



ฉบับที่ 023/2562

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินพิทักษ์ พ.ศ. ผ่านความเห็นชอบของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

นายลวรณ แสงสนิท ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในฐานะโฆษกกระทรวงการคลัง ได้เปิดเผยว่า สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) ได้มีมติในการประชุมเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินพิทักษ์ พ.ศ. (ร่างพระราชบัญญัติฯ) ซึ่งกำหนดให้มีทรัพย์สินพิทักษ์เป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์แบบใหม่ โดยเป็นการแก้ไขข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์บางประการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.) และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ซึ่งตาม ป.พ.พ. ผู้เช่าไม่สามารถให้เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า หรือดัดแปลง ต่อเติม ก่อสร้างโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างลงบนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า อีกทั้งเมื่อผู้เช่าเสียชีวิตสัญญาเช่าย่อมระงับ สิทธิการเช่าจึงไม่อาจตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่า ในส่วนของกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม แม้ว่าจะได้แก้ไขข้อจำกัดตาม ป.พ.พ. โดยให้ผู้เช่าตามพระราชบัญญัตินี้สามารถให้เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า นำสิทธิการเช่าไปจำนอง และให้สิทธิการเช่าตกทอดแก่ทายาทได้ แต่ก็ยังมีการกำหนดขอบเขตวัตถุประสงค์ของการเช่าไว้แค่เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น ดังนั้น การกำหนดให้มีทรัพย์สินพิทักษ์จะเป็นการเพิ่มทางเลือกในการใช้ประโยชน์ให้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ที่ต้องการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ อันจะช่วยผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมต่อไป

ร่างพระราชบัญญัติฯ ประกอบด้วย 17 มาตรา โดยมีหลักการและสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

1. กำหนดให้มีสินทรัพย์ชนิดใหม่ (new asset class) เรียกว่า “ทรัพย์สินพิทักษ์” ซึ่งเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี ที่มีความคล่องตัวในการเปลี่ยนมือและใช้ประโยชน์ โดยให้ผู้ทรงทรัพย์สินพิทักษ์สามารถโอนทรัพย์สินพิทักษ์ไปตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง และให้ทรัพย์สินพิทักษ์ตกทอดแก่ทายาทได้ นอกจากนี้ ผู้ทรงทรัพย์สินพิทักษ์ยังสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่า และสามารถดัดแปลง ต่อเติม ก่อสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างลงบนอสังหาริมทรัพย์นั้นได้
2. กำหนดให้เจ้าของที่ดินที่มีโฉนด ที่ดินที่มีโฉนดพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สามารถก่อตั้งทรัพย์สินพิทักษ์ฝ่ายเดียวลงบนอสังหาริมทรัพย์ของตนได้ในระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี โดยการนำเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน น.ส. 4 หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี) มาจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ (พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี) โดยหากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีการจำนอง การใช้เป็นหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ไว้ก่อน เจ้าของจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนอง ผู้รับหลักประกัน หรือมีผู้สิทธิอื่น

3. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนทรัพย์สินในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสืออีกฉบับหนึ่งเรียกว่า “หนังสือรับรองทรัพย์สิน” ซึ่งจะเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งจะมอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีสถานะเป็นผู้ทรงทรัพย์สินคนแรก โดยหนังสือรับรองทรัพย์สินมีความสำคัญคือ เป็นหนังสือที่ใช้แสดงความเป็นผู้ทรงทรัพย์สิน และใช้ในการจดทะเบียนนิติกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นการโอนทรัพย์สิน หรือการจำนองทรัพย์สิน

4. ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์เสมือนเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังคงไว้ซึ่งสิทธิในการจำหน่ายและจำนองอสังหาริมทรัพย์โดยที่ทรัพย์สินติดติดไปด้วย รวมถึงมีสิทธิติดตาม เอาคืน และขัดขวางผู้ที่เข้ามาสอดในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

5. เมื่อทรัพย์สินอิสระรับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์สินส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น โดยให้โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินดัดแปลง ต่อเติม หรือก่อสร้างขึ้นตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในวันที่ทรัพย์สินอิสระรับลง ทั้งนี้ อาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้

6. ร่างพระราชบัญญัติฯ จะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

สำนักกฎหมาย
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
โทร. 0-2273-9020 ต่อ 3266