



ฉบับที่ 4/2561

วันที่ 9 มกราคม 2561

ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.

นายพรชัย จีระเวช ที่ปรึกษาด้านเศรษฐกิจการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในฐานะรองโฆษกกระทรวงการคลัง เผยผลการประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2561 ได้มีมติเห็นชอบหลักการร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ร่างพระราชบัญญัติฯ จะกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์อีกรูปแบบหนึ่ง เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โดยมีบทบัญญัติรองรับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะต่าง ๆ ให้เกิดความชัดเจนในกฎหมาย เพื่อสร้างความเชื่อมั่น และให้เกิดความคล่องตัวในการใช้ประโยชน์ให้มากยิ่งขึ้น โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

(1) การกำหนดทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

ผู้ให้ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นเจ้าของที่ดินมีโฉนด และเจ้าของห้องชุดเท่านั้น

(2) การจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี

(3) การออกหนังสือรับรอง

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ โดยทำเป็นคู่ฉบับสามฉบับ ซึ่งการออกหนังสือรับรองนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบที่กำหนดโดยกฎกระทรวง

(4) กำหนดสิทธิของผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

(4.1) การนำทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า ขาย โอน หรือตกทอดแก่ทายาทได้ และนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้

(4.2) การตัดแปลง ต่อเติม ปลุกโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างได้ และเมื่อสัญญาได้เลิกหรือระงับ ให้ทรัพย์สินซึ่งได้ทำการตัดแปลง ต่อเติม หรือปลูกสร้างไว้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา

(5) กำหนดหน้าที่ของผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อป้องกันการยักยอกอสังหาริมทรัพย์ที่มีทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ หรือกรณีบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ หรือเรียกร้องสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่มีทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์นั้น และให้แจ้งเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน

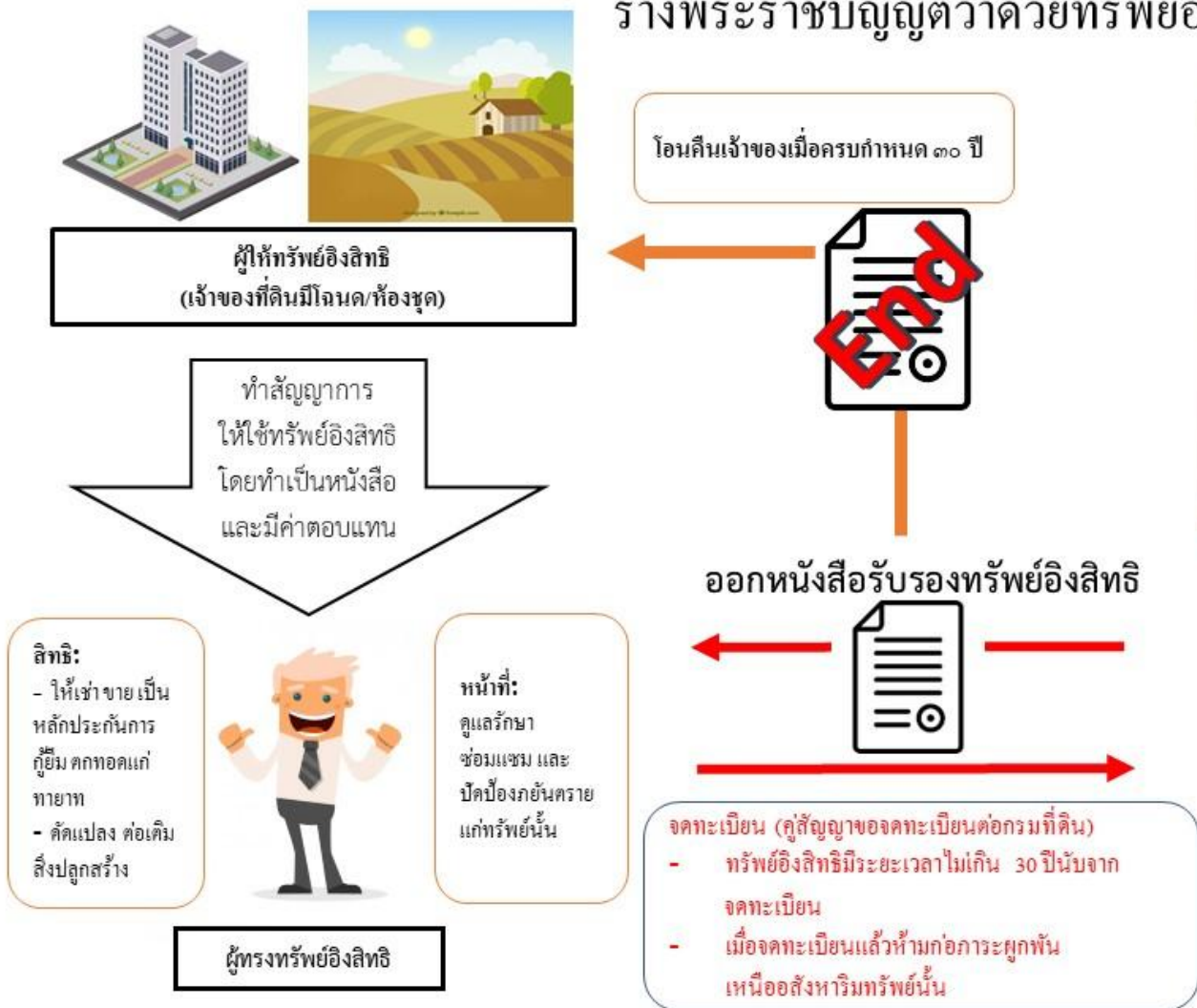
ทั้งนี้ ร่างพระราชบัญญัติฯ ที่กล่าวข้างต้น เป็นการสร้างแรงจูงใจและความเชื่อมั่นให้นักลงทุนหรือนักธุรกิจที่จะนำเงินเข้ามาลงทุนหรือเข้ามาประกอบอาชีพในประเทศ ให้สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้สะดวกและคล่องตัวยิ่งขึ้น ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มมูลค่าและเกิดสภาพคล่องในภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม

สำนักกฎหมาย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

โทร. 0 2273 9020 ต่อ 3266 และ 3269

โทรสาร 0 2618 3371

ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.



วัตถุประสงค์

- เพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างแรงจูงใจและความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนหรือนักธุรกิจที่จะนำเงินลงทุนหรือเข้ามาประกอบอาชีพในประเทศ
- เพื่อให้สามารถใช้อสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้มากยิ่งขึ้น นอกเหนือจากการมีกรรมสิทธิ์หรือการมีสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นกำหนดทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใหม่
- ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์นั้น คือ การที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โดยมีการจดทะเบียนและมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี



สำนักงานกฎหมาย
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง