

# ด่วนมาก

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๓๑๓



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๑ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ พ.ศ. ....

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

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

ด้วยสภานิติบัญญัติแห่งชาติในคราวประชุม ครั้งที่ ๑๐/๒๕๖๒ เป็นพิเศษ เมื่อวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ ได้พิจารณาเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ พ.ศ. .... ตามที่คณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ พ.ศ. .... ได้ตรวจพิจารณาเสร็จแล้ว และลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมาย ขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อประกาศใช้เป็นกฎหมาย

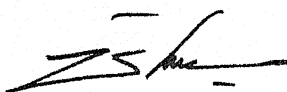
กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ พ.ศ. .... ที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมาย กำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดยื่นคำขอก่อตั้งทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามร่างพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด การดำเนินการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับการก่อตั้งทรัพย์สิน การจดทะเบียน การออกหนังสือรับรองทรัพย์สินและการออกใบแทน การยกเลิกทรัพย์สิน การเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน และการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนของกรมที่ดินที่จะดำเนินการออกกฎกระทรวงและกำหนดแนวทางปฏิบัติและจะได้แจ้งให้ทราบต่อไป โดยที่ร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ดังนั้น จึงขอส่งร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวพร้อมสรุปสาระสำคัญมาเพื่อให้

/พนักงาน...

พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องไว้เป็นการล่วงหน้า ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดได้ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th) หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือ เว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย [www.dol.go.th/legal](http://www.dol.go.th/legal) หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หากร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อใด จะได้แจ้งให้ทราบทางเว็บไซต์ของกรมที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่ง

**ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ รักษาการแทน**

**อธิบดีกรมที่ดิน**

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

# สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

## เห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว

พระราชบัญญัติ

ทรัพย์สิน

พ.ศ. ....

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน

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

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่ 공포  
วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“ทรัพย์สิน” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน  
และพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สิน ให้ยื่นคำขอ  
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี  
ทรัพย์สินมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

การก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือ

กรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้

การก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกัน ตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ กรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้น แล้วแต่กรณี

มาตรา ๕ เมื่อได้รับคำขอก่อตั้งทรัพย์สินตามมาตรา ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์สินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี พร้อมทั้ง ออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน

หนังสือรับรองทรัพย์สินให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖ การขอก่อตั้งทรัพย์สินตามมาตรา ๔ การจดทะเบียนและ การออกหนังสือรับรองทรัพย์สินตามมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์สินตามมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์สินขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในกฎกระทรวง

เมื่อได้มีการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินแล้ว ให้หนังสือรับรอง ทรัพย์สินฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก

มาตรา ๘ ทรัพย์สินที่จะแบ่งแยกมิได้ ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินที่จะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดิน แปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

มาตรา ๙ เมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ใด เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์จะก่อตั้งทรัพย์สินใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอม เป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สิน

ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการโอนกรรมสิทธิ์ ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น หรือการใช้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน การชำระหนี้โดยการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ

มาตรา ๑๐ ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้ง ทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สิน

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ว่าด้วยการนั้นด้วย

มาตรา ๑๑ ผู้ทรงทรัพย์สินอันมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์  
 ที่ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืน  
 ซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับ  
 อสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์  
 โดยผู้ทรงทรัพย์สินต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน  
 ให้กรรมสิทธิในโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินติดัดแปลง ต่อเติม  
 หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อทรัพย์สินถึงระงับลง  
 เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินจะตกลงเป็นอย่างอื่น  
 ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับกับการกระทำต่อห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วย

อาคารชุด

มาตรา ๑๒ ทรัพย์สินสามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้  
 โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้  
 ทรัพย์สินสามารถตกทอดทางมรดกได้  
 การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน  
 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของ  
 อสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามประเภทนิติกรรมและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินและมีภาระผูกพันระหว่างผู้โอน  
 ทรัพย์สินและผู้รับโอนทรัพย์สินอันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิก  
 สัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต  
 และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอันอาจยกเลิก  
 ทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์สินนั้นจะกระทบ  
 ถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๕ เมื่อทรัพย์สินถึงระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์สินส่งมอบ  
 อสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของ  
 อสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินจะตกลงเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๑๖ การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน การจดทะเบียน  
 นิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย  
 ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้  
 ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้

ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตามวรรคสอง  
เป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครอง  
ส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์  
ภายในเขตนั้น

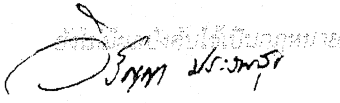
มาตรา ๑๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้  
และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้  
รวมทั้งยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้  
กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

.....

.....

ถูกต้องตามมติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร้อยตำรวจเอก หลุย



(วิริยัญญา ประสพสุข)

ผู้อำนวยการสำนักงานการประชุม

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ยังไม่เป็นฉบับบังคับใช้ตามกฎหมาย

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ยังไม่เป็นฉบับบังคับใช้ตามกฎหมาย

- (๑) ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
- (๒) ค่าออกหนังสือรับรองทรัพย์สินหรือ  
ใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน ฉบับละ ๑๐,๐๐๐ บาท
- (๓) ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน
  - (ก) มีทุนทรัพย์ ร้อยละ ๒ ของราคาทุนทรัพย์  
ที่ผู้จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง  
เศษของร้อยละคิดเป็นหนึ่งร้อย
  - (ข) ไม่มีทุนทรัพย์ ครั้งละ ๑,๐๐๐ บาท
- (๔) ค่าจดทะเบียนการจำนอง ร้อยละ ๑ ของราคาทุนทรัพย์ที่จำนอง
- (๕) ค่าจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สิน 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) ค่าใช้จ่าย
  - (ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ คนละ ๒๐๐ บาท
  - (ข) ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ ๒๐๐ บาท

ถูกต้องตามมติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร้อยตำรวจเอก หญิง

(วิริยญา ประสพสุข)

ผู้อำนวยการสำนักงานการประชุม

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

## สรุปสาระสำคัญ ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ....

### เหตุผลในการตรากฎหมาย

โดยที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะ ซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม มีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี สมควรกำหนดให้มีทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองได้ อันจะเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

### วันใช้บังคับกฎหมาย (ร่างมาตรา ๒)

ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

### บทนิยาม (ร่างมาตรา ๓)

๑. ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
๒. อสังหาริมทรัพย์ที่นำมาก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่
  - ๒.๑ ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน
  - ๒.๒ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน
  - ๒.๓ ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
๓. พนักงานเจ้าหน้าที่ ได้แก่ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

### การก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ (ร่างมาตรา ๔)

๑. กำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยื่นคำขอก่อตั้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
๒. การก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้
๓. การก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใดๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกันหรือผู้มีสิทธินั้น

### กำหนดเวลาทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ (ร่างมาตรา ๕ วรรคสอง)

ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

### หนังสือรับรองทรัพย์สิน

๑. กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์สินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยออกหนังสือรับรองทรัพย์สินให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ (ร่างมาตรา ๕)

๒. การขอก่อตั้งทรัพย์สินตามร่างมาตรา ๔ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินตามร่างมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์สินตามร่างมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง (ร่างมาตรา ๖)

๓. กรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์สินขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินนั้นได้ และให้หนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง (ร่างมาตรา ๗)

### ข้อจำกัดเมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์สิน (ร่างมาตรา ๘)

๑. กำหนดให้ทรัพย์สินแบ่งแยกมิได้

๒. ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

### สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

๑. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดยังคงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นหรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองหรือเป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ (ร่างมาตรา ๙ วรรคสอง)

๒. ห้ามมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อตั้งทรัพย์สินใดๆ ในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สิน (ร่างมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง)

๓. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดยมิชอบด้วยกฎหมาย (ร่างมาตรา ๑๑ วรรคหนึ่ง)

๔. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอาจยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่การยกเลิกทรัพย์สินนั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว (ร่างมาตรา ๑๔)

### สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ทรงทรัพย์สิน

๑. ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สิน โดยต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย (ร่างมาตรา ๑๐)

๒. ผู้ทรงทรัพย์สินสามารถโอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลอื่น หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และสามารถตกทอดทางมรดกได้ (ร่างมาตรา ๑๒)

๓. ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และต้องแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบเมื่อมีผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถืออสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย (ร่างมาตรา ๑๑ วรรคหนึ่ง)

๔. กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิดัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ ในอสังหาริมทรัพย์ ให้ตกเป็นของผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ และเมื่อทรัพย์สินสิทธิระงับลง ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ จะตกลงเป็นอย่างอื่น (ร่างมาตรา ๑๑ วรรคสอง)

๕. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิดัดแปลงหรือต่อเติม ให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่มีการดัดแปลงหรือต่อเติมนั้นยังคงเป็นของเจ้าของห้องชุด (ร่างมาตรา ๑๑ วรรคสาม)

๖. กรณีที่มีการโอนทรัพย์สินสิทธิและมีการผิดสัญญาระหว่างผู้โอนทรัพย์สินสิทธิและผู้รับโอนทรัพย์สินสิทธิอันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว (ร่างมาตรา ๑๓)

#### การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ (ร่างมาตรา ๑๒ วรรคสาม)

การทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

#### ผลเมื่อทรัพย์สินสิทธิระงับลง (ร่างมาตรา ๑๕)

ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่จะตกลงเป็นอย่างอื่น

#### ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย (ร่างมาตรา ๑๖)

๑. กำหนดให้การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรมหรือการดำเนินการอื่นๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้

๒. ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้

๓. ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตามข้อ ๒ เป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ภายในเขตนั้น

#### ผู้รักษาการตามกฎหมาย (ร่างมาตรา ๑๗)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

\*\*\*\*\*