

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ของผู้ก่อตั้งและคู่สัญญาในทรัพย์สิน

อังคณา มรรคถาวร²

จากการศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ของผู้ก่อตั้งและคู่สัญญาในทรัพย์สิน โดยมิ
วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและ
ปัญหาอันเกิดจากความไม่ชัดเจนของกฎหมายดังกล่าว โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาเกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ของ
ผู้ก่อตั้งและคู่สัญญาในทรัพย์สิน อันเป็นการศึกษาเพื่อวิเคราะห์ปัญหาและเสนอแนะแนวทางในการ
แก้ปัญหาดังกล่าว ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจว่าในภาคธุรกิจนั้นบรรดาสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ
โดยเฉพาะที่ดินและอาคารชุด ถือได้ว่าเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจมาโดยตลอดทรัพย์สินจึง
เป็นทรัพย์สินชนิดใหม่ที่เพิ่งเกิดขึ้นโดยหากพิจารณาจากชื่อแล้วหลายคนอาจเข้าใจผิดว่าเป็นทรัพย์สินที่เกิด
จากสิทธิใด ๆ แต่ความจริงนั้นทรัพย์สินเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์จากตัวสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็น
ที่ดินมีโฉนด ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินมีโฉนด และห้องชุด ซึ่งทรัพย์สินนี้กระทรวงการคลัง
หวังให้เป็นทางเลือกสำหรับนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติในการเข้ามาดำเนินธุรกิจ ทั้งยังเป็น
ทางเลือกให้กับเจ้าของสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการหารายได้จากสังหาริมทรัพย์ของตน นอกจากการขายและ
การเช่า ดังนั้น พระราชบัญญัติทรัพย์สินจึงเกิดขึ้นเพื่อส่งเสริมการลงทุนและกระตุ้นเศรษฐกิจในภาค
สังหาริมทรัพย์รวมทั้งผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงเป็นทางเลือกและเป็นการ
เปิดโอกาสให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนด หรือห้องชุด สามารถสร้างมูลค่าให้แก่ทรัพย์สินของตนเอง
ได้มากขึ้นอันเป็นการสร้างรายได้จากประโยชน์ในทรัพย์สินที่ไม่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้อื่น

ทรัพย์สิน ถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่พัฒนาและมีแนวคิดมาจากการเช่า ด้วยความใน
พระราชบัญญัติทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นบทบัญญัติที่ออกมาเพื่อแก้ปัญหาที่เกิดจากการเช่าสังหาริมทรัพย์
ไม่ว่าจะเป็นเรื่องระยะเวลาในการเช่า การโอนสิทธิ การตกทอดทางมรดก การนำไปใช้เป็นหลักประกันการ
ชำระหนี้ การดัดแปลง ต่อเติม ปลูกสร้างอาคาร รวมทั้งสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา จึงอาจกล่าวได้ว่าทรัพย์สิน
เป็นทางเลือกในการใช้ประโยชน์ในสังหาริมทรัพย์ที่ดีว่าการเช่า

จากการศึกษาทำให้ทราบว่าหน้าที่พระราชบัญญัติทรัพย์สินมีเนื้อหาที่ไม่ชัดเจนในบางประการ
โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในทรัพย์สิน ทั้งตัวบทกฎหมายลำดับ
รองที่ออกตามความในพระราชบัญญัติทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นกฎกระทรวงมหาดไทย หรือระเบียบของ
กรมที่ดิน ซึ่งถูกตราขึ้นเพื่อใช้เป็นหลักในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการก่อตั้ง และจด

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ของผู้ก่อตั้งและคู่สัญญา
ในทรัพย์สิน โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ศาสตราจารย์ ดร. สุมาลี วงษ์วิชิต และคณะกรรมการสอบ คือ
รองศาสตราจารย์ ดร.ประภาศรี บัวสวรรค์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สมชาย รัตนเชื้อสกุล

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนภูมิภาค) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นยังมีปัญหาอยู่ในหลายประการ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

ปัญหาประการที่หนึ่ง สถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินจากการศึกษาพบว่าทรัพย์สินเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายกับหลักกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่ถูกตั้งขึ้นโดยกฎหมายและต้องมีการจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิหรือนิติกรรมอื่น ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทั้งยังถือเป็นทรัพย์สินที่สามารถโอนเปลี่ยนมือ ตกทอดเป็นมรดก หรือนำไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจได้ แม้จะมีระยะเวลาในการใช้ประโยชน์ที่จำกัด ดังนั้นจะเห็นได้ว่าทรัพย์สินเป็นสิทธิหรือประโยชน์ที่อยู่เหนือตัวทรัพย์สิน แม้จะเป็นทรัพย์สินอีกชนิดที่แยกออกจากตัวอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินขึ้นก็ตาม ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจก่อตั้งขึ้นเองหรือตกลงกับคู่สัญญาได้โดยลำพัง ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นทรัพย์สินเป็นสิทธิที่อยู่เหนือทรัพย์สิน กล่าวคือ ทรัพย์สินมีสาระเป็นทรัพย์สิน ใช้อ้างเพื่อบังคับเอาประโยชน์จากตัวทรัพย์สินได้โดยตรง เกิดขึ้นโดยกฎหมาย ทรัพย์สินเกาะเกี่ยวอยู่กับทรัพย์สิน ดังนั้นหากพิจารณาจากหลักโดยทั่วไปในทรัพย์สินแล้วจะเห็นได้ว่า ทรัพย์สินเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง

โดยเมื่อนำลักษณะและคุณสมบัติของทรัพย์สินมาเทียบกับลักษณะของบุคคลสิทธิและทรัพย์สินแล้วปรากฏว่าลักษณะและคุณสมบัติส่วนใหญ่ในทรัพย์สินนั้นมีลักษณะเป็นทรัพย์สินมากกว่าบุคคลสิทธิ ซึ่งความไม่ชัดเจนในเรื่องสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินอาจเป็นจุดบกพร่องที่ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้รับโอนทรัพย์สินรวมถึงบรรดาสถาบันการเงินขาดความเชื่อถือในทรัพย์สิน โดยเหตุที่การตรากฎหมายฉบับนี้มีขึ้นเพื่อแก้ปัญหาประการหนึ่งของการเช่าคือความเป็นบุคคลสิทธิ แต่กลับไม่ได้กำหนดถึงสถานะที่ชัดเจนของทรัพย์สินเอาไว้ อีกทั้งทรัพย์สินนั้นกฎหมายกำหนดให้ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบที่กฎหมายกำหนดซึ่งหากพิจารณาจากหลักกฎหมายของต่างประเทศก็ปรากฏลักษณะการเช่าระยะยาวที่เรียกว่า “leasehold” ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับ “ทรัพย์สิน” อย่างมากที่อนุญาตให้บุคคลสามารถถือกรรมสิทธิ์ (Freehold) หรือทรัพย์สินต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างไม่มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือจากการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

ปัญหาประการที่สอง การบอกเลิกสัญญาในทรัพย์สิน โดยพระราชบัญญัติทรัพย์สินมาตรา 13 ได้กล่าวถึงการบอกเลิกสัญญาไว้ว่าหากมีการกระทำที่เป็นการผิดสัญญาระหว่างผู้โอนและผู้รับโอนทรัพย์สินฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาระหว่างผู้โอนและผู้รับโอนทรัพย์สินอาจเกิดขึ้นได้ 3 กรณีด้วยกัน กล่าวคือ กรณีที่ 1 ผู้รับโอนกระทำผิดเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินกำหนดไว้ ซึ่งผลที่เกิดจากการผิดสัญญาในข้อนี้อาจไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามมาตรา 13 แต่ผู้โอนหรือผู้ก่อตั้งทรัพย์สินอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยการนำคดีไปฟ้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งยกเลิกทรัพย์สิน หรือให้ผู้รับโอนชดเชยค่าเสียหายฐานละเมิด กรณีที่ 2 ผู้โอนทรัพย์สินทำผิดสัญญาโดยการไม่ส่งมอบทรัพย์สิน หรือส่งมอบทรัพย์สินไม่ตรงตามที่ตกลงไว้ และกรณีที่ 3

ผู้รับโอนผิดนัดไม่ชำระเงิน ซึ่งการกระทำผิดสัญญาระหว่างผู้โอนและผู้รับโอนในกรณี 2 และกรณี 3 ดังกล่าวอาจนำหลักเกณฑ์ตามมาตรา 13 มาใช้บังคับได้โดยผลแห่งการบอกเลิกสัญญาต้องนำหลักกฎหมายทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับ กล่าวคือ สิทธิในการเลิกสัญญานั้นเป็นลักษณะของสิทธิซึ่งเป็นทางเลือก หากฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตามสัญญา อันเป็นการผิดสัญญาเจ้าหนี้ก็มีสิทธิเลือกที่จะบอกเลิกสัญญาได้ แต่หากเจ้าหนี้ไม่บอกเลิกสัญญาดังกล่าวสัญญานั้นก็ยังผูกพันอยู่และสามารถบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 213 แต่หากเจ้าหนี้เลือกที่จะบอกเลิกสัญญา เจ้าหนี้ก็ไม่ต้องชำระหนี้ตอบแทนแต่ก็หมดสิทธิที่จะเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามสัญญาเช่นกันทำให้คู่สัญญากลับคืนสู่ฐานะเดิมและมีสิทธิเรียกค่าเสียหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391

ซึ่งกรณีเกี่ยวกับปัญหาการบอกเลิกสัญญาในทรัพย์สินผู้ศึกษาเห็นว่าจะมีปัญหที่สำคัญประการหนึ่งที่มีอาจยกหลักกฎหมายทั่วไปมาใช้บังคับได้คือผลของการบอกเลิกสัญญาทรัพย์สินต่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยหากมีการบอกเลิกสัญญาระหว่างผู้โอนและผู้รับโอนทรัพย์สินด้วยเหตุดังกล่าวและคู่สัญญามีความประสงค์จะยกเลิกสัญญาทรัพย์สินระหว่างกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินมีอาจดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสัญญาดังกล่าวให้ได้ ทั้งนี้พระราชบัญญัติทรัพย์สินมาตรา 13 ให้อำนาจคู่สัญญาในการบอกเลิกสัญญาระหว่างกันได้

ปัญหาประการที่ 3 ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิของผู้ทรงทรัพย์สิน ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัพย์สิน เช่น ผู้ทรงทรัพย์สินสามารถนำทรัพย์สินโอนเปลี่ยนมือให้แก่บุคคลอื่นได้ว่าจะเป็นการโอนแบบมีค่าตอบแทนหรือไม่มีค่าตอบแทน ทรัพย์สินสามารถตกทอดเป็นมรดกให้แก่ทายาทผู้ทรงทรัพย์สินได้ เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีสิทธิอีกประเภทหนึ่งซึ่งเกิดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินได้กำหนดไว้ในขณะจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน ซึ่งก็คือข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่าหากผู้ก่อตั้งทรัพย์สินกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ไว้ประการใดผู้ทรงหรือผู้รับโอนทรัพย์สินก็มีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ได้เพียงเท่าที่กำหนดไว้โดยจะอ้างว่าตนมีสิทธิเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติในมาตรา 11 ไม่ได้ ซึ่งสิทธิของผู้ทรงทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ตามมาตรา 10 ผู้ศึกษาเห็นว่าเป็นเพียงข้อยกเว้นของมาตรา 11

ประเด็นเรื่องสิทธิขัดขวางผู้ที่สอดเข้ามาข้องเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น พระราชบัญญัติทรัพย์สินได้กำหนดไว้โดยชัดเจนว่ายังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อยู่ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิเพียงแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบซึ่ง ณ ขณะที่ผู้ทรงทรัพย์สินเป็นผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อยู่ แต่กลับไม่มีสิทธิขัดขวางผู้ที่สอดเข้ามาข้องเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ย่อมไม่เป็นการสะดวกต่อทั้งตัวผู้ทรงทรัพย์สินเองและผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งในทางด้านค่าใช้จ่าย ระยะเวลาในการดำเนินการ อันจะส่งผลกระทบต่อประกอบการหรือการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน จนอาจทำให้การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน

ไม่บรรลุลตามวัตถุประสงค์ ส่วนประเด็นเกี่ยวกับสิทธิในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าก็เป็นอีกประเด็นหนึ่งที่กฎหมายมิได้ระบุไว้ในพระราชบัญญัติทรัพย์สินทั้งที่ในหลักการร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าสามารถนำทรัพย์สินออกให้เช่าได้แต่กลับมิได้นำหลักการดังกล่าวบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง หรือระเบียบของกรมที่ดินแต่อย่างใด จะเห็นได้ว่าสิทธิของผู้ทรัพย์สินดังประการที่ผู้ศึกษาได้อธิบายมาแล้วข้างต้น ล้วนเป็นสิทธิที่สำคัญและสมควรได้รับการบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติทรัพย์สินรวมถึงกฎหมายลำดับรองที่เกี่ยวข้องด้วย ทั้งนี้เพื่อให้การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินสมดังเจตนารมณ์ในการประกาศใช้พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว

ปัญหาประการที่สี่ เป็นปัญหาเกี่ยวกับข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเมื่อพระราชบัญญัติทรัพย์สินกำหนดให้สิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นเกิดขึ้นได้ 2 กรณีคือ (1) สิทธิที่เกิดขึ้นโดยกฎหมาย และ (2) สิทธิที่เกิดขึ้นโดยผู้ก่อตั้งทรัพย์สินที่เรียกว่าข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน โดยที่มิได้บัญญัติเกี่ยวกับข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินว่ามีความหมายกว้างเพียงใด ผู้ก่อตั้งมีขอบเขตในการตั้งข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพียงใด หากผู้ก่อตั้งทรัพย์สินตั้งข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินขัดกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติทรัพย์สินจะมีผลทางกฎหมายอย่างไร จะใช้บังคับได้หรือไม่ และในระยะเวลาแห่งทรัพย์สินผู้ก่อตั้งทรัพย์สินจะขอแก้ไข เปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้หรือไม่

จากการศึกษาพบว่าในการตั้งข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ผู้ศึกษาเห็นว่าอาจมีปัญหาก่อเกิดขึ้นได้ คือเรื่องเกี่ยวกับการให้อาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินก่อตั้งขึ้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ภายหลังที่ทรัพย์สินสิ้นสุดลงซึ่งมีปัญหาวouldจะต้องมีการดำเนินการทางทะเบียนให้ถูกต้องตามระเบียบของกรมที่ดินด้วยหรือไม่ นั้น ผู้ศึกษาเห็นว่าเรื่องนี้มีลักษณะคล้ายคลึงกับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ซึ่งตามคำพิพากษาของศาลได้วางบรรทัดฐานในเรื่องดังกล่าวไว้ว่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าโดยไม่ต้องมีการโอนทางทะเบียนให้แก่กันอีก ส่วนประเด็นการตั้งข้อกำหนดสิทธิประโยชน์ในทรัพย์สินที่อาจขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมาย เช่น การตั้งข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ว่าห้ามนำทรัพย์สินไปจำนอง หรือห้ามมิให้ทรัพย์สินตกทอดเป็นมรดกนั้น จากการศึกษพบว่า การตั้งข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในลักษณะดังกล่าว นั้นไม่สามารถกระทำได้เพราะถือเป็นการขัดต่อบทบัญญัติที่มีหลักการอันเป็นแก่นของความเป็นทรัพย์สิน ส่วนในกรณีการยกเลิกเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นจากการศึกษาพบว่าไม่มีบทบัญญัติใดระบุถึงกรณีดังกล่าวไว้โดยทั้งที่กฎหมายกำหนดให้ทรัพย์สินก่อตั้งได้เป็นระยะเวลาจนถึง 30 ปี และอาจขยายระยะเวลาดังกล่าวได้โดยไม่จำกัด ทั้งกำหนดให้ทรัพย์สินสามารถโอนเปลี่ยนมือกันได้โดยไม่จำกัดซึ่งวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ในตัวอสังหาริมทรัพย์ของผู้รับโอนย่อมแตกต่างกันตามเวลาและสภาพแวดล้อมทางสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หากข้อกำหนดสิทธิการ

ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้จะทำให้ทรัพย์สินขาดความคล่องตัวในการใช้ประโยชน์อันอาจไม่บรรลุวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติทรัพย์สินได้

จากการศึกษาเกี่ยวกับทรัพย์สินผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะดังนี้

ปัญหาสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สิน ผู้ศึกษาเสนอให้มีการบัญญัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับบทนิยามของทรัพย์สินไว้ในมาตรา 3 ตรงคำนิยามของทรัพย์สิน และตัดข้อจำกัดสิทธิของผู้ทรงทรัพย์สินตามมาตรา 11 ในเรื่องสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ รวมทั้งสิทธิขังขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ดังต่อไปนี้

มาตรา 3 ตรงคำนิยามของทรัพย์สิน ว่า “ทรัพย์สินหมายความว่าทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ อันเป็นสิทธิที่มีอยู่เหนือทรัพย์สิน”

และมาตรา 11 วรรค 1 ให้แก้ไขเป็น “ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์”

ปัญหาการบอกเลิกสัญญาในทรัพย์สินนั้นเป็นกรณีที่มีการผิดสัญญาระหว่างผู้โอนทรัพย์สินและผู้รับโอนทรัพย์สิน ซึ่งกฎหมายกำหนดประเภทการจดทะเบียนไว้เพียง 3 ประเภทเท่านั้น คือ การโอนทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทน การโอนทรัพย์สินโดยไม่มีค่าตอบแทน และการจำนอง จึงเกิดปัญหาในเรื่องการโอนทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทนหรือการขายทรัพย์สิน ซึ่งกฎหมายกำหนดให้นำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายตามระเบียบของกรมที่ดินมาบังคับใช้โดยอนุโลมนั้นทำให้การบอกเลิกสัญญาตามมาตรา 14 แทบจะใช้บังคับไม่ได้เลยจึงควรแก้ไข ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนของก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินฯ พ.ศ.2563 ในส่วนที่เกี่ยวกับการจดทะเบียน ดังต่อไปนี้

“ข้อ 25 การขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน (มีค่าตอบแทน) โอนทรัพย์สิน (ไม่มีค่าตอบแทน) และจดทะเบียนจำนองทรัพย์สิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการและถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนขาย จดทะเบียนให้ จดทะเบียนเช่า และจดทะเบียนจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นโดยอนุโลม”

ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิของผู้ทรงทรัพย์สิน ในส่วนเกี่ยวกับสิทธิของผู้ทรงทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองทรัพย์สินควรระบุสิทธิของผู้ทรงทรัพย์สินตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินให้ชัดเจนขึ้น และควรเพิ่มเติมสิทธิในการเช่า สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ รวมทั้งสิทธิขังขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมายให้แก่ผู้ทรงทรัพย์สินด้วย โดยการแก้ไขและเพิ่มเติมในพระราชบัญญัติทรัพย์สินและระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนของก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินฯ พ.ศ.2563 ดังนี้

พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.2562

“มาตรา 10 ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สิน หากไม่ได้ตกลงกันไว้ให้ถือว่าผู้ทรงทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ตราบเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย”

“มาตรา 11 วรรคแรก ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์”

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนของก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินฯ พ.ศ.2563

“ข้อ 25 การขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน (มีค่าตอบแทน) โอนทรัพย์สิน (ไม่มีค่าตอบแทน) และจดทะเบียนจำนองทรัพย์สิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการและถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนขาย จดทะเบียนให้ จดทะเบียนเช่า และจดทะเบียนจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นโดยอนุโลม ”

ปัญหาเกี่ยวกับข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในการดำเนินการตั้งข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างผู้ศึกษาเสนอให้เพิ่มเติมเรื่องกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไว้ในพระราชบัญญัติทรัพย์สิน มาตรา 11 วรรคสอง เพื่อให้เกิดความชัดเจนขึ้น ส่วนปัญหาในการยกเลิกเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ผู้ศึกษาเห็นว่าเรื่องนี้ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินและผู้ทรงทรัพย์สินสามารถที่จะตกลงกันขอแก้ไขข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาของทรัพย์สินโดยอาศัยความยินยอมของผู้ก่อตั้งและผู้ทรงทรัพย์สินเป็นสำคัญจึงควรมีการกำหนดประเภทการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินไว้ใน ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนของก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินฯ พ.ศ.2563 ดังนี้

พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.2562

มาตรา 11 วรรคสอง “ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินดัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อทรัพย์สินรับลงโดยมีต้องมีเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินจะตกลงเป็นอย่างอื่น”

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนของก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์สินฯ พ.ศ.2563

ข้อ 27 ความว่า “ภายในระยะเวลาแห่งทรัพย์สินเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินอาจยื่นคำขอแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้ โดยได้รับความยินยอมจากผู้ทรงทรัพย์สิน ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง ดังกล่าวต้องไม่กระทบสิทธิของบุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทน โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการและถือปฏิบัติตามระเบียบ

กรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยอนุโลม ”

เอกสารอ้างอิง

- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, **วิวัฒนาการการออกโฉนดที่ดินและงานทะเบียนที่ดิน** , กรุงเทพมหานคร: ชุมชนสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด, 2544.
- บัญญัติ สุชีวะ, **คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์ปรับปรุง** โดย ศาสตราจารย์พิเศษไพโรจน์ วายุภาพ, (พิมพ์ครั้งที่ 15). กรุงเทพมหานคร: กรุงเทพฯ พิมพ์ครั้งที่ 15, 2556.
- ไพฑูริศ เอกจริยกร, **คำอธิบายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ**, พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร : ธรรมสาร, 2538.
- พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, **เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ยืม ฝากทรัพย์**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2542.
- ไพโรจน์ อารักขา, **คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ นิติธรรม, 2559.
- มานะ พิทยาภรณ์, **คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ** **จ้างแรงงาน** **จ้างทำของ รับขน**, พิมพ์ครั้งที่ 12 .สำนักอบรมศึกษานิติบัณฑิตยสภา : ม.ป.ท., 2540.
- สถิตย์ เล็งไธสง, **คู่มือกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายปฏิรูปที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุด**, กรุงเทพมหานคร: พิมพ์อักษร, 2550.
- ประดิษฐ์ เอกมณี, “การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม”, **ในรฟ'43 คณะนิติศาสตร์:** มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ : 10
- พิมพ์วิเศษ วิเศษโอฬารนนท์, **ทรัพย์อิงสิทธิ: ทางเลือกใหม่สำหรับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์**, สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา : 9.
- เพลินตา ดันรังสรรค์. “สรุปการสัมมนาทางวิชาการ ทรัพย์อิงสิทธิ... เครื่องมือใหม่สำหรับนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์”. **มูลนิธิ**, (มีนาคม-เมษายน 2562) : 65-67.