

ปัญหาที่ทรัพย์สินยังไม่สามารถ ส่งเสริม สนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดัน การขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศได้ตามความมุ่งประสงค์¹

พงศธร พักขาว²

จากการศึกษาทรัพย์สินยังไม่สามารถ ส่งเสริม สนับสนุนการพัฒนาทางเศรษฐกิจโดยรวมของอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ ภายใต้พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ที่สร้างขึ้นโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.)³ หนึ่งในหน่วยงานที่มีบทบาทในการผลักดันกฎหมายนี้ขึ้น โดยเพื่อให้ความยืดหยุ่นและหลากหลายในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน

ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สินที่ถูกเสนอเข้าสู่การประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 9 มกราคม พ.ศ. 2561 ได้รับการอนุมัติหลักการและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยมีคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติ ต้องการชี้แจงหลายประการเพื่อให้การนำร่างพระราชบัญญัตินี้ไปใช้งานมีความชัดเจนและไม่เป็นปัญหาต่อทรัพย์สินและสัญญาเช่าต่าง ๆ

เหตุผลท้ายพระราชบัญญัติทรัพย์สิน นำเสนอว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีข้อจำกัดและลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญา โดยเฉพาะ ทำให้มีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ

การลงทะเบียนทรัพย์สินได้ทำให้เจ้าของที่ดินสามารถลงทะเบียนทรัพย์สินที่ไม่ต้องจำหน่ายหรือมีราคาสูงมากได้ ซึ่งเป็นทางเลือกสำหรับเจ้าของที่ดินที่ไม่ต้องการขายทรัพย์สินของตนหรือที่ดินที่มีราคาสูงมากและไม่มีผู้สนใจซื้อ การลงทะเบียนทรัพย์สินยังทำให้เจ้าของที่ดินยังคงครอบครองสิทธิในทรัพย์สินและสามารถใช้ประโยชน์ได้หลากหลายตามที่กฎหมายได้กำหนด และยังสามารถโอนสิทธิในทรัพย์สินนั้น ๆ และนำไปเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ ซึ่งส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อนึ่ง ทรัพย์สินยังเป็นการให้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป โดยไม่จำกัดว่าจะต้องเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว แต่ยังสามารถใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่น ๆ ได้ เช่น การโอนสิทธิใน

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่องปัญหากฎหมายปัญหาที่ทรัพย์สินยังไม่สามารถ ส่งเสริม สนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศได้ตามความมุ่งประสงค์ โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์พัฒนา เรือนใจดี และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ปวีศร เลิศธรรมเทวี ประธานกรรมการ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปรีดา โชติมานนท์ กรรมการ

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตบางนา

³สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, บทความกฎหมายน่ารู้, พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562, ฉบับปี (พ.ศ. 2563).

ทรัพย์สิน การให้เช่า หรือนำไปเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง ทำให้มีความยืดหยุ่นในการนำทรัพย์สินไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจอย่างหลากหลาย

ในทางปฏิบัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีข้อจำกัดและข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย โดยมีลักษณะการทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากนี้ กรณีที่มีการเช่าทรัพย์สินในพื้นที่ใหญ่มีการกำหนดข้อจำกัดทางกฎหมายเพื่อปกป้องผู้เช่าและเพื่อรักษาสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การจัดการทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินในปัจุบันมักมีการจำกัดและข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการนำทรัพย์สินมาใช้ประโยชน์ โดยส่วนใหญ่ทำได้ในขอบเขตของกฎหมายและข้อกำหนดที่กำหนดไว้ในสัญญา

การนำทรัพย์สินที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงมาใช้ประโยชน์ในทางที่ต่างกันั้นนอกจากข้อจำกัดทางกฎหมายแล้ว ยังต้องพิจารณาถึงประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินเติบโตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ส่วนใหญ่ การเช่าอสังหาริมทรัพย์มักมีลักษณะที่เน้นที่ผู้เช่าจะได้รับประโยชน์ในทางที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่น การใช้อู่อาศัยหรือประกอบกิจการในทำเลที่เหมาะสม โดยที่การจัดการทรัพย์สินมีข้อจำกัดที่ถูกกำหนดไว้ในกฎหมายและสัญญา

นายวิชญ์ เครื่องาม รองนายกรัฐมนตรี⁴ได้ตั้งข้อสังเกตไว้ว่า ในกรณีที่มีการเช่าทรัพย์สินในขนาดใหญ่ การจัดการทรัพย์สินอาจต้องปฏิบัติตามข้อจำกัดที่ต้งขึ้นเพื่อรักษาความสมดุลและปกป้องสิทธิทางกฎหมายของทั้งสองฝ่าย ในการเสนอสัญญา มีความสำคัญที่จะสอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าและผู้ให้เช่า เพื่อให้สัญญานั้นเป็นที่ยอมรับและมีความยืดหยุ่นในการจัดการทรัพย์สินในทางที่ต่าง ๆ

การจัดทำสัญญาที่มีความคล่องตัวและสอดคล้องกับความต้องการของทั้งสองฝ่ายจะช่วยลดข้อจำกัดทางกฎหมายและเสริมสร้างความสามารถในการจัดการทรัพย์สินในขนาดใหญ่ การกำหนดเงื่อนไขที่เป็นธรรมและที่สำคัญในสัญญาเช่า รวมถึงการคุ้มครองสิทธิส่วนรวม จะช่วยให้ทั้งสองฝ่ายมีความมั่นใจในการทำสัญญาและการจัดการทรัพย์สิน

นอกจากนี้ การสร้างสิทธิที่ใหม่อ่าง "ทรัพย์สินสิทธิ" ที่ตอบโจทย์ข้อขัดข้องที่เกิดขึ้นในการเช่าทรัพย์สินในขนาดใหญ่นี้ จะเป็นการนำเสนอแนวคิดใหม่ในระบบกฎหมายและทางธุรกิจ สิทธินี้เป็นที่มาของการคิดค้นและออกแบบเพื่อแก้ไขข้อจำกัดและปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในระบบปัจจุบันของการเช่าทรัพย์สินในขนาดใหญ่ โดยการที่ทรัพย์สินสิทธิมีลักษณะเป็นสิทธิที่ไม่เฉพาะตัวและสามารถโอนหลักทรัพย์ได้ ทำให้เกิดความยืดหยุ่นในการจัดการทรัพย์สินและสัญญาเช่า ทำให้ผู้เช่าสามารถได้รับประโยชน์มากมายในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินต่าง ๆ ในทางที่หลากหลาย

⁴ ศาสตราจารย์กิตติคุณ วิชญ์ เครื่องาม, เป็นนักกฎหมายและนักการเมืองชาวไทย

อย่างไรก็ตาม เมื่อได้ทำการศึกษาปัญหาทรัพย์สินทางปัญญา พบว่ายังมีปัญหาอยู่หลายประการ สามารถสรุปได้ดังนี้

ประการแรก ปัญหาที่ผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญานั้นถูกจำกัดสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขาดขวามิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วย ปัญหาที่ผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญานั้นถูกจำกัดสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขาดขวามิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ได้ว่า พระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562⁵ บัญญัติทรัพย์สินทางปัญญาให้กำหนดสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญา ให้มีสิทธิเสมือนหนึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่กฎหมายก็ได้จำกัดอำนาจไว้เช่นกัน กล่าวคือ การจำกัดอำนาจในการใช้สิทธิติดตามและเอาคืน ซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขาดขวามิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ทรัพย์สินทางปัญญา จึงถือเป็นสิทธิที่มีความคงอยู่ของอสังหาริมทรัพย์นั้น อันเป็น วัตถุประสงค์แห่งสิทธิ เมื่ออสังหาริมทรัพย์ อันเป็น วัตถุประสงค์ถูกทำให้สิ้นไป ไม่ว่าจะด้วยจากผลทางกฎหมายหรือผลจากนิติกรรมหรือสัญญา ก็จะส่งผลให้ทรัพย์สินทางปัญญานั้นถูกระงับไปด้วย อันมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่เชื่อมโยงอสังหาริมทรัพย์เป็นวัตถุประสงค์ ซึ่งจะแตกต่างจากบุคคลสิทธิ ที่มีวัตถุประสงค์เป็นการให้กระทำการหรือการให้งดเว้นกระทำการ อย่างใดก็ตามที่ได้ตกลงกันในนิติกรรม หรือ ด้วยผลของกฎหมาย และเมื่อกฎกระทรวงการขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินทางปัญญา การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา การออกหนังสือรับรอง การออกไปแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2563 ข้อ 21 กล่าวคือ โฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญา ถูกเพิกถอนไป ก็จะทำให้หนังสือรับรองทรัพย์สินทางปัญญาถูกเพิกถอนและสิ้นผลไปด้วย ด้วยเหตุที่ว่าทรัพย์สินทางปัญญาจึงมีลักษณะเป็นทรัพย์สิน ด้วยเหตุนี้ทำให้มีลักษณะใกล้เคียงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ซึ่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562 สงวนไว้ให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขาดขวามิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ด้วยจากเหตุผลที่ได้กล่าวไปข้างต้นทรัพย์สินทางปัญญาจึงมีความสอดคล้องกับลักษณะทั่วไปของทรัพย์สินที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนเมื่อทรัพย์สินทางปัญญาสิ้นสุดลง ด้วยเหตุที่ว่าพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ.2562 มาตรา 14 กำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญายกเลิกทรัพย์สินทางปัญญาก่อนครบกำหนดเวลาได้ ดังนั้นเมื่อทรัพย์สินทางปัญญาถูกยกเลิกหรือระงับไปซึ่งสิทธิ จึงจะต้องมีการคืนทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ.2562 มาตรา 15 เพราะพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ.2562 มาตรา 15 กำหนดให้เมื่อทรัพย์สินทางปัญญาจะระงับลงให้ผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญาส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น แม้บทบัญญัติ

⁵ พระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562

ดังกล่าวจะมีข้อยกเว้นให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์ยังสิทธิสามารถทำความตกลงกำหนดไว้ในข้อสัญญาให้ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างอื่นได้ก็ตาม แต่พระราชบัญญัติทรัพย์ยังสิทธิ พ.ศ.2562 ไม่ได้กำหนดไว้โดยชัดเจนว่าหากมีกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์ยังสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนในสภาพที่เสื่อมทรามลงแล้วผู้ทรงทรัพย์ยังสิทธิหรือบุคคลใดจะต้องรับผิดชอบในกรณีดังกล่าวหรือไม่อย่างไร และกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์ยังสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนในสภาพที่มีมูลค่ามากขึ้นจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ อย่างไร เพราะเนื่องจากพระราชบัญญัติทรัพย์ยังสิทธิ พ.ศ.2562 มาตรา 14 กำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงทรัพย์ยังสิทธิอาจยกเลิกทรัพย์ยังสิทธิก่อนครบกำหนดเวลาได้ แม้จะมีข้อยกเว้นว่า เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์ยังสิทธินั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว จากพระราชบัญญัติทรัพย์ยังสิทธิ พ.ศ.2562 จะเห็นได้ว่า ไม่ได้มีการบัญญัติถึงการให้การคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตที่ไม่ได้จดทะเบียนด้วย จึงเป็นการจำกัดขอบเขตการบังคับใช้กฎหมายมากที่ไม่เหมาะสม ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่าของ เยอรมนี (Federal Republic of Germany) Erbbaurechtsgesetz –ErbbaurechtRG⁶ ที่มีการกำหนดไว้ในกรณีสิทธิในอาคารที่เป็นมรดกหมดลงผู้มีสิทธิได้รับสิทธิในอาคารที่เป็นมรดกคนใหม่ยอมรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นโดยหากสิทธิในอาคารที่เป็นมรดกหมดลงตามระยะเวลาเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด แต่หากสิทธิในอาคารที่เป็นมรดกหมดลงก่อนเวลาอันควร เจ้าของทรัพย์สินสามารถใช้สิทธิในการยกเลิกได้ก็ต่อเมื่อสิทธิในอาคารที่เป็นมรดกตกทอดก็จะหมดลง และเมื่อศึกษาค้นคว้ากฎหมายฝรั่งเศสเกี่ยวกับสิทธิการเช่าของสาธารณรัฐฝรั่งเศส (France) Code rural et de la pêche maritime, Bail emphytéotique Article L.451-7⁷ ประกอบเข้ามาวิเคราะห์ด้วย ที่สิทธิการเช่าของสาธารณรัฐฝรั่งเศสกำหนดให้ผู้เช่าไม่อาจเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าให้มีมูลค่าลดลงได้ เพื่อไม่ให้เกิดการใช้สิทธิของผู้ทรงสิทธิการเช่ากระทบกระเทือนทรัพย์สินและสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เกิน ดังนั้นเมื่อว่ากันด้วยเรื่องการผู้เช่าไม่อาจเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าให้มีมูลค่าลดลงได้ก็ต้องพิจารณาในกรณีของทรัพย์สินที่เช่าให้มีมูลค่าเพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากเมื่อทรัพย์สินที่เช่าให้มีมูลค่าลดลงผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบ แต่ถ้ามูลค่าที่มากขึ้นด้วยผลจากการกระทำของผู้เช่า ผู้เช่าจะได้รับประโยชน์อย่างไรและเมื่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยุติหรือยกเลิกการให้เช่าในระหว่างที่ทรัพย์ดังกล่าวมีมูลค่าสูงขึ้นโดยผลประกอบการของผู้เช่า จะส่งผลกระทบต่อผู้เช่าเมื่อสิทธิในการเช่าสิ้นสุดลง จึงเป็นกรณีที่นำมาเทียบเคียงกับ พระราชบัญญัติทรัพย์ยังสิทธิ พ.ศ.2562 ได้ จึงควรมีบทบัญญัติที่รับรองการคืนทรัพย์ในสภาพดังกล่าวให้มีความชัดเจนมากกว่านี้ ว่าหากอสังหาริมทรัพย์ที่คืนนั้นมีสภาพที่เสื่อมทรามลงอันเกิดจากการกระทำของผู้ทรงทรัพย์ยังสิทธิคนปัจจุบัน จะต้องไม่รวมถึงผู้ทรงทรัพย์ยังสิทธิคนก่อนๆ เพราะเมื่อมีการเปลี่ยนมือผู้ทรงทรัพย์ยังสิทธิผู้ทรงทรัพย์ยังสิทธิคนปัจจุบันจะต้องมีหน้าที่ในการตรวจดูอสังหาริมทรัพย์ที่

⁶ (Federal Republic of Germany) Erbbaurechtsgesetz –ErbbaurechtRG

⁷ (France) Code rural et de la pêche maritime, Bail emphytéotique Article L.451-7

เป็นอยู่และแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบเพื่อให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงไปของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการในขั้นตอนต่อไป ดังนั้นเมื่อพิจารณาที่ผู้ทรงทรัพย์สินที่ได้โอนทรัพย์สินไปยัง บุคคลอื่น หรือที่ได้โอนทรัพย์สินต่อไปยังบุคคลอื่นอีกเป็นทอดๆ แล้ว ผู้ทรงทรัพย์สินก่อนๆ ก็ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือร่วมรับผิดชอบกับผู้ทรงทรัพย์สินปัจจุบัน และกรณีที่อยู่อสังหาริมทรัพย์ที่คือนั้นมีสภาพที่ มีมูลค่ามากขึ้นอันเกิดจากการกระทำของผู้ทรงทรัพย์สินก่อน ถ้าหากปฏิบัติตามขั้นตอนเปลี่ยนมือผู้ ทรงทรัพย์สินผู้ทรงทรัพย์สินปัจจุบันจะต้องมีหน้าที่ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอยู่และ แจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบเพื่อให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงไปของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการ ในขั้นตอนต่อไป ก็ควรได้รับคำตอบแทนตามสมควร และในกรณีผู้ทรงทรัพย์สินปัจจุบันก็จะ ไม่มี สิทธิได้รับคำตอบแทนหรือส่วนแบ่งจากคนก่อนๆ ได้ เพราะเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงขึ้นไม่ใช่ การกระทำที่เกิดจากตน ด้วยเหตุนี้จึงเพื่อให้เป็นการเกิดความเท่าเทียมกัน แต่ในกรณีที่เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในฐานะผู้ทรงทรัพย์สินสามารถยกเลิกทรัพย์สินได้แต่มีอาชญากรรมถึงสิทธิ ของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียคำตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ซึ่งตาม กฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถที่จะยื่นคำขอก่อตั้งทรัพย์สินได้ฝ่ายเดียว กล่าวคือไม่จำเป็นต้องมี คู่สัญญาหรือบุคคลอื่นแต่อย่างใด ในกรณีนี้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะมีฐานะเป็นผู้ ทรงทรัพย์สินอยู่ เมื่ออยู่ในระยะเวลาที่กำหนดไว้และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในฐานะของผู้ทรง ทรัพย์สินอยู่ ผู้นั้นอาจยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบ กล่าวคือก่อน 30 ปีได้ แต่ต้องไม่กระทบถึงสิทธิ ของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียคำตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว การที่เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์จะยกเลิกทรัพย์สินนั้น ย่อมทำได้โดยไม่ต้องตามข้อยกเว้นของ มาตรา 14 แห่ง พระราชบัญญัตินี้ แต่อย่างไรก็ตาม หากมีกรณีที่การยกเลิกทรัพย์สินของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น ส่งผลกระทบไปยังบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียคำตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริต แล้ว กล่าวคือ ถ้าหากว่าการยกเลิกทรัพย์สินดังกล่าวกระทบต่อผู้ทรงทรัพย์สินในกรณีที่การ ประกอบกิจการ ประกอบธุรกิจ หรือกระการใดที่ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยผลทางกฎหมาย เช่น กรณี ครบกำหนดระยะเวลา 30 ปี แต่ตกลงระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้ทรงทรัพย์สินคน ปัจจุบันไม่ได้ในเรื่องการจดทะเบียนทรัพย์สินใหม่เพื่อให้ผู้ทรงทรัพย์สินได้ใช้ประโยชน์ใน อสังหาริมทรัพย์ต่อไปได้

ประการที่สาม ปัญหาเกี่ยวกับการก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์เพียงบางส่วนในที่ดิน ทรัพย์สินจะไม่สามารถทำการแบ่งแยกได้เมื่อได้ก่อตั้งทรัพย์สินขึ้นแล้ว นั้นหมายถึงหลังจากที่กระ บวนการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์แล้ว การแบ่งแยกทรัพย์สินนั้นไม่ได้รับอนุญาต โดยมีข้อกำหนดดังนี้

การแบ่งแยกอสังหาริมทรัพย์ หากเจ้าของทรัพย์สินมีความประสงค์จะแบ่งแยกอสังหาริมทรัพย์ ออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินอื่น ๆ ไม่ได้รับอนุญาตนอกจากนี้ยังได้ระบุว่าหลักการนี้เป็นที่พึง ทราบตามกฎหมาย และมีได้มีข้อยกเว้น

ความเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่ง กระบวนการที่เจ้าของทรัพย์สินได้ทำก่อนจะได้จดทะเบียนการก่อตั้งทรัพย์สินทั้งหมดขึ้น จะทำให้ทรัพย์สินมีลักษณะเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่ง โดยจะไม่สามารถแยกอสังหาริมทรัพย์นั้นออกจากกันได้

ความมีอยู่ของอสังหาริมทรัพย์ หากทรัพย์สินได้ถูกจดทะเบียนและเป็นทรัพย์สินที่คงอยู่ การแบ่งแยกทรัพย์สินหลังจากนั้นจะไม่สามารถทำได้

หลักการที่กำหนดไว้ เพื่อให้ทรัพย์สินซึ่งเป็นสิทธิที่อยู่บนพื้นฐานความคงอยู่ของอสังหาริมทรัพย์มีความเป็นเอกภาพและไม่มีการเปลี่ยนแปลง ทำให้เจ้าของทรัพย์สินทราบถึงสิทธิที่มีอยู่อย่างชัดเจน และไม่สามารถมีการแบ่งแยกทรัพย์สินหรือที่ดินที่ก่อตั้งทรัพย์สินได้ ซึ่งเป็นการรักษาความมั่นคงและคงเดิมของสิทธิ

หากมีความประสงค์ที่จะทำการแบ่งแยกทรัพย์สินหรือที่ดินหลังจากที่ก่อตั้งทรัพย์สินได้ทำการจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว สิทธินั้นนอกจากจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนดไว้ ยังควรพิจารณาผลกระทบทางทรัพย์สินและทางกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นหลังจากการแบ่งแยกทรัพย์สินด้วย

จากที่ผู้ศึกษาค้นคว้าได้กล่าวมาแล้วในข้างต้นว่า ทรัพย์สินเป็นสิทธิ ในทรัพย์สินของผู้อื่นที่รัฐได้สร้างขึ้น โดยการร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.2562 เพื่อตอบสนองจุดประสงค์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน โดยเฉพาะในปีปัจจุบัน พ.ศ 2566 ที่ที่ดินมีจำกัดลงเรื่อย ๆ และมีการครอบครองจากบุคคลโดยไม่ได้มีการทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทำให้เกิดความเสียหายในทางด้านเศรษฐกิจ ดังนั้นจึงมีพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.2562 มาเสนอให้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นเมื่อนำมาเทียบเคียงจากลักษณะของกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวในต่างประเทศ จึงถือว่าเป็นสิทธิที่เกิดขึ้นใหม่ ทำให้การบังคับใช้ในทางปฏิบัติยังไม่ได้แสดงถึงปัญหาหรือข้อโต้แย้งมากนัก แต่หากจะพิจารณาจากบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเพื่อที่จะหาความเป็นไปได้ รวมทั้งอุปสรรคในการปรับใช้กฎหมายกับข้อเท็จจริงที่อาจเกิดขึ้นจริงก็สามารถที่จะอนุมานได้ว่า อาจเกิดปัญหาเกี่ยวกับ การแบ่งแยกทรัพย์สิน ตามมาตรา 4 แห่ง พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 นั้นได้วางหลักไว้ว่า การจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน เฉพาะบางส่วนของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะกระทำมิได้ ประกอบกับเมื่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ได้จดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินขึ้นตามกฎหมายแล้วนั้น ทรัพย์สินอันเป็นสิทธิ ในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นจะไม่สามารถแบ่งแยกได้เช่นเดียวกัน ดังนี้ เมื่อพิจารณาจากเจตนารมณ์ในการร่างกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินแล้ว เป็นกรณีของรัฐที่ต้องการที่จะส่งเสริมและผลักดันให้เกิดการกระตุ้นการขยายตัวของเศรษฐกิจทางด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยมีจุดประสงค์ให้ผู้ทรงทรัพย์สิน ใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์นั้นได้อย่างเต็มที่ ดังนั้น การที่พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ได้กำหนดว่า การแบ่งแยกทรัพย์สิน หรือการก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะส่วนนั้นไม่สามารถที่จะกระทำได้ ก็จะทำให้เกิดความคล่องตัวของสิทธิในการที่จะเลือกใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งในด้านของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ทรงทรัพย์สินเองก็ตาม

ประการที่สี่ ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาของทรัพย์สินที่ประเทศญี่ปุ่นมีกฎหมายที่แบ่งสัญญาเช่าที่ดินเป็นสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร โดยมีสิทธิการเช่าที่ดินแบ่งเป็นสิทธิการเช่าสามัญและสิทธิการเช่าระยะยาว

สิทธิการเช่าสามัญ (General Leasehold)⁸ ระยะเวลาสัญญาสามัญจะมีระยะเวลาที่คงที่และส่วนใหญ่คือ 30 ปี การต่ออายุ สามัญสามารถต่ออายุได้ 20 ปีครั้งแรกและต่อไปอีก 10 ปี การโอน สิทธิการเช่าสามัญสามารถโอนได้ และผู้ที่ได้สิทธิ์สามารถขายสิทธิให้แก่บุคคลอื่นๆ

สิทธิการเช่าระยะยาว (Long-term Leasehold)⁹ ระยะเวลาสัญญา ระยะเวลาสัญญาสิทธิการเช่าระยะยาวมีความยาวตั้งแต่ 30 ปีขึ้นไป การต่ออายุ สัญญาสิทธิการเช่าระยะยาวไม่สามารถต่ออายุได้หลังจากสิ้นสุดสัญญาการโอน ผู้ที่ได้สิทธิ์สามารถโอนได้ และผู้ที่ได้สิทธิ์ยังคงมีสิทธิในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้นๆ

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสัญญาโอนอาคารพิเศษ (Lease with Special Building Transfer Agreement)¹⁰ ระยะเวลาสัญญา สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสัญญาโอนอาคารพิเศษมีระยะเวลาตามสัญญาที่กำหนดการต่ออายุขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในสัญญาการโอน สามารถโอนได้ และผู้ที่ได้สิทธิ์จะต้องชำระค่าเช่าให้เจ้าของที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินในประเทศญี่ปุ่นสามารถมีประโยชน์ทางธุรกิจหลายประการ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับระยะเวลา การต่ออายุ การโอน และวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่แตกต่างกันตามประเภทของสิทธิ์ที่ได้รับ

ดังนั้นการกำหนดระยะเวลาทรัพย์สินทั้งนี้เพราะพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 มาตรา 4 วรรคสอง กำหนดให้ “ทรัพย์สินมีกำหนดเวลาได้ไม่เกิน 30 ปี ไม่อาจต่อกำหนดระยะเวลาได้ แต่ตามข้อเท็จจริงเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินอาจตกลงระหว่างกันเพื่อต่อระยะเวลาได้ โดยการจดทะเบียนทรัพย์สินใหม่ ผู้ศึกษาค้นคว้าเห็นว่าไม่เป็นการถูกต้อง เพราะถ้าหากว่ากรณีที่ไม่สามารถตกลงต่อระยะเวลากันได้จะส่งผลกระทบอย่างเป็นแน่แท้ โดยเฉพาะกรณีผู้ทรงทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขณะนั้น ไม่ว่าจะเป็นการประกอบอาชีพ ธุรกิจ หรือกิจการใดๆ ถ้าหากขาดความต่อเนื่องอาจส่งผลกระทบที่ไม่เป็นอันควรและไม่เป็นผลดีทางด้านเศรษฐกิจ ซึ่งไม่ตรงตามเจตนารมณ์ของ พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.2562 นอกจากนี้ เมื่อเปรียบเทียบกำหนดเวลาและการต่อระยะเวลาทรัพย์สินกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายอื่นจะเห็นได้ว่าแม้พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.2562 จะบัญญัติขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขข้อจำกัดของสิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

⁸ Onpreya.C, Leasehold กับ Freehold ต่างกันอย่างไร, บทความ, ฉบับปี (พ.ศ.2562).

⁹ Onpreya.C, Leasehold กับ Freehold ต่างกันอย่างไร, บทความ, ฉบับปี (พ.ศ.2562).

¹⁰ Ashish Kumar Srivastav, Wallstreetmojo Team, Build Lease Transfer, บทความ, ฉบับปี (พ.ศ.2564)

พ.ศ. 2542 เพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอสังหาริมทรัพย์อันจะส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ แต่กลับกำหนดให้ทรัพย์สินมีกำหนดเวลาได้ไม่เกิน 30 ปีเท่านั้น และไม่อาจจดทะเบียนต่อกำหนดระยะเวลาทรัพย์สินได้ จึงไม่สอดคล้องและไม่เป็นไปตามเจตนารมในการตราพระราชบัญญัตินี้ ผู้ศึกษาค้นคว้าจึงได้ทำการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่าของประเทศญี่ปุ่น Act on Land and Building Leases¹¹ ข้อ 4 ได้กำหนดเกี่ยวกับระยะเวลาของการต่อสัญญาว่า “ในกรณีที่คู่สัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินให้กำหนดระยะเวลา 40 ปีนับแต่วันต่อสัญญา (20 ปีในกรณีที่ต่ออายุครั้งแรกภายหลังการจัดตั้งสิทธิการเช่าที่ดิน) ทั้งนี้เพื่อให้คู่สัญญาได้มีโอกาสพิจารณาว่าสมควรที่จะให้มีการต่อระยะเวลาการเช่าหรือไม่ การกำหนดระยะเวลาในการต่อระยะเวลาสัญญาเช่าตามกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่าของประเทศญี่ปุ่นจึงมีความสอดคล้องและเหมาะสมกับการต่อระยะเวลาทรัพย์สินมากกว่าเพราะจะช่วยลดประเด็นปัญหาเรื่องเอื้อประโยชน์บนอสังหาริมทรัพย์มากเกินไป ดังนั้นเพื่อให้เกิดความสอดคล้องเหมาะสมเป็นไปตามตามจุดประสงค์ของการร่างพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.2562 ฉบับนี้

การศึกษาที่น่าสนใจเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นในการกำหนดระยะเวลาทรัพย์สินที่ผูกมัดกับพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ของประเทศไทย มีหลักฐานที่แสดงว่าพระราชบัญญัติได้กำหนดให้ทรัพย์สินมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี แต่ในทางปฏิบัติ ผู้ถือสิทธิทรัพย์สินและผู้ทรงทรัพย์สินมีความเห็นต่างกัน ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่านั่นไม่เป็นไปตามเจตนารม นอกจากนี้ ยังมีการเปรียบเทียบกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าที่ดินในประเทศญี่ปุ่น ที่กำหนดให้คู่สัญญามีโอกาสต่อระยะเวลาการเช่าและวิเคราะห์ว่ามีความสอดคล้องและเหมาะสมกับการต่อระยะเวลาทรัพย์สินมากกว่า ด้วยการตั้งคำถามว่า ทำไมในพระราชบัญญัติทรัพย์สิน ไม่ได้กำหนดให้มีการต่อระยะเวลาทรัพย์สิน และเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายที่กำหนดให้คู่สัญญามีโอกาสต่อระยะเวลาการเช่าที่ดินในประเทศญี่ปุ่น ทำไมไม่มีการนำรูปแบบนี้มาใช้ในที่นี้ และวิเคราะห์ผลกระทบของปัญหานี้ต่อการให้การป้องกันทรัพย์สินและสิทธิในที่ดินของบุคคลในประเทศไทย

ดังนั้น เพื่อให้ทรัพย์สิน สามารถ ส่งเสริม สนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศได้ตามความมุ่งประสงค์ ผู้ค้นคว้าจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

ประการแรก ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับปัญหาที่ผู้ทรงทรัพย์สินนั้นถูกจำกัดสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย เมื่อผู้ศึกษาค้นคว้าได้วิเคราะห์ปัญหาดังกล่าวแล้ว จึงได้ทราบถึงปัญหาที่ควรได้รับการแก้ไขว่า มีการจำกัดสิทธิของผู้ทรงทรัพย์สินในการติดตาม ขัดขวาง เอาคืน กรณีที่ผู้อื่นเข้ามาแย่งการครอบครอง รบกวนการครอบครอง หรือสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น

11 Act on Land and Building Leases, Act No. 90 of October 4, 1991

โดยวิธีการใดก็ตามที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งทำให้เกิดผลเสียหลายอย่าง ไม่ว่าจะเป็น ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินโดยตรงทำให้สิทธิของผู้ทรงสิทธิถูกรบกวนซึ่งสิทธิบนอสังหาริมทรัพย์ที่ควรพึงมี ผู้ค้นคว้าเห็นว่าไม่ควรจำกัดสิทธิที่ผู้ทรงทรัพย์สินควรพึงมี เป็นผลให้การที่ผู้ทรงทรัพย์สิน ถูกผู้อื่นแย่งการครอบครอง รบกวนการครอบครอง หรือถูกสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ด้วยการกระทำที่ไม่ชอบตามกฎหมาย เกิดผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ทรงทรัพย์สินถือสิทธิทรัพย์สินอยู่ในขณะนั้น ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบอาชีพ ธุรกิจ หรือกิจการต่างๆ ที่ผู้ทรงทรัพย์สินได้ทำอยู่ เป็นผลให้ขาดรายได้ หรือเสียผลประโยชน์ไป และถ้าเกิดกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ให้ความสนใจในกรณีดังกล่าว ไม่ดำเนินการ ติดตาม ชดเชย เอาคืน ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนทรัพย์สิน หรือดำเนินการล่าช้าเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายเพิ่มมากขึ้น ด้วยเหตุที่ว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้รับความเดือดร้อนหรือผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว เพราะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแต่อย่างใด ผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงคือผู้ทรงทรัพย์สินที่ได้มีการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขณะนั้น ดังนั้นผู้ศึกษาค้นคว้าจึงมีข้อเสนอแนะที่จะนำไปสู่ถึงความเป็นไปได้ ที่จะช่วยสนับสนุนให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ถึงปัญหา โดยอ้างอิงจากแหล่งข้อมูลที่ได้ศึกษามาข้างต้นและวิเคราะห์แล้วนั้น จึงได้ผลลัพธ์ที่จะเสนอดังต่อไปนี้

เสนอการแก้ไขด้วยบทกฎหมายของพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 มาตรา 11 วรรค 1 จากเดิม ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้ง ทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิชดเชยมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบ ด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์สินต้องแจ้งเหตุดังกล่าว ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน

ให้แก้ไขเพิ่มเติมเป็น

มาตรา 11 ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้ง ทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิชดเชยมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบ ด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์สินต้องแจ้งเหตุดังกล่าว ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน เมื่อผู้ทรงทรัพย์สินแจ้งเหตุดังกล่าว ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลันแล้วไซ้ หากมีเหตุจำเป็นเร่งด่วนและไม่อาจรอช้า ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการอย่างทันที

ประการสอง ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนเมื่อทรัพย์สินสิ้นสุดลง เมื่อผู้ศึกษาค้นคว้าได้วิเคราะห์ปัญหาดังกล่าวแล้ว จึงได้ทราบถึงปัญหาที่ควรได้รับการแก้ไขว่า เมื่อทรัพย์สินถูกยกเลิกหรือระงับไปซึ่งสิทธิ จึงจะต้องมีการคืนทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน

สิทธิ พ.ศ.2562 มาตรา 15 แม้บทบัญญัติดังกล่าวจะมีข้อบกพร่องให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถทำความตกลงกำหนดไว้ในข้อสัญญาให้ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างอื่นได้ก็ตาม แต่ไม่ได้กำหนดไว้โดยชัดเจนว่าหากมีกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนในสภาพที่เสื่อมทรามลง และกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนในสภาพที่มีมูลค่ามากขึ้น ดังนั้นการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิก่อนครบกำหนดเวลาได้นั้น แม้จะมีข้อบกพร่องว่า เว้นแต่ในกรณีที่การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธินั้นจะกระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว แต่ไม่รวมถึงการให้ความคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตที่ไม่ได้จดทะเบียนด้วย จึงเป็นการจำกัดขอบเขตการบังคับใช้กฎหมายมากที่ไม่เหมาะสม จึงควรมีบทบัญญัติที่รับรองการคืนทรัพย์ในสภาพดังกล่าวให้มีความชัดเจนมากกว่านี้ ว่าหากอสังหาริมทรัพย์ที่คืนนั้นมีสภาพที่เสื่อมทรามลงอันเกิดจากการกระทำของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิคนปัจจุบัน หรือคนก่อนหน้า เพราะเมื่อมีการเปลี่ยนมือผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิคนปัจจุบันจะต้องมีหน้าที่ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอยู่และแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบเพื่อให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงไปของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการในขั้นตอนต่อไป ดังนั้นเมื่อพิจารณาที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิที่ได้โอนทรัพย์อิงสิทธิไปยังบุคคลอื่นหรือที่ได้โอนทรัพย์อิงสิทธิต่อไปยังบุคคลอื่นอีกเป็นทอดๆ แล้ว ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิคนก่อนๆ ก็ไม่ต้องรับผิดชอบหรือร่วมรับผิดชอบกับผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิคนปัจจุบัน และกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่คืนนั้นมีมูลค่ามากขึ้นอันเกิดจากการกระทำของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิคนก่อน ถ้าหากปฏิบัติตามขั้นตอนเปลี่ยนมือผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิคนปัจจุบันจะต้องมีหน้าที่ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอยู่และแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบเพื่อให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงไปของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการในขั้นตอนต่อไป ก็ควรได้รับค่าตอบแทนตามสมควร และในกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิคนปัจจุบันก็จะไม่มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนหรือส่วนแบ่งจากคนก่อนๆ ได้ เพราะเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงขึ้นไม่ใช่การกระทำที่เกิดจากตน ด้วยเหตุนี้จึงเพื่อให้เป็นการเกิดความเท่าเทียมกัน ดังนั้นผู้ศึกษาค้นคว้าจึงมีข้อเสนอแนะที่จะนำสู่ถึงความเป็นไปได้ ที่จะช่วยสนับสนุนให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ถึงปัญหา โดยอ้างอิงจากแหล่งข้อมูลที่ได้ศึกษามาข้างต้นและวิเคราะห์แล้วนั้น จึงได้ผลลัพธ์ที่จะเสนอดังต่อไปนี้

เสนอการแก้ไขด้วยทกกฎหมายของพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. 2562 มาตรา 15 จากเดิม เมื่อทรัพย์อิงสิทธิระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ จะตกลงเป็นอย่างอื่น

ให้แก้ไขเพิ่มเติมเป็น

มาตรา 15 เมื่อทรัพย์อิงสิทธิระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น

กรณีที่ปรากฏในเวลาส่งคืนว่าอสังหาริมทรัพย์นั้น มีมูลค่าลดลงอันเนื่องมาจากการใช้ทรัพย์อิงสิทธิ นอกเหนือที่ตกลงกันไว้ ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิรับผิดชอบใช้ค่าชดเชย

และกรณีที่น่าปรากฏในเวลาส่งคืนว่าอสังหาริมทรัพย์นั้น มีมูลค่าเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการใช้ทรัพย์สินก่อให้เกิดประโยชน์ ให้ผู้ทรงทรัพย์สินได้รับค่าตอบแทน

เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สิน จะตกลงเป็นอย่างอื่น

หากไม่สามารถตกลงกันได้ตามความในวรรคสอง และวรรคสาม ให้ใช้หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณค่าชดเชยหรือค่าตอบแทนที่กำหนดในกฎกระทรวง

ประการสาม ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์เพียงบางส่วนในที่ดิน เมื่อผู้ศึกษาค้นคว้าได้วิเคราะห์ปัญหาดังกล่าวแล้ว จึงได้ทราบถึงปัญหาที่ควรได้รับการแก้ไขว่า การที่พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ได้กำหนดว่า การแบ่งแยกทรัพย์สิน หรือการก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะส่วนนั้น ไม่สามารถที่จะกระทำได้ ก็จะทำให้เกิดความคล่องตัวของสิทธิในการที่จะเลือกใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งในด้านของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ทรงทรัพย์สินเองก็ตาม เช่น การที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีพื้นที่ของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวขนาดใหญ่ต้องการที่จะแบ่งออกเป็นส่วนๆ เพื่อใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ในหลายๆด้าน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น

ดังนั้นผู้ศึกษาค้นคว้าจึงมีข้อเสนอแนะที่จะนำไปสู่ถึงความเป็นไปได้ ที่จะช่วยสนับสนุนให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ถึงปัญหา โดยอ้างอิงจากแหล่งข้อมูลที่ได้ศึกษามาข้างต้นและวิเคราะห์แล้วนั้น จึงได้ผลลัพธ์ที่จะเสนอดังต่อไปนี้

เสนอการแก้ไขด้วยบทกฎหมายของพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 มาตรา 4 จากเดิม มาตรา 4 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี

ทรัพย์สินมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

การก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตาม โฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้

การก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กระทำมิได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้นแล้วแต่กรณี

ให้แก้ไขเพิ่มเติมเป็น

มาตรา 4 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี

ทรัพย์สินมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

(ยกเลิก)

การก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมาย ว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้น แล้วแต่กรณี

ประการสี่ ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับระยะเวลาของทรัพย์สินเมื่อผู้ศึกษาค้นคว้าได้วิเคราะห์ปัญหาดังกล่าวแล้ว จึงได้ทราบถึงปัญหาที่ควรได้รับการแก้ไขว่า การกำหนดระยะเวลาทรัพย์สินทั้งนี้เพราะพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 มาตรา 4 วรรคสอง กำหนดให้ “ทรัพย์สินมีกำหนดเวลาได้ไม่เกิน 30 ปี ไม่อาจต่อกำหนดระยะเวลาได้ แต่ตามข้อเท็จจริงเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินอาจตกลงระหว่างกันเพื่อต่อระยะเวลาได้ โดยการจดทะเบียนทรัพย์สินใหม่ โดยไม่ระบุให้ชัดเจนในรูปแบบตัวบทกฎหมาย ถึงการต่อระยะเวลาได้และไม่มีระบุถึงขอบเขตระยะเวลาอันจะประเด็นปัญหาเรื่องเอื้อประโยชน์บนอสังหาริมทรัพย์มากเกินไป ดังนั้นผู้ศึกษาค้นคว้าจึงมีข้อเสนอแนะที่จะนำสู่ถึงความเป็นไปได้ ที่จะช่วยสนับสนุนให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ถึงปัญหา โดยอ้างอิงจากแหล่งข้อมูลที่ได้ศึกษามา และวิเคราะห์แล้วนั้น จึงได้ผลลัพธ์ที่จะเสนอดังต่อไปนี้

ให้แก้ไขเพิ่มเติมเป็น

เสนอการแก้ไขตัวบทกฎหมายของพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 มาตรา 4 จากเดิม มาตรา 4 เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ใดประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์สิน ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี

ทรัพย์สินมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี และต่อระยะเวลาครั้งละไม่เกินสามสิบปี

การก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้

การก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมาย ว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จดทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้น แล้วแต่กรณี

เอกสารอ้างอิง

พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562

(Federal Republic of Germany) Erbbaurechtsgesetz –ErbbauRG

(France) Code rural de la pêche maritime, Bailemphytéotique Article L.451-7

Act on Land and Building Leases, Act No. 90 of October 4, 1991

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, บทความกฎหมายน่ารู้, พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562,

ฉบับปี (พ.ศ. 2563).

Onpreya.C, Leasehold กับ Freehold ต่างกันอย่างไร, บทความ, ฉบับปี (พ.ศ. 2562)

Ashish Kumar Srivastav, Wallstreetmojo Team, Build Lease Transfer, บทความ, ฉบับปี (พ.ศ. 2564)