

สรุปผลเปิดรับฟังความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ พ.ศ.

ตามที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ได้เชิญชวนหน่วยงานภาครัฐและเอกชน รวมทั้งประชาชน ร่วมแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ พ.ศ. (ร่าง พ.ร.บ.) ตั้งแต่วันที่ ๑๘ พฤษภาคม - ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๑ เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๐ เรื่อง แนวทางการจัดทำ และเสนอร่างกฎหมายตามบทบัญญัติ มาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ นั้น

สศค. ขอเรียนว่า บัดนี้ได้ครบกำหนดการเปิดรับฟังความคิดเห็นแล้ว ขอเรียนสรุป ดังนี้

๑. วิธีการในการรับฟังความคิดเห็น

สศค. เปิดรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อร่าง พ.ร.บ. ผ่านทางเว็บไซต์ www.lawamendment.go.th และ www.fpo.go.th ของ สศค. ซึ่งสามารถแสดงความคิดเห็นได้ที่ช่องทาง Fax : ๐๒ ๖๑๘ ๓๓๗๑ และ E-mail : property_right.hearing@fpo.go.th และได้เปิดรับฟังความเห็นผ่านการประชุมหารือร่วมกับหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการร่วม ๓ สถาบัน (กกร.) สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย

๒. จำนวนครั้งและระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็นในแต่ละครั้ง

สศค. ได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็น จำนวน ๗ ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ครั้งที่ ๑ ตั้งแต่วันที่ ๑๘ พฤษภาคม - ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐ รับฟังความคิดเห็นร่าง พ.ร.บ. ผ่าน www.lawamendment.go.th ซึ่งมีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๕๘๘ ราย โดยมีผู้ดาวน์โหลดร่าง พ.ร.บ. ทั้งหมด ๓๔๐ ราย และรับฟังความคิดเห็นผ่าน www.fpo.go.th มีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๙๐ ราย

ครั้งที่ ๒ ในวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ในการประชุมหารือร่วมกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ณ กรมที่ดิน

ครั้งที่ ๓ ในวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๐ ในการประชุมหารือร่วมกับคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน ๓ สถาบัน (กกร.) ซึ่งประกอบด้วย สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสมาคมธนาคารไทย ณ ห้องประชุม ๒๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ครั้งที่ ๔ ในวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ในการประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารและเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ณ ห้องประชุม ๓๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ครั้งที่ ๕ ในวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ในการประชุมหารือร่วมกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ณ ห้องประชุม ๓๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ครั้งที่ ๖ ตั้งแต่วันที่ ๑๒ - ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๑ โดยรับฟังความคิดเห็นผ่าน www.lawamendment.go.th ซึ่งมีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๖๓๖ ราย และรับฟังความคิดเห็นผ่าน www.fpo.go.th ซึ่งมีผู้เข้ามาดูทั้งหมด ๒๐๔ ราย

ครั้งที่ ๗ ในวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๑ ในการประชุมหารือร่วมกับผู้แทนจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กรมที่ดิน สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมอาคารชุดไทย ณ ห้องประชุม ๒๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

๓. พื้นที่หรือกลุ่มเป้าหมายในการรับฟังความคิดเห็น

หน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน รวมทั้งประชาชน ร่วมแสดงความคิดเห็น

๔. ประเด็นที่มีการแสดงความคิดเห็นและคำชี้แจง

หลังจากสิ้นสุดการเปิดรับฟังความคิดเห็น มีหน่วยงานภาครัฐ เอกชน และประชาชนเข้ามาร่วมแสดงความคิดเห็นทั้งสิ้น ๑๖ ราย โดยผู้แสดงความคิดเห็นมีประเด็น ดังนี้

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
๑. ประเด็นเรื่องคำนิยามคำว่า “ทรัพย์สิน” ตามมาตรา ๓	ควรเพิ่มนิยามคำว่าทรัพย์สินเพื่อให้เกิดความชัดเจน	ได้ทำการปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. โดยเปลี่ยนคำนิยามทรัพย์สินจากเดิมที่ “ทรัพย์สิน” หมายความว่า การที่เจ้าของที่ดินที่มีโฉนดบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้ทรัพย์สิน ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ทรงทรัพย์สิน มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น และมีหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ โดยผู้ทรงทรัพย์สินตกลงจ่ายค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์นั้นให้แก่ผู้ให้ทรัพย์สิน” เป็น “ทรัพย์สิน” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้”
	ควรกำหนดนิยามที่ชัดเจนของคำว่า “ทรัพย์สิน” ไว้ในร่างพระราชบัญญัติฯ เพื่อให้เข้าใจได้ง่ายและสามารถตีความบทบัญญัติอื่น ๆ ในร่างพระราชบัญญัติฯ ได้ดียิ่งขึ้น	
	ชื่อทำให้เกิดความสงสัยว่า สิทธิที่เกิดขึ้นดังกล่าวนี้เป็นสิทธิในลักษณะใด เป็นทรัพย์สินหรือบุคคลสิทธิ เพราะลักษณะและโครงสร้างแห่งสิทธิทั้งสองประเภทนี้มีความแตกต่างกันโดยสิ้นเชิง (ทั้งนี้อ้างอิงจากการแบ่งหลักการของร่างพระราชบัญญัติฯ เป็น ๓ กลุ่ม ซึ่ง กลุ่มที่ ๑ คล้ายกับเป็นการกำหนดสาระของทรัพย์สิน แต่กลุ่มที่ ๒ และ ๓ เป็นการกำหนดสิทธิหน้าที่ผูกโยงกับสัญญาเช่า อันเป็นสาระของบุคคลสิทธิ) เป็นชื่อที่ดีเนื่องจากมีความแปลกใหม่ และเป็นคำที่สื่อถึงความหมายได้ถูกต้องดีแล้ว	
๒. ประเด็นเรื่องลักษณะของสิทธิ	- หากมีวัตถุประสงค์ให้ทรัพย์สินเป็น "ทรัพย์สิน" ก็จำเป็นที่จะต้องกำหนดว่า "ผู้ทรงสิทธิ" มีสิทธิที่สามารถใช้ประโยชน์จาก "อสังหาริมทรัพย์" ที่ตนมีสิทธิอยู่ประการใดบ้าง เช่น กรรมสิทธิ์ (มาตรา ๑๓๓๖), สิทธิอาศัย (มาตรา ๑๔๐๒), สิทธิเหนือพื้นดิน (มาตรา ๑๔๑๐) เป็นต้น ทั้งนี้ การให้เช่าช่วง การโอนทรัพย์สิน การจำนองทรัพย์สิน หรือการให้ตกทอดแก่ทายาท ล้วน "ไม่ใช่" สิทธิที่ผู้ทรงสิทธิมีเหนืออสังหาริมทรัพย์ หากแต่เป็นการกำหนดความเคลื่อนไหวแห่งสิทธิในเท่านั้น ซึ่งการกำหนดให้มีลักษณะเป็นทรัพย์สินเช่นนี้อาจกำหนดให้ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิใช้สอยในอสังหาริมทรัพย์นั้นก็ได้ หากแต่การกำหนดใน	มีวัตถุประสงค์ให้ทรัพย์สินเป็นบุคคลสิทธิเช่นเดียวกับสัญญาเช่าตาม ป.พ.พ. แต่ได้แก้ไขข้อจำกัดในบางเรื่องโดยให้ทรัพย์สินเป็นสิทธิที่ไม่มีความเป็นเฉพาะตัว ซึ่งมีลักษณะคล้ายการเช่าตาม พ.ร.บ. การเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยสามารถให้เช่า โอนเปลี่ยนมือ และตกทอดทางมรดกได้ตามมาตรา ๑๕๙๙ และมาตรา ๑๖๐๐ ของ ป.พ.พ. นอกจากนี้ เพื่อเพิ่มความคล่องตัวทางการเงิน จึงกำหนดไว้ในร่าง พ.ร.บ. ให้ทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปจำนองได้ตาม มาตรา ๗๐๓ ววรรค ๒ ทั้งนี้ ตามหลักการร่างกฎหมาย การสร้างทรัพย์สินจะต้องมีการกำหนดให้

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	ลักษณะของทรัพย์สินนั้น จะต้องเป็นการก่อทรัพย์สินโดยสัญญาเฉพาะ ดังเช่นการก่อทรัพย์สินลักษณะอื่นๆ โดยที่ไม่ควรจะนำเรื่องสัญญาเข้าทรัพย์สินมาปะปน เช่น การก่อสิทธิอาศัยก็ไม่นำสัญญาเข้าเข้ามาปะปน หากแต่เป็นการก่อสิทธิขึ้นเฉพาะ หรือในบทกรรมสิทธิ์ก็ไม่มี การกล่าวถึงสิทธิหน้าที่ของผู้ซื้อผู้ขายตามสัญญาซื้อขาย - หากมีวัตถุประสงค์ให้ทรัพย์สินเป็น “บุคคลสิทธิ” โดยมีสัญญาเข้าเป็นพื้นฐาน เช่นนี้ก็ต้องกำหนดให้ชัดเจน โดยอาจจะกำหนดเป็นสัญญาลักษณะใหม่และกำหนดสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาให้ชัดเจนรัดกุม หรือเป็นการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.) ในส่วนของสัญญาเข้าให้เกิดความชัดเจนมากยิ่งขึ้นแทน	ชัดเจนว่าสินค้านั้นเป็นทรัพย์สิน ตามมาตรา ๑๒๔๘ ของ ป.พ.พ. แต่การสร้างให้มีบุคคลสินค้านั้นไม่จำเป็นจะต้องกำหนดไว้ให้ชัดเจนแต่อย่างใด
๓. ประเด็นเรื่องความทับซ้อนของสิทธิ	ควรระวังว่าร่างพระราชบัญญัติฯ อาจจะก่อให้เกิดความเข้าใจว่า มีการสร้างสิทธิในหรือเหนือสิทธิ เช่นกำหนดให้บุคคลมีทรัพย์สินเหนือสิทธิการเช่า หรือการให้มีสิทธิจำนองในสิทธิการเช่า ทั้งนี้เพราะโดยทั่วไปแล้ว การเกิดสินค้านั้นจะต้องมีวัตถุประสงค์ที่กฎหมายกำหนดขึ้นมาชัดเจน	วัตถุประสงค์ในทรัพย์สิน คือ อสังหาริมทรัพย์ที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งคือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้อีกบุคคลหนึ่งที่มีความประสงค์ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมีค่าตอบแทน - การก่อตั้งทรัพย์สิน คือการก่อตั้งสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยร่าง พ.ร.บ. กำหนดไว้ว่าผู้ให้ทรัพย์สินจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ดังนั้น จะไม่เกิดกรณีที่บุคคลจะมีทรัพย์สินเหนือสิทธิการเช่า เนื่องจากผู้เช่าไม่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า จึงเป็นผู้ให้ทรัพย์สินไม่ได้ - หลักการจำนองซึ่งปรากฏอยู่ในมาตรา ๗๐๓ ของ ป.พ.พ. โดยทรัพย์สินที่จะนำมาจำนองได้ จะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์สังหาริมทรัพย์พิเศษ ได้แก่ เรือที่มีระวางตั้งแต่ ๕ ตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะ หรือสังหาริมทรัพย์อื่นที่กฎหมายอื่นกำหนดไว้ให้จำนองได้ ซึ่งในปัจจุบัน มีการกำหนดให้นำสังหาริมทรัพย์อื่นมาจำนองได้หลายอย่าง และมีการนำมาจดทะเบียนจำนองจริงในทางปฏิบัติ เช่น การจำนองเครื่องจักรตามพระราชบัญญัติจดทะเบียนเครื่องจักร พ.ศ. ๒๕๑๔ และการจำนองสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่า

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
		อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ (พระราชบัญญัติการเช่าฯ) เป็นต้น ดังนั้น การอนุญาตให้จำนองทรัพย์สินได้ จึงสามารถทำได้ และไม่มีความทับซ้อนของสิทธิ เนื่องจากเป็นเพียงการนำสิทธิไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้
๔. ประเด็นเรื่องการเช่าตาม ป.พ.พ.	คู่สัญญายังคงสามารถจดทะเบียนการเช่าภายใต้ ป.พ.พ. เพื่อให้สิทธิหน้าที่เป็นไปตาม ป.พ.พ. เหมือนเดิมได้หรือไม่ หรือถูกบังคับให้ต้องจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินได้ตามร่างพระราชบัญญัติฯ	ทรัพย์สินเป็นเพียงทางเลือกหนึ่งในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของตน คู่สัญญาสามารถเลือกจดทะเบียนการเช่าตาม ป.พ.พ. หรือจดทะเบียนทรัพย์สินก็ได้ ซึ่งคู่สัญญาจะมีสิทธิหน้าที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับความต้องการในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของตนในรูปแบบใด
๖. ประเด็นเรื่องนิยามของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์”	ไม่ควรจำกัดขอบเขตไว้เพียงกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนดหรืออาคารชุด แต่ควรครอบคลุมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างซึ่งแยกออกจากที่ดินด้วย โดยออกกฎหมายลูกให้นำแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินในการรับจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ มาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของร่างพระราชบัญญัติฯ ที่ต้องการสร้างสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีสภาพคล่องและสามารถเกิดประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้เต็มที่มากขึ้น เหตุใดจึงไม่รวม นส. ๓ และ นส. ๓ ก ในนิยามคำว่าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นเอกสารสิทธิที่มีการจดทะเบียนเช่นเดียวกับโฉนด รวมทั้งในทางปฏิบัติก็มีการนำที่ดิน นส. ๓ และ นส. ๓ ก มาใช้ประโยชน์ในภาคธุรกิจ	ในร่าง พ.ร.บ. ปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินมีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินมีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เหตุที่กำหนดเฉพาะที่ดินมีโฉนดเนื่องจากทรัพย์สินเป็นสิทธิที่ให้ประโยชน์แก่ผู้ทรงสิทธิมาก การก่อตั้งสิทธิจึงควรให้ก่อตั้งได้เฉพาะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ส่วนผู้ถือเอกสารสิทธิ นส. ๓ และ นส. ๓ ก เป็นเพียงผู้มีสิทธิครอบครองเท่านั้นไม่ใช่ผู้มีกรรมสิทธิ์ ซึ่งการถูกแย่งการครอบครองนั้นเกิดขึ้นได้ง่ายกว่ามาก กล่าวคือ การโอนที่ดิน นส.๓ และ นส.๓ ก สมบูรณ์ได้ด้วยการส่งมอบ จึงไม่ได้กำหนดให้รวมถึงที่ดินที่มีเพียง นส.๓ และ นส.๓ ก เนื่องจากเกรงว่าจะเกิดความไม่แน่นอนและอาจทำให้เกิดประเด็นโต้แย้งและมีปัญหาในทางปฏิบัติได้

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
๗. ประเด็นเรื่องการขอความยินยอมของเจ้าหนี้ก่อนจะจดทะเบียนทรัพย์สิน	ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติให้ก่อนการจดทะเบียนทรัพย์สินต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับหลักประกันทางธุรกิจด้วย เพื่อรับรองสิทธิของเจ้าหนี้ก่อนและผู้รับหลักประกันทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ อย่างเท่าเทียมกันในฐานะเจ้าหนี้มีประกัน	ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. โดยเพิ่มเติมไว้ในมาตรา ๔ วรรคท้ายแล้ว
๘. ประเด็นเรื่องการนำทรัพย์สินมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้	การสร้างสิทธิจำนองในสิทธิการเช่า เป็นอีกหนึ่งประเด็นที่มีข้อพิงระวังแม้ว่าจะมีกฎหมายหลายฉบับที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ แต่ลักษณะของสิทธิจำนองนั้น โดยพื้นฐานเป็นทรัพย์สินเป็นก่อสิทธิโดยมีอสังหาริมทรัพย์เป็นวัตถุแห่งสิทธิและบังคับเอากับตัวอสังหาริมทรัพย์นั้น การที่จะให้สิทธิจำนองบังคับกับสิทธิการเช่า ซึ่งเป็นผลให้เกิดการเปลี่ยนตัวเจ้าหนี้และลูกหนี้ในสัญญาเช่า ซึ่งเป็นคู่จะเป็นการขัดกับหลักความศักดิ์สิทธิในการแสดงเจตนาของคู่กรณี กรณีนี้แม้ว่าจะสามารถทำได้โดยการสร้างทะเบียน แต่ต้องมีกระบวนการจดทะเบียนต้องมีความรัดกุมชัดเจน และมีการกำหนดรูปแบบและวิธีในการบังคับจำนองเพื่อให้สามารถดำเนินการบังคับเอากับสิทธิการเช่าที่เป็นหลักประกันนั้นได้อย่างแท้จริง	การจำนองทรัพย์สินนั้นเป็นการจำนองสิทธิ ซึ่งมีลักษณะเดียวกันกับการจำนองสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมฯ หรือการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่เมื่อลูกหนี้หลักประกันผิดนัดชำระหนี้ เจ้าหนี้หลักประกันก็จะบังคับหลักประกัน คือสิทธิในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ มิใช่ตัวกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยในปัจจุบันก็มีการใช้เป็นการทั่วไปซึ่งในทางปฏิบัติการที่ผู้เช่าจะนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันจะต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนเนื่องจากสิทธิการเช่ามีสภาพเป็นที่มีความเป็นเฉพาะตัว อย่างไรก็ดี การทำทรัพย์สินนั้น คือการทำสัญญาอย่างหนึ่งที่คู่สัญญามีเจตนาต้องตรงกันในขณะที่ทำสัญญาว่า จะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ของทรัพย์สินภายใต้ร่าง พ.ร.บ. ซึ่งรวมถึงการอนุญาตให้ผู้ทรงทรัพย์สินนำทรัพย์สินไปจำนองได้ ดังนั้น จึงไม่ขัดกับหลักความศักดิ์สิทธิในการแสดงเจตนาของคู่สัญญา เนื่องจากคู่สัญญาได้ให้ความยินยอมไว้ตั้งแต่ขณะทำสัญญาแล้ว นอกจากนี้ทางปฏิบัติ ก็มีกระบวนการทางทะเบียนที่รองรับการจำนองสิทธิอยู่แล้ว และในแง่ของการบังคับจำนองทรัพย์สินก็ยังอาจทำได้สะดวก เนื่องจากทรัพย์สินเป็นสิทธิที่มูลค่าในตัวเอง และสามารถเปลี่ยนมือได้อย่างคล่องตัวจึงสามารถนำออกขายทอดตลาดได้โดยง่าย

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	ควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติให้ชัดเจนว่า ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิสามารถนำทรัพย์สินไปจดทะเบียนเป็นหลักประกันทางธุรกิจได้ตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้ทรัพย์สิน และให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจมาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยให้ทรัพย์สินเป็นสิทธิเรียกร้องที่มีสถานะเป็นทรัพย์สินมีทะเบียนตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘	โดยสภาพทรัพย์สินเป็นสิทธิเรียกร้องที่สามารถนำมาเป็นหลักประกันตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้อยู่แล้วโดยที่ไม่จำเป็นต้องบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ (เช่นเดียวกับสิทธิเรียกร้องที่ก่อตั้งตามกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งมีได้มีการบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะในกฎหมายนั้น ๆ ว่าสิทธิเรียกร้องดังกล่าวสามารถนำมาเป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ)
	ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติว่า เมื่อมีการจดทะเบียนทรัพย์สินเป็นหลักประกันทางธุรกิจตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ และมีการปฏิบัติตาม มาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ แล้ว ให้ถือว่า การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน ครบถ้วนสมบูรณ์ ใช้นับบุคคลภายนอกได้ เพื่อให้เกิดความชัดเจนว่าผู้จดทะเบียนรับทรัพย์สินเป็นหลักประกันทางธุรกิจ ไม่ต้องดำเนินการจดทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินอีก แต่สามารถอาศัยกลไกตาม มาตรา ๑๙ ให้เจ้าพนักงานทะเบียนตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘ (สังกัดกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์) แจ้งให้นายทะเบียนทรัพย์สิน (สังกัดกรมที่ดิน) ทราบ เพื่อให้บันทึกการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจลงในทะเบียนทรัพย์สิน	เมื่อไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์และขั้นตอนใด ๆ ไว้เป็นการเฉพาะในร่าง พ.ร.บ. การนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ ก็สามารถดำเนินการตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจได้ตามปกติ
๙. ประเด็นเรื่องการให้เช่าช่วง	ผู้ทรงทรัพย์สินที่นำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วงไม่เกินสามปี จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามร่างพระราชบัญญัติฯ เหมาะสมหรือไม่ และควรกำหนดวิธีการจดทะเบียนที่เหมาะสมมากขึ้นหรือไม่	ร่าง พ.ร.บ. ปัจจุบันไม่ได้อิงกับเรื่องสัญญาเช่าตาม ป.พ.พ. แล้ว จึงไม่มีการที่ผู้ทรงทรัพย์สินจะนำอสังหาฯ ไปให้เช่าช่วงได้
	ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาเป็นไปตาม ป.พ.พ. หรือเป็นไปตามลักษณะการใช้ทรัพย์สินที่ผู้ให้ทรัพย์สินตกลงกับผู้ทรงทรัพย์สิน	
	ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้ทรัพย์สินกับผู้เช่าช่วงเป็นไปตาม ป.พ.พ. ใช้	

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	หรือไม่ เนื่องจากตามข้อเท็จจริง อสังหาริมทรัพย์หลายพื้นที่จะมีการจำกัดรูปแบบหรือวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ เช่น การแบ่งเขตที่อยู่อาศัยออกตามสัญญา หรือการแบ่งเขตการทำอุตสาหกรรมสะอาด เป็นต้น ซึ่งหากอนุญาตให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิให้เช่าช่วงได้โดยอิสระ อาจทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ จึงควรกำหนดให้การให้เช่าช่วงและการโอนทรัพย์สินอิงสิทธิเป็นบทบัญญัติที่คู่สัญญาสามารถตกลงแตกต่างได้ เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการใช้ประโยชน์ทางปฏิบัติ และให้คู่สัญญาสามารถกำหนดกรอบวัตถุประสงค์ได้ เนื่องจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศ เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา เมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ โดยในประกาศฉบับนี้ได้กำหนดห้ามเก็บเงินประกันจากผู้เช่าเกินกว่าอัตราค่าเช่าหนึ่งเดือน ดังนั้น หากผู้เช่าใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจนชำรุดบกพร่อง ก็จะรับผิดชอบไม่เกินกว่าค่าเช่าหนึ่งเดือนเท่านั้น ซึ่งในทางปฏิบัติเงินจำนวนนี้ไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม ดังนั้น การที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเลือกผู้เช่าช่วงได้ และผู้เช่าช่วงเช่ามาก่อให้เกิดความเสียหาย ก็จะทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดือดร้อน ประเด็นเรื่องกฎหมายฉบับอื่นเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่มีการให้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและต้องรับโทษ เช่น ต้องทุบอาคารทิ้ง เป็นต้น ผู้ใดจะต้องเป็นคนรับผิดชอบในความเสียหายนี้	
๑๐. ประเด็นเรื่องสิทธิการก่อสร้าง ต่อเติมหรือดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ	ควรกำหนดให้เป็นบทบัญญัติที่คู่สัญญาสามารถตกลงแตกต่างจากร่างพระราชบัญญัติฯ ได้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเสรีภาพของการแสดงเจตนาของคู่สัญญา และเพื่อให้สามารถกำหนดกรอบวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ได้อย่างเหมาะสมในแต่ละกรณี	ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. โดยเพิ่มเติมไว้ในมาตรา ๑๑ วรรคสองแล้ว

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
และการให้โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อครบกำหนดระยะเวลา		
๑๑. ประเด็นเรื่องการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ควรกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนในสภาพที่เป็นอยู่ ณ ขณะเวลาที่สัญญาเลิก โดยเป็นสภาพที่ผู้ทรงทรัพย์สินใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบแล้วภายใต้เงื่อนไขของสัญญาและกฎหมาย ทั้งนี้เนื่องจากปัจจุบันเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า ทางปฏิบัติจะมีปัญหาในการขับไล่ผู้เช่าออก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีการเช่าเพื่ออยู่อาศัย จะมีกฎหมายฉบับอื่นคุ้มครองตัวผู้อยู่อาศัย ทำให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาในสัญญา การจะทำให้ผู้อยู่อาศัยย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจะใช้เวลาค่อนข้างนาน การกำหนดให้ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนในสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลาที่สัญญาเลิก จะได้ทำให้การส่งมอบไม่ยืดเยื้อ ควรกำหนดให้เป็นบทบัญญัติที่คู่สัญญาสามารถตกลงแตกต่างจากร่างพระราชบัญญัติฯ ได้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเสรีภาพของการแสดงเจตนาของคู่สัญญา	ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. โดยเพิ่มเติมไว้ในมาตรา ๑๕ แล้ว
๑๒. ประเด็นเรื่องขอบเขตความรับผิดในความชำรุดบกพร่อง	ควรกำหนดให้เป็นบทบัญญัติที่คู่สัญญาสามารถตกลงแตกต่างจากร่างพระราชบัญญัติฯ ได้ เพื่อให้เป็นไปตามหลักเสรีภาพของการแสดงเจตนาของคู่สัญญา	ไม่มีกฎหมายบัญญัติเรื่องความรับผิดในความชำรุดบกพร่องแล้ว จึงเป็นไปตามหลักกฎหมายทั่วไป (ตามเจตนาของคู่สัญญา)
๑๓. ประเด็นเรื่องการยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา	ควรมีบทบัญญัติที่ทำให้การยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเกิดขึ้นได้ยาก หรือจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้เท่านั้น เช่น มีการผิดนัดผิดสัญญาตามสัญญาให้ทรัพย์สินและมีกรบอกเลิกสัญญาแล้ว เป็นต้น อีกทั้ง ควรมีบทบัญญัติคุ้มครองผู้ได้รับผลกระทบจากการยกเลิกทรัพย์สิน	เป็นไปตามหลักกฎหมายทั่วไป โดยเจ้าของอสังหาจะยกเลิกทรัพย์สินได้ เฉพาะกรณีที่ตนเป็นผู้ทรงทรัพย์สินเท่านั้น

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	อิงสิทธิดังกล่าว เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้รับจ้างนอกรั้วอสังหาริมทรัพย์และผู้รับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันทางธุรกิจ	
๑๔. ประเด็นเรื่องรายการจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์	ควรกำหนดให้มีรายการจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่คู่สัญญาจะต้องกำหนดไว้ในสัญญาเพื่อให้การจดทะเบียนสมบูรณ์ตามแบบ และเพื่อให้ประเด็นที่สำคัญได้รับการทบทวนและพิจารณาโดยคู่สัญญาก่อนที่จะมีการจดทะเบียน โดยอย่างน้อยควรกำหนดให้คู่สัญญาจะต้องกำหนดข้อสัญญาในเรื่องดังต่อไปนี้ - การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ และประเด็นเรื่องกรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้น - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ในการส่งมอบคืน ความรับผิดชอบในการชำรุดบกพร่องของผู้ให้ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์	กำหนดให้เป็นหน้าที่ของกรมที่ดิน ในการกำหนดรูปแบบรายการจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์
๑๕. ประเด็นเรื่องระยะเวลาของการทำทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์	ยังกำหนดระยะเวลาทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ยาวนานเท่าใด ยิ่งเพิ่มสภาพคล่องและมูลค่าให้กับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม การกำหนดให้มีระยะเวลา ๓-๓๐ ปี ซึ่งสอดคล้องกับระยะเวลาจดทะเบียนสิทธิการเช่าตาม ป.พ.พ. ก็ถือว่าเป็นระยะเวลาที่ใช้ได้ ในปัจจุบัน มีคู่สัญญามาจดทะเบียนการเช่า ๓๐ ปี และให้ต่ออีก ๓๐ ปี โดยอัตโนมัติในคราวเดียวที่สำนักงานที่ดินเป็นจำนวนมาก ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจดทะเบียนให้ เนื่องจาก ป.พ.พ. ไม่ได้มีบทบัญญัติห้ามการทำสัญญาเช่าที่มีเงื่อนไขเวลาต่อกัน ดังนั้น อาจเกิดการตีความได้ว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย จึงขอเสนอให้กำหนดเรื่องการต่อระยะเวลาของสัญญาทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจนไว้ในร่างพระราชบัญญัติฯ ว่าต้องครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาฉบับแรกก่อน คู่สัญญาจึงจะมาจดทะเบียนเพื่อต่อระยะเวลาของสัญญาได้ จึงจะเพื่อไม่ให้เกิดข้อยุ่งยากในการตีความในทางปฏิบัติ ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้นมากจากในอดีต ไม่ว่าจะเป็นค่าก่อสร้างหรือ	กำหนดให้ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	ค่าแรงงานต่าง ๆ การที่ ป.พ.พ. กำหนดให้สามารถทำสัญญาเช่าได้ไม่เกิน ๓๐ ปี จึงไม่คุ้มทุนในทางข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้จึงเชื่อว่ากระแสโลกาภิวัตน์จะทำให้เกิดการแก้ไข ป.พ.พ. โดยขยายระยะเวลาให้สามารถทำสัญญาเช่าได้มากกว่า ๓๐ ปี เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ดังนั้น ขอเสนอให้กำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติฯ ให้สามารถทำทรัพย์สินได้ถึงไม่เกิน ๓๐ ปี หรือตามที่กฎหมายอื่นกำหนดไว้ เพื่อให้รองรับในกรณีที่ ป.พ.พ. หรือกฎหมายอื่นเกิดการแก้ไข และอนุญาตให้ทำสัญญาเช่าได้เกินกว่า ๓๐ ปี จะได้ไม่ต้องกลับมาแก้ไขร่างพระราชบัญญัติฯ อีกครั้ง	
๑๖. ประเด็นเรื่องการทำทรัพย์สินเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม	ทรัพย์สินสิทธิในกรณีทั่วไปและกรณีเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมนั้นมีความแตกต่างกันอย่างไร ในทั้งทางกระบวนการ ลักษณะของสิทธิ และสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญา	การจดทะเบียนทรัพย์สินไม่ได้มีการกำหนดวัตถุประสงค์ในการจดทะเบียนไว้ ดังนั้นการจดทะเบียนทรัพย์สินในกรณีทั่วไปและกรณีเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมจึงไม่มีความแตกต่างกัน
๑๗. ประเด็นเรื่องการก่อภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปจดทะเบียนทรัพย์สิน	- ตามสภาพของการใช้อสังหาริมทรัพย์แล้ว หากนำไปจดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างนั้นก็ไม่น่าจะนำไปจดทะเบียนก่อภาระผูกพันใด ๆ ได้อีก จึงควรกำหนดข้อห้ามการก่อภาระผูกพันให้ชัดเจนในร่าง พ.ร.บ. ด้วย โดยอาจเทียบเคียงได้กับ มาตรา ๑๐ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (พ.ร.บ. อาคารชุดฯ) ที่บัญญัติไว้ว่า “เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๔ แล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และห้ามมิให้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว” - การจำนองที่เกิดขึ้นภายหลังโดยผู้ทรงทรัพย์สินนั้น หากอสังหาริมทรัพย์กลับคืนสู่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ การจำนองดังกล่าวจะมีผลเช่นใดและมีการบังคับจำนองอย่างไร ซึ่งประเด็นนี้จะก่อให้เกิดความยุ่งยากในทางปฏิบัติ โดยควรพิจารณาประกอบกับ ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๒ ซึ่งบัญญัติไว้ว่า	- ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๕ วรรค ๑ แล้วว่า “เมื่อมีการจดทะเบียนตามมาตรา ๔ ถ้ามีรายชื่อเจ้าหนี้จำนองหรือผู้ทรงสิทธิในภาระติดพันเหนือที่ดินที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง” กล่าวคือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งเจ้าหนี้จำนอง เมื่อผู้รับจำนองยินยอม จึงจะจดทะเบียนทรัพย์สินให้ได้ - ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๕ วรรค ๒ แล้วว่า “ในกรณีที่เจ้าหนี้จำนองยินยอมให้จดทะเบียนทรัพย์สินให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนทรัพย์สินได้” และได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๖ แล้วว่า “เมื่อมีการจดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไปตลอดระยะเวลาที่มีทรัพย์สิน” กล่าวคือ ให้การจดทะเบียนทรัพย์สินใน

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	“ถ้าทรัพย์สินได้จำนองแล้ว และภายหลังที่จดทะเบียนจำนอง มีจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สินอย่างอื่น โดยผู้รับจำนอง มิได้ยินยอมด้วยไซ้ร้ ท่านว่าสิทธิจำนองย่อมเป็นใหญ่กว่าการจำยอม หรือทรัพย์สินอย่างอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนองก็ให้ลบสิทธิที่กล่าวหลังนี้เสียจากทะเบียน” อีกทั้ง มาตรา ๗๓๓ วางหลังไว้ว่าถ้าเอาทรัพย์สินจำนองหลุด และราคาทรัพย์สินนั้นมีราคาต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระอยู่นั้น เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น ดังนั้น การนำทรัพย์สินไปผูกไว้กับการจำนองอาจทำให้เจ้าหนี้จำนองได้รับการชำระหนี้ไม่ครบถ้วน	อสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองอยู่ก่อนนั้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้ความยินยอม - กรณีที่นำทรัพย์สินไปจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ การบังคับจำนองจะเป็นไปตามมาตรา ๗๓๓ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งประเด็นที่เจ้าหนี้จำนองดำเนินการบังคับจำนองแล้วได้รับชำระหนี้ไม่ครบถ้วนนั้น ก็เป็นข้อมูลความเสี่ยงส่วนหนึ่งที่เจ้าหนี้อยู่ประกอบพิจารณาในขณะที่จะให้สินเชื่อก่อนแล้ว ส่วนการจำนองหลังจากที่มีการจดทะเบียนทรัพย์สินนั้นได้ปรับปรุง ร่าง พ.ร.บ.ให้ไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินหรือห้องชุดอีกหลังจากที่นำมาจดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว
๑๘. ประเด็นเรื่องการแก้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.)	- การให้จดทะเบียนทรัพย์สินเป็นการเพิ่มเอกสารสิทธิโดยไม่จำเป็น ซึ่งจะสร้างภาระงบประมาณ ดังนั้น จึงไม่ควรออกเป็นพระราชบัญญัติ และเสนอให้ทำการแก้ไขบทบัญญัติในเรื่องการเช่าใน ป.พ.พ. แทนการออกกฎหมายใหม่เนื่องจากมีความเห็นว่าการหลักของทรัพย์สินมีลักษณะเช่นเดียวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. เพียงแต่มีการเพิ่มสิทธิในการจำนอง - เพื่อไม่ให้เกิดความทับซ้อนของกฎหมายที่มีความใกล้เคียง อาจดำเนินการแก้ ป.พ.พ. โดยบัญญัติเพิ่มเติมเรื่องการเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยกำหนดเพิ่มเติมให้สามารถนำมาจำนองหรือค้ำประกันได้ ซึ่งการเช่าต่างตอบแทนพิเศษนี้มีหลักคำพิพากษากฎีกาสนับสนุนอยู่ด้วยแล้ว - ควรบัญญัติเรื่องทรัพย์สินใน ป.พ.พ. บรรพ ๔ เนื่องจากมีลักษณะคล้ายสิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ	- ทรัพย์สินมีลักษณะหลายประการที่ตรงกันข้ามกับการเช่า โดยสิ้นเชิง ไม่ว่าจะเป็นจะหน้าที่ของผู้ทรงทรัพย์สินซึ่งแตกต่างจากหน้าที่ของผู้เช่าตาม ป.พ.พ. หรือการดัดแปลง ต่อเติม ปลุกทรัพย์สินซึ่งผู้ทรงทรัพย์สินสามารถทำได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ทรัพย์สินในขณะที่ผู้เช่าไม่สามารถทำได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า เป็นต้น ดังนั้น หากแก้ ป.พ.พ. จะเป็นการแก้ไขหลักกฎหมายของการเช่าและทำให้เกิดความสับสน จึงมีความจำเป็นต้องร่างเป็นพระราชบัญญัติเฉพาะ - การเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดานั้นเป็นคำที่เกิดขึ้นจากคำพิพากษาศาลฎีกา ซึ่งการที่สัญญาเช่านั้นจะกลายเป็นการเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาได้ จะต้องเข้าลักษณะตามที่คำพิพากษาได้วางหลักไว้ เช่น การที่ผู้เช่าให้เงินช่วยค่าก่อสร้าง การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า หรือการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งข้อเท็จจริงในแต่ละคำพิพากษาก็มีความแตกต่างกันไป จึงทำให้ไม่อาจกำหนดได้แน่ชัดว่าผู้เช่าต้องให้ค่าตอบแทนพิเศษมากกว่าปกติเท่าใดจึงจะเข้าลักษณะของการเช่าต่างตอบแทนพิเศษ และเมื่อ

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
		พิจารณาในกรณีทรัพย์สินแล้ว ในภาพรวมสิทธิของทรัพย์สินอาจคล้ายสัญญาเช่า แต่เงื่อนไขการใช้ทรัพย์สินก็ไม่ใช่ว่าการทำสัญญาที่จะเข้าลักษณะของสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษทุกกรณี จึงไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมใน ป.พ.พ. ให้เป็นการเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาได้ - ประกอบกับการเพิ่มเติมทรัพย์สินใน ป.พ.พ. อาจก่อให้เกิดความสับสนระหว่างการเช่าทรัพย์สิน ตาม ป.พ.พ. และทรัพย์สินดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนจึงควรออกเป็นกฎหมายฉบับใหม่
๑๙. ประเด็นเรื่องการรับฟังความคิดเห็น	การรับฟังความคิดเห็นตามมาตรา ๗๗ แห่งรัฐธรรมนูญ โดยการให้ส่ง e-mail ถือเป็นการแสดงความคิดเห็นแบบลับ น่าจะจัดให้มีการแสดงความคิดเห็นโดยเปิดเผย ประชาชนรายอื่นจะได้สามารถวิเคราะห์ความเห็นของผู้อื่นร่วมด้วยได้ ซึ่งน่าจะเป็นไปตามเจตนารมณ์ของรัฐธรรมนูญมากกว่า การให้แสดงความคิดเห็นแบบส่ง e-mail การให้แสดงความคิดเห็นแบบลับนี้ชอบด้วย มาตรา ๗๗ แห่งรัฐธรรมนูญหรือไม่	สศค. ได้เปิดรับฟังความคิดเห็นตามแนวทางของมติคณะรัฐมนตรีผ่านเว็บไซต์ www.lawamendment.go.th และ www.fpo.go.th ซึ่งได้ให้มีการแสดงความคิดเห็นโดยเปิดเผยระหว่างช่วงที่มีการรับฟัง ส่วนการเปิดช่องทางการให้ความเห็นทางอีเมล เป็นเพียงทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ที่ต้องการแสดงความคิดเห็นเท่านั้น นอกจากนี้เมื่อครบกำหนดการรับฟังความคิดเห็น สศค. ก็จะลงสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นทั้งหมด ไม่ว่าจะผ่านมาทางช่องทางใด โดยเปิดเผยในเว็บไซต์ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังตามที่มาตรา ๗๗ ได้กำหนดไว้
๒๐. ประเด็นเรื่องการใช้คำว่าขายในร่าง พ.ร.บ.	ผู้ทรงทรัพย์สินหาได้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ จึงไม่ควรใช้คำว่าขายทรัพย์สิน	ผู้ทรงทรัพย์สินเป็นผู้ที่มีสิทธิใช้ทรัพย์สินที่ได้จดทะเบียนไว้ ไม่ใช่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่การขายทรัพย์สินเป็นการขายสิทธิของตนซึ่งมีลักษณะเหมือนการขายสิทธิเรียกร้องตามปกติ
๒๑. ประเด็นเรื่องหน้าที่ของผู้ทรงทรัพย์สิน	มีการกำหนดหน้าที่ให้ผู้ทรงทรัพย์สินมีหน้าที่ปกป้องอสังหาริมทรัพย์ที่มีทรัพย์สิน แต่ไม่ได้กำหนดบทลงโทษหากผู้ทรงทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตาม จึงควรกำหนดความรับผิดไว้ด้วย	ร่าง พ.ร.บ. นี้ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ทรงทรัพย์สินไว้ ซึ่งหากผู้ทรงทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามหน้าที่และเกิดความเสียหายขึ้น ผู้ทรงทรัพย์สินสามารถใช้สิทธิทางศาลในการเรียกค่าเสียหายในทางแพ่งได้ตามกฎหมายทั่วไปอยู่แล้ว จึงไม่ได้กำหนดบทลงโทษไว้ในร่าง พ.ร.บ.
๒๒. ประเด็นเรื่อง	ปกติแล้วสิทธิการเช่าตาม ป.พ.พ. เป็นบุคคลสิทธิ แต่ทรัพย์สินนั้น	ทรัพย์สินตามกฎหมายดังกล่าวมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่จะต้อง

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
ลักษณะของทรัพย์สิน	ไม่ชัดเจนว่าเป็นบุคคลสิทธิหรือทรัพย์สิน ดังนั้น แทนที่จะร่างกฎหมายฉบับนี้ เสนอให้ทำเป็นเรื่องการจดทะเบียนการเช่าแบบทรัพย์สินได้ เพื่อให้เกิดความแน่ชัด เช่น กำหนดให้สิทธิการเช่าไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัว หรือกำหนดให้สัญญาเช่าเชิงพาณิชย์ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว เป็นต้น หรือแก้กฎหมายการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมให้มีขอบเขตการใช้ที่กว้างมากขึ้น อันจะเป็นการยึดโยงกับหลักกฎหมายที่มีอยู่เดิม และทำให้ใช้ได้สะดวกมากยิ่งขึ้น	การจดทะเบียนและออกใบรับรองสิทธิ ซึ่งตามมาตรา ๑๒๙๘ แห่ง ป.พ.พ. ได้กำหนดให้ทรัพย์สินสามารถก่อตั้งได้โดยอาศัยอำนาจ ใน ป.พ.พ. หรือกฎหมายอื่น แต่ทั้งนี้เพื่อไม่ให้เกิดความสับสนระหว่าง การเช่าทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. และทรัพย์สินสิทธิ จึงได้มีการออกกฎหมาย ฉบับใหม่เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการของทรัพย์สินสิทธิเพื่อให้เกิดความชัดเจน
๒๓. ประเด็นเรื่องการให้ตกทอดเป็นมรดกในกรณีของนิติบุคคล	ในการนับเงื่อนไขเวลานั้น หากเป็นสัญญาเช่าช่วงเป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมระงับ และหากเป็นนิติบุคคลคือเมื่อบริษัทได้ปิดบัญชีเลิกกิจการแล้ว ในกรณีของทรัพย์สินสิทธินั้น บริษัทย่อมไม่มีทายาทโดยสภาพ ดังนั้น ทรัพย์สินสิทธิจะมีต่อไปหรือไม่ อย่างไร	กรณีทรัพย์สินสิทธิหากผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิตาย ทรัพย์สินสิทธิสามารถตกทอดแก่ทายาทได้ สำหรับกรณีผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิเป็นนิติบุคคล และทำการจดทะเบียนเลิกกิจการนั้น ต้องมีการชำระบัญชีโดยนิติบุคคลย่อมต้องขายทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการชำระบัญชี ดังนั้น นิติบุคคลก็สามารถขายทรัพย์สินสิทธิในขั้นตอนการชำระบัญชีได้
๒๔. ประเด็นเรื่องการโอนทรัพย์สินต่อ	เห็นว่าควรกำหนดให้ข้อตกลงระหว่างผู้โอนและผู้รับโอนทรัพย์สิน ต้องมีการระบุถึงทรัพย์สินที่ชัดเจน เพื่อให้ผู้ทรงทรัพย์สิน สิคนสุดท้ายสามารถปฏิบัติหน้าที่ตามร่าง พ.ร.บ. ในการส่งมอบทรัพย์สิน คืนให้แก่เจ้าของได้ถูกต้อง	ใบรับรองทรัพย์สินต้องมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทรัพย์สินที่ชัดเจนอยู่แล้ว ดังนั้น ข้อตกลงระหว่างผู้ให้ทรัพย์สินและผู้ทรงทรัพย์สินก็สามารถระบุทรัพย์สินที่ชัดเจนของทรัพย์สินได้
๒๕. ประเด็นเรื่องอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ร่าง พ.ร.บ.	- คำว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความหมายรวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยหากเป็นที่ดินซึ่งอสังหาริมทรัพย์มีทะเบียน (โฉนด) ก็จะไม่มีความยุ่งยากในทางปฏิบัติ แต่ในกรณีของสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีทะเบียน ทางปฏิบัติเมื่อมีการจดทะเบียนกับกรมที่ดินจะพิจารณาเพียงใบอนุญาตอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) หรือ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.๖) และจดบันทึกเลขสมุด ทอ. ๑๓ เท่านั้น อีกทั้งยังมีอาคารบางประเภทที่ไม่มีการขออนุญาตจึงไม่มีเลขทะเบียนใดๆ มาควบคุม ดังนั้น จึงอาจทำให้ตรวจสอบได้ยากและเกิดความซ้ำซ้อนได้หากให้อสังหาริมทรัพย์ไม่มีทะเบียนมาจดทรัพย์สินสิทธิ จึงมีความเห็นให้จดทรัพย์สินสิทธิได้แต่เฉพาะทรัพย์สินที่มีทะเบียนเท่านั้น และควรกำหนดให้ชัดเจนในกฎหมายเพื่อปิดช่อง	- ได้ทำการปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. โดยกำหนดความหมายของอสังหาริมทรัพย์ไว้ในมาตรา ๓ ว่า “อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า “ที่ดินที่มีโฉนดและห้องชุด” ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิจะจำกัดเฉพาะที่ดินที่มีโฉนดและห้องชุดเท่านั้น

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	ไม่ให้เกิดการตีความ - หากเป็นกรณีอนุญาตให้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓ ก) มาจดทะเบียนและมีผู้เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้น อาจเกิดปัญหาในการพิจารณาผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่จะนำไปเป็นทรัพย์สินสิทธิ - หากต้องการให้อสังหาริมทรัพย์ตามร่าง พ.ร.บ. นี้รวมถึงอาคารชุดด้วย จะต้องมีการพิจารณาถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารฯ เนื่องจากกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิสามารถดัดแปลงต่อเติมอาคารชุดที่เป็นทรัพย์สินสิทธิได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยด้านโครงสร้างของอาคารชุด เพราะอาคารชุดบางแห่งวัสดุสำเร็จรูปในการก่อสร้าง อาจทำให้ไม่สามารถต่อเติมได้	
๒๖. ประเด็นเรื่องการจัดสรรตามมาตรา ๔	- หากพิจารณามาตรา ๔ ของร่าง พ.ร.บ. นี้ แล้วจะพบว่าอนุญาตให้มีการจัดสรรโดยไม่ต้องมีคู่สัญญา กล่าวคือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถไปจัดทรัพย์สินสิทธิได้โดยไม่มีคู่สัญญาอีกฝ่าย อาจเกิดปัญหาในทางปฏิบัติ เพราะไม่ทราบจำนวนว่าเจ้าของที่ดินจะมาขอจัดทรัพย์สินสิทธิไว้ก่อนเป็นจำนวนมากน้อยเพียงใด อาจเป็นภาระแก่เจ้าหน้าที่มาก ดังนั้นมีความเห็นว่าไม่ควรให้มีการจัดสรร แต่ควรมีคู่สัญญาที่จะรับทรัพย์สินสิทธิก่อน จึงจะไปจัดได้ - ควรกำหนดให้ชัดเจนเพิ่มด้วยว่าคู่สัญญาฝ่ายใดเป็นผู้ยื่นขอหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ระหว่างผู้ให้ทรัพย์สินสิทธิหรือคู่สัญญา	- ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๔ แล้วว่า “การให้ใช้ทรัพย์สินสิทธิ คู่สัญญาต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกินสามสิบปี” กล่าวคือ ไม่สามารถทำการจัดสรรได้ และคู่สัญญาจะต้องเป็นผู้ยื่นขอหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ
๒๗. ประเด็นเรื่องการแบ่งทรัพย์สินสิทธิออกเป็นส่วน ๆ	- หากพิจารณาแล้ว การเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจแบ่งที่ดินให้เช่าเป็นส่วน ๆ ได้ แต่ทรัพย์สินสิทธิควรมีการแบ่งแยกได้หรือไม่ และต้องจดทะเบียนแยกออกเป็นส่วน ๆ ตามที่แบ่งอย่างไร ต้องทำแผนที่ประกอบหรือไม่ - หากจัดทรัพย์สินสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ใดแล้ว ไม่ควรให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิแบ่งแยกทรัพย์สินสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อให้เช่า ขาย หรือโอนอีก	- ได้ทำการปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๙ แล้วว่า “ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะนำทรัพย์สินสิทธิไปแบ่งแยกเพื่อใช้ประโยชน์อีกไม่ได้”

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
๒๘. ประเด็นเรื่องเงื่อนไข	ในปัจจุบัน การเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งอาชทำได้ถึง ๓๐ ปี และต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก ๓๐ ปี แต่เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งฯ ไม่ได้มีข้อห้ามชัดเจนว่าห้ามคู่สัญญาจดทะเบียนสัญญาที่มีกำหนดเงื่อนไขเช่าใช้บังคับในหลายกรณีจึงมีเอกชนนำอสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนเช่า ๓๐ ปี และภายหลังจากจดทะเบียนไปแล้วอีกไม่กี่วันก็นำสัญญาที่กำหนดเงื่อนไขเช่าในอนาคตมาของจดทะเบียนเช่าในทรัพย์สินเดิมอีก ๓๐ ปี (กลายเป็น ๓๐+๓๐ ในคราวเดียว) ซึ่งในทางปฏิบัติกรมที่ดินจะรับจดทะเบียนให้ แต่เมื่อมีข้อพิพาทไปฟ้องศาลให้บังคับได้หรือไม่ กรมที่ดินจะไม่รับรองใด ๆ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีคำพิพากษากฎีกาออกมารับรองกรณีนี้ ดังนั้น ควรกำหนดเรื่องการจดทะเบียนให้รัดกุม เพื่อแก้ไขปัญหากรณีดังกล่าว เช่น การจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีอายุ ๓๐ ปี เมื่อครบกำหนดทรัพย์สินก็หมดอายุไป หากต้องการจดทะเบียนทรัพย์สินอีกก็ให้มาดำเนินการใหม่ (หรือก่อนครบกำหนดเล็กน้อยอาจเปิดให้มีการตกลงได้)	ได้ทำการปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๔ แล้วว่า “การให้ใช้ทรัพย์สินสิทธิ คู่สัญญาต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกินสามสิบปี” ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลา ๓๐ ปีแล้ว ทรัพย์สินก็สิ้นอายุลง หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องการให้ใช้ทรัพย์สินอีก ก็ดำเนินการขอจดทะเบียนทรัพย์สินใหม่ได้
๒๙. ประเด็นเรื่องค่าธรรมเนียม	- ควรใช้ฐานราคาไหนอ้างอิงในการคำนวณค่าธรรมเนียม หากพิจารณาพรบ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ แล้วจะใช้อัตรา ๑% ของอัตราเช่าตลอดระยะเวลาที่เช่า ซึ่ง พรบ. ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เทียบเคียงมาใช้ได้ หรืออาจกำหนด fixed rate เป็นอัตราก้าวหน้าตามมูลค่าของราคาทรัพย์สิน - ค่าธรรมเนียมจะเก็บเช่าท้องถิ่นหรือไม่ และจะกำหนดให้มีการหักค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บด้วยหรือไม่ เห็นว่าควรกำหนดให้ชัดเจน	- ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง แล้วว่า “ในการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง” ส่วนอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนนั้น ฝ่ายบริหารหรือผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนคงต้องพิจารณาตามความเหมาะสมต่อไป - ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๘ วรรคสาม แล้วว่า “เงินค่าธรรมเนียมที่เก็บได้ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายตามวรรคสองแล้ว ให้เป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น”
๓๐. ประเด็นเรื่องการจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน	- การจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดิน อาจแบ่งออกได้เป็น ๓ ประเภทได้แก่ การจดทะเบียนที่ต้องประกาศ (เช่น มรดก) การจดทะเบียนที่ไม่ต้องประกาศ (เช่น ซื้อขาย) และการจดทะเบียนที่ต้องได้รับอนุญาต ดังนั้น จะมีความยุ่งยากหากต้องประกาศ	- รายละเอียดการจดทะเบียนนั้นเป็นเรื่องในทางปฏิบัติซึ่งจะกำหนดในกฎหมายลำดับรองคือกฎกระทรวง ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต้องร่วมกันหารือเพื่อจัดทำกฎหมายลำดับรองเพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้จริงต่อไปเมื่อกฎหมายมีผลบังคับใช้

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	- ไม่ควรเรียกว่าเป็นการจดทะเบียน หากให้สิ่งปลูกสร้างสามารถนำจดทะเบียนอิงสิทธิได้ เพราะสิ่งปลูกสร้างหลายประเภทไม่มีทะเบียน จึงไม่อาจจดทะเบียนได้ ต้องใช้คำว่าออกหนังสือสิทธิมากกว่า - หน่วยงานที่รับจดทะเบียนรับรองทรัพย์สินนั้น ไม่ควรเป็นกรมที่ดิน และควรเป็นลักษณะของการจดทะเบียนเช่นเดียวกับ พ.ร.บ. หลักประกันทางธุรกิจ - ควรเพิ่มเรื่องหนังสือรับรองฉบับในร่าง พ.ร.บ. - ควรเพิ่มเรื่องหนังสือรับรองให้เป็น ๓ ชุด เพื่อให้แก่ผู้ทรงทรัพย์สิน ผู้ให้ทรัพย์สิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย - การออกหนังสือรับรองสิทธิอาจมีปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากกระบวนการในการออกหนังสือรับรองของกรมที่ดินในปัจจุบันใช้ระยะเวลานาน เพราะต้องทำการรังวัดที่ดินก่อน (ปัจจุบันอาจต้องรอ ๒๐ ปี) อีกทั้งร่าง พ.ร.บ.นี้ยังคาบเกี่ยวกับบทบัญญัติของกรมที่ดินหลายข้อ ซึ่งจะส่งผลให้ในทางปฏิบัติเกิดความยุ่งยากเพราะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว ดังนี้เสนอให้ไม่ต้องมีกระบวนการรังวัดที่ดินเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาในเรื่องความล่าช้า เช่นการให้คู่สัญญาทำรูปแบบที่โดยสังเขปประกอบการขอหนังสือรับรองทรัพย์สิน - เอกสารสิทธิดังกล่าวไม่ใช่เอกสารที่เกิดขึ้นจากประมวลกฎหมายที่ดิน ควรบัญญัติให้หน่วยงานที่ยกร่างนี้เป็นผู้รับผิดชอบออกเอกสารสิทธิเอง	- ได้ปรับปรุงร่างให้อสังหาริมทรัพย์ที่สามารถนำมาจดทะเบียนทรัพย์สินนั้น ได้แก่ที่ดินมีโฉนดและห้องชุด ดังนั้น จึงสามารถทำการจดทะเบียนได้ - การจดทะเบียนทรัพย์สินนั้น เป็นการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินที่มีโฉนดและห้องชุด ซึ่งการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในปัจจุบันเป็นหน้าที่ของกรมที่ดิน ซึ่งแตกต่างจากกรณีของกฎหมายหลักประกันทางธุรกิจซึ่งเป็นการจดทะเบียนทรัพย์สินที่นำมาเป็นหลักประกันโดยหลักการของกฎหมายดังกล่าว มุ่งเน้นให้นำสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนเป็นหลักประกันเพื่อแก้ไขข้อจำกัดของการจำนองตาม ป.พ.พ. ผู้ทำหน้าที่รับจดทะเบียนจึงไม่ใช่กรมที่ดิน - ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๗ วรรคสอง แล้วว่า “หนังสือรับรองทรัพย์สินให้ทำเป็นฉบับสามฉบับมอบให้ผู้ให้ทรัพย์สินฉบับหนึ่ง ผู้ทรงทรัพย์สินฉบับหนึ่ง และอีกฉบับเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน สำหรับฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินนั้น จะจำลองเป็นรูปถ่ายหรือจัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ให้ถือเสมือนเป็นต้นฉบับ” - ได้ปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๗ วรรคสาม แล้วว่า “การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวง”
๓๑. ประเด็นเรื่องการเปลี่ยนแปลงหรือขยายพื้นที่ของทรัพย์สิน	ควรกำหนดให้ชัดเจนว่าภายหลังจากการที่มีการออกหนังสือรับรองแล้ว หากมีการเปลี่ยนแปลงหรือขยายพื้นที่ของทรัพย์สิน จะอนุญาตหรือไม่ และต้องออกหนังสือรับรองใหม่อย่างไร	ได้มีการปรับปรุงร่างในมาตรา ๙ โดยกำหนดว่า “ผู้ทรงทรัพย์สินจะนำทรัพย์สินไปแบ่งแยกเพื่อใช้ประโยชน์อีกไม่ได้” เพื่อไม่ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินภายหลังมีการจดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว
๓๒. ประเด็นเรื่องกฎหมายที่อาจมีความ	ควรพิจารณากฎหมายที่บังคับใช้อยู่แล้วประกอบการร่างกฎหมายฉบับนี้ว่ามีคาบเกี่ยวกับร่าง พ.ร.บ. นี้หรือไม่ อย่างไร และควรร่างให้คล้องจองกัน	ได้มีการปรับปรุงร่าง พ.ร.บ. ในมาตรา ๑๒ แล้วว่า “ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๕/๒ ของกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
เกี่ยวข้อง	เว้นแต่มีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างจากพ.ร.บ. ที่เกี่ยวข้อง เช่นพ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มาตรา ๕/๒ ในเรื่องการห้ามคนต่างด้าวเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม	มาใช้บังคับกับกรณีการใช้ทรัพย์สินสิทธิเพื่อประกอบเกษตรกรรมด้วยโดยอนุโลม”
๓๓. ประเด็นเรื่องการนำทรัพย์สินสิทธิไปใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ	การจะสร้างกฎหมายใด ๆ ขึ้นมาใหม่นั้น กฎหมายใหม่ควรจะมีการให้ประโยชน์มากกว่ากฎหมายที่มีอยู่แล้วมากนักน้อยเพียงใด และสามารถนำไปใช้จริงได้ในทางปฏิบัติหรือไม่ ทั้งนี้ เห็นว่าทรัพย์สินสิทธิไม่ได้ให้สิทธิที่ดีกว่าสิทธิการเช่า และยังเป็นกฎหมายที่เป็นหลักการใหม่ ซึ่งเอกชนอาจเกิดความไม่มั่นใจในการใช้เท่ากับการเช่าที่ใช้มายาวนาน ดังนั้น ร่าง พ.ร.บ. นี้อาจไม่สามารถใช้ได้จริงและไม่เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจอย่างที่คิดไว้	ทรัพย์สินสิทธินั้นมีลักษณะหลายประการที่ตรงกันข้ามกับการเช่าโดยสิ้นเชิง ไม่ว่าจะเป็นจะหน้าที่ของผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิซึ่งแตกต่างจากหน้าที่ของผู้เช่าตาม ป.พ.พ. หรือการดัดแปลง ต่อเติม ปลุกทรัพย์สินซึ่งผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิสามารถทำได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ทรัพย์สินสิทธิในขณะที่ผู้เช่าไม่สามารถทำได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า เป็นต้น ดังนั้น หากแก้ ป.พ.พ. จะเป็นการแก้ไขหลักกฎหมายของการเช่าและทำให้เกิดความสับสน ประกอบกับทรัพย์สินสิทธิเป็นการเพิ่มทางเลือกอีกทางหนึ่งในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือจากการให้เช่า ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องร่างเป็นพระราชบัญญัติเฉพาะ
๓๔. ประเด็นเรื่องการจำนอง (เป็นประเด็นที่เพิ่มขึ้นมาหลังจากที่แก้ร่างไปแล้ว)	- ในกรณีที่อยู่อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนทรัพย์สินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนองอยู่ ร่าง พ.ร.บ. ได้กำหนดให้ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้จำนองก่อน จึงจะนำมาจดทะเบียนทรัพย์สินได้ ซึ่งในทางปฏิบัติแล้ว เห็นว่า คงจะไม่มีเจ้าหนี้จำนองใดให้ความยินยอมแน่นอน เพราะจะทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นน้อยลง นอกจากนี้ โครงการลงทุนใหญ่ ๆ ในปัจจุบัน เช่น อาคารสำนักงานใหญ่ ๆ ล้วนติดจำนองกับธนาคารทั้งหมด ซึ่งในความเป็นจริงธนาคารซึ่งเป็นเจ้าหนี้จำนองย่อมไม่ยินยอมให้ลูกหนี้นำที่ดินไปจดทะเบียนทรัพย์สินให้ผู้อื่นใช้อีก เพราะจะทำให้มูลค่าในการบังคับชำระหนี้ของธนาคารได้น้อยลง เพราะอาจถูกบุคคลอื่นแบ่งส่วนไปได้ ดังนั้น ทรัพย์สินสิทธิคงจะถูกจำกัด การใช้ประโยชน์เหลือเพียงแค่ที่ดินที่ปราศจากภาระผูกพันใด ๆ ซึ่งหมายความว่าผู้ลงทุน	- การกำหนดห้ามมิให้ก่อภาระผูกพันเหนืออสังหาริมทรัพย์หลังจากที่จดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว เนื่องจากจะเป็นการรอนสิทธิผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ ทำให้ไม่สามารถให้ทรัพย์สินสิทธิได้อย่างเต็มที่ - การกำหนดเรื่องทรัพย์สินสิทธิเป็นการเพิ่มทางเลือกอีกทางหนึ่งในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากการให้เช่า ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้พิจารณาและเลือกใช้แนวทางที่จะได้ประโยชน์ตรงตามความต้องการของตนมากที่สุด

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	ต้องมีเงินทุนของตัวเองเพียงพอที่จะใช้ลงทุนในโครงการนั้น ไม่ได้กู้ยืมเงินจากธนาคาร - ส่วนกรณีของการห้ามก่อการผูกพันใด ๆ เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิแล้ว เห็นว่าเป็นการจำกัดการใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ซึ่งแตกต่างจากการเช่าเนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เช่านั้น สามารถนำอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ไปจำนองอีกได้ ในขณะที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ใช้ทรัพย์สินสิทธิไม่สามารถกระทำได้	
๓๕. ประเด็นเรื่องผลกระทบกับหลักกฎหมายเดิมที่กำหนดเรื่องทรัพย์สินสิทธิ	มีความเห็นว่าการกำหนดบทบัญญัติใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิควรระมัดระวังไม่ให้กระทบหรือเปลี่ยนแปลงหลักการของทรัพย์สินสิทธิที่มีอยู่แต่เดิมตาม ป.พ.พ. เช่น สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน เป็นต้น	บทบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินสิทธินั้นไม่มีเนื้อหาที่กระทบหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินสิทธิอื่นที่มีอยู่แต่เดิม
กรมที่ดิน		
๓๖. ประเด็นเรื่องสัดส่วนการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว	ประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๘ ได้กำหนดให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินได้อย่างจำกัด ภายใต้กฎเกณฑ์และเงื่อนไขที่ประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่นอนุญาตไว้เท่านั้น ซึ่งแม้ทรัพย์สินสิทธิจะไม่ใช่วัตถุสิทธิแต่เป็นสิทธิที่อยู่ได้นานถึง ๓๐ ปี และเป็นสิทธิที่ตกทอดแก่ทายาท จึงเป็นกังวลว่าจะขัดกับหลักการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่ง พ.ร.บ. อาคารชุดฯ มาตรา ๑๙ ทวิ กำหนดให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิในห้องชุดได้รวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด โดยการจำกัดจำนวนการถือครองห้องชุดตาม พ.ร.บ. อาคารชุดฯ นั้น ก็เป็นการกำหนดกฎเกณฑ์ให้สอดคล้องกับหลักการในประมวลกฎหมายที่ดินที่มีการกำหนดกรณีคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยกฎกระทรวงดังกล่าวได้กำหนดให้คนต่างด้าวที่ประสงค์จะได้ที่ดินมาเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องนำ	การยกร่าง พ.ร.บ. เป็นการยกร่างที่เปรียบเทียบกับหลักการของสิทธิตามกฎหมายการเช่าทรัพย์สินเป็นหลัก จึงยกร่างให้ทรัพย์สินสิทธิเป็นสิทธิที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่มีความคล่องตัวมากขึ้นเท่านั้น ซึ่งการเช่าอาคารชุดของบุคคลต่างด้าวก็สามารถทำได้โดยไม่ได้จำกัดสัดส่วนเช่นกัน

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
	เงินมาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการตามที่กำหนด และมีเงินลงทุนจำนวนไม่ต่ำกว่า ๔๐ ล้านบาท และดำรงการลงทุนไว้นานอย่างน้อย ๕ ปี จึงจะสามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีตามมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	
๓๗. ประเด็นเรื่องความสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน	ในเรื่องการจัดสรรที่ดินนั้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยหลายแปลง เช่น กำหนดให้ต้องจัดให้มีถนนและสาธารณูปโภค เป็นต้น ดังนั้น หากเจ้าของที่ดินได้แบ่งแยกที่ดินมาจดทะเบียนทรัพย์สินโดยไม่ได้คำนึงถึงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเลย อาจเกิดปัญหากับคนที่ใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว จึงเห็นว่าควรพิจารณาร่าง พ.ร.บ. ควบคู่ไปกับกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน	การยกร่าง พ.ร.บ. เป็นการยกร่างที่เปรียบเทียบกับหลักการของสิทธิตามกฎหมายการเช่าทรัพย์สินเป็นหลัก จึงยกร่างให้ทรัพย์สินสิทธิเป็นสิทธิที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่มีความคล่องตัวมากขึ้นเท่านั้น ซึ่งการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อให้เช่า ก็สามารถทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจัดสรรเช่นกัน
๓๘. ประเด็นเรื่องความใกล้เคียงกับการขายฝาก	ทรัพย์สินมีลักษณะคล้ายการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลภายนอกช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งใกล้เคียงกับการขายฝากตาม ป.พ.พ. เป็นอย่างมาก โดยการขายฝากนี้ปัจจุบันได้ก่อให้เกิดปัญหาทางสังคมเป็นอย่างมาก เนื่องจากนายทุนมีอำนาจในการต่อรองในการเลือกทำสัญญาประเภทใดที่จะเป็นประโยชน์แก่ตน ซึ่งหากประชาชนขาดความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินอย่างถ่องแท้ อาจทำให้เกิดปัญหาเช่นเดียวกับการขายฝาก	การยกร่าง พ.ร.บ. เป็นการยกร่างที่เปรียบเทียบกับหลักการของสิทธิตามกฎหมายการเช่าทรัพย์สินเป็นหลัก จึงยกร่างให้ทรัพย์สินสิทธิเป็นสิทธิที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับสิทธิการเช่าที่มีความคล่องตัวมากขึ้นเท่านั้น การให้ใช้ทรัพย์สินจึงเปรียบเสมือนการให้สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ		
๓๙. การติดตามทรัพย์สินของผู้ให้ใช้ทรัพย์สิน	ภายหลังการนำที่ดินหรือห้องชุดมาจดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว ที่ดินหรือห้องชุดนั้นอาจมีการเปลี่ยนมือไปเรื่อย ๆ ทำให้เจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถทราบได้ว่าทรัพย์สินของตนนั้นถูกนำไปใช้ประโยชน์อย่างไร จึงเกรงว่าอาจจะมีผลกระทบในทางเศรษฐกิจและสังคมต่อไป	หลังจากนำที่ดินหรือห้องชุดมาจดทะเบียนกับกรมที่ดินแล้ว ทางกรมที่ดินจะออกหนังสือรับรองทรัพย์สินให้ ซึ่งก็จะมีการบันทึกในทางทะเบียนไว้แล้ว ผู้ใดเป็นผู้ให้ทรัพย์สิน และผู้ใดเป็นผู้ทรงทรัพย์สิน ถ้ามีการโอน เปลี่ยนมือ หรือนำไปเป็นหลักประกัน ก็จะมีการบันทึกไว้ในหนังสือรับรองจึงสามารถตรวจสอบได้ว่า ผู้ใดเป็นผู้ทรงทรัพย์สิน และมีการโอนต่อไปให้แก่ผู้ใด และทรัพย์สินนั้นจะครบกำหนด ๓๐ ปี เมื่อใด
๔๐. ประเด็นเรื่อง	ปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ๒๕๕๘	ประเด็นปัญหาเรื่องการนำไปเป็นหลักประกันนั้น เป็นเพียงข้อจำกัด

ประเด็นและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความคิดเห็น	คำชี้แจง
หลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ	ซึ่งอนุญาตให้นำสิทธิการเช่ามาจัดเป็นหลักประกันได้อยู่แล้ว จึงอาจลดความจำเป็นในการตราร่าง พ.ร.บ.	หนึ่งที่อาจแก้ไขได้ด้วยกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ อย่างไรก็ตามก็ดียังมีประเด็นอื่น ๆ อาทิ การเป็นสิทธิเฉพาะตัว การไม่สามารถตกทอดเป็นมรดก นั้นก็ยังคงเป็นข้อจำกัดอยู่ จึงจำเป็นต้องมีการเสนอร่าง พ.ร.บ.
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา		
๔๑. ประเด็นเรื่องความสอดคล้องกับมาตรา ๗๗ แห่งรัฐธรรมนูญ	ควรพิจารณาเรื่องความจำเป็นในการตรากฎหมาย ตามมาตรา ๗๗ แห่งรัฐธรรมนูญ ซึ่งเมื่อเทียบร่าง พ.ร.บ. กับ พ.ร.บ. การเช่าฯ แล้ว แม้ว่าทรัพย์สินสิทธิจะไม่มี การจำกัดครอบวัตถุประสงค์ก็ตาม แต่การกำหนดให้ระยะเวลาการจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิไว้เพียง ๓๐ ปี อาจเป็นเหตุให้มูลค่าของทรัพย์สินสิทธิไม่คุ้มค่ากับการเพิ่มภาระของกรมที่ดิน	วัตถุประสงค์ส่วนหนึ่งในการร่างกฎหมายฉบับนี้นั้น สืบเนื่องจากการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเห็นว่า กระทรวงการคลังได้เสนอร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. จึงเห็นว่าหากสามารถเพิ่มช่องทางการใช้ประโยชน์ให้แก่เจ้าของที่ดินเพื่อให้มีค่าตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินมากขึ้น ก็จะเป็นประโยชน์กับเจ้าของที่ดิน และเพื่อรองรับภาระภาษีที่จะเกิดขึ้น
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า		
๔๒. ประเด็นเรื่องการจัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการนำไปเป็นหลักประกัน	การกำหนดห้ามเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อภาระผูกพันกับทรัพย์สินที่ได้นำไปจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิแล้วนั้น อาจเป็นการจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในการนำทรัพย์สินสิทธิไปเป็นหลักประกันตาม พ.ร.บ. หลักประกันฯ ได้	การกำหนดไม่ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อภาระผูกพันกับอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิแล้ว เนื่องจากผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิควรจะมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินได้อย่างเต็มที่ตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย ซึ่งไม่ใช่การจำกัดสิทธิ เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะได้ค่าตอบแทนสูงกว่าการเช่าอยู่แล้ว ซึ่งเป็นทางเลือกที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถเลือกได้ตั้งแต่การทำสัญญา

๕. การนำผลการรับฟังความคิดเห็นมาประกอบการพิจารณาจัดทำร่างกฎหมาย

สศค. ได้นำผลการรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวข้างต้น ปรับปรุงร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ.
เรียบร้อยแล้ว