สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ปฏิบัติหน้าที่
สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
เลขรับ 13666
วันที่ 25 ธ.ค. 2561
เวลา 14.55

ที่ นร ๐๕๐๓/๔๒๔๓๓

สำนักนายกรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ....

กราบเรียน ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติฯ และเอกสารประกอบในเรื่องนี้

ด้วยคณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาลงมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติเป็นเรื่องด่วน ดังที่ได้ส่งมาพร้อมนี้

จึงขอเสนอร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผล บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ และเอกสารเกี่ยวกับการดำเนินการตามมาตรา ๗๗ วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาเพื่อขอได้โปรดนำเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาเป็นเรื่องด่วนต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

พลเอก

(ประยุทธ์ จันทร์โอชา)
นายกรัฐมนตรี

กลุ่มงานญัตติ
รับที่ ๕๕(ญ) / ๒๕๖๑
วันที่ ๒๕ / ธ.ค. / ๖๑
เวลา ๑๗.๔๕ น.
สำนักการประชุม

กลุ่มงานบริหารทั่วไป
รับที่ ๑๐๔๖/๖๑ วันที่ ๒๕/ธ.ค./๖๑
เวลา ๑๕.๓๔ ส่ง ญัตติ
สำนักการประชุม

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๑๓๒๒
โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๕๘ (/D/ส.ส่งสภา/009/พรรณาภา)

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ
พ.ศ. ....

หลักการ

ให้มีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิ

เหตุผล

โดยที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะ ซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี สมควรกำหนดให้มีทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อันจะส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่าง

พระราชบัญญัติ

ทรัพย์อิงสิทธิ

พ.ศ. ....

.....

.....

.....

.....

.....

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิ

.....

.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ....”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“ทรัพย์อิงสิทธิ” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี

ทรัพย์อิงสิทธิมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้

การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ

กรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้น แล้วแต่กรณี

มาตรา ๕ เมื่อได้รับคำขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิตามมาตรา ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖ การขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิตามมาตรา ๔ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิตามมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธินั้นได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อได้มีการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิแล้ว ให้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก

มาตรา ๘ ทรัพย์อิงสิทธิจะแบ่งแยกมิได้

ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

มาตรา ๙ เมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ใด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะก่อตั้งทรัพยสิทธิใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ

ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น หรือการใช้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ

มาตรา ๑๐ ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

มาตรา ๑๑ ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน

ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิดัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อทรัพย์อิงสิทธิระงับลง เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับกับการกระทำต่อห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๑๒ ทรัพย์อิงสิทธิสามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

ทรัพย์อิงสิทธิสามารถตกทอดทางมรดกได้

การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ ตามประเภทนิติกรรมและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์อิงสิทธิและมีการผิดสัญญาระหว่างผู้โอนทรัพย์อิงสิทธิและผู้รับโอนทรัพย์อิงสิทธิอันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิอาจยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธินั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๕ เมื่อทรัพย์อิงสิทธิระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๑๖ การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้

ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้

ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตามวรรคสองเป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล เมืองพัทยา กรุงเทพมหานคร หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ภายในเขตนั้น

มาตรา ๑๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระราชโองการ

.....

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิหรือใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ	ฉบับละ ๑๐,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์อิงสิทธิ	ร้อยละ ๒ ของราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย
(๔) ค่าจดทะเบียนการจำนอง	ร้อยละ ๑ ของราคาทุนทรัพย์ที่จำนอง
(๕) ค่าจดทะเบียนเลิกทรัพย์อิงสิทธิ	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
(๖) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด	
(ก) ค่าคำขอ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดหรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่งโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ ๒๐๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายัดทรัพย์อิงสิทธิ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ ๕๐๐ บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียนหรือข้อมูลอื่น	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นหรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ ๕๐๐ บาท
(๗) ค่าใช้จ่ายให้แก่พยาน	คนละ ๒๐๐ บาท

บันทึกวิเคราะห์สรุป
สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ....

คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้จัดทำบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติฯ ดังต่อไปนี้

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะ ซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี สมควรกำหนดให้มีทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อันจะส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... มีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

๒.๑ บทนิยาม กำหนดบทนิยามที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ คำว่า “ทรัพย์อิงสิทธิ” “อสังหาริมทรัพย์” และ “พนักงานเจ้าหน้าที่” (มาตรา ๓)

๒.๒ การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ กำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี และทรัพย์อิงสิทธิมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี ทั้งนี้ การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้ นอกจากนี้ เพื่อคุ้มครองผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจหรือผู้มีสิทธิใด ๆ ที่ได้จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนอง ผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้น แล้วแต่กรณี (ร่างมาตรา ๔)

๒.๓ หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ โดยทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ (ร่างมาตรา ๕) และกำหนดให้การขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิตามร่างมาตรา ๔ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามร่างมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิตามร่างมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง (ร่างมาตรา ๖) นอกจากนี้ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธินั้นได้ และให้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง (ร่างมาตรา ๗)

๒.๔ ข้อจำกัดเมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ กำหนดให้ทรัพย์อิงสิทธิแบ่งแยกมิได้ และที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้ (ร่างมาตรา ๘)

๒.๕ เมื่อมีการจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ

(๑) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

เมื่อมีการจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิแล้ว ห้ามมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อตั้งทรัพยสิทธิใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ (ร่างมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง) อย่างไรก็ดี การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิไม่กระทบสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น หรือการใช้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ (ร่างมาตรา ๙ วรรคสอง)

นอกจากนี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิภายในระยะเวลาทรัพย์อิงสิทธิไม่ได้ หากการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธินั้นกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว (ร่างมาตรา ๑๔)

(๒) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ

(ก) ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ (ร่างมาตรา ๑๐)

(ข) ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถโอนทรัพย์อิงสิทธิให้แก่บุคคลอื่น หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ และทรัพย์อิงสิทธิยังสามารถตกทอดทางมรดกได้ ทั้งนี้ การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประเภทนิติกรรมและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงด้วย (ร่างมาตรา ๑๒)

(ค) ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน (ร่างมาตรา ๑๑ วรรคหนึ่ง)

(ง) ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิดัดแปลงต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ และเมื่อทรัพย์อิงสิทธิระงับลง ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น (ร่างมาตรา ๑๑ วรรคสอง) ในกรณีที่

เป็นห้องชุด หากมีการดัดแปลงหรือต่อเติมห้องชุด มิให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่มีการดัดแปลงหรือต่อเติมนั้น ตกเป็นของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ แต่ให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่มีการดัดแปลงหรือต่อเติมนั้นยังคงเป็นของเจ้าของห้องชุด (ร่างมาตรา ๑๑ วรรคสาม)

(จ) ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์อิงสิทธิและมีการผิดสัญญาระหว่างผู้โอนทรัพย์อิงสิทธิและผู้รับโอนทรัพย์อิงสิทธิอันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว (ร่างมาตรา ๑๓)

๒.๖ ผลเมื่อทรัพย์อิงสิทธิระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น (ร่างมาตรา ๑๕)

๒.๗ ค่าธรรมเนียมในการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ กำหนดให้การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้ และให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้ นอกจากนี้ ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตามวรรคสอง เป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล เมืองพัทยา กรุงเทพมหานคร หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ภายในเขตนั้น (ร่างมาตรา ๑๖)

๓. ข้อมูลทางวิชาการประกอบการพิจารณา

ในการตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินี้ ได้ตรวจสอบข้อมูลกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาจำกัด โดยอาจแบ่งออกเป็นประเทศในกลุ่มคอมมอนลอว์ (สหราชอาณาจักร) และประเทศในกลุ่มซีวลลอว์ (สาธารณรัฐฝรั่งเศส และสหพันธรัฐเยอรมนี) สรุปได้ดังนี้

๓.๑ กฎหมายสหราชอาณาจักร

กฎหมายว่าด้วยความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้เช่า (landlord-tenant relationships: tenancy) ได้พัฒนาขึ้นอย่างมากโดยคอมมอนลอว์ในประเทศอังกฤษในช่วงยุคกลางที่มีระบบสังคมแบบขุนนางศักดินา (a feudal social order) และมีเกษตรกรรมเป็นปัจจัยหลักในทางเศรษฐกิจ (an agrarian economy) ทำให้ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่สำคัญและกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นปัจจัยหลักในการกำหนดชนชั้นและฐานะทางสังคม

ในระหว่างปี ๑๙๖๗ ถึง ๒๐๐๒ ประเทศอังกฤษได้มีการปฏิรูประบบกฎหมายการเช่าและการซื้อขายที่ดินให้ทันสมัยขึ้น (the modern leasehold system) โดยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กฎหมายปฏิรูปสิทธิการเช่า ค.ศ. ๑๙๖๗ (the Leasehold Reform Act 1967) กฎหมายการเคหะ ค.ศ. ๑๙๘๐ และ ค.ศ. ๑๙๘๕ (the Housing Acts 1980 and 1985) กฎหมายเจ้าของที่ดินและผู้เช่า ค.ศ. ๑๙๘๗ (the Landlord and Tenant Act 1987) กฎหมายปฏิรูปสิทธิการเช่า การเคหะ และการพัฒนาชุมชนเมือง ค.ศ. ๑๙๙๓ (the Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993) กฎหมายกรรมสิทธิ์ร่วมและการปฏิรูปสิทธิการเช่า (the Commonhold and Leasehold Reform Act 2002) และกฎหมายการเคหะ ค.ศ. ๒๐๐๔ (the Housing Act 2004)

๓.๑.๑ การเช่าระยะยาว (leasehold) ตามกฎหมายอังกฤษ

(๑) ประเภทของสิทธิในที่ดิน กฎหมายทรัพย์ ค.ศ. ๑๙๒๕ (Law of Property Act ๑๙๒๕) ของประเทศอังกฤษและเวลส์แบ่งสิทธิในที่ดินเป็น ๓ ประเภท ได้แก่

(ก) Freehold หมายถึง **กรรมสิทธิ์ในที่ดิน**ผืนหนึ่งโดยไม่คำนึงว่าที่ดินดังกล่าวนั้นจะมีสิ่งปลูกสร้างอยู่หรือไม่ กรรมสิทธิ์เด็ดขาดเป็นทรัพยสิทธิ (right *in rem* หรือ real property) เป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ (title) ที่ชัดเจน และสามารถซื้อขายได้ในตลาดได้ (marketable) เจ้าของที่ดินถือเป็นผู้มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียว (exclusive) อย่างเด็ดขาด (absolute) และไม่มีเงื่อนไข (unconditional) ในที่ดินนั้น และกรรมสิทธิ์ดังกล่าวสามารถตกทอดไปยังทายาทได้ด้วย (heritable)

(ข) Leasehold หมายถึง **สิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง การทำประโยชน์ในที่ดิน** (rights of possession and use of the land) แต่ไม่รวมถึงกรรมสิทธิ์ (ownership) สิทธิการเช่าที่ดินเป็นสิทธิที่สามารถซื้อขายกันได้ในตลาด ระบบสิทธิการเช่าจึงประสบความสำเร็จมากในประเทศคอมมอนลอว์ ในระยะแรกราคาซื้อสิทธิการเช่าระยะยาว (leasehold) ถูกกว่าการซื้อกรรมสิทธิ์เด็ดขาดในที่ดิน (freehold) อย่างมีนัยสำคัญ ในขณะเดียวกันก็สามารถให้ค่าเช่าเป็นผลตอบแทน (rental yield) สูงในระดับที่คุ้มค่ามากกว่าการลงทุนประเภทอื่น สิทธิการเช่าสามารถแบ่งได้เป็น ๔ ประเภท ได้แก่ (๑) Tenancy for a term of years absolute หมายถึง สัญญาเช่าที่มีการกำหนดจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุดของการเช่าไว้ชัดเจน (๒) Periodic tenancy หมายถึง สัญญาเช่าที่มีการต่อสัญญาโดยอัตโนมัติเมื่อครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ (๓) Tenancy at will หมายถึง สัญญาเช่าที่มิได้มีการกำหนดเวลาการเช่า สัญญาเช่าจะมีผลใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาไปเรื่อย ๆ จนกว่าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดแสดงความประสงค์จะยกเลิกสัญญาหรือกฎหมายกำหนดให้สัญญาสิ้นผล (๔) Tenancy at sufferance หรือ hold – over tenancy หมายถึง ช่วงที่ผู้เช่ายังครอบครองที่ดินอยู่ระหว่างสัญญาเช่าหมดลงแล้ว แต่เป็นระยะเวลาก่อนที่ผู้ให้เช่าจะเรียกร้องให้ผู้เช่าออกไปจากที่ดินดังกล่าว ในระยะเวลานี้ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิมด้วย

Leasehold Property เกิดจากการผสมแนวความคิดของกฎหมายทรัพย์ (Property Law) และกฎหมายสัญญา (Contract law) แม้ว่าสิทธิการเช่าของผู้เช่าจะเป็น “บุคคลสิทธิ” (right *in personam* หรือ personal property) แต่ในกรณีที่สิทธิการเช่ามีกำหนดเวลายาวและผู้เช่ามีสิทธิดำเนินการในที่ดินในลักษณะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยมีเงื่อนไข (conditional ownership) หรือเพื่อทำประโยชน์โดยมีการจำกัดเวลา จึงทำให้สิทธิการเช่านั้นมีมูลค่าทางเศรษฐกิจและสามารถนำมาซื้อขายกันได้คล้ายกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องจ่าย “ค่าเช่า” (ground rent) ซึ่งอาจเป็นเงินก้อน หรือเงินงวดรายปี/รายเดือนตามที่ได้ตกลงไว้กับผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ายังคงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ส่วนผู้เช่าจะได้รับสิทธิครอบครอง อยู่อาศัย ใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้นแต่เพียงผู้เดียวภายในระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ อย่างไรก็ดี สิทธิครอบครองการทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวก็จะกลับมาเป็นของเจ้าของที่ดินอีกครั้งหนึ่ง (reversion) (reversionary interest) ซึ่งสามารถจะตัดสินใจว่าจะนำที่ดินไปทำประโยชน์อย่างอื่น จะขยายเวลาเช่าให้ผู้เช่าเดิม (lease extension) หรือให้ผู้อื่นเช่าก็ได้

(ค) Commonhold หมายถึง **กรรมสิทธิ์ร่วมในห้องชุด** อาคารชุดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง (common areas)

๓.๑.๒ สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า

เจ้าของที่ดิน (landlord) หรือ "ผู้ให้เช่า" (lessor) จะนำที่ดินของตนให้ผู้อื่นเช่า (tenant หรือ lessee) โดยมีการกำหนดวัตถุประสงค์การเช่า สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่า รวมทั้งระยะเวลาการเช่าไว้ใน "ข้อสัญญาการเช่า" (covenants) ซึ่งจะแตกต่างกันไป คู่สัญญาอาจกำหนดสิทธิและหน้าที่ไว้ในข้อสัญญาโดยชัดแจ้ง (express provisions) หรือโดยนัย (implied provisions) ก็ได้ ข้อสัญญาโดยนัยส่วนใหญ่จะเป็นสิทธิและหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เช่น **ผู้ให้เช่า**มีหน้าที่ส่งมอบห้องเช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การเป็นที่อยู่อาศัยของมนุษย์ (human decency) ผู้ให้เช่ามีสิทธิตรวจตราความเรียบร้อย (inspections) และมีหน้าที่จัดการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ส่วน**ผู้เช่า**มีหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่า (Obligation to pay grounds) มีสิทธิในการครอบครองที่ดินอย่างสงบสุข (Right of quiet enjoyment) และมีสิทธิในการได้รับเสนอขายเป็นคนแรก (Right of first refusal) สามารถสร้างสิ่งปลูกสร้างถาวรในที่ดินเช่าโดยไม่จำเป็นต้องขออนุญาตผู้ให้เช่า และสามารถใช้ประโยชน์หรือหารายได้จากสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ สามารถให้เช่าช่วง (sublease) หรือการโอนสิทธิการเช่า (assignment)

การดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าและผู้ให้เช่าเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินภายในระยะเวลาที่ตนมีสิทธิ (alienation of right) หากมิได้เป็นการรบกวนสิทธิของคู่สัญญาอีกฝ่ายแล้ว สามารถกระทำได้ เช่น ผู้เช่าสามารถสร้างภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (easement หรือ servitudes) ในที่ดินของตนได้ภายในระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ ภาระดังกล่าวจะต้องไม่กระทบกระเทือนสิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อได้รับที่ดินคืน ซึ่งเป็นไปตามหลัก *Nemo dat quod non habet*[๑] (ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน) หลักการส่วนใหญ่จะกำหนดไว้ใน the Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995

๓.๑.๓ การนำสิทธิการเช่าระยะยาวไปเป็นหลักประกันการกู้เงินโดยการจำนอง (leasehold mortgage financing) การนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกัน (collateral) โดยการจำนองตามกฎหมายอังกฤษสามารถทำได้เช่นเดียวกับการนำกรรมสิทธิ์เด็ดขาด (freehold) ไปจำนอง ซึ่งอาจแบ่งได้เป็น ๒ ประเภท คือ การจำนองตามกฎหมาย (legal mortgages หรือ legal charges) และการจำนองตามหลักความเป็นธรรม (equitable mortgages) โดยหลักแล้ว ทั้งกรรมสิทธิ์เด็ดขาด (freehold) และสิทธิการเช่า (leasehold) สามารถนำไปเป็นหลักประกันจำนองได้ อย่างไรก็ดี ลักษณะของสิทธิการเช่าในการนำไปเป็นหลักประกันโดยการจำนอง (Mortgageability) แตกต่างจากลักษณะของกรรมสิทธิ์เด็ดขาด เนื่องจากสิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สินที่สูญเสียมูลค่าไปพร้อมกับกาลเวลา (Wasting Asset) ซึ่งจะลดมูลค่าลงเรื่อย ๆ เมื่อระยะเวลาในสัญญาเช่าลดลงจนเป็น "ศูนย์" เมื่อหมดสัญญาเช่า ผู้จำนองและผู้รับจำนองจะต้องรู้ว่าสิทธิการเช่าดังกล่าวเหลืออยู่อีกเท่าใดเพื่อจะได้คำนวณมูลค่าของสิทธิการเช่าได้อย่างถูกต้อง

นอกจากนี้ การผิดสัญญาเช่าที่ดินส่งผลกระทบต่อสัญญาเงินกู้ที่สิทธิการเช่าเป็นหลักประกัน ในทางกลับกัน การผิดสัญญาเงินกู้ก็ส่งผลกระทบต่อสัญญาการเช่าที่ดินด้วยเช่นกัน ดังนั้น ในกรณีที่มีการจัดทำสัญญาเงินกู้ คู่สัญญามักจะใส่ข้อสัญญาพิเศษไว้ในสัญญาหรือ

---

[๑]หลัก *Nemo dat quod non habet* หรือหลัก *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* หมายความว่า ไม่มีใครสามารถโอนสิทธิให้บุคคลอื่นมากกว่าสิทธิที่ตนมี

อาจทำเป็นสัญญาแยกออกมาอีกฉบับหนึ่งต่างหาก ระบุสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาและจัดลำดับทรัพยสิทธิและสิทธิยึดหน่วงต่าง ๆ เพื่อตกลงกันเป็นการล่วงหน้าในการป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น ข้อสัญญาพิเศษนี้ (Subordination, Non-Disturbance and Attornment Agreement: SNDA) จึงเป็นเอกสารสำคัญที่ใช้ประกอบการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการกู้เงินเพื่อการพาณิชย์ (commercial real estate finance) ระหว่างเจ้าหนี้เงินกู้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้กู้ (ผู้ให้เช่า/ ลูกหนี้) ผู้เช่า และอาจรวมถึงผู้เช่าช่วงของลูกหนี้ ในกรณีที่เจ้าของที่ดินในฐานะผู้กู้ผิดสัญญาชำระเงินกู้ และผู้ให้กู้ใช้สิทธิยึดทรัพย์จำนอง (foreclosure rights) ตามสัญญาจำนองและกลายเป็นเจ้าของที่ดินคนใหม่ของผู้อยู่อาศัยรายเดิมอาจกระทบกระเทือนสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาในสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

๓.๒ กฎหมายสาธารณรัฐฝรั่งเศส

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายฝรั่งเศสนั้นมีอยู่หลายประเภทด้วยกัน เพื่อรองรับความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของประชาชน ในอดีต การเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจจำกัดอยู่เพียงแค่การเช่าที่ดินเพื่อทำการเกษตร เพื่อเลี้ยงสัตว์หรือสร้างบ้านเรือนเพื่ออยู่อาศัย แต่ในระยะหลัง เมื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลายเป็นธุรกิจมากขึ้น ลักษณะของการเช่าอสังหาริมทรัพย์จึงเริ่มเปลี่ยนไป การให้เช่าที่ดินเพื่อสร้างคลังสินค้า ลานพักคอนเทนเนอร์ สร้างท่าเทียบเรือสำราญ หรือสร้างอาคารสำนักงานเริ่มเข้ามาแทนที่ โดยที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ที่จะมีภาระใด ๆ ในการดูแลแก้ปัญหาหรือจัดการบริหารที่ดินที่ให้เช่านั้นอีกตลอดระยะเวลาเช่า การคำนวณค่าตอบแทนจึงต้องสูงมากพอที่จะจูงใจให้ผู้ให้เช่าปล่อยวางจากการสอดส่องดูแลทั้งปวงได้ ในขณะที่กฎหมายที่ดีย่อมต้องปรับตัวตามสภาพสังคม เพื่อเป็นเครื่องมือป้องกัน แก้ไขปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นระหว่างคู่สัญญาตลอดจนเป็นเครื่องอำนวยความสะดวกได้อีกด้วย

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวตามกฎหมายฝรั่งเศสสามารถจำแนกได้เป็น ๒ ประเภท ประเภทหนึ่ง เรียกว่า bail emphytéotique[๒] หมายถึงสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งจัดอยู่ในประเภทของ droit rural (มีผู้แปลเอาไว้ว่ากฎหมายการเกษตร) โดยบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายการเกษตรและการประมงทางทะเล (Code rural et de la pêche maritime) ตั้งแต่มาตรา L. 451-1 ถึง L. 451-14 และอีกประเภทหนึ่ง คือ สัญญาเช่าเพื่อการก่อสร้าง (bail à construction) ทั้งนี้ สัญญาเช่าทั้งสองประเภทอาจมีกำหนดเวลาได้ตั้งแต่สิบแปดปีถึงเก้าสิบเก้าปี

(๑) สัญญาเช่า emphytéotique

ในฝรั่งเศสมีแนวคิดเรื่องการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวมาเป็นเวลานานแล้ว โดยปรากฏในแนวคำพิพากษาฎีกาตลอดมาจนกระทั่งมีการตรากฎหมายในเรื่องนี้เมื่อ ๒๕ มิถุนายน ค.ศ. ๑๙๐๒ กฎหมายนี้มีความเป็นมาจากการที่รัฐประสงค์จะกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาเพื่อสร้างมูลค่า และเพื่อให้มีการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตรได้อย่างคุ้มค่า วัตถุแห่งสัญญาเช่าดังกล่าว ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร และขยายรวมไปถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยได้ด้วย นอกจากนี้ยังมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม[๓] สังเกตได้ว่า

---

[๒] มีรากศัพท์มาจากคำในภาษากรีก คือ emphyteusis หมายถึง การปลูกสร้าง แต่มิได้แปลกฎหมายนี้ว่ากฎหมายการเช่าเพื่อการปลูกสร้างและจำเป็นต้องใช้คำภาษาฝรั่งเศส เนื่องจากในฝรั่งเศสยังมี "กฎหมายการเช่าเพื่อการปลูกสร้าง" (bail à construction) แยกต่างหาก

[๓] « Bail emphytéotique », Jcl. Baux ruraux, Fasc.432

ประเทศฝรั่งเศสกำหนดให้การเช่าระยะยาวครอบคลุมการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งใช้ประโยชน์ในหลายลักษณะเอาไว้รวมกันในกฎหมายฉบับเดียว โดยมิได้แยกบัญญัติเป็นกฎหมายจำนวนหลายฉบับ

กฎหมายฉบับนี้มีสาระสำคัญ คือ กำหนดให้สิทธิตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวนี้เป็น "ทรัพยสิทธิ" แต่มีลักษณะพิเศษ คือ ถ้าสัญญานั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อเช่าอสังหาริมทรัพย์ทางการเกษตรหรือมีไว้ใช้ในเกษตรกรรม เช่นนี้กฎหมายกำหนดให้สัญญาดังกล่าวมีสถานะเป็นสัญญาเช่าเพื่อการเกษตร ซึ่งต่างจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ปกติในเรื่องของการต่อสัญญา หรือสิทธิในการปฏิเสธ (droit de préemption) ซึ่งมีหลายประเภท เช่นในกรณีที่กฎหมายกำหนดว่าถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปล่อยเช่า จะต้องเสนอขายแก่ผู้เช่าก่อนเสมอ ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิที่จะปฏิเสธได้ หรือ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้ต้องเสนอขายต่อท้องถิ่นหรือเทศบาลนั้นก่อนทั้งนี้เพื่อการอนุรักษ์หรือพัฒนา (droit de préemption urbain) โดยในพื้นที่นี้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่มีเสรีภาพในอันที่จะขายให้ใครก็ได้ในทันที แต่จะขายได้ต่อเมื่อเทศบาลหรือท้องถิ่นนั้นปฏิเสธที่จะซื้อ โดยสัญญาเช่า emphytéotique นั้นไม่ตกอยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธ (droit de préemption) ที่กล่าวมาข้างต้น

สิทธิของผู้เช่า ผู้เช่าตามสัญญาเช่าประเภทนี้จะมีสถานะแตกต่างไปจากผู้เช่าทั่วไป กล่าวคือ ตามปกติแล้วสิทธิของผู้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้แก่บุคคลสิทธิ อันเป็นสิทธิเฉพาะตัว ในขณะที่สัญญาเช่า emphytéotique นั้น จะกำหนดให้ผู้เช่ามีทรัพยสิทธิ เหนืออสังหาริมทรัพย์ (quasi-propriétaire) ดังที่ได้บัญญัติไว้ในมาตรา L. 451-1 แห่งประมวลกฎหมายการเกษตรและการประมงทางทะเล

สิทธิของผู้เช่าที่พิเศษไปกว่าการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่ง ได้แก่

- ผู้ทรงสิทธิการเช่าสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไปจำนองได้ (art. L.451-1) แต่ไม่สามารถนำไปขาย

- ผู้ทรงสิทธิการเช่าสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไปให้เช่าช่วงได้ โดยที่สัญญาเช่าและเช่าช่วงทั้งหมดจะมีผลผูกพันเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ให้เช่า) ตลอดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงนั้น ๆ (มาตรา L. 451-2)

- ผู้ทรงสิทธิการเช่าสามารถปรับปรุง ต่อเติม หรือดัดแปลง ตลอดจนใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้อย่างเต็มที่

หลักฐานของสัญญาเช่า การเช่าประเภทนี้ถ้าไม่ได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งในเรื่องสัญญาเช่า คือ ทำเป็นหนังสือหรือด้วยวาจาก็ได้ นอกจากนี้ ฝรั่งเศสยังมีศาลที่มีเขตอำนาจเหนือคดีประเภทนี้โดยเฉพาะ เรียกว่า le Tribunal paritaire des baux ruraux ซึ่งตั้งอยู่ใน Tribunal d'instance

การชำระค่าเช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าเหมือนการเช่าประเภทอื่น แต่สามารถเลือกชำระเป็นเงินหรือเป็นผลผลิตตามที่ตกลงกัน

การดูแลรักษาทรัพย์ที่เช่า ผู้ทรงสิทธิการเช่ามีหน้าที่ซ่อมแซม และดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและสามารถปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่กรณีที่พัฒนาแล้วทำให้ทรัพย์นั้นมีมูลค่าเพิ่มขึ้นสูง ผู้ทรงสิทธิไม่สามารถทำลายหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ แม้ว่าสัญญาเช่าจะครบกำหนดแล้วก็ตาม อนึ่ง กฎหมายนี้มิได้บังคับว่าจะต้องมีการ "พัฒนา" หรือ "ลงทุน" ใด ๆ ในทรัพย์ที่เช่าเสมอไป หมายความว่าเช่าไปแล้วจะไม่สร้างสิ่งปลูกสร้าง ไม่ต่อเติมอาคารที่เช่าไปก็ได้ แต่จะไม่ทำให้สัญญาเช่า emphytéotique เปลี่ยนสภาพมาเป็นสัญญาเช่า

ธรรมดาไปได้ อย่างไรก็ดี เป็นที่ยอมรับกันว่าการเช่าในลักษณะนี้ ผู้เช่าย่อมมีวัตถุประสงค์ที่จะเช่าไปเพื่อทำประโยชน์ในระยะยาว ซึ่งโดยพฤติการณ์ย่อมต้องพัฒนาทรัพย์นั้นให้ดีขึ้น นอกจากนี้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิที่จะกระทำการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในสาระสำคัญของทรัพย์ที่เช่า ที่อาจเป็นผลให้อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาลดลงและห้ามทำลายอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ไม่เช่นนั้นต้องสร้างคืนกลับมาดังเดิมในตอนส่งมอบทรัพย์คืน

เนื่องจากการเช่าแบบ emphytéotique เป็นการเช่าระยะยาวที่มีลักษณะพิเศษ ดังนั้น กฎหมายจึงกำหนดให้ผู้เช่ารับผิดชอบกรณีเกิดอัคคีภัย ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๗๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่สร้างขึ้น สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าที่ดินสร้างขึ้นจะตกเป็นของใครนั้น ศาลฝรั่งเศสได้วางหลักเอาไว้ในคำพิพากษาว่าในกรณีที่มิได้ตกลงไว้ในสัญญา ให้สิ่งปลูกสร้างตกเป็นของเจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า) ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า[๕]

เห็นได้ว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวที่กล่าวมาข้างต้นนั้น ให้สิทธิพิเศษหลายประการแก่ผู้เช่า แต่มีข้อจำกัดที่ในบทบัญญัติมิได้กำหนดชัดเจนว่าเมื่อเช่าที่ดินไปแล้วจะต้องก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขึ้น ทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติจึงยังไม่สามารถที่จะตอบสนองความต้องการของภาคธุรกิจได้ ยิ่งไปกว่านั้นบทบัญญัติส่วนใหญ่ใน Code rural เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย (l'ordre public) การตกลงยกเว้นเป็นอย่างอื่นจึงแทบเป็นไปไม่ได้ด้วยเหตุนี้ ผู้ร่างกฎหมายจึงได้พัฒนาสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอีกประเภทหนึ่ง เรียกว่าสัญญาเช่าเพื่อการก่อสร้าง ดังที่จะได้กล่าวต่อไป

(๒) สัญญาเช่าเพื่อการก่อสร้าง (bail à construction)

สัญญาเช่าเพื่อการก่อสร้างถูกบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายการก่อสร้างและที่พักอาศัย (Code de la construction et de l'habilitation art. L251-1 ถึง art. L251-9) โดยสัญญาเช่าเพื่อการก่อสร้าง หมายถึง สัญญาเช่าที่ผู้เช่าผูกพันในอันที่จะสร้างสิ่งปลูกสร้างลงบนพื้นที่ของผู้ให้เช่าและมีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์ที่สร้างนั้นให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า (art. L.251-1) ซึ่งตามกฎหมายฝรั่งเศสได้กำหนดขั้นต่ำเอาไว้ที่ ๑๘ ปี แต่ต้องไม่เกิน ๙๙ ปี เช่นเดียวกับการเช่า emphytéotique

กฎหมายบัญญัติให้สัญญาเช่าประเภทนี้ก่อให้เกิด "ทรัพยสิทธิ" แก่ผู้เช่าเช่นเดียวกันกับกรณีของสัญญาเช่า emphytéotique แต่ผู้ร่างได้คำนึงถึงกรณีจำเป็นที่ที่ดินนั้นอาจต้องรับภาระบางอย่างในระหว่างที่สัญญาเช่ายังมีผล จึงได้บัญญัติไว้ด้วยว่าผู้เช่าแม้จะมีทรัพยสิทธิแต่ยังต้องยินยอมให้ก่อภาระจำยอมได้ เช่น การเปิดทางออกให้ที่ดินแปลงใน

ส่วนสิทธิพิเศษที่นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าทั่วไป คือ

- ผู้เช่าสามารถนำสิทธิการเช่านี้ไปจำนองได้ และสามารถจำนองสิ่งปลูกสร้างที่ตนสร้างขึ้นได้
- สามารถนำอสังหาริมทรัพย์นั้นออกให้เช่าช่วง
- ผู้เช่าสามารถปรับปรุง ต่อเติม หรือดัดแปลง ตลอดจนใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้อย่างเต็มที่

---

[๕]Com. 24 juin 1997, Bull. IV, n° 202 - JCP G 1998, II, n° 10059, note Gonzales ; RDI 1998, 191, obs. J.-L. Bergel

นอกจากนี้ สิทธิการเช่าเพื่อการก่อสร้างก็สามารถถูกยึดเพื่อบังคับคดีได้เช่นเดียวกับการบังคับคดีจากตัวอสังหาริมทรัพย์ และดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นว่าสัญญาเช่าเพื่อการก่อสร้างนี้พัฒนามาจากสัญญาเช่า emphytéotique ดังนั้น กฎหมายจึงพยายามแก้ไขปัญหาที่พบในสัญญาเช่า emphytéotique ที่บทบัญญัติส่วนมากเป็นเรื่องเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยซึ่งไม่อาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้ โดยบัญญัติให้คู่สัญญาเจรจาตกลงกันได้ในทุกกรณีที่กฎหมายว่าด้วยการก่อสร้างและที่พักอาศัยมิได้ห้ามไว้

สิทธิในการบอกเลิกการเช่า

(๑) ผู้เช่าไม่ปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างบนพื้นที่ที่เช่า อาจเกิดคำถามได้ว่าหากเช่าที่ดินไปแล้ว ผู้เช่ามิได้ลงมือปลูกสร้างอาคารหรือทำโครงการใด ๆ บนพื้นที่นั้น เช่นนี้จะถือว่าผิดสัญญาหรือไม่ ในมุมมองของผู้ให้เช่า อาจคิดว่าไม่มีการพัฒนาที่ดินของตน ทำให้เสียโอกาสที่จะให้คนอื่นเช่า เนื่องจากตนก็หวังว่าจะมีคนมาพัฒนาที่ดินนั้นให้มีมูลค่าเพิ่มขึ้นในรุ่นลูกรุ่นหลานต่อไป ในเรื่องนี้เห็นว่าในทางปฏิบัติย่อมเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากค่าเช่าที่ดินในธุรกิจลักษณะนี้ย่อมมีมูลค่าที่สูงมากกว่าการเช่าปกติ จนอาจกล่าวได้ว่าไม่ต่างจากราคาขายที่ดิน การเช่าไปโดยว่างเว้นไม่ดำเนินโครงการย่อมเป็นไปได้ยาก ในเรื่องนี้ ศาลฝรั่งเศสเคยมีคำพิพากษาตั้งแต่ปี ๑๙๘๘ ว่า สัญญาเช่านั้นอาจระงับสิ้นไป โดยเหตุที่ผู้เช่าไม่ก่อสร้างสิ่งใด ๆ บนที่ดินที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา เนื่องจากหน้าที่ที่จะต้องปลูกสร้างถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่าเพื่อการก่อสร้างนั่นเอง[๕] ดังนั้น แม้กฎหมายจะมิได้เขียนไว้ในเรื่องนี้ คู่สัญญาก็สามารถเจรจาต่อรองโดยกำหนดไว้ในข้อสัญญาว่าจะต้องมีการก่อสร้างเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในกำหนดระยะเวลาได้

(๒) ผู้เช่าก่อสร้างสิ่งอื่นนอกเหนือไปจากที่ตกลงกัน ในกรณีตัวอย่าง เช่น ผู้เช่าตกลงกับผู้ให้เช่าในสัญญาว่าจะสร้างคลังสินค้าและโรงงานผลิตอะไหล่รถจักรยานยนต์ แต่ต่อมากลับนำที่ดินไปเพาะปลูกผักปลอดสารพิษเพื่อส่งออก ซึ่งจะถือว่าทำผิดสัญญาจนเป็นเหตุให้บอกเลิกสัญญาได้ อย่างไรก็ดี ในทางปฏิบัติการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่มักมีการทำแผนเอาไว้ล่วงหน้าโดยผู้เช่าจะชี้แจงให้เจ้าของที่ดินทราบก่อนตัดสินใจให้เช่า เป็นการป้องกันการนำที่ดินไปสร้างสิ่งไม่พึงประสงค์ เช่น ผู้ให้เช่าอาจไม่ยินดีจะให้เช่าที่ดินไปสร้างสถานประกอบการประเภทอาบอบนวด หรือปัจจุบันเริ่มมีธุรกิจทำสุสานสัตว์เลี้ยงและขยายไปถึงการให้บริการเจ้าของสัตว์ในการจับจองที่ดินเพื่อฝังศพตนเองไว้ข้าง ๆ สัตว์นั้น ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจไม่ต้องการให้นำที่ดินของตนไปทำสุสานและถ้าทราบก่อนก็จะไม่ทำสัญญาเช่าโดยเด็ดขาด

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่สร้างขึ้น ในเรื่องของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ต่อเติมหรือสร้างขึ้นนั้น กฎหมายบัญญัติให้คู่สัญญาสามารถตกลงกันได้ในสัญญา หากมิได้ตกลงกันไว้ให้อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นระหว่างสัญญานั้นตกเป็นของผู้ให้เช่าทั้งหมดในวันที่สัญญานั้นสิ้นสุดลง

๓.๓ กฎหมายสหพันธรัฐเยอรมนี

ยุคปฏิวัติอุตสาหกรรมเป็นยุคที่มีการขยายตัวของประชากรและสังคมมีความเป็นเมืองเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ กระทั่งเรียกได้ว่าถึงจุดวิกฤต คุณภาพชีวิตของคนตกต่ำลง

---

[๕] TGI Arras, 20 avr. 1988, Gaz. Pal. 4 fév 1989, note J. Lachaud ; JCP G 1989, II, 21269, note L. Cadiet

ผู้ที่อาศัยอยู่ใจกลางเมืองและย่านธุรกิจแทบไม่มีโอกาสสัมผัสธรรมชาติอย่างที่เคยเป็นมาในอดีตอีกต่อไป โดยปรากฏการณ์เช่นเดียวกันนี้ได้เกิดขึ้นในประเทศฝรั่งเศสและประเทศเยอรมนีด้วยเช่นกัน บรรดาสถาปนิกผู้ออกแบบผังเมืองรวมจึงเริ่มคิดหาวิธีการที่จะทำให้มนุษย์ที่อาศัยอยู่ในเมืองมีโอกาสเช่นเดียวกับผู้ที่อาศัยอยู่ในชนบท โดยสร้างเมืองที่มีทั้งส่วนที่เป็นที่อยู่อาศัยและมีสวนหน้าบ้านทุกบ้าน และมีส่วนที่เป็นที่ทำงาน ร้านค้า แหล่งธุรกิจ อย่างไรก็ดี ประเทศเยอรมนีแม้จะรับเอาแนวคิดมาจากอังกฤษแต่ก็นำมาปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับวิถีของคนเยอรมัน และสืบเนื่องมาจากความต้องการที่จะสร้างเมืองในลักษณะใหม่นี้เอง Carl Johannes Fuchs ได้เสนอให้สร้าง Garden City พร้อมกับเสนอแนวคิดใหม่เกี่ยวกับการใช้ที่ดินในเมืองให้คุ้มค่า ที่เรียกว่า Erbbaurecht[๖]

"Erb" แปลว่า มรดกหรือสืบสันดาน "Erbrecht" คือ กฎหมายมรดก ส่วน "Erbbaurecht" ในภาษาฝรั่งเศสเรียกว่า le droit de superficie héréditaire และแปลเป็นภาษาไทยได้ว่า **สิทธิเหนือพื้นผิวที่ดินที่สืบทอดเป็นมรดกต่อไปได้** เป็นหลักกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ของเยอรมันที่มีมานานแล้ว มีหลักการคือ **เจ้าของที่ดินยินยอมให้แสวงประโยชน์บนที่ดินของตน** เป็นหลักการที่ถ่วงดุลระหว่างสาธารณสมบัติและทรัพย์สินส่วนตัว คือ ให้บุคคลอื่นที่มิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นสามารถปลูกสร้างอาคารบนพื้นที่นั้นได้เพื่อเป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินโดยความยินยอมของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ด้วยเหตุนี้ Erbbaurecht จึงแบ่งระหว่าง "สิ่งปลูกสร้าง" กับ "พื้นที่ที่ใช้ปลูกสร้าง" อย่างชัดเจน โดยให้อำนาจบุคคลอื่นที่มิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นได้อย่างเต็มที่ โดยมีเงื่อนไขว่าจะต้องชำระค่าใช้ประโยชน์ในที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน หลักกฎหมายในเรื่องนี้ปรากฏอยู่ในเรื่อง "ทรัพยสิทธิ"

อนึ่ง Erbbaurecht บัญญัติไว้ในกฎหมายเฉพาะ (มิได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่ง) มีผลบังคับใช้มาตั้งแต่ปีค.ศ. ๑๙๑๙ ชื่อว่า Erbbaurechtsgesetz ต่อมาแก้ไขเพิ่มเติมในปี ค.ศ. ๒๐๐๗ ปรับชื่อใหม่เป็น ErbbauRG แต่ยังคงหลักการเดิมเอาไว้ มีทั้งสิ้น ๓๙ มาตรา

กำหนดระยะเวลา ตามกฎหมายเยอรมันสิทธิประเภทนี้จัดไว้ในประเภท **"สิทธิการก่อสร้าง" (construction)** กล่าวคือ นำที่ดินนั้นไปใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้างโดยเฉพาะ และในชื่อเรียก Erbbaurecht ก็มิได้มีคำใดที่สื่อถึง "การเช่า" แต่หมายถึง "การก่อสร้าง" ซึ่งคู่สัญญาจะตกลงใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นกี่ปีก็ได้ แต่ในทางปฏิบัติมักจะ**ไม่เกิน ๙๙ ปี**[๗] ทั้งนี้ ในมาตรา ๑ ของกฎหมาย Erbbaurechtsgesetz บัญญัติชัดเจนว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปแสวงประโยชน์ได้นั้นคงจำกัดไว้แต่เฉพาะ "ที่ดิน" เท่านั้น และสามารถนำไปแสวงประโยชน์ได้ทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดิน

สิทธินี้สามารถเปลี่ยนมือได้ด้วยนิติกรรมต่าง ๆ ได้แก่ ขาย ตกทอดทางมรดก จำนอง และใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมาย เมื่อสิ้นสุดสัญญานี้แล้ว ผู้ใช้ประโยชน์จะต้องคืนที่ดิน อย่างไรก็ตาม ที่ดินนั้นย่อมมีสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารติดไปด้วย กฎหมายจึงบัญญัติให้เจ้าของที่ดินต้องให้ค่าตอบแทนแก่เจ้าของอาคารนั้น ๆ ด้วย (§27 ErbbauRG) สังเกตได้ว่ากฎหมายเยอรมันแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินออกจากกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นอย่างชัดเจน

---

[๖] Ibid., p. 73 – 74

[๗] Kanzlei Dr. Hök Stieglmeier Kollegen Berlin, « Les sûretés immobilières en Allemagne », สืบค้นจาก http://www.dr-hoek.de/FR/beitrag.asp?t=Les-suretes-immobilieres-en-Allemagne

ผลเมื่อสิ้นสุดสัญญา

- สัญญาประเภทนี้จะสิ้นสุดเมื่อครบกำหนดเวลาที่ตกลงกัน หรือกรณีตกลงบอกเลิกสัญญากับเจ้าของที่ดิน ซึ่งต้องจดแจ้งทางทะเบียนในทุกกรณี

- ห้ามรื้อถอนทำลายอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น (§34)

- เจ้าของอาคารสิ่งปลูกสร้างต้องคืนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่เจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น

๓.๔ กฎหมายสมาพันธรัฐสวิส

กฎหมายของประเทศสวิตเซอร์แลนด์บัญญัติเรื่องลักษณะเดียวกันนี้ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่ง โดยเรียกว่า baurecht ซึ่งมีความหมายว่า การก่อสร้าง หรือบางครั้งเรียกว่า droit de superficie (แปลได้ว่า สิทธิบนพื้นผิว หรือสิทธิเหนือพื้นดิน) ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีผลบังคับใช้มาตั้งแต่ปี ค.ศ. ๑๙๖๕[๕] กฎหมายนี้กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิก่อสร้างเหนือที่ดินรวมถึงใต้ที่ดินนั้น (มาตรา 779 C) นอกจากนี้ สิทธิข้างต้นจะตกทอดไปยังทายาทได้ เว้นแต่จะตกลงไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา นอกจากนี้ สิทธิการเช่านี้จะต้องนำไปบันทึกไว้ในทะเบียนที่ดิน (มาตรา 779a C) เพื่อใช้ยันบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ไม่มีการกำหนดขั้นต่ำของระยะเวลาเช่าแต่ต้องไม่เกิน ๑๐๐ ปี (มาตรา 779l C)

แบบของสัญญา ต้องทำตามแบบของกฎหมายจึงจะมีผลบังคับได้ กฎหมายกำหนดให้ต้องระบุสาระสำคัญต่อไปนี้เอาไว้ในสัญญาเช่า ได้แก่ ที่ตั้ง โครงสร้าง ขนาดของสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนวัตถุประสงค์ในการนำสิ่งปลูกสร้างนั้นไปใช้ และการใช้พื้นที่ที่ไม่รวมอยู่ในสัญญา

ค่าตอบแทน สิ่งตอบแทนการใช้สิทธิเหนือที่ดินนั้น กฎหมายใช้คำว่า Haftung für den Baurechtszins ซึ่งไม่มีถ้อยคำที่กล่าวถึงค่าเช่า แต่เป็นค่าตอบแทนที่ต้องชำระเป็นระยะ ๆ ตามที่ตกลงกัน เจ้าของที่ดินสามารถร้องขอให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินให้ประกันการชำระ “ค่าตอบแทนหรือค่าเช่าที่ดิน” นั้นได้ โดยการให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง “จำนองสิ่งปลูกสร้าง” ไว้กับตนอย่างมากไม่เกิน ๓ ปี โดยจดทะเบียนไว้ในระบบ โดยสามารถขอให้จำนองได้ตลอดระยะเวลาตามสัญญาใช้สิทธิเหนือที่ดินนั้น และการบังคับจำนองจะไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิการใช้ที่ดินนั้น

ผลเมื่อสิ้นสุดสัญญา

- ต้องส่งมอบพื้นที่ทั้งหมดคืนแก่เจ้าของที่ดิน กล่าวคือ สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดบนที่ดินนั้นจะมีสถานะเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินนั้น (มาตรา 779c C)

- เจ้าของที่ดินต้องชำระค่าตอบแทนที่เป็นธรรมให้แก่เจ้าของสิ่งปลูกสร้างด้วย ซึ่งค่าตอบแทนนี้ต้องคำนวณโดยคำนึงถึงเจ้าหนี้มีประกันของเจ้าของสิ่งปลูกสร้างด้วย และต้องรวมถึงเงินประกันค่าก่อสร้างที่เจ้าของสิ่งปลูกสร้างอาจจะไม่ได้รับหากปราศจากความยินยอมของบรรดาเจ้าหนี้ (มาตรา 779d C)

---

[๕] หากพิจารณาโครงสร้างของประมวลกฎหมายแพ่งสวิสจะเห็นว่า ผู้ร่างบัญญัติเรื่อง baurecht/droit de superficie ไว้ในบรรพ ๒ “ทรัพยสิทธิ” (Dinglichen Rechte/droit réel) โดยกำหนดให้ baurecht เป็นส่วนหนึ่งของ “ภาระจำยอมอื่น (Des autres servitudes, en particulier de l’usufruit)” ซึ่งประกอบด้วยเรื่องสิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน (baurecht/droit de superficie)

- กรณีที่ไม่มีการโอนค่าตอบแทนหรือเงินประกัน กฎหมายกำหนดให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้างหรือเจ้าหนี้มีประกัน (มีสิทธิเรียกร้องเหนือสิ่งปลูกสร้าง) มีสิทธิเรียกให้เจ้าของที่ดินจำนองอาคารสิ่งปลูกสร้างนั้นเพื่อเป็นหลักประกันการชำระค่าตอบแทนแก่ตนได้ (มาตรา 779d. 2)

- หากเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นฝ่ายผิดสัญญา เจ้าของที่ดินมีสิทธิเรียกร้องให้โอนสิทธิการใช้พื้นที่หรือสิทธิเหนือที่ดินทั้งหมดนั้นรวมทั้งโอนสิทธิหน้าที่ทั้งหมดกลับมาเป็นของตนได้ (มาตรา 779f) ทั้งนี้ กฎหมายกำหนดไว้ด้วยว่าเจ้าของที่ดินจะต้องชำระค่าตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่เจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น แต่การผิดสัญญาของเจ้าของสิ่งปลูกสร้างสามารถใช้เป็นเหตุลดจำนวนค่าตอบแทนนั้นได้

- สิทธิเหนือพื้นที่นั้นจะกลับคืนสู่เจ้าของที่ดินก็ต่อเมื่อได้มีการส่งมอบค่าตอบแทนหรือเงินประกันแล้วเท่านั้น

๔. ประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับ

ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... เป็นกฎหมายที่เพิ่มทางเลือกให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยสามารถโอนให้แก่กัน และตราไว้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ เพื่อทำให้สิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจ และสนับสนุนให้เกิดการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการแก้ไขข้อจำกัดการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ อันจะส่งผลให้มีการใช้ทรัพยากรของประเทศอย่างคุ้มค่าและช่วยผลักดันให้มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมต่อไป

แผนการจัดทำกฎหมายลำดับรอง กรอบระยะเวลา และกรอบสาระสำคัญของกฎหมายลำดับรอง ของร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ....

กฎหมายลำดับรองที่ต้องออกตามความของร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... มีจำนวน ๓ ฉบับ ดังนี้

ลำดับที่	กฎหมายลำดับรอง	กรอบสาระสำคัญ	กรอบระยะเวลา
๑.	กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ (มาตรา ๖)	กระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ เช่น เอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ในการขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ การออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การทำคู่ฉบับ การจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ เป็นต้น	กระทรวงมหาดไทยเสนอกฎกระทรวงภายใน ๙๐ วัน หลังจากกฎหมายมีผลใช้บังคับ
๒.	กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ (มาตรา ๗)	กระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ	กระทรวงมหาดไทยเสนอกฎกระทรวงภายใน ๙๐ วัน หลังจากกฎหมายมีผลใช้บังคับ
๓.	กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ (มาตรา ๑๖)	กระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ เช่น ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ ค่าออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ค่าออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์อิงสิทธิ เป็นต้น	กระทรวงมหาดไทยเสนอกฎกระทรวงภายใน ๙๐ วัน หลังจากกฎหมายมีผลใช้บังคับ

หลักเกณฑ์ในการตรวจสอบความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ (Checklist)

ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .....

✓กฎหมายใหม่ ☐ แก้ไข/ปรับปรุง ☐ ยกเลิก

ส่วนราชการหรือหน่วยงานผู้เสนอ....กระทรวงการคลัง.....

๑. วัตถุประสงค์และเป้าหมายของภารกิจ

๑.๑ วัตถุประสงค์และเป้าหมายของภารกิจคืออะไร

เพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นการสร้างแรงจูงใจและความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนหรือนักธุรกิจที่จะนำเงินมาลงทุนหรือเข้ามาประกอบอาชีพในประเทศ ให้สามารถมีทรัพย์อิงสิทธิได้นอกเหนือจากการมีกรรมสิทธิ์หรือการมีสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ รวมถึงสิทธิและหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ

เพื่อแก้ไขปัญหาหรือข้อบกพร่องใด

เพื่อให้มีกฎหมายที่อนุญาตให้บุคคลสามารถมีทรัพย์อิงสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ของตน และให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถนำทรัพย์อิงสิทธิออกให้เช่า ขาย หรือโอน รวมถึงให้ตกทอดแก่ทายาทและนำไปเป็นหลักประกันได้ ซึ่งจะเป็นการแก้ไขข้อจำกัดในเรื่องการเช่าและสิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ยังคงมีข้อจำกัดและความไม่ชัดเจน อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในเชิงเศรษฐกิจได้อย่างเต็มที่ รวมถึงการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ไม่ครอบคลุมถึงการเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยและเพื่อการอื่นนอกเหนือจากการเช่าเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... (ร่างพระราชบัญญัติฯ) กำหนดทรัพย์อิงสิทธิหรือสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใหม่ เสมือนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนด เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในลักษณะต่าง ๆ ที่มีความชัดเจน ไม่ก่อให้เกิดความสับสนระหว่างสิทธิการเช่าตามกฎหมายปัจจุบันกับทรัพย์อิงสิทธิตามร่างกฎหมายนี้ ซึ่งมีสาระสำคัญของสิทธิที่แตกต่างกัน ตลอดจนกำหนดให้มีระบบการจดทะเบียน และการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิเพื่อให้เกิดความชัดเจนและสร้างความเชื่อมั่นในทรัพย์อิงสิทธิ

๑.๒ ความจำเป็นที่ต้องทำภารกิจ

หากไม่มีการดำเนินการและออกกฎหมายว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิ บุคคลผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และบุคคลอื่นที่มีความประสงค์จะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยการเช่า ทั้งคนไทยหรือคนต่างชาติจะไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในเชิงเศรษฐกิจได้อย่างเต็มที่เนื่องจากมีข้อจำกัดทางกฎหมายบางประการ ประกอบกับกฎหมายที่รับรองสิทธิของบุคคลในเรื่องดังกล่าวยังไม่มีความชัดเจน ดังนั้น การกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นทรัพย์อิงสิทธิจะช่วยสร้างความชัดเจนสำหรับผู้ที่ต้องการลงทุนว่าสามารถใช้ประโยชน์บนอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเต็มที่ จึงจำเป็นที่ต้องมีการออกกฎหมายดังกล่าว

หากไม่ทำภารกิจนั้นจะมีผลประการใด

ความสามารถในการถือครองและใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนไทยและต่างชาติ นักลงทุนไทยหรือนักลงทุนต่างชาติที่มีความประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือต้องการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ เพราะมีข้อจำกัดในทางกฎหมายที่ยังไม่มีการรับรองสิทธิของบุคคลในเรื่องดังกล่าวอย่างชัดเจน ดังนั้น หากไม่มีการออกกฎหมายดังกล่าวจะส่งผลให้เป็นอุปสรรคต่อการลงทุนของนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติได้

๑.๓ การดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์มีกี่ทางเลือก มีทางเลือกอะไรบ้าง

การดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ตามที่กล่าวมาแล้วนั้น จำเป็นต้องอาศัยวิธีการทางนิติบัญญัติ โดยการตราพระราชบัญญัติดังกล่าวเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวมาแล้วในข้อ ๑.๒ แต่ทั้งนี้การดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวอาจกระทำได้ด้วยวิธีการอื่น ดังนี้

๑. แก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา ในเรื่องการเช่าทรัพย์ โดยเพิ่มเติมและแก้ไขกฎหมายให้ครอบคลุมถึงสิทธิและหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ที่กล่าวมาแล้วในข้อ ๑.๑

๒. แก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยเพิ่มขอบเขตของลักษณะในการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายดังกล่าว

แต่ละทางเลือกมีข้อดีข้อเสียอย่างไร

๑. การแก้ไขประมวลแพ่งและพาณิชย์ซึ่งใช้เป็นการทั่วไป และการแก้ไขเรื่องการเช่าทรัพย์ซึ่งมีลักษณะเป็นบุคคลสิทธิ อาจทำให้เกิดความสับสนระหว่างสิทธิการเช่า และทรัพย์อิงสิทธิ

๒. การแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมอาจทำให้ขัดวัตถุประสงค์เดิม และกฎหมายดังกล่าวมีเงื่อนไขในการเช่าต่างจากทรัพย์อิงสิทธิหลายประการ เช่น ระยะเวลาการเช่าที่กฎหมายกำหนด สิทธิหน้าที่และความรับผิดของคู่สัญญา เป็นต้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติได้

๑.๔ มาตรการที่บรรลุวัตถุประสงค์ของภารกิจคืออะไร

เพื่อให้มีกฎหมายที่กำหนดให้บุคคลสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไปก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์อิงสิทธิ และขอหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ เพื่อก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ระหว่างบุคคล และสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์อิงสิทธิให้เกิดประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจ ไม่ว่าจะดำเนินการใช้สอย ครอบครอง ให้เช่า ขาย หรือโอนต่อไปได้ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ไม่เกิน ๓๐ ปี

๑.๕ ภารกิจนั้นจะแก้ไขปัญหาหรือข้อบกพร่องนั้นได้เพียงใด

แก้ไขได้โดยการออกกฎหมายเพื่อเปิดโอกาสให้บุคคลที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถขอจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของตนเพื่อใช้เป็นทรัพย์อิงสิทธิ และให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถนำทรัพย์อิงสิทธิดังกล่าวออกให้เช่า ขายหรือโอน รวมถึงให้ตกทอดแก่ทายาทและนำไปเป็นหลักประกันได้ภายใต้กฎหมายว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิ

๑.๖ ผลสัมฤทธิ์ของภารกิจคืออะไร

ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะมีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย สามารถให้เช่า ขายหรือโอนทรัพย์อิงสิทธินั้นให้ผู้อื่นได้ โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน โดยทรัพย์อิงสิทธิที่มีการให้เช่า ขายหรือโอนจะมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี นับจากวันที่มีการจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิ และกำหนดให้ทรัพย์อิงสิทธิตกทอดแก่ทายาทได้ และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่จดทะเบียน ให้ผู้ที่มีทรัพย์อิงสิทธิคนสุดท้ายจะส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์

ตัวชี้วัดความสัมฤทธิ์ของกฎหมายมีอย่างไร

อาศัยตัวชี้วัดเชิงคุณภาพ กล่าวคือ มีการจดทะเบียนและออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะได้รับสิทธิและหน้าที่ตามร่างพระราชบัญญัติฯ และมีการนำทรัพย์อิงสิทธิไปใช้ในลักษณะของสัญญาต่างตอบแทนระหว่างคู่สัญญาเพื่อให้เกิดประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

๒. ผู้ทำภารกิจ

๒.๑ เมื่อคำนึงถึงประสิทธิภาพ ต้นทุน และความคล่องตัวแล้ว เหตุใดจึงไม่ควรให้เอกชนทำภารกิจนี้

เพราะกฎหมายเรื่องการกำกับดูแลและการดำเนินการทางทะเบียนให้แก่ประชาชนเป็นหน้าที่ของภาครัฐที่จะต้องเป็นฝ่ายดำเนินการ

ภารกิจนี้ควรทำร่วมกับเอกชนหรือไม่ อย่างไร

ควรประชุมหารือและรับฟังความคิดเห็นของเอกชนในภาคส่วนที่เกี่ยวข้องและได้รับผลกระทบอย่างใกล้ชิด

๒.๒ **เมื่อคำนึงถึงประสิทธิภาพและประโยชน์ที่จะเกิดแก่การให้บริการประชาชน ควรทำภารกิจนี้ร่วมกับหน่วยงานอื่นหรือไม่ เพราะเหตุใด**

ควรทำภารกิจดังกล่าวร่วมกับหน่วยงานที่มีความเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่อาจมีทรัพย์อิงสิทธิได้ เช่น กรมที่ดิน เพราะเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์

๒.๓ **ภารกิจดังกล่าวหากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำ จะได้ประโยชน์แก่ประชาชนมากกว่าหรือไม่**

ไม่ เนื่องจากเรื่องดังกล่าวไม่ใช่ภารกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๓. ความจำเป็นในการตรากฎหมาย

๓.๑ **การจัดทำภารกิจนั้นมีความสอดคล้องกับเรื่องใด อย่างไร**

✓ **หน้าที่หลักของหน่วยงานของรัฐ (ตามภารกิจพื้นฐาน (Function))** เป็นพันธกิจของหน่วยงานภาครัฐในการบัญญัติกฎหมายเพื่อบริหารจัดการเกี่ยวกับที่ดิน เพื่อคุ้มครองสิทธิในที่ดินของประชาชนให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด

✓**หน้าที่ของรัฐและแนวนโยบายแห่งรัฐ ในเรื่อง แนวนโยบายด้านการต่างประเทศ และแนวนโยบายด้านเศรษฐกิจ**

✓ **ยุทธศาสตร์ชาติ ในเรื่อง** การพัฒนาสมรรถนะทางเศรษฐกิจ

✓ **แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในเรื่อง** การสร้างความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจและแข่งขันได้อย่างยั่งยืน

☐แนวทางการปฏิรูปประเทศ ในเรื่อง.....

๓.๒ **การทำภารกิจนั้นสามารถใช้มาตรการทางบริหารโดยไม่ต้องออกกฎหมายได้หรือไม่**

ไม่สามารถกระทำได้เพราะการกำหนดรับรองสิทธิต่าง ๆ ต้องกำหนดโดยกฎหมาย

ถ้าใช้มาตรการทางบริหารจะมีอุปสรรคอย่างไร

ไม่สามารถใช้มาตรการทางบริหารได้

๓.๓ **ในการทำภารกิจนั้น เหตุใดจึงจำเป็นต้องตรากฎหมายในขณะนี้**

เนื่องจากความสามารถในการถือครองและใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนไทยและต่างชาติ นักลงทุนไทยหรือนักลงทุนต่างชาติที่มีความประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือต้องการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพเพราะมีข้อจำกัดในทางกฎหมายที่ยังไม่มีการรับรองสิทธิของบุคคลในเรื่องดังกล่าวอย่างชัดเจน ดังนั้น หากไม่มีการออกกฎหมายฉบับนี้จะส่งผลให้เป็นอุปสรรคต่อการลงทุนของนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติได้

๓.๔ การใช้บังคับกฎหมายและระยะเวลาในการใช้บังคับกฎหมาย

(ก) การใช้บังคับกฎหมาย

✓ **ต้องใช้บังคับพร้อมกันทุกท้องที่ทั่วประเทศ เนื่องจาก** เป็นกฎหมายที่บังคับใช้เป็นการทั่วไป

☐ ทยอยใช้บังคับเป็นท้องที่ ๆ ไป เนื่องจาก.....-.....

ใช้บังคับเพียงบางท้องที่ เนื่องจาก.....-.....

(ข) ระยะเวลาในการใช้บังคับกฎหมาย

☐ ใช้บังคับทันทีที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เนื่องจาก.....

✓ มีการทอดระยะเวลาในการบังคับใช้เป็นเวลาเท่าใด เพราะเหตุใด มีการกำหนดให้ร่างพระราชบัญญัติฯ มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เนื่องจากต้องมีการเตรียมความพร้อมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและกฎหมายลำดับรองให้รองรับการดำเนินการจดทะเบียนและรับรองสิทธิแก่ประชาชน

☐ ควรกำหนดระยะเวลาการสิ้นสุดไว้ด้วยหรือไม่ เพราะเหตุใด.....

๓.๕ เหตุใดจึงไม่สมควรตราเป็นกฎในลักษณะอื่น เช่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น

จำเป็นต้องออกเป็นกฎหมายระดับพระราชบัญญัติเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่อันเป็นการทั่วไป

๓.๖ ลักษณะการใช้บังคับ

☐ ควบคุม ☐ กำกับ/ติดตาม (ข้ามไปข้อ ๓.๘) ✓ ส่งเสริม

☐ ระบบผสม

เหตุใดจึงต้องใช้ระบบดังกล่าว

เป็นการกำหนดสิทธิและหน้าที่ โดยให้มีการจดทะเบียนเพื่อให้มีผลตามกฎหมายและมีการออกหนังสือรับรองสิทธิเพื่อความชัดเจนเพื่อส่งเสริมให้มีการนำทรัพย์อิงสิทธิไปก่อให้เกิดประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

๓.๗ การใช้ระบบอนุญาตในกฎหมาย

๓.๗.๑ เพราะเหตุใดจึงกำหนดให้ใช้ระบบอนุญาต หรือใช้ระบบอื่นที่มีผลเป็นการควบคุม

มีการกำหนดให้ต้องมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากเป็นเรื่องที่ต้องมีการให้สิทธิแก่บุคคลอันมีผลผูกพันคู่สัญญาและบุคคลภายนอก โดยการจดทะเบียนและออกหนังสือรับรองสิทธิจากภาครัฐ

๓.๗.๒ มีการกำหนดค่าธรรมเนียมการอนุญาตหรือไม่ ถ้ามี มีความจำเป็นอย่างไร คุ้มค่าต่อภาระที่เกิดแก่ประชาชนอย่างไร

มีการกำหนดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน การออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิและค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์อิงสิทธิ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอันจำเป็นเพื่อให้การดำเนินการและบริการประชาชนเป็นไปโดยสะดวก รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพสูงสุด

๓.๗.๓ มีหลักเกณฑ์การใช้ดุลพินิจในการอนุญาตหรือไม่ อย่างไร

ไม่มี

๓.๗.๔ มีขั้นตอนและระยะเวลาที่แน่นอนในการอนุญาตหรือไม่

เป็นไปตามกฎหมายลำดับรองที่ต้องออกตามความของร่างพระราชบัญญัติฯ คือ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

๓.๗.๕ มีการเปิดโอกาสให้อุทธรณ์การปฏิเสธคำขอ การให้ยื่นคำขอใหม่ หรือไม่ อย่างไร

ไม่มี

๓.๗.๖ มีการต่ออายุการอนุญาตหรือไม่

ไม่มี

มีการตรวจสอบก่อนการต่อใบอนุญาตหรือไม่

ไม่มี

๓.๘ การใช้ระบบคณะกรรมการในกฎหมาย

๓.๘.๑ กฎหมายที่จะตราขึ้นมีการใช้ระบบคณะกรรมการ หรือไม่ มีความจำเป็นอย่างไร

ไม่มี

๓.๘.๒ คณะกรรมการที่กำหนดขึ้นมีอำนาจซ้ำซ้อนกับคณะกรรมการอื่นหรือไม่ หากมีความซ้ำซ้อน จะดำเนินการอย่างไรกับคณะกรรมการอื่นนั้น

ไม่มี

๓.๘.๓ องค์ประกอบของคณะกรรมการมีผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง หรือนายกรัฐมนตรี หรือหัวหน้าส่วนราชการหรือไม่.....-.....

เหตุใดจึงต้องกำหนดให้บุคคลดังกล่าวเป็นองค์ประกอบของคณะกรรมการ

ไม่มี

๓.๙ มีกรอบหรือแนวทางการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่หรือไม่ อย่างไร

ไม่มี

๓.๑๐ ประเภทของโทษที่กำหนด

☐โทษทางอาญา ☐โทษทางปกครอง ☐ ระบบผสม

๓.๑๑ การกำหนดโทษทางอาญาจะทำให้การบังคับใช้กฎหมายสัมฤทธิ์ผล เพราะเหตุใด

ไม่มีการกำหนดโทษทางอาญา

๓.๑๒ ความผิดที่กำหนดให้เป็นโทษทางอาญาเป็นความผิดที่มีความร้ายแรงอย่างไร

ไม่มี

๔. ความซ้ำซ้อนกับกฎหมายอื่น

๔.๑ การดำเนินการตามภารกิจในเรื่องนี้มีกฎหมายอื่นในเรื่องเดียวกันหรือทำนองเดียวกัน หรือไม่

มีการดำเนินการตามภารกิจในเรื่องนี้มีลักษณะทำนองเดียวกับการเช่าทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

๔.๒ ในกรณีที่มีกฎหมายขึ้นใหม่ เหตุใดจึงไม่ยกเลิก แก้ไขหรือปรับปรุงกฎหมายในเรื่องเดียวกันหรือทำนองเดียวกันที่มีอยู่

การแก้ไขหรือปรับปรุงกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการเช่าทรัพย์อาจก่อให้เกิดความสับสน เนื่องจากการเช่าทรัพย์ดังกล่าวเป็นสิทธิเฉพาะตัวอันแตกต่างจากทรัพย์อิงสิทธิ และการแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ นั้นจะเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์เดิมของกฎหมายอันมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการเช่าที่แตกต่างกับทรัพย์อิงสิทธิ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องมีกฎหมายขึ้นใหม่เพื่อให้เกิดความชัดเจน

๕. ผลกระทบและความคุ้มค่า

๕.๑ ผู้ซึ่งได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้กฎหมาย

✓ ผู้มีหน้าที่ตามร่างกฎหมายหรือที่จะได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมายนั้นโดยตรง ได้แก่ประชาชนทั่วไป

☐ ผู้ที่อยู่ในพื้นที่ที่อาจได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมาย.....-.....

๕.๒ ผลกระทบที่เกิดขึ้นแก่บุคคลดังกล่าว

☐ด้านเศรษฐกิจ

- เชิงบวก

เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติฯ ได้เปิดโอกาสให้สามารถนำอสังหาริมทรัพย์มาใช้ในทางที่ก่อให้เกิดประโยชน์มากขึ้น ประกอบกับการกำหนดให้มีการจดทะเบียนและออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิทำให้บุคคลเกิดความมั่นใจในการนำทรัพย์อิงสิทธิมาปรับใช้ในเชิงการลงทุนอันจะทำให้บุคคลดังกล่าวและภาครัฐได้รับประโยชน์ในทางเศรษฐกิจอันเกิดจากการลงทุนในประเทศที่มีมากยิ่งขึ้น

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก

บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะเป็นชาวไทยหรือชาวต่างชาติ

เชิงลบ

-

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงลบ

-

☐ด้านสังคม

- เชิงบวก.....-.....

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก.....-.....

- เชิงลบ.....-.....

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงลบ.....-.....

☐ด้านอื่น ๆ .....-.....

- เชิงบวก.....-.....

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก.....-.....

- เชิงลบ.....-.....

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงลบ.....-.....

๕.๓ สิทธิและเสรีภาพของบุคคลในเรื่องใดบ้างที่ต้องถูกจำกัด.....-.....

การจำกัดนั้นเป็นการจำกัดเท่าที่จำเป็นหรือไม่.....-..... อย่างไร.....-.....

๕.๔ ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ

๕.๔.๑ ประชาชนจะมีการดำรงชีวิตที่ดีขึ้นในเรื่องใด อย่างไร และเพียงใด หรือเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนมากน้อยเพียงใด

ไม่เกี่ยวข้องกับเนื้อหาของพระราชบัญญัติฉบับนี้

๕.๔.๒ เศรษฐกิจหรือสังคมมีการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้เพียงใด

โปรดดูรายละเอียดในข้อ ๑.๑ และ ๑.๔

การประกอบกิจการเป็นไปโดยสะดวกหรือลดต้นทุนของผู้ประกอบการได้มากน้อยเพียงใด

ผู้ประกอบกิจการสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์อิงสิทธิได้มากกว่าการเช่าทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งจะสามารถสร้างประโยชน์ในเชิงธุรกิจได้

ยกระดับความสามารถในการแข่งขันของประเทศได้มากน้อยเพียงใด

.....-.....

และส่งเสริมการวิจัยและพัฒนามากน้อยเพียงใด.....-.....

๕.๔.๓ เสริมสร้างประสิทธิภาพหรือนวัตกรรมในการปฏิบัติราชการอย่างไร.....-.....

สามารถลดงบประมาณแผ่นดินได้มากน้อยเพียงใด.....-.....

๕.๔.๔ วิธีการและระยะเวลาประเมินผลสัมฤทธิ์ ตลอดจนประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ ได้แก่

ผลสัมฤทธิ์ของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้แก่การที่บุคคลสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ของตนไปก่อให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ภายใต้การได้รับการรับรองสิทธิอย่างชัดเจนตามกฎหมาย

๕.๕ ความยุ่งยากที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย

เป็นการเพิ่มภาระให้แก่ภาครัฐในการสร้างระบบการบันทึกและรายงานข้อมูลเกี่ยวกับการแสดงสิทธิในทรัพย์อิงสิทธิของประชาชน รวมถึงอาจเพิ่มภาระหน้าที่ด้านการดำเนินงานที่มากขึ้นของบุคลากรในหน่วยงานของรัฐในการให้การบริการและสนับสนุนประชาชน

๕.๖ ความคุ้มค่าของภารกิจเมื่อคำนึงถึงงบประมาณที่ต้องใช้ ภาระหน้าที่ที่เกิดขึ้นกับประชาชนและการที่ประชาชนจะต้องถูกจำกัดสิทธิเสรีภาพเทียบกับประโยชน์ที่ได้รับ

ร่างพระราชบัญญัติฯ ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนและเศรษฐกิจของประเทศโดยมิได้มีการสร้างภาระหน้าที่แก่ประชาชนหรือจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชนชน

๖. ความพร้อมของรัฐ

๖.๑ ความพร้อมของรัฐ

(ก) กำลังคนที่คาดว่าต้องใช้

การจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิตามร่างพระราชบัญญัติฯ สามารถใช้บุคลากรหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีอยู่ได้แก่ เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ในการดำเนินการตามร่างพระราชบัญญัติฯ นี้ได้

(ข) คุณวุฒิและประสบการณ์ของเจ้าหน้าที่ที่จำเป็นต้องมี.....-.....

(ค) งบประมาณที่คาดว่าต้องใช้ในระยะห้าปีแรกของการบังคับใช้กฎหมาย.....-.....

โดยเป็นงบดำเนินงานจำนวน.....-..... และงบลงทุนจำนวน.....-.....

๖.๒ ในกรณีที่เป็นร่างกฎหมายที่มีผลต่อการจัดตั้งหน่วยงานหรืออัตรากำลัง มีความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการกำหนดอัตรากำลังและงบประมาณหรือไม่ อย่างไร

ไม่มีการจัดตั้งหน่วยงานใหม่

๖.๓ วิธีการที่จะให้ผู้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายมีความเข้าใจและพร้อมที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย

✓ วิธีการสร้างความรับรู้ความเข้าใจแก่ประชาชนผู้อยู่ภายใต้กฎหมาย

เผยแพร่ความรู้ในเว็บไซต์ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังและกรมที่ดิน รวมถึงให้มีการประสานข้อมูลผ่านภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องเป็นระยะ ๆ เพื่อเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง

✓ การเข้าถึงข้อมูลของประชาชน

เว็บไซต์ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังและกรมที่ดิน ประกอบกับการให้ข้อมูลและความรู้ผ่านทางบทความเพื่อให้ประชาชนเข้าถึง โดยอาจเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์หรือวารสารของกระทรวงการคลัง

๗. หน่วยงานที่รับผิดชอบและผู้รักษาการตามกฎหมาย

๗.๑ มีหน่วยงานอื่นใดที่ปฏิบัติภารกิจซ้ำซ้อนหรือใกล้เคียงกันหรือไม่ มีข้อเสนอแนะในการ ดำเนินการกับหน่วยงานนั้นอย่างไร

ไม่มี

๗.๒ มีความเกี่ยวข้องหรือมีผลกระทบต่อการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นหรือไม่ อย่างไร

มีความเกี่ยวข้องกับหน่วยงานของรัฐอันได้แก่

กรมที่ดิน เนื่องจากเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าในการรับจดทะเบียนและออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

๗.๓ มีการบูรณาการการทำงานร่วมกับหน่วยงานอื่นหรือไม่ อย่างไร

.....

๗.๔ ผู้รักษาการตามกฎหมาย ได้แก่

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

การกำหนดให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวเป็นผู้รักษาการตามกฎหมายเนื่องจาก

เป็นกฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบของกระทรวงมหาดไทยเนื่องจากการจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามพระราชบัญญัติฉบับนี้อยู่ในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

๘. วิธีการทำงานและตรวจสอบ

๘.๑ ระบบการทำงานที่กำหนดสอดคล้องกับหลักการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดีหรือไม่

✓ เกิดประโยชน์สุขของประชาชน

✓ เกิดผลสัมฤทธิ์ต่อภารกิจของรัฐ

✓ มีประสิทธิภาพและเกิดความคุ้มค่าในเชิงภารกิจของรัฐ

✓ ไม่มีขั้นตอนการปฏิบัติงานเกินความจำเป็น

✓ มีการปรับปรุงภารกิจของส่วนราชการให้ทันต่อสถานการณ์

✓ ประชาชนได้รับการอำนวยความสะดวกและได้รับการตอบสนองความต้องการ

☐ มีการประเมินผลการปฏิบัติราชการอย่างสม่ำเสมอ

๘.๒ การเปิดเผยการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของรัฐ

๘.๒.๑ ในกฎหมายมีการกำหนดขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่ของรัฐในเรื่องใดบ้าง

ร่างพระราชบัญญัติฯ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ (กระทรวงมหาดไทย/กรมที่ดิน) มีหน้าที่และอำนาจดำเนินการในการรับจดทะเทียนทรัพย์อิงสิทธิ สอบสวนข้อเท็จจริงของผู้ขอจดทะเบียน รวมถึงแจ้งการขอจดทะเบียนดังกล่าวแก่เจ้าหนี้จำนองที่มีอยู่ก่อน และออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ โดยจะต้องมีการจัดเก็บข้อมูลดังกล่าวโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร เพื่อให้เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นแก่ประชาชน

แต่ละขั้นตอนใช้เวลาดำเนินการเท่าใด

รายละเอียดในเรื่องระยะเวลาและขั้นตอนจะกำหนดไว้ในกฎกระทรวงซึ่งเป็นกฎหมายลำดับรองที่จะออกตามความในร่างพระราชบัญญัติฯ ต่อไป

๘.๒.๒ หากมีการใช้ดุลพินิจ การใช้ดุลพินิจสอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลและหลักนิติธรรมอย่างไร

ไม่มีการใช้ดุลพินิจในร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้

๘.๒.๓ ในการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ใช้หลักกระจายอำนาจ หรือมอบอำนาจเพื่อให้ประชาชนได้รับการบริการที่สะดวก รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพอย่างไร

ไม่เกี่ยวกับเนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้

๘.๓ มีระบบการตรวจสอบและคานอำนาจอย่างไรบ้าง

ไม่เกี่ยวกับเนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้

๘.๓.๑ มีระบบการตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในหรือไม่ อย่างไร

ไม่เกี่ยวกับเนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้

๘.๓.๒ มีกระบวนการร้องเรียนจากบุคคลภายนอกหรือไม่ อย่างไร

ไม่เกี่ยวกับเนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้

๙. การจัดทำกฎหมายลำดับรอง

๙.๑ ได้จัดทำแผนในการจัดทำกฎหมายลำดับรอง กรอบระยะเวลา ตลอดจนกรอบสาระสำคัญของกฎหมายลำดับรองนั้น หรือไม่

กฎหมายลำดับรองที่ต้องออกตามความของร่างพระราชบัญญัติฯ มีจำนวน ๓ ฉบับ ดังนี้

ลำดับที่	กฎหมายลำดับรอง	กรอบสาระสำคัญ	กรอบระยะเวลา
๑.	กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ (มาตรา ๖)	กระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ เช่น เอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ในการขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ การออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การทำคู่ฉบับ การจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ เป็นต้น	กระทรวงมหาดไทยเสนอกฎกระทรวงภายใน ๙๐ วัน หลังจากกฎหมายมีผลใช้บังคับ
๒.	กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ (มาตรา ๗)	กระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ	กระทรวงมหาดไทยเสนอกฎกระทรวงภายใน ๙๐ วัน หลังจากกฎหมายมีผลใช้บังคับ
๓.	กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ (มาตรา ๑๖)	กระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ เช่น ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ ค่าออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ค่าออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์อิงสิทธิ เป็นต้น	กระทรวงมหาดไทยเสนอกฎกระทรวงภายใน ๙๐ วัน หลังจากกฎหมายมีผลใช้บังคับ

ได้ยกร่างกฎหมายลำดับรองในเรื่องใดบ้าง

๑. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ (ออกตามความของมาตรา ๖)

๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ (ออกตามความของมาตรา ๗)

๓. กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ (ออกตามความของมาตรา ๑๖)

๙.๒ มีกรอบในการตราอนุบัญญัติเพื่อป้องกันการขยายอำนาจหน้าที่ของรัฐหรือเพิ่มภาระแก่บุคคลเกินสมควรอย่างไร

อนุบัญญัติทั้งสามฉบับได้กำหนดประเภท และลักษณะของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ร่างพระราชบัญญัติฯ รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจดทะเบียนและออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดขอบเขตของการตราอนุบัญญัติเท่าที่จำเป็นและมีประสิทธิภาพ ไม่เพิ่มภาระต่อประชาชนเกินสมควร

๑๐. การรับฟังความคิดเห็น

✓ มีการรับฟังความคิดเห็น ☐ ไม่ได้รับฟังความคิดเห็น

ครั้งที่ ๑ ผ่านทางเว็บไซต์ www.fpo.go.th โดยสามารถแสดงความคิดเห็นได้ทาง Fax : ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๑ และ E-mail : property_right.hearing@fpo.go.th และผ่านทางเว็บไซต์ www.lawamendment.go.th โดยสามารถแสดงความคิดเห็นได้ทาง Fax : ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๑ และ E-mail : property_right.hearing@fpo.go.th ตั้งแต่วันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๐ - ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐

ครั้งที่ ๒ ผ่านการประชุมหารือร่วมกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ณ กรมที่ดิน ในวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ครั้งที่ ๓ ผ่านการประชุมหารือร่วมกับคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน ๓ สถาบัน (กกร.) ซึ่งประกอบด้วย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสมาคมธนาคารไทย ณ ห้องประชุม ๒๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๐

ครั้งที่ ๔ ผ่านการประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารและเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ณ ห้องประชุม ๓๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

ครั้งที่ ๕ ผ่านการประชุมหารือร่วมกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ณ ห้องประชุม ๓๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

ครั้งที่ ๖ ผ่านทางเว็บไซต์ www.fpo.go.th โดยสามารถแสดงความคิดเห็นได้ทาง Fax : ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๑ และ E-mail : lawfpo๒๐๑๗@gmail และผ่านทางเว็บไซต์ www.lawamendment.go.th โดยสามารถแสดงความคิดเห็นได้ทาง Fax : ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๑ และ E-mail : lawfpo๒๐๑๗@gmail ตั้งแต่วันที่ ๑๒ - ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๑

ครั้งที่ ๗ ผ่านการประชุมหารือร่วมกับเจ้าหน้าที่และผู้แทนจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กรมที่ดิน สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ณ ห้องประชุม ๒๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๑

๑๐.๑ **ผู้ที่เกี่ยวข้องหรืออาจได้รับผลกระทบที่รับฟังความคิดเห็น**

หน่วยงานภาครัฐ

☐สำนักงบประมาณ ☐สำนักงาน ก.พ.

☐สำนักงาน ก.พ.ร. ☐สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับภารกิจ ได้แก่

๑. สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

๒. กรมที่ดิน

ภาคประชาชน/องค์กรอื่นที่เกี่ยวข้อง

☐ ประชาชนที่ได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบ ได้แก่ .....

✓ ประชาชนทั่วไป

๑๐.๒ **มีการเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นต่อประชาชนหรือไม่ อย่างไร**

มีการเปิดเผยผลการรับฟังผ่านทางเว็บไซต์ www.fpo.go.th และ www.lawamendment.go.th

๑๐.๓ **จัดทำสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นและเสนอมาประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี**

✓จัดทำ ☐ไม่มีการจัดทำ

ในกรณีจัดทำสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น มีสาระสำคัญในเรื่องดังต่อไปนี้หรือไม่

✓ วิธีการในการรับฟังความคิดเห็น

✓ จำนวนครั้งและระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็นแต่ละครั้ง

✓ พื้นที่ในการรับฟังความคิดเห็น

✓ ประเด็นที่มีการแสดงความคิดเห็น

✓ ข้อคัดค้านหรือความเห็นของหน่วยงานและผู้เกี่ยวข้องในแต่ละประเด็น

✓คำชี้แจงเหตุผลรายประเด็นและการนำผลการรับฟังความคิดเห็นมาประกอบการพิจารณาจัดทำร่างกฎหมาย

ขอรับรองว่าการเสนอร่างพระราชบัญญัติฯ ได้ดำเนินการตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ และระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ แล้ว

ลงชื่อ.....

(นายลวรณ แสงสนิท)

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

วัน/เดือน/ปีที่จัดทำ ๑๐ ก.ค. ๖๑

หน่วยงานผู้รับผิดชอบ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ นายปรนาคินทร์ กตัญญุตานนท์

หมายเลขติดต่อ ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๖๖

สรุปผลรับฟังความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .....

ตามที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ได้เชิญชวนหน่วยงานภาครัฐและเอกชน รวมทั้งประชาชนร่วมแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ..... (ร่าง พ.ร.บ.) ตั้งแต่วันที่ ๑๘ พฤษภาคม - ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๑ เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๐ เรื่อง แนวทางการจัดทำและเสนอร่างกฎหมายตามบทบัญญัติ มาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ นั้น

สศค. ขอเรียนว่า บัดนี้ได้ครบกำหนดการเปิดรับฟังความคิดเห็นแล้ว ขอเรียนสรุป ดังนี้

๑. วิธีการในการรับฟังความคิดเห็น

สศค. เปิดรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อร่าง พ.ร.บ. ผ่านทางเว็บไซต์ www.lawamendment.go.th และ www.fpo.go.th ของ สศค. ซึ่งสามารถแสดงความคิดเห็นได้ที่ช่องทาง Fax : ๐๒ ๖๑๘ ๓๓๗๑ และ E-mail : property_right.hearing@fpo.go.th และได้เปิดรับฟังความเห็นผ่านการประชุมหารือร่วมกับหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการร่วม ๓ สถาบัน (กกร.) สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย

๒. จำนวนครั้งและระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็นในแต่ละครั้ง

สศค. ได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็น จำนวน ๗ ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ครั้งที่ ๑ ตั้งแต่วันที่ ๑๘ พฤษภาคม - ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐ รับฟังความคิดเห็นร่าง พ.ร.บ. ผ่าน www.lawamendment.go.th ซึ่งมีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๕๙๘ ราย โดยมีผู้ดาวน์โหลดร่าง พ.ร.บ. ทั้งหมด ๓๔๐ ราย และรับฟังความคิดเห็นผ่าน www.fpo.go.th มีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๙๐ ราย

ครั้งที่ ๒ ในวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ในการประชุมหารือร่วมกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ณ กรมที่ดิน

ครั้งที่ ๓ ในวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๐ ในการประชุมหารือร่วมกับคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน ๓ สถาบัน (กกร.) ซึ่งประกอบด้วย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสมาคมธนาคารไทย ณ ห้องประชุม ๒๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ครั้งที่ ๔ ในวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ในการประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารและเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ณ ห้องประชุม ๓๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ครั้งที่ ๕ ในวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ในการประชุมหารือร่วมกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ณ ห้องประชุม ๓๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ครั้งที่ ๖ ตั้งแต่วันที่ ๑๒ - ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๑ โดยรับฟังความคิดเห็นผ่าน www.lawamendment.go.th ซึ่งมีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๖๓๖ ราย และรับฟังความคิดเห็นผ่าน www.fpo.go.th ซึ่งมีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๒๐๔ ราย

ครั้งที่ ๗ ในวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๑ ในการประชุมหารือร่วมกับผู้แทนจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กรมที่ดิน สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ณ ห้องประชุม ๒๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

๓. พื้นที่หรือกลุ่มเป้าหมายในการรับฟังความคิดเห็น

หน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน รวมทั้งประชาชน ร่วมแสดงความคิดเห็น

๔. ประเด็นที่มีการแสดงความคิดเห็นและคำชี้แจง

หลังจากสิ้นสุดการเปิดรับฟังความคิดเห็น มีหน่วยงานภาครัฐ เอกชน และประชาชนเข้ามาร่วมแสดงความคิดเห็นทั้งสิ้น ๑๖ ราย โดยผู้แสดงความคิดเห็นมีประเด็น ดังนี้

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
๑. ประเด็นเรื่องคำนิยายคำว่า “ทรัพย์อิงสิทธิ” ตามมาตรา ๓	ควรเพิ่มนิยายคำว่าทรัพย์อิงสิทธิเพื่อให้เกิดความชัดเจน	ได้ทำการปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. โดยเปลี่ยนคำนิยามทรัพย์อิงสิทธิ จากเดิมที่ “ทรัพย์อิงสิทธิ หมายความว่า การที่เจ้าของที่ดินที่มีโฉนดบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิ ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น และมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ โดยผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิตกลงจ่ายค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์นั้นให้แก่ผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิ” เป็น “ทรัพย์อิงสิทธิ หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้”
	ควรกำหนดนิยามที่ชัดเจนของคำว่า “ทรัพย์อิงสิทธิ” ไว้ในร่าง พ.ร.บ. เพื่อทำให้เข้าใจได้ง่ายและสามารถตีความบทบัญญัติอื่น ๆ ในร่าง พ.ร.บ. ได้ดียิ่งขึ้น	
	ชื่อทำให้เกิดความสงสัยว่า สิทธิที่เกิดขึ้นดังกล่าวนั้นเป็นสิทธิในลักษณะใดเป็นทรัพยสิทธิหรือบุคคลสิทธิ เพราะลักษณะและโครงสร้างแห่งสิทธิทั้งสองประเภทนี้มีความแตกต่างกันโดยสิ้นเชิง (ทั้งนี้อ้างอิงจากการแบ่งหลักการของร่าง พ.ร.บ. เป็น ๓ กลุ่ม ซึ่ง กลุ่มที่ ๑ คล้ายกับเป็นการกำหนดสาระของทรัพยสิทธิ แต่กลุ่มที่ ๒ และ ๓ เป็นการกำหนดสิทธิหน้าที่ผูกโยงกับสัญญาเช่า อันเป็นสาระของบุคคลสิทธิ)	การใช้คำว่า “ทรัพย์อิงสิทธิ” นั้นมีวัตถุประสงค์ในการสื่อว่าสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามร่าง พ.ร.บ. เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจและสามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์จะให้ทรัพย์อิงสิทธิเป็นเพียงบุคคลสิทธิแบบพิเศษที่มีลักษณะไม่เป็นเฉพาะตัว
	เป็นชื่อที่ดีเนื่องจากมีความแปลกใหม่ และเป็นคำที่สื่อถึงความหมายได้ถูกต้องดีแล้ว	
๒. ประเด็นเรื่องลักษณะของสิทธิ	- หากมีวัตถุประสงค์ให้ทรัพย์อิงสิทธิเป็น "ทรัพยสิทธิ" ก็จำเป็นที่จะต้องกำหนดว่า "ผู้ทรงสิทธิ" มีสิทธิที่สามารถใช้ประโยชน์จาก "อสังหาริมทรัพย์" ที่ตนมีสิทธิอยู่ประการใดบ้าง เช่น กรรมสิทธิ์ (มาตรา ๑๓๓๖), สิทธิอาศัย (มาตรา ๑๔๐๒), สิทธิเหนือพื้นดิน (มาตรา ๑๔๑๐) เป็นต้น ทั้งนี้ การให้เช่าช่วง การโอนทรัพย์อิงสิทธิ การจำนองทรัพย์อิงสิทธิ หรือการให้ตกทอดแก่ทายาท ล้วน "ไม่ใช่" สิทธิที่ผู้ทรงสิทธิมีเหนืออสังหาริมทรัพย์ หากแต่เป็นการกำหนดความเคลื่อนไหวแห่งสิทธินั้นเท่านั้น ซึ่งการกำหนดให้มีลักษณะเป็นทรัพยสิทธิเช่นนี้อาจกำหนดให้ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิใช้สอยในอสังหาริมทรัพย์นั้นก็ได้ หากแต่การกำหนดใน	มีวัตถุประสงค์ให้ทรัพย์อิงสิทธิเป็นบุคคลสิทธิเช่นเดียวกับสัญญาเช่าตาม ป.พ.พ. แต่ได้แก้ไขข้อจำกัดในบางเรื่องโดยให้ทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิที่ไม่มีความเป็นเฉพาะตัว ซึ่งมีลักษณะคล้ายการเช่าตาม พ.ร.บ. การเช่าเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยสามารถให้เช่า โอนเปลี่ยนมือ และตกทอดทางมรดกได้ตามมาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๐๐ ของ ป.พ.พ. นอกจากนี้ เพื่อเพิ่มความคล่องตัวทางการเงิน จึงกำหนดไว้ในร่าง พ.ร.บ. ให้ทรัพย์อิงสิทธิเป็นสังหาริมทรัพย์ที่นำไปจำนองได้ตาม มาตรา ๗๐๓ วรรค ๒ ทั้งนี้ตามหลักการร่างกฎหมาย การสร้างทรัพยสิทธิจะต้องมีการ

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	ลักษณะของทรัพยสิทธินั้น จะต้องเป็นการก่อทรัพย์อิงสิทธิโดยสัญญาเฉพาะ ดังเช่นการก่อทรัพยสิทธิลักษณะอื่นๆ โดยที่ไม่ควรจะนำเรื่องสัญญาเช่าทรัพย์มาปะปน เช่น การก่อสิทธิอาศัยก็ไม่มีการนำสัญญาเช่าเข้ามาปะปน หากแต่เป็นการก่อสิทธิขึ้นเฉพาะ หรือในบทกรรมสิทธิ์ก็ไม่มีการกล่าวถึงสิทธิหน้าที่ของผู้ซื้อผู้ขายตามสัญญาซื้อขาย - หากมีวัตถุประสงค์ให้ทรัพย์อิงสิทธิเป็น “บุคคลสิทธิ” โดยมีสัญญาเช่าเป็นพื้นฐาน เช่นนี้ก็ต้องกำหนดให้ชัดเจน โดยอาจจะกำหนดเป็นสัญญาลักษณะใหม่และกำหนดสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาให้ชัดเจนรัดกุม หรือเป็นการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.) ในส่วนของสัญญาเช่าให้เกิดความชัดเจนมากยิ่งขึ้นแทน	กำหนดให้ชัดเจนว่าสิทธินั้นเป็นทรัพยสิทธิ ตามมาตรา ๑๒๙๘ ของ ป.พ.พ. แต่การสร้างให้มีบุคคลสิทธินั้นไม่จำเป็นจะต้องกำหนดไว้ให้ชัดเจนแต่อย่างใด
๓. ประเด็นเรื่องความทับซ้อนของสิทธิ	ควรระวังว่าร่าง พ.ร.บ. อาจจะทำให้เกิดความเข้าใจว่า มีการสร้างสิทธิในหรือเหนือสิทธิ เช่นกำหนดให้บุคคลมีทรัพย์อิงสิทธิเหนือสิทธิการเช่า หรือการให้มีสิทธิจำนองในสิทธิการเช่า ทั้งนี้เพราะโดยทั่วไปแล้วการเกิดสิทธินั้นจะต้องมีวัตถุแห่งสิทธิที่กฎหมายกำหนดขึ้นมาชัดเจน	วัตถุแห่งสิทธิในทรัพย์อิงสิทธิ คือ อสังหาริมทรัพย์ที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งคือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้อีกบุคคลหนึ่งที่มีความประสงค์ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมีค่าตอบแทน - การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ คือการก่อตั้งสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยร่าง พ.ร.บ. กำหนดไว้ว่าผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ดังนั้น จะไม่เกิดกรณีที่บุคคลจะมีทรัพย์อิงสิทธิเหนือสิทธิการเช่า เนื่องจากผู้เช่าไม่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า จึงเป็นผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิไม่ได้ - หลักการจำนองซึ่งปรากฏอยู่ในมาตรา ๗๐๓ ของ ป.พ.พ. โดยทรัพย์ที่จะนำมาจำนองได้ จะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์พิเศษ ได้แก่ เรือที่มีระวางตั้งแต่ ๕ ตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะ หรือสังหาริมทรัพย์อื่นที่กฎหมายอื่นกำหนดไว้ให้จำนองได้ ซึ่งในปัจจุบัน มีการกำหนดให้นำสังหาริมทรัพย์อื่นมาจำนองได้หลายอย่าง และมีการนำมาจดทะเบียนจำนองจริงในทางปฏิบัติ เช่น การจำนองเครื่องจักรตามพระราชบัญญัติจดทะเบียนเครื่องจักร พ.ศ. ๒๕๑๔ และการจำนองสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่า

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
		อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ (พระราชบัญญัติการเช่าฯ) เป็นต้น ดังนั้น การอนุญาตให้จำนองทรัพย์อิงสิทธิได้ จึงสามารถทำได้ และไม่มีความทับซ้อนของสิทธิ เนื่องจากเป็นเพียงการนำสิทธิไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้
๔. ประเด็นเรื่องการเช่าตาม ป.พ.พ.	คู่สัญญายังคงสามารถจดทะเบียนการเช่าภายใต้ ป.พ.พ. เพื่อให้สิทธิหน้าที่เป็นไปตาม ป.พ.พ. เหมือนเดิมได้หรือไม่ หรือถูกบังคับให้ต้องจดทะเบียนเป็นทรัพย์อิงสิทธิตามร่าง พ.ร.บ.	ทรัพย์อิงสิทธิเป็นเพียงทางเลือกหนึ่งในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของตน คู่สัญญายังคงสามารถเลือกจดทะเบียนการเช่าตาม ป.พ.พ. หรือจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิก็ได้ ซึ่งคู่สัญญาจะมีสิทธิหน้าที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับความต้องการในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของตนในรูปแบบใด
๖. ประเด็นเรื่องนิยามของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์”	ไม่ควรจำกัดขอบเขตไว้เพียงกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนดหรืออาคารชุด แต่ควรครอบคลุมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างซึ่งแยกออกจากที่ดินด้วย โดยออกกฎหมายลูกให้นำแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินในการรับจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ มาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของร่าง พ.ร.บ. ที่ต้องการสร้างสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีสภาพคล่องและสามารถเกิดประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้เต็มที่มากขึ้น	ในร่าง พ.ร.บ. ปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินมีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินมีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
	เหตุใดจึงไม่รวม นส. ๓ และ นส. ๓ ก ในนิยามคำว่าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นเอกสารสิทธิที่มีการจดทะเบียนเช่นเดียวกันกับโฉนด รวมทั้งในทางปฏิบัติก็มีการนำที่ดิน นส. ๓ และ นส. ๓ ก มาใช้ประโยชน์ในภาคธุรกิจ	เหตุที่กำหนดเฉพาะที่ดินมีโฉนดเนื่องจากทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิที่ให้ประโยชน์แก่ผู้ทรงสิทธิมาก การก่อตั้งสิทธิจึงควรให้ก่อตั้งได้เฉพาะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ส่วนผู้ถือเอกสารสิทธิ นส. ๓ และ นส. ๓ ก เป็นเพียงผู้มีสิทธิครอบครองเท่านั้นไม่ใช่ผู้มีกรรมสิทธิ์ ซึ่งการถูกแย่งการครอบครองนั้นเกิดขึ้นได้ง่ายกว่ามาก กล่าวคือ การโอนที่ดิน นส.๓ และ นส.๓ ก สมบูรณ์ได้ด้วยการส่งมอบ จึงไม่ได้กำหนดให้รวมถึงที่ดินที่มีเพียง นส.๓ และ นส.๓ ก เนื่องจากเกรงว่าจะเกิดความไม่แน่นอนและอาจทำให้เกิดประเด็นโต้แย้งและมีปัญหาในทางปฏิบัติได้

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
๗. ประเด็นเรื่องการขอความยินยอมของเจ้าหนี้จำนองก่อนจะจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิ	ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติให้ก่อนการจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับหลักประกันทางธุรกิจด้วย เพื่อรับรองสิทธิของเจ้าหนี้จำนองและผู้รับหลักประกันทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ อย่างเท่าเทียมกันในฐานะเจ้าหนี้มีประกัน	ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. โดยเพิ่มเติมไว้ในมาตรา ๔ วรรคท้ายแล้ว
๘. ประเด็นเรื่องการนำทรัพย์อิงสิทธิมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้	การสร้างสิทธิจำนองในสิทธิการเช่า เป็นอีกหนึ่งประเด็นที่มีข้อพึงระวัง แม้ว่าจะมีกฎหมายหลายฉบับที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ แต่ลักษณะของสิทธิจำนองนั้น โดยพื้นฐานเป็นทรัพย์สิทธิเป็นก่อสิทธิโดยมีอสังหาริมทรัพย์เป็นวัตถุแห่งสิทธิและบังคับเอากับตัวอสังหาริมทรัพย์นั้น การที่จะให้สิทธิจำนองบังคับกับสิทธิการเช่า ซึ่งเป็นผลให้เกิดการเปลี่ยนตัวเจ้าหนี้และลูกหนี้ในสัญญาเช่า ซึ่งเป็นดูจะเป็นการขัดกับหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาของคู่กรณี กรณีนี้แม้ว่าจะสามารถทำได้โดยการสร้างทะเบียน แต่ต้องมีกระบวนจนทะเบียนต้องมีความรัดกุมชัดเจน และมีการกำหนดรูปแบบและวิธีในการบังคับจำนองเพื่อให้สามารถดำเนินการบังคับเอากับสิทธิการเช่าที่เป็นหลักประกันนั้นได้อย่างแท้จริง	การจำนองทรัพย์อิงสิทธินั้นเป็นการจำนองสิทธิ ซึ่งมีลักษณะเดียวกันกับการจำนองสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมฯ หรือการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่เมื่อลูกหนี้หลักประกันผิดนัดชำระหนี้ เจ้าหนี้หลักประกันก็จะบังคับหลักประกัน คือสิทธิในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ มิใช่ตัวกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบันก็มีการใช้เป็นการทั่วไป ซึ่งในทางปฏิบัติการที่ผู้เช่าจะนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันจะต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนเนื่องจากสิทธิการเช่ามีสภาพเป็นที่มีความเป็นเฉพาะตัว อย่างไรก็ดี การทำทรัพย์อิงสิทธินั้น คือการทำสัญญาอย่างหนึ่งที่คู่สัญญามีเจตนาต้องตรงกันในขณะที่ทำสัญญาว่า จะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ของทรัพย์อิงสิทธิภายใต้ร่าง พ.ร.บ. ซึ่งรวมถึงการอนุญาตให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินำทรัพย์อิงสิทธิไปจำนองได้ ดังนั้น จึงไม่ขัดกับหลักความศักดิ์สิทธิในการแสดงเจตนาของคู่สัญญา เนื่องจากคู่สัญญาได้ให้ความยินยอมไว้ตั้งแต่ขณะทำสัญญาแล้ว นอกจากนี้ในทางปฏิบัติ ก็มีกระบวนการทางทะเบียนที่รองรับการจำนองสิทธิอยู่แล้ว และในแง่ของการบังคับจำนองทรัพย์อิงสิทธิยังอาจทำได้สะดวก เนื่องจากทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิที่มูลค่าในตัวเองและสามารถเปลี่ยนมือได้อย่างคล่องตัวจึงสามารถนำออกขายทอดตลาดได้โดยง่าย

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	ควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติให้ชัดเจนว่า ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถนำทรัพย์อิงสิทธิไปจดทะเบียนเป็นหลักประกันทางธุรกิจได้ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิ และให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจมาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยให้ทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิเรียกร้องที่มีสถานะเป็นทรัพย์สินมีทะเบียนตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘	โดยสภาพทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิเรียกร้องที่สามารถนำมาเป็นหลักประกันตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้อยู่แล้วโดยที่ไม่จำเป็นต้องบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ (เช่นเดียวกับสิทธิเรียกร้องที่ก่อขึ้นตามกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งมิได้มีการบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะในกฎหมายนั้น ๆ ว่าสิทธิเรียกร้องดังกล่าวสามารถนำมาเป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ)
	ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติว่า เมื่อมีการจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิเป็นหลักประกันทางธุรกิจตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ และมีการปฏิบัติตาม มาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ แล้ว ให้ถือว่าการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิครบถ้วนสมบูรณ์ ใช้ยันบุคคลภายนอกได้ เพื่อให้เกิดความชัดเจนว่าผู้จดทะเบียนรับทรัพย์อิงสิทธิเป็นหลักประกันทางธุรกิจ ไม่ต้องดำเนินการจดทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิอีก แต่สามารถอาศัยกลไกตามมาตรา ๑๙ ให้เจ้าพนักงานทะเบียนตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ (สังกัดกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์) แจ้งให้นายทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิ (สังกัดกรมที่ดิน) ทราบ เพื่อให้บันทึกการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจลงในทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิ	เมื่อไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์และขั้นตอนใด ๆ ไว้เป็นการเฉพาะในร่าง พ.ร.บ. การนำทรัพย์อิงสิทธิไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจก็สามารถดำเนินการตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจได้ตามปกติ
๙. ประเด็นเรื่องการให้เช่าช่วง	ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิที่นำทรัพย์อิงสิทธิออกให้เช่าช่วงไม่เกินสามปี จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามร่าง พ.ร.บ. เหมาะสมหรือไม่ และควรกำหนดวิธีการจดแจ้งทางทะเบียนที่เหมาะสมมากขึ้นหรือไม่	ร่าง พ.ร.บ. ปัจจุบันไม่ได้อิงกับเรื่องสัญญาเช่าตาม ป.พ.พ. แล้ว จึงไม่มีการที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะนำอสังหาฯ ไปให้เช่าช่วงได้
	ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาเป็นไปตาม ป.พ.พ. หรือเป็นไปตามลักษณะการใช้ทรัพย์อิงสิทธิที่ผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิตกลงกับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ	
	ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิกับผู้เช่าช่วงเป็นไปตาม ป.พ.พ. ใช่	

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	หรือไม่	
	เนื่องจากตามข้อเท็จจริง อสังหาริมทรัพย์หลายพื้นที่จะมีการจำกัดรูปแบบหรือวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ เช่น การแบ่งเขตที่อยู่อาศัยออกตามสัญชาติ หรือการแบ่งเขตการทำอุตสาหกรรมสะอาด เป็นต้น ซึ่งหากอนุญาตให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิให้เช่าช่วงได้โดยอิสระ อาจทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ จึงควรกำหนดให้การให้เช่าช่วงและการโอนทรัพย์อิงสิทธิเป็นบทบัญญัติที่คู่สัญญาสามารถตกลงแตกต่างได้ เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการใช้ประโยชน์ทางปฏิบัติ และให้คู่สัญญาสามารถกำหนดกรอบวัตถุประสงค์ได้	
	เนื่องจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศ เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา เมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ โดยในประกาศฉบับนี้ได้กำหนดห้ามเก็บเงินประกันจากผู้เช่าเกินกว่าอัตราค่าเช่าหนึ่งเดือน ดังนั้น หากผู้เช่าใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจนชำรุดบกพร่อง ก็จะรับผิดไม่เกินกว่าค่าเช่าหนึ่งเดือนเท่านั้น ซึ่งในทางปฏิบัติเงินจำนวนนี้ไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม ดังนั้น การที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเลือกผู้เช่าช่วงได้ และผู้เช่าช่วงเข้ามาก่อให้เกิดความเสียหาย ก็จะทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดือดร้อน	
	ประเด็นเรื่องกฎหมายฉบับอื่นเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่มีการให้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและต้องรับโทษ เช่น ต้องทุบอาคารทิ้ง เป็นต้น ผู้ใดจะต้องเป็นคนรับผิดชอบในความเสียหายนี้	
๑๐. ประเด็นเรื่องสิทธิการก่อสร้าง ต่อเติม หรือดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ	ควรกำหนดให้เป็นบทบัญญัติที่คู่สัญญาสามารถตกลงแตกต่างจากร่าง พ.ร.บ. ได้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเสรีภาพของการแสดงเจตนาของคู่สัญญา และเพื่อให้สามารถกำหนดกรอบวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ได้อย่างเหมาะสมในแต่ละกรณี	ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. โดยเพิ่มเติมไว้ในมาตรา ๑๑ วรรคสองแล้ว

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
และการให้โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อครบกำหนดระยะเวลา		
๑๑. ประเด็นเรื่องการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ควรกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนในสภาพที่เป็นอยู่ ณ ขณะเวลาที่สัญญาเลิก โดยเป็นสภาพที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิใช้ทรัพย์นั้นโดยชอบแล้วภายใต้เงื่อนไขของสัญญาและกฎหมาย ทั้งนี้ เนื่องจากปัจจุบันเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า ทางปฏิบัติจะมีปัญหาในการขับไล่ผู้เช่าออก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีการเช่าเพื่อที่อยู่อาศัย จะมีกฎหมายฉบับอื่นคุ้มครองตัวผู้อยู่อาศัย ทำให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาในสัญญา การจะทำให้ผู้อยู่อาศัยย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจะใช้เวลาค่อนข้างนาน การกำหนดให้ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนในสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลาที่สัญญาเลิก จะได้ทำให้การส่งมอบไม่ยืดเยื้อ	ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. โดยเพิ่มเติมไว้ในมาตรา ๑๕ แล้ว
	ควรกำหนดให้เป็นบทบัญญัติที่คู่สัญญาสามารถตกลงแตกต่างจากร่าง พ.ร.บ. ได้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเสรีภาพของการแสดงเจตนาของคู่สัญญา	
๑๒. ประเด็นเรื่องขอบเขตความรับผิดในความชำรุดบกพร่อง	ควรกำหนดให้เป็นบทบัญญัติที่คู่สัญญาสามารถตกลงแตกต่างจากร่าง พ.ร.บ. ได้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเสรีภาพของการแสดงเจตนาของคู่สัญญา	ไม่มีกฎหมายบัญญัติเรื่องความรับผิดในความชำรุดบกพร่องแล้ว จึงเป็นไปตามหลักกฎหมายทั่วไป (ตามเจตนาของคู่สัญญา)
๑๓. ประเด็นเรื่องการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา	ควรมีบทบัญญัติที่ทำให้การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิก่อนครบกำหนดเกิดขึ้นได้ยาก หรือจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้เท่านั้น เช่น มีการผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาให้ทรัพย์อิงสิทธิและมีการบอกเลิกสัญญาแล้ว เป็นต้น อีกทั้ง ควรมีบทบัญญัติคุ้มครองผู้ได้รับผลกระทบจากการยกเลิกทรัพย์	เป็นไปตามหลักกฎหมายทั่วไป โดยเจ้าของอสังหาฯจะยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิได้ เฉพาะกรณีที่ตนเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิเท่านั้น

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	อิงสิทธิดังกล่าว เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้รับจำนองทรัพย์อิงสิทธิและผู้รับทรัพย์อิงสิทธิเป็นหลักประกันทางธุรกิจ	
๑๔. ประเด็นเรื่องรายการจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิ	ควรกำหนดให้มีรายการจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิที่คู่สัญญาจะต้องกำหนดไว้ในสัญญาเพื่อให้การจดทะเบียนสมบูรณ์ตามแบบ และเพื่อให้ประเด็นที่สำคัญได้รับการทบทวนและพิจารณาโดยคู่สัญญาก่อนที่จะมีการจดทะเบียน โดยอย่างน้อยควรกำหนดให้คู่สัญญาจะต้องกำหนดข้อสัญญาในเรื่องดังต่อไปนี้ - การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ และประเด็นเรื่องกรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้น - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ในการส่งมอบคืน ความรับผิดในความชำรุดบกพร่องของผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิและผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ	กำหนดให้เป็นหน้าที่ของกรมที่ดิน ในการกำหนดรูปแบบรายการจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิ
๑๕. ประเด็นเรื่องระยะเวลาของการทำทรัพย์อิงสิทธิ	ยิ่งกำหนดระยะเวลาทรัพย์อิงสิทธิยาวนานเท่าใด ยิ่งเพิ่มสภาพคล่องและมูลค่าให้กับทรัพย์อิงสิทธิมากขึ้นเท่านั้น อย่างไรก็ดี การกำหนดให้มีระยะเวลา ๓-๓๐ ปี ซึ่งสอดคล้องกับระยะเวลาจดทะเบียนสิทธิการเช่าตาม ป.พ.พ. ก็ถือว่าเป็นระยะเวลาที่ใช้ได้	กำหนดให้ทรัพย์อิงสิทธิมีระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี
	ในปัจจุบัน มีคู่สัญญามาจดทะเบียนการเช่า ๓๐ ปี และให้ต่ออีก๓๐ ปี โดยอัตโนมัติในคราวเดียวที่สำนักงานที่ดินเป็นจำนวนมาก ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจดทะเบียนให้ เนื่องจาก ป.พ.พ. ไม่ได้มีบทบัญญัติห้ามการทำสัญญาเช่าที่มีเงื่อนเวลาต่อกัน ดังนั้น อาจเกิดการตีความได้ว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย จึงขอเสนอให้กำหนดเรื่องการต่อระยะเวลาของสัญญาทรัพย์อิงสิทธิให้ชัดเจนไว้ในร่าง พ.ร.บ. ว่าต้องครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาฉบับแรกก่อน คู่สัญญาจึงจะมาจดทะเบียนเพื่อต่อระยะเวลาของสัญญาได้ จึงจะเพื่อไม่ให้เกิดข้อยุ่งยากในการตีความในทางปฏิบัติ	
	ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้นมากจากในอดีต ไม่ว่าจะเป็นค่าก่อสร้างหรือค่าแรงงานต่าง ๆ การที่ ป.พ.พ. กำหนดให้สามารถทำสัญญาเช่าได้ไม่เกิน	

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	๓๐ ปี จึงไม่คุ้มทุนในทางข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้จึงเชื่อว่ากระแสโลกาภิวัตน์จะทำให้เกิดการแก้ไข ป.พ.พ. โดยขยายระยะเวลาให้สามารถทำสัญญาเช่าได้มากกว่า ๓๐ ปี เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ดังนั้น ขอเสนอให้กำหนดไว้ในร่าง พ.ร.บ. ว่าให้สามารถทำทรัพย์อิงสิทธิได้ไม่เกิน ๓๐ ปี หรือตามที่กฎหมายอื่นกำหนดไว้ เพื่อให้รองรับในกรณีที่ ป.พ.พ. หรือกฎหมายอื่นเกิดการแก้ไขและอนุญาตให้ทำสัญญาเช่าได้เกินกว่า ๓๐ ปี จะได้ไม่ต้องกลับมาแก้ไขร่าง พ.ร.บ. อีกครั้ง	
๑๖. ประเด็นเรื่องการทำทรัพย์อิงสิทธิเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม	ทรัพย์อิงสิทธิในกรณีทั่วไปและกรณีเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมนั้นมีความแตกต่างกันอย่างไร ในทั้งทางกระบวนการ ลักษณะของสิทธิ และสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญา	การจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิไม่ได้มีการกำหนดวัตถุประสงค์ในการจดทะเบียนไว้ ดังนั้นการจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิในกรณีทั่วไปและกรณีเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมจึงไม่มีความแตกต่างกัน
๑๗. ประเด็นเรื่องการก่อภาระผูกพันธ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปจดทรัพย์อิงสิทธิ	- ตามสภาพของการใช้อสังหาริมทรัพย์แล้ว หากนำไปจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิแล้ว ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างนั้นก็ไม่อาจนำไปจดทะเบียนก่อภาระผูกพันธ์ใด ๆ ได้อีก จึงควรกำหนดข้อห้ามการก่อภาระผูกพันให้ชัดแจ้งในร่าง พ.ร.บ. ด้วย โดยอาจเทียบเคียงได้กับ มาตรา ๑๐ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (พ.ร.บ. อาคารชุดฯ) ที่บัญญัติไว้ว่า “เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดแจ้งในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๙ แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว” - การจำนองที่เกิดขึ้นภายหลังโดยผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินั้น หากอสังหาริมทรัพย์กลับคืนสู่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ การจำนองดังกล่าวจะมีผลเช่นใดและมีการบังคับจำนองอย่างไร ซึ่งประเด็นนี้จะก่อให้เกิดความยุ่งยากในทางปฏิบัติ โดยควรพิจารณาประกอบกับ ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๒ ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “ถ้าทรัพย์สินได้จำนองแล้ว และภายหลังที่จดทะเบียนจำนอง มีจด	- ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๕ วรรค ๑ แล้วว่า “เมื่อมีการจดทะเบียนตามมาตรา ๔ ถ้ามีรายชื่อเจ้าหนี้จำนองหรือผู้ทรงสิทธิในภาระติดพันเหนือที่ดินที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง” กล่าวคือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งเจ้าหนี้จำนอง เมื่อผู้รับจำนองยินยอม จึงจะจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิให้ได้ - ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๕ วรรค ๒ แล้วว่า “ในกรณีที่เจ้าหนี้จำนองยินยอมให้จดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิได้” และได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๖ แล้วว่า “เมื่อมีการจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิแล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไปตลอดระยะเวลาที่มีทรัพย์อิงสิทธิ”กล่าวคือ ให้การจดทรัพย์อิงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองอยู่ก่อนนั้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	ทะเบียนภารจำยอมหรือทรัพยสิทธิอย่างอื่น โดยผู้รับจำนอง มิได้ยินยอมด้วยไชร้ ท่านว่าสิทธิจำนองย่อมเป็นใหญ่กว่าภารจำยอม หรือทรัพยสิทธิอย่างอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนองก็ให้ลบสิทธิที่กล่าวหลังนี้เสียจากทะเบียน” อีกทั้ง มาตรา ๗๓๓ วางหลังไว้ว่าถ้าเอาทรัพย์จำนองหลุด และราคาทรัพย์สินนั้นมีราคาต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระอยู่นั้น เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดในเงินนั้น ดังนั้น การนำทรัพย์อิงสิทธิไปผูกไว้กับการจำนองอาจทำให้เจ้าหนี้จำนองได้รับการชำระหนี้ไม่ครบถ้วน	ความยินยอม - กรณีที่นำทรัพย์อิงสิทธิไปจำนองเป็นประกันการชำระหนี้นั้น การบังคับจำนองจะเป็นไปตามมาตรา ๗๓๓ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งประเด็นที่เจ้าหนี้จำนองดำเนินการบังคับจำนองแล้วได้รับชำระหนี้ไม่ครบถ้วนนั้น ก็เป็นข้อมูลความเสี่ยงส่วนหนึ่งที่เจ้าหนี้ย่อมใช้ประกอบการพิจารณาในขณะที่จะให้สินเชื่ออยู่แล้ว ส่วนการจำนองหลังจากที่มีการจดทรัพย์อิงสิทธินั้นได้ปรับปรุง ร่าง พ.ร.บ.ให้ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิหรือทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินหรือห้องชุดอีกหลังจากที่นำมาจดทรัพย์อิงสิทธิแล้ว
๑๘. ประเด็นเรื่องการแก้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.)	- การให้จดทรัพย์อิงสิทธิเป็นการเพิ่มเอกสารสิทธิโดยไม่จำเป็น ซึ่งจะสร้างภาระงบประมาณ ดังนั้น จึงไม่ควรออกเป็นพระราชบัญญัติ และเสนอให้ทำการแก้ไขบทบัญญัติในเรื่องการเช่าใน ป.พ.พ. แทนการออกกฎหมายใหม่ เนื่องจากมีความเห็นว่าหลักการของทรัพย์อิงสิทธิมีลักษณะเช่นเดียวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. เพียงแต่มีการเพิ่มสิทธิในการจำนอง - เพื่อไม่ให้เกิดความทับซ้อนของกฎหมายที่มีความใกล้เคียง อาจดำเนินการแก้ ป.พ.พ. โดยบัญญัติเพิ่มเติมเรื่องการเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์อิงสิทธิ โดยกำหนดเพิ่มเติมให้สามารถนำมาจำนองหรือค้ำประกันได้ ซึ่งการเช่าต่างตอบแทนพิเศษนี้มีหลักคำพิพากษาฎีกามาสนับสนุนอยู่ด้วยแล้ว - ควรบัญญัติเรื่องทรัพย์อิงสิทธิใน ป.พ.พ. บรรพ ๔ เนื่องจากมีลักษณะคล้ายสิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ	- ทรัพย์อิงสิทธินั้นมีลักษณะหลายประการที่ตรงกันข้ามกับการเช่าโดยสิ้นเชิง ไม่ว่าจะเป็นจะหน้าที่ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิซึ่งแตกต่างจากหน้าที่ของผู้เช่าตาม ป.พ.พ. หรือการดัดแปลง ต่อเติม ปลูกทรัพย์สิน ซึ่งผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถทำได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิในขณะที่ผู้เช่าไม่สามารถทำได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า เป็นต้น ดังนั้น หากแก้ ป.พ.พ. จะเป็นการแก้ไขหลักกฎหมายของการเช่าและทำให้เกิดความสับสน จึงมีความจำเป็นต้องร่างเป็นพระราชบัญญัติเฉพาะ - การเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดานั้นเป็นคำที่เกิดขึ้นจากคำพิพากษาศาลฎีกา ซึ่งการที่สัญญาเช่านั้นจะกลายเป็นการเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งว่าการเช่าธรรมดาได้ จะต้องเข้าลักษณะตามที่คำพิพากษาได้วางหลักไว้ เช่น การที่ผู้เช่าให้เงินช่วยค่าก่อสร้าง การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า หรือการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งข้อเท็จจริงในแต่ละคำพิพากษาก็มีความแตกต่างกันไป จึงทำให้ไม่อาจกำหนดได้แน่ชัดว่าผู้เช่าต้องให้ค่าตอบแทนพิเศษมากกว่าปกติเท่าใดจึงจะเข้าลักษณะของการเช่าต่างตอบแทนพิเศษ และเมื่อพิจารณาในกรณีทรัพย์อิงสิทธิแล้ว ในภาพรวมสิทธิของทรัพย์อิงสิทธิ

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
		อาจคล้ายสัญญาเช่า แต่เงื่อนไขการใช้ทรัพย์อิงสิทธิก็ไม่ใช่การทำสัญญาที่จะเข้าลักษณะของสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษทุกกรณี จึงไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมใน ป.พ.พ. ให้เป็นการเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาได้ - ประกอบกับการเพิ่มเติมทรัพย์อิงสิทธิใน ป.พ.พ. อาจก่อให้เกิดความสับสนระหว่างการเช่าทรัพย์ ตาม ป.พ.พ. และทรัพย์อิงสิทธิ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนจึงควรออกเป็นกฎหมายฉบับใหม่
๑๙. ประเด็นเรื่องการรับฟังความคิดเห็น	การรับฟังความคิดเห็นตามมาตรา ๗๗ แห่งรัฐธรรมนูญ โดยการให้ส่ง e-mail ถือเป็นการแสดงความคิดเห็นแบบลับ น่าจะจัดให้มีการแสดงความคิดเห็นโดยเปิดเผย ประชาชนรายอื่นจะได้สามารถวิเคราะห์ความเห็นของผู้อื่นร่วมด้วยได้ ซึ่งน่าจะเป็นไปตามเจตนารมณ์ของรัฐธรรมนูญมากกว่า การให้แสดงความคิดเห็นแบบส่ง e-mail การให้แสดงความคิดเห็นแบบลับนี้ชอบด้วย มาตรา ๗๗ แห่งรับธรรมนูญหรือไม่	สศค. ได้เปิดรับฟังความคิดเห็นตามแนวทางของมติคณะรัฐมนตรี ผ่านเว็ปไซต์ www.lawamendment.go.th และ www.fpo.go.th ซึ่งได้ให้มีการแสดงความคิดเห็นโดยเปิดเผยระหว่างช่วงที่มีการรับฟัง ส่วนการเปิดช่องทางการให้ความเห็นทางอีเมล เป็นเพียงทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ที่ต้องการแดสงความคิดเห็นเท่านั้น นอกจากนี้เมื่อครบกำหนดการรับฟังความคิดเห็น สศค. ก็จะลงสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นทั้งหมด ไม่ว่าจะผ่านมาทางช่องทางใด โดยเปิดเผยในเว็ปไซต์ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังตามที่มาตรา ๗๗ ได้กำหนดไว้
๒๐. ประเด็นเรื่องการใช้คำว่าขายในร่าง พ.ร.บ.	ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิหาได้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ จึงไม่ควรใช้คำว่าขายทรัพย์อิงสิทธิ	ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิเป็นผู้ที่มีสิทธิใช้ทรัพย์อิงสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ ไม่ใช่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่การขายทรัพย์อิงสิทธิเป็นการขายสิทธิของตนซึ่งมีลักษณะเหมือนการขายสิทธิเรียกร้องตามปกติ
๒๑. ประเด็นเรื่องหน้าที่ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ	มีการกำหนดหน้าที่ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมีหน้าที่ปกป้องอสังหาริมทรัพย์ที่มีทรัพย์อิงสิทธิ แต่มิได้กำหนดบทลงโทษหากผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิไม่ปฏิบัติตาม จึงควรกำหนดความรับผิดไว้ด้วย	ร่าง พ.ร.บ. นี้ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิไว้ ซึ่งหากผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิไม่ปฏิบัติตามหน้าที่และเกิดความเสียหายขึ้น ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถใช้สิทธิทางศาลในการเรียกค่าเสียหายในทางแพ่งได้ตามกฎหมายทั่วไปอยู่แล้ว จึงไม่ได้กำหนดบทลงโทษไว้ในร่าง พ.ร.บ.
๒๒. ประเด็นเรื่องลักษณะของทรัพย์อิง	ปกติแล้วสิทธิการเช่าตาม ป.พ.พ. เป็นบุคคลสิทธิ แต่ทรัพย์อิงสิทธินั้นไม่ชัดแจ้งว่าเป็นบุคคลสิทธิหรือทรัพยสิทธิ ดังนั้น แทนที่จะร่างกฎหมาย	ทรัพย์อิงสิทธิตามกฎหมายดังกล่าวมีลักษณะเป็นทรัพยสิทธิที่จะต้องมีการจดทะเบียนและออกใบรับรองสิทธิ ซึ่งตามมาตรา ๑๒๙๘ แห่ง

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
สิทธิ	ฉบับนี้ เสนอให้ทำเป็นเรื่องการจดทะเบียนการเช่าแบบทรัพยสิทธิได้ เพื่อให้เกิดความแน่ชัด เช่น กำหนดให้สิทธิการเช่าไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัว หรือกำหนดให้สัญญาเช่าเชิงพาณิชย์ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว เป็นต้น หรือแก้กฎหมายการเช่าเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมให้มีขอบเขตการใช้ที่กว้างมากขึ้น อันจะเป็นการยึดโยงกับหลักกฎหมายที่มีอยู่เดิม และทำให้ใช้ได้สะดวกมากยิ่งขึ้น	ป.พ.พ. ได้กำหนดให้ทรัพย์สิทธิสามารถก่อตั้งได้โดยอาศัยอำนาจใน ป.พ.พ. หรือกฎหมายอื่น แต่ทั้งนี้เพื่อไม่ให้เกิดความสับสนระหว่างการเช่าทรัพย์ตาม ป.พ.พ. และทรัพย์อิงสิทธิ จึงได้มีการออกกฎหมายฉบับใหม่เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการของทรัพย์อิงสิทธิเพื่อให้เกิดความชัดเจน
๒๓. ประเด็นเรื่องการให้ตกทอดเป็นมรดกในกรณีของนิติบุคคล	ในการนับเงื่อนเวลานั้น หากเป็นสัญญาเช่าช่วงเป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมระงับ และหากเป็นนิติบุคคลคือเมื่อบริษัทได้ปิดบัญชีเลิกกิจการแล้ว ในกรณีของทรัพย์อิงสิทธินั้น บริษัทย่อมไม่มีทายาทโดยสภาพ ดังนั้น ทรัพย์อิงสิทธิจะมีต่อไปหรือไม่ อย่างไร	กรณีทรัพย์อิงสิทธิหากผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิตาย ทรัพย์อิงสิทธิสามารถตกทอดแก่ทายาทได้ สำหรับกรณีผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิเป็นนิติบุคคลและทำการจดทะเบียนเลิกกิจการนั้น ต้องมีการชำระบัญชีโดยนิติบุคคลย่อมต้องขายทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการชำระบัญชี ดังนั้น นิติบุคคลก็สามารถขายทรัพย์อิงสิทธิในขั้นตอนการชำระบัญชีได้
๒๔. ประเด็นเรื่องการโอนทรัพย์สิทธิต่อ	เห็นว่าควรกำหนดให้ข้อตกลงระหว่างผู้โอนและผู้รับโอนทรัพย์อิงสิทธิต้องมีการระบุถึงทรัพย์อิงสิทธิที่ชัดเจน เพื่อให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิคนสุดท้ายสามารถปฏิบัติหน้าที่ตามร่าง พ.ร.บ. ในการส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่เจ้าของได้ถูกต้อง	ใบรับรองทรัพย์อิงสิทธิต้องมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิที่ชัดเจนอยู่แล้ว ดังนั้น ข้อตกลงระหว่างผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิและผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิก็สามารถระบุทรัพย์สินที่ชัดเจนของทรัพย์อิงสิทธิได้
๒๕. ประเด็นเรื่องอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ร่าง พ.ร.บ.	- คำว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความหมายรวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยหากเป็นที่ดินซึ่งอสังหาริมทรัพย์มีทะเบียน (โฉนด) ก็จะไม่มีความยุ่งยากในทางปฏิบัติ แต่ในกรณีของสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีทะเบียน ทางปฏิบัติเมื่อมีการจดทะเบียนกับกรมที่ดินจะพิจารณาเพียงใบอนุญาตอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) หรือ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) และจดบันทึกลงเล่มสมุด ทอ. ๑๓ เท่านั้น อีกทั้งยังมีอาคารบางประเภทที่ไม่มีการขออนุญาตจึงไม่มีเลขทะเบียนใดๆ มาควบคุม ดังนั้น จึงอาจทำให้ตรวจสอบได้ยากและเกิดความซ้ำซ้อนได้หากให้อสังหาริมทรัพย์ไม่มีทะเบียนมาจดทรัพย์อิงสิทธิ จึงมีความเห็นให้จดทรัพย์อิงสิทธิได้แต่เฉพาะทรัพย์ที่มีทะเบียนเท่านั้น และควรกำหนดให้ชัดเจนในกฎหมายเพื่อปิดช่องไม่ให้เกิดการตีความ	- ได้ทำการปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. โดยกำหนดความหมายของอสังหาริมทรัพย์ไว้ในมาตรา ๓ ว่า “อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า “ที่ดินที่มีโฉนดและห้องชุด” ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิจะจำกัดเฉพาะที่ดินที่มีโฉนดและห้องชุดเท่านั้น

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	- หากเป็นกรณีอนุญาตให้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓ ก) มาจดทะเบียนและมีผู้เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้น อาจเกิดปัญหาในการพิจารณาผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่จะนำไปเป็นทรัพย์อิงสิทธิ - หากต้องการให้อสังหาริมทรัพย์ตามร่าง พ.ร.บ. นี้รวมถึงอาคารชุดด้วย จะต้องมีการพิจารณาถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารฯ เนื่องจากกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถดัดแปลงต่อเติมอาคารชุดที่เป็นทรัพย์อิงสิทธิได้ ซึ่งอาจส่งผลต่อความปลอดภัยด้านโครงสร้างของอาคารชุด เพราะอาคารชุดบางแห่งวัสดุสำเร็จรูปในการก่อสร้าง อาจทำให้ไม่สามารถต่อเติมได้	
๒๖. ประเด็นเรื่องการจดลอยตามมาตรา ๔	- หากพิจารณามาตรา ๔ ของร่าง พ.ร.บ.นี้ แล้วจะพบว่าอนุญาตให้มีการจดลอยโดยไม่ต้องมีคู่สัญญา กล่าวคือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถไปจดทรัพย์อิงสิทธิได้โดยไม่มีคู่สัญญาอีกฝ่าย อาจเกิดปัญหาในทางปฏิบัติ เพราะไม่ทราบจำนวนว่าเจ้าของที่ดินจะมาขอจดทรัพย์อิงสิทธิไว้ก่อนเป็นจำนวนมากน้อยเพียงใด อาจเป็นภาระแก่เจ้าหน้าที่มาก ดังนี้มีความเห็นว่าไม่ควรให้มีการจดลอย แต่ควรมีคู่สัญญาที่จะรับทรัพย์อิงสิทธิก่อนจึงจะไปจดได้ - ควรกำหนดให้ชัดเจนเพิ่มด้วยว่าคู่สัญญาฝ่ายใดเป็นผู้ยื่นขอหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ระหว่างผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิหรือคู่สัญญา	- ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๔ แล้วว่า “การให้ใช้ทรัพย์อิงสิทธิคู่สัญญาต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกินสามสิบปี” กล่าวคือ ไม่สามารถทำการจดลอยได้ และคู่สัญญาจะต้องเป็นผู้ยื่นขอหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ
๒๗. ประเด็นเรื่องการแบ่งทรัพย์อิงสิทธิออกเป็นส่วน ๆ	- หากพิจารณาแล้ว การเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจแบ่งที่ดินให้เช่าเป็นส่วน ๆ ได้ แต่ทรัพย์อิงสิทธิควรมีการแบ่งแยกได้หรือไม่ และต้องจดทะเบียนแยกออกเป็นส่วน ๆ ตามที่แบ่งอย่างไร ต้องทำแผนที่ประกอบหรือไม่ - หากจดทรัพย์อิงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ใดแล้ว ไม่ควรให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิแบ่งแยกทรัพย์อิงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้เช่า ขาย หรือโอนอีก	- ได้ทำการปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๙ แล้วว่า “ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะนำทรัพย์อิงสิทธิไปแบ่งแยกเพื่อใช้ประโยชน์อีกไม่ได้”
๒๘. ประเด็นเรื่อง	ในปัจจุบัน การเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งอาจทำได้ถึง ๓๐ ปี และต่อ	ได้ทำการปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๔ แล้วว่า “การให้ใช้ทรัพย์

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
เงื่อนเวลา	อายุสัญญาเช่าได้อีก ๓๐ ปี แต่เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งฯ ไม่ได้มีข้อห้ามชัดเจนว่าห้ามคู่สัญญาจดทะเบียนสัญญาที่มีกำหนดเงื่อนเวลาใช้บังคับ ในหลายกรณีจึงมีเอกชนนำอสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนเช่า ๓๐ ปี และภายหลังจากจดทะเบียนไปแล้วอีกไม่กี่วันก็นำสัญญาที่กำหนดเงื่อนเวลาในอนาคตมาขอจดทะเบียนเช่าในทรัพย์เดิมอีก ๓๐ ปี (กลายเป็น ๓๐+๓๐ ในคราวเดียว) ซึ่งในทางปฏิบัติกรมที่ดินจะรับจดทะเบียนให้ แต่เมื่อมีข้อพิพาทไปฟ้องศาลให้บังคับได้หรือไม่ กรมที่ดินจะไม่รับรองใด ๆ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีคำพิพากษาฎีกาออกมารับรองกรณีนี้ ดังนั้น ควรกำหนดเรื่องการจดทะเบียนให้รัดกุม เพื่อแก้ไขปัญหากรณีดังกล่าว เช่น การจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิมีอายุ ๓๐ ปี เมื่อครบกำหนดทรัพย์อิงสิทธิก็หมดอายุไป หากต้องการจดทรัพย์อิงสิทธิอีกก็ให้มาดำเนินการใหม่ (หรือก่อนครบกำหนดเล็กน้อยอาจเปิดให้มีการตกลงได้)	อิงสิทธิ คู่สัญญาต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกินสามสิบปี” ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลา ๓๐ ปีแล้ว ทรัพย์อิงสิทธิก็จะสิ้นอายุลง หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องการให้ใช้ทรัพย์อิงสิทธิอีก ก็ดำเนินการขอจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิใหม่ได้
๒๙. ประเด็นเรื่องค่าธรรมเนียม	- ควรใช้ฐานราคาไหนอ้างอิงในการคำนวณค่าธรรมเนียม หากพิจารณา พรบ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ แล้วจะใช้อัตรา ๑% ของอัตราเช่าตลอดระเวลาที่เช่า ซึ่ง พรบ. ทรัพย์อิงสิทธิอาจเทียบเคียงมาใช้ได้ หรืออาจกำหนด fixed rate เป็นอัตราก้าวหน้าตามมูลค่าของราคาทรัพย์อิงสิทธิ - ค่าธรรมเนียมจะเก็บเข้าท้องถิ่นหรือไม่ และจะกำหนดให้มีการหักค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บด้วยหรือไม่ เห็นว่าควรกำหนดให้ชัดเจน	- ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง แล้วว่า “ในการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง” ส่วนอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนนั้น ฝ่ายบริหารหรือผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนคงต้องพิจารณาตามความเหมาะสมต่อไป - ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๘ วรรคสาม แล้วว่า “เงินค่าธรรมเนียมที่เก็บได้ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายตามวรรคสองแล้ว ให้เป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น”
๓๐. ประเด็นเรื่องการจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ	- การจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดิน อาจจะแบ่งออกได้เป็น ๓ ประเภทได้แก่ การจดทะเบียนที่ต้องประกาศ (เช่น มรดก) การจดทะเบียนที่ไม่ต้องประกาศ (เช่น ซื้อขาย) และการจดทะเบียนที่ต้องได้รับอนุญาต ดังนั้น จะมีความยุ่งยากหากต้องประกาศ - ไม่ควรเรียกว่าเป็นการจดทะเบียน หากให้สิ่งปลูกสร้างสามารถนำจด	- รายละเอียดการจดทะเบียนนั้นเป็นเรื่องในทางปฏิบัติซึ่งจะกำหนดในกฎหมายลำดับรองคือกฎกระทรวง ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องร่วมกันหารือเพื่อจัดทำกฎหมายลำดับรองเพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้จริงต่อไปเมื่อกฎหมายมีผลบังคับใช้ - ได้ปรับปรุงร่างให้อสังหาริมทรัพย์ที่สามารถนำมาจดทะเบียนทรัพย์

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	ทรัพย์อิงสิทธิได้ เพราะสิ่งปลูกสร้างหลายประเภทไม่มีทะเบียน จึงไม่อาจจดทะเบียนได้ ต้องใช้คำว่าออกหนังสือสิทธิมากกว่า - หน่วยงานที่รับจดทะเบียนรับรองทรัพย์อิงสิทธินั้น ไม่ควรเป็นกรมที่ดิน และควรเป็นลักษณะของการจดแจ้งเช่นเดียวกับ พ.ร.บ. หลักประกันทางธุรกิจ - ควรเพิ่มเรื่องหนังสือรับรองคู่ฉบับในร่าง พ.ร.บ. - ควรเพิ่มเรื่องหนังสือรับรองให้เป็น ๓ ชุด เพื่อให้แก่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ ผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิ และพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย - การออกหนังสือรับรองสิทธิอาจมีปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากกระบวนการในการออกหนังสือรับรองของกรมที่ดินในปัจจุบันใช้ระยะเวลานาน เพราะต้องทำการรังวัดที่ดินก่อน (ปัจจุบันอาจต้องรอ ๒๐ ปี) อีกทั้งร่าง พ.ร.บ.นี้ยังคาบเกี่ยวกับบทบัญญัติของกรมที่ดินหลายข้อ ซึ่งจะส่งผลให้ในทางปฏิบัติเกิดความยุ่งยากเพราะต้องปฏิบัติตามข้อกฎหมายดังกล่าว ดังนี้เสนอให้ไม่ต้องมีกระบวนการรังวัดที่ดินเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาในเรื่องความล่าช้า เช่นการให้คู่สัญญาทำรูปแผนที่โดยสังเขปประกอบการขอหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ - เอกสารสิทธิดังกล่าวไม่ใช่เอกสารที่เกิดขึ้นจากประมวลกฎหมายที่ดิน ควรบัญญัติให้หน่วยงานที่ยกร่างนี้เป็นผู้รับผิดชอบออกเอกสารสิทธิเอง	อิงสิทธินั้น ได้แก่ที่ดินมีโฉนดและห้องชุด ดังนั้น จึงสามารถทำการจดทะเบียนได้ - การจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธินั้น เป็นการจดสิทธิที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินที่มีโฉนดและห้องชุด ซึ่งการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในปัจจุบันเป็นหน้าที่ของกรมที่ดิน ซึ่งแตกต่างจากกรณีของกฎหมายหลักประกันทางธุรกิจซึ่งเป็นการจดทะเบียนทรัพย์สินที่นำมาเป็นหลักประกันโดยหลักการของกฎหมายดังกล่าวมุ่งเน้นให้นำสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนเป็นหลักประกันเพื่อแก้ไขข้อจำกัดของการจำนำตาม ป.พ.พ. ผู้ทำหน้าที่รับจดทะเบียนจึงไม่ใช่กรมที่ดิน - ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๗ วรรคสอง แล้วว่า “หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้ทำเป็นคู่ฉบับสามฉบับมอบให้ผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิฉบับหนึ่ง ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิฉบับหนึ่ง และอีกฉบับเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อการก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ” - ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๗ วรรคสาม แล้วว่า “การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวง”
๓๑. ประเด็นเรื่องการเปลี่ยนแปลงหรือขยายพื้นที่ของทรัพย์อิงสิทธิ	ควรกำหนดให้ชัดเจนว่าภายหลังจากที่มีการออกหนังสือรับรองแล้ว หากมีการเปลี่ยนแปลงหรือขยายพื้นที่ของทรัพย์อิงสิทธิ จะอนุญาตหรือไม่ และต้องออกหนังสือรับรองใหม่อย่างไร	ได้มีการปรับปรุงร่างในมาตรา ๙ โดยกำหนดว่า “ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะนำทรัพย์อิงสิทธิไปแบ่งแยกเพื่อใช้ประโยชน์อีกไม่ได้” เพื่อไม่ให้มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์อิงสิทธิภายหลังมีการจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิแล้ว
๓๒. ประเด็นเรื่องกฎหมายที่อาจมีความเกี่ยวข้อง	ควรพิจารณากฎหมายที่บังคับใช้อยู่แล้วประกอบการร่างกฎหมายฉบับนี้ว่ามีคาบเกี่ยวกับร่าง พ.ร.บ. นี้หรือไม่ อย่างไร และควรร่างให้คล้องจองกัน เว้นแต่มีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างจากพ.ร.บ. ที่เกี่ยวข้อง เช่นพ.ร.บ. การเช่า	ได้มีการปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๑๒ แล้วว่า “ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๕/๒ ของกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมมาใช้บังคับกับกรณีการใช้ทรัพย์อิงสิทธิเพื่อประกอบเกษตรกรรมด้วย

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มาตรา ๕/๒ ในเรื่องการห้ามคนต่างด้าวเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม	โดยอนุโลม”
๓๓. ประเด็นเรื่องการนำทรัพย์อิงสิทธิไปใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ	การจะสร้างกฎหมายใด ๆ ขึ้นมาใหม่นั้น กฎหมายใหม่ควรจะมีการให้ประโยชน์มากกว่ากฎหมายที่มีอยู่แล้วมากน้อยเพียงใด และสามารถนำไปใช้จริงได้ในทางปฏิบัติหรือไม่ ทั้งนี้ เห็นว่าทรัพย์อิงสิทธิไม่ได้ให้สิทธิที่ดีกว่าสิทธิการเช่า และยังเป็นกฎหมายที่เป็นหลักการใหม่ ซึ่งเอกชนอาจเกิดความไม่มั่นใจในการใช้เท่ากับการเช่าที่ใช้มายาวนาน ดังนั้น ร่าง พ.ร.บ. นี้อาจไม่สามารถใช้ได้จริงและไม่เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจอย่างที่คิดไว้	ทรัพย์อิงสิทธินั้นมีลักษณะหลายประการที่ตรงกันข้ามกับการเช่าโดยสิ้นเชิง ไม่ว่าจะเป็นจะหน้าที่ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิซึ่งแตกต่างจากหน้าที่ของผู้เช่าตาม ป.พ.พ. หรือการดัดแปลง ต่อเติม ปลูกทรัพย์สิน ซึ่งผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถทำได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิในขณะที่ผู้เช่าไม่สามารถทำได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า เป็นต้น ดังนั้น หากแก้ ป.พ.พ. จะเป็นการแก้ไขหลักกฎหมายของการเช่าและทำให้เกิดความสับสน ประกอบกับทรัพย์อิงสิทธิเป็นการเพิ่มทางเลือกอีกทางหนึ่งในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือจากการให้เช่า ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องร่างเป็นพระราชบัญญัติเฉพาะ
๓๔. ประเด็นเรื่องการจำนอง (เป็นประเด็นที่เพิ่มขึ้นมาหลังจากที่แก้ร่างไปแล้ว)	- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธินั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองอยู่ ร่าง พ.ร.บ. ได้กำหนดให้ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้จำนองก่อน จึงจะนำมาจดทรัพย์อิงสิทธิได้ ซึ่งในทางปฏิบัติแล้ว เห็นว่า คงจะไม่มีเจ้าหนี้จำนองใดให้ความยินยอมแน่นอน เพราะจะทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นน้อยลง นอกจากนี้ โครงการลงทุนใหญ่ ๆ ในปัจจุบัน เช่น อาคารสำนักงานใหญ่ ๆ ล้วนติดจำนองกับธนาคารทั้งหมด ซึ่งในความเป็นจริงธนาคารซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำนองย่อมไม่ยินยอมให้ลูกหนี้นำที่ดินไปจดทรัพย์อิงสิทธิให้ผู้อื่นใช้อีก เพราะจะทำให้มูลค่าในการบังคับชำระหนี้ของธนาคารจะได้น้อยลง เพราะอาจถูกบุคคลอื่นแบ่งส่วนไปได้ ดังนั้น ทรัพย์อิงสิทธิคงจะถูกจำกัด การใช้ประโยชน์เหลือเพียงแค่ที่ดินที่ปราศจากภาระผูกพันธ์ใด ๆ ซึ่งหมายความว่าผู้ลงทุนต้องมีเงินทุนของตัวเองเพียงพอที่จะใช้ลงทุนในโครงการนั้น ไม่ได้กู้ยืมเงิน	- การกำหนดห้ามมิให้ก่อภาระผูกพันเหนืออสังหาริมทรัพย์หลังจากที่จดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิแล้ว เนื่องจากจะเป็นการรอนสิทธิผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ ทำให้ไม่สามารถให้ทรัพย์อิงสิทธิได้อย่างเต็มที่ - การกำหนดเรื่องทรัพย์อิงสิทธิเป็นการเพิ่มทางเลือกอีกทางหนึ่งในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือจากการให้เช่า ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้พิจารณาและเลือกใช้แนวทางที่จะได้ประโยชน์ตรงตามความต้องการของตนมากที่สุด

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	จากธนาคาร - ส่วนกรณีของการห้ามก่อภาระผูกพันใด ๆ เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิแล้ว เห็นว่าเป็นการจำกัดการใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ซึ่งแตกต่างจากการเช่า เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เช่านั้น สามารถนำอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ไปจำนองอีกได้ ในขณะที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ใช้ทรัพย์อิงสิทธิไม่สามารถกระทำได้	
๓๕. ประเด็นเรื่องผลกระทบกับหลักกฎหมายเดิมที่กำหนดเรื่องทรัพยสิทธิ	มีความเห็นว่าการกำหนดบทบัญญัติใด ๆ เกี่ยวกับทรัพยอิงสิทธิควรระมัดระวังไม่ให้กระทบหรือเปลี่ยนแปลงหลักการของทรัพยสิทธิที่มีอยู่แต่เดิมตาม ป.พ.พ. เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน เป็นต้น	บทบัญญัติว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธินั้นไม่มีเนื้อหาที่กระทบหรือเปลี่ยนแปลงทรัพยสิทธิอื่นๆที่มีอยู่แต่เดิม
กรมที่ดิน		
๓๖. ประเด็นเรื่องสัดส่วนการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว	ประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๘ ได้กำหนดให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินได้อย่างจำกัด ภายใต้กฎเกณฑ์และเงื่อนไขที่ประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่นอนุญาตไว้เท่านั้น ซึ่งแม้ทรัพย์อิงสิทธิจะไม่ใช่กรรมสิทธิ์ แต่เป็นสิทธิที่อยู่ได้นานถึง ๓๐ ปี และเป็นสิทธิที่ตกทอดแก่ทายาท จึงเป็นกังวลว่าจะขัดกับหลักการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่ง พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา ๑๙ ทวิ กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้รวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด โดยการจำกัดจำนวนการถือครองห้องชุดตาม พ.ร.บ. อาคารชุดฯ นั้น ก็เป็นการกำหนดกฎเกณฑ์ให้สอดคล้องกับหลักการในประมวลกฎหมายที่ดินที่มีการกำหนดกรณีคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยกฎกระทรวงดังกล่าวได้กำหนดให้คนต่างด้าวที่ประสงค์จะได้ที่ดินมาเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องนำเงินมาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการตามที่กำหนด และมีเงินลงทุนจำนวนไม่ต่ำ	การยกร่าง พ.ร.บ. เป็นการยกร่างที่เปรียบเทียบกับหลักการของสิทธิตามกฎหมายการเช่าทรัพย์เป็นหลัก จึงยกร่างให้ทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่มีความคล่องตัวมากขึ้นเท่านั้น ซึ่งการเช่าอาคารชุดของบุคคลต่างด้าวก็สามารถทำได้โดยไม่ได้จำกัดสัดส่วนเช่นกัน

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	กว่า ๔๐ ล้านบาท และดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่า ๕ ปี จึงจะสามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
๓๗. ประเด็นเรื่องความสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน	ในเรื่องการจัดสรรที่ดินนั้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยหลายแปลง เช่น กำหนดให้ต้องจัดให้มีถนนและสาธารณูปโภค เป็นต้น ดังนั้น หากเจ้าของที่ดินได้แบ่งแยกที่ดินมาจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิ โดยไม่ได้คำนึงถึงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเลย อาจเกิดปัญหากับคนที่ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ดังกล่าว จึงเห็นว่าควรพิจารณาร่าง พ.ร.บ. ควบคู่ไปกับกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน	การยกร่าง พ.ร.บ. เป็นการยกร่างที่เปรียบเทียบกับหลักการของสิทธิตามกฎหมายการเช่าทรัพย์เป็นหลัก จึงยกร่างให้ทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่มีความคล่องตัวมากขึ้นเท่านั้น ซึ่งการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อให้เช่า ก็สามารถทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจัดสรรเช่นกัน
๓๘. ประเด็นเรื่องความใกล้เคียงกับการขายฝาก	ทรัพย์อิงสิทธิมีลักษณะคล้ายการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลภายนอกช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งใกล้เคียงกับการขายฝากตาม ป.พ.พ. เป็นอย่างมาก โดยการขายฝากนี้ปัจจุบันได้ก่อให้เกิดปัญหาทางสังคมเป็นอย่างมาก เนื่องจากนายทุนมีอำนาจในการต่อรองในการเลือกทำสัญญาประเภทใดที่จะเป็นประโยชน์แก่ตน ซึ่งหากประชาชนขาดความรู้ความเข้าใจในทรัพย์อิงสิทธิอย่างถ่องแท้ อาจทำให้เกิดปัญหาเช่นเดียวกับการขายฝาก	การยกร่าง พ.ร.บ. เป็นการยกร่างที่เปรียบเทียบกับหลักการของสิทธิตามกฎหมายการเช่าทรัพย์เป็นหลัก จึงยกร่างให้ทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่มีความคล่องตัวมากขึ้นเท่านั้น การให้ใช้ทรัพย์อิงสิทธิจึงเปรียบเสมือนการให้สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นการโอนกรรมสิทธิในทรัพย์สิน
สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ		
๓๙. การติดตามทรัพย์สินของผู้ให้ใช้ทรัพย์อิงสิทธิ	ภายหลังการนำที่ดินหรือห้องชุดมาจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิแล้ว ที่ดินหรือห้องชุดนั้นอาจมีการเปลี่ยนมือไปเรื่อย ๆ ทำให้เจ้าของทรัพย์ไม่สามารถทราบได้ว่าทรัพย์สินของตนนั้นถูกนำไปใช้ประโยชน์อย่างไร จึงเกรงว่าอาจจะมีผลกระทบในทางเศรษฐกิจและสังคมต่อไป	หลังจากนำที่ดินหรือห้องชุดมาจดทะเบียนกับกรมที่ดินแล้ว ทางกรมที่ดินจะออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้ ซึ่งก็จะมีการบันทึกในทางทะเบียนไว้อยู่แล้วว่า ผู้ใดเป็นผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิ และผู้ใดเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ ถ้ามีการโอน เปลี่ยนมือ หรือนำไปเป็นหลักประกัน ก็จะมีการบันทึกไว้ในหนังสือรับรองจึงสามารถตรวจสอบได้ว่า ผู้ใดเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ และมีการโอนต่อไปให้แก่ผู้ใด และทรัพย์อิงสิทธินั้นจะครบกำหนด ๓๐ ปี เมื่อใด
๔๐. ประเด็นเรื่องหลักประกันตาม	ปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ ซึ่งอนุญาตให้นำสิทธิการเช่ามาจดเป็นหลักประกันได้อยู่แล้ว	ประเด็นปัญหาเรื่องการนำไปเป็นหลักประกันนั้น เป็นเพียงข้อจำกัดหนึ่งที่อาจแก้ไขได้ด้วยกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ อย่างไรก็ดี

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
กฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ	จึงอาจลดความจำเป็นในการตราร่าง พ.ร.บ.	ยังมีประเด็นอื่น ๆ อาทิ การเป็นสิทธิเฉพาะตัว การไม่สามารถตกทอดเป็นมรดก นั้นก็ยังคงเป็นข้อจำกัดอยู่ จึงจำเป็นต้องมีการเสนอร่าง พ.ร.บ.
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		
๔๑. ประเด็นเรื่องความสอดคล้องกับมาตรา ๗๗ แห่งรัฐธรรมนูญ	ควรพิจารณาเรื่องความจำเป็นในการตรากฎหมาย ตามมาตรา ๗๗ แห่งรัฐธรรมนูญ ซึ่งเมื่อเทียบร่าง พ.ร.บ. กับ พ.ร.บ การเช่าฯ แล้ว แม้ว่าทรัพย์อิงสิทธิจะไม่มีการจำกัดกรอบวัตถุประสงค์ก็ตาม แต่การกำหนดให้ระยะเวลาการจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิไว้เพียง ๓๐ ปี อาจเป็นเหตุให้มูลค่าของทรัพย์อิงสิทธิไม่คุ้มค่ากับการเพิ่มภาระของกรมที่ดิน	วัตถุประสงค์ส่วนหนึ่งในการร่างกฎหมายฉบับนี้นั้น สืบเนื่องจากการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเล็งเห็นว่า กระทรวงการคลังได้เสนอร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. .... จึงเห็นว่าหากสามารถเพิ่มช่องทางการใช้ประโยชน์ให้แก่เจ้าของที่ดินเพื่อให้มีค่าตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินมากขึ้น ก็จะเป็นประโยชน์กับเจ้าของที่ดิน และเพื่อรองรับภาระภาษีที่จะเกิดขึ้น
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า		
๔๒. ประเด็นเรื่องการจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการนำไปเป็นหลักประกัน	การกำหนดห้ามเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อภาระผูกพันกับทรัพย์ที่ได้นำไปจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิแล้วนั้น อาจเป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในการนำทรัพย์อิงสิทธิไปเป็นหลักประกันตาม พ.ร.บ. หลักประกันฯ ได้	การกำหนดไม่ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อภาระผูกพันกับอสังหริมทรัพย์ที่นำไปจดทรัพย์อิงสิทธิแล้ว เนื่องจากผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิควรมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินได้อย่างเต็มที่ตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย ซึ่งไม่ใช่การจำกัดสิทธิ เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะได้ค่าตอบแทนสูงกว่าการเช่าอยู่แล้ว ซึ่งเป็นทางเลือกที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถเลือกได้ตั้งแต่การทำสัญญา

๕. การนำผลการรับฟังความคิดเห็นมาประกอบการพิจารณาจัดทำร่างกฎหมาย

สศค. ได้พิจารณานำผลการรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวมาปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. เรียบร้อยแล้ว

บันทึกการประชุม
เรื่อง การรับฟังความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ....
วันพุธที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๑ เวลา ๐๙.๓๐ น.
ณ ห้องประชุม ๒๐๑ ชั้น ๒ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ผู้เข้าร่วมประชุม

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

๑. นายอรรถพล อรรถวรเดช	ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย
๒. นายปรนาคินทร์ กตัญญุตานนท์	นิติกรชำนาญการพิเศษ
๓. นางสาวรวินันท์ ภู่วัฒนกุล	นิติกรปฏิบัติการ
๔. นางสาวกนกอร ฟองคำ	นิติกร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑. นางสาวพิมสิริ วิเศษใจพารนนท์	นักกฎหมายกฤษฎีกาชำนาญการ
๒. นางสาวปกิตตา นิภาวรรณ	นักกฎหมายกฤษฎีกาชำนาญการ

กรมที่ดิน

๑. นายสมพล ธนวิชธาบูรณ์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
๒. นายคมสันต์ เสนาะล้ำ	นิติกรชำนาญการ

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

๑. นายธีรภัทร เธียรโกศล	ผู้ช่วยผู้จัดการ

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

๑. นายประสงค์ เอาพาร	นายกกิตติมศักดิ์ และที่ปรึกษาสมาคม
๒. นายกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์	อุปนายก
๓. นางสาวสุภาภรณ์ ปุสสะนาค	ผู้จัดการสมาคม

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

๑. นายนิติสิทธิ์ ศรียี่ทอง	กรรมการบริหารสมาคม
๒. นางสาวเปี่ยมขวัญรัตน์ เรืองโรจน์	ผู้จัดการสมาคม

สมาคมอาคารชุดไทย

๑. ดร. อาภา อรรถบูรณ์วงศ์	นายกสมาคมอาคารชุดไทย
๒. นายภาคย์ธนา ปรีดาวิภาต	อนุกรรมการ
๓. นางสาวจารีย์ พรหมกูล	ผู้จัดการสมาคม

เริ่มประชุม เวลา ๐๙.๓๐ น.

วัตถุประสงค์ในการจัดการจัดประชุม

ด้วยคณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบในหลักการของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... (ร่างพระราชบัญญัติฯ) โดยขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งได้มีการปรับปรุงร่างพระราชบัญญัติฯ เพิ่มเติมหลายประการ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๗๗ วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ จึงจัดให้มีการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ทั้งหน่วยงานของภาครัฐและภาคเอกชน ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กรมที่ดิน สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย

ผลการรับความฟังความคิดเห็น

๑. ความเห็นในเรื่องทั่วไป

๑.๑ อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร (นายกวีพันธ์ เอี่ยมสกุลรัตน์) สอบถามว่า เจ้าของที่ดินยังมีสิทธิที่จะเลือกทำสัญญาตาม ป.พ.พ. และทรัพย์อิงสิทธิหรือไม่ และเจ้าของที่ดินจะได้ประโยชน์อะไรจากทรัพย์อิงสิทธิบ้าง เนื่องจากมีหลักการหลายประการที่ริดรอนสิทธิของเจ้าของที่ดิน เช่น การปล่อยให้เช่าช่วงโดยไม่ต้องขออนุญาตเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ซึ่งผู้แทน สศค. ชี้แจงว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถเลือกได้ ว่าจะให้คู่สัญญาเข้ามาใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการทำสัญญาเช่าปกติหรือสัญญาทรัพย์อิงสิทธิ เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติฯ เป็นเพียงอีกทางเลือกหนึ่งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ที่มีความประสงค์ในการใช้ประโยชน์เลือกใช้ตามที่เหมาะสมกับประโยชน์ของตนในแต่ละกรณี โดยประโยชน์ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะได้รับมีหลายประการ เช่น ในกรณีห้องชุด เจ้าของอาคารชุดก็มีทางเลือกในการขายห้องชุดเพิ่มขึ้น จากเดิมที่เจ้าของอาคารชุดมีเพียงทางเลือกในการขายขาดหรือให้เช่าห้องชุด ก็อาจจะมีการขายแบบทรัพย์อิงสิทธิเพิ่ม ซึ่งห้องชุดจะมีราคาต่ำกว่าการขายขาด และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถนำทรัพย์อิงสิทธิไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในการขอสินเชื่อเพื่อมาซื้อห้องชุดได้ หรือในกรณีเจ้าของที่ดิน ซึ่งอาจมีทั้งในกรณีที่เจ้าของต้องการพัฒนาที่ดินเอง และกรณีที่เจ้าของที่ไม่ต้องการหรือไม่มีศักยภาพที่จะพัฒนาที่ดินเอง ซึ่งทรัพย์อิงสิทธิอาจมีประโยชน์สำหรับเจ้าของที่ดินที่ไม่ต้องการพัฒนาที่ดินเองแต่ต้องการหารายได้จากที่ดินนั้นโดยไม่ต้องขายที่ดิน เจ้าของที่ดินกลุ่มนี้ก็สามารถให้ผู้อื่นเข้ามาใช้ทรัพย์อิงสิทธิในที่ดินนั้น ซึ่งผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะได้สิทธิประโยชน์ในการใช้ที่ดินนั้นกว่าการเช่าปกติ จึงน่าจะทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ค่าตอบแทนที่สูงขึ้นกว่าการเช่าปกติเช่นกัน นอกจากนี้ ร่างพระราชบัญญัติฯ ยังช่วยให้คู่สัญญาสามารถมั่นใจในสิทธิที่ตนมี เนื่องจากมีกฎหมายรับรองที่ชัดเจน

๑.๒ นายกกิตติมศักดิ์สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์มีหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการทำศูนย์การค้า การทำเป็นอาคารชุด หรืออาคารที่ประโยชน์แบบผสมผสาน (mixed-use) ทั้งแบบแนวราบหรือแนวสูง หากร่างพระราชบัญญัติฯ ใช้บังคับและเปิดช่องให้ฝ่ายผู้ใช้ประโยชน์หรือผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิได้สิทธิที่มากขึ้นกว่าการเช่าตาม ป.พ.พ. ก็จะเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนมาก แต่ต้องคำนึงว่าจะต้องไม่จำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จนเกินไป มิฉะนั้นอาจจะทำให้กฎหมายฉบับนี้ไม่ได้รับความนิยม อันจะทำให้ไม่สมเจตนารมณ์ที่ต้องการให้มีเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้ยังควรพิจารณาถึงกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค เป็นต้น โดยพิจารณาว่าผู้ใดจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามกฎหมายเหล่านี้ ดังนี้ ขอเสนอให้มีการประชุมกลุ่มย่อย (working group) เพื่อให้ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทและผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ ได้อธิบายปัญหาในทางปฏิบัติ แสดงความคิดเห็นในรายละเอียดต่าง ๆ ซึ่งจะทำให้ร่างพระราชบัญญัติฯ มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้นและเป็นที่พอใจของทั้งผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิและผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ

๑.๓ อนุกรรมการสมาคมอาคารชุดไทย (นายภาคย์ธนา ปรีดาวิภาต) เห็นว่าทรัพย์อิงสิทธิจะมีประโยชน์ในการทำ post finance อย่างชัดเจนสำหรับการขายห้องที่อยู่อาศัยในอาคารที่ไม่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด เช่น จามจุรีสแควร์เรสซิเด้นส์ หรือ St. Regis เป็นต้น และอยากเสนอในกรณีของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดว่าในการทำ pre finance ของการขึ้นโครงการแนวราบจะต้องมีการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมาย อีกประเด็นหนึ่งคือเรื่องร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. .... ว่าใครจะเป็นผู้มีภาระหน้าที่ในการเสียภาษี หากมีการผลักภาระภาษีให้กับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ จะต้องมีการคำนึงถึงเรื่องการประเมินมูลค่าที่ดินของทรัพย์อิงสิทธิ ซึ่งหากให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิรับภาระในมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ก็อาจไม่ถูกต้องนัก

๒. ความเห็นในประเด็นเรื่องการใช้คำว่า "ทรัพย์อิงสิทธิ" ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการสื่อว่าสิทธิในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นี้เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าและโอนเปลี่ยนมือได้

ที่ประชุมไม่ขัดข้องในการใช้คำว่าทรัพย์อิงสิทธิ โดยนายกสมาคมอาคารไทยชุดเห็นว่าเป็นชื่อที่ดีเนื่องจากมีความแปลกใหม่ และนายกกิตติมศักดิ์สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเห็นว่าเป็นคำที่สื่อถึงความหมายได้ถูกต้องดีแล้ว

๓. ความเห็นในประเด็นเรื่องนิยามคำว่า "อสังหาริมทรัพย์" คือ ที่ดินมีโฉนด ที่ดินมีโฉนดและสิ่งปลูกสร้าง สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินมีโฉนด และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๓.๑ นายกสมาคมอาคารชุดไทย สอบถามว่าเหตุใดจึงไม่รวม นส.๓ และ นส.๓ ก ในนิยามคำว่าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นเอกสารสิทธิที่มีการจดทะเบียนและรัฐก็มีการเก็บคู่ฉบับไว้เช่นเดียวกันกับโฉนด

๓.๒ ผู้แทน สศค. ชี้แจงว่า เหตุที่กำหนดเฉพาะแต่ที่ดินมีโฉนดเนื่องจากทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิที่ให้ประโยชน์แก่ผู้ทรงมาก เพราะฉะนั้นในการก่อตั้งสิทธิจึงควรให้ก่อตั้งได้แต่เฉพาะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ส่วนผู้ถือเอกสารสิทธิ นส. ๓ และ นส. ๓ ก เป็นเพียงผู้มีสิทธิครอบครองเท่านั้นไม่ใช่ผู้มีกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้ การถูกแย่งการครอบครองนั้นเกิดขึ้นได้ง่ายกว่ามาก จึงไม่ได้กำหนดให้รวมถึงที่ดินที่มีเพียง นส. ๓ และ นส. ๓ ก เนื่องจากเกรงว่าจะเกิดความไม่แน่นอน

๓.๓ ผู้แทนกรมที่ดินชี้แจงว่าปัจจุบันกรมที่ดินได้ออกโฉนดให้ที่ดิน นส. ๓ และ นส. ๓ ก จำนวนมากมาเป็นระยะเวลา ๒๐ – ๓๐ ปีแล้ว ในส่วนของที่ดิน นส. ๓ และ นส. ๓ ก ที่ยังไม่ได้ออกเป็นโฉนดให้มักเป็นบริเวณที่มีปัญหาเรื่องพื้นที่ทับซ้อน ซึ่งที่ดิน นส.๓ และ นส. ๓ ก ที่มีเพียงสิทธิครอบครองซึ่งสามารถถูกแย่งการครอบครองได้ง่ายดังเช่นที่ผู้แทน สศค. ได้อธิบาย กล่าวคือ ที่ดินเหล่านี้สามารถโอนโดยสมบูรณ์ได้ด้วยการส่งมอบ ซึ่งทรัพย์อิงสิทธิให้สิทธิแก่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมาก หากอนุญาตให้ทำทรัพย์อิงสิทธิในที่ดิน นส. ๓ หรือ นส. ๓ ก อาจทำให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิถูกรอนสิทธิได้ง่าย

๓.๔ นายกกิตติมศักดิ์สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เสนอให้พิจารณาในประเด็นสิทธิในอากาศ หรือ FAR ว่าจะครอบคลุมหรือไม่ เพื่อให้กฎหมายฉบับนี้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยปัจจุบันในจังหวัดภูเก็ตก็มีลักษณะการใช้ประโยชน์ในอาคาร โดยแบ่งเป็นชั้น ๆ ให้ต่างชาติเข้ามาใช้ประโยชน์ในลักษณะคล้ายกับการถือกรรมสิทธิ์ การให้มีทรัพย์อิงสิทธิก็จะช่วยให้คนใช้ประโยชน์ได้ถูกต้องตามกฎหมาย

๔. ความเห็นในประเด็นเรื่องความเหมาะสมของสิทธิหน้าที่และประโยชน์ที่จะได้รับจากการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ ตามที่ได้แบ่งกลุ่มบทบัญญัติออกเป็น ๓ กลุ่ม คือ กลุ่มบทบัญญัติที่บังคับให้ใช้กับทรัพย์อิงสิทธิทุกกรณีโดยคู่สัญญาไม่สามารถกำหนดเป็นอย่างอื่นได้ กลุ่มสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่แตกต่างจากบทบัญญัติว่าด้วยการเช่าตาม ป.พ.พ. แต่คู่สัญญาอาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้ และกลุ่มหลักการที่สามารถนำ ป.พ.พ. มาใช้บังคับได้ โดยไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติฯ

๔.๑ กลุ่มบทบัญญัติที่บังคับให้ใช้กับทรัพย์อิงสิทธิทุกกรณีโดยคู่สัญญาไม่สามารถกำหนดเป็นอย่างอื่นได้

๑.) ประเด็นเรื่องการให้เช่าช่วง

- นายกสมาคมอาคารชุดไทย (ดร. อาภา อรรถบูรณ์วงศ์) เห็นว่าร่างพระราชบัญญัติฯ เป็นประโยชน์อย่างยิ่งในยุคที่ต้องการการลงทุนที่เพิ่มขึ้นในประเทศไทย แต่ในมุมของผู้ประกอบธุรกิจอาคารชุดซึ่งต้องการหาที่ดินเพื่อมาพัฒนาให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค ไม่ว่าจะเป็นการสร้างอาคารเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อพาณิชยกรรม หรือเพื่ออุตสาหกรรม ยังมีข้อสังเกตในประเด็นการรอนสิทธิของเจ้าของอาคาร ในส่วนของการไม่จำกัดวัตถุประสงค์การเช่า อาคารให้เช่าที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นหลัก อย่างอาคารในบริเวณถนนสุขุมวิทที่แบ่งโซนออกตามชาติ เช่น โซนญี่ปุ่น โซนอาหรับ เป็นต้น ในกรณีดังกล่าวคุณสมบัติ

เรื่องสัญชาติของผู้ซื้อและผู้เช่าห้องชุดจึงเป็นสาระสำคัญที่ต้องพิจารณา ถ้าหากไม่ให้มีการกำหนดขอบเขตของวัตถุประสงค์ และมีการให้คนชาติอื่นเข้ามาเช่าช่วงในโซนที่ไม่ใช่สัญชาติของตนได้ จะทำให้คนที่อาศัยอยู่เดิมย้ายออกไป หรือในกรณีของอุตสาหกรรม ที่มีการแบ่งกำหนดให้บางเขตต้องพัฒนาเป็นอุตสาหกรรมสะอาดเท่านั้น หากมีการปะปนให้ผู้ประกอบธุรกิจที่มีฝุ่นละอองเข้ามาใช้ประโยชน์ได้ ก็อาจจะก่อให้เกิดปัญหา เป็นต้น อย่างไรก็ดี ควรกำหนดขอบเขตวัตถุประสงค์ไว้เป็นหลักการใหญ่เท่านั้น เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการใช้ประโยชน์ในทางปฏิบัติ

นอกจากนี้ เนื่องจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศ เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา เมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ โดยในประกาศฉบับนี้ได้กำหนดห้ามเก็บเงินประกันจากผู้เช่าเกินกว่าอัตราค่าเช่าหนึ่งเดือน ดังนั้น หากผู้เช่าใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจนชำรุดบกพร่อง ก็จะรับผิดไม่เกินกว่าค่าเช่าหนึ่งเดือนเท่านั้น ซึ่งในทางปฏิบัติเงินจำนวนนี้ไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม ดังนี้ การที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเลือกผู้เช่าช่วงได้ และผู้เช่าช่วงเข้ามาก่อให้เกิดความเสียหาย ก็จะทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดือดร้อน

- นายกกิตติมศักดิ์สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรขอเสนอให้พิจารณาในประเด็นเรื่องกฎหมายฉบับอื่นที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่มีการให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและต้องรับโทษ เช่น ต้องทุบอาคารทิ้ง เป็นต้น ผู้ใดจะต้องเป็นคนรับผิดชอบในความเสียหายนี้

- อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเห็นว่า ในส่วนของการอนุญาตให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิให้เช่าช่วงได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิอย่างน้อยควรให้ผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิได้กำหนดขอบเขตของลักษณะการใช้ประโยชน์ เช่น หากให้เช่าช่วงในกรอบวัตถุประสงค์ก็สามารถให้ทำได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาต แต่หากให้เช่าช่วงนอกกรอบวัตถุประสงค์ต้องกลับมาขอความยินยอมจากผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิก่อน เป็นต้น

- ผู้แทน สศค. ชี้แจงว่า ในการทำสัญญาทรัพย์อิงสิทธิ คู่สัญญาน่าจะต้องตกลงวัตถุประสงค์ในการใช้อสังหาริมทรัพย์ไว้ในตัวสัญญาอยู่แล้วว่าผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถใช้ทรัพย์ได้ภายใต้เงื่อนไขอะไร และระบุเหตุที่ผู้ให้ทรัพย์อิงสิทธิมีสิทธิบอกเลิกสัญญาหากผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิไม่ปฏิบัติตาม ซึ่งหากผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินำอสังหาริมทรัพย์นั้นออกให้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงก็จะต้องตกอยู่ภายใต้เงื่อนไขข้อสัญญาเดียวกันกับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ เนื่องจากผู้เช่าช่วงไม่อาจมีสิทธิมากกว่าที่ผู้ให้เช่าช่วงมี

๒.) ประเด็นเรื่องลักษณะของสัญญา

นายกกิตติมศักดิ์สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเห็นว่า การมีบทบังคับทำให้สัญญาทรัพย์อิงสิทธิมีลักษณะคล้ายสัญญามาตรฐาน ซึ่งควรอนุญาตให้คู่สัญญาสามารถกำหนดประการใด ๆ เพิ่มเติมเท่าที่ไม่ขัดกับร่างพระราชบัญญัติฯ ได้ เนื่องจากในทางปฏิบัติยังมีรายละเอียดอีกมาก และเห็นว่าผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิและผู้เช่าช่วงควรรับภาระหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย เนื่องจากได้สิทธิค่อนข้างมาก

๔.๒ กลุ่มสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่แตกต่างจากบทบัญญัติว่าด้วยการเช่าตาม ป.พ.พ. แต่คู่สัญญาอาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้

๑.) ประเด็นเรื่องการดัดแปลง ต่อเติม หรือก่อสร้าง

- นายกสมาคมอาคารชุดไทยเห็นว่า หลักการในกลุ่มนี้อาจช่วยให้เกิดความยืนหยุ่นในทางปฏิบัติได้ อย่างไรก็ดี ยังเห็นว่าควรกำหนดกรอบวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ไว้ให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของคู่สัญญา เพื่อป้องกันมิให้การเกิดการใช้อสังหาริมทรัพย์นอกกรอบที่ได้กำหนดไว้ นอกจากนี้ ในประเด็นที่อนุญาตให้มีการดัดแปลง ต่อเติม และก่อสร้าง ก็ควรมีการสร้างกรอบเช่นเดียวกัน

เช่น การดัดแปลงต่อเติมที่ไม่เปลี่ยนโครงสร้างของอาคารสามารถทำได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอม แต่หากมีการเปลี่ยนโครงสร้างของอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าของอาคารก่อน เป็นต้น

- อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สอบถามกรณีเจ้าของที่ดินให้บุคคลอื่นให้ทรัพย์อิงสิทธิในที่ดินของตน และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินั้นก่อสร้างอาคารลงบนที่ดินนั้น ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะสามารถใช้ประโยชน์ในอาคารนั้นได้อย่างไรบ้าง

- ผู้แทน สศค. ชี้แจงว่า เมื่อผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิก่อสร้างอาคารลงบนที่ดินแล้ว ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะมีกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นจนกว่าระยะเวลาทรัพย์อิงสิทธิจะหมดไป ดังนั้นตลอดระยะเวลาของสัญญา ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจึงสามารถใช้ประโยชน์ในอาคารนั้นได้อย่างเต็มที่ในฐานะเจ้าของ ซึ่งรวมถึงการนำอาคารนั้นไปทำทรัพย์อิงสิทธิด้วย ทั้งนี้ การให้ทรัพย์อิงสิทธิในตัวอาคารนั้นอยู่ภายใต้ข้อสัญญาทรัพย์อิงสิทธิเหนือที่ดิน กล่าวคือ ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิเหนือพื้นดิน (เจ้าของอาคาร) จะให้ทรัพย์อิงสิทธิในตัวอาคารแก่ผู้อื่นได้ไม่เกินระยะเวลาที่ตนมีทรัพย์อิงสิทธิเหนือพื้นดิน และอยู่ภายใต้ข้อจำกัดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาทรัพย์อิงสิทธิเหนือพื้นดิน

- นายกสมาคมอาคารชุดไทยสอบถามเพิ่มเติมว่า กรณีที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิในที่ดินนำอาคารที่ตนก่อสร้างขึ้นไปใช้ประโยชน์ ถือเป็นการทำทรัพย์อิงสิทธิในฉบับเดียวกันกับทรัพย์อิงสิทธิในที่ดินหรือเป็นการให้เช่าช่วง

- ผู้แทน สศค. ชี้แจงว่าเป็นการทำทรัพย์อิงสิทธิ ๒ ฉบับ ฉบับแรกคือการทำทรัพย์อิงสิทธิเหนือที่ดิน และฉบับที่ ๒ คือการทำทรัพย์อิงสิทธิเหนืออาคาร

๒.) ประเด็นเรื่องสภาพการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของ

- ผู้แทน สศค. ชี้แจงว่า ในปัจจุบันร่างพระราชบัญญัติฯ ยังไม่ได้กำหนดเรื่องการเลิกสัญญาไว้ เนื่องจากต้องการให้เป็นอิสระของคู่สัญญาในการกำหนดเหตุและวิธีการเลิกสัญญาให้เหมาะสมกับแต่กรณี แต่จะขอความเห็นเพิ่มเติมจากที่ประชุมในกรณีสภาพการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์เมื่อสัญญาทรัพย์อิงสิทธิจบลง ไม่ว่าจะด้วยเหตุครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาหรือเหตุอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญา ว่าควรกำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติฯ หรือไม่ว่าผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของในสภาพใด และถ้าควรกำหนดไว้ จะต้องกำหนดอย่างไร ระหว่างการให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนในสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น ส่งคืนในสภาพที่ใช้งานได้ หรือต้องรื้อถอนเพื่อส่งคืนให้เป็นในสภาพเดิม ซึ่งในปัจจุบันตาม ป.พ.พ. ผู้เช่าต้องรื้อถอนและส่งมอบในสภาพเดิม เว้นแต่จะตกลงเป็นอย่างอื่น

- อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรชี้แจ้งว่าสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะตกลงกันให้ส่งมอบในสภาพเดิม แต่เปิดช่องในตกลงกันได้ใหม่ภายในระยะเวลาของสัญญาเช่า โดยในทางปฏิบัติคู่สัญญามักจะตกลงกันในปีสุดท้ายของสัญญาเช่าว่าจะส่งมอบในสภาพใด ต้องรื้อถอนหรือไม่ อย่างไร

- นายกกิตติมศักดิ์สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรชี้แจงเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า ทางปฏิบัติจะมีปัญหาในการขับไล่ผู้เช่าออก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีการเช่าเพื่อที่อยู่อาศัย จะมีกฎหมายฉบับอื่นคุ้มครองตัวผู้อยู่อาศัย ทำให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาในสัญญาการจะทำให้ผู้อยู่อาศัยย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจะใช้เวลาค่อนข้างนาน ดังนั้น จึงเห็นว่าควรกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนในสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลาที่สัญญาเลิกจะได้ทำให้การส่งมอบไม่ยืดเยื้อ

- นายกสมาคมอาคารชุดไทยเห็นว่าควรกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนในสภาพที่เป็นอยู่ ณ ขณะเวลาที่สัญญาเลิก โดยเป็นสภาพที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิใช้ทรัพย์นั้นโดยชอบแล้วภายใต้เงื่อนไขของสัญญาและกฎหมาย

๔.๓ กลุ่มหลักการที่สามารถนำ ป.พ.พ. มาใช้บังคับได้ โดยไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติฯ

ที่ประชุมไม่ขัดข้องในหลักการของกลุ่มที่ ๓ ที่สามารถนำ ป.พ.พ. มาใช้บังคับได้โดยไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติฯ

๕. ระยะเวลาการทำทรัพย์อิงสิทธิ ซึ่งแบ่งออกเป็น ๒ กรณี คือ กรณีทั่วไปที่ไม่กำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้ทรัพย์อิงสิทธิ ให้ทำสัญญาได้ตั้งแต่ ๓ ปี แต่ไม่เกิน ๓๐ ปี และกรณีการทำทรัพย์อิงสิทธิเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม อาจทำสัญญาได้เกิน ๓๐ ปี แต่ไม่เกิน ๕๐ ปี

๕.๑ นายกสมาคมอาคารชุดไทยเห็นว่าในปัจจุบัน ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้นมากจากในอดีต ไม่ว่าจะเป็นค่าก่อสร้างหรือค่าแรงงานต่าง ๆ การที่ ป.พ.พ. กำหนดให้สามารถทำสัญญาเช่าได้ไม่เกิน ๓๐ ปี จึงไม่คุ้มทุนในทางข้อเท็จจริงอีกต่อไป ด้วยเหตุนี้จึงเชื่อว่ากระแสโลกาภิวัตน์จะทำให้เกิดการแก้ไข ป.พ.พ. โดยขยายระยะเวลาให้สามารถทำสัญญาเช่าได้มากกว่า ๓๐ ปี เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ดังนี้ ขอเสนอให้กำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติฯ ว่าให้สามารถทำทรัพย์อิงสิทธิได้ไม่เกิน ๓๐ ปี หรือตามที่กฎหมายอื่นกำหนดไว้ เพื่อให้รองรับในกรณีที่ ป.พ.พ. หรือกฎหมายอื่นเกิดการแก้ไขและอนุญาตให้ทำสัญญาเช่าได้เกินกว่า ๓๐ ปี จะได้ไม่ต้องกลับมาแก้ไขร่างพระราชบัญญัติฯ อีกครั้ง

๕.๒ ผู้แทนจากสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกชี้แจงว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ กำหนดให้สามารถทำได้มากถึง ๕๐ ปีในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ และให้ต่อสัญญาเช่าได้อีกไม่เกิน ๔๙ ปี ในกรณีนี้เห็นว่าทรัพย์อิงสิทธิน่าจะมีประโยชน์ แต่อาจมีประเด็นในเรื่องการอนุญาตให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิให้เช่าช่วงได้ ซึ่งในทางข้อเท็จจริงจะมีการแบ่งการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ออกตามสัญชาติของผู้ใช้ประโยชน์ ซึ่งคนต่างสัญชาติจะไม่ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ปะปนกันโดยเด็ดขาด จึงอาจมีปัญหาได้หากผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิให้คนต่างสัญชาติเข้ามาเช่าช่วง นอกจากนี้ ยังมีประเด็นตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๑๗/๒๕๕๘ เรื่อง การจัดหาที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ที่กำหนดให้การเช่าในพื้นที่แนวเขตที่ดินที่กำหนด (เขต SEZ) ต้องมีระยะเวลาไม่ต่ำว่า ๕๐ ปี ดังนี้ การกำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติฯ ให้การทำทรัพย์อิงสิทธิเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมสามารถทำได้ไม่เกิน ๕๐ ปี จึงอาจทำให้ไม่สามารถนำทรัพย์อิงสิทธิมาใช้ประโยชน์ในเขต SEZ ได้

๕.๓ ผู้แทนกรมที่ดินชี้แจงในกรณีการทำสัญญาเช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่เศรษฐกิจอย่างจังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีผู้อยู่เบื้องหลังการเช่าเป็นชาวต่างชาติ โดยทำเป็นสัญญาเช่า ๓๐ ปี และให้ต่อได้อีก ๓๐ ปี ในกรณีดังกล่าวกรมที่ดินเห็นว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายเพื่อถือครองที่ดิน จึงให้เจ้าพนักงานสอบสวนก่อน หากมีชาวต่างชาติอยู่เบื้องหลังการเช่า จะไม่ทำการจดทะเบียนการเช่า ๓๐ ปี และให้ต่อได้อีก ๓๐ ปีให้ แต่หากเป็นคนไทย เจ้าพนักงานก็จะจดทะเบียนให้ทั้งการเช่าใน ๓๐ ปีแรกและการเช่าต่ออีก ๓๐ ปี ในคราวเดียวกัน ดังนี้ จึงขอเสนอให้กำหนดเรื่องการต่อระยะเวลาของสัญญาทรัพย์อิงสิทธิให้ชัดเจนไว้ในร่างพระราชบัญญัติฯ ว่าต้องครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาฉบับแรกก่อนคู่สัญญาจึงจะมาจดทะเบียนเพื่อต่อระยะเวลาของสัญญาได้ เพื่อไม่ให้เกิดข้อยุ่งยากในการตีความในทางปฏิบัติ

ปิดประชุม เวลา ๑๑.๓๐ น.

นางสาววรินันท์ ภู่วัฒนกุล	นายปรนาคินทร์ กตัญญุตานนท์
นิติกรปฏิบัติการ	นิติกรชำนาญการพิเศษ
ผู้จดบันทึกการประชุม	ผู้ตรวจบันทึกการประชุม

การวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดจากร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ....

การวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดจากร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... ที่ได้จัดทำขึ้น เป็นการพิจารณาผลกระทบของบทบัญญัติตามร่างพระราชบัญญัตินี้ ที่อาจมีผลต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งในเชิงบวกและเชิงลบ โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ได้รวบรวมประเด็นและนำผลสรุปจากการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากผู้เกี่ยวข้อง ทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน ตลอดจนประชาชนทั่วไป ที่ได้ดำเนินการมาเป็นระยะนับแต่ช่วงการทำร่างพระราชบัญญัตินี้ มาเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาร่างพระบัญญัติต่อไป

ทั้งนี้ ผลการวิเคราะห์สามารถแบ่งออกเป็น ๒ ส่วน ประกอบด้วย ส่วนที่ ๑ คือผลกระทบเชิงบวก และส่วนที่ ๒ คือผลกระทบเชิงลบ

<u>ส่วนที่ ๑ ผลกระทบเชิงบวก</u>

๑. ร่างพระราชบัญญัตินี้มีผลกระทบในทางบวกกับประชาชนทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นชาวไทยหรือชาวต่างชาติ โดยไม่มีการสร้างภาระให้แก่ประชาชนหรือจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชนแต่อย่างใด

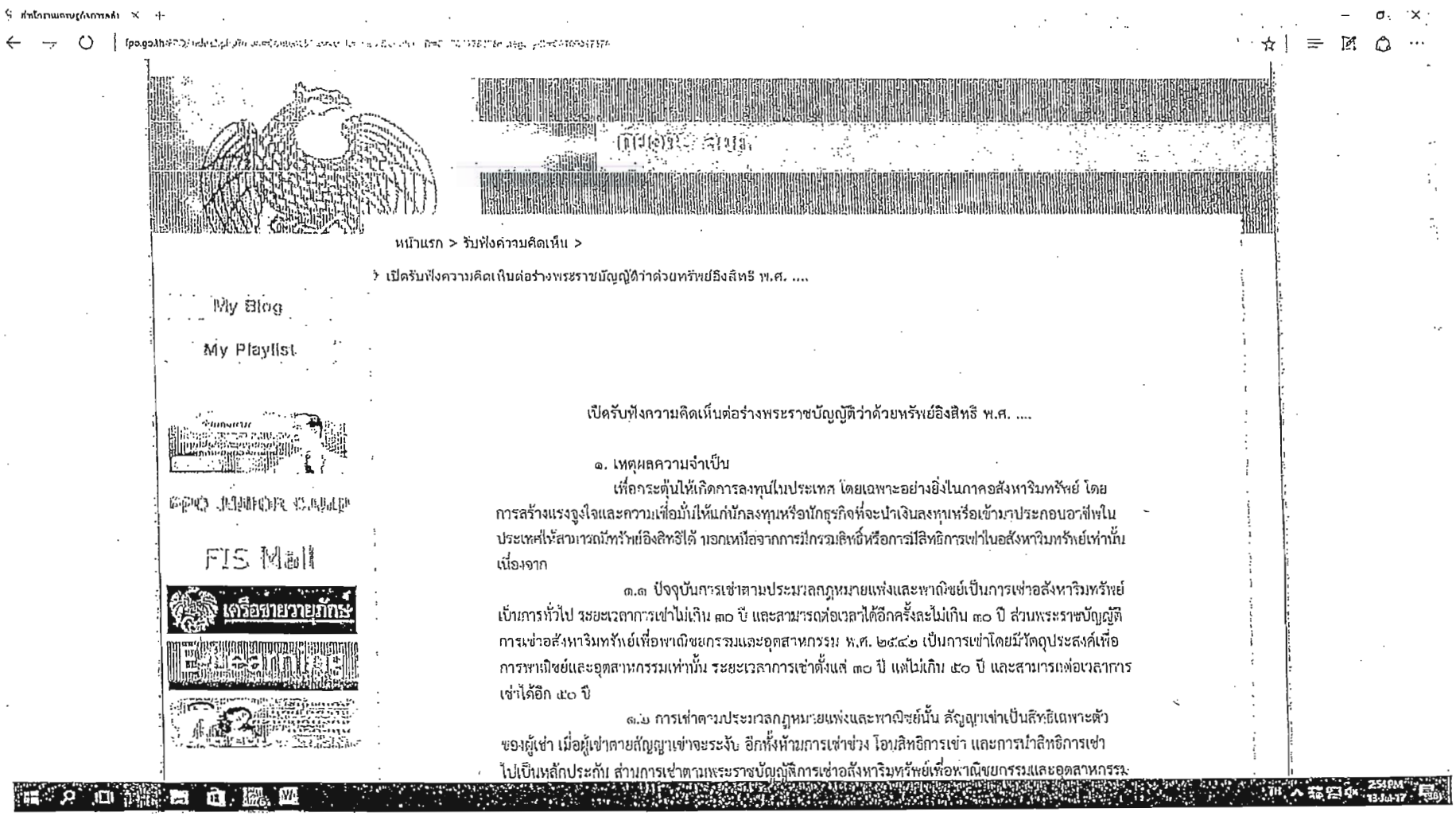
๒. ร่างพระราชบัญญัตินี้เปิดโอกาสให้สามารถนำอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินมีโฉนดและห้องชุดมาก่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้มากยิ่งขึ้นกว่าการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากทรัพย์อิงสิทธินั้นมีการรับรองสิทธิอย่างชัดเจนตามกฎหมาย กล่าวคือ มีการจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองสิทธิให้แก่บุคคล ซึ่งจะสามารถสร้างความมั่นใจในการนำทรัพย์อิงสิทธิมาปรับใช้ในการลงทุน อันจะทำให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจทั้งแก่บุคคลดังกล่าวและภาครัฐจากการลงทุนในประเทศที่เพิ่มมากขึ้น

๓. การกำหนดให้มีทรัพย์อิงสิทธิโดยการร่างเป็นพระราชบัญญัติทำให้เกิดความชัดเจนแยกออกจากการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

<u>ส่วนที่ ๒ ผลกระทบเชิงลบ</u>

ร่างพระราชบัญญัตินี้อาจเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ภาครัฐในการสร้างระบบบันทึกและรายงานข้อมูลเกี่ยวกับการแสดงสิทธิในทรัพย์อิงสิทธิของประชนชน อีกทั้งเพิ่มภาระหน้าที่ด้านการดำเนินงานที่มากขึ้นของพนักงานเจ้าหน้าที่และหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่ในการให้บริการและสนับสนุนประชาชนตามกฎหมายฉบับนี้

หลักฐานการรับฟังความคิดเห็นผ่านทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของหน่วยงาน (www.fpo.go.th) ระหว่างวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ถึง ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐



หน้าแรก > รับฟังความคิดเห็น >

เปิดรับฟังความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ....

My Blog

My Playlist

FPO JUNIOR CLUB

FIS Mail

เครือข่ายวายุภักษ์

เปิดรับฟังความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ....

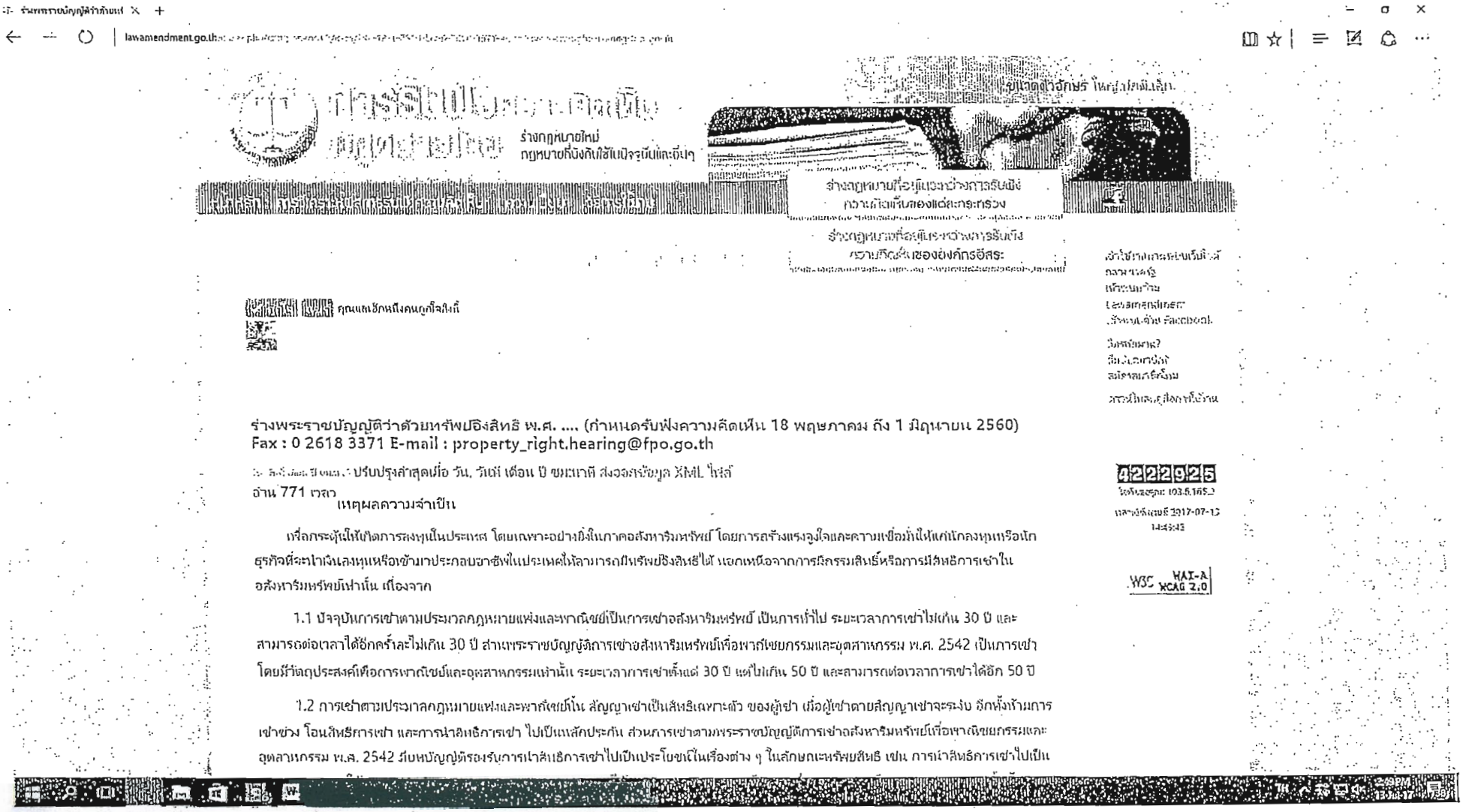
๑. เหตุผลความจำเป็น

เพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างแรงจูงใจและความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนหรือนักธุรกิจที่จะนำเงินลงทุนหรือเข้ามาประกอบอาชีพในประเทศให้สามารถมีทรัพย์อิงสิทธิได้ นอกเหนือจากการมีกรรมสิทธิ์หรือการมีสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เนื่องจาก

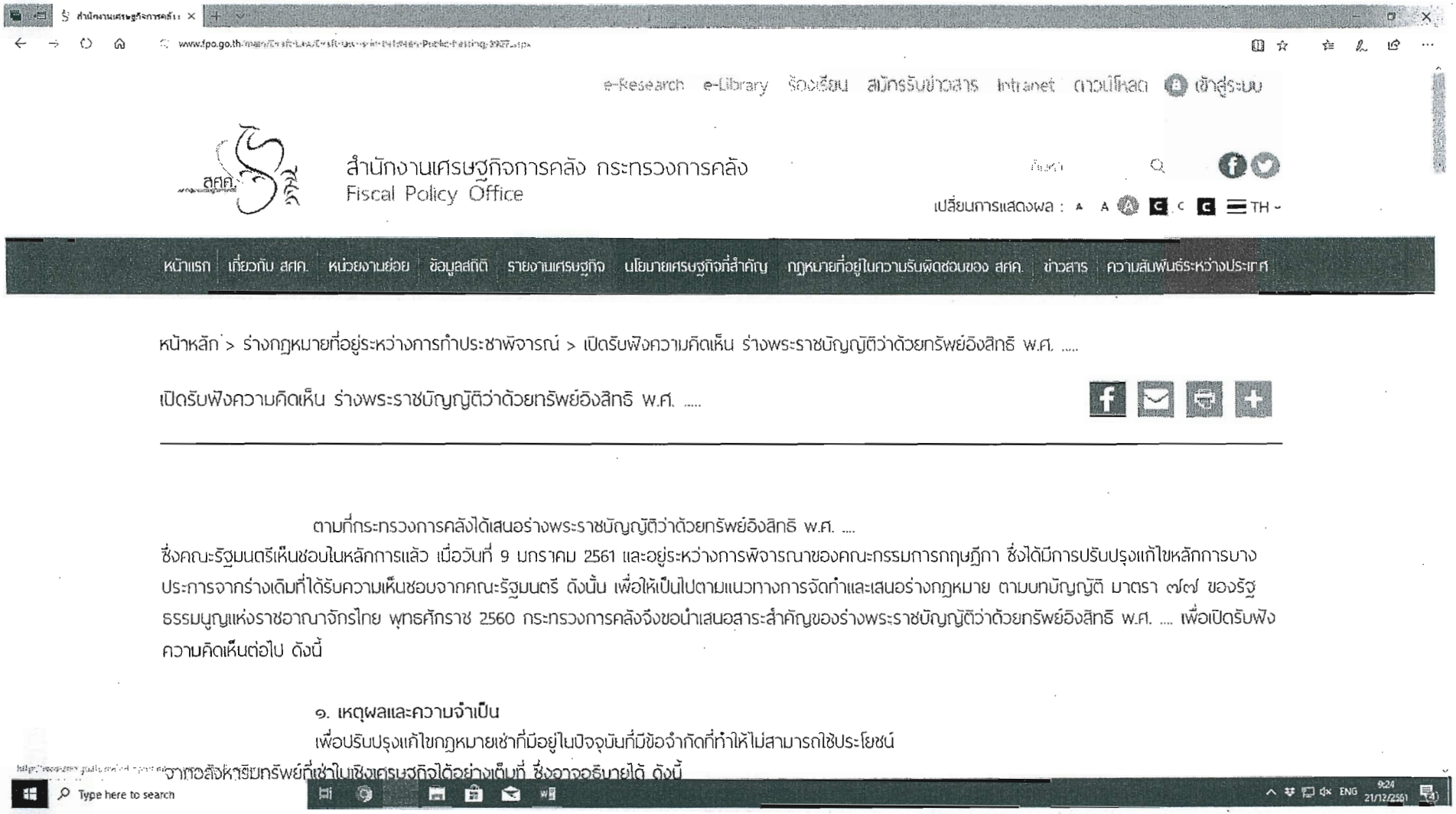
๑.๑ ปัจจุบันการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นการทั่วไป ระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓๐ ปี และสามารถต่อเวลาได้อีกครั้งละไม่เกิน ๓๐ ปี ส่วนพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ เป็นการเช่าโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรมเท่านั้น ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ ๓๐ ปี แต่ไม่เกิน ๕๐ ปี และสามารถต่อเวลาการเช่าได้อีก ๕๐ ปี

๑.๒ การเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าจะระงับ อีกทั้งห้ามการเช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า และการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกัน ส่วนการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

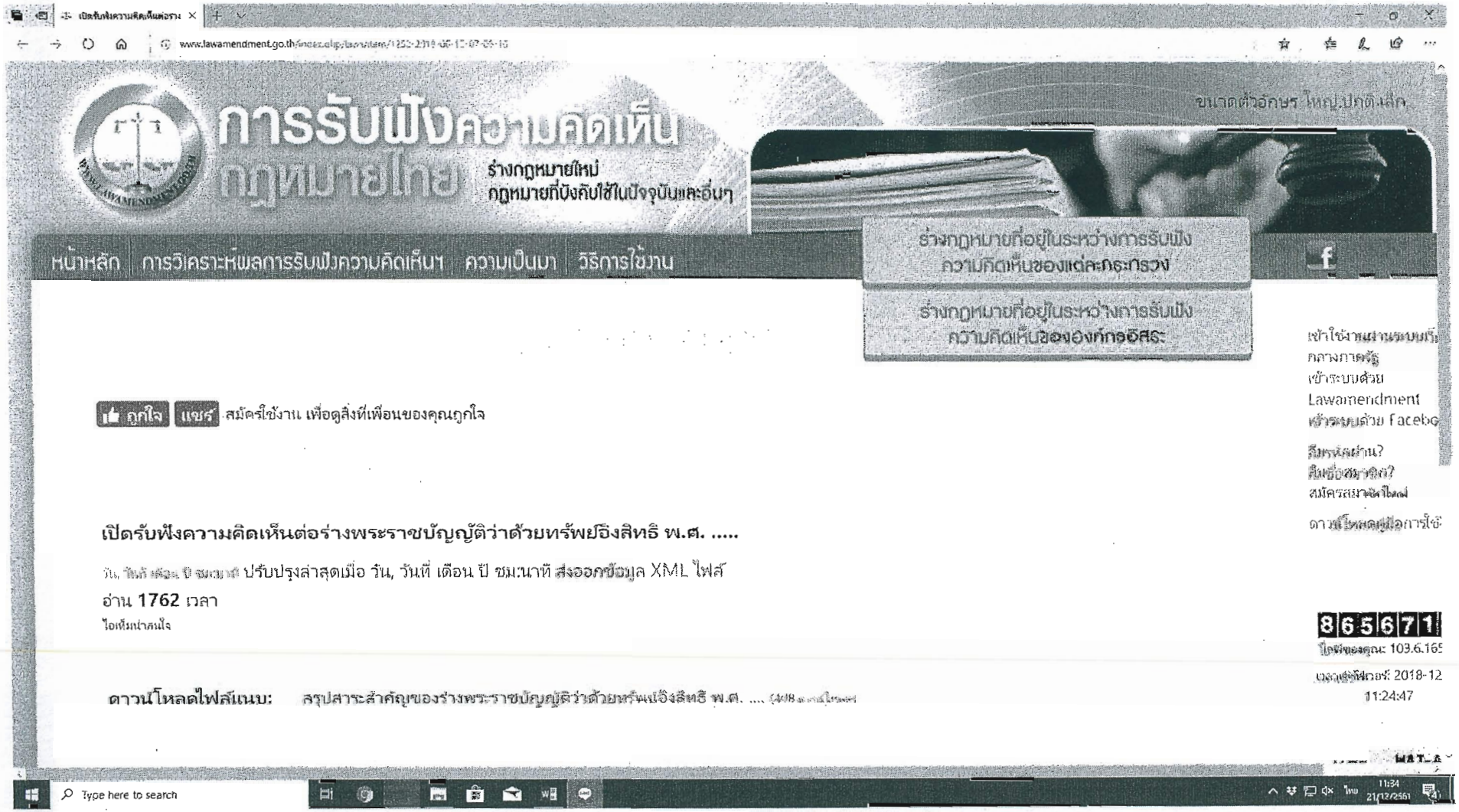
หลักฐานการรับฟังความคิดเห็นผ่านทาง www.lawamendment.go.th ระหว่างวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ถึง ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐



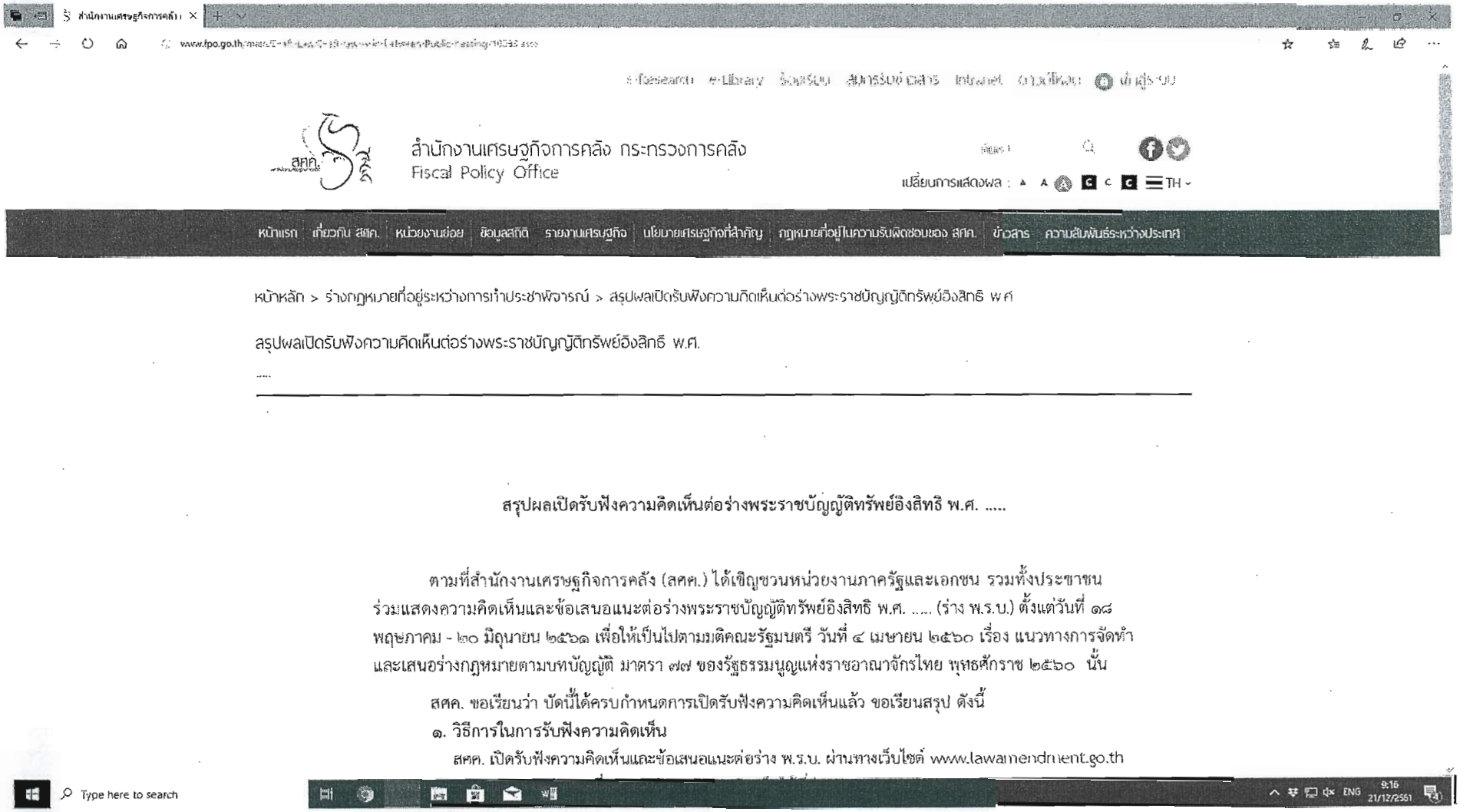
หลักฐานการรับฟังความคิดเห็นผ่านทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของหน่วยงาน (www.fpo.go.th) ระหว่างวันที่ ๑๒ – ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๑



หลักฐานการรับฟังความคิดเห็นผ่านทาง www.lawamendment.go.th ระหว่างวันที่ ๑๒ – ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๑



หลักฐานการเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นผ่านทาง www.fpo.go.th



property_right.hearing@fpo.go.th และได้เปิดรับฟังความเห็นผ่านการประชุมหารือร่วมกับหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการร่วม ๓ สถาบัน (กกร.) สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย

๒. จำนวนครั้งและระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็นในแต่ละครั้ง

สศค. ได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็น จำนวน ๗ ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ครั้งที่ ๑ ตั้งแต่วันที่ ๑๘ พฤษภาคม - ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐ รับฟังความคิดเห็นร่าง พ.ร.บ. ผ่าน www.lawamendment.go.th ซึ่งมีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๕๙๘ ราย โดยมีผู้ดาวน์โหลดร่าง พ.ร.บ. ทั้งหมด ๓๕๐ ราย และรับฟังความคิดเห็นผ่าน www.fpo.go.th มีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๙๐ ราย

ครั้งที่ ๒ ในวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ในการประชุมหารือร่วมกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ณ กรมที่ดิน

ครั้งที่ ๓ ในวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๐ ในการประชุมหารือร่วมกับคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน ๓ สถาบัน (กกร.) ซึ่งประกอบด้วย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสมาคมธนาคารไทย ณ ห้องประชุม ๒๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ครั้งที่ ๔ ในวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ในการประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารและเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ณ ห้องประชุม ๓๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ครั้งที่ ๕ ในวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ในการประชุมหารือร่วมกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ณ ห้องประชุม ๓๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ครั้งที่ ๖ ตั้งแต่วันที่ ๑๒ - ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๑ โดยรับฟังความคิดเห็นผ่าน www.lawamendment.go.th ซึ่งมีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๖๓๖ ราย และรับฟังความคิดเห็นผ่าน www.fpo.go.th ซึ่งมีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๒๐๔ ราย

ครั้งที่ ๗ ในวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๑ ในการประชุมหารือร่วมกับผู้แทนจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กรมที่ดิน สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ณ ห้องประชุม ๒๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

๓. พื้นที่หรือกลุ่มเป้าหมายในการรับฟังความคิดเห็น

๔. ประเด็นที่มีการแสดงความคิดเห็นและคำชี้แจง

หลังจากสิ้นสุดการเปิดรับฟังความคิดเห็น มีหน่วยงานภาครัฐ เอกชน และประชาชนเข้ามาร่วมแสดงความคิดเห็นทั้งสิ้น ๑๖ ราย โดยผู้แสดงความคิดเห็นมีประเด็น ดังนี้ Document-page-001.jpg

▶ เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ การวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดจากร่างพระราชบัญญัติกรีพย์อิงสิทธิ-w-fl.pdf (75 กิโลไบต์)
ที่มา : -
วันที่สร้าง 20/12/2561 20:31:39
วันที่แก้ไขล่าสุด 20/12/2561 20:31:39

▶ เอกสารประกอบ

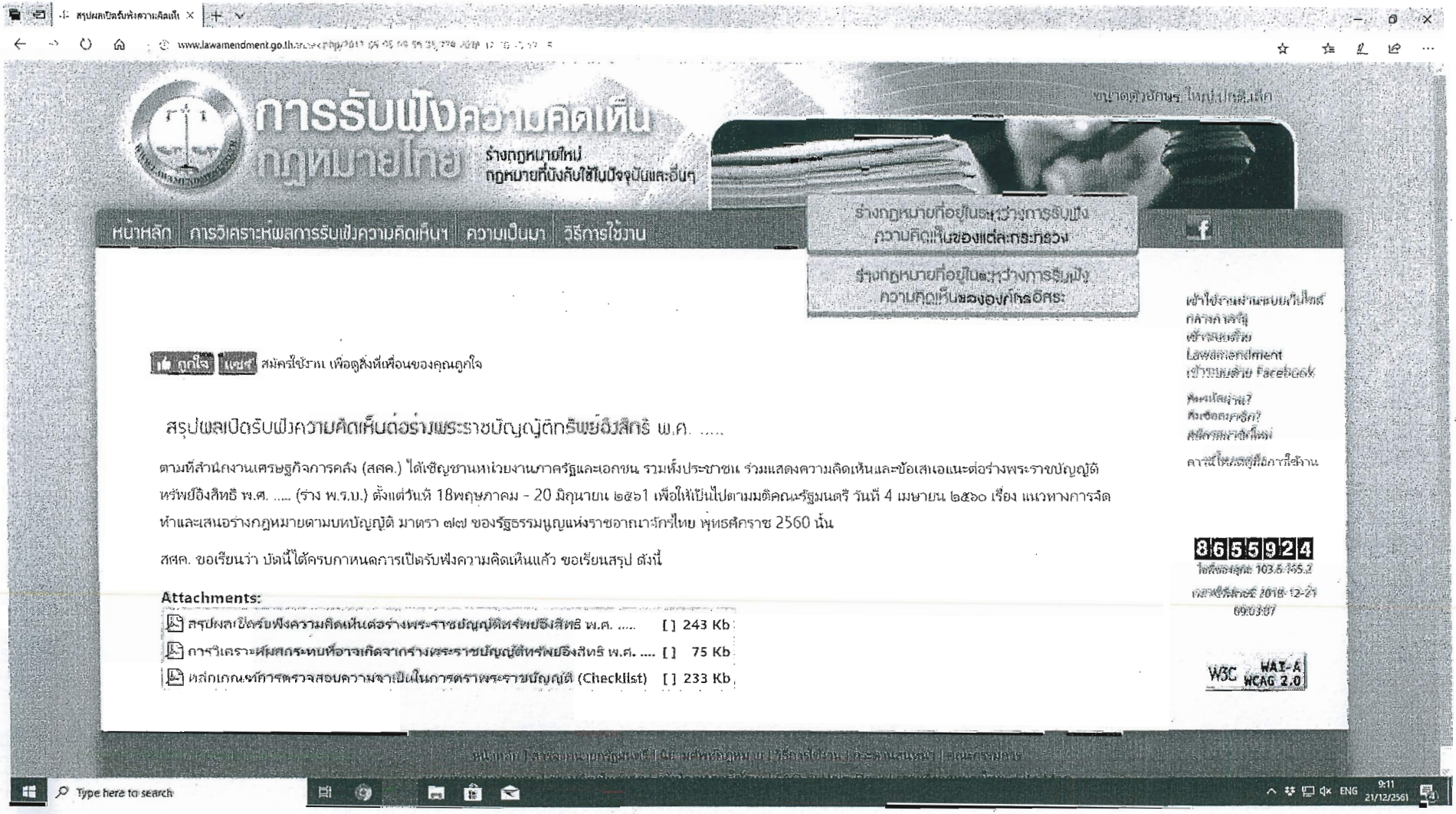
เอกสารประกอบ : สรุปผลเปิดรับฟังความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติกรีพย์อิงสิทธิ-w-fl.pdf (243 กิโลไบต์)
ที่มา : -
วันที่สร้าง : 20/12/2561 20:31:39
วันที่แก้ไขล่าสุด : 20/12/2561 20:31:39

▶ เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ : หลักเกณฑ์การตรวจสอบความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ-(Checklist).pdf (233 กิโลไบต์)
ที่มา : -
วันที่สร้าง 20/12/2561 20:31:39
วันที่แก้ไขล่าสุด 20/12/2561 20:31:39

ประชาพิจารณ์ต่อร่างกฎหมาย

Type here to search

ENG 9:18 21/12/2561

หลักฐานการเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นผ่านทาง www.lawamendment.go.th