

สรุปผลเปิดรับฟังความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ.

ตามที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ได้เชิญชวนหน่วยงานภาครัฐและเอกชน รวมทั้งประชาชน ร่วมแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. (ร่าง พ.ร.บ.) ตั้งแต่วันที่ ๑๘ พฤษภาคม - ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐ เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๐ เรื่อง แนวทางการจัดทำและเสนอร่างกฎหมายตามบทบัญญัติ มาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ อีกทั้ง ได้จัดประชุมหารือร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งรองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) สั่งและปฏิบัติการแทนนายกรัฐมนตรี ที่ได้มอบหมายให้กระทรวงการคลังรับร่าง พ.ร.บ. ไปพิจารณาร่วมกับกระทรวงพาณิชย์ กระทรวงมหาดไทย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา และสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติให้ได้ข้อยุติ ตามหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๓/๓๓๖๐๔ ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๐ นั้น

สศค. ขอเรียนว่า บัดนี้ได้ครบกำหนดการเปิดรับฟังความคิดเห็นแล้ว ขอเรียนสรุปดังนี้

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 และได้เปิดรับฟังความคิดเห็นผ่านการประชุมหารือร่วมกับหน่วยงานและภาคเอกชน ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา และสำนักงานคณะกรรมการร่วม ๓ สถาบัน (กกร.)

๒. จำนวนครั้งและระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็นในแต่ละครั้ง

จำนวน ๕ ครั้ง

ครั้งที่ ๑ ตั้งแต่วันที่ ๑๘ พฤษภาคม - ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐ รับฟังความคิดเห็นร่าง พ.ร.บ. ผ่าน www.lawamendment.go.th ซึ่งมีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๕๘๘ 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

๓. พื้นที่หรือกลุ่มเป้าหมายในการรับฟังความคิดเห็น

หน่วยงานภาครัฐและเอกชน รวมทั้งประชาชน ร่วมแสดงความคิดเห็น

๔. ประเด็นที่มีการแสดงความคิดเห็นและคำชี้แจง

หลังจากสิ้นสุดการเปิดรับฟังความคิดเห็น มีหน่วยงานภาครัฐ เอกชน และประชาชนเข้ามาร่วมแสดงความคิดเห็นทั้งสิ้น ๑๒ ราย โดยผู้แสดงความคิดเห็นมีประเด็น ดังนี้

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
๑. ประเด็นเรื่องคำนิยามคำว่า “ทรัพย์สิน” ตามมาตรา ๓	ควรเพิ่มนิยามคำว่าทรัพย์สินเพื่อให้เกิดความชัดเจน	ได้ทำการปรับปรุงร่างพ.ร.บ. โดยใส่คำนิยามทรัพย์สินไว้ในมาตรา ๓ แล้วว่า “ทรัพย์สิน” หมายความว่า การที่เจ้าของที่ดินที่มีโฉนด บุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้ทรัพย์สิน ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ทรงทรัพย์สิน มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น และมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ โดยผู้ทรงทรัพย์สินตกลงจ่ายค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์นั้นให้แก่ผู้ให้ทรัพย์สิน”
๒. ประเด็นเรื่องการก่อการผูกพันในอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปจดทะเบียนทรัพย์สิน	- ตามสภาพของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แล้ว หากนำไปจดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างนั้นก็ไม่น่าจะไปจดทะเบียนก่อการผูกพันใด ๆ ได้อีก จึงควรกำหนดข้อห้ามการก่อการผูกพันให้ชัดเจนในร่างพ.ร.บ. ด้วย โดยอาจเทียบเคียงได้กับ มาตรา ๑๐ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (พ.ร.บ. อาคารชุดฯ) ที่บัญญัติไว้ว่า “เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนโฉนดที่ดินตามมาตรา ๙ แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อการผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว” - การจำนองที่เกิดขึ้นภายหลังโดยผู้ทรงทรัพย์สินนั้น หากอสังหาริมทรัพย์กลับคืนสู่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ การจำนองดังกล่าวจะมีผลเช่นใดและมีการบังคับจำนองอย่างไร ซึ่งประเด็นนี้จะก่อให้เกิดความยุ่งยากในทางปฏิบัติ โดยควรพิจารณาประกอบกับ ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๒ ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “ถ้าทรัพย์สินได้จำนองแล้ว และภายหลังที่จดทะเบียนจำนอง มีจดทะเบียนการจำนองหรือทรัพย์สินอย่างอื่น โดยผู้รับจำนอง มิได้ยินยอมด้วยไซ้ ทานว่าสิทธิจำนองย่อมเป็นใหญ่กว่าการจำนอง หรือทรัพย์สินอย่างอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนองก็ให้ลบสิทธิที่กล่าวหลังนี้เสียจากทะเบียน” อีกทั้ง มาตรา ๗๓๓ วางหลังไว้ว่าถ้าเอาทรัพย์สินจำนองหลุด และราคาทรัพย์สินนั้นมีราคาต่ำกว่า	- ได้ปรับปรุงร่างพ.ร.บ. ในมาตรา ๕ วรรค ๑ แล้วว่า “เมื่อมีการจดทะเบียนตามมาตรา ๔ ถ้ามีรายชื่อเจ้าหน้าที่จำนองหรือผู้ทรงสิทธิในภาระติดพันเหนือที่ดินที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหน้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง” กล่าวคือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งเจ้าหน้าที่จำนอง เมื่อผู้รับจำนองยินยอม จึงจะจดทะเบียนทรัพย์สินให้ - ได้ปรับปรุงร่างพ.ร.บ. ในมาตรา ๕ วรรค ๒ แล้วว่า “ในกรณีที่เจ้าหน้าที่จำนองยินยอมให้จดทะเบียนทรัพย์สิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนทรัพย์สินได้” และได้ปรับปรุงร่างพ.ร.บ. ในมาตรา ๖ แล้วว่า “เมื่อมีการจดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไปตลอดระยะเวลาที่มีทรัพย์สิน” กล่าวคือ ให้การจดทะเบียนทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองอยู่ก่อนนั้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้ความยินยอม - กรณีที่นำทรัพย์สินไปจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ การบังคับจำนองจะเป็นไปตามมาตรา ๗๓๓ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งประเด็นที่เจ้าหน้าที่จำนองดำเนินการบังคับจำนองแล้วได้รับชำระหนี้ไม่ครบถ้วนนั้น ก็เป็นข้อมูลความเสี่ยงส่วนหนึ่งที่เจ้าหน้าที่ย่อมใช้ประกอบการพิจารณาในขณะที่จะให้สินเชื่ออยู่แล้ว ส่วนการจำนอง

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	จำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระอยู่นั้น เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น ดังนั้น การนำทรัพย์สินไปผูกไว้กับการจำนองอาจทำให้เจ้าหนี้จำนองได้รับการชำระหนี้ไม่ครบถ้วน	หลังจากที่มีการจดทะเบียนทรัพย์สินนั้นได้ปรับปรุง ร่างพ.ร.บ.ให้ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิหรือทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินหรือห้องชุดอีก หลังจากให้นำมาจดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว
๓. ประเด็นเรื่องการแก้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.)	- การให้จดทะเบียนทรัพย์สินเป็นการเพิ่มเอกสารสิทธิโดยไม่จำเป็น ซึ่งจะสร้างภาระงบประมาณ ดังนั้น จึงไม่ควรออกเป็นพระราชบัญญัติ และเสนอให้ทำการแก้ไขบทบัญญัติในเรื่องการเช่าใน ป.พ.พ. แทนการออกกฎหมายใหม่ เนื่องจากมีความเห็นว่าหลักการของทรัพย์สินมีลักษณะเช่นเดียวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. เพียงแต่มีการเพิ่มสิทธิในการจำนอง - เพื่อไม่ให้เกิดความทับซ้อนของกฎหมายที่มีความใกล้เคียง อาจดำเนินการแก้ ป.พ.พ. โดยบัญญัติเพิ่มเติมเรื่องการเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยกำหนดเพิ่มเติมให้สามารถนำมาจำนองหรือค้ำประกันได้ ซึ่งการเช่าต่างตอบแทนพิเศษนี้มีหลักคำพิพากษาศาลฎีกาสนับสนุนอยู่ด้วยแล้ว - ควรบัญญัติเรื่องทรัพย์สินใน ป.พ.พ. บรรพ ๔ เนื่องจากมีลักษณะคล้ายสิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ	- ทรัพย์สินนั้นมีลักษณะหลายประการที่ตรงกันข้ามกับการเช่า โดยสิ้นเชิง ไม่ว่าจะเป็นจะหน้าที่ของผู้ทรงทรัพย์สินซึ่งแตกต่างจากหน้าที่ของผู้เช่าตาม ป.พ.พ. หรือการดัดแปลง ต่อเติม ปลุกทรัพย์สิน ซึ่งผู้ทรงทรัพย์สินสามารถทำได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้ทรัพย์สินในขณะที่ผู้เช่าไม่สามารถทำได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า เป็นต้น ดังนั้น หากแก้ ป.พ.พ. จะเป็นการแก้ไขหลักกฎหมายของการเช่าและทำให้เกิดความสับสน จึงมีความจำเป็นต้องร่างเป็นพระราชบัญญัติเฉพาะ - การเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดานั้นเป็นคำที่เกิดขึ้นจากคำพิพากษาศาลฎีกา ซึ่งการที่สัญญาเช่านั้นจะกลายเป็นการเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาได้ จะต้องเข้าลักษณะตามที่คำพิพากษาได้วางหลักไว้ เช่น การที่ผู้เช่าให้เงินช่วยค่าก่อสร้าง การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า หรือการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งข้อเท็จจริงในแต่ละคำพิพากษาก็มีความแตกต่างกันไป จึงทำให้ไม่อาจกำหนดได้แน่ชัดว่าผู้เช่าต้องให้ค่าตอบแทนพิเศษมากกว่าปกติเท่าใดจึงจะเข้าลักษณะของการเช่าต่างตอบแทนพิเศษ และเมื่อพิจารณาในกรณีทรัพย์สินแล้ว ในภาพรวมสิทธิของทรัพย์สินอาจคล้ายสัญญาเช่า แต่เงื่อนไขการใช้ทรัพย์สินก็ไม่ใช่การทำสัญญาที่จะเข้าลักษณะของสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษทุกกรณี จึงไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมใน ป.พ.พ. ให้เป็นการเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาได้

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
		- ประกอบกับการเพิ่มเติมทรัพย์สินใน ป.พ.พ. อาจก่อให้เกิดความสับสนระหว่างการเช่าทรัพย์สิน ตาม ป.พ.พ. และทรัพย์สินดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนจึงควรออกเป็นกฎหมายฉบับใหม่
๔. ประเด็นเรื่องการรับฟังความคิดเห็น	การรับฟังความคิดเห็นตามมาตรา ๗๗ แห่งรัฐธรรมนูญ โดยการให้ส่ง e-mail ถือเป็นการแสดงความคิดเห็นแบบลับ น่าจะจัดให้มีการแสดงความคิดเห็นโดยเปิดเผย ประชาชนรายอื่นจะสามารถวิเคราะห์ความเห็นของผู้อื่นร่วมด้วยได้ ซึ่งน่าจะเป็นไปตามเจตนารมณ์ของรัฐธรรมนูญมากกว่า การให้แสดงความคิดเห็นแบบส่ง e-mail การให้แสดงความคิดเห็นแบบลับนี้ชอบด้วย มาตรา ๗๗ แห่งรัฐธรรมนูญหรือไม่	สศค. ได้เปิดรับฟังความคิดเห็นตามแนวทางของมติคณะรัฐมนตรีผ่านเว็บไซต์ www.lawamendment.go.th และ www.fpo.go.th ซึ่งได้ให้มีการแสดงความคิดเห็นโดยเปิดเผยระหว่างช่วงที่มีการรับฟังส่วนการเปิดช่องทางการให้ความเห็นทางอีเมล เป็นเพียงทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ที่ต้องการแสดงความคิดเห็นเท่านั้น นอกจากนี้เมื่อครบกำหนดการรับฟังความคิดเห็น สศค. ก็จะลงสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นทั้งหมด ไม่ว่าจะผ่านมาทางช่องทางใด โดยเปิดเผยในเว็บไซต์ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังตามที่มาตรา ๗๗ ได้กำหนดไว้
๕. ประเด็นเรื่องการใช้คำว่าขายในร่างพ.ร.บ.	ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิหาได้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ จึงไม่ควรใช้คำว่าขายทรัพย์สิน	ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิเป็นผู้ที่มีสิทธิใช้ทรัพย์สินที่ได้จดทะเบียนไว้ ไม่ใช่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่การขายทรัพย์สินเป็นการขายสิทธิของตนซึ่งมีลักษณะเหมือนการขายสิทธิเรียกร้องตามปกติ
๖. ประเด็นเรื่องหน้าที่ของผู้ทรงทรัพย์สิน	มีการกำหนดหน้าที่ให้ผู้ทรงทรัพย์สินมีหน้าที่ปกป้องอสังหาริมทรัพย์ที่มีทรัพย์สิน แต่ไม่ได้กำหนดบทลงโทษหากผู้ทรงทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตาม จึงควรกำหนดความรับผิดชอบไว้ด้วย	ร่างพ.ร.บ. นี้ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ทรงทรัพย์สินไว้ ซึ่งหากผู้ทรงทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามหน้าที่และเกิดความเสียหายขึ้น ผู้ทรงทรัพย์สินสามารถใช้สิทธิทางศาลในการเรียกค่าเสียหายในทางแพ่งได้ตามกฎหมายทั่วไปอยู่แล้ว จึงไม่ได้กำหนดบทลงโทษไว้ในร่างพ.ร.บ.
๗. ประเด็นเรื่องลักษณะของทรัพย์สิน	ปกติแล้วสิทธิการเช่าตาม ป.พ.พ. เป็นบุคคลสิทธิ แต่ทรัพย์สินนั้นไม่ชัดเจนว่าเป็นบุคคลสิทธิหรือทรัพย์สิน ดังนั้น แทนที่จะร่างกฎหมายฉบับนี้ เสนอให้ทำเป็นเรื่องการจดทะเบียนการเช่าแบบทรัพย์สินได้ เพื่อให้เกิดความแน่ชัด เช่น กำหนดให้สิทธิการเช่าไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือกำหนดให้สัญญาเช่าเชิงพาณิชย์ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว เป็นต้น	ทรัพย์สินตามกฎหมายดังกล่าวมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่จะต้องมีการจดทะเบียนและออกใบรับรองสิทธิ ซึ่งตามมาตรา ๑๒๙๘ แห่ง ป.พ.พ. ได้กำหนดให้ทรัพย์สินสามารถก่อตั้งได้โดยอาศัยอำนาจใน ป.พ.พ. หรือกฎหมายอื่น แต่ทั้งนี้เพื่อไม่ให้เกิดความสับสนระหว่างการเช่าทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. และทรัพย์สิน จึงได้มีการออกกฎหมาย

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	หรือแก้กฎหมายการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมให้มีขอบเขตการใช้ที่กว้างมากขึ้น อันจะเป็นการยึดโยงกับหลักกฎหมายที่มีอยู่เดิมและทำให้ใช้ได้สะดวกมากยิ่งขึ้น	ฉบับใหม่เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการของทรัพย์สินสิทธิเพื่อให้เกิดความชัดเจน
๘. ประเด็นเรื่องการให้ตกทอดเป็นมรดก ในกรณีของนิติบุคคล	ในการนับเงื่อนไขเวลานั้น หากเป็นสัญญาเช่าช่วงเป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมระงับ และหากเป็นนิติบุคคลคือเมื่อบริษัทได้ปิดบัญชีเลิกกิจการแล้ว ในกรณีของทรัพย์สินสิทธินั้น บริษัทย่อมไม่มีทายาทโดยสภาพ ดังนั้น ทรัพย์สินสิทธิจะมีต่อไปหรือไม่ อย่างไร	กรณีทรัพย์สินสิทธิหากผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิตาย ทรัพย์สินสิทธิสามารถตกทอดแก่ทายาทได้ สำหรับกรณีผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิเป็นนิติบุคคลและทำการจดทะเบียนเลิกกิจการนั้น ต้องมีการชำระบัญชีโดยนิติบุคคลย่อมต้องขายทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการชำระบัญชี ดังนั้นนิติบุคคลก็สามารถขายทรัพย์สินสิทธิในขั้นตอนการชำระบัญชีได้
๙. ประเด็นเรื่องการโอนทรัพย์สินต่อ	เห็นว่าควรกำหนดให้ข้อตกลงระหว่างผู้โอนและผู้รับโอนทรัพย์สินต้องมีการระบุถึงทรัพย์สินที่ชัดเจน เพื่อให้ผู้ทรงทรัพย์สินคนสุดท้ายสามารถปฏิบัติหน้าที่ตามร่างพ.ร.บ. ในการส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่เจ้าของได้ถูกต้อง	ใบรับรองทรัพย์สินต้องมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทรัพย์สินที่ชัดเจนอยู่แล้ว ดังนั้น ข้อตกลงระหว่างผู้ให้ทรัพย์สินและผู้ทรงทรัพย์สินก็สามารถระบุทรัพย์สินที่ชัดเจนของทรัพย์สินได้
๑๐. ประเด็นเรื่องอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ร่างพ.ร.บ.	- คำว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความหมายรวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยหากเป็นที่ดินซึ่งอสังหาริมทรัพย์มีทะเบียน (โฉนด) ก็จะไม่มีความยุ่งยากในทางปฏิบัติ แต่ในกรณีของสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีทะเบียน ทางปฏิบัติเมื่อมีการจดทะเบียนกับกรมที่ดินจะพิจารณาเพียงใบอนุญาตอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) หรือ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) และจดบันทึกเลขโฉนด ทอ. ๑๓ เท่านั้น อีกทั้งยังมีอาคารบางประเภทที่ไม่มีการขออนุญาตจึงไม่มีเลขทะเบียนใดๆ มาควบคุม ดังนั้น จึงอาจทำให้ตรวจสอบได้ยากและเกิดความซ้ำซ้อนได้หากให้อสังหาริมทรัพย์ไม่มีทะเบียนมาจดทรัพย์สินสิทธิ จึงมีความเห็นให้จดทรัพย์สินสิทธิได้แต่เฉพาะทรัพย์สินที่มีทะเบียนเท่านั้น และควรกำหนดให้ชัดเจนในกฎหมายเพื่อปิดช่องไม่ให้เกิดการตีความ - หากเป็นกรณีอนุญาตให้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓ ก) มาจดทะเบียนและมีผู้เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้น อาจเกิดปัญหาในการพิจารณาผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่จะนำไปเป็นทรัพย์สินสิทธิ	- ได้ทำการปรับปรุงร่างพ.ร.บ. โดยกำหนดความหมายของอสังหาริมทรัพย์ไว้ในมาตรา ๓ ว่า “อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดและห้องชุด” ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิจะจำกัดเฉพาะที่ดินที่มีโฉนดและห้องชุดเท่านั้น

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	- หากต้องการให้อสังหาริมทรัพย์ตามร่างพ.ร.บ. นี้รวมถึงอาคารชุดด้วย จะต้องมีการพิจารณาถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารฯ เนื่องจากกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินสามารถดัดแปลงต่อเติมอาคารชุดที่เป็นทรัพย์สินได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยด้านโครงสร้างของอาคารชุด เพราะอาคารชุดบางแห่งวัสดุสำเร็จรูปในการก่อสร้าง อาจทำให้ไม่สามารถต่อเติมได้	
๑๑. ประเด็นเรื่องการจัดสรรตามมาตรา ๔	- หากพิจารณามาตรา ๔ ของร่างพ.ร.บ. นี้ แล้วจะพบว่าอนุญาตให้มีการจัดสรรโดยไม่ต้องมีคู่สัญญา กล่าวคือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถไปจัดทรัพย์สินได้โดยไม่ต้องมีคู่สัญญาอีกฝ่าย อาจเกิดปัญหาในทางปฏิบัติ เพราะไม่ทราบจำนวนว่าเจ้าของที่ดินจะมาขอจัดทรัพย์สินไว้ก่อนเป็นจำนวนมากน้อยเพียงใด อาจเป็นภาระแก่เจ้าหน้าที่มาก ดังนั้นมีความเห็นว่าไม่ควรให้มีการจัดสรร แต่ควรมีคู่สัญญาที่จะรับทรัพย์สินก่อน จึงจะไปจัดได้ - ควรกำหนดให้ชัดเจนเพิ่มด้วยว่าคู่สัญญาฝ่ายใดเป็นผู้ยื่นขอหนังสือรับรองทรัพย์สิน ระหว่างผู้ให้ทรัพย์สินหรือคู่สัญญา	- ได้ปรับปรุงร่างพ.ร.บ. ในมาตรา ๔ แล้วว่า “การให้ใช้ทรัพย์สิน คู่สัญญาต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกินสามสิบปี” กล่าวคือ ไม่สามารถทำการจัดสรรได้ และคู่สัญญาจะต้องเป็นผู้ยื่นขอหนังสือรับรองทรัพย์สิน
๑๒. ประเด็นเรื่องการจัดสรรทรัพย์สินออกเป็นส่วน ๆ	- หากพิจารณาแล้ว การเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจแบ่งที่ดินให้เช่าเป็นส่วน ๆ ได้ แต่ทรัพย์สินควรจะมีการแบ่งแยกได้หรือไม่ และต้องจดทะเบียนแยกออกเป็นส่วน ๆ ตามที่แบ่งอย่างไร ต้องทำแผนที่ประกอบหรือไม่ - หากจัดทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ใดแล้ว ไม่ควรให้ผู้ทรงทรัพย์สินแบ่งแยกทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้เช่า ขาย หรือโอนอีก	- ได้ทำการปรับปรุงร่างพ.ร.บ. ในมาตรา ๙ แล้วว่า “ผู้ทรงทรัพย์สินจะนำทรัพย์สินไปแบ่งแยกเพื่อใช้ประโยชน์อีกไม่ได้”
๑๓. ประเด็นเรื่องเงื่อนไข	ในปัจจุบัน การเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งอาจทำได้ถึง ๓๐ ปี และต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก ๓๐ ปี แต่เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งฯ ไม่ได้มีข้อห้ามชัดเจนว่าห้ามคู่สัญญาจดทะเบียนสัญญาที่มีกำหนดเงื่อนไขใช้บังคับในหลายกรณีจึงมีเอกชนนำอสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนเช่า ๓๐ ปี และ	ได้ทำการปรับปรุงร่างพ.ร.บ. ในมาตรา ๔ แล้วว่า “การให้ใช้ทรัพย์สิน คู่สัญญาต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกินสามสิบปี” ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลา ๓๐ ปีแล้ว ทรัพย์สินก็จะสิ้นอายุลง หากเจ้าของ

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	ภายหลังจากจดทะเบียนไปแล้วอีกไม่กี่วันก็นำสัญญาที่กำหนดเงื่อนไขในอนุสัญญาจดทะเบียนเข้าในทรัพย์สินเดิมอีก ๓๐ ปี (กลายเป็น ๓๐+๓๐ ในคราวเดียว) ซึ่งในทางปฏิบัติกรมที่ดินจะรับจดทะเบียนให้ แต่เมื่อมีข้อพิพาทไปฟ้องศาลให้บังคับได้หรือไม่ กรมที่ดินจะไม่รับรองใด ๆ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีคำพิพากษากฎีกาออกมารับรองกรณีนี้ ดังนั้น ควรกำหนดเรื่องการจดทะเบียนให้รัดกุม เพื่อแก้ไขปัญหากรณีดังกล่าว เช่น การจดทะเบียนทรัพย์สินมีอายุ ๓๐ ปี เมื่อครบกำหนดทรัพย์สินก็หมดอายุไป หากต้องการจดทะเบียนอีกก็ให้มาดำเนินการใหม่ (หรือก่อนครบกำหนดเล็กน้อยอาจเปิดให้มีการตกลงได้)	อสังหาริมทรัพย์ต้องการให้ใช้ทรัพย์สินสิทธิอื่น ก็ดำเนินการขอจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิใหม่ได้
๑๔. ประเด็นเรื่องค่าธรรมเนียม	- ควรใช้ฐานราคาไหนอ้างอิงในการคำนวณค่าธรรมเนียม หากพิจารณาพรบ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ แล้วจะใช้อัตรา ๑% ของอัตราเช่าตลอดระยะเวลาที่เช่า ซึ่ง พรบ. ทรัพย์สินอาจเทียบเคียงมาใช้ได้ หรืออาจกำหนด fixed rate เป็นอัตราก้าวหน้าตามมูลค่าของราคาทรัพย์สิน - ค่าธรรมเนียมจะเก็บเข้าท้องถิ่นหรือไม่ และจะกำหนดให้มีการหักค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บด้วยหรือไม่ เห็นว่าควรกำหนดให้ชัดเจน	- ได้ปรับปรุงร่างพ.ร.บ. ในมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง แล้วว่า “ในการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง” ส่วนอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนนั้น ฝ่ายบริหารหรือผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนคงต้องพิจารณาตามความเหมาะสมต่อไป - ได้ปรับปรุงร่างพ.ร.บ. ในมาตรา ๘ วรรคสาม แล้วว่า “เงินค่าธรรมเนียมที่เก็บได้ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายตามวรรคสองแล้ว ให้เป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น”
๑๕. ประเด็นเรื่องการจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน	- การจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดิน อาจแบ่งออกได้เป็น ๓ ประเภทได้แก่ การจดทะเบียนที่ต้องประกาศ (เช่น มรดก) การจดทะเบียนที่ไม่ต้องประกาศ (เช่น ซื้อขาย) และการจดทะเบียนที่ต้องได้รับอนุญาต ดังนั้น จะมีความยุ่งยากหากต้องประกาศ - ไม่ควรเรียกว่าเป็นการจดทะเบียน หากให้สิ่งปลูกสร้างสามารถนำจดทะเบียนทรัพย์สินได้ เพราะสิ่งปลูกสร้างหลายประเภทไม่มีทะเบียน จึงไม่อาจจดทะเบียนได้ ต้องใช้คำว่าออกหนังสือสิทธิมากกว่า - หน่วยงานที่รับจดทะเบียนรับรองทรัพย์สินนั้น ไม่ควรเป็นกรมที่ดิน	- รายละเอียดการจดทะเบียนนั้นเป็นเรื่องในทางปฏิบัติซึ่งจะกำหนดในกฎหมายลำดับรองคือกฎกระทรวง ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องร่วมกันหารือเพื่อจัดทำกฎหมายลำดับรองเพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้จริงต่อไปเมื่อกฎหมายมีผลบังคับใช้ - ได้ปรับปรุงร่างให้อสังหาริมทรัพย์ที่สามารถนำมาจดทะเบียนทรัพย์สินนั้น ได้แก่ที่ดินมีโฉนดและห้องชุด ดังนั้น จึงสามารถทำการจดทะเบียนได้ - การจดทะเบียนทรัพย์สินนั้น เป็นการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับ

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	และควรเป็นลักษณะของการจดทะเบียนเช่นเดียวกับ พ.ร.บ. หลักประกันทางธุรกิจ - ควรเพิ่มเรื่องหนังสือรับรองคู่ฉบับในร่างพ.ร.บ. - ควรเพิ่มเรื่องหนังสือรับรองให้เป็น ๓ ชุด เพื่อให้แก่ผู้ทรงทรัพย์สินและผู้ให้ทรัพย์สิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย - การออกหนังสือรับรองสิทธิอาจมีปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากกระบวนการในการออกหนังสือรับรองของกรมที่ดินในปัจจุบันใช้ระยะเวลานาน เพราะต้องทำการรังวัดที่ดินก่อน (ปัจจุบันอาจต้องรอ ๒๐ ปี) อีกทั้งร่างพ.ร.บ.นี้ยังคาบเกี่ยวกับบทบัญญัติของกรมที่ดินหลายข้อ ซึ่งจะส่งผลให้ในทางปฏิบัติเกิดความยุ่งยากเพราะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว ดังนี้เสนอให้ไม่ต้องมีกระบวนการรังวัดที่ดินเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาในเรื่องความล่าช้า เช่นการให้คู่สัญญาทำรูปแผนที่โดยสังเขปประกอบการขอหนังสือรับรองทรัพย์สิน - เอกสารสิทธิดังกล่าวไม่ใช่เอกสารที่เกิดขึ้นจากประมวลกฎหมายที่ดิน ควรบัญญัติให้หน่วยงานที่ยกร่างนี้เป็นผู้รับผิดชอบออกเอกสารสิทธิเอง	อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินที่มีโฉนดและห้องชุด ซึ่งการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในปัจจุบันเป็นหน้าที่ของกรมที่ดิน ซึ่งแตกต่างจากกรณีของกฎหมายหลักประกันทางธุรกิจซึ่งเป็นการจดทะเบียนทรัพย์สินที่นำมาเป็นหลักประกันโดยหลักการของกฎหมายดังกล่าว มุ่งเน้นให้นำอสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนเป็นหลักประกันเพื่อแก้ไขข้อจำกัดของการจำนองตาม ป.พ.พ. ผู้ทำหน้าที่รับจดทะเบียนจึงไม่ใช่กรมที่ดิน - ได้ปรับปรุงร่างพ.ร.บ. ในมาตรา ๗ วรรคสอง แล้วว่า “หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิให้ทำเป็นคู่ฉบับสามฉบับมอบให้ผู้ให้ทรัพย์สินฉบับหนึ่ง ผู้ทรงทรัพย์สินฉบับหนึ่ง และอีกฉบับเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ” - ได้ปรับปรุงร่างพ.ร.บ. ในมาตรา ๗ วรรคสาม แล้วว่า “การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวง”
๑๖. ประเด็นเรื่องการเปลี่ยนแปลงหรือขยายพื้นที่ของทรัพย์สิน	ควรกำหนดให้ชัดเจนว่าภายหลังจากการที่มีการออกหนังสือรับรองแล้ว หากมีการเปลี่ยนแปลงหรือขยายพื้นที่ของทรัพย์สินจะอนุญาตหรือไม่ และต้องออกหนังสือรับรองใหม่อย่างไร	ได้มีการปรับปรุงร่างในมาตรา ๙ โดยกำหนดว่า “ผู้ทรงทรัพย์สินจะนำทรัพย์สินไปแบ่งแยกเพื่อใช้ประโยชน์อีกไม่ได้” เพื่อไม่ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินสิทธิภายหลังมีการจดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว
๑๗. ประเด็นเรื่องกฎหมายที่อาจมีความเกี่ยวข้อง	ควรพิจารณากฎหมายที่บังคับใช้อยู่แล้วประกอบการร่างกฎหมายฉบับนี้ว่ามีคาบเกี่ยวกับร่างพ.ร.บ. นี้หรือไม่ อย่างไร และควรร่างให้คล้องจองกันเว้นแต่มีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างจากพ.ร.บ. ที่เกี่ยวข้อง เช่นพ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มาตรา ๕/๒ ในเรื่องการห้ามคนต่างด้าวเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม	ได้มีการปรับปรุงร่างพ.ร.บ. ในมาตรา ๑๒ แล้วว่า “ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๕/๒ ของกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมมาใช้บังคับกับกรณีการใช้ทรัพย์สินสิทธิเพื่อประกอบเกษตรกรรมด้วยโดยอนุโลม”

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
๑๘. ประเด็นเรื่องการนำทรัพย์สินสิทธิไปใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ	การจะสร้างกฎหมายใด ๆ ขึ้นมาใหม่นั้น กฎหมายใหม่ควรจะมีการให้ประโยชน์มากกว่ากฎหมายที่มีอยู่แล้วมากนักน้อยเพียงใด และสามารถนำไปใช้จริงได้ในทางปฏิบัติหรือไม่ ทั้งนี้ เห็นว่าทรัพย์สินสิทธิไม่ได้ให้สิทธิที่ดีกว่าสิทธิการเช่า และยังเป็นกฎหมายที่เป็นหลักการใหม่ ซึ่งเอกชนอาจเกิดความไม่มั่นใจในการใช้เท่ากับการเช่าที่ใช้มายาวนาน ดังนั้น ร่าง พ.ร.บ. นี้อาจไม่สามารถใช้ได้จริงและไม่เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจอย่างที่คิดไว้	ทรัพย์สินสิทธินั้นมีลักษณะหลายประการที่ตรงกันข้ามกับการเช่า โดยสิ้นเชิง ไม่ว่าจะเป็นจะหน้าที่ของผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิซึ่งแตกต่างจากหน้าที่ของผู้เช่าตาม ป.พ.พ. หรือการดัดแปลง ต่อเติม ปลุกทรัพย์สินซึ่งผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิสามารถทำได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ทรัพย์สินสิทธิในขณะที่ผู้เช่าไม่สามารถทำได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า เป็นต้น ดังนั้น หากแก้ ป.พ.พ. จะเป็นการแก้ไขหลักกฎหมายของการเช่าและทำให้เกิดความสับสน ประกอบกับทรัพย์สินสิทธิเป็นการเพิ่มทางเลือกอีกทางหนึ่งในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือจากการให้เช่า ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องร่างเป็นพระราชบัญญัติเฉพาะ
๑๙. ประเด็นเรื่องการจัดทำ (เป็นประเด็นที่เพิ่มขึ้นหลังจากที่แก้ร่างไปแล้ว)	- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนทรัพย์สินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองอยู่ ร่างพ.ร.บ. ได้กำหนดให้ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้จำนองก่อน จึงจะนำมาจดทะเบียนทรัพย์สินได้ ซึ่งในทางปฏิบัติแล้ว เห็นว่า คงจะไม่มีเจ้าหนี้จำนองใดให้ความยินยอมแน่นอน เพราะจะทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นน้อยลง นอกจากนี้ โครงการลงทุนใหญ่ ๆ ในปัจจุบัน เช่น อาคารสำนักงานใหญ่ ๆ ล้วนติดจำนองกับธนาคารทั้งหมด ซึ่งในความเป็นจริงธนาคารซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำนองย่อมไม่ยินยอมให้ลูกหนี้นำที่ดินไปจดทะเบียนทรัพย์สินให้ผู้อื่นใช้อีก เพราะจะทำให้มูลค่าในการบังคับชำระหนี้ของธนาคารได้น้อยลง เพราะอาจถูกบุคคลอื่นแบ่งส่วนไปได้ ดังนั้น ทรัพย์สินสิทธิคงจะถูกจำกัด การใช้ประโยชน์เหลือเพียงแค่ที่ดินที่ปราศจากภาระผูกพันใด ๆ ซึ่งหมายความว่าผู้ลงทุนต้องมีเงินทุนของตัวเองเพียงพอที่จะใช้ลงทุนในโครงการนั้น ไม่ได้กู้ยืมเงินจากธนาคาร - ส่วนกรณีของการห้ามก่อภาระผูกพันใด ๆ เน้นอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว เห็นว่าเป็นการจำกัดการใช้ประโยชน์	- การกำหนดห้ามมิให้ก่อภาระผูกพันเหนืออสังหาริมทรัพย์หลังจากที่จดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว เนื่องจากจะเป็นการรอนสิทธิผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ ทำให้ไม่สามารถให้ทรัพย์สินสิทธิได้อย่างเต็มที่ - การกำหนดเรื่องทรัพย์สินสิทธิเป็นการเพิ่มทางเลือกอีกทางหนึ่งในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากการให้เช่า ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้พิจารณาและเลือกใช้แนวทางที่จะได้ประโยชน์ตรงตามความต้องการของตนมากที่สุด

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	ในทางเศรษฐกิจของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ซึ่งแตกต่างจากการเช่า เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เช่า นั้น สามารถนำอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ไปจำนองอีกได้ ในขณะที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ใช้ ทรัพย์สินสิทธิไม่สามารถกระทำได้	
๒๐. ประเด็นเรื่องผลกระทบกับหลักกฎหมายเดิมที่กำหนดเรื่องทรัพย์สิน	มีความเห็นว่าการกำหนดบทบัญญัติใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิควรระมัดระวังไม่ให้กระทบหรือเปลี่ยนแปลงหลักการของทรัพย์สินสิทธิที่มีอยู่แต่เดิมตาม ป.พ.พ. เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน เป็นต้น	บทบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินสิทธินั้นไม่มีเนื้อหาที่กระทบหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินสิทธิอื่น ๆ ที่มีอยู่แต่เดิม
กรมที่ดิน		
๒๑. ประเด็นเรื่องสัดส่วนการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว	ประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๘ ได้กำหนดให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินได้อย่างจำกัด ภายใต้กฎเกณฑ์และเงื่อนไขที่ประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎหมายอื่นอนุญาตไว้เท่านั้น ซึ่งแม้ทรัพย์สินสิทธิจะไม่ใช้กรรมสิทธิ์ แต่เป็นสิทธิที่อยู่ได้นานถึง ๓๐ ปี และเป็นสิทธิที่ตกทอดแก่ทายาท จึงเป็นกังวลว่าจะขัดกับหลักการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่ง พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา ๑๙ ทวิ กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้รวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด โดยการจำกัดจำนวนการถือครองห้องชุดตาม พ.ร.บ. อาคารชุดฯ นั้น ก็เป็นการกำหนดกฎเกณฑ์ให้สอดคล้องกับหลักการในประมวลกฎหมายที่ดินที่มีการกำหนดกรณีคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยกฎกระทรวงดังกล่าวได้กำหนดให้คนต่างด้าวที่ประสงค์จะได้ที่ดินมาเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องนำเงินมาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการตามที่กำหนด และมีเงินลงทุนจำนวนไม่ต่ำกว่า ๔๐ ล้านบาท และดำรงการลงทุนไว้นานไม่น้อยกว่า ๕ ปี จึงจะสามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	การยกเว้น พ.ร.บ. เป็นการยกเว้นที่เปรียบเทียบกับหลักการของสิทธิตามกฎหมายการเช่าทรัพย์สินเป็นหลัก จึงยกเว้นให้ทรัพย์สินสิทธิเป็นสิทธิที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่มีความคล่องตัวมากขึ้นเท่านั้น ซึ่งการเช่าอาคารชุดของบุคคลต่างด้าวก็สามารถทำได้โดยไม่ได้จำกัดสัดส่วนเช่นกัน

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
๒๒. ประเด็นเรื่องความสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน	ในเรื่องการจัดสรรที่ดินนั้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยหลายแปลง เช่น กำหนดให้ต้องจัดให้มีถนนและสาธารณูปโภค เป็นต้น ดังนั้น หากเจ้าของที่ดินได้แบ่งแยกที่ดินมาจดทะเบียนทรัพย์สินโดยไม่ได้คำนึงถึงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเลย อาจเกิดปัญหากับคนที่ใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว จึงเห็นว่าควรพิจารณาร่าง พ.ร.บ. ควบคู่ไปกับกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน	การยกร่าง พ.ร.บ. เป็นการยกร่างที่เปรียบเทียบกับหลักการของสิทธิตามกฎหมายการเช่าทรัพย์สินเป็นหลัก จึงยกร่างให้ทรัพย์สินสิทธิเป็นสิทธิที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่มีความคล่องตัวมากขึ้นเท่านั้น ซึ่งการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อให้เช่า ก็สามารถทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจัดสรรเช่นกัน
๒๓. ประเด็นเรื่องความใกล้เคียงกับการขายฝาก	ทรัพย์สินมีลักษณะคล้ายการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลภายนอกช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งใกล้เคียงกับการขายฝากตาม ป.พ.พ. เป็นอย่างมาก โดยการขายฝากนี้ปัจจุบันได้ก่อให้เกิดปัญหาทางสังคมเป็นอย่างมาก เนื่องจากนายทุนมีอำนาจในการต่อรองในการเลือกทำสัญญาประเภทใดที่จะเป็นประโยชน์แก่ตน ซึ่งหากประชาชนขาดความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินอย่างถ่องแท้ อาจทำให้เกิดปัญหาเช่นเดียวกับการขายฝาก	การยกร่าง พ.ร.บ. เป็นการยกร่างที่เปรียบเทียบกับหลักการของสิทธิตามกฎหมายการเช่าทรัพย์สินเป็นหลัก จึงยกร่างให้ทรัพย์สินสิทธิเป็นสิทธิที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่มีความคล่องตัวมากขึ้นเท่านั้น การให้ใช้ทรัพย์สินสิทธิจึงเปรียบเสมือนการให้สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ		
๒๔. การติดตามทรัพย์สินของผู้ให้ใช้ทรัพย์สิน	ภายหลังการนำที่ดินหรือห้องชุดมาจดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว ที่ดินหรือห้องชุดนั้นอาจมีการเปลี่ยนมือไปเรื่อย ๆ ทำให้เจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถทราบได้ว่าทรัพย์สินของตนนั้นถูกนำไปใช้ประโยชน์อย่างไร จึงเกรงว่าอาจจะมีผลกระทบในทางเศรษฐกิจและสังคมต่อไป	หลังจากนำที่ดินหรือห้องชุดมาจดทะเบียนกับกรมที่ดินแล้ว ทางกรมที่ดินจะออกหนังสือรับรองทรัพย์สินให้ ซึ่งก็จะมีการบันทึกในทางทะเบียนไว้อยู่แล้วว่า ผู้ใดเป็นผู้ให้ทรัพย์สิน และผู้ใดเป็นผู้ทรงทรัพย์สิน ถ้ามีการโอน เปลี่ยนมือ หรือนำไปเป็นหลักประกัน ก็จะมีการบันทึกไว้ในหนังสือรับรองจึงสามารถตรวจสอบได้ว่า ผู้ใดเป็นผู้ทรงทรัพย์สิน และมีการโอนต่อไปให้แก่ผู้ใด และทรัพย์สินนั้นจะครบกำหนด ๓๐ ปี เมื่อใด
๒๕. ประเด็นเรื่องหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ	ปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ ซึ่งอนุญาตให้นำสิทธิการเช่ามาจดทะเบียนเป็นหลักประกันได้อยู่แล้ว จึงอาจลดความจำเป็นในการตราร่าง พ.ร.บ.	ประเด็นปัญหาเรื่องการนำไปเป็นหลักประกันนั้น เป็นเพียงข้อจำกัดหนึ่งที่อาจแก้ไขได้ด้วยกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ยังมีประเด็นอื่น ๆ อาทิ การเป็นสิทธิเฉพาะตัว การไม่สามารถตกทอดเป็นมรดก นั้นก็ยังคงเป็นข้อจำกัดอยู่ จึงจำเป็นต้องมีการเสนอร่าง พ.ร.บ.

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		
๒๖. ประเด็นเรื่องความสอดคล้องกับมาตรา ๗๗ แห่งรัฐธรรมนูญ	ควรพิจารณาเรื่องความจำเป็นในการตรากฎหมาย ตามมาตรา ๗๗ แห่งรัฐธรรมนูญ ซึ่งเมื่อเทียบร่าง พ.ร.บ. กับ พ.ร.บ. การเช่าฯ แล้ว แม้ว่าทรัพย์สินสิทธิจะไม่มีกำกวมครอบงำวัตถุประสงค์ก็ตาม แต่การกำหนดให้ระยะเวลาการจดทะเบียนทรัพย์สินไว้เพียง ๓๐ ปี อาจเป็นเหตุให้มูลค่าของทรัพย์สินไม่คุ้มค่ากับการเพิ่มภาระของกรมที่ดิน	วัตถุประสงค์ส่วนหนึ่งในการร่างกฎหมายฉบับนี้นั้น สืบเนื่องจากการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเล็งเห็นว่า กระทรวงการคลังได้เสนอร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. จึงเห็นว่าหากสามารถเพิ่มช่องทางการใช้ประโยชน์ให้แก่เจ้าของที่ดินเพื่อให้มีค่าตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินมากขึ้น ก็จะเป็นประโยชน์กับเจ้าของที่ดิน และเพื่อรองรับภาระภาษีที่จะเกิดขึ้น
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า		
๒๗. ประเด็นเรื่องการจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกัน	การกำหนดห้ามเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อภาระผูกพันกับทรัพย์สินที่ได้นำไปจดทะเบียนทรัพย์สินแล้วนั้น อาจเป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันตาม พ.ร.บ. หลักประกันฯ ได้	การกำหนดไม่ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อภาระผูกพันกับอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปจดทะเบียนแล้ว เนื่องจากผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิควรมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินได้อย่างเต็มที่ตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย ซึ่งไม่ใช่การจำกัดสิทธิ เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ค่าตอบแทนสูงกว่าการเช่าอยู่แล้ว ซึ่งเป็นทางเลือกที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถเลือกได้ตั้งแต่การทำสัญญา

๕. การนำผลการรับฟังความคิดเห็นมาประกอบการพิจารณาจัดทำร่างกฎหมาย

สศค. จะนำผลการรับฟังความคิดเห็นเสนอต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เพื่อประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ต่อไป