

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ.2562¹

นายคมสันต์ เพ็ชรน้อย²

การค้นคว้าอิสระเรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562 มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมา แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา เพื่อศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทางปัญญาตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562 เพื่อศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา และเพื่อวิเคราะห์และหาแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562 ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ทรัพย์สินทางปัญญาคือ ทรัพย์สินที่อิงจากการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสิทธิที่ติดอยู่กับตัวอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเกิดขึ้นมาแล้วไม่ว่าจะเปลี่ยนตัวเจ้าของผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญาไปอย่างไร ทรัพย์สินทางปัญญายังคงติดอยู่กับตัวอสังหาริมทรัพย์นั้น จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาหรือถูกบอกเลิกทรัพย์สินทางปัญญานั้นๆ นอกจากนั้น ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562 ยังกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญาสามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ได้อีกด้วย ยกเว้นสิทธิติดตามเอาคืน และสิทธิชดเชย ไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

เนื่องจากทรัพย์สินทางปัญญา ไม่ได้ปกกันว่าผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญาจะต้องเป็นคนไทยเท่านั้น ดังนั้น ทรัพย์สินทางปัญญาจึงเป็นอีกช่องทางหนึ่งสำหรับชาวต่างชาติที่ต้องการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัย หรือลงทุนในเชิงพาณิชย์กรรม หรืออุตสาหกรรมในประเทศไทย และที่สำคัญผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญาสามารถนำเอาสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญานั้นออกไปใช้ประโยชน์โดยการใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง หรือหลักประกันการกู้ยืมเงินได้ ซึ่งเป็นสาระสำคัญของกฎหมายนี้ อย่างไรก็ตามในเรื่องเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562 นี้ ยังมีปัญหาบางประการ ผู้ศึกษาจึงนำมาศึกษาวิเคราะห์และได้ข้อสรุปดังต่อไปนี้

ปัญหาเกี่ยวกับความหมายของทรัพย์สินทางปัญญา มาตรา 3 วรรคแรกแห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562 ให้ความหมายของทรัพย์สินทางปัญญา หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ จากบทบัญญัติข้างต้น มีเพียงการกำหนดว่า ทรัพย์สินทางปัญญาเป็นทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้น แต่ไม่ได้กำหนดอย่างชัดเจนว่าทรัพย์สินทางปัญญาเป็นบุคคลสิทธิหรือเป็นทรัพย์สิน

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระเรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษาคือ รองศาสตราจารย์จุฑามาศ นิสารัตน์ ประธานและกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ประเทือง ธนิยผล และ รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐ สันตาสว่าง

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ทรัพย์สินสิทธิเป็นสิทธิที่เกิดขึ้นจากการเช่า และกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิต่านั้นเป็นผู้ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์และเมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติมาตรา 3 บรรคแรก ข้างต้นแล้วพบว่า มีความหมายดังเช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น ดังนั้นจากความหมายของทรัพย์สินสิทธิที่ให้ไว้ในมาตรา 3 ข้างต้น จึงเป็นเพียงบุคคลสิทธิซึ่งบังคับได้แต่คู่กรณีขณะเดียวกัน เมื่อผู้ศึกษาทำการศึกษาสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้แก่ สิทธิใดๆ เสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สิทธิในการตัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิในการโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันในการชำระหนี้ โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ สิทธิสามารถตกทอดทางมรดกได้ เป็นต้นสาระสำคัญของการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินสิทธิดังกล่าวมีลักษณะเป็นทรัพย์สินสิทธิตั้งนั้น ถึงแม้ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิต พ.ศ. 2562 มาตรา 12 จะกำหนดให้ทรัพย์สินสิทธิตสามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันในการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ หมายความว่ากำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิตสามารถนำสิทธิในทรัพย์สินสิทธิตไปเป็นหลักประกันได้ แต่สถาบันการเงินกลับไม่เชื่อถือในสิทธิตดังกล่าว ดังนั้น ในเรื่องของทรัพย์สินสิทธิตนี้จึงไม่สามารถนำไปบังคับใช้จริงได้ในทางปฏิบัติ

ถึงแม้แนวคิดของทรัพย์สินสิทธิตจะมีจุดเริ่มต้นมาจากการแก้ไขปัญหาข้อจำกัดเกี่ยวกับการเช่าของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นบุคคลสิทธิ แต่เจตนารมณ์ของกฎหมายต้องการให้สิทธิที่เกิดขึ้นเป็นทรัพย์สินสิทธิต โดยการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินสิทธิตนั้น มีลักษณะเป็นทรัพย์สินสิทธิตประเภทหนึ่ง ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกับสิทธิเก็บกินและสิทธิเหนือพื้นดิน ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงเห็นว่า ควรมีการกำหนดความหมายของทรัพย์สินสิทธิตให้ชัดเจนเพื่อให้เกิดความชัดเจน และให้ทรัพย์สินสิทธิตนี้มีผลในการบังคับใช้ทางปฏิบัติ

ปัญหาเกี่ยวกับหน้าที่ในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิต มาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิต พ.ศ. 2562 ได้กล่าวถึง ณ เวลาที่ทรัพย์สินสิทธิตจะรับลง กำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิตส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิตจะตกลงเป็นอย่างอื่น

การที่ผู้หนึ่งผู้ใดมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินสิทธิต ซึ่งเป็นการเช่าที่ต้องให้ผลตอบแทนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มากกว่าการเช่าธรรมดา เนื่องจากผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิตมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์มากกว่าการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ผู้นั้นย่อมมีเจตนาที่จะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่อสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ตนสามารถใช้ประโยชน์คู่ค้ำกับการให้ผลตอบแทนที่มากขึ้นแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ในตอนแรกผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิตอาจจะมีเจตนาที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น แต่ต่อมาภายหลัง กลับมีข้อติดขัดไม่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ เช่น เกิดการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจที่ไม่เอื้อต่อการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ หาผู้ร่วมทุน

ในโครงการไม่ได้ ฯลฯ ทำให้ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ไม่สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นให้มีมูลค่าเพิ่มขึ้นตามเจตนารมณ์ของการเช่าทรัพย์สินได้ ขณะเดียวกัน หากมิได้มีการทำข้อตกลงกันไว้แต่แรก การไม่สร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ก็ได้เป็นสิ่งที่ทำให้ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์กระทำผิดกฎหมายแต่ประการใด เพราะตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 กำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น โดยมีได้กำหนดว่าต้องพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นให้มีมูลค่าเพิ่มขึ้นแต่ประการใด นอกจากนี้ หากผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์จะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้อสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าลดลง ก็มิได้มีบทบัญญัติใดที่ให้การคุ้มครองแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เอาไว้เช่นเดียวกัน

ปัญหาคือ การที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินไปก่อตั้งเป็นทรัพย์สินลิขสิทธิ์ ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าเป็นเวลานานก็หวังเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ได้รับการพัฒนา และเมื่อทรัพย์สินลิขสิทธิ์จะรับลง เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก็จะได้เก็บเกี่ยวดอกผลจากอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาขึ้นนั้นอย่างเต็มที่ การที่ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ไม่พัฒนาใดๆในอสังหาริมทรัพย์ ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นไม่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นแม้เวลาจะผ่านไป ทำให้ไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งขาดโอกาสที่ให้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับการพัฒนาหากผู้เช่าเป็นผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์รายอื่น ที่สำคัญหากผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์กระทำการใดๆ เป็นเหตุให้อสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าลดลง ก็จะยิ่งทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เสียโอกาสในทางเศรษฐกิจมากเท่านั้น

เมื่อพิจารณาถึงเจตนารมณ์ในการตราพระราชบัญญัติทรัพย์สินลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ขึ้น ก็โดยที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะ ซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวได้หลายกรณี จึงสมควรกำหนดให้มีทรัพย์สินลิขสิทธิ์เป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

ผู้ศึกษาจึงเห็นว่า เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ควรมีการกำหนดให้การส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เมื่อทรัพย์สินลิขสิทธิ์จะรับลง ตามมาตรา 15 อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องมีการสร้างมูลค่าเพิ่มตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ขณะเดียวกัน ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ต้องไม่ดำเนินการใดๆ ที่เป็นการทำลายหรือทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ลดลง ซึ่งผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์หน้าที่ต้องสร้างมูลค่าดังกล่าวให้กลับมามีเดิม เมื่อเวลาที่ทรัพย์สินลิขสิทธิ์จะรับลง

ปัญหาเกี่ยวกับหน้าที่ในการรักษาทรัพย์สินของผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ มาตรา 11 วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 บัญญัติไว้ว่า ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์ มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินลิขสิทธิ์เสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืน

ซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์สินยังสิทธิจะต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน

บทบัญญัติข้างต้น เห็นได้ว่าถึงแม้มีการกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินยังสิทธิ มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์เสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เอง แต่ในกรณีที่มิบุคคลที่ไม่มีสิทธิเข้ามายึดถือในอสังหาริมทรัพย์ หรือสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น กลับบัญญัติให้เป็นสิทธิเฉพาะของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยผู้ทรงทรัพย์สินยังสิทธิมีหน้าที่เพียงจะต้องแจ้งเหตุที่มิบุคคลอื่นเข้ายึดถืออสังหาริมทรัพย์ หรือสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมายแก่ผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน ปัญหาคือ เนื่องจากว่า ผู้ทรงทรัพย์สินยังสิทธิมิได้มีส่วนได้เสียกับการเข้ายึดถือโดยมิชอบด้วยกฎหมาย หรือสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมายของบุคคลอื่น ถึงแม้ตนเองจะเป็นผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ก็ตาม ผู้ทรงทรัพย์สินยังสิทธิอาจปล่อยปละละเลย เพิกเฉย การแจ้งเหตุนั้นแก่ผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็วที่สุดเพื่อหาทางในการติดตามและเอาทรัพย์สินคืน ก็อาจเป็นเหตุให้ผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายจากการกระทำของบุคคลที่สามดังกล่าวได้

ผู้ศึกษาจึงเห็นว่า ควรมีการแก้ไขบทบัญญัติมาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินยังสิทธิ พ.ศ. 2562 โดยกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินยังสิทธิต้องเข้ามามีส่วนได้เสียกับเหตุดังกล่าวนี้ โดยกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินยังสิทธิต้องแจ้งเหตุที่บุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรืออ้างสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดเหนือทรัพย์สินนั้นโดยพลัน เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะได้ทราบเหตุนี้ก่อนอยู่แล้ว และหากผู้ทรงทรัพย์สินยังสิทธิละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ ผู้ทรงทรัพย์สินยังสิทธิจะต้องรับผิดชอบความเสียหายใดๆ เพราะความละเลยชักช้าของผู้ทรงทรัพย์สินยังสิทธินั้น โดยนำบทบัญญัติมาตรา 557 ว่าด้วยเรื่องการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขกฎหมายดังกล่าว

ข้อเสนอแนะ

การศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินยังสิทธิตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินยังสิทธิ พ.ศ. 2562 ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

ปัญหาเกี่ยวกับความหมายของทรัพย์สินยังสิทธิ ผู้ศึกษาขอเสนอให้มีการแก้ไข บทบัญญัติมาตรา 3 วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินยังสิทธิ พ.ศ. 2562 โดยกำหนดให้ “ทรัพย์สินยังสิทธิ” หมายความว่า สิทธิของผู้ทรงทรัพย์สินยังสิทธิ เป็นสิทธิอิงทรัพย์สิน คือสิทธิที่มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ที่ติดตั้งคราอยู่บนที่ดินนั้น มีสิทธิแยกออกจากตัวกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินอันเป็นทรัพย์สิน” ทั้งนี้ เพื่อให้การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ทรงทรัพย์สินยังสิทธิเป็นสิทธิอย่างสมบูรณ์โดยเฉพาะการใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และสามารถตกทอดโดยทางมรดกซึ่งสอดคล้องกับเหตุผลของการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้

ปัญหาเกี่ยวกับหน้าที่ในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ ผู้ศึกษาขอเสนอให้มีการแก้ไข มาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. 2562 โดยกำหนดให้บุคคลใดๆที่เป็นผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิแล้ว บุคคลนั้นมีหน้าที่ต้องสร้างมูลค่าเพิ่มลงในอสังหาริมทรัพย์ โดยมูลค่าเพิ่มดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ ทรัพย์สินสิทธิจะรับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น สภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้นตามวรรคแรก ต้องไม่น้อยไปกว่า ณ เวลาที่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิได้รับมอบมาจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และหากอสังหาริมทรัพย์ถูกทำลายหรือถูกทำให้ด้อยค่าลงให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิทำการปรับปรุงแก้ไขให้กลับคืนสู่สภาพเดิมก่อนการส่งมอบคืน ทั้งนี้ การที่ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะนำสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นไปเป็นประกันในการชำระหนี้ หรือนำไปจำนองได้ ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิต้องเป็นผู้สร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่อสังหาริมทรัพย์นั้น ดังเช่น สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา หรือสอดคล้องกับคำพิพากษาต่างๆ ที่ผู้ใดเป็นผู้สร้างมูลค่าเพิ่มผู้นั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในมูลค่าเพิ่มนั้น ขณะเดียวกัน เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ควรมีการกำหนดให้การส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เมื่อทรัพย์สินสิทธิจะรับลง ตามมาตรา 15 อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องมีการสร้างมูลค่าเพิ่มตามที่กำหนดไว้ในสัญญา และผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิต้องไม่ดำเนินการใดๆ ที่เป็นการทำลายหรือทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ลดลง ซึ่งผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิมีหน้าที่ต้องสร้างมูลค่าดังกล่าวให้กลับมามีเดิม เมื่อเวลาที่ทรัพย์สินสิทธิจะรับลง

ปัญหาเกี่ยวกับหน้าที่ในการรักษาทรัพย์สินของผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ ผู้ศึกษาขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 11 วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. 2562 โดยกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะได้ทราบเหตุนั้นอยู่ก่อนแล้ว และหากผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิจะต้องรับผิดชอบความเสียหายอย่างใดๆ เพราะความละเลยชักช้าของผู้ทรงทรัพย์สินสิทธินั้น ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิเข้ามามีส่วนได้เสียในการติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย โดยผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิต้องแจ้งเหตุดังกล่าวโดยเร็วที่สุด หากปล่อยปละละเลยเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายนั้นแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์

บรรณานุกรม

กิตติศักดิ์ ปรกติ. หลักการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ และหลักการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยสุจริต

เปรียบเทียบหลักกฎหมาย เยอรมัน อังกฤษ และไทย. กรุงเทพมหานคร : ศูนย์การศึกษากฎหมาย
เยอรมัน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2543.

จุฑามาศ นิสารัตน์. กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์ กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัย
รามคำแหง, 2543.

บัญญัติ สุชีวะ. คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 17, กรุงเทพมหานคร : เนติบัณฑิตยสภา,
2559.

ปรนาสินทร์ กัตัญญตานนท์. หลักเกณฑ์การตรวจสอบความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ.

กรุงเทพมหานคร : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2560.

ประชุม โฉมฉาย. วิวัฒนาการของกฎหมายโรมัน. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: โครงการตำราและ
เอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553.

ปีติเทพ อยู่ขึ้นขง. บุคคลสิทธิ-ทรัพย์สิน. เชียงใหม่ : มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2559.

เรวัต โฉมศรีและคณะ. ทรัพย์อิงสิทธิ : ทรัพย์สินชนิดใหม่ในประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร : บริษัท
สยามปริเมียร์ อินเตอร์เนชั่นแนล ลอว์ ออฟฟิศ จำกัด, 2562.

สถานิติบัญญัติแห่งชาติ. พระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. 2562 พร้อมทั้งสรุปสาระสำคัญ ประวัติความ
เป็นมา กระบวนการ และขั้นตอนในการตราพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวของสถานิติบัญญัติแห่งชาติ.

กรุงเทพมหานคร : สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, 2562.

สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา. พระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. 2562. กรุงเทพมหานคร :
กลุ่มงานการพิมพ์ สำนักการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, 2562.