

สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา
รับที่ 22 ม.ค. 2567
วันที่ 22 ม.ค. 2567
เวลา 14:4 น.



ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑/๒๙๖

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ มกราคม ๒๕๖๗

เรื่อง การประเมินผลสัมฤทธิ์ของพระราชบัญญัติทรัพย์สินพิทักษ์สิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. พระราชบัญญัติทรัพย์สินพิทักษ์สิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. แบบสอบถามการรับฟังความคิดเห็น จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกรมที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการรับฟังความคิดเห็นพระราชบัญญัติทรัพย์สินพิทักษ์สิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์การประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมายตามมาตรา ๗๗ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้บังคับใช้กฎหมายดังกล่าว จึงขอได้แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แสดงความคิดเห็นเพื่อให้ได้ข้อมูลประกอบการประเมินผลสัมฤทธิ์ของพระราชบัญญัติทรัพย์สินพิทักษ์สิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดปรากฏตาม QR Code ท้ายหนังสือฉบับนี้ โดยสามารถส่งความเห็นเป็นหนังสือไปยังกรมที่ดิน หรือทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ legal@dol.go.th หรือทางโทรสารหมายเลข ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒ ภายในวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

เรียน จพต.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

✓ - เพื่อโปรดทราบ

- เห็นความชอบหมาย

ฝ่ายอำนาจราชการ ฝ่ายจังหวัด

กลุ่มงาน ฝ่ายควบคุมฯ

ฝ่ายอื่น

แจ้งทุกสำนักงาน ทราบ ปฏิบัติ

แสดงความคิดเห็นประกอบการประเมิน

ผลสัมฤทธิ์ของ พ.ร.บ.ทรัพย์สินพิทักษ์สิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒

ภายในวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย รักษาการในตำแหน่ง

อธิบดีกรมที่ดิน

อกฎ

(นางสุจิตรา สุขสว่าง)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

๒๒ ม.ค. ๒๕๖๗

สำนักกฎหมาย

(นางสาวปณิศา บุญศรี)

โทร. ๐ ๒๑๔๓ ๕๖๘๗

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ legal@dol.go.th

(นางเนตรอนงค์ แก้วเหนี)

เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส

๒๒ ม.ค. ๒๕๖๗



แบบรับฟังความคิดเห็น



พ.ร.บ. ทรัพย์สินพิทักษ์สิทธิฯ

ที่ สข ๐๐๒๐.๑/ว ๑๔๒๓

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาทุกสาขา

- สำนักงานที่ดินจังหวัด ขอส่งสำเนาหนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๒๙๑ ลงวันที่
๒๒ มกราคม ๒๕๖๗ เรื่อง การประเมินผลสัมฤทธิ์ของ
พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.๒๕๖๒ มาพร้อมนี้

- จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแสดงความคิดเห็น
ประกอบการประเมินผลสัมฤทธิ์ของ พ.ร.บ.ทรัพย์สิน
พ.ศ.๒๕๖๒ ภายในวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗



(นางเนตรอนงค์ แก้วมณี)

เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส ปฏิบัติราชการแทน
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา
๒๕ มี.ค. ๒๕๖๗



พระราชบัญญัติ

ทรัพย์สินสิทธิ

พ.ศ. ๒๕๖๒

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒

เป็นปีที่ ๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร มีพระราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ สภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“ทรัพย์สินสิทธิ” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มี โฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สินให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี

ทรัพย์สินมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

การก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้

การก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กระทำมิได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้นแล้วแต่กรณี

มาตรา ๕ เมื่อได้รับคำขอตั้งทรัพย์สินตามมาตรา ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์สินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน

หนังสือรับรองทรัพย์สินให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖ การขอตั้งทรัพย์สินตามมาตรา ๔ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินตามมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์สินตามมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้ทรงทรัพย์สินขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อได้มีการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินแล้ว ให้หนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก

มาตรา ๘ ทรัพย์สินจะแบ่งแยกมิได้

ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

มาตรา ๙ เมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ใด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะก่อตั้งทรัพย์สินใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สิน

ความในวรรคหนึ่งไม่กระทบสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น หรือการใช้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ

มาตรา ๑๐ ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สิน

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย

มาตรา ๑๑ ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์สินต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน

ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินดัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อทรัพย์สินถึงระงับลง เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินจะตกลงเป็นอย่างอื่น

ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับกับการกระทำต่อห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๑๒ ทรัพย์สินสามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

ทรัพย์สินสามารถตกทอดทางมรดกได้

การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามประเพณีนิติกรรมและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินและมี การผิดสัญญา ระหว่างผู้โอนทรัพย์สิน และผู้รับโอนทรัพย์สินอันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่ กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียน โดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอาจยกเลิกทรัพย์สิน ก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์สินนั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอก ผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

มาตรา ๑๕ เมื่อทรัพย์สินถึงระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์สินส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สิน จะตกลงเป็นอย่างอื่น

มาตรา ๑๖ การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน การจดทะเบียนนิติกรรม หรือ การดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดใน กฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้

ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้

ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตามวรรคสองเป็นรายได้ของ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ภายในเขตนั้น

มาตรา ๑๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มี อำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้ง ยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าออกหนังสือรับรองทรัพย์สินหรือ ใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สิน	ฉบับละ ๑๐,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน	
(ก) มีทุนทรัพย์	ร้อยละ ๒ ของราคาทุนทรัพย์ ที่ผู้จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อย
(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 รวมทั้งค่าคัด 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

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะ ซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี สมควรกำหนดให้มีทรัพย์สินสิทธิเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อันจะส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

แบบรับฟังความคิดเห็นการประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒

ชื่อหน่วยงาน	
--------------	--

หัวข้อ	ความเห็น		ความเห็น/ข้อเสนอแนะ
	เหมาะสม	ไม่เหมาะสม	
๑. นิยามคำว่า “ทรัพย์สินทางปัญญา” หมายความว่า สิทธิที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ใน อสังหาริมทรัพย์ มีความชัดเจน เหมาะสม หรือไม่ (มาตรา ๓)			
๒. การกำหนดระยะเวลาชั้นสูงของการจดทะเบียน ก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญาต้องกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี มีความเหมาะสม สอดคล้องกับ สภาพการณ์ในปัจจุบันหรือไม่ (มาตรา ๔)			
๓. การกำหนดหลักการเพื่อเป็นการคุ้มครอง “ผู้รับจ้าง” หรือ “ผู้รับหลักประกันตามกฎหมาย ว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ” หรือ “ผู้มีสิทธิใดๆ” ที่ได้จดทะเบียนอยู่ในโฉนด ที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยให้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนก่อตั้ง ทรัพย์สินทางปัญญาได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็น หนังสือจากผู้รับจ้าง ผู้รับหลักประกัน หรือ ผู้มีสิทธินั้น แล้วแต่กรณี กำหนดหลักการ ดังกล่าวยังมีความเหมาะสมหรือไม่ (มาตรา ๔ ประกอบกฎกระทรวง การขอก่อตั้งและการ ยกเลิกทรัพย์สินทางปัญญา การทำนิติกรรมเกี่ยวกับ ทรัพย์สินทางปัญญา การออกหนังสือรับรอง การออก ใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอน หนังสือรับรองทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ๒๕๖๓)			
๔. ขั้นตอนในการยื่นคำขอก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญา การจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญา การออก หนังสือรับรองทรัพย์สินทางปัญญา การยกเลิกทรัพย์สิน ทางปัญญา การเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินทาง ญา และการออกใบแทนหนังสือรับรอง ทรัพย์สินทางปัญญา มีความเหมาะสม สอดคล้องกับ สภาพการณ์ในปัจจุบันหรือไม่ (มาตรา ๕ มาตรา ๖ ประกอบกฎกระทรวง การขอก่อตั้ง และการยกเลิกทรัพย์สินทางปัญญา การทำนิติกรรม เกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิก ถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ๒๕๖๓)			

หัวข้อ	ความเห็น		ความเห็น/ข้อเสนอแนะ
	เหมาะสม	ไม่เหมาะสม	
๕. การกำหนดข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ว่า เมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์สิน สิทธิโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หนึ่งฉบับจะก่อตั้งทรัพย์สินได้เพียงสิทธิ เดียว ไม่สามารถแบ่งแยกออกได้ และที่ดินที่มี การก่อตั้งทรัพย์สินแล้วจะแบ่งแยก ออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่น เข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้ มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบันหรือไม่ (มาตรา ๘)			
๖. การกำหนดสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์สิน เมื่อมีการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินใน อสังหาริมทรัพย์แล้ว ห้ามมิให้เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ก่อตั้งทรัพย์สินใดๆ ใน อสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็น หนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สิน มีความ เหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์ใน ปัจจุบันหรือไม่ (มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง)			
๗. การกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินสามารถโอน ทรัพย์สินให้แก่อื่น และใช้เป็น หลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งยัง สามารถทบทองทางมรดกได้ การกำหนดสิทธิ ดังกล่าวเพียงพอและเหมาะสม สอดคล้องกับ สภาพการณ์ในปัจจุบัน หรือไม่ (มาตรา ๑๒)			
๘. การกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้ง ทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืน ซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะ ยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้า เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วย กฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ทรงทรัพย์สินต้อง แจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ทราบโดยพลัน การกำหนดสิทธิ หน้าที่ และ ความรับผิดชอบดังกล่าว เพียงพอ และเหมาะสม หรือไม่ (มาตรา ๑๑ วรรคหนึ่ง)			

หัวข้อ	ความเห็น		ความเห็น/ข้อเสนอแนะ
	เหมาะสม	ไม่เหมาะสม	
๙. การกำหนดให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิติดแปลง ต่อเติมหรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อทรัพย์สินสิทธิระงับลง เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น การกำหนดสิทธิดังกล่าวเหมาะสม หรือไม่ (มาตรา ๑๑ วรรคสอง)			
๑๐. การกำหนดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินสิทธิและการผิดสัญญา ระหว่างผู้โอนทรัพย์สินสิทธิและผู้รับโอนทรัพย์สินสิทธิ และกำหนดเงื่อนไขในการบอกเลิกสัญญานั้น ต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว การกำหนดสิทธิและเงื่อนไขดังกล่าวเหมาะสม หรือไม่ (มาตรา ๑๓)			
๑๑. การกำหนดเงื่อนไขให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะยกเลิกทรัพย์สินสิทธิก่อนครบกำหนดเวลาไม่ได้ หากการยกเลิกนั้นกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว มีความเหมาะสมหรือไม่ (มาตรา ๑๔)			
๑๒. การกำหนดหลักการให้คืนอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นให้แก่เจ้าของเมื่อทรัพย์สินสิทธิระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น โดยไม่ต้องทำให้กลับคืนสู่สภาพเดิม เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น การกำหนดหลักการดังกล่าวเหมาะสม หรือไม่ (มาตรา ๑๕)			