ด่วนมาก

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักกฎหมาย โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

ที่ มท.๐๕๐๕.๔/ว 00513 **วันที่** ๑๑ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอส่งหนังสือเวียนเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ....

เรียน หัวหน้าศูนย์ปฏิบัติการต่อต้านการทุจริต กรมที่ดิน ผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการศูนย์ดำรงธรรม กรมที่ดิน ผู้อำนวยการสำนัก เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ผู้เชี่ยวชาญด้านตรวจสอบภายใน เลขานุการกรม ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงาน ผู้อำนวยการกลุ่ม และผู้อำนวยการศูนย์

สำนักกฎหมายขอส่งหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๖๓๑๓ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๖๒ เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... มาเพื่อโปรดทราบ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดได้ที่ www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร”

(นายณัฐพัชร์ กล่ำทอง)
นิติกรชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/

เรียน ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ 00517
รองอธิบดี (นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม) 00518
รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
รองอธิบดี (นายณรงค์ สืบตระกูล) 00519
รองอธิบดี (นายเปลี่ยน แก้วฤทธิ์) 00520
รองอธิบดี (นายสุรพล ศรีวิโรจน์) 00521

เพื่อโปรดทราบ

(นายณัฐพัชร์ กล่ำทอง)
นิติกรชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย
๑๒ มี.ค. ๒๕๖๒

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๓๑๓

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๑ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ....

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... จำนวน ๑ ชุด
๒. สรุปสาระสำคัญ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยสภานิติบัญญัติแห่งชาติในคราวประชุม ครั้งที่ ๑๐/๒๕๖๒ เป็นพิเศษ เมื่อวันศุกร์ที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ ได้พิจารณาเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... ตามที่คณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... ได้ตรวจพิจารณาเสร็จแล้ว และลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมาย ขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อประกาศใช้เป็นกฎหมาย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. .... ที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมาย กำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดยื่นคำขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามร่างพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด การดำเนินการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียน การออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิและการออกใบแทน การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ การเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ และการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนของกรมที่ดินที่จะดำเนินการออกกฎกระทรวงและกำหนดแนวทางปฏิบัติและจะได้แจ้งให้ทราบต่อไป โดยที่ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ดังนั้น จึงขอส่งร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวพร้อมสรุปสาระสำคัญมาเพื่อให้

/พนักงาน...

พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องไว้เป็นการล่วงหน้า ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดได้ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หากร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อใด จะได้แจ้งให้ทราบทางเว็บไซต์ของกรมที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม)
รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่ง
ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ
เห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว

ร่าง

พระราชบัญญัติ

ทรัพย์อิงสิทธิ

พ.ศ. ....

ยังไม่มีผลบังคับใช้เป็นกฎหมาย

.....

.....

.....

.....

.....

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 ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกันหรือผู้มีสิทธินั้น 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

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์อิงสิทธิต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย

ยังไม่มีผลบังคับใช้เป็นกฎหมาย

มาตรา ๑๑ ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน

ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิดัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อทรัพย์อิงสิทธิระงับลง เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับกับการกระทำต่อห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๑๒ ทรัพย์อิงสิทธิสามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

ทรัพย์อิงสิทธิสามารถตกทอดทางมรดกได้

การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามประเภทนิติกรรมและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์อิงสิทธิและมีการผิดสัญญาระหว่างผู้โอนทรัพย์อิงสิทธิและผู้รับโอนทรัพย์อิงสิทธิอันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิอาจยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธินั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๕ เมื่อทรัพย์อิงสิทธิระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๑๖ การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้

ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้

ยังไม่มีผลบังคับใช้เป็นกฎหมาย

ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตามวรรคสอง เป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ภายในเขตนั้น

มาตรา ๑๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

.....

.....

ถูกต้องตามมติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร้อยตำรวจเอก หญิง

(วิรัญญา ประสพสุข)
ผู้อำนวยการสำนักการประชุม
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ยังไม่มีผลบังคับใช้เป็นกฎหมาย

ยังไม่มีผลบังคับใช้เป็นกฎหมาย

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิหรือใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ	ฉบับละ ๑๐,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์อิงสิทธิ	
(ก) มีทุนทรัพย์	ร้อยละ ๒ ของราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์	ครั้งละ ๑,๐๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนการจำนอง	ร้อยละ ๑ ของราคาทุนทรัพย์ที่จำนอง
(๕) ค่าจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ	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
(ฌ) ค่าประกาศ	เรื่องละ ๒๐๐ บาท
(๗) ค่าใช้จ่าย	
(ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	คนละ ๒๐๐ บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ ๒๐๐ บาท

ถูกต้องตามมติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร้อยตำรวจเอก หญิง

(วิรัญญา ประสพสุข)
ผู้อำนวยการสำนักการประชุม
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สรุปสาระสำคัญ
ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ....

เหตุผลในการตรากฎหมาย

โดยที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะ ซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม มีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี สมควรกำหนดให้มีทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อันจะเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

วันใช้บังคับกฎหมาย (ร่างมาตรา ๒)

ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

บทนิยาม (ร่างมาตรา ๓)

๑. ทรัพย์อิงสิทธิ หมายถึง ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

๒. อสังหาริมทรัพย์ที่นำมาก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ ได้แก่

๒.๑ ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

๒.๒ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

๒.๓ ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่ ได้แก่ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ (ร่างมาตรา ๔)

๑. กำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยื่นคำขอก่อตั้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

๒. การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้

๓. การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใดๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกันหรือผู้มีสิทธินั้น

กำหนดเวลาทรัพย์อิงสิทธิ (ร่างมาตรา ๔ วรรคสอง)

ทรัพย์อิงสิทธิมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

๑. กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ (ร่างมาตรา ๕)

๒. การขอก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิตามร่างมาตรา ๔ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามร่างมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิตามร่างมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง (ร่างมาตรา ๖)

๓. กรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธินั้นได้ และให้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง (ร่างมาตรา ๗)

ข้อจำกัดเมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ (ร่างมาตรา ๘)

๑. กำหนดให้ทรัพย์อิงสิทธิแบ่งแยกมิได้

๒. ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

๑. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดยังคงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นหรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองหรือเป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ (ร่างมาตรา ๙ วรรคสอง)

๒. ห้ามมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อตั้งทรัพยสิทธิใดๆ ในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ (ร่างมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง)

๓. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดยมิชอบด้วยกฎหมาย (ร่างมาตรา ๑๑ วรรคหนึ่ง)

๔. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิอาจยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธินั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว (ร่างมาตรา ๑๔)

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ

๑. ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิตามพระราชบัญญัตินี้และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ โดยต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย (ร่างมาตรา ๑๐)

๒. ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถโอนทรัพย์อิงสิทธิให้แก่บุคคลอื่น หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และสามารถตกทอดทางมรดกได้ (ร่างมาตรา ๑๒)

๓. ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และต้องแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบเมื่อมีผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถืออสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย (ร่างมาตรา ๑๑ วรรคหนึ่ง)

๔. กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิดัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ให้ตกเป็นของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ และเมื่อทรัพย์อิงสิทธิระงับลง ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น (ร่างมาตรา ๑๑ วรรคสอง)

๕. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิดัดแปลงหรือต่อเติม ให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่มีการดัดแปลงหรือต่อเติมนั้นยังคงเป็นของเจ้าของห้องชุด (ร่างมาตรา ๑๑ วรรคสาม)

๖. กรณีที่มีการโอนทรัพย์อิงสิทธิและมีการผิดสัญญาระหว่างผู้โอนทรัพย์อิงสิทธิและผู้รับโอนทรัพย์อิงสิทธิอันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว (ร่างมาตรา ๑๓)

การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ (ร่างมาตรา ๑๒ วรรคสาม)

การทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผลเมื่อทรัพย์อิงสิทธิระงับลง (ร่างมาตรา ๑๕)

ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่จะตกลงเป็นอย่างอื่น

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย (ร่างมาตรา ๑๖)

๑. กำหนดให้การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรมหรือการดำเนินการอื่นๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้

๒. ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้

๓. ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตามข้อ ๒ เป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ภายในเขตนั้น

ผู้รักษาการตามกฎหมาย (ร่างมาตรา ๑๗)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

****

สำนักกฎหมาย กรมที่ดิน
มีนาคม ๒๕๖๒