

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานพระราชบัญญัติ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ทรัพย์สิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๖๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒

เป็นปีที่ ๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร มีพระราชโองการ

โปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอม  
ของสภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๖๒”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒<sup>๑</sup> พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“ทรัพย์สิน” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ใน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้  
“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

และพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สิน ให้ยื่นคำขอ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี

ทรัพย์สินมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

การก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือ  
กรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกัน  
ตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ  
กรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กระทำมิได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน  
หรือผู้มีสิทธิอื่นแล้วแต่กรณี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

<sup>๑</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖/ตอนที่ ๕๖ ก/หน้า ๘๗/๓๐ เมษายน ๒๕๖๒

มาตรา ๕ เมื่อได้รับคำขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิตามมาตรา ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์สินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน

หนังสือรับรองทรัพย์สินให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่งและอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖ การขอก่อตั้งทรัพย์สินตามมาตรา ๔ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินตามมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์สินตามมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้ทรงทรัพย์สินขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อได้มีการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินแล้ว ให้หนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก

มาตรา ๘ ทรัพย์สินจะแบ่งแยกมิได้ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

มาตรา ๙ เมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ใด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะก่อตั้งทรัพย์สินใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สิน

ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น หรือการใช้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ

มาตรา ๑๐ ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สิน ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย

มาตรา ๑๑ ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์สินต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน

ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิติดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อทรัพย์สินสิทธิระงับลง เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับกับการกระทำต่อห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๑๒ ทรัพย์สินสิทธิสามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

ทรัพย์สินสิทธิสามารถตกทอดทางมรดกได้

การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามประเภทนิติกรรมและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินสิทธิและมีการผิดสัญญาระหว่างผู้โอนทรัพย์สินสิทธิและผู้รับโอนทรัพย์สินสิทธิอันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิอาจยกเลิกทรัพย์สินสิทธิก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์สินสิทธินั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๕ เมื่อทรัพย์สินสิทธิระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๑๖ การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรมหรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้

ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตามวรรคสองเป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ภายในเขตนั้น

มาตรา ๑๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้







