

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.2562¹

วิรุทธ แดงไทย²

การค้นคว้าอิสระเรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.2562 มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมา แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทรัพย์สิน เพื่อศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 เพื่อศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สิน และเพื่อวิเคราะห์และหาแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับประเทศไทยได้สังเกตเห็นถึงช่องทางการนำเอาสังหาริมทรัพย์ในประเภททรัพย์สินที่เช่าซึ่งโดยปกติไม่สามารถที่จะนำมาใช้ประโยชน์เท่าที่ควรจะเป็น ให้สามารถนำมาใช้ประโยชน์ให้เกิดความคุ้มค่า นำไปเพิ่มประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจ โดยเฉพาะกับชาวต่างชาติที่ต้องการหรือมีความจำเป็นที่จะเข้ามาอยู่ในประเทศไทย จึงเกิดพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.2562 ขึ้น โดยทรัพย์สินนี้ เป็นสิทธิที่ติดอยู่กับตัวสังหาริมทรัพย์ หากเกิดขึ้นไม่ว่าจะเปลี่ยนตัวเจ้าของผู้ทรงสิทธิไปอย่างไร ทรัพย์สินนั้นก็ยังคงติดอยู่กับตัวสังหาริมทรัพย์ จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาหรือถูกบอกเลิกทรัพย์สินนั้นๆ นอกจากนี้ ผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินยังมีสิทธิเสมือนว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ยกเว้นสิทธิติดตามเอาคืน และสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้อื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

สำหรับผู้ทรงทรัพย์สินนั้น ไม่ได้กำหนดให้ใช้เฉพาะผู้ที่มีสัญชาติไทยเท่านั้น แต่ยังครอบคลุมถึงชาวต่างชาติอีกด้วย จึงเห็นได้ว่าทรัพย์สินเป็นสิทธิที่เอื้อประโยชน์ให้กับชาวต่างชาติที่ต้องการจะเข้ามาลงทุนในเชิงการค้าพาณิชย์ หรือเพื่อที่จะซื้ออยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีลักษณะสำคัญ คือผู้ทรงทรัพย์สินสามารถโอนสิทธินี้ให้กับบุคคลภายนอก และยังสามารถใช้เป็นหลักประกันในการชำระหนี้ประเภทจำนอง เป็นประกันการกู้ยืม และยังเป็นมรดกตกทอดให้แก่ทายาทของตนได้

แต่อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ยังมีปัญหาที่ผู้ศึกษาจะต้องนำมาพิจารณาวิเคราะห์ ดังต่อไปนี้

ประเด็นปัญหาแรก ปัญหาการขัดกันของกฎหมายในประเด็นการถือกรรมสิทธิในห้องชุดของคนต่างด้าว โดยพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 มาตรา 10 ประกอบมาตรา 11 กำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์สินมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติกำหนด และตามที่

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.2562 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.มนทิชา ภักดีคง และคณะกรรมการสอบ คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คนพร จิตต์รุ่งเกียรติ และ รองศาสตราจารย์ ดร.พันธ์เทพ วิฑิตอนันต์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนภูมิภาค) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สินสิทธิ์ และมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์เสมือนว่าเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ เปรียบเหมือนเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1336 ยกเว้นสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีขอบ ด้วยกฎหมายที่ยังคงเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยจะเห็นได้ว่าไม่มีการกำหนดสัดส่วนในการใช้ทรัพย์สินสิทธิ์ ประเภทของอาคารชุดแต่เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 19 และมาตรา 19 ทวิ ซึ่งไม่ต้องการให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิในห้องชุดมากเกินไปจนอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น อาจเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เนื่องจากผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ์ที่เป็นคนต่างด้าวจะมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์เสมือนเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังที่กล่าวไปแล้วข้างต้น

จากการที่กฎหมายกำหนดให้สิทธิคนต่างด้าวสามารถจดทะเบียนเป็นผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ์ได้ และมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์เสมือนว่าเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการกำหนดสัดส่วนการใช้ประโยชน์ในห้องชุด เห็นว่ามีความขัดแย้งกัน อาจจะก่อให้เกิดปัญหาดังกล่าวข้างต้นตามมา

ประเด็นปัญหาที่สอง ปัญหากรณีไม่สามารถแบ่งแยกทรัพย์สินสิทธิ์ได้ โดยในพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ์ พ.ศ. 2562 มาตรา 8 กำหนดห้ามการแบ่งแยกทรัพย์สิน

อสังหาริมทรัพย์ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์จะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือจะรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้ กรณีดังกล่าวนี้ มีปัญหาจะต้องพิจารณาว่า ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์มีที่ดินแปลงใหญ่เป็นโฉนดเดียว มีความต้องการที่จะจัดสรรหรือแบ่งที่ดินดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ในด้านของทรัพย์สินสิทธิ์ ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ไม่สามารถกระทำได้นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์มีที่ดินหลายแปลง แต่มีคู่สัญญารายเดียวที่มีความต้องการจะก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ในที่ดินหลายแปลง การแบ่งแยกสัญญากับคู่สัญญารายเดียวอาจเป็นเรื่องที่ยุ่งยาก และเป็นการเพิ่มภาระการดำเนินการให้แก่คู่สัญญา

กรณีดังกล่าวนี้ มีปัญหาจะต้องพิจารณาว่า ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์มีที่ดินแปลงใหญ่เป็นโฉนดเดียว มีความต้องการที่จะจัดสรรหรือแบ่งที่ดินดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ในด้านของทรัพย์สินสิทธิ์ ในกรณีนี้ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ไม่สามารถกระทำได้นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์มีที่ดินหลายแปลง แต่มีคู่สัญญารายเดียวที่มีความต้องการจะก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์ในที่ดินหลายแปลง การแบ่งแยกสัญญากับคู่สัญญารายเดียวอาจเป็นเรื่องที่ยุ่งยาก และเป็นการเพิ่มภาระการดำเนินการให้แก่คู่สัญญา และเมื่อพิจารณาถึงเจตนารมณ์ในการจัดตั้งพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ์ พ.ศ. 2562 นั้น มีความประสงค์ที่จะให้เกิดการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้คุ้มค่าที่สุด และต้องการที่จะส่งเสริมเศรษฐกิจในประเทศ นั้น หากเปรียบเทียบกับประเด็นปัญหาที่ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ์มีที่ดินแปลงใหญ่เป็นโฉนดเดียว มีความต้องการที่จะจัดสรรหรือแบ่งที่ดินดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ในด้านของทรัพย์สินสิทธิ์นั้น ก็ไม่สามารถที่จะกระทำได้นั้น กรณี

ดังกล่าวมีปัญหาจะต้องพิจารณาว่า หากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งที่ดินแปลงใหญ่ของตน มาเพื่อใช้ประโยชน์ในด้านของการเป็นทรัพย์สินสิทธิ จะทำให้เกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดินได้อย่างคุ้มค่าและ เป็นไปตามเจตนารมณ์ในการตั้งทรัพย์สินสิทธิ แต่กรณีที่ไม่สามารถแบ่งที่ดินแปลงใหญ่มาใช้ประโยชน์ได้ อาจเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ในการก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ

กรณีที่ผู้จัดตั้งทรัพย์สินสิทธิต้องการที่จะแยกที่ดินแปลงใหญ่ของตนอีกโฉนดหนึ่ง เพื่อจัดตั้ง ทรัพย์สินสิทธิแยกกัน หรือต้องการรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นโฉนดเดียวกัน เพื่อจัดตั้งทรัพย์สินสิทธิ มี ประเด็นต้องพิจารณาในส่วนของขั้นตอนในการจัดตั้งทรัพย์สินสิทธิ ตลอดจนขั้นตอนในการแบ่งแยก หรือการรวมโฉนดที่ดินซึ่งมีขั้นตอนที่ซับซ้อนยุ่งยาก และมีระยะเวลาการดำเนินการที่ค่อนข้างนาน จะ เป็น การเพิ่มภาระให้แก่ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิและผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิด้วย

ประเด็นปัญหาสุดท้าย ปัญหาเกี่ยวกับกรอบระยะเวลาในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินสิทธิ โดย ตาม มาตรา 4 วรรคสอง กำหนดให้ทรัพย์สินสิทธิมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี มีปัญหาจะต้องพิจารณา ว่าการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินสิทธิมีระยะเวลาดำเนินการไว้ไม่เกิน 30 ปี โดยไม่อาจต่อเวลาได้เช่นเดียวกับ กรณีของระยะเวลาในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 540 วรรคสอง มีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่ากรณีทรัพย์สินสิทธิสามารถโอน ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ และ ตกทอดได้ทางมรดก และสิทธิดังกล่าวโอนไปยังผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิเมื่อระยะเวลาผ่านพ้นไปได้ใน ช่วงหนึ่ง ยกตัวอย่างเช่น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงและทำสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิขึ้นเป็นเวลา 30 ปี เมื่อเวลาล่วงเลยมา 25 ปี ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิคนแรก โอนสิทธิไปยังผู้รับโอนสิทธิในทรัพย์สินสิทธิ เช่นนี้ ผู้รับโอนคนดังกล่าวจะมีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาที่เหลือเพียง 5 ปีเท่านั้น ซึ่งกรณี ดังกล่าวนี้อาจเกิดเป็นปัญหาหากนำทรัพย์สินสิทธิไปใช้ประโยชน์ในเรื่องของหลักประกันการชำระหนี้ จำนอง ซึ่งใช้ระยะเวลานาน กรอบระยะเวลาในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินสิทธิ จึงมีผลต่อการตัดสินใจ ของเจ้าหนี้ต่อการให้ทรัพย์สินสิทธิเป็นหลักประกันการชำระหนี้

เมื่อพิจารณาถึงเจตนารมณ์ของบทบัญญัติมาตรา 4 วรรคสอง ซึ่งกำหนดไว้ให้ ทรัพย์สินสิทธิมี ระยะเวลาการก่อตั้งและใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินเป็นเวลาได้ไม่เกิน 30 ปี เปรียบเทียบกับระยะเวลาการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 540 วรรคสอง ที่นำรูปแบบการกำหนด ระยะเวลาการเช่า นาน 30 ปี ผู้ศึกษาเห็นว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มี ความยืดหยุ่นกว่า โดยได้กำหนดระยะเวลาการเช่าไว้ไม่เกิน 30 ปี และหากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าแล้ว ผู้เช่า และผู้ให้เช่าสามารถตกลงต่อเวลาการเช่าได้อีก โดยจะต่อเวลาการเช่าได้อีกครั้งละไม่เกิน 30 ปี นอกจากนี้ หากพิจารณาเปรียบเทียบระยะเวลาการจัดตั้งทรัพย์สินสิทธิ กับระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 เห็นว่าระยะเวลาการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ ได้กำหนด ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี และสามารถต่อระยะเวลาการเช่าได้อีก 50 ปี ซึ่งการกำหนด ขอบเขตระยะเวลาการเช่าที่นานขึ้น เป็นการเอื้อประโยชน์ในเรื่องของการนำสิทธิการเช่านั้นไปเป็น

หลักประกันการจำนอง หรือหลักประกันทางธุรกิจในด้านอื่นๆ ซึ่งพระราชบัญญัตินี้มีข้อกำหนดให้สามารถทำได้ และเมื่อผู้ศึกษาศึกษาเกี่ยวกับกรอบระยะเวลาในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ โดยนำกฎหมายที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินของไทย ซึ่งได้แก่ สิทธิการเช่าระยะยาว หรือ leasehold ของต่างประเทศ มาพิจารณาเปรียบเทียบ ได้ว่า สหราชอาณาจักรไม่มีการกำหนดระยะเวลาเช่าสูงสุดไว้ในกฎหมาย ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเต็มที่ ไม่ว่าจะเป็นการโอนสิทธิการเช่า การให้เช่าช่วง และนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการจำนอง เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เช่นเดียวกับการเช่าในระยะยาวของเยอรมนี ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับระยะเวลาก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าระยะยาวของสหราชอาณาจักรและเยอรมนี ถือว่าเอื้อประโยชน์ในเรื่องของระยะเวลาที่อาจเป็นอุปสรรคต่อการนำไปใช้เป็นหลักประกันการจำนองได้

สำหรับการเช่าในระยะยาว ที่มีการกำหนดระยะเวลาในสัญญาเช่าที่แน่นอนของต่างประเทศ ได้แก่ ฝรั่งเศสก็มีการกำหนดระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 18 - 99 ปี ซึ่งผู้เช่าสามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ในการเช่าได้อย่างเต็มที่ รวมถึงสิทธิในการจำนอง เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และกัมพูชาก็ยังมีการกำหนดระยะเวลาในสัญญาเช่าที่แน่นอนด้วยเช่นกัน กล่าวคือ มีการกำหนดระยะเวลาเช่าในระยะยาวตั้งแต่ 15 - 50 ปี จึงจะเห็นได้ว่าแม้กัมพูชาและฝรั่งเศสจะมีการกำหนดขอบเขตระยะเวลาในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่การกำหนดระยะเวลาเช่าเช่นนั้น มีเวลานาน และการกำหนดระยะเวลานานนี้ จะเอื้อประโยชน์ในเรื่องของการนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันได้เป็นอย่างดี และเป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ให้กู้ตัดสินใจปล่อยกู้ได้ง่ายกว่าในกรณีที่ระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เหลืออยู่น้อย ผู้ศึกษาจึงมีความเห็นว่า การกำหนดเวลาของทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ไว้ไม่เกิน 30 ปีนั้น อาจเป็นกำหนดเวลา ที่สั้นเกินไป และมีผลทำให้เกิดความไม่มั่นใจหรืออาจไม่คุ้มค่ากับการลงทุน โดยเฉพาะการลงทุน ในโครงการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าการลงทุนสูง นอกจากนี้ ในพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีกำหนด เรื่องการต่อระยะเวลาไว้ หากผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะใช้ทรัพย์สินต่อเมื่อครบกำหนด เวลา 30 ปี เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องมาขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินใหม่ และคู่สัญญา ก็จะต้องจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินกันอีกครั้งหนึ่ง ก่อให้เกิดความยุ่งยาก ไม่คล่องตัว และทำให้การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่อเนื่องอย่างที่ควรจะเป็น

จากการศึกษาปัญหาเกี่ยวกับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2562 ได้มาซึ่งบทสรุปของปัญหา ผู้ศึกษาจึงขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อนำมาปรับปรุงแก้ไขให้เกิดประสิทธิภาพมากขึ้น ดังนี้

1. ปัญหาการขัดกันของกฎหมายในประเด็นการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว ผู้ศึกษาขอเสนอแนะให้แก้ไขบทบัญญัติของพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2562 มาตรา 10 คือ

กฎหมายเดิม “ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย”

ควรแก้ไขเป็น “ภายใต้บังคับบทบัญญัติในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 ทวิ ผู้ทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นด้วย”

2. ปัญหากรณีไม่สามารถแบ่งแยกทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ได้ ผู้ศึกษาขอเสนอแนะให้แก้ไขบทบัญญัติของพระราชบัญญัติทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2562 มาตรา 8 คือ

กฎหมายเดิม “ทรัพย์อสังหาริมทรัพย์จะแบ่งแยกมิได้

ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์อสังหาริมทรัพย์จะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่น เข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้”

ควรแก้ไขเป็น ไม่มีข้อกำหนดบทบัญญัติของพระราชบัญญัติทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2562 มาตรา 4 วรรคสาม ประกอบ มาตรา 8

3. ปัญหาเกี่ยวกับกรอบระยะเวลาในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ ผู้ศึกษาขอเสนอแนะให้แก้ไขบทบัญญัติของพระราชบัญญัติทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2562 มาตรา 4 วรรคสอง คือ

กฎหมายเดิม “...ทรัพย์อสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี...”

ควรแก้ไขเป็น ไม่มีข้อกำหนดระยะเวลาบทบัญญัติของพระราชบัญญัติทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 4 วรรคสอง

เอกสารอ้างอิง

มนทิชา ภักดีคง, กฎหมายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2564), หน้า 234 -238.

พิมพ์สิริ วิเศษโอฬารนนท, ทรัพย์อสังหาริมทรัพย์: ทางเลือกใหม่สำหรับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์, 2565 (เมษายน, 25).

ไพฑูริย์ เอกจริยกร, คำอธิบายเช่าทรัพย์ - เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21 (กรุงเทพมหานคร:สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2561).

สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงเทลอาวีฟ, หลักเกณฑ์ในการขอถือกรรมสิทธิ์ของต่างชาติ 2565 (เมษายน, 28).

สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน, ต่างต่างชาติสามารถถือครองที่ดินและห้องชุดในประเทศไทยได้หรือไม่, 2565 (เมษายน, 28).