



ข่าวสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

Office of the Council of State



ประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับจากร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ พ.ศ.

นางพงษ์สวาท กายอรุณสุทธิ์ โฆษกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา รายงานความสำคัญ และประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับจากร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ พ.ศ. ที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตรวจพิจารณาร่างกฎหมายแล้วเสร็จ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

๑. ทรัพย์สินฯ คือ สิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้

๒. ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สินยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยทรัพย์สินนี้มีกำหนดเวลาได้ไม่เกิน ๓๐ ปี

๓. ทรัพย์สินจะแบ่งแยกมิได้ หากเป็นที่ดินจะแบ่งเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นไม่ได้

๔. เมื่อจดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะก่อตั้งทรัพย์สินใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอม ทั้งนี้ การก่อตั้งทรัพย์สินจะไม่กระทบสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

๕. การยกเลิกทรัพย์สินต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกที่เสียค่าตอบแทนอย่างสุจริตในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

๖. ผู้ครอบครองทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในทรัพย์สินเสมือนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และสามารถโอนทรัพย์สินให้บุคคลอื่น หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้

๗. ผู้ครอบครองทรัพย์สินสามารถสร้าง ดัดแปลง หรือต่อเติมสิ่งปลูกสร้างได้ และเมื่อสิ้นสุดสัญญาสิ่งปลูกสร้างนั้นต้องตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่มีข้อตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น

ประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับ คือ ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินฯ พ.ศ. เป็นกฎหมายที่เพิ่มทางเลือกให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถก่อตั้งทรัพย์สินและผู้ทรงทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยสามารถโอนให้แก่กัน และตราไว้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ เพื่อให้สิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจ และสนับสนุนให้เกิดการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการแก้ไขข้อจำกัดการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ อันจะส่งผลให้มีการใช้ทรัพยากรของประเทศอย่างคุ้มค่าและช่วยผลักดันให้มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมต่อไป.