

การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน
Amend of the Rights over Leasehold Asset Act B.E. 2562

นางสาวปวณา นรธิปเดชากิจ¹

Pawada Norrathipdechakij¹

Received: Oct 15, 2022 Revised: Dec 22, 2022 Accepted: Jan 24, 2023

¹ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ., มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
นนทบุรี 11120

¹ Graduate student of Master of Laws Program in Business Laws, Sukhothai Thammathirat University,
Nonthaburi, 11120, Thailand.

* Corresponding author : E-mail address : undergrow111@gmail.com



บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมาในการบัญญัติกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิ ลักษณะของทรัพย์สินสิทธิ การก่อตั้ง และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินสิทธิเพื่อศึกษากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิตามกฎหมายไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศ วิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิตามกฎหมายไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศเพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. 2562

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพโดยศึกษาค้นคว้าเอกสาร และรวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่าง ๆ ทั้งจากคำพิพากษาศาลฎีกา หนังสือ วารสาร ตำราต่าง ๆ สื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศ ที่เกี่ยวข้องหรือใกล้เคียงกับกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินสิทธิของประเทศไทย

ทรัพย์สินสิทธิเป็นบุคคลสิทธิแบบพิเศษที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขข้อจำกัดของสิทธิการเช่าตามกฎหมายเดิม โดยนำหลักการและหลักกฎหมายจากกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาใช้ในการร่างกฎหมาย และมีลักษณะใกล้เคียงกับบุคคลสิทธิและทรัพย์สินสิทธิตามกฎหมายอื่นของประเทศไทย ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิสามารถใช้ประโยชน์บนอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืน โดยให้มีกำหนดระยะเวลาได้ไม่เกินสามสิบปีและไม่อาจต่อระยะเวลาได้ ลักษณะบทบัญญัติของประเทศไทยทำให้ทรัพย์สินสิทธิมีสถานะเป็นทรัพย์สินสิทธิมากกว่าบุคคลสิทธิ เมื่อทรัพย์สินสิทธิสิ้นระยะเวลาแล้ว ไม่อาจต่อระยะเวลาได้ต้องจดทะเบียนใหม่เท่านั้น และในกรณีที่มีการยกเลิกทรัพย์สินสิทธิก่อนครบกำหนดระยะเวลากฎหมายคุ้มครองเฉพาะบุคคลภายนอกที่ได้จดทะเบียนเท่านั้น จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. 2562 เพื่อให้ทรัพย์สินสิทธิเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการบัญญัติกฎหมายและเหมาะสมกับบริบทของไทยในปัจจุบัน

คำสำคัญ: ทรัพย์สินสิทธิ, ผู้ทรงสิทธิ, สิทธิการเช่า



Abstract

The purpose of this independent study is to: (1) study the reasons behind the enactment of a statute on the rights over leasehold asset and the nature, creation and utilization of these rights; (2) examine Thai laws regarding the rights over leasehold asset in comparison to those existing in abroad; (3) conduct a comparative analysis to examine the difference between the existing domestic Thai laws vis-à-vis the rights over leasehold asset and those existing in abroad ; and (4) attempt to propose an amendment to the existing Rights over Leasehold Asset Act B.E. 2562.

This independent research is a qualitative document analysis utilizing materials from Thai and foreign sources ranging from Supreme Court decisions, books, journals, textbooks and electronic medias which are relevant to the Thai law on the rights over leasehold asset.

The rights over a leasehold asset are a distinct type of personal rights that are contingent upon the use of immovable property and are created to resolve legal issues arising from existing laws by adopting foreign legal principles dealing with real estate leasehold. The nature of these rights is very similar to *jus in personam* and *jus in rem* under Thai law; the holder of the rights over leasehold asset may enjoy the use of real estate as if he/she is the owner of such property but is excluded from enjoying the right to regain possession from unlawful detainer. These rights can be enjoyed for a period of thirty years without the possibility to renew it; Comparing to Thai law, the classification of the rights over leasehold asset as *jus in rem* rather than *jus in personam*. Moreover, no renewal is allowed and a new registration is always required. Only innocent third parties are entitled to legal protection after each early termination of the rights over leasehold asset; it is therefore desirable to amend the existing Rights over Leasehold Asset Act B.E. 2562 to adapt it to serve the current Thai society.

Keywords: Rights over leasehold asset, holder of rights over leasehold asset, leasehold



บทนำ (Introduction)

ด้วยสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ประกอบธุรกิจบางประเภทไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือที่ดิน กฎหมายที่เกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่ให้ผู้เช่ามีสิทธิใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จึงต้องเอื้อต่อการดำเนินธุรกิจเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการซึ่งหากอาศัยเพียงสิทธิตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ย่อมไม่สอดคล้องกับรูปแบบและความต้องการของนักลงทุนในปัจจุบัน ประกอบกับสถานะเศรษฐกิจและการลงทุนเพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมบางประเภทที่ต้องมีการลงทุนในระยะยาว สิทธิตามสัญญาเช่าจึงจำเป็นต้องมีความมั่นคงและยืดหยุ่นเพียงพอให้สามารถดำเนินธุรกิจให้ประสบผลสำเร็จได้อันเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่จะช่วยสร้างแรงจูงใจและสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศให้เข้ามาลงทุนและประกอบธุรกิจในประเทศไทยซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งใน การฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม [1]

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะไม่อาจโอนสิทธิหรือตกทอดทางมรดกได้เป็นข้อจำกัดในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม แม้จะกำหนดให้สามารถนำสิทธิการเช่าไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ สามารถตกทอดแก่ทายาทได้ ทั้งยังสามารถโอนสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกได้แต่ยังมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัดเฉพาะการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากสิทธิการเช่าเพื่อธุรกิจอย่างอื่นได้ ส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติไม่มีหลักประกันในการที่จะตัดสินใจเข้ามาลงทุนทำธุรกิจในประเทศไทย ทรัพย์สินสิทธิจึงถือกำเนิดขึ้นเพื่อเป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม [2]

พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ตรารึ้นโดยกำหนดให้ “ทรัพย์สิน” เป็นทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่เป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจ มีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขข้อจำกัดของสิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 แต่จากการศึกษาพบว่าพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ยังมีปัญหาและอุปสรรคในการบังคับใช้หลายประการ ได้แก่ปัญหาเกี่ยวกับข้อจำกัดของอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปจดทะเบียนทรัพย์สินที่ถูกจำกัดไว้แต่เพียงที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมาย



ว่าด้วยอาชญากรรมที่กระทำโดยไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ที่ถือเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ปัญหาการคืนทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ตามมาตรา 15 โดยมีได้กำหนดความรับผิดชอบในกรณีที่หากอสังหาริมทรัพย์ที่คืนนั้นมีสภาพที่เสื่อมทรามลงผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิคนก่อนหรือผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิคนปัจจุบันหรือผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิคนหนึ่งคนใดแล้วแต่กรณีจะต้องรับผิดชอบหรือไม่อย่างไรปัญหาการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิตามมาตรา 14 ที่เพียงแต่กำหนดให้มีการคุ้มครองผู้ได้รับผลกระทบจากการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิเฉพาะบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วเท่านั้นโดยไม่ให้การคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตที่ไม่ได้จดทะเบียนด้วย ปัญหาเกี่ยวกับความชัดเจนของสถานะทางกฎหมายของทรัพย์อิงสิทธิว่าเป็นบุคคลสิทธิหรือทรัพย์สินและปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดระยะเวลาทรัพย์อิงสิทธิและการจดทะเบียนต่อเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทรัพย์อิงสิทธิ ซึ่งล้วนแต่ไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการตราพระราชบัญญัติดังกล่าว

เพื่อให้พระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. 2562 สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ของการเป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงจำเป็นต้องศึกษาค้นคว้าอิสระเพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. 2562

วัตถุประสงค์การวิจัย (Objective)

1. เพื่อศึกษาความเป็นมาในการบัญญัติกฎหมายทรัพย์อิงสิทธิ ลักษณะของทรัพย์อิงสิทธิ การก่อตั้ง และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์อิงสิทธิ
2. เพื่อศึกษากฎหมายที่ใกล้เคียงกับกฎหมายว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิของไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศที่นำมาเป็นแนวคิดในการตราพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. 2562
3. เพื่อวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิตามกฎหมายไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศและแนวทางการแก้ปัญหาในการใช้พระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. 2562
4. เพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมในการปรับปรุงแก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมายเกี่ยวข้องเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ



ระเบียบวิธีการวิจัย (Methodology)

บทความวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศ และจากประมวลกฎหมาย คำพิพากษาฎีกา บทสัมภาษณ์ ตำรา เอกสารทางวิชาการ สัมมนา รายงาน หนังสือ วารสาร ผลงานวิจัย วิทยานิพนธ์ ข้อมูล ในเว็บไซต์ ซึ่งสืบค้นได้ในระบบอินเทอร์เน็ต และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่เป็นภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ เพื่อการนำมาใช้ในการศึกษาวิเคราะห์เป็นแนวทางเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและประโยชน์สูงสุดต่อผู้เกี่ยวข้องอย่างที่สุด

ผลการวิจัย (Results)

ความเป็นมาของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศไทยนั้น ผู้ศึกษาได้ค้นคว้าหลักกฎหมายในอดีตตามที่มีการบันทึกไว้ในหลักฐานทางประวัติศาสตร์เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน โดยตามศิลาจารึกพ่อขุนรามคำแหงและมังรายศาสตร์ของพ่อขุนมังราย[3] มิได้มีการระบุค่านิยามถึงการเช่าทรัพย์สินไว้ แต่ตามที่ปรากฏหลักฐานไว้บางตอนกล่าวไว้เพียงว่ามีลักษณะของการเช่าไว้เพียงเฉพาะเรื่องสัตว์เท่านั้น ยังไม่มีการกล่าวถึงการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อมาสมัยกรุงศรีอยุธยาใช้กฎหมายพระธรรมศาสตร์และพระราชศาสตร์ เรียกว่า “กฎหมายตราสามดวง” [4] โดยได้กล่าวถึงเรื่องเช่าทรัพย์สินไว้ในมาตราหนึ่ง (46), (47) และ (48) [5]

พระอัยการเบ็ดเสร็จ มีลักษณะเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับสัญญาเช่า (บทที่ 90 และ 91) เนื่องจากสัญญาเช่ามีลักษณะที่ใกล้เคียงกันจึงมักปะปนกันอยู่ในกฎหมายเก่า บทพระอัยการจึงรวบเอาบทบัญญัติเกี่ยวกับสัญญาเช่าและสัญญาเช่ามาไว้ในลักษณะเดียวกัน [6] เป็นสัญญาที่ทำขึ้นเพียงระยะเวลา โดยผู้เช่ามีสิทธิใช้สิ่งของหรือสัตว์ที่เช่าเพื่อการอันหนึ่งอันใดโดยเฉพาะ และส่งคืนสิ่งของหรือสัตว์นั้นเมื่อใช้เสร็จแล้ว

อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยนั้น มีปรากฏในพระอัยการเบ็ดเสร็จ บทที่ 58, 59 และ 60 [7] อันบัญญัติอยู่ในลักษณะที่บ้าน ที่เรือน ที่สวน ไร่นา โดยมิได้บัญญัติอยู่ในลักษณะเช่า ทั้งนี้เพราะเป็นข้อบัญญัติพิเศษซึ่งมิได้เกี่ยวข้องกับหลักในเรื่องสัญญาเช่า เนื่องจากผู้บัญญัติกฎหมายเห็นว่าการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สละเรือนหรือที่ดินให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์และเรียกร้องบำเหน็จจำนวนหนึ่งตอบแทนนั้นเป็นเรื่องที่ผิดไปจากการเช่าธรรมดา จึงถือว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องไปในทางกฎหมายที่ดินมากกว่า



สิทธิการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาจำกัดตามกฎหมายไทยในปัจจุบัน ได้แก่ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์การเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 และการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542

“ทรัพย์สินสิทธิ” เป็นคำที่ประดิษฐ์ขึ้นมาโดยเฉพาะเพื่อมิให้เป็นเรื่องการเช่าหรือทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบัน มีวัตถุประสงค์ในการสื่อว่าสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินสิทธิเป็นเพียงบุคคลสิทธิแบบพิเศษที่มีลักษณะไม่เป็นการเฉพาะตัวซึ่งสามารถโอนเปลี่ยนมือได้และเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจ โดยไม่ได้อิงกับเรื่องเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มีลักษณะคล้ายกับการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 เนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะไม่อาจโอนสิทธิหรือตกทอดทางมรดกได้เป็นข้อจำกัดในนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม แม้จะกำหนดให้สามารถนำสิทธิการเช่าไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ สามารถตกทอดแก่ทายาทได้ ทั้งยังสามารถโอนสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกได้แต่ยังมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัดเฉพาะการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากสิทธิการเช่าเพื่อธุรกิจอย่างอื่นได้ ทรัพย์สินสิทธิจึงถือกำเนิดขึ้นเพื่อเป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

ทรัพย์สินสิทธิ ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่เป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด [8] เท่านั้น ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจึงมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมายซึ่งในการร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธินั้นได้หลักการและหลักกฎหมายจากกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาจำกัดที่ใช้ในการร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธินั้นมีทั้งประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law System) และประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law System) [9]

สาธารณรัฐฝรั่งเศสจะกำหนดให้สิทธิการเช่าเป็นบุคคล สิทธิ แต่ตามกฎหมายการเช่าของสาธารณรัฐฝรั่งเศส จะกำหนดให้ผู้ทรงสิทธิการเช่ามีทรัพย์สินสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้ทรงสิทธิการเช่าจึงสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าขึ้นไปเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ [10]



สามารถนำอสังหาริมทรัพย์ที่เข้านั้นไปให้เช่าช่วงได้ตลอดระยะเวลาที่กำหนดโดยให้สัญญาเช่าช่วงที่ผู้ทรงสิทธิทำกับบุคคลภายนอกมีผลผูกพันเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ [11] ผู้ทรงสิทธิการเช่าสามารถปรับปรุง ต่อเติม ดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นก่อน แต่การปรับปรุง ต่อเติม ดัดแปลงนั้นต้องไม่ทำให้ทรัพย์สินที่เช่าให้มีมูลค่าลดลง [12] และเมื่อสัญญาเช่าระงับสิ้นลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่สร้างขึ้นนั้นตกเป็นของผู้ให้เช่า เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น [13] นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะขายอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่ามีหน้าที่ต้องเสนอขายอสังหาริมทรัพย์นั้นแก่ผู้ทรงสิทธิก่อนเสมอ ไม่อาจเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลส่วนใดก่อนได้ [14] หากทรัพย์สินหรือสิ่งปลูกสร้างบนพื้นที่ที่เช่า มีตัวเลือกให้ผู้ให้เช่าเช่าช่วงได้โดยตรง แม้ว่าโดยทั่วไปแล้วจะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า เมื่อสัญญาเช่า emphytéotique สิ้นสุดลง หากไม่ได้มีการตกลงไว้เป็นอย่างอื่น การปรับปรุงทั้งหมดที่ทำโดยผู้เช่าโดยเฉพาะอาคาร จะกลายเป็นทรัพย์สินพิเศษของผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทน [15] หากผู้เช่าไม่ปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างบนพื้นที่ที่เช่า เนื่องจากผู้เช่ามีหน้าที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นเพิ่มมูลค่า [16] ศาลฝรั่งเศสเคยมีคำพิพากษาตั้งแต่ปี 1988 ว่า สัญญาเช่านั้นอาจจะระงับสิ้นไป โดยเหตุที่ผู้เช่าไม่ก่อสร้างสิ่งใด ๆ บนที่ดินที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา เนื่องจากหน้าที่ที่จะต้องปลูกสร้าง ถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่าเพื่อการก่อสร้างนั่นเอง ดังนั้น แม้กฎหมายจะมีได้เขียนไว้ในเรื่องนี้ คู่สัญญาก็สามารถเจรจาต่อรองโดยกำหนดไว้ในข้อสัญญาว่าจะต้องมีการก่อสร้างเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในกำหนดระยะเวลาได้ [17] และหากผู้เช่าก่อสร้างสิ่งอื่นนอกเหนือไปจากที่ตกลงกันจะถือว่าผู้เช่าทำผิดสัญญาจนเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ [18]

สหพันธรัฐเยอรมนี มีกฎหมาย Erbbaurecht หรือ Hereditary Building Right เป็นหลักที่เจ้าของที่ดินยินยอมให้บุคคลอื่น ใช้หรือแสวงหาประโยชน์บนที่ดินของตน โดยมีเงื่อนไขว่าจะต้องชำระค่าใช้ประโยชน์ในที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน [19] โดยสิทธิดังกล่าวสามารถตกทอดทางมรดกโอน ขาย หรือเอาไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ [20] ในทางปฏิบัติคู่สัญญาสามารถตกลงทำสัญญามีกำหนดระยะเวลาเท่าใดก็ได้ แต่มักไม่เกิน 99 ปี หลัก Erbbaurecht จึงเป็นที่มาของสิทธิการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลายาวของสหพันธรัฐเยอรมัน [21] ทั้งนี้ในมาตรา 1 ของกฎหมาย Erbbaurechtsgesetz หรือ Hereditary Building Right บัญญัติชัดเจนว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปแสวงประโยชน์ได้นั้นคงจำกัดไว้ แต่เฉพาะ “ที่ดิน” เท่านั้น และสามารถนำไปแสวงประโยชน์ได้ทั้งเหนือพื้นดินและใต้พื้นดินเมื่อสิ้นสุดสัญญานี้แล้ว ผู้ใช้ประโยชน์จะต้องคืนที่ดิน อย่างไรก็ตาม ที่ดินนั้นย่อมมีสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารติดไปด้วย กฎหมายจึงบัญญัติให้เจ้าของที่ดินต้องให้ค่าตอบแทนแก่เจ้าของอาคารนั้น ๆ ด้วย [22] กฎหมายเยอรมันแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินออกจากกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นอย่างชัดเจนโดยได้กำหนดไว้ในมาตรา 12 [23] แห่ง Hereditary Building Right Act



ไว้ดังนี้ อาคารที่สร้างขึ้นบนพื้นฐานของสิทธิการเช่าที่สามารถสืบทอดได้ถือเป็นส่วนสำคัญของสิทธิการเช่าที่สามารถสืบทอดได้ เช่นเดียวกับอาคารที่มีอยู่แล้วเมื่อได้รับคำสั่งให้ถือสิทธิการเช่าความรับผิดชอบของอาคารสำหรับภาระผูกพันในทรัพย์สินจะสิ้นสุดลงเมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาตในทะเบียนที่ดิน (2) มาตรา 94 และ 95 ของประมวลกฎหมายแพ่งมีผลบังคับใช้ตามสิทธิการเช่าที่สามารถสืบทอดได้ส่วนประกอบของสิทธิการเช่าไม่ได้เป็นส่วนประกอบของทรัพย์สินด้วย (3) หากสิทธิการเช่าที่สามารถสืบทอดได้หมดอายุส่วนประกอบของสิทธิการเช่าที่สามารถสืบทอดจะกลายเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินสัญญาประเภทนี้จะสิ้นสุดเมื่อครบกำหนดเวลาที่ตกลงกัน หรือกรณีตกลงบอกเลิกสัญญากับเจ้าของที่ดินซึ่งต้องจดทะเบียนในทุกกรณีและห้ามรื้อถอนทำลายอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่มีสิทธิรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบเมื่อสิ้นสุดสัญญา[24]โดยเจ้าของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ต้องคืนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น[25-26]เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าเกินกว่าสองปีผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ [27] และเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด การยกเลิกสามารถทำได้ในหนึ่งวันสองวันแรกที่อนุญาตเท่านั้น หากสิทธิในอาคารที่เป็นมรดกหมดลงก่อนเวลาอันควร เจ้าของทรัพย์สินสามารถใช้สิทธิในการยกเลิกได้ก็ต่อเมื่อสิทธิในอาคารที่เป็นมรดกตกทอดก็จะหมดลงตามกาลเวลาเช่นกัน [28]

สหราชอาณาจักร Leasehold [29] เป็นสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง การทำประโยชน์ในที่ดิน (rights of possession and use of the land) แต่ไม่รวมถึงกรรมสิทธิ์ (Ownership) สิทธิการเช่าที่ดินเป็นสิทธิที่สามารถซื้อขายกันได้ในตลาด สิทธิการเช่าสามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภท ได้แก่ (1) Tenancy for a term of years absolute หมายถึง สัญญาเช่าที่มีการกำหนดจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุดของการเช่าไว้ชัดเจน (2) Periodic tenancy หมายถึง สัญญาเช่าที่มีการต่อสัญญาโดยอัตโนมัติเมื่อครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ (3) Tenancy at will หมายถึง สัญญาเช่าที่ไม่ได้มีการกำหนดเวลาเช่า สัญญาเช่าจะมีผลใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาไปเรื่อย ๆ จนกว่าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดแสดงความประสงค์จะยกเลิกสัญญา หรือกฎหมายกำหนดให้สัญญาสิ้นสุด (4) Tenancy at sufferance หรือ hold - Over tenancy หมายถึง ช่วงที่ผู้เช่ายังครอบครองที่ดินอยู่ระหว่างสัญญาเช่าหมดลงแล้ว แต่เป็นระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าจะเรียกร้องให้ผู้เช่าออกไปจากที่ดินดังกล่าว ในระยะเวลานี้ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิมด้วยเจ้าของที่ดิน (landlord) หรือ “ผู้ให้เช่า” (lessor) จะนำที่ดินของตนให้ผู้อื่นเช่า (tenant หรือ lessee) โดยมีการกำหนดวัตถุประสงค์การเช่า สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่ารวมทั้งระยะเวลาเช่าไว้ใน “ข้อสัญญาเช่า” (Covenants) ซึ่งจะแตกต่างกันไป คู่สัญญาอาจกำหนดสิทธิและหน้าที่ไว้ในข้อสัญญาโดยชัดแจ้ง (express provisions) หรือโดยนัย (implied provisions) ก็ได้ ข้อสัญญาโดยนัยส่วนใหญ่จะเป็นสิทธิและหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้



เช่น ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบห้องเช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การเป็นที่อยู่อาศัยของมนุษย์ (human decency) ผู้ให้เช่ามีสิทธิตรวจตราความเรียบร้อย (inspections) และมีหน้าที่จัดการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ส่วนผู้เช่ามีหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่า (Obligation to pay grounds) มีสิทธิในการครอบครองที่ดินอย่างสงบสุข (Fit of quiet enjoyment) และมีสิทธิในการได้รับเสนอขาย เป็นคนแรก (Right of first refusal) สามารถสร้างสิ่งปลูกสร้างถาวรในที่ดินเช่าโดยไม่จำเป็นต้องขออนุญาตผู้ให้เช่า และสามารถใช้ประโยชน์หรือหารายได้จากสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ สามารถให้เช่าช่วง (sublease) หรือการโอนสิทธิการเช่า (assignment)

ซึ่งการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าและผู้ให้เช่าเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินภายในระยะเวลาที่ตนมีสิทธิ (alienation of right) หากมิได้เป็นการรบกวนสิทธิของคู่สัญญาอีกฝ่ายแล้ว สามารถกระทำได้ เช่น ผู้เช่าสามารถสร้างภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (easement หรือ servitudes) ในที่ดินของตนได้ภายในระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ ภาระดังกล่าวจะต้องไม่กระทบกระเทือนสิทธิของผู้ให้เช่า เมื่อได้รับที่ดินคืนซึ่งเป็นไปตามหลัก “Nemo dat quod non habet” [30] (ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน) หลักการส่วนใหญ่จะกำหนดไว้ใน the Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995 [31] และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหมดลง ทรัพย์สินจะเปลี่ยนกลับเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินเป็นของผู้ถือกรรมสิทธิ์ เมื่อสิทธิการเช่านั้นหมดอายุ ผู้เช่าจะไม่มีสิทธิ์ตามกฎหมายในทรัพย์สินนั้น [32] โดยสัญญาจะสิ้นสุดลงเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญา [33]

สิทธิการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลายาว (Leasehold Property) เป็นบุคคลสิทธิที่สามารถซื้อขายกันได้ จึงเป็นที่นิยมอย่างมากเนื่องจากการซื้อขายสิทธิการเช่านั้นมีราคาที่ถูกกว่าเมื่อเทียบกับการซื้อขายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน นอกจากนี้ผู้เช่ายังสามารถใช้หรือได้รับประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาได้เช่นเดียวกับเจ้าของที่ดิน จึงทำให้สิทธิการเช่ามีมูลค่าทางเศรษฐกิจสามารถนำไปซื้อขายได้เช่นเดียวกับกรรมสิทธิ์ [34] สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลายาวตามกฎหมายของสหราชอาณาจักรนั้น คู่สัญญาสามารถที่จะกำหนดข้อสัญญาให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้ผู้เช่ายังมีสิทธิในการที่จะได้รับเสนอขายที่ดินที่เช่าเป็นของคนแรก สามารถสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าหรือต่อเติมเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่จำเป็นต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน และสามารถใช้ประโยชน์หรือหารายได้จากสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ซึ่งการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินภายในระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ตนมีสิทธิ์นั้นสามารถกระทำได้หากมิได้เป็นการรบกวนหรือขัดสิทธิของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง กล่าวคือ ผู้เช่าอาจให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าไปยังบุคคลใด ๆ ได้ [35] นอกจากนี้ผู้เช่ายังสามารถนำสิทธิการเช่าระยะยาวไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง [36] เช่นเดียวกับการนำกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปจำนอง



ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งกฎหมายดังกล่าวจะแบ่งประเภทสัญญาออกเป็นสัญญาเช่าที่ดิน [37] และสัญญาเช่าอาคาร [38] โดยสิทธิการเช่าที่ดินเป็นสิทธิเช่าที่ดินจากบุคคลอื่น (เจ้าของที่ดิน) เพื่อสร้างหรือเป็นเจ้าของอาคารในที่ดินนั้นในภาษาญี่ปุ่น สิทธิการเช่าเรียกว่า 借地権(しゃくちけん)—shakuchi-ken [39] สิทธิการเช่าที่ดินมีสองประเภท ได้แก่ สิทธิการเช่าสามัญและสิทธิการเช่าระยะยาว โดยในแต่ละสิทธิการเช่าจะมีการทำสัญญาและระยะเวลาในการสิ้นสุดสัญญาและการต่อสัญญาที่แตกต่างกันไป ตั้งแต่ 30 ปี [40] ขึ้นไป จนถึง 50 ปี ผู้เช่าจะพบกับสัญญาเช่าภายใต้กฎหมายว่าด้วยสัญญาเช่าที่ดินเก่า [41], สัญญาเช่าที่ดินธรรมดา (ภายใต้กฎหมายใหม่) และสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว (ภายใต้กฎหมายใหม่) ซึ่งแบ่งออกเป็น 5 ประเภท [42] โดยสิทธิการเช่าที่ดินธรรมดา ระยะเวลาสัญญาเช่าจะคงที่ แต่ในทางปฏิบัติสามารถต่ออายุได้เกือบตลอดไป ระยะเวลาเริ่มต้นคือ 30 ปี โดยไม่คำนึงถึงโครงสร้างอาคาร สัญญาเช่าสามารถต่ออายุได้ 20 ปีในการต่ออายุครั้งแรก จากนั้นอีก 10 ปี, สิทธิการเช่าที่ดินแบบมีกำหนดระยะเวลา ที่ดินที่ให้เช่าเพื่อใช้สำหรับบ้านครอบครัวเดี่ยวและคอนโดมิเนียมสามารถเช่าได้ด้วยการเช่าที่ดินระยะยาว อายุสัญญา 50 ปี ขึ้นไป ไม่มีสิทธิต่ออายุและเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง จะคืนให้เจ้าของที่ดินเป็นที่ดินเปล่าสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อธุรกิจ, สิทธิการเช่าประเภทนี้ใช้เพื่อให้เช่าที่ดินเพื่อใช้ในธุรกิจ กำหนดระยะเวลาสัญญาเช่าไว้ที่ 10 ปีขึ้นไป และ 20 ปีหรือน้อยกว่านั้น เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่ดินจะคืนให้เจ้าของเป็นที่ดินเปล่า, สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสัญญาโอนอาคารพิเศษ ในสิทธิการเช่าประเภทนี้ เจ้าของที่ดินตกลงซื้ออาคารตามราคาที่กำหนดในสัญญาเช่า ระยะเวลาการเช่าคือ 30 ปีขึ้นไปและสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อใช้ชั่วคราว การเช่าที่ดินประเภทนี้ใช้เช่าที่ดินชั่วคราวที่สำนักงานก่อสร้างชั่วคราวหรือคลังสินค้าสำเร็จรูป

สิทธิการเช่าของประเทศญี่ปุ่นนี้สามารถสืบทอดสิทธิการเช่าได้โดยทางมรดก และไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน นอกจากนี้ยังไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการยินยอมหรือค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตามผู้สืบทอดควรจดทะเบียนอาคารในชื่อของตนเมื่อเจ้าของที่ดินขายที่ดินที่มีสิทธิการเช่า หากผู้เช่าจดทะเบียนเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิการเช่า นั้น ผู้เช่าจะยังคงมีสิทธิทั้งหมดในทรัพย์สินนั้น แม้ว่าเจ้าของที่ดินจะขายที่ดินก็ตาม ผู้เช่าจะยังคงมีสิทธิที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าของผู้เช่าเอง สิทธิการเช่าที่ดินสามารถโอนหรือเช่าช่วงสิทธิการเช่าที่ดินได้ [43] โดยเมื่อผู้ถือสิทธิการเช่าที่ดินสามารถโอนอาคารในที่ดินที่เป็นวัตถุแห่งสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกได้ ลักษณะสำคัญ เมื่อผู้ซื้อประสงค์จะซื้ออาคารบนที่ดินที่มีสิทธิการเช่า สิทธิในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดิน ผู้ซื้อต้องจ่ายค่าเช่าให้เจ้าของที่ดินเพื่อเช่าที่ดิน และไม่สามารถขายสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเช่าโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดิน หากประสงค์จะสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่ ต้องติดต่อเจ้าของที่ดินก่อนสร้างใหม่บนที่ดิน และที่ดินที่เช่ามีระยะเวลาตามสัญญา เมื่ออายุสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าต้องคืนที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน [44] สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวที่มีวัตถุประสงค์



ทางธุรกิจนั้น กฎหมาย Act on Land and Building Leases ได้บัญญัติไว้ต่างหากในมาตรา 23 [45] แห่งกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเรื่องระยะเวลาเช่าอย่างน้อยสามสิบแต่ต้องไม่เกินห้าสิบส่วนสิทธิการเช่าที่ดินที่มีระยะเวลาตามที่ Act on Land and Building Leases ได้กำหนดไว้ใน มาตรา 22 ในกรณีที่สิทธิการเช่าที่ดินจัดตั้งขึ้นโดยมีระยะเวลาตั้งแต่ห้าสิบปีขึ้นไป จะกำหนดให้ไม่มีการต่ออายุสัญญาได้ (รวมถึงการต่อสัญญาด้วยก็ได้) ตามคำร้องขอต่ออายุหรือเนื่องจากการใช้ที่ดินอย่างต่อเนื่อง หรือเนื่องจากการก่อสร้างอาคาร

พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ให้สิทธิแก่ผู้ทรงทรัพย์สินในอันที่จะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โดยกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่จะก่อตั้งทรัพย์สินมีการจ้างหรือใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจหรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น [46] เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

สรุปและอภิปรายผล (Discussion)

จากการศึกษาพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 พบว่าพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวยังมี ปัญหาและอุปสรรคหลายประการ ซึ่งเกิดจากการที่บทบัญญัติของกฎหมายไม่มีความชัดเจน ไม่ครอบคลุมครบถ้วน อันอาจส่งผลให้พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ไม่อาจแก้ไขข้อจำกัดได้อย่างมีประสิทธิภาพและไม่สามารถใช้เป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวมได้สมดังเจตนารมณ์ของกฎหมาย ดังนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับข้อจำกัดของอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปจดทะเบียนทรัพย์สินทั้งนี้เพราะพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 จำกัดสิทธิในการนำอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินไว้เพียงอสังหาริมทรัพย์ที่มีโฉนดที่ดินเท่านั้นโดยมิได้บัญญัติให้เอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ สามารถนำมาจดทะเบียนทรัพย์สินได้ อันเป็นการบัญญัติกฎหมายเพื่อประโยชน์ของบุคคลเพียงบางกลุ่มเท่านั้นในการที่จะใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในฐานะทรัพย์สิน ซึ่งแตกต่างไปจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอื่นและทรัพย์สินที่มีได้จำกัดหรือตั้งเงื่อนไขไว้เฉพาะโฉนดที่ดินเท่านั้นที่สามารถนำไปก่อตั้งสิทธิตามกฎหมายได้ดังนั้น ที่ดินที่มีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. 3, นส. 3ก และ นส. 3ข) สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในภาคธุรกิจได้เช่นเดียวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปจดทะเบียนทรัพย์สินจึงไม่ควรจำกัดขอบเขตไว้เพียงผู้ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนดหรืออาคารชุดเท่านั้น แต่ควรให้สิทธิ



ผู้ที่มีเอกสารสิทธิอื่นตามกฎหมายที่ดินไม่ว่าจะเป็น นส. 3, นส. 3ก และ นส. 3ข สามารถนำไปจดทะเบียนทรัพย์สินได้

2. ปัญหาการคืนทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ทั้งนี้เพราะพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 มาตรา 15 กำหนดให้เมื่อทรัพย์สินถึงรับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์สินส่งมอบสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น แม้บทบัญญัติดังกล่าวจะมีข้อยกเว้นให้เจ้าของสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินสามารถทำความตกลงกำหนดไว้ในข้อสัญญาให้ส่งมอบสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างอื่นได้ก็ตาม แต่ไม่ได้กำหนดไว้โดยชัดเจนว่าหากมีกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์สินส่งมอบสังหาริมทรัพย์คืนในสภาพที่เสื่อมทรามลงแล้วผู้ทรงทรัพย์สินหรือบุคคลใดจะต้องรับผิดชอบในกรณีดังกล่าวหรือไม่อย่างไร จากการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่าของสาธารณรัฐฝรั่งเศส (France) Code rural et de la pêche maritime, Bailemphytéotique Article L.451-7 ที่กำหนดให้ผู้เช่าไม่อาจเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าให้มีมูลค่าลดลงได้ ทั้งนี้เพื่อมิให้มีการใช้สิทธิของผู้ทรงสิทธิการเช่ากระทบกระเทือนทรัพย์สินตลอดจนสิทธิของเจ้าของสังหาริมทรัพย์เกินสมควร พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 จึงควรมีบทบัญญัติที่รับรองการคืนทรัพย์สินในสภาพดังกล่าวให้มีความชัดเจน ว่าหากอสังหาริมทรัพย์ที่คืนนั้นมีสภาพที่เสื่อมทรามลงอันเกิดจากการกระทำของผู้ทรงทรัพย์สินก่อนหรือผู้ทรงทรัพย์สินปัจจุบันหรือผู้ทรงทรัพย์สินคนหนึ่งคนใดแล้วแต่กรณี ผู้ทรงทรัพย์สินที่ได้โอนทรัพย์สินไปยังบุคคลอื่น หรือที่ได้โอนทรัพย์สินต่อไปยังบุคคลอื่นอีกเป็นทอดๆ แล้ว ผู้ทรงทรัพย์สินก่อนๆ ต้องรับผิดชอบหรือร่วมรับผิดชอบกับผู้ทรงทรัพย์สินปัจจุบันหรือไม่ อย่างไร

3. ปัญหาการยกเลิกทรัพย์สินตามมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ทั้งนี้เพราะพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 มาตรา 14 กำหนดให้เจ้าของสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินอาจยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเวลาได้ เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์สินนั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว โดยไม่ให้การคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตที่ไม่ได้จดทะเบียนด้วย จึงเป็นการจำกัดขอบเขตการบังคับใช้กฎหมายมากเกินไป ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่าของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี (Federal Republic of Germany) Erbbaurechtsgesetz – ErbbaurechtRG ที่กำหนดให้ในกรณีสิทธิในอาคารที่เป็นมรดกหมดลง ผู้มีสิทธิได้รับสิทธิในอาคารที่เป็นมรดกคนใหม่ย่อมรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำขึ้นโดยหากสิทธิในอาคารที่เป็นมรดกหมดลงตามกาลเวลา เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด แต่หากสิทธิในอาคารที่เป็นมรดกหมดลงก่อนเวลาอันควร เจ้าของทรัพย์สินสามารถใช้สิทธิในการยกเลิกได้ก็ต่อเมื่อสิทธิในอาคารที่เป็นมรดกตกทอดก็จะหมดลงตาม



กาลเวลาเช่นกันทั้งนี้เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้เช่าเองและบุคคลอื่นที่อาศัยสิทธิการเช่านั้น เมื่อพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. 2562 เป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นโดยมีเจตนารมที่จะแก้ไขข้อจำกัดบางประการของการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม ก็ควรที่บัญญัติกฎหมายให้ครอบคลุมการบริหารจัดการและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิให้ได้มากที่สุดและควรที่จะให้การคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาทรัพย์อิงสิทธิเช่นเดียวกัน

4. ปัญหาลักษณะของทรัพย์อิงสิทธิว่าเป็นบุคคลสิทธิหรือทรัพย์สินทั้งนี้เพราะทรัพย์อิงสิทธิมีลักษณะคล้ายการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 โดยสามารถให้เช่า ให้เช่าช่วงโอนเปลี่ยนมือ และตกทอดทางมรดกได้ตามมาตรา 1599 และมาตรา 1600 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากนี้ เพื่อเพิ่มความคล่องตัวของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ จึงกำหนดคุณสมบัติให้ทรัพย์อิงสิทธิเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปจำนองได้ตามมาตรา 703 วรรคสอง การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิจะก่อตั้งขึ้นได้ก็แต่โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิทั้งยังมีลักษณะการใช้หรือได้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกับสิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลักษณะที่กล่าวมานี้ล้วนมีลักษณะเป็นสิทธิที่มีสาระสำคัญเป็นทรัพย์สิน เป็นสิทธิที่มีอยู่เหนือตัวทรัพย์สิน ซึ่งได้มาโดยนิติกรรมหรือโดยผลของกฎหมาย อันเป็นไปตามความหมายของคำว่า “ทรัพย์สิน” แต่ในการร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ ได้กำหนดให้ทรัพย์อิงสิทธิเป็นเพียงบุคคลสิทธิแบบพิเศษที่มีลักษณะไม่เป็นเฉพาะตัว และเห็นว่าไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ให้ชัดเจนในกฎหมายนั้น ทั้งนี้ เพราะตามหลักการร่างกฎหมายการสร้างทรัพย์สินจะต้องมีการกำหนดให้ชัดเจนว่าสิทธินั้นเป็นทรัพย์สิน ตามมาตรา 1298 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การสร้างให้มีบุคคลสิทธินั้นไม่จำเป็นจะต้องกำหนดไว้ให้ชัดเจนแต่อย่างใดผู้ศึกษาเห็นว่าการที่พระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ ๓ ไม่ได้กำหนดไว้โดยชัดแจ้งว่าทรัพย์อิงสิทธิมีสถานะเป็นบุคคลสิทธิหรือทรัพย์สิน อาจก่อให้เกิดการตีความทุกครั้งที่ใช้กฎหมาย อาจก่อให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติภายหลังได้

5. ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดระยะเวลาทรัพย์อิงสิทธิและการจดทะเบียนต่อเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทรัพย์อิงสิทธิทั้งนี้เพราะพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. 2562 มาตรา 4 วรรคสอง กำหนดให้ “ทรัพย์อิงสิทธิมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี” ไม่อาจต่อกำหนดระยะเวลาได้ แต่ตามข้อเท็จจริงเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิอาจตกลงต่อระยะเวลาได้ โดยการจดทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิใหม่ เห็นว่าไม่เป็นการถูกต้องนัก นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบกำหนดเวลาและ



การต่อระยะเวลาทรัพย์สินกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายอื่นจะเห็นได้ว่าแม้พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 จะบัญญัติขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขข้อจำกัดของสิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 เพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอสังหาริมทรัพย์อันจะส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม แต่กลับกำหนดให้ทรัพย์สินมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปีเท่านั้น ทั้งไม่อาจจดทะเบียนต่อกำหนดระยะเวลาทรัพย์สินได้ จึงไม่สอดคล้องและไม่เป็นไปตามเจตนารมในการตราพระราชบัญญัตินี้ ผู้ศึกษาจึงได้ทำการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่าของประเทศญี่ปุ่น Act on Land and Building Leases ข้อ 4 ได้กำหนดเกี่ยวกับระยะเวลาของการต่อสัญญาว่า “ในกรณีที่คู่สัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินให้กำหนดระยะเวลาสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา (ยี่สิบปีในกรณีที่ต่ออายุครั้งแรกภายหลังการจัดตั้งสิทธิการเช่าที่ดิน)....” ทั้งนี้เพื่อให้คู่สัญญาได้มีโอกาสพิจารณาว่าสมควรที่จะให้มีการต่อระยะเวลาเช่าหรือไม่ กำหนดระยะเวลาในการต่อระยะเวลาสัญญาเช่าตามกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่าของประเทศญี่ปุ่นจึงมีความสอดคล้องและเหมาะสมกับการต่อระยะเวลาทรัพย์สินมากกว่าเพราะจะช่วยลดประเด็นปัญหาเรื่องเอื้อประโยชน์บนอสังหาริมทรัพย์มากเกินไป

ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัย ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

จากที่ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์มาแล้วทั้งหมดข้างต้น ผู้ศึกษาขอเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. การแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับข้อจำกัดของอสังหาริมทรัพย์ที่นำไปจดทะเบียนทรัพย์สินผู้ศึกษาจึงขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติค่านิยมเพื่อขยายขอบเขตของการใช้ประโยชน์จากเอกสารสิทธิในหลายรูปแบบ ในมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 จากเดิมโดยแก้ไขเป็น

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด”



2. การแก้ไขปัญหาการค้ำทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. 2562 ผู้ศึกษาจึงขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 15 จากเดิมโดยแก้ไขเป็น

มาตรา 15 เมื่อทรัพย์อิงสิทธิระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ค้ำแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น

หากปรากฏในเวลาส่งคืนว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นสูญหายหรือบุบสลายลงกว่าที่เป็นอยู่ ในขณะที่ทำสัญญา อันเนื่องมาจากการใช้ทรัพย์อิงสิทธิเป็นประการอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณี นิยมปกติหรือการดัดกำหนดไว้ในสัญญา ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิรับผิดชอบใช้ค่าชดเชยเพียงเท่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ลดน้อยถอยลงในเวลาที่ส่งคืน

ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิต้องร่วมรับผิดชอบกับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิคนก่อน ในอันที่จะชดใช้ค่าชดเชยแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แต่ในส่วนความรับผิดชอบระหว่างผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิด้วยกันนั้น จะต้องอาศัยพฤติการณ์เป็นประมาณ ข้อสำคัญคือว่าความเสียหายนั้นได้เกิดขึ้นเพราะผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิคนใดเป็นผู้ก่อให้เกิดขึ้นกว่ากันเพียงไร

3. การแก้ไขปัญหาการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิตามมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. 2562 ผู้ศึกษาจึงขอเสนอให้มีการแก้ไขบทบัญญัติมาตรา 14 จากเดิมโดยแก้ไขเป็น

มาตรา 14 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิอาจยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ ก่อนครบกำหนดเวลาได้

การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิตามวรรคหนึ่ง ถ้าจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่

การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิตามวรรคหนึ่ง ถ้าจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต ซึ่งมีได้จดทะเบียน ท่านว่าหาอาจทำได้ก็แต่โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้จ่ายค่าชดเชยตามควรค่าแห่งการนั้น ๆ แก่บุคคลภายนอก

หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณค่าชดเชยตามวรรคสามให้กำหนดในกฎกระทรวง

4. การแก้ไขปัญหาลักษณะของทรัพย์อิงสิทธิว่าเป็นบุคคลสิทธิหรือทรัพย์สินผู้ศึกษาจึงขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยให้ระบุชัดเจนในพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. 2562 ว่า “ทรัพย์อิงสิทธิ” เป็นสิทธิประเภทใด เพื่อให้ตรงตามรูปแบบหรือลักษณะของสิทธิ มิใช่ต้องมาตีความว่าเป็นบุคคลสิทธิที่พิเศษกว่าสิทธิทั่วไป จากเดิมโดยแก้ไขเป็น



มาตรา 3 ในพระราชบัญญัตินี้

“ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ และให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

5. การแก้ไขปัญหาลักษณะเกี่ยวกับการกำหนดระยะเวลาทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และการจดทะเบียนต่อเมื่อครบกำหนดระยะเวลาทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ผู้ศึกษาจึงขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้มีการบัญญัติกฎหมายโดยอิงจากพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 และกฎหมายอันเกี่ยวกับสิทธิการเช่าของประเทศญี่ปุ่น Act on Land and Building Leases ข้อ 4 จากเดิมโดยแก้ไขเป็น

มาตรา 4 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี

ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

ในกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ต่อไปและเจ้าของกรรมสิทธิ์ยินยอม การต่อกำหนดระยะเวลาทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกให้กำหนดระยะเวลาไม่เกินยี่สิบปี และให้ต่อได้อีกครั้งละไม่เกินสิบปี

การต่อระยะเวลาตามวรรคสามให้ใช้ได้เฉพาะผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์คนเดิมเท่านั้น

การก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำได้การก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้นแล้วแต่กรณี”



กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาอย่างสูงจากศาสตราจารย์วิกรม รัชชูปวงชน ที่ได้กรุณารับเป็นที่ปรึกษา ให้ความรู้ข้อคิดเห็นและคำแนะนำที่เป็นประโยชน์ ตลอดจนให้ความช่วยเหลือในการแก้ปัญหาต่าง ๆ อันเกิดขึ้น เนื่องจากการทำสารนิพนธ์ ผู้ศึกษารู้สึกซาบซึ้งในพระคุณของท่านอาจารย์และขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงและผู้ศึกษาขอขอบคุณ นายธนากร เทพารส นิติกรชำนาญการ สำนักงานอัยการคดีเยาวชนและครอบครัวจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในการช่วยเหลือทบทวนหลักกฎหมายเกี่ยวข้องกับการศึกษานี้ เพื่อให้ข้าพเจ้าเข้าใจยิ่งขึ้น และขอบคุณเจ้าหน้าที่งานระดับบัณฑิตศึกษา สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราชที่ช่วยเหลือเป็นธุระด้านธุรการจนสารนิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงสุดท้าย ขอขอบคุณสมาชิกในครอบครัวทุกคนที่เป็นกำลังใจให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกเป็นอย่างดีเสมอมา

เอกสารอ้างอิง (References)

- [1] พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542
- [2] พระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562
- [3] สุทธิวาหนฤพุดิ, หลวง, ประวัติศาสตร์กฎหมาย ชั้นปริญญาโท, (กรุงเทพมหานคร : อนุสรณ์ในงานพระราชทานเพลิงศพหลวงสุทธิสาหนฤพุดิ พ.ศ. 2529) หน้า 21 อ้างในนายนิติ คุ่มรัก, ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่า, วิทยานิพนธ์ พ.ศ. 2534, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, หน้า 12
- [4] พระวรภักดีพินูย, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย, (กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ครั้งที่ 2 พ.ศ. 2512) หน้า 13
- [5] สัญชัย สัจวานิช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ว่าด้วยเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน. (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ พิมพ์ครั้งที่ 3. 2515) หน้า 1
- [6] ร.แลงการ์ด, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย. (กรุงเทพมหานคร:บริษัท โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์ จำกัด, 2526) หน้า 215-216
- [7] ร.แลงการ์ด, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย. (กรุงเทพมหานคร:บริษัท โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์ จำกัด, 2526) หน้า 220-221
- [8] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
- [9] ดวงฤทัย บุญญาเสถียร, ทรัพย์สินทางปัญญา: ทางเลือกใหม่ของการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์? Sap-Ing-Sith (Rights Over Leasehold Asset): A New Alternative for the Utilization



of Immovable Property?, วารสารรามคำแหง ฉบับนิติศาสตร์ ปีที่ 9, ฉบับที่ 2 วันที่ 1 กรกฎาคม
- 31 ธันวาคม 2563, กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2563 หน้า 41

- [10] Code de la construction et de l'habitation L.251-3, Code rural et de la pêche maritime, L.451-1
- [11] Code rural et de la pêche maritime L.451-2
- [12] Code rural et de la pêche maritime L.451-7
- [13] Code de la construction et de l'habitation L.251-2
- [14] สำนักกฎหมาย สำนักเลขาธิการวุฒิสภา, พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ; พร้อมทั้งสรุปสาระสำคัญ ประวัติ ความเป็นมา กระบวนการ และขั้นตอนในการตราพระราชบัญญัติดังกล่าว (กรุงเทพมหานคร : กลุ่มงานการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, 2562), หน้า ที่ 29
- [15] Samuel Goldstein. เว็บไซต์ www.legalplace.fr ค้นเมื่อ 17 พฤษภาคม 2565 จาก <https://www.legalplace.fr/guides/bail-emphyteotique/>
- [16] Bertrand Lemennicier octobre 24, 2019. เว็บไซต์ www.lemennicier.com ค้นเมื่อ 17 พฤษภาคม 2565 จาก <https://www.lemennicier.com/bien-connaître-le-bail-emphyteotique>
- [17] รวินันท์ ภูวัฒนกุล, “กฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวของประเทศฝรั่งเศส” (กรุงเทพฯ : นิติธรรม, 2561) หน้า 13-15
- [18] รวินันท์ ภูวัฒนกุล, “กฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวของประเทศฝรั่งเศส” (กรุงเทพฯ : นิติธรรม, 2561) หน้า 13-15
- [19] Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG § 27
- [20] Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG § 5
- [21] สำนักกฎหมาย สำนักเลขาธิการวุฒิสภา, พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ; พร้อมทั้งสรุปสาระสำคัญประวัติ ความเป็นมา กระบวนการ และขั้นตอนในการตราพระราชบัญญัติดังกล่าว (กรุงเทพมหานคร : กลุ่มงานการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, 2562), หน้า ที่ 31- 32
- [22] Erbbaurechtsgesetz– ErbbauRG § 27 (1) (Hereditary Building Right Act, article 27)
(1) If the heritable building right expires due to the passage of time, the property owner has to pay compensation for the building to the person entitled to



heritable building rights. As part of the heritable building right, agreements can be made on the amount of compensation and the type of payment, as well as on its exclusion.)

[23] Erbbaurechtsgesetz– ErbbauRG§ 1 2 (Hereditary Building Right Act,article 1 2)

(1) The building erected on the basis of the heritable building right is considered an essential part of the heritable building right. The same applies to a building that already exists when the leasehold is ordered. The liability of the building for the encumbrances on the property expires with the entry of the heritable building right in the land register.

(2) Sections 94 and 95 of the Civil Code apply accordingly to the heritable building right; the components of the leasehold are not also components of the property.(3) If the heritable building right expires, the components of the heritable building right become part of the property.)

[24] Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG § 3 4 (Hereditary Building Right Act,article 3 4)

The person entitled to leasehold is not entitled to take away the building or to appropriate parts of the building in the event of reversion or expiry of the leasehold.)

[25] Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG § 2 7 (Hereditary Building Right Act,article 2 7)

(1) If the heritable building right expires due to the passage of time, the property owner has to pay compensation for the building to the person entitled to heritable building rights. As part of the heritable building right, agreements can be made on the amount of compensation and the type of payment, as well as on its exclusion.

(2) If the heritable building right has been established to satisfy the housing needs of less well-off sections of the population, the compensation must amount to at least two thirds of the common value of the building when the heritable building right expires. The property owner cannot refer to a different agreement.

(3) The property owner can avert his obligation to pay the compensation by extending the heritable building right to the person entitled to heritable building prior to



its expiry for the expected duration of the building; if the person entitled to leasehold refuses the extension, the right to compensation expires. The heritable building right can be repeatedly extended to avoid the obligation to pay compensation.

(4) The claim for compensation cannot be assigned before the due date.)

[26] Williams, J, “Principles of the Law of Personal Property”(London, 1926) s. 71

[27] Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG §9(4)(Hereditary Building Right Act,article 9 (4)
(4)Default in payment by the person entitled to leasehold can only justify the right to reversion if the person entitled to leasehold is in arrears with the ground rent by at least two years.)

[28] Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG § 30(2) (Hereditary Building Right Act,article30(2))
(2) If the heritable building right expires due to the passage of time, the property owner is entitled to terminate the rental or lease agreement in compliance with the statutory period. The termination can only be made for one of the first two dates for which it is permissible. If the heritable building right expires prematurely, the property owner can only exercise the right of termination if the heritable building right would also expire over time.)

[29] Law of Property Act 1925

[30] หลัก Nemo datquod non habetหรือหลัก Nemo plus iurisadaliumentransferre potestquam ipse habet หมายความว่า ไม่มีใครสามารถโอนสิทธิให้บุคคลอื่นมากกว่าสิทธิที่ตนมี, อ้างใน บันทึกวิเคราะห์สรุป สาระสำคัญร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. ...

[31] Williams, J, “Principles of the Law of Personal Property”(London, 1926) s. 272

[32] GA Solicitors, 27 Oct, 2021. ค้นเมื่อ 18 พฤษภาคม 2565, จาก<https://gasolicitors.com/>

[33] Law of Property Act 1925 article 5

[34] สำนักกฎหมาย สำนักเลขาธิการวุฒิสภา, พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ; พร้อมทั้งสรุปสาระสำคัญ ประวัติ ความเป็นมา กระบวนการ และขั้นตอนในการตราพระราชบัญญัติดังกล่าว (กรุงเทพมหานคร : กลุ่มงานการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, 2562), หน้าที่ 26



- [35] the Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995, 9Apportionment of liability under covenants binding both assignor and assignee of tenancy or reversion
- [36] Law of Property Act 1925Part III Mortgages, Rentcharges, and Powers of Attorney Mortgages
- [37] Act on Land and Building Leases Act No. 90 of October 4, 1991. Chapter II Land Leases,
- [38] Act on Land and Building Leases Act No. 90 of October 4, 1991. Chapter III Building Leases,
- [39] สืบค้นจากเว็บไซต์ <https://resources.realestate.co.jp>
- [40] Act on Land and Building Leases Act No. 90 of October 4, 1991. Article 3The duration of the Land Leasehold Right is thirty years; provided, however, that if a period longer than this is prescribed by contract, that period applies.
- [41] LEASEHOLD RIGHTS IN JAPAN: ADVANTAGES AND DISADVANTAGES October 29, 2021 ค้นเมื่อ 10 กรกฎาคม 2565 จาก<https://resources.realestate.co.jp/buy/leasehold-rights-in-japan-advantages-and-disadvantages/>
- [42] LEASEHOLD RIGHTS IN JAPAN: ADVANTAGES AND DISADVANTAGES October 29, 2021 ค้นเมื่อ 10 กรกฎาคม 2565 จาก<https://resources.realestate.co.jp/buy/leasehold-rights-in-japan-advantages-and-disadvantages/>
- [43] Act on Land and Building LeasesAct No. 90 of October 4, 1991. Article 19 (1)In cases where the Land Leasehold Right Holder wishes to transfer buildings on the land that is the object of the lease right to a third party, and the Lessor does not consent to the transfer or sublease of the lease right despite the fact that it is unlikely that the acquisition by, or sublease to, the third party of the lease right will be disadvantageous to the Lessor, the court may, pursuant to a petition by the Land Leasehold Right Holder, grant permission in lieu of the Lessor's consent.In this case, when it is necessary for the facilitation of equitable benefits between the parties, the court may order changes to the land lease terms wherein the transfer or sublease of the lease right is the condition of those changes, or may cause permission to be given for the property benefit.



[44] LEASEHOLD RIGHTS IN JAPAN: ADVANTAGES AND DISADVANTAGES October 29, 2021
ค้นเมื่อ 10 กรกฎาคม 2565 จาก <https://resources.realestate.co.jp/buy/leasehold-rights-in-japan-advantages-and-disadvantages/>

[45] Act on Land and Building Leases Act No. 90 of October 4, 1991. Article 23(1) In cases where the objective is the ownership of buildings used solely for business (excluding those used for residences; the same applies in the following paragraph) and a Land Leasehold Right with a duration of at least thirty but shorter than fifty years is to be established notwithstanding the provisions of Articles 9 and 16, it may be stipulated that there is to be no extension of the duration pursuant to renewal of the contract or the construction of buildings, and no request to purchase pursuant to the provisions of Article 13. (2) In cases where the objective is the ownership of buildings used solely for business and a Land Leasehold Right with a duration of ten or more but less than thirty years is to be established, the provisions of Articles 3 through 8, 13 and 18 do not apply. (3) Contracts with the objective of establishing Land Leasehold Rights as provided in the preceding two paragraphs must be made by an authentic instrument.

[46] กฎกระทรวง การขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินการทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินการออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน พ.ศ. 2563 ข้อ 2