

SPI Newsletter

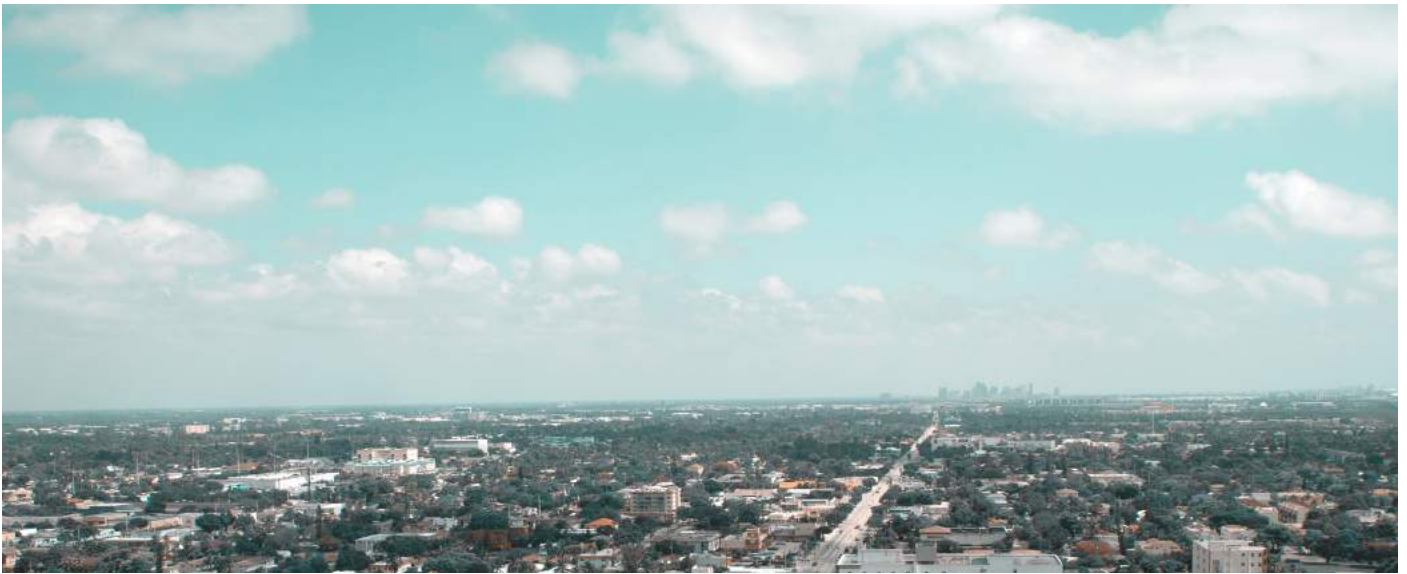
ทรัพย์สินสิทธิ: ทรัพย์สินชนิดใหม่ในประเทศไทย

เรวัต โจมัส (นายความคู่ร่วม)

พญ. เกษสุคนธ์ (นายความ)

พรวาทันท์ รัตนดิล ณ ภูเก็ด (นายความ)

พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. 2562 (“พระราชบัญญัติ”) ได้ถูกตราขึ้นเมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2562 โดยพระราชบัญญัติดังกล่าวนี้ได้กำหนดให้มีทรัพย์สินชนิดใหม่ในประเทศไทยขึ้นมาโดยมีเจตนาที่จะจัดอุปสรรค หรือ ข้อจำกัดในเรื่องของสัญญาเช่าภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีวัตถุประสงค์ในการใช้เพื่อการอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 (“พ.ร.บ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม”) ซึ่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2562 (180 วันนับจากประกาศในราชกิจจานุเบกษา)



“ทรัพย์สินสิทธิ” คืออะไร

ทรัพย์สินสิทธิที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ให้สิทธิแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายความรวมถึงที่ดินมีโฉนด อาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินมีโฉนด หรือห้องชุดที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (“ทรัพย์สิน”) โดยในการก่อตั้งและจดทะเบียนทรัพย์สินของเจ้าของกรรมสิทธิ์มีระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี ซึ่งสิทธิดังกล่าวสามารถโอนเปลี่ยนมือกันได้ เจ้าของกรรมสิทธิ์อาจจดทะเบียนโอนสิทธิดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นซึ่งจะมีฐานะเป็นผู้รับโอน หรือ ผู้ทรงสิทธิต่อไป สิทธิที่ถูกสร้างขึ้นสามารถที่จะโอนใช้เป็นหลักประกันโดยการจำนอง และตกทอดทางมรดกโดยไม่อยู่ภายใต้ข้อจำกัดในเรื่องสิทธิที่มีความเฉพาะบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งการจดทะเบียนดังกล่าว ผู้รับโอนทรัพย์สินสิทธิ หรือ ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะมีสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นเสมือนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยจะมีสิทธิตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

เบื้องหลังหลักการและเหตุผลของพระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัตินี้มีวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยโดยการสร้างทรัพย์สินชนิดใหม่ขึ้นมาเพื่อเป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่นอกเหนือจากทรัพย์สินชนิดอื่นๆ ภายใต้กฎหมายในปัจจุบันซึ่งหากพิจารณาแล้วพบว่ามีข้อจำกัดต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. สัญญาเช่าซึ่งถูกบัญญัติภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นสิทธิเหนือบุคคล หรือ บุคคลสิทธิ ซึ่งสามารถบังคับได้เฉพาะระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น และสิทธิดังกล่าวย่อมระงับไปด้วยเหตุความตายของคู่สัญญา นอกจากนี้การทำสัญญาเช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่า หรือ เช่าช่วง หรือ ดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง ทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ได้ความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนได้ และสิทธิตามสัญญาเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าไม่สามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันการจำนองได้

2. พ.ร.บ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมให้สิทธิในการใช้สิทธิการเช่าเป็นหลักประกันโดยการจำนอง หรือ การดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสามารถโอนสิทธิการเช่าทางมรดกได้ อย่างไรก็ตามได้มีกฎหมายลำดับรอง หรือ ระเบียบซึ่งออกภายใต้ พ.ร.บ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมซึ่งได้มีการกำหนดกฎเกณฑ์หลายประการในการใช้ทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น จึงทำให้การเช่าภายใต้ พ.ร.บ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมใช้ไม่ได้ผลจริง ส่งผลให้มีธุรกิจเพียงแค่ 6 รายที่ได้จดทะเบียนสัญญาเช่าเพื่อการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมภายใต้พระราชบัญญัติดังกล่าวเท่านั้น

ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะเฉพาะที่สำคัญของสิทธิซึ่งบัญญัติไว้ภายใต้พระราชบัญญัตินี้ ได้แก่

- การก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี
- ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถก่อตั้งได้โดยการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินและการโอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ไปยังผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์อื่นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน
- ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์อาจก่อตั้งได้เฉพาะแคบ (ก) ที่ดินว่างเปล่าและไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือ (ข) ที่ดินซึ่งใช้ประโยชน์ ซึ่งประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบ หรือ (ค) ห้องชุดซึ่งจดทะเบียนภายใต้กฎหมายห้องชุด ทั้งนี้ การจดทะเบียนแยกส่วนสิทธิดังกล่าวบนที่ดินแปลงเดียวกันให้คู่สัญญาหลายฝ่ายจะไม่สามารถกระทำได้
- เมื่อได้ก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ขึ้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถก่อทรัพย์สินอื่น ๆ เหนือทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ได้
- เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังคงไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์ในการจำหน่าย หรือจำนองทรัพย์สิน หรือใช้ทรัพย์สินเป็นหลักประกันทางธุรกิจ
- ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้สิทธิได้เสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สิน เว้นแต่ สิทธิในการจำหน่ายทรัพย์สิน หรือดำเนินการใดๆ เพื่อเรียกคืนการครอบครองทรัพย์สินนั้นจากบุคคลอื่นซึ่งเข้าครอบครองโดยมิชอบ ในกรณีดังกล่าวผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งถึงการกระทำดังกล่าวต่อเจ้าของทรัพย์สินทันทีเพื่อให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ดำเนินการ
- ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์อาจโอนสิทธิ หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของทรัพย์สินก่อนก็ได้
- ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถนำไปเสนอเพื่อใช้เป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินโดยการจำนองหรือเป็นหลักประกันตามกฎหมายหลักประกันทางธุรกิจ
- ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์อาจ แก้ไข ดัดแปลงและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นบนอสังหาริมทรัพย์ และได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่ถูกแก้ไข ดัดแปลงและการก่อสร้างดังกล่าวในช่วงระยะเวลาที่สิทธิในทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์นั้นยังมีผลอยู่
- ในกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เสียชีวิต ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสามารถทอดทางมรดกไปยังทายาทจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาที่จดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่ยังเหลืออยู่



การก่อตั้งและการจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิ

การก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิแตกต่างจากทำสัญญาเช่าทั่วไปเนื่องจากการก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิไม่ได้เกิดขึ้นผ่านการเช่าทำสัญญาแต่เกิดจากการยื่นคำขอจดทะเบียนฝ่ายเดียวโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เอง ทั้งนี้ ในการก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องแสดงเอกสารสิทธิในที่ดิน (โฉนด หรือ น.ส.4) หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิห้องชุด และชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเป็นจำนวน 20,000 บาท เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจจดทะเบียนสิทธิได้ในระยะเวลาถึง 30 ปี

สำนักงานที่ดินจะดำเนินการออกหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ 2 ฉบับ หลังการชำระค่าธรรมเนียมการออกหนังสือรับรองเป็นจำนวน 10,000 บาท โดยฉบับหนึ่งจะถูกเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน และอีกฉบับหนึ่งจะออกให้แก่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิรายแรก ซึ่งได้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ณ เวลาที่มีการจดทะเบียนสิทธิ เมื่อดำเนินการจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิแล้ว เจ้าของทรัพย์สินอาจเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินสิทธิให้แก่ผู้ทรงสิทธิรายอื่นที่มีความประสงค์จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และกำหนดเวลาที่ตกลงกัน (กำหนดระยะเวลาดังกล่าวจะต้องยังอยู่ภายใต้กรอบระยะเวลาที่จดทะเบียน)

ในกรณีที่ทรัพย์สินได้ถูกนำไปจำนองหรือถูกนำไปใช้เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้กฎหมายอื่น เจ้าของทรัพย์สินจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนอง หรือ ผู้รับหลักประกันก่อนจึงจะสามารถก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สินของตนได้ การทำนิติกรรมใดๆ ต่อทรัพย์สินสิทธิซึ่งรวมถึงการโอนทรัพย์สินสิทธิให้ผู้อื่น การโอนทางมรดก หรือการนำทรัพย์สินสิทธิไปใช้เป็นหลักประกัน โดยการจำนองหรือหลักประกันทางธุรกิจ จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อหน้าเจ้าหน้าที่ที่สำนักงานที่ดินพร้อมต้องชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ดังต่อไปนี้

- การโอนทรัพย์สินสิทธิซึ่งมีทุนทรัพย์ และการโอนทรัพย์สินสิทธิทางมรดก ต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนจำนวนร้อยละ 2 ของราคาทุนทรัพย์ของทรัพย์สินที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง
- การโอนทรัพย์สินสิทธิโดยไม่มีทุนทรัพย์ ต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนจำนวน 1,000 บาท ต่อการโอนแต่ละครั้ง
- การจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินสิทธิ ต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นจำนวนร้อยละ 1 ของราคาทุนทรัพย์ที่จำนอง
- การจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินสิทธิ ต้องเสียค่าธรรมเนียมเป็นจำนวน 20,000 บาท

การสิ้นสุดทรัพย์สินสิทธิ

ทรัพย์สินสิทธิจะสิ้นสุดเมื่อครบกำหนดระยะเวลาซึ่งได้จดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิไว้ (ซึ่งต้องมีระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี) ซึ่งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาภายใต้ข้อตกลงระหว่างเจ้าของและผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ หรือสิ้นสุดลงด้วยเหตุของการผิดสัญญาโอนทรัพย์สินสิทธิ ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินอาจยกเลิกทรัพย์สินสิทธิก่อนครบกำหนดระยะเวลาได้เท่าที่จะไม่กระทบต่อบุคคลภายนอกที่ใช้สิทธิโดยสุจริตซึ่งได้เสียค่าตอบแทนและได้จดทะเบียนสิทธิแล้ว

เมื่อทรัพย์สินสิทธิสิ้นสุดระยะเวลาลง ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะต้องส่งคืนสิทธิการครอบครองในทรัพย์สินให้แก่เจ้าของทรัพย์สินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างจากการดัดแปลงใดๆ ที่ทำโดยผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิในระหว่างการยึดครองทรัพย์สินจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของสินทรัพย์หรือตามแต่จะตกลงกันเป็นอย่างอื่นระหว่างคู่สัญญาสองฝ่ายก็ได้

ปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในทางปฏิบัติ

ในระยะเวลาก่อนที่พระราชบัญญัตินี้จะมีผลบังคับใช้ สามารถสังเกตเห็นถึงปัญหาบางประการที่อาจเกิดขึ้นได้ในทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. การจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์อาจไม่เหมาะสำหรับเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งมีโฉนดเพียงหนึ่งฉบับที่มีความประสงค์จะแบ่งแยกการใช้สอยที่ดินแปลงใหญ่นั้นเป็นหลายส่วนเพื่อเข้าทำสัญญากับคู่สัญญาหลายรายบนที่ดินแปลงเดียวกัน
2. ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ติดกันหลายแปลงซึ่งประสงค์จะให้สิทธิในที่ดินหลายแปลงนั้นแก่คู่สัญญารายเดียวอาจต้องรับภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับที่ดินในแต่ละแปลง เช่นเดียวกับกับผู้ที่ทรงทรัพย์สินที่จะต้องรับภาระค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้กับสำนักงานที่ดินในกรณีการโอน หรือ การจดทะเบียนใดๆที่อาจมีผลต่อหนังสือรับรองทรัพย์สิน
3. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน (ร้อยละ 2 ของราคาทุนทรัพย์สินของทรัพย์สินที่ผู้จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง) นั้นเป็นจำนวนที่สูงกว่าการจดทะเบียนสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีค่าธรรมเนียมเป็นจำนวนร้อยละ 1 ของมูลค่าของค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่เช่าโดยไม่ต้องพิจารณาถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่า ด้วยปัญหาดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยที่เจ้าของทรัพย์สินควรประเมินและพิจารณาก่อนจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิดังกล่าว

ข้อสรุป

การจดทะเบียนทรัพย์สินนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการเพิ่มทางเลือกให้แก่เจ้าของทรัพย์สินในการที่จะใช้ประโยชน์ทรัพย์สินของตนซึ่งในขณะเดียวกันเจ้าของทรัพย์สินก็ยังคงไว้ซึ่งกรรมสิทธิในทรัพย์สินนั้น และยังเป็น การส่งเสริมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอีกด้วย โดยภายหลังจากที่มีการออกกฎระเบียบ และกฎกระทรวงที่ออกภายใต้พระราชบัญญัตินี้ ระบบการทำงานของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติ เช่น สำนักงานที่ดิน หรือ กรมโยธาธิการและผังเมืองในกรณีการออกใบอนุญาตเกี่ยวกับอาคารใด ๆ แก่ผู้ทรงสิทธิภายใต้พระราชบัญญัตินี้ และกระทรวงพาณิชย์ในกรณีการจดทะเบียนหลักประกันธุรกิจรวมถึงสถาบันการเงินเพื่อให้ระบบการทำงานของหน่วยงานดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกัน สำนักงานจะแจ้งให้ทราบถึงความคืบหน้าต่างๆ เกี่ยวกับพระราชบัญญัตินี้ต่อไป



WORKABLE SOLUTIONS, EFFECTIVELY COMMUNICATED

www.siampremier.com

spi-info@siampremier.com



SIAM PREMIER INTERNATIONAL LAW OFFICE LTD.



SIAM PREMIER