

บันทึกท้ายพระราชบัญญัติ พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

ความเป็นมา

ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. มีหลักการ คือ ให้มีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ โดย คณะรัฐมนตรีชุดที่มี พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นนายกรัฐมนตรีต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๑ เพื่อให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติบรรจุมติประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ โดยบรรจุมติเพิ่มเติมเข้าระเบียบวาระการประชุม ครั้งที่ ๙๐/๒๕๖๑ เป็นพิเศษ วันพฤหัสบดีที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๑ สภานิติบัญญัติแห่งชาติรับหลักการร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ในการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๙๐/๒๕๖๑ เป็นพิเศษ วันพฤหัสบดีที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๑ และที่ประชุมได้พิจารณาวันที่ ๒ และลงมติในวาระที่ ๓ เห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมาย จากนั้นส่งร่างพระราชบัญญัติไปยังนายกรัฐมนตรีเพื่อนำขึ้นทูลเกล้าฯ วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

ที่มา : สำนักการประชุม สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา <https://www.senate.go.th/assets/portals/93/fileups/253/files/law%Zoweeek/92/5-462-PDF>

ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๕๖ ก หน้า ๙๗ วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๒

วันใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ผู้รักษาการ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

เหตุผลในการประกาศใช้

โดยที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะ ซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย ว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี สมควรกำหนดให้มีทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เป็นสิทธิการใช้ ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อันจะส่งเสริม และสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีบทบัญญัติทั้งสิ้น ๑๗ มาตรา มีสาระสำคัญ ดังนี้

๑. ในพระราชบัญญัตินี้มีบทนิยาม ดังนี้

๑.๑ ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

๑.๒ อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๑.๓ พนักงานเจ้าหน้าที่ หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและพนักงาน เจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๒. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สินให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วแต่กรณี ทรัพย์สินมีกำหนดเวลาได้ไม่เกิน สามสิบปี การก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุดจะกระทำมิได้ การก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตาม กฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุด ให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้น แล้วแต่กรณี

๓. เมื่อได้รับคำขอก่อตั้งทรัพย์สินตามมาตรา ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน การก่อตั้ง ทรัพย์สินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วแต่กรณี พร้อมทั้งออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน หนังสือรับรองทรัพย์สินให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่ง เก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

๔. การขอก่อตั้งทรัพย์สินตามมาตรา ๔ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน ทรัพย์สินตามมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์สินตามมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

๕. ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินใดสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์สิน ขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง เมื่อได้มีการ ออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินแล้วให้หนังสือรับรองทรัพย์สินฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก

๖. ทรัพย์สินจะแบ่งแยกมิได้ ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง หรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

๗. เมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ใด เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะก่อตั้งทรัพย์สินใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก ผู้ทรงทรัพย์สิน ความในวรรคหนึ่ง ไม่กระทบสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น หรือการใช้ กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตาม กฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ

๘. ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สิน ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินต้องดำเนินการให้เป็นไปตาม กฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย

๙. ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สิน เหมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิ จะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคง เป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์สินต้องแจ้งเหตุดังกล่าว ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ทราบโดยพลัน ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินติดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อทรัพย์สินถึงระงับลง เว้นแต่เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ และผู้ทรงทรัพย์สินจะตกลงเป็นอย่างอื่น ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับกับการกระทำต่อห้องชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๑๐. ทรัพย์สินสามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ ทรัพย์สินสามารถตกทอดทางมรดกได้ การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้ว

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามประเพณีติกรรม และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

๑๑. ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินและมี การผิดสัญญา ระหว่างผู้โอนทรัพย์สินและผู้รับโอนทรัพย์สิน อิงสิทธิอันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของ บุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

๑๒. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอาจยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์สินนั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอก ผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทน และโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

๑๓. เมื่อทรัพย์สินสิทธิระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์สินส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินจะตกลง เป็นอย่างอื่น

๑๔. การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน การจดทะเบียนนิติกรรมหรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวงแต่ต้องไม่เกินอัตรา ตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้ ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้ ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตามวรรคสองเป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ภายในเขตนั้น

๑๕. ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออก กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งยกเว้นค่าธรรมเนียม และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

นางสาววรรณช สว่างแจ้ง / จัดทำ