

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน¹

สุชาติ มสันต์²

การศึกษาเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความเป็นมา แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินและกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจในเรื่องของการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินเป็นอีกทางเลือกหนึ่งสำหรับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่สนใจลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จึงมีทางเลือกเพิ่มขึ้นหรือจะเรียกได้ว่าเป็นทางเลือกใหม่ในการก่อตั้งทรัพย์สินเพื่อนำออกหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้ ถือเป็นการแก้ไขข้อจำกัดของการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์และอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 อีกทั้งยังเป็นทางเลือกหนึ่งที่จะเพิ่มเข้ามาทำให้ผู้เช่าได้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของตัวเอง เพื่อสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดสิทธิสำหรับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อีกรูปแบบหนึ่งซึ่งเป็นทางเลือกสำหรับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โดยมีบทบัญญัติรองรับสิทธิของผู้ทรงทรัพย์สินในประการต่าง ๆ อย่างชัดเจน แม้ว่าพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.2562 จะเป็นกฎหมายที่เพิ่งมีการประกาศใช้เนื่องจากเจตนารมณ์เพื่อแก้ไขข้อจำกัดของการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์และอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ก็ตาม โดยการก่อตั้งทรัพย์สินขึ้นเพื่อเป็นการรับรองรูปแบบการถือครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้อื่นโดยมีหนังสือแสดงสิทธิแบบใหม่ เพื่อช่วยให้การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่นั้นเกิดความคล่องตัวและใช้ประโยชน์ในรูปแบบต่าง ๆ ได้มากขึ้นกว่าสิทธิการเช่าเดิม แต่พระราชบัญญัตินี้กลับพบว่าการบังคับใช้กฎหมายยังคงมีช่องว่างของกฎหมายอยู่จนทำให้เกิดปัญหาหลายประการ เมื่อศึกษาแล้วพบว่ากฎหมายในบางเรื่องยังไม่มีคำตอบคล้อยกันจึงมีปัญหาข้อกฎหมาย ที่น่าศึกษาอยู่หลายประการ ด้วยกัน

จากการศึกษาทำให้ทราบว่า การจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินยังมีกฎหมายในบางเรื่องที่ไม่มีความสอดคล้องกัน และยังไม่มีความชัดเจนของการบังคับใช้กฎหมายประเด็นต่างๆ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.มณฑิลา ภักติกุล และคณะกรรมการสอบ คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คนพร จิตต์จรุงเกียรติ และรองศาสตราจารย์ ดร.พันธ์เทพ วิฑิตอนันต์

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี จังหวัดตราด
คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การศึกษาในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมาย ตามมาตรา 3 และมาตร 12

พระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้ทรัพย์สินทางปัญญาเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ โดยไม่ได้ปิดกั้นให้ผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญาต้องเป็นคนไทยเท่านั้น ดังนั้น ทรัพย์สินทางปัญญาจึงเป็นอีกช่องทางหนึ่งสำหรับบรรดาผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเป็นช่องทางการตลาดไปยังชาวต่างชาติที่ต้องการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัย หรือลงทุนในเชิงพาณิชย์ หรืออุตสาหกรรมในประเทศไทย และที่สำคัญผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญาสามารถนำเอาสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญานั้นออกไปใช้ประโยชน์ โดยการใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง หรือหลักประกันการกู้ยืมเงินได้ จึงเกิดเป็นปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัตินี้ว่า บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวในการจดทะเบียนเป็นผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญาได้ตามพระราชบัญญัติ พ.ศ. 2562 มีสิทธิที่จะโอน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้มากน้อยแค่ไหน อีกทั้ง ทรัพย์สินทางปัญญานั้นจะแบ่งแยกมิได้ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 8 ประกอบมาตรา 12 ทั้งยังสามารถตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทในทรัพย์สินที่เช่า เมื่อกฎหมายไม่ห้ามคนต่างด้าวและไม่มีมาตรการในการจำกัดสิทธิหรือข้อยกเว้นใด ๆ จึงทำให้คนต่างด้าวสามารถใช้ประโยชน์ตามพระราชบัญญัตินี้ได้โดยไม่มีข้อจำกัดสิทธิ ทั้งนี้ ในการใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินหรือการชำระหนี้โดยการจำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้นั้น จึงเป็นปัญหาว่า ในทางปฏิบัติแล้วหลักทรัพย์ที่นำไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้หรือการจำนองในทางแพ่งนี้ สถาบันการเงินหรือผู้ประกอบการธุรกิจทางการเงินที่ปล่อยเงินให้กู้ไม่รับหลักประกัน เหตุเพราะไม่มีความน่าเชื่อถือ เหตุเพราะบทบัญญัติมาตรา 3 บรรคแรกแห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562 โดยกำหนดให้ “ทรัพย์สินทางปัญญา” หรือทรัพย์สินหรือทรัพย์สินที่อิงจากการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสิทธิที่ติดอยู่กับตัวอสังหาริมทรัพย์เมื่อเกิดขึ้นมาแล้วไม่ว่าจะเปลี่ยนตัวเจ้าของผู้ทรงสิทธิอย่างไร ทรัพย์สินทางปัญญาก็ยังคงติดอยู่กับตัวอสังหาริมทรัพย์นั้น จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาหรือถูกบอกเลิกทรัพย์สินทางปัญญาเหล่านั้น ไม่สามารถแบ่งแยกออกจากกันได้ ตามมาตรา 8 และนอกจากนี้ ผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญายังมีสิทธิเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ยกเว้นสิทธิติดตามเอาคืน และสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีความเสี่ยงหากลูกหนี้ไม่ชำระเพราะบังคับคดีได้ยาก

ประเด็นปัญหาที่สอง คือ ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

ทรัพย์สินทางปัญญา ถือเป็นหลักการเพื่อแปลงสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัพย์สินชนิดใหม่ขึ้น เพื่อจะทำให้สิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจและสามารถรองรับการใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจอันเป็นการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของประเทศ โดยการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถนำอสังหาริมทรัพย์ไป “จดทะเบียนทรัพย์สินทางปัญญา” และ “โอนขายสิทธิ” ให้บุคคลอื่น

เป็นผู้ทรงทรัพย์อสังหิต เพื่อให้ผู้ทรงทรัพย์อสังหิตสามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้เสมือนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสามารถโอนเปลี่ยนมือหรือนำไปเป็นหลักประกันได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอม ซึ่งจะทำให้ทรัพย์อสังหิตมีมูลค่าและมีสิทธิทางกฎหมายที่ชัดเจน โดย ผู้ทรงทรัพย์อสังหิตกฎหมายมีสิทธิใด ๆ ได้เสมือนเจ้าของทรัพย์สินเกือบทุกประการ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขังขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ ตามมาตรา 11 วรรคหนึ่ง

ดังนั้น ปัญหาตามมาตรา 11 วรรคหนึ่ง ที่กฎหมายระบุว่า “เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขังขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์อสังหิตต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน” โดยสิทธิดังกล่าวนี้กฎหมายให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิแต่เพียงผู้เดียว โดยให้ผู้ทรงทรัพย์อสังหิตมีหน้าที่แจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ทราบเท่านั้นและไม่ใช่ว่าความผิดเกิดจากผู้ทรงทรัพย์อสังหิต แต่หากแจ้งไปยังเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ทราบแล้วกลับเพิกเฉยไม่ดำเนินการใด ๆ ผู้ทรงทรัพย์อสังหิตจะต้องทำอะไรต่อไปเพราะกฎหมายไม่ได้ระบุถึงสิทธิของผู้ทรงทรัพย์อสังหิตเอาไว้เลยมีแต่หน้าที่

ประเด็นปัญหาที่สาม คือปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ทรงทรัพย์อสังหิต ตามมาตรา 15

โดยหลักทั่วไปในผลของกฎหมายแล้ว หากบุคคลฝ่ายใด หรือคู่สัญญาฝ่ายใดไม่ปฏิบัติตามกันอันในหน้าที่ที่ตนจำต้องปฏิบัติ จะมีผลทางกฎหมายนั้นคือ ความรับผิดชอบและบทกำหนดโทษแก่ผู้นั้น ดังนั้น หน้าที่ความรับผิดชอบเป็นหลักสำคัญในการป้องกันหรือป้องปรามไม่ให้ฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาหรือละเมิดสิทธิของอีกฝ่ายหนึ่งได้ ซึ่งตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์อสังหิตพ.ศ. 2562 บัญญัติว่า เมื่อทรัพย์อสังหิตระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์อสังหิตส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อสังหิตจะตกลงเป็นอย่างอื่น จากบทบัญญัติ ให้ผู้ทรงทรัพย์อสังหิตจะต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์แบบใดก็ได้ แม้สภาพในการส่งมอบนั้นจะทำให้อสังหาริมทรัพย์ลดลงไปจากเดิมเป็นลักษณะทั่วไปหรือในลักษณะที่พื้นวิสัยอย่างร้ายแรงก็ตาม ผู้ทรงทรัพย์อสังหิตก็ไม่มีหน้าที่และความรับผิดชอบหรือโทษใด ๆ เว้นแต่จะกำหนดข้อตกลงกันไว้ ประกอบกับกฎหมายตามพระราชบัญญัตินี้ก็ไม่ได้กำหนดความรับผิดชอบหรือบทลงโทษไว้ จึงทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมเพราะเป็นการเพิ่มภาระในการดำเนินการแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เกินความจำเป็น ซึ่งรัฐจะต้องคุ้มครองผู้เช่าเป็นสำคัญในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์

จากการศึกษาค้นคว้าปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อสังหิตผู้ศึกษาพบว่า มีข้อเสนอแนะ คือ

1. ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมาย ตามมาตรา 3 และมาตร 12

เดิมพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางสิทธิพ.ศ. 2562 มาตรา 3

“ทรัพย์สินทางสิทธิ” หมายความว่า ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

ควรเพิ่มเติม คำนิยามของคำว่า “บุคคลต่างด้าว” เป็น

“บุคคลต่างด้าวตามพระราชบัญญัตินี้ หมายถึง บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่ประกอบพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูงเท่านั้น เช่น การค้า การลงทุน การผลิตสินค้าออกจำหน่าย”

เดิมมาตรา 12 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินทางสิทธิสามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

วรรคสอง ทรัพย์สินทางสิทธิสามารถตกทอดทางมรดกได้

วรรคสาม การทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินทางสิทธิต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามประเภทนิติกรรมและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง”

ควรเพิ่มเติม วรรคสี่ เป็น

“วรรคสี่ ในกรณีตามวรรคหนึ่ง หากผู้ทรงทรัพย์สินทางสิทธินำอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นหลักประกันกับสถาบันทางการเงินที่กฎหมายให้การรับรอง ให้ถือว่าเข้าช้อยกเว้นตามมาตรา 8 เว้นแต่กฎหมายจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น”

2. ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขังขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย

เดิม มาตรา 11 บัญญัติว่า “ผู้ทรงทรัพย์สินทางสิทธิมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขังขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์สินทางสิทธิต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน

วรรคสอง ให้กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์สินทางสิทธิดัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในอสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เมื่อทรัพย์สินทางสิทธิระงับลง เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์สินทางสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น

วรรคสาม ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับกับการกระทำต่อห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด”

แก้ไขเพิ่มเติม วรรคหนึ่ง เป็น

“ผู้ทรงทรัพย์สินทางสิทธิมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะ

ยึดถือไว้ และสิทธิขาดขวามิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพิกเฉยไม่ดำเนินการตามที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิได้ทำการบอกกล่าวตามสมควรแล้วนั้น ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถใช้สิทธิของตนนั้นได้เสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์”

3. ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ ตามมาตรา 15

เดิมมาตรา 15 บัญญัติว่า “เมื่อทรัพย์อิงสิทธิระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น”

แก้ไขเพิ่มเติม เป็น

“เมื่อทรัพย์อิงสิทธิระงับลง ให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าสภาพเดิมก่อนทำสัญญา เว้นแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น”

เอกสารอ้างอิง

- บัญญัติ สุชีวะ. คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 14. กรุงเทพฯ: เนติบัณฑิตยสภา, 2555.
- มานิตย์ จุ่มปา. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน. ครั้งที่พิมพ์ 10. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562.
- ศักดิ์ สนองชาติ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณการ, 2549.
- ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม. “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ของประเทศไทย.” *บทความทางวิชาการ. กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. นักศึกษา วปอ. หลักสูตร วปอ. รุ่นที่ 60. หน้า 5.*