

เปิดรับฟังความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินทางสิทธิ พ.ศ.

๑. เหตุผลความจำเป็น

เพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างแรงจูงใจและความเชื่อมั่นให้นักลงทุนหรือนักธุรกิจที่จะนำเงินลงทุนหรือเข้ามาประกอบอาชีพในประเทศให้สามารถมีทรัพย์สินทางสิทธิได้ นอกเหนือจากการมีกรรมสิทธิ์หรือการมีสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เนื่องจาก

๑.๑ ปัจจุบันการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นการทั่วไป ระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓๐ ปี และสามารถต่อเวลาได้อีกครั้งละไม่เกิน ๓๐ ปี ส่วนพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ เป็นการเช่าโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ ๓๐ ปี แต่ไม่เกิน ๕๐ ปี และสามารถต่อเวลาการเช่าได้อีก ๕๐ ปี

๑.๒ การเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าจะระงับ อีกทั้งห้ามการเช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า และการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกัน ส่วนการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ มีบทบัญญัติรองรับการนำสิทธิการเช่าไปเป็นประโยชน์ในเรื่องต่าง ๆ ในลักษณะทรัพย์สินทางสิทธิ เช่น การนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกัน การให้เช่าช่วง สิทธิการเช่าสามารถตกทอดแก่ทายาทได้ แต่กำหนดวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น ไม่สามารถใช้กรณีการเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยได้ รวมทั้งผู้เช่าจะไม่สามารถทำการดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าได้ หากต้องการดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน

ดังนั้น เพื่อให้สามารถใช้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้มากยิ่งขึ้น จึงอาจจำเป็น ต้องยกร่างกฎหมายขึ้นเป็นการเฉพาะ สำหรับการกำหนดทรัพย์สินทางสิทธิ เพื่อแก้ไขข้อจำกัดข้างต้น

๒. สาระสำคัญของร่างกฎหมาย

โดยที่สิทธิการเช่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีข้อจำกัดบางประการทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในเชิงเศรษฐกิจได้อย่างเต็มที่ รวมถึงการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ไม่ครอบคลุมถึงการเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยด้วย ดังนั้น เพื่อให้การใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์เป็นประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้มากยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องยกร่างกฎหมายเป็นการเฉพาะ โดยกำหนดทรัพย์สินทางสิทธิขึ้นใหม่ โดยทรัพย์สินทางสิทธิจะเป็นการที่เจ้าของทรัพย์สินให้สิทธิแก่ผู้อื่นในการใช้ทรัพย์สินนั้นได้ตามที่กฎหมายกำหนดภายในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง เพื่อไม่ก่อให้เกิดความสับสนระหว่างสิทธิการเช่า ตามกฎหมายปัจจุบันกับทรัพย์สินทางสิทธิตามร่างกฎหมายนี้ ซึ่งมีสาระสำคัญของสิทธิที่แตกต่างกัน โดยจะกำหนดบทบัญญัติรองรับทรัพย์สินทางสิทธิในลักษณะต่าง ๆ เช่น การโอนทรัพย์สินทางสิทธิต่อการตกทอดแก่ทายาท การนำไปเป็นหลักประกันการกู้ยืม สิทธิในการใช้ประโยชน์และดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น ตลอดจนกำหนดให้มีระบบการจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินทางสิทธิ เพื่อให้เกิดความชัดเจน และสร้างความเชื่อมั่นในทรัพย์สินทางสิทธิด้วย โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

(๑) กำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถขอลดทะเบียนทรัพย์สินของตน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินทางสิทธิ โดยมีการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินทางสิทธิ

(๒) ให้นักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองทรัพย์สินโดยอย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดชื่อตัว และชื่อสกุล หรือชื่อนิติบุคคลที่มีทรัพย์สิน ระยะเวลาทรัพย์สิน ทรัพย์สิน และรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่มีทรัพย์สิน และหากมีการแก้ไขรายการที่จดทะเบียนต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนด้วย

(๓) กำหนดให้ผู้ที่มีทรัพย์สินสามารถให้เช่า ขายหรือโอนให้ผู้อื่นได้ โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน โดยทรัพย์สินที่มีการให้เช่า ขายหรือโอนจะมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี นับจากวันที่มีการจดทะเบียนทรัพย์สิน และกำหนดให้ทรัพย์สินติดกวดแก่ทายาทได้ จนกระทั่งครบกำหนดระยะเวลาที่จดทะเบียน ให้ผู้ที่มีทรัพย์สินคนสุดท้ายจะส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่เจ้าของทรัพย์สิน

(๔) กำหนดให้ผู้ที่มีทรัพย์สินสามารถดัดแปลง ต่อเติม ปลุกโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างได้ โดยมีจำต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าของทรัพย์สิน และให้การดัดแปลง ต่อเติม หรือปลูกสร้างไว้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สิน เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา

(๕) กรณีเกิดภัยอันตรายแก่ตัวอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ที่มีทรัพย์สินจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อป้องกันอันตรายแก่อสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลภายนอกกรูเข้ามา หรือมาอ้างเรียกร้องสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่มีทรัพย์สินนั้น โดยให้ผู้ที่มีทรัพย์สินเป็นผู้มีหน้าที่จัดการและให้แจ้งเหตุให้เจ้าของทรัพย์สินทราบโดยพลัน

(๖) กำหนดให้นำบทบัญญัติ ในประมวลกฎหมายที่ดินในหมวด ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และหมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(๗) กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามกฎหมายเนื่องจากการจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรอง อยู่ในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

๓. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

กำหนดให้มีทรัพย์สินที่ชัดเจนในเชิงกฎหมาย รวมทั้งการจดทะเบียน การออกหนังสือรับรอง และการนำทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งมีมูลค่าในเชิงเศรษฐกิจไปใช้ประโยชน์ในทางธุรกิจได้ด้วยจะเป็นการเพิ่มมูลค่าและเกิดสภาพคล่องในภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศมากยิ่งขึ้น เป็นการกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในประเทศ และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนหรือนักธุรกิจที่จะนำเงินลงทุนหรือเข้ามาประกอบอาชีพในประเทศไทยต่อไป

ในการนี้ สำนักงานเศรษฐกิจการคลังจึงขอเชิญชวนหน่วยงานภาครัฐและเอกชน รวมทั้งประชาชนร่วมแสดงความเห็นและข้อเสนอแนะต่อร่างกฎหมายดังกล่าว ระหว่างวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ถึง ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐ ทั้งนี้ สามารถแสดงความคิดเห็นมาได้ทาง

Fax : ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๑

E-mail : property_right.hearing@fpo.go.th