

# พระราชบัญญัติทรัพย์สิน อิงสิทธิ พ.ศ. ๒๕๖๒

---

โดย

นายสุชาติ มงคลเลิศพล

ประธานแผนกคดีบริหารราชการแผ่นดินในศาลปกครองสูงสุด

# เหตุผลในการตรากฎหมาย

โดยที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะ ซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม มีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี สมควรกำหนดให้มีทรัพย์สินสิทธิเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อันจะเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

## วันใช้บังคับกฎหมาย (มาตรา ๒)

ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศ  
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ประกาศราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่  
๓๐ เมษายน ๒๕๖๒ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๖๒)

## บทนิยาม (มาตรา ๓)

๑. ทรัพย์อิงสิทธิ หมายความว่า ทรัพย์ที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
๒. อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
๓. พนักงานเจ้าหน้าที่ หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

## การก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา ๔)

๑. กำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยื่นคำขอก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

๒. การก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้

๓. การก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใดๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกันหรือผู้มีสิทธินั้น

## กำหนดเวลาทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา ๔ วรรคสอง)

ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

## หนังสือรับรองทรัพย์สิน

๑. กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์สินในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยออกหนังสือรับรองทรัพย์สินให้ทำเป็นคู่ฉบับ รวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๕)

๒. การขอจดทะเบียนทรัพย์สินตามมาตรา ๔ การจดทะเบียนและการออก หนังสือรับรองทรัพย์สินตามมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์สินตามมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน กฎกระทรวง (มาตรา ๖)

๓. กรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์สินสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ทรงทรัพย์สินขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์สินนั้นได้ และให้หนังสือ รับรองทรัพย์สินฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา ๗)

## ข้อจำกัดเมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์สิน (มาตรา ๘)

๑. กำหนดให้ทรัพย์สินแบ่งแยกมิได้
๒. ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้



# สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

๑. ห้ามมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อตั้งทรัพย์สินใดๆ ในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สิน (มาตรา ๙ วรรคหนึ่ง)

๒. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดยังคงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นหรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองหรือเป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ (มาตรา ๙ วรรคสอง)

๓. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โดยมีขอบด้วยกฎหมาย (มาตรา ๑๑ วรรคหนึ่ง)

๔. เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอาจยกเลิกทรัพย์สินอันจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว (มาตรา ๑๔)

# สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

๑. ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย (มาตรา ๑๐)

๒. ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และต้องแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบเมื่อผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถืออสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย (มาตรา ๑๑ วรรคหนึ่ง)

๓. กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ให้ตกเป็นของผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ระบุรับลง ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์จะตกลงเป็นอย่างอื่น (มาตรา ๑๑ วรรคสอง)

๔. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ดัดแปลงหรือต่อเติม ให้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่มีการดัดแปลงหรือต่อเติมนั้นยังคงเป็นของเจ้าของห้องชุด (มาตรา ๑๑ วรรคสาม)

๕. ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถโอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลอื่น หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และสามารถตกทอดทางมรดกได้ (มาตรา ๑๒)

๖. กรณีที่มีการโอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และมีการผิดสัญญาระหว่างผู้โอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และผู้รับโอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์อันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา การบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว (มาตรา ๑๓)

## การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน (มาตรา ๑๒ วรรคสาม)

การทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

## การยกเลิกทรัพย์สินอิงสิทธิ (มาตรา ๑๔)

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอิงสิทธิอาจยกเลิกทรัพย์สินอิงสิทธิก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่จะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอก ผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว

## ผลเมื่อทรัพย์สินอิงสิทธิระงับลง (มาตรา ๑๕)

ผู้ทรงทรัพย์สินอิงสิทธิต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่จะตกลงเป็นอย่างอื่น

## ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย (มาตรา ๑๖)

๑. กำหนดให้การดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สิน การจดทะเบียนนิติกรรม หรือการดำเนินการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้

๒. ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้

๓. ให้ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัตินี้หลังหักค่าใช้จ่ายตามข้อ ๒ เป็นรายได้ของเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทุนทรัพย์ภายในเขตนั้น

# ผู้รักษาการตามกฎหมาย (มาตรา ๑๗)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย