



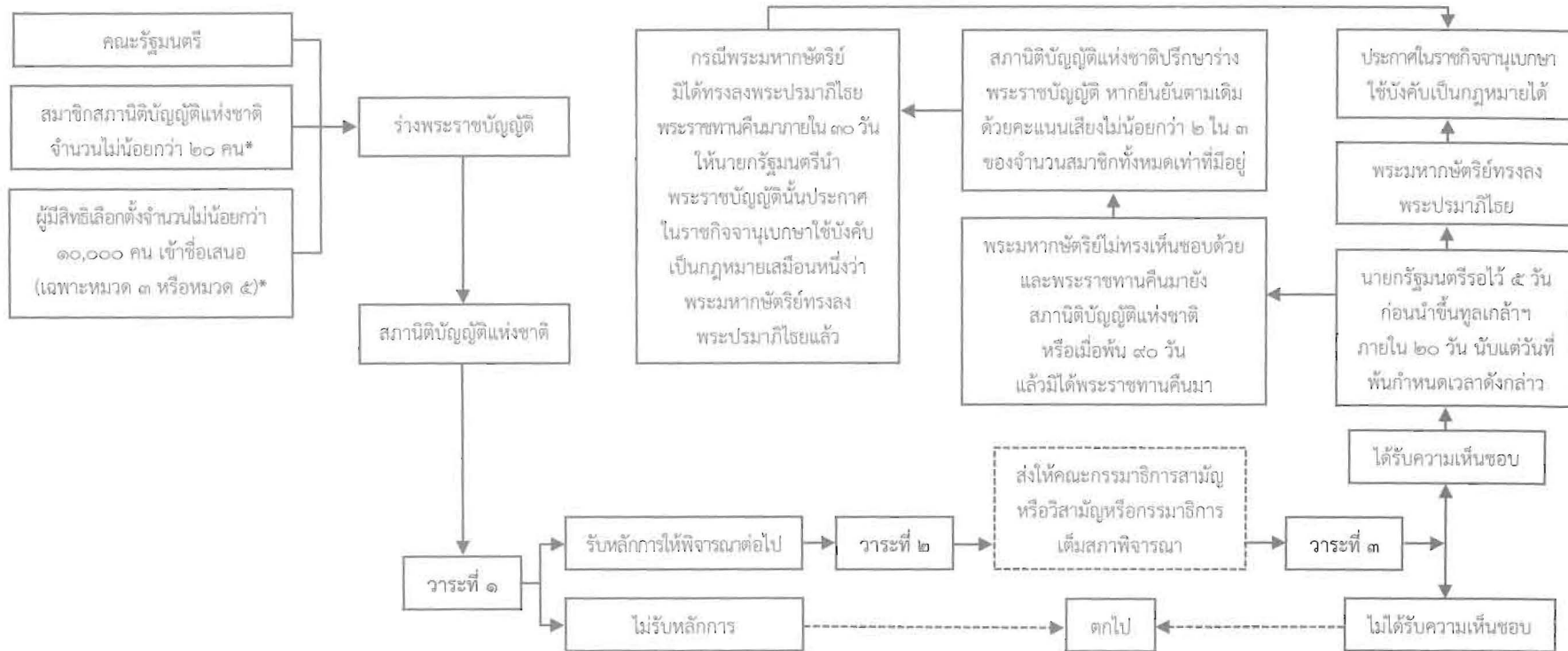
# รายงาน ของ

คณะกรรมการการเลือกตั้ง  
พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สิน  
พ.ศ. ....

**สภานิติบัญญัติแห่งชาติ**

สำนักงานกรรมการ  
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา  
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการ  
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

กระบวนการตราพระราชบัญญัติตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐  
(ในระหว่างที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา สภาผู้แทนราษฎร และวุฒิสภา ตามบทเฉพาะกาล)



(๑๒)

- หมายเหตุ :
๑. "ก่อนการตรากฎหมายทุกฉบับ รัฐพึงจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง วิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายอย่างรอบด้านและเป็นระบบ รวมทั้งเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์นั้นต่อประชาชน และนำมาประกอบการพิจารณาในกระบวนการตรากฎหมายทุกขั้นตอน..." (มาตรา ๗๗ วรรคสอง)
  ๒. ก่อนที่นายกรัฐมนตรีจะนำร่างพระราชบัญญัติใดขึ้นทูลเกล้าฯ เพื่อพระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย บุคคลดังต่อไปนี้สามารถเสนอเรื่องให้ศาลรัฐธรรมนูญตรวจสอบว่าร่างพระราชบัญญัติที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติให้ความเห็นชอบมีข้อความขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญ หรือตราขึ้นโดยไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติรัฐธรรมนูญ
    - (๑) สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติจำนวนไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๑๐ ของจำนวนสมาชิกทั้งหมดเท่าที่มีอยู่เสนอความเห็นต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติเพื่อส่งความเห็นนั้นไปยังศาลรัฐธรรมนูญ เพื่อวินิจฉัยและแจ้งให้นายกรัฐมนตรีทราบโดยไม่ชักช้า
    - (๒) นายกรัฐมนตรี และแจ้งให้ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติทราบโดยไม่ชักช้า
- \* ร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงินจะเสนอได้ต่อเมื่อมีคำรับรองของนายกรัฐมนตรี

จัดทำโดย : กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา



รายงาน  
ของ  
คณะกรรมการการวิสามัญ  
พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สิน อิงสิทธิ พ.ศ. ....  
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำนักกรรมการ ๑  
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา  
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการ  
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ





(สำเนา)

## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ คณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ....  
..... สภานิติบัญญัติแห่งชาติ .....

ที่ สว (สนช)(กมธ ๑) ๐๐๐๙ / (ร๑๙) ..... วันที่ ..... ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ .....

เรื่อง รายงานการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ....

กราบเรียน ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ตามที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๙๐/๒๕๖๑ เป็นพิเศษ วันพฤหัสบดีที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๑ ได้ลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. .... (คณะรัฐมนตรีเป็นผู้เสนอ) ไว้พิจารณา และตั้งคณะกรรมการวิสามัญชั้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา ซึ่งคณะกรรมการวิสามัญคณะนี้ ประกอบด้วย

๑. นายกรรณภว์ ชนภรรคมวิน
๒. พลเอก กิตติ อินทสร
๓. นายเจริญศักดิ์ ศาลากิจ
๔. พลเอก เทพพงศ์ ทิพยจันทร์
๕. นายปรนาคินทร์ กตัญญูตานนท์
๖. นายยอดฉัตร ตสาริกา
๗. พลเอก รังสาathy แซ่มเชื้อ
๘. พลเรือเอก รัตนะ วงษาโรจน์
๙. นายศักดิ์ชัย ธนบุญชัย
๑๐. พลเอก ศุภวุฒิ อุตมะ
๑๑. นายไศภณมิตร บุนนาค
๑๒. พลเอก สมเจตน์ บุญถนอม
๑๓. นายสุชาติ ตระกูลเกษมสุข
๑๔. นายสุรพล ศรีวิโรจน์
๑๕. นางเสาวณี สุวรรณชีพ
๑๖. พลอากาศเอก อติศักดิ์ กลั่นเสนาะ
๑๗. นายอรรถพล อรรถวรเดช

บัดนี้ ...

บัดนี้ คณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวเสร็จแล้ว  
จึงกราบเรียนมาเพื่อให้โปรดนำเสนอต่อที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาต่อไป

(ลงชื่อ) พลเอก กิตติ อินทสร

(กิตติ อินทสร)

ประธานคณะกรรมการวิสามัญ

พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินพิทักษ์สิทธิ พ.ศ. ...

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำเนาถูกต้อง



(นายอภิชาติ อ่อนสร้อย)

ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ

พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินพิทักษ์สิทธิ พ.ศ. ....

สำนักกรรมการ ๑

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ

โทรศัพท์ ๐ ๒๘๓๑ ๙๑๕๖ - ๗

โทรสาร ๐ ๒๘๓๑ ๙๑๕๗

ภาสนต์ พิมพ์

อภิชาติ/ชลธิชา/มนตรี ทาน ๑



สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

- |                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| ๑) นางนภัสชล ทองสมจิตร         | นักวิเคราะห์นโยบายและแผนเชี่ยวชาญ |
| ๒) นายอภิชัย เสนิงค์ ณ ออยุธยา | นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ  |

กระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

- |                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| ๑) นางเชมฤทัย สุมาวงศ์         | นิติกรชำนาญการพิเศษ |
| ๒) นางสาววิรัตน์ ภูวัฒนกุล     | นิติกรปฏิบัติการ    |
| ๓) นายอริญชัย เกตุแก้วมณีรัตน์ | นิติกร              |

กระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| ๑) นายณัฐพล ทิพยมนตรี            | ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการพัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์ |
| ๒) นางสาวศิริรัตน์ ทรัพย์ไพบุลย์ | ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการพัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์ |
| ๓) นายวชิระ มาลัยมาตร            | ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออกหนังสือ<br>สำคัญ      |
| ๔) นายณัฐพัชร กุลำทอง            | นิติกรชำนาญการพิเศษ                              |

๔. ผู้ซึ่งคณะกรรมการวิสามัญได้เชิญมาชี้แจงแสดงความคิดเห็น ดังนี้

สำนักนายกรัฐมนตรี

สำนักงานสภาความมั่นคงแห่งชาติ

- |                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| ๑) นายธนิช เกตุทอง   | ผู้อำนวยการกลุ่มงานกฎหมาย          |
| ๒) นายวสันต์ ชมภูรี  | นักวิเคราะห์นโยบายและแผนปฏิบัติการ |
| ๓) นายภูมิธิป ปฏินธิ | นิติกร                             |

กระทรวงกลาโหม

สำนักงานปลัดกระทรวง

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| ๑) พลโท ธานินทร์ ทุนทุสวัสดิ์     | รองเจ้ากรมพระธรรมนูญ                                   |
| ๒) นาวาเอก บุญชอบ ต่อมันัส        | รองผู้อำนวยการกองแผน<br>และอสังหาริมทรัพย์             |
| ๓) นาวาอากาศเอก สายชล ช่างแก้วมณี | รองผู้อำนวยการกองสรรพกำลัง<br>สำนักนโยบายและยุทธศาสตร์ |

**กระทรวงเกษตรและสหกรณ์**

**สำนักงานปลัดกระทรวง**

นายโอกาส เทียงงามดี

นิติกรชำนาญการพิเศษ

**กระทรวงการคลัง**

**กรมสรรพากร**

๑) นายธงชัย ยางงาม

นิติกรชำนาญการพิเศษ

๒) นายอรุณพงศ์ สิงห์ชัย

นักวิชาการภาษีชำนาญการพิเศษ

๓) นายธัญรัช ธัญญะกิจ

นิติกรปฏิบัติการ

**กระทรวงพาณิชย์**

**กรมพัฒนาธุรกิจการค้า**

๑) นางสาวปัทมาวดี บุญโญภาส

ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย

๒) นางสาวอนงค์รัตน์ เผือกพันธุ์มุก

นิติกรชำนาญการ

๓) นายณัฐพล สิ้นไทย

นักวิชาการพาณิชย์ปฏิบัติการ

๕. ร่างพระราชบัญญัตินี้กรรมาธิการวิสามัญสงวนความเห็น จำนวน ๑ คน คือ

- นายยอดฉัตร ตสาริกา

๖. ร่างพระราชบัญญัตินี้ไม่มีสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติเสนอคำแปรญัตติ

๗. ผลการพิจารณา

๗.๑ ผลการดำเนินการตามมาตรา ๗๗ วรรคสองของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

๗.๑.๑ สรุปผลการดำเนินการตามมาตรา ๗๗ วรรคสองของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ในชั้นการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี

โดยที่มาตรา ๗๗ วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ได้บัญญัติว่า “ก่อนการตรากฎหมายทุกฉบับ รัฐพึงจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง วิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายอย่างรอบด้านและเป็นระบบ รวมทั้งเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์นั้นต่อประชาชน และนำมาประกอบการพิจารณาในกระบวนการตรากฎหมายทุกชั้นตอน เมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับแล้ว รัฐพึงจัดให้มีการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมายทุกรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องประกอบด้วย เพื่อพัฒนา กฎหมายทุกฉบับให้สอดคล้องและเหมาะสมกับบริบทต่าง ๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป” ในชั้นการพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติของคณะรัฐมนตรีได้ดำเนินการตามมาตรา ๗๗ วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ดังนี้



๑) วิธีการรับฟังความเห็น

กระทรวงการคลังโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อร่างพระราชบัญญัติผ่านทางเว็บไซต์ [www.lawamendment.go.th](http://www.lawamendment.go.th) และ [www.fpo.go.th](http://www.fpo.go.th) ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ซึ่งสามารถแสดงความคิดเห็นได้ที่ช่องทาง Fax : ๐๒ ๖๑๘ ๓๓๗๑ และ E-mail : [property\\_right.hearing@fpo.go.th](mailto:property_right.hearing@fpo.go.th) และได้เปิดรับฟังความคิดเห็นผ่านการประชุมหารือกับหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการร่วม ๓ สถาบัน (กกร.) สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย

๒) จำนวนครั้งและระยะเวลารับฟังความคิดเห็นแต่ละครั้ง

กระทรวงการคลังโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็น จำนวน ๗ ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ครั้งที่ ๑ ตั้งแต่วันที่ ๑๘ พฤษภาคม - ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐ รับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติผ่าน [www.lawamendment.go.th](http://www.lawamendment.go.th) ซึ่งมีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๕๙๘ ราย โดยมีผู้ดาวน์โหลดร่างพระราชบัญญัติทั้งหมด ๓๔๐ ราย และรับฟังความคิดเห็นผ่าน [www.fpo.go.th](http://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](http://www.lawamendment.go.th) ซึ่งมีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๖๓๖ ราย และรับฟังความคิดเห็นผ่าน [www.fpo.go.th](http://www.fpo.go.th) ซึ่งมีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๒๐๔ ราย

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

โดยคณะรัฐมนตรีได้นำเสนอผลการดำเนินการตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๗๗ วรรคสอง มาพร้อมกับร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินพิทักษ์สิทธิ พ.ศ. .... เพื่อให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาต่อไป

๗.๑.๒ สรุปการดำเนินการตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๗๗  
วรรคสอง ในชั้นการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

คณะกรรมการการวิสามัญได้มีการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินพิพาท  
พ.ศ. .... โดยนำข้อมูลที่คณะรัฐมนตรีเสนอตามข้อ ๗.๑.๑ มาใช้ประกอบในขั้นตอนของกระบวนการพิจารณา  
ร่างพระราชบัญญัติที่เสนอต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติในชั้นการพิจารณาของคณะกรรมการการวิสามัญ  
เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๗๗ วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ซึ่งประกอบด้วย

- ๑) การรับฟังความคิดเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้อง
- ๒) ผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายอย่างรอบด้าน  
และเป็นระบบ
- ๓) การเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์นั้นต่อประชาชน

๗.๒ ผลการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ

<u>ชื่อร่างพระราชบัญญัติ</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>คำปรารภ</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๓</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๔</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๕</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๖</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๗</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๘</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๙</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๐</u>	มีการแก้ไข
<u>นายยอดฉัตร ตสาริกา</u> <u>(กรรมาธิการ)</u>	ขอสงวนความเห็น โดยคงมาตรา ๑๐ ไว้ตามร่างเดิม

<u>มาตรา ๑๑</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๒</u>	มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๓</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๔</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๕</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๖</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๗</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</u>	มีการแก้ไข

#### ๘. ข้อเสนอของคณะกรรมการสิทธิการวิสามัญ

คณะกรรมการสิทธิการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. .... เห็นควรตั้งข้อสังเกตเพื่อเสนอต่อที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณา ดังนี้

๘.๑ ตามร่างมาตรา ๔ ได้กำหนดให้ “การก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญาในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำหน่ายหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำหน่ายหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้น แล้วแต่กรณีนั้น มีประเด็นว่ากรณีการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจไม่มีการระบุไว้ในหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (โฉนดที่ดิน) ดังนั้น จึงเป็นการยากต่อการตรวจสอบและพิจารณาของกรมที่ดินว่าอสังหาริมทรัพย์ที่นำมายื่นคำขอตั้งทรัพย์สินทางปัญญานั้น มีการนำไปใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ อันจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับหลักประกันหรือไม่ ดังนั้น จึงควรให้มีการเชื่อมโยงข้อมูลดังกล่าวระหว่างกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากับกรมที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจต่อไป

๘.๒ ตามร่างมาตรา ๑๐ ได้กำหนดให้การระบุสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญาไว้ในหนังสือรับรองทรัพย์สินทางปัญญา ซึ่งเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ที่นอกเหนือจากที่บัญญัติไว้ในร่างพระราชบัญญัตินี้ หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะสงวนสิทธิเรื่องใด หรือกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมของการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้กำหนดไว้ในหนังสือรับรองทรัพย์สินทางปัญญาให้ชัดเจนว่าผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญามีสิทธิในเรื่องใดบ้าง เพื่อป้องกันการนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ผิดวัตถุประสงค์

๘. คณะกรรมการวิสามัญได้เสนอร่างพระราชบัญญัติตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งข้อสังเกตมาพร้อมกับรายงานนี้ด้วยแล้ว



(นายอรุณพล อรรถวณิช)

เลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ

พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินพิทักษ์สิทธิ พ.ศ. ....

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ



(ก)

บันทึกหลักการและเหตุผล  
ประกอบร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา  
พ.ศ. ....

---

หลักการ

ให้มีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินทางปัญญา

เหตุผล

โดยที่การเข้าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะ ซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเข้าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเข้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี สมควรกำหนดให้มีทรัพย์สินทางปัญญาเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้อันจะส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่าง  
พระราชบัญญัติ  
ทรัพย์สิน  
พ.ศ. ....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน

.....  
.....

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

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“ทรัพย์สิน” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี

ทรัพย์สินที่มีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

การก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้

การก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ

กรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้น แล้วแต่กรณี

มาตรา ๕ เมื่อได้รับคำขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตามมาตรา ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์สินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี พร้อมทั้ง ออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน

หนังสือรับรองทรัพย์สินให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖ การขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตามมาตรา ๔ การจดทะเบียนและ การออกหนังสือรับรองทรัพย์สินตามมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์สินตามมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์สินขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในกฎกระทรวง

เมื่อได้มีการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินแล้ว ให้หนังสือรับรอง ทรัพย์สินฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก

มาตรา ๘ ทรัพย์สินจะแบ่งแยกมิได้ ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดิน แปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

มาตรา ๙ เมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ใด เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์จะก่อตั้งทรัพย์สินใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอม เป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สิน

ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการโอนกรรมสิทธิ์ ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น หรือการใช้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน การชำระหนี้โดยการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ

มาตรา ๑๐ ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้ง ทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สิน ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินให้อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยการนั้น

มาตรา ๑๑ ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ ที่ก่อตั้งทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืน ซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้อง

กับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน

ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิติดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์นั้นถึง เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับกับการกระทำต่อห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วย อาคารชุด

มาตรา ๑๒ ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถตกทอดทางมรดกได้

การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามประเภทนิติกรรมและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และการผิดสัญญาระหว่างผู้โอน ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และผู้รับโอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์อันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิก สัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์อาจยกเลิก ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์นั้นจะกระทบถึง สิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๕ เมื่อทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ถึงให้ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบ อสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์จะตกลงเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๑๖ การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียน นิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้

ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้

ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตามวรรคสอง เป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล เมืองพัทยา กรุงเทพมหานคร หรือองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ ภายในเขตนั้น



มาตรา ๑๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้  
และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้  
รวมทั้งยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้  
กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

.....

.....

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าออกหนังสือรับรองทรัพย์สินหรือ ใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน	ฉบับละ ๑๐,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน	ร้อยละ ๒ ของราคาทุนทรัพย์ ที่ผู้จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อย
(ก) มีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บ	ร้อยละ ๒ ของราคาทุนทรัพย์ ที่ผู้จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อย
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์	ครั้งละ ๑,๐๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนการจำนอง	ร้อยละ ๑ ของราคาทุนทรัพย์ที่จำนอง
(๕) ค่าจดทะเบียนเลิกก่อตั้งทรัพย์สิน	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
(๖) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด	
(ก) ค่าคำขอ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งคำคัด หรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ ๒๐๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนทรัพย์สิน	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายุทรัพย์สิน	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ ๕๐๐ บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียนหรือข้อมูลอื่น	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นหรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ ๕๐๐ บาท
(ณ) ค่าประกาศ	เรื่องละ ๒๐๐ บาท
(๗) ค่าใช้จ่ายให้แก่พยาน	คนละ ๒๕๐ บาท
(ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	คนละ ๒๐๐ บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ ๒๐๐ บาท





**ออกแบบและพิมพ์ที่**  
**สำนักงานพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา**  
๐ ๒๒๔๔ ๑๕๖๗, ๐ ๒๒๓๑ ๙๔๗๒, ๐ ๒๒๓๑ ๙๔๗๕