

## ทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิการเช่า

นายลัทธพล เจริญชันษา  
นิติกรปฏิบัติการ

<https://www.facebook.com/pages/สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง>

# บทความกฎหมายน่ารู้

เนื่องจากปัจจุบันสิทธิการเช่าทั้งการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (การเช่าตาม ป.พ.พ.) และการเช่าตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 (การเช่าปี 42) มีข้อจำกัดที่อาจเป็นอุปสรรคต่อการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์บางประการ ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิ พ.ศ. .... จึงเข้ามาแก้ไขปัญหา โดยสร้างทรัพย์สินชนิดใหม่เรียกว่า “ทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิ” อันเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ประเภทหนึ่ง ที่เข้ามาเอื้ออำนวยให้ประชาชนสามารถใช้ประโยชน์และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพได้มากขึ้น ดังนั้น ผู้เขียนจึงได้อธิบายเปรียบเทียบความเหมือนและความต่างระหว่างร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิ กับสิทธิการเช่า ทั้งสองประเภทตามกฎหมายปัจจุบันไว้ ดังนี้

ทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิตามร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิ เกิดขึ้นโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยื่นคำขอจดทะเบียน (ฝ่ายเดียว) ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิ โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี ซึ่งทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิจะระงับลงเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา ดังกล่าว และหากมีความต้องการต่อระยะเวลาทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธินั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องทำการยื่นคำขอจดทะเบียน ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิขึ้นใหม่ โดยที่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิสามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ดินมีสิทธิได้ ไม่ว่าจะเป็นทางด้าน พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย หรือด้านอื่น ๆ และสิทธิมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบหนึ่งเป็นเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์นั้น กล่าวคือ ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิสามารถให้บุคคลอื่นเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ดินมีสิทธิได้ สามารถโอน ทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิให้แก่ผู้อื่นได้ สามารถนำสิทธิดังกล่าวไปจำนองหรือใช้เป็นหลักประกันทางธุรกิจได้ ตลอดจนสามารถต่อเติม ดัดแปลง และปลูกสร้างในอสังหาริมทรัพย์ที่ดินมีสิทธิได้อีกด้วย ทั้งนี้ทั้งนั้น การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดินมีสิทธิ จำเป็นต้องคำนึงถึงกฎหมายอื่นประกอบด้วย เช่นกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร เป็นต้น และเมื่อทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิระงับลง ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิต้องส่งมอบทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลาสิ้นสุด เว้นแต่จะมีการตกลงไว้เป็นอย่างอื่น

ทรัพย์สินสิทธิต่อสิทธิมีข้อแตกต่างจากการเช่าตามป.พ.พ. ที่เกิดขึ้นโดยการทำสัญญาระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี และอาจต่อสัญญาได้ครั้งละไม่เกิน 30 ปี โดยที่ผู้เช่ามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบเท่าที่ กำหนดไว้ในสัญญาเท่านั้น กล่าวคือ ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงได้ต่อเมื่อมีการกำหนดไว้ในสัญญาเช่า ผู้เช่าสามารถต่อเติม ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าได้ก็ต่อเมื่อผู้ให้เช่าอนุญาต และสิทธิในสัญญาเช่าดังกล่าวไม่ใช่ทรัพย์สินที่ผู้เช่าสามารถนำไปจำนอง หรือจำนำได้แต่อย่างใด อย่างไรก็ดี ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิดังกล่าวเป็นหลักประกันทางธุรกิจได้หากได้รับความยินยอม จากผู้ให้เช่า อีกทั้งสิทธิการเช่านั้นเป็นสิทธิเฉพาะตัวของคู่สัญญา เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาจะเช่าระงับลง ไม่สามารถตกทอด มรดกได้ และเมื่อสิทธิการเช่าตามสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลง ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ดินเช่าในสภาพเดิมคืนให้แก่ผู้ให้เช่า

นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับ การเช่าปี 42 ที่เกิดขึ้นโดยการทำสัญญาระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า มีกำหนดระยะเวลา มากกว่า 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จะสามารถต่อสัญญาได้อีกไม่เกิน 50 ปี โดยสิทธิของผู้เช่า นั้น มีลักษณะแห่งสิทธิคล้ายกับสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน สิทธิ กล่าวคือ เป็นสิทธิที่สามารถโอนให้แก่กันได้ ให้เช่าช่วงได้ ตกทอดมรดกได้ ตลอดจนสามารถนำสิทธิดังกล่าวไปจำนองหรือใช้เป็นหลักประกันทางธุรกิจได้ด้วย อย่างไรก็ตาม การใช้ประโยชน์ในสิทธิการเช่าปี 42 นั้น กฎหมายกำหนดว่าต้องเป็นการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมเท่านั้น และในประเด็นเรื่องสิทธิในการต่อเติม ดัดแปลงนั้น ผู้เช่าไม่สามารถกระทำได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า และเมื่อสิทธิการเช่าตามสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลง ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ตนเช่าในสภาพเดิมคืนให้แก่ผู้ให้เช่า

ดังนั้น เมื่อเราพิจารณาความต่างระหว่างทรัพย์สินสิทธิกับสิทธิการเช่าตามกฎหมายปัจจุบัน จะเห็นได้ว่าทรัพย์สินสิทธิเป็นอีกช่องทางหนึ่งที่สามารถเอื้อประโยชน์ทั้งในด้านของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการปล่อยทรัพย์สินของตนให้บุคคลอื่นใช้โดยไม่มีเจตนาที่จะจำหน่ายทรัพย์สินนั้น และในด้านของผู้ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้มีความคล่องตัว และมีความชัดเจนในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวมากยิ่งขึ้น