

หลักเกณฑ์การตรวจสอบความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ (Checklist)

ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ.

☒ กฎหมายใหม่

☐ แก้ไข/ปรับปรุง

☐ ยกเลิก

ส่วนราชการหรือหน่วยงานผู้เสนอ....กระทรวงการคลัง.....

๑. วัตถุประสงค์และเป้าหมายของภารกิจ

๑.๑ วัตถุประสงค์และเป้าหมายของภารกิจคืออะไร

เพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นการสร้างแรงจูงใจและความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนหรือนักธุรกิจที่จะนำเงินมาลงทุนหรือเข้ามาประกอบอาชีพในประเทศ ให้สามารถมีทรัพย์สินสิทธิได้นอกเหนือจากการมีกรรมสิทธิ์หรือการมีสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ รวมถึงสิทธิและหน้าที่ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินสิทธิ

เพื่อแก้ไขปัญหาหรือข้อบกพร่องใด

เพื่อให้มีกฎหมายที่อนุญาตให้บุคคลสามารถมีทรัพย์สินสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของตน และให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิสามารถนำทรัพย์สินสิทธิออกให้เช่า ขาย หรือโอน รวมถึงให้ตกทอดแก่ทายาทและนำไปเป็นหลักประกันได้ ซึ่งจะเป็นการแก้ไขข้อจำกัดในเรื่องการเช่าและสิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ยังคงมีข้อจำกัดและความไม่ชัดเจน อันจะทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในเชิงเศรษฐกิจได้อย่างเต็มที่ รวมถึงการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ไม่ครอบคลุมถึงการเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยและการอื่นนอกเหนือจากการเช่าเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. (ร่างพระราชบัญญัติฯ) กำหนดทรัพย์สินสิทธิหรือสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใหม่ เสมือนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนด เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในลักษณะต่าง ๆ ที่มีความชัดเจน ไม่ก่อให้เกิดความสับสนระหว่างสิทธิการเช่าตามกฎหมายปัจจุบันกับทรัพย์สินสิทธิตามร่างกฎหมายนี้ ซึ่งมีสาระสำคัญของสิทธิที่แตกต่างกัน ตลอดจนกำหนดให้มีระบบการจดทะเบียน และการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิเพื่อให้เกิดความชัดเจนและสร้างความเชื่อมั่นในทรัพย์สินสิทธิ

๑.๒ ความจำเป็นที่ต้องทำภารกิจ

หากไม่มีการดำเนินการและออกกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ บุคคลผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และบุคคลอื่นที่มีความประสงค์จะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยการเช่า ทั้งคนไทยหรือคนต่างชาติ จะไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าในเชิงเศรษฐกิจได้อย่างเต็มที่เนื่องจากมีข้อจำกัดทางกฎหมายบางประการ ประกอบกับกฎหมายที่รับรองสิทธิของบุคคลในเรื่องดังกล่าวยังไม่มี ความชัดเจน ดังนั้น การกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นทรัพย์สินสิทธิจะช่วยสร้างความชัดเจนสำหรับผู้ที่ต้องการลงทุนว่าสามารถใช้ประโยชน์บนอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเต็มที่ จึงจำเป็นต้องมีการออกกฎหมายดังกล่าว

หากไม่ทำภารกิจนั้นจะมีผลประการใด

ความสามารถในการถือครองและใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนไทยและต่างชาติ นักลงทุนไทยหรือนักลงทุนต่างชาติที่มีความประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือต้องการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ เพราะมีข้อจำกัดในทางกฎหมายที่ยังไม่มีการรับรองสิทธิของบุคคลในเรื่องดังกล่าวอย่างชัดเจน ดังนั้น หากไม่มีการออกกฎหมายดังกล่าวจะส่งผลให้เป็นอุปสรรคต่อการลงทุนของนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติได้

๑.๓ การดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์มีกี่ทางเลือก มีทางเลือกอะไรบ้าง

การดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ตามที่กล่าวมาแล้วนั้น จำเป็นต้องอาศัยวิธีการทางนิติบัญญัติ โดยการตราพระราชบัญญัติดังกล่าวเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวมาแล้วในข้อ ๑.๒ แต่ทั้งนี้การดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวอาจกระทำได้ด้วยวิธีการอื่น ดังนี้

๑. แก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา ในเรื่องการเช่าทรัพย์สิน โดยเพิ่มเติมและแก้ไขกฎหมายให้ครอบคลุมถึงสิทธิและหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ที่กล่าวมาแล้วในข้อ ๑.๑

๒. แก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยเพิ่มขอบเขตของลักษณะในการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายดังกล่าว

แต่ละทางเลือกมีข้อดีข้อเสียอย่างไร

๑. การแก้ไขประมวลแพ่งและพาณิชย์ซึ่งใช้เป็นการทั่วไป และการแก้ไขเรื่องการเช่าทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะเป็นบุคคลสิทธิ อาจทำให้เกิดความสับสนระหว่างสิทธิการเช่า และทรัพย์สินสิทธิ

๒. การแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมอาจทำให้ขัดวัตถุประสงค์เดิม และกฎหมายดังกล่าวมีเงื่อนไขในการเช่าต่างจากทรัพย์สินสิทธิหลายประการ เช่น ระยะเวลาการเช่าที่กฎหมายกำหนด สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของคู่สัญญา เป็นต้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติได้

๑.๔ มาตรการที่บรรลุวัตถุประสงค์ของภารกิจคืออะไร

เพื่อให้มีกฎหมายที่กำหนดให้บุคคลสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไปก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินสิทธิ และขอหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ เพื่อก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ระหว่างบุคคล และสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินสิทธิให้เกิดประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า สอย ครอบครอง ให้เช่า ขาย หรือโอนต่อไปได้ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ไม่เกิน ๓๐ ปี

๑.๕ ภารกิจนั้นจะแก้ไขปัญหหรือข้อบกพร่องนั้นได้เพียงใด

แก้ไขได้โดยการออกกฎหมายเพื่อเปิดโอกาสให้บุคคลที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถขอจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของตนเพื่อใช้เป็นทรัพย์สินสิทธิ และให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิสามารถนำทรัพย์สินสิทธิดังกล่าวออกให้เช่า ขายหรือโอน รวมถึงให้ตกทอดแก่ทายาทและนำไปเป็นหลักประกันได้ภายใต้กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ

๑.๖ ผลสัมฤทธิ์ของภารกิจคืออะไร

ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะมีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย สามารถให้เช่า ขายหรือโอนทรัพย์สินสิทธินั้นให้ผู้อื่นได้ โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน โดยทรัพย์สินสิทธิที่มีการให้เช่า ขายหรือโอนจะมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี นับจากวันที่มีการจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิ และกำหนดให้ทรัพย์สินสิทธิตกทอดแก่ทายาทได้ และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่จดทะเบียน ให้ผู้ที่มีทรัพย์สินสิทธิคนสุดท้ายจะส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์

ตัวชี้วัดความสัมฤทธิ์ของกฎหมายมีอย่างไร

อาศัยตัวชี้วัดเชิงคุณภาพ กล่าวคือ มีการจดทะเบียนและออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิแก่ประชาชน ผู้ประสงค์จะได้รับสิทธิและหน้าที่ตามร่างพระราชบัญญัติฯ และมีการนำทรัพย์สินสิทธิไปใช้ในลักษณะของสัญญาต่างตอบแทนระหว่างคู่สัญญาเพื่อให้เกิดประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

๒. ผู้ทำภารกิจ

๒.๑ เมื่อคำนึงถึงประสิทธิภาพ ต้นทุน และความคล่องตัวแล้ว เหตุใดจึงไม่ควรให้เอกชนทำภารกิจนี้

เพราะกฎหมายเรื่องการกำกับดูแลและการดำเนินการทางทะเบียนให้แก่ประชาชนเป็นหน้าที่ของภาครัฐที่จะต้องเป็นฝ่ายดำเนินการ

ภารกิจนี้ควรทำร่วมกับเอกชนหรือไม่ อย่างไร

ควรประชุมหารือและรับฟังความคิดเห็นของเอกชนในภาคส่วนที่เกี่ยวข้องและได้รับผลกระทบอย่างใกล้ชิด

๒.๒ เมื่อคำนึงถึงประสิทธิภาพและประโยชน์ที่จะเกิดแก่การให้บริการประชาชน ควรทำภารกิจนี้ร่วมกับหน่วยงานอื่นหรือไม่ เพราะเหตุใด

ควรทำภารกิจดังกล่าวร่วมกับหน่วยงานที่มีความเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่อาจมีทรัพย์สินสิทธิได้ เช่น กรมที่ดิน เพราะเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์

๒.๓ ภารกิจดังกล่าวหากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำ จะได้ประโยชน์แก่ประชาชนมากกว่าหรือไม่ ไม่ เนื่องจากเรื่องดังกล่าวไม่ใช่ภารกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๓. ความจำเป็นในการตรากฎหมาย

๓.๑ การจัดทำภารกิจนั้นมีความสอดคล้องกับเรื่องใด อย่างไร

✓ หน้าที่หลักของหน่วยงานของรัฐ (ตามภารกิจพื้นฐาน (Function)) เป็นพันธกิจของหน่วยงานภาครัฐในการบัญญัติกฎหมายเพื่อบริหารจัดการเกี่ยวกับที่ดิน เพื่อคุ้มครองสิทธิในที่ดินของประชาชนให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด

✓ หน้าที่ของรัฐและแนวนโยบายแห่งรัฐ ในเรื่อง นโยบายด้านการต่างประเทศ และแนวนโยบายด้านเศรษฐกิจ

✓ ยุทธศาสตร์ชาติ ในเรื่อง การพัฒนาสมรรถนะทางเศรษฐกิจ

✓ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในเรื่อง การสร้างความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจและแข่งขันได้อย่างยั่งยืน

☐ แนวทางการปฏิรูปประเทศ ในเรื่อง.....

๓.๒ การทำภารกิจนั้นสามารถใช้มาตรการทางบริหารโดยไม่ต้องออกกฎหมายได้หรือไม่

ไม่สามารถกระทำได้เพราะการกำหนดรับรองสิทธิต่าง ๆ ต้องกำหนดโดยกฎหมาย

ถ้าใช้มาตรการทางบริหารจะมีอุปสรรคอย่างไร

ไม่สามารถใช้มาตรการทางบริหารได้

๓.๓ ในการทำภารกิจนั้น เหตุใดจึงจำเป็นต้องตรากฎหมายในขณะนี้

เนื่องจากความสามารถในการถือครองและใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุนไทยและต่างชาติ นักลงทุนไทยหรือนักลงทุนต่างชาติที่มีความประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือต้องการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ เพราะมีข้อจำกัดในทางกฎหมายที่ยังไม่มีการรับรองสิทธิของบุคคลในเรื่องดังกล่าวอย่างชัดเจน ดังนั้น หากไม่มีการออกกฎหมายดังกล่าวจะส่งผลให้เป็นอุปสรรคต่อการลงทุนของนักลงทุนทั้งไทยและต่างชาติได้

๓.๔ การใช้บังคับกฎหมายและระยะเวลาในการใช้บังคับกฎหมาย

(ก) การใช้บังคับกฎหมาย

✓ ต้องใช้บังคับพร้อมกันทุกท้องที่ทั่วประเทศ เนื่องจาก เป็นกฎหมายที่บังคับใช้เป็นการทั่วไป

☐ ททยอยใช้บังคับเป็นท้องที่ ๆ ไป เนื่องจาก.....-

ใช้บังคับเพียงบางท้องที่ เนื่องจาก.....-

(ข) ระยะเวลาในการใช้บังคับกฎหมาย

☐ ใช้บังคับทันทีที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เนื่องจาก.....

✓ มีการทอดระยะเวลาในการบังคับใช้เป็นเวลาเท่าใด เพราะเหตุใด มีการกำหนดให้

ร่างพระราชบัญญัติฯ มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เนื่องจากต้องมีการเตรียมความพร้อมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและกฎหมายลำดับรองให้รองรับการดำเนินการจดทะเบียนและรับรองสิทธิแก่ประชาชน

☐ ควรกำหนดระยะเวลาการสิ้นสุดไว้ด้วยหรือไม่ เพราะเหตุใด.....

๓.๕ เหตุใดจึงไม่สมควรตราเป็นกฎในลักษณะอื่น เช่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น

จำเป็นต้องออกเป็นกฎหมายระดับพระราชบัญญัติเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่อันเป็นการทั่วไป

๓.๖ ลักษณะการใช้บังคับ

☐ ควบคุม

☐ กำกับ/ติดตาม (ข้ามไปข้อ ๓.๘)

✓ ส่งเสริม

☐ ระบบผสม

เหตุใดจึงต้องใช้ระบบดังกล่าว

เป็นการกำหนดสิทธิและหน้าที่ โดยให้มีการจดทะเบียนเพื่อให้มีผลตามกฎหมายและมีการออกหนังสือรับรองสิทธิเพื่อความชัดเจนเพื่อส่งเสริมให้มีการนำทรัพย์สินสิทธิไปก่อให้เกิดประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

๓.๗ การใช้ระบบอนุญาตตามกฎหมาย

๓.๗.๑ เพราะเหตุใดจึงกำหนดให้ใช้ระบบอนุญาต หรือใช้ระบบอื่นที่มีผลเป็นการควบคุม

มีการกำหนดให้ต้องมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากเป็นเรื่องที่ต้องมีการให้สิทธิแก่บุคคลอันมีผลผูกพันคู่สัญญาและบุคคลภายนอก โดยการจดทะเบียนและออกหนังสือรับรองสิทธิจากภาครัฐ

๓.๗.๒ มีการกำหนดค่าธรรมเนียมการอนุญาตหรือไม่ ถ้ามี มีความจำเป็นอย่างไร

คําค่าต่อภาระที่เกิดแก่ประชาชนอย่างไร

มีการกำหนดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน การออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิและค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินสิทธิ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอันจำเป็นเพื่อให้การดำเนินการและบริการประชาชนเป็นไปโดยสะดวก รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพสูงสุด

๓.๗.๓ มีหลักเกณฑ์การใช้ดุลพินิจในการอนุญาตหรือไม่ อย่างไร

ไม่มี

๓.๗.๔ มีขั้นตอนและระยะเวลาที่แน่นอนในการอนุญาตหรือไม่

เป็นไปตามกฎหมายลำดับรองที่ต้องออกตามความของร่างพระราชบัญญัติฯ คือ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอตั้งทรัพย์สินสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ

๓.๗.๕ มีการเปิดโอกาสให้อุทธรณ์การปฏิเสธคำขอ การให้ยื่นคำขอใหม่ หรือไม่ อย่างไร

ไม่มี

๓.๗.๖ มีการต่ออายุการอนุญาตหรือไม่

ไม่มี

มีการตรวจสอบก่อนการต่อใบอนุญาตหรือไม่

ไม่มี

๓.๘ การใช้ระบบคณะกรรมการในกฎหมาย

๓.๘.๑ กฎหมายที่จะตราขึ้นมีการใช้ระบบคณะกรรมการ หรือไม่ มีความจำเป็นอย่างไร
ไม่มี

๓.๘.๒ คณะกรรมการที่กำหนดขึ้นมีอำนาจเข้าซ้อนกับคณะกรรมการอื่นหรือไม่
หากมีความเข้าซ้อน จะดำเนินการอย่างไรกับคณะกรรมการอื่นนั้น
ไม่มี

๓.๘.๓ องค์ประกอบของคณะกรรมการมีผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง หรือนายกรัฐมนตรี
หรือหัวหน้าส่วนราชการหรือไม่.....-.....
เหตุใดจึงต้องกำหนดให้บุคคลดังกล่าวเป็นองค์ประกอบของคณะกรรมการ
ไม่มี

๓.๙ มีกรอบหรือแนวทางการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่หรือไม่ อย่างไร
ไม่มี

๓.๑๐ ประเภทของโทษที่กำหนด

☐ โทษทางอาญา ☐ โทษทางปกครอง ☐ ระบบผสม

๓.๑๑ การกำหนดโทษทางอาญาจะทำให้การบังคับใช้กฎหมายสัมฤทธิ์ผล เพราะเหตุใด
ไม่มีการกำหนดโทษทางอาญา

๓.๑๒ ความผิดที่กำหนดให้เป็นโทษทางอาญาเป็นความผิดที่มีความร้ายแรงอย่างไร
ไม่มี

๔. ความเข้าซ้อนกับกฎหมายอื่น

๔.๑ การดำเนินการตามภารกิจในเรื่องนี้มีกฎหมายอื่นในเรื่องเดียวกันหรือทำนองเดียวกัน หรือไม่

มีการดำเนินการตามภารกิจในเรื่องนี้มีลักษณะทำนองเดียวกับการเข้าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

๔.๒ ในกรณีที่มีกฎหมายขึ้นใหม่ เหตุใดจึงไม่ยกเลิก แก้ไขหรือปรับปรุงกฎหมายในเรื่องเดียวกันหรือทำนอง
เดียวกันที่มีอยู่

การแก้ไขหรือปรับปรุงกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการเช่าทรัพย์สินอาจก่อให้เกิดความสับสน เนื่องจากการ
การเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสิทธิเฉพาะตัวอันแตกต่างจากทรัพย์สินอื่น และการแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ นั้นจะเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์เดิมของกฎหมาย
อันมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการเช่าที่แตกต่างกับทรัพย์สินอื่น ดังนั้น จึงมี
ความจำเป็นต้องมีกฎหมายขึ้นใหม่เพื่อให้เกิดความชัดเจน

๕. ผลกระทบและความคุ้มค่า

๕.๑ ผู้ซึ่งได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้กฎหมาย

✓ ผู้มีหน้าที่ตามร่างกฎหมายหรือที่จะได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมายนั้นโดยตรง ได้แก่ประชาชน
ทั่วไป

☐ ผู้ที่อยู่ในพื้นที่ที่อาจได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมาย.....-.....

๕.๒ ผลกระทบที่เกิดขึ้นแก่บุคคลดังกล่าว

☐ ด้านเศรษฐกิจ

- เชิงบวก

เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติฯ ได้เปิดโอกาสให้สามารถนำอสังหาริมทรัพย์มาใช้ในทางที่ก่อให้เกิดประโยชน์มากขึ้น ประกอบกับการกำหนดให้มีการจดทะเบียนและออกหนังสือรับรองทรัพย์สินทำให้บุคคลเกิดความมั่นใจในการนำทรัพย์สินมาปรับใช้ในเชิงการลงทุนอันจะทำให้บุคคลดังกล่าวและภาครัฐได้รับประโยชน์ในทางเศรษฐกิจอันเกิดจากการลงทุนในประเทศที่มีมากยิ่งขึ้น

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก

บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะเป็นชาวไทยหรือชาวต่างชาติ

เชิงลบ

-

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงลบ

-

☐ ด้านสังคม

- เชิงบวก.....-

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก.....-

- เชิงลบ.....-

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงลบ.....-

☐ ด้านอื่น ๆ

- เชิงบวก.....-

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก.....-

- เชิงลบ.....-

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงลบ.....-

๕.๓ สิทธิและเสรีภาพของบุคคลในเรื่องใดบ้างที่ต้องถูกจำกัด.....-

การจำกัดนั้นเป็นการจำกัดเท่าที่จำเป็นหรือไม่..... อย่างไร.....-

๕.๔ ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ

๕.๔.๑ ประชาชนจะมีการดำรงชีวิตที่ดีขึ้นในเรื่องใด อย่างไร และเพียงใด หรือเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนมากน้อยเพียงใด

ไม่เกี่ยวข้องกับเนื้อหาของพระราชบัญญัติฉบับนี้

ไม่เกี่ยวข้องกับเนื้อหาของพระราชบัญญัติฉบับนี้

๕.๔.๒ เศรษฐกิจหรือสังคมมีการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้เพียงใด

โปรดดูรายละเอียดในข้อ ๑.๑ และ ๑.๔

การประกอบกิจการเป็นไปโดยสะดวกหรือลดต้นทุนของผู้ประกอบการได้มากน้อยเพียงใด

ผู้ประกอบการสามารถได้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้มากกว่าการเช่าทรัพย์สินตามประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งจะสามารถสร้างประโยชน์ในเชิงธุรกิจได้

ยกระดับความสามารถในการแข่งขันของประเทศได้มากน้อยเพียงใด

.....-

และส่งเสริมการวิจัยและพัฒนาเล็กน้อยเพียงใด.....-

๕.๔.๓ เสริมสร้างประสิทธิภาพหรือนวัตกรรมในการปฏิบัติราชการอย่างไร.....-

สามารถลดงบประมาณแผ่นดินได้เล็กน้อยเพียงใด.....-

๕.๔.๔ วิธีการและระยะเวลาประเมินผลสัมฤทธิ์ ตลอดจนประโยชน์ที่ประชาชนและสังคม
จะได้รับ ได้แก่

ผลสัมฤทธิ์ของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้แก่การที่บุคคลสามารถนำเสนอสิทธิหรือทรัพย์สินของตน
ไปก่อให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ภายใต้การได้รับการรับรองสิทธิอย่างชัดเจนตามกฎหมาย

๕.๕ ความยุ่งยากที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย

เป็นการเพิ่มภาระให้แก่ภาครัฐในการสร้างระบบการบันทึกและรายงานข้อมูลเกี่ยวกับการแสดงสิทธิ
ในทรัพย์สินของประชาชน รวมถึงอาจเพิ่มภาระหน้าที่ด้านการดำเนินงานที่มากขึ้นของบุคลากรในหน่วยงาน
ของรัฐในการให้บริการและสนับสนุนประชาชน

๕.๖ ความคุ้มค่าของภารกิจเมื่อคำนึงถึงงบประมาณที่ต้องใช้ ภาระหน้าที่ที่เกิดขึ้นกับประชาชน
และการที่ประชาชนจะต้องถูกจำกัดสิทธิเสรีภาพเทียบกับประโยชน์ที่ได้รับ

ร่างพระราชบัญญัติฯ ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนและเศรษฐกิจของประเทศโดยมิได้มีการสร้าง
ภาระหน้าที่แก่ประชาชนหรือจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชน

๖. ความพร้อมของรัฐ

๖.๑ ความพร้อมของรัฐ

(ก) กำลังคนที่ต้องใช้

การจดทะเบียนทรัพย์สินตามร่างพระราชบัญญัติฯ สามารถใช้บุคลากรหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีอยู่
ได้แก่ เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ในการดำเนินการตามร่างพระราชบัญญัติฯ นี้ได้

(ข) คุณวุฒิและประสบการณ์ของเจ้าหน้าที่ที่จำเป็นต้องมี.....-

(ค) งบประมาณที่ต้องใช้ในระยะเวลาปีแรกของการบังคับใช้กฎหมาย.....-

โดยเป็นงบดำเนินงานจำนวน.....- และงบลงทุนจำนวน.....-

๖.๒ ในกรณีที่ร่างกฎหมายนี้มีผลต่อการจัดตั้งหน่วยงานหรืออัตรากำลัง มีความเห็นของหน่วยงาน
ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการกำหนดอัตรากำลังและงบประมาณหรือไม่ อย่างไร

ไม่มีการจัดตั้งหน่วยงานใหม่

๖.๓ วิธีการที่จะให้ผู้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายมีความเข้าใจและพร้อมที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย

✓ วิธีการสร้างความรับรู้ความเข้าใจแก่ประชาชนผู้อยู่ภายใต้กฎหมาย

เผยแพร่ความรู้ในเว็บไซต์ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังและกรมที่ดิน รวมถึงให้มีการประสานข้อมูล
ผ่านภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องเป็นระยะ ๆ เพื่อเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้อง

✓ การเข้าถึงข้อมูลของประชาชน

เว็บไซต์ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังและกรมที่ดิน ประกอบกับการให้ข้อมูลและความรู้ผ่านทาง
บทความเพื่อให้ประชาชนเข้าถึง โดยอาจเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์หรือวารสารของกระทรวงการคลัง

๗. หน่วยงานที่รับผิดชอบและผู้รักษาการตามกฎหมาย

๗.๑ มีหน่วยงานอื่นใดที่ปฏิบัติภารกิจซ้ำซ้อนหรือใกล้เคียงกันหรือไม่ มีข้อเสนอแนะในการ ดำเนินการกับ
หน่วยงานนั้นอย่างไร

ไม่มี

- ๗.๒ มีความเกี่ยวข้องหรือมีผลกระทบต่อการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นหรือไม่ อย่างไร
มีความเกี่ยวข้องกับหน่วยงานของรัฐอันได้แก่
กรมที่ดิน เนื่องจากเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าในการรับจดทะเบียนและออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน

- ๗.๓ มีการบูรณาการการทำงานร่วมกับหน่วยงานอื่นหรือไม่ อย่างไร

๗.๔ ผู้รักษาการตามกฎหมาย ได้แก่

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

การกำหนดให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวเป็นผู้รักษาการตามกฎหมายเนื่องจาก

เป็นกฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบของกระทรวงมหาดไทยเนื่องจากการจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติฉบับนี้อยู่ในความรับผิดชอบของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

๘. วิธีการทำงานและตรวจสอบ

- ๘.๑ ระบบการทำงานที่กำหนดสอดคล้องกับหลักการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดีหรือไม่

- ✓ เกิดประโยชน์สุขของประชาชน
- ✓ เกิดผลสัมฤทธิ์ต่อภารกิจของรัฐ
- ✓ มีประสิทธิภาพและเกิดความคุ้มค่าในเชิงภารกิจของรัฐ
- ✓ ไม่มีขั้นตอนการปฏิบัติงานเกินความจำเป็น
- ✓ มีการปรับปรุงภารกิจของส่วนราชการให้ทันต่อสถานการณ์
- ✓ ประชาชนได้รับการอำนวยความสะดวกและได้รับการตอบสนองความต้องการ

☐ มีการประเมินผลการปฏิบัติราชการอย่างสม่ำเสมอ

- ๘.๒ การเปิดเผยการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของรัฐ

- ๘.๒.๑ ในกฎหมายมีการกำหนดขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่ของรัฐในเรื่องใดบ้าง

ร่างพระราชบัญญัติฯ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ (กระทรวงมหาดไทย/กรมที่ดิน)

มีหน้าที่และอำนาจดำเนินการในการรับจดทะเบียนทรัพย์สิน สืบสวนข้อเท็จจริงของผู้จดทะเบียน รวมถึงแจ้งการจดทะเบียนดังกล่าวแก่เจ้าหน้าที่จ่านองที่มีอยู่ก่อน และออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน โดยจะต้องมีการจัดเก็บข้อมูลดังกล่าวโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร เพื่อให้เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นแก่ประชาชน

แต่ละขั้นตอนใช้เวลาดำเนินการเท่าใด

รายละเอียดในเรื่องระยะเวลาและขั้นตอนจะกำหนดไว้ในกฎกระทรวงซึ่งเป็นกฎหมายลำดับรองที่จะออกตามความในร่างพระราชบัญญัติฯ ต่อไป

- ๘.๒.๒ หากมีการใช้ดุลพินิจ การใช้ดุลพินิจสอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลและหลักนิติธรรมอย่างไร

ไม่มีการใช้ดุลพินิจในร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้

- ๘.๒.๓ ในการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ใช้หลักกระจายอำนาจ หรือมอบอำนาจเพื่อให้ประชาชนได้รับ

การบริการที่สะดวก รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพอย่างไร

ไม่เกี่ยวกับเนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้

- ๘.๓ มีระบบการตรวจสอบและคานอำนาจอย่างไรบ้าง

ไม่เกี่ยวกับเนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้

- ๘.๓.๑ มีระบบการตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในหรือไม่ อย่างไร

ไม่เกี่ยวกับเนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้

๘.๓.๒ มีกระบวนการร้องเรียนจากบุคคลภายนอกหรือไม่ อย่างไร

ไม่เกี่ยวกับเนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้

๙. การจัดทำกฎหมายลำดับรอง

๙.๑ ได้จัดทำแผนในการจัดทำกฎหมายลำดับรอง กรอบระยะเวลา ตลอดจนกรอบสาระสำคัญของกฎหมายลำดับรองนั้น หรือไม่

กฎหมายลำดับรองที่ต้องออกตามความของร่างพระราชบัญญัติฯ มีจำนวน ๓ ฉบับ ดังนี้

ลำดับ ที่	กฎหมายลำดับรอง	กรอบสาระสำคัญ	กรอบระยะเวลา
๑.	กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ (มาตรา ๖)	กระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอตั้งทรัพย์สินสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ เช่น เอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ในการขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ การออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ การทำคู่มือ การจดทะเบียนนิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ เป็นต้น	กระทรวงมหาดไทยเสนอกฎกระทรวงภายใน ๙๐ วันหลังจากกฎหมายมีผลใช้บังคับ
๒.	กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ (มาตรา ๗)	กระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ	กระทรวงมหาดไทยเสนอกฎกระทรวงภายใน ๙๐ วันหลังจากกฎหมายมีผลใช้บังคับ
๓.	กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ (มาตรา ๑๖)	กระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ เช่น ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ ค่าออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ค่าออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์สินสิทธิ เป็นต้น	กระทรวงมหาดไทยเสนอกฎกระทรวงภายใน ๙๐ วันหลังจากกฎหมายมีผลใช้บังคับ

ได้ยกร่างกฎหมายลำดับรองในเรื่องใดบ้าง

๑. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ (ออกตามความของมาตรา ๖)
๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ (ออกตามความของมาตรา ๗)
๓. กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิ (ออกตามความของมาตรา ๑๖)

๙.๒ มีกรอบในการตรานโยบายเพื่อป้องกันการขยายอำนาจหน้าที่ของรัฐหรือเพิ่มภาระแก่บุคคลเกินสมควรอย่างไร

อนุญาตทั้งสามฉบับได้กำหนดประเภท และลักษณะของทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายได้ร่างพระราชบัญญัติฯ รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจดทะเบียนและออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดขอบเขตของการตรานโยบายที่เท่าที่จำเป็นและมีประสิทธิภาพ ไม่เพิ่มภาระต่อประชาชนเกินสมควร

๑๐. การรับฟังความคิดเห็น

✓ มีการรับฟังความคิดเห็น ☐ ไม่ได้รับฟังความคิดเห็น

ครั้งที่ ๑ ผ่านทางเว็บไซต์ www.fpo.go.th โดยสามารถแสดงความคิดเห็นได้ทาง Fax : ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๑ และ E-mail : property_right.hearing@fpo.go.th และผ่านทางเว็บไซต์ www.lawamendment.go.th โดยสามารถแสดงความคิดเห็นได้ทาง Fax : ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๑ และ E-mail : property_right.hearing@fpo.go.th ตั้งแต่วันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๐ - ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐

ครั้งที่ ๒ ผ่านการประชุมหารือร่วมกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ณ กรมที่ดิน ในวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ครั้งที่ ๓ ผ่านการประชุมหารือร่วมกับคณะกรรมการร่วมภาคเอกชน ๓ สถาบัน (กกร.) ซึ่งประกอบด้วยสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสมาคมธนาคารไทย ณ ห้องประชุม ๒๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๐

ครั้งที่ ๔ ผ่านการประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารและเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ณ ห้องประชุม ๓๐๑ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

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

ครั้งที่ ๖ ผ่านทางเว็บไซต์ www.fpo.go.th โดยสามารถแสดงความคิดเห็นได้ทาง Fax : ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๑ และ E-mail : lawfpo๒๐๑๗@gmail.com และผ่านทางเว็บไซต์ www.lawamendment.go.th โดยสามารถแสดงความคิดเห็นได้ทาง Fax : ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๑ และ E-mail : lawfpo๒๐๑๗@gmail.com ตั้งแต่วันที่ ๑๒ - ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๑

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

๑๐.๑ ผู้ที่เกี่ยวข้องหรืออาจได้รับผลกระทบที่รับฟังความคิดเห็น

หน่วยงานภาครัฐ

☐ สำนักงานประมาณ

☐ สำนักงาน ก.พ.

☐ สำนักงาน ก.พ.ร.

☐ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการกิจ ได้แก่

๑. สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

๒. กรมที่ดิน

ภาคประชาชน/องค์กรอื่นที่เกี่ยวข้อง

☐ ประชาชนที่ได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบ ได้แก่

✓ ประชาชนทั่วไป

๑๐.๒ มีการเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นต่อประชาชนหรือไม่ อย่างไร

มีการเปิดเผยผลการรับฟังผ่านทางเว็บไซต์ www.fpo.go.th และ www.lawamendment.go.th

๑๐.๓ จัดทำสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นและเสนอมาประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี

✓ จัดทำ

☐ ไม่มีการจัดทำ

ในกรณีจัดทำสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น มีสาระสำคัญในเรื่องดังต่อไปนี้หรือไม่

✓ วิธีการในการรับฟังความคิดเห็น

✓ จำนวนครั้งและระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็นแต่ละครั้ง

✓ พื้นที่ในการรับฟังความคิดเห็น

✓ ประเด็นที่มีการแสดงความคิดเห็น

✓ ข้อคัดค้านหรือความเห็นของหน่วยงานและผู้เกี่ยวข้องในแต่ละประเด็น

✓ คำชี้แจงเหตุผลรายประเด็นและการนำผลการรับฟังความคิดเห็นมาประกอบการพิจารณา

จัดทำร่างกฎหมาย

ขอรับรองว่าการเสนอร่างพระราชบัญญัติได้ดำเนินการตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ และระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ แล้ว

ลงชื่อ.....

(นายลวรรณ แสงสนิท)

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

วัน/เดือน/ปีที่จัดทำ.....

หน่วยงานผู้รับผิดชอบ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ นายปรนาคินทร์ กตัญญูตานนท์

หมายเลขติดต่อ ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๖๖