

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับข้อจำกัดการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562¹

จิรวัดน์ สุรางแสงมัญญ²

จากการศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับข้อจำกัดการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 เนื่องด้วยปัญหาทางเศรษฐกิจที่กระจายไปทั่วโลกตั้งแต่เกิดปัญหาการระบาดของไวรัสโคโรนา COVID-19 จนถึงปัจจุบัน รัฐบาลจึงหาวิธีการในการแก้ไขหลายวิธี ด้านอสังหาริมทรัพย์ก็มีกฎหมายฉบับหนึ่งที่ตราขึ้นมาเมื่อ ปี พ.ศ. 2562 โดยที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลังผลักดัน ซึ่งเรียกว่าทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 มีเหตุผลในการตรา ปัญหาจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมมีขอบเขตการบังคับใช้ ที่จำกัดทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี ทำให้ต้องตราพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ขึ้นมาเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม โดยจากการศึกษา กฎทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ได้ให้สิทธิประโยชน์มาก ๆ เมื่อเปรียบเทียบกับหลักการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ไม่ว่าจะเป็นการที่ทรัพย์สินสามารถโอนแก่กันได้ ตกทอดทางมรดกได้ หรือการที่ทรัพย์สินใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ ซึ่งผู้รับโอนทรัพย์สิน กฎหมายทรัพย์สินให้เรียกว่า ผู้ทรงทรัพย์สิน

อย่างไรก็ตามเมื่อได้ทำการศึกษากฎหมายทรัพย์สินกับ พบว่า กฎหมายทรัพย์สินกับมีข้อจำกัดหลายประการ ซึ่งข้อจำกัดบางประการนั้นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ก็ไม่ได้ห้าม ซึ่งผู้ศึกษา ได้สรุปข้อจำกัดการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 บางประการดังนี้

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับข้อจำกัดการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ณฐ สันตาสว่าง และ คณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ประเทือง ชินิตผล และรองศาสตราจารย์จุฑามาศ นิสารัตน์

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประการแรกคือ ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาก่อตั้งทรัพย์สินในที่ดินที่เป็นโฉนด

จากการศึกษาพระราชบัญญัติทรัพย์สินพ.ศ. 2566 มาตรา 4 วรรค 2 ทรัพย์สินมีกำหนดระยะเวลาได้ไม่เกิน 30 ปีนั้น

ด้วยการตราพระราชบัญญัติทรัพย์สิน ตรารึ้นเพื่อ แก้ปัญหาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญา โดยเฉพาะซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ซึ่งการตราพระราชบัญญัติทรัพย์สินควรจะมาแก้ไขข้อจำกัดดังกล่าว แต่กับเป็น พระราชบัญญัติทรัพย์สินเสียเองที่มีข้อจำกัดในตัวมากขึ้น ระยะเวลาของทรัพย์สินในที่ดินที่เป็นโฉนด เป็นข้อจำกัดเนื่องจากพระราชบัญญัติทรัพย์สินนั้นได้กำหนดระยะเวลาในทรัพย์สินนั้นได้ไม่เกิน 30 ปี ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ก่อตั้งทรัพย์สินเท่านั้นยังไม่ได้หมายถึงระยะเวลาดำเนินการโอนทรัพย์สินให้แก่ผู้อื่นซึ่งอาจเกินระยะเวลาเป็นเดือน หรือ 5 ปี 10 ปี 20 ปี ซึ่งจะทำให้มีระยะเวลาน้อยกว่า 30 ปี เมื่อเทียบกับระยะเวลาของการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่มีให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่า 30 ปี และยังสามารถต่อระยะเวลาได้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาต่อไปอีกไม่เกิน 30 ปี ส่วนระยะเวลาตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมก็กำหนดระยะเวลาเช่า ไว้เกิน 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าก็ยังสามารถต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้ไม่เกิน 50 ปี

และเมื่อศึกษาถึงประเทศอังกฤษและเวลส์ มีการให้ใช้ประโยชน์แบบพิเศษ ซึ่งเรียกว่า Leasehold โดยการให้ใช้ประโยชน์แบบพิเศษดังกล่าวนี้ สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ไม่มีการกำหนดระยะเวลาสูงสุดตามกฎหมาย ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น รวมถึงสามารถโอนสิทธิ/ให้เช่าช่วง และนำ Leasehold ไปจำนองได้

ประเทศฝรั่งเศส emphytéotique เป็นการเช่าระยะยาวตั้งแต่ 18-99 ปี ซึ่งผู้เช่าสามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นรวมถึงสามารถโอนสิทธิ/ให้เช่าช่วงและสามารถนำไปจำนองได้

ประเทศเยอรมัน Hereditary Building Rights ซึ่งเป็นข้อกำหนดสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีกำหนดระยะเวลาสูงสุดตามกฎหมาย ผู้ทรงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น รวมถึงสามารถโอนสิทธิ/ให้เช่าช่วง และหนี้สิทธิไปจำนอง

ประเทศกัมพูชา Perpetual Lease เป็นการเช่าระยะยาวตั้งแต่ 15-50 ปีซึ่งผู้เช่าสามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น รวมถึงสามารถ โอนสิทธิ/ให้เช่าช่วงและนำสิทธิไปจำนอง มีหนังสือรับรองสิทธิ

ซึ่งกฎหมายทรัพย์สินนั้นมีระยะเวลาเพียงแค่ 30 ปีซึ่งเป็นระยะเวลาน้อยเกินไปสำหรับการประกอบกิจการซึ่งมุมมองของนักลงทุนที่จะนำเงินมาประกอบกิจการในประเทศไทยนั้น ต้องมองถึงการลงทุนระยะยาวเป็นสิ่งสำคัญเนื่องจากระยะเวลายังนาน ยิ่งเป็นหลักประกันว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ที่จะลงทุนไปนั้น ไม่เสียเปล่า ซึ่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินนั้นเป็นพระราชบัญญัติที่นำมาเพื่อแก้ปัญหาข้อจำกัดของ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือข้อจำกัดของการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม ซึ่งระยะเวลาของทรัพย์สินก็ไม่ว่าจะน้อยกว่าหรือด้อยกว่า ซึ่งข้อจำกัดดังกล่าวนี้ ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนจึงมองข้ามการก่อตั้งทรัพย์สินและยังใช้เป็นการเช่าเหมือนเดิมในปัจจุบัน

ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาการก่อตั้งทรัพย์สินในหอชุด

จากการศึกษาพระราชบัญญัติทรัพย์สินพ.ศ. 2562 มาตรา 4 วรรค 2 ทรัพย์สินมีกำหนดระยะเวลาได้ไม่เกิน 30 ปีนั้น

แต่เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญสำหรับคนทุกคนซึ่งเป็นปัจจัย 4 แต่ปัจจุบันราคาที่ดิน ราคาที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวซึ่งถือว่าเป็นราคาที่สูงขึ้นกว่าในอดีตเป็นอย่างมาก ทำให้เกิดปัญหาเรื่องค่าใช้จ่ายในที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก จึงทำให้เกิดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมมากขึ้นในเมืองปัจจุบันซึ่งการตราพระราชบัญญัติทรัพย์สินจะช่วยอาจจะเข้ามาเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในหอชุดมากขึ้น เนื่องจากปัจจุบันราคาคอนโดเมื่อเปรียบเทียบกับราคาในปัจจุบันมีราคาที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับราคากับบ้านชานเมืองแล้วราคาพอกัน และทำให้ราคาค่าเช่าในคอนโดมิเนียมหรือหอชุดนั้นมีราคาที่แพงมาก ซึ่งการตราพระราชบัญญัติทรัพย์สินขึ้นมานะ อาจจะทำให้ราคาค่าเช่าปรับลดลงเนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่สามารถใช้สิทธิประโยชน์ในเว้นแต่อยู่อาศัย แต่การก่อตั้งทรัพย์สินนั้นจะได้สิทธิในการใช้ที่ดินไม่ว่าจะเป็นการที่สามารถโอนทรัพย์สินให้แก่กันได้หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ และสามารถโอนมรดกให้แก่กันได้ ซึ่งเป็นข้อดีของทรัพย์สินแต่ข้อจำกัดในเรื่องระยะเวลาการก่อตั้งทรัพย์สินนั้นมีระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี ซึ่งอาจจะน้อยกว่านั้นเนื่องจาก 30 ปีที่กล่าวมานั้นคือนระยะเวลาของการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นทำการก่อตั้งทรัพย์สินเท่านั้นยังไม่ใช้ระยะเวลาที่ทำการโอนทรัพย์สินซึ่งอาจจะมียุทธศาสตร์ที่น้อยกว่า 30 ปี ซึ่งเมื่อไปเทียบกับระยะเวลาเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว สามารถที่จะทำการเช่าได้ 30 ปีและเมื่อครบกำหนดระยะเวลาแล้ว และยังสามารถต่อระยะเวลาได้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาต่อไปอีกไม่เกิน 30 ปี และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้แล้วถ้าผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารับรู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดระยะเวลา ซึ่งเมื่อดูจากระยะเวลาเช่าแล้ว ระยะเวลาเช่ามีความคล่องตัวมากกว่า การก่อตั้งทรัพย์สินเพราะทรัพย์สินนั้นเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการก่อตั้งทรัพย์สินแล้ว 30 ปี ก็คือหมด และจะทำการก่อตั้งทรัพย์สินใหม่ก็ต้องดำเนินการก่อตั้งทรัพย์สินใหม่ซึ่งไม่มีความแน่ชัดว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์จะทำการต่อตั้งทรัพย์สินหรือไม่ จึงทำให้เกิดความเสี่ยงในการก่อตั้งทรัพย์สินครั้งใหม่ เมื่อผู้ศึกษาได้ศึกษาถึงกฎหมายต่างประเทศการเช่าในแบบพิเศษนั้นอย่างประเทศเยอรมัน Permanent Residential Right ซึ่งให้สิทธิการใช้ประโยชน์ในหอชุดที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาสูงสุดตามกฎหมาย ผู้ทรงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่ภายใต้บทบัญญัติตามกฎหมายอาคารชุด เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นรวมถึงสามารถโอนสิทธิให้เช่าช่วง และนำสิทธิไปจำนองได้ ซึ่งระยะเวลาการก่อตั้งทรัพย์สินยิ่งมากการตีราคาเพื่อเป็นหลักประกันใน

การจ้างของสถาบันการเงินก็จะมีความขึ้นด้วยซึ่งอาจทำให้ การก่อตั้งทรัพย์สินที่เป็นที่นิยมมากขึ้น และผู้ประกอบการก็จะมีความเชื่อมั่นในการลงทุนมากขึ้น และทำให้เศรษฐกิจในด้านอสังหาริมทรัพย์ขยายตัว และเรื่องระยะเวลาของทรัพย์สินในห้วงยุคก็ไม่ใช่ข้อจำกัดในการส่งเสริมและสนับสนุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อีกต่อไป

โดยทรัพย์สินนั้นก่อตั้งโดย เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปฏิเสธไม่ได้เลยว่า ทรัพย์สิน นั้น ดีกว่าการเช่าตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือสามารถโอนให้แก่กัน และ ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจ้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้และสามารถดกทอดทางมรดกได้ แต่ระยะเวลาของการก่อตั้งทรัพย์สินมีระยะเวลาแค่ 30 ปี ยังไม่รวมถึงระยะเวลาที่จะมีผู้ที่มารับโอนทรัพย์สินซึ่งอาจจะกินเวลานานเท่าไรไม่รู้ ซึ่งระยะเวลาการโอนทรัพย์สินก็จะน้อยลงไปตามระยะเวลาที่จะหาผู้รับโอนทรัพย์สินนั้นได้ ซึ่งระยะเวลาก็จะมีไม่ถึง 30 ปี ซึ่งน้อยกว่าการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งถ้าเปรียบเทียบกับระยะเวลานักลงทุนจะมาลงทุน เนื่องจากกฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม นั้นให้ระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ไว้เกินกว่า 30 ปีแต่ไม่เกิน 50 ปี และเมื่อระยะเวลาการเช่าครบกำหนดผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกิน 50 ปี ซึ่งกฎหมายในปัจจุบันสนับสนุนแต่การเช่าที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม แต่ไม่ได้สนับสนุนการเช่าเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยหลักสำคัญของนักลงทุนเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ อย่างประเทศอังกฤษและเวลส์ Leasehold Leasehold โดยการให้ใช้ประโยชน์แบบพิเศษดังกล่าวนี้ สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ไม่มีการกำหนดระยะเวลาสูงสุดตามกฎหมาย ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น หรือฝรั่งเศส emphytéotique เป็นการเช่าระยะยาวตั้งแต่ 18-99 ปี หรือประเทศเยอรมัน Permanent Residential Right ซึ่งให้สิทธิการใช้ประโยชน์ในห้วงยุคที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาสูงสุดตามกฎหมาย ผู้ทรงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่ภายใต้บทบัญญัติตามกฎหมายอาคารชุด เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นรวมถึงสามารถโอนสิทธิให้เช่าช่วง และนำสิทธิไปจำนองได้และ แม้แต่กัมพูชา Perpetual Lease เป็นการเช่าระยะยาวตั้งแต่ 15-50 ปีซึ่งผู้เช่าสามารถใช้สิทธิได้อย่างเต็มที่

ซึ่งข้อจำกัดหรือระยะเวลาดังกล่าวจึงเป็นผลเหตุผลที่อาจทำให้ความนิยมในการใช้ทรัพย์สินนั้นยังไม่เป็นที่นิยมเท่าที่ควร เนื่องจากระยะเวลาที่จะทำการโอนทรัพย์สินนั้นมีระยะเวลาน้อย ด้วยการที่ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก่อตั้งทรัพย์สินได้ไม่เกิน 30 ปี ซึ่งกว่าจะหาผู้รับโอนทรัพย์สินกันได้นั้นก็ต้องใช้เวลาโดยที่ระยะเวลาก็จะลดน้อยลงไปตามระยะเวลาที่จะหาผู้รับโอนทรัพย์สินนั้นได้ เมื่อเทียบกับระยะเวลาในการเช่าในปัจจุบัน ซึ่งกำหนดให้การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลาได้ไม่เกิน 30 ปี และสามารถต่อระยะเวลาได้อีกไม่เกิน 30ปี จึงทำให้ระยะเวลาการเช่านั้นมีระยะเวลานานกว่าทรัพย์สิน ทำให้เป็นปัจจัยที่ทำให้ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนนั้นมองข้ามถึงประโยชน์ของการใช้ทรัพย์สิน เมื่อเราศึกษาเพิ่มเติมถึงกฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศนั้น ระยะเวลาการก่อตั้งทรัพย์สินของไทย ยิ่งน้อยและยังเป็นข้อจำกัด ในการส่งเสริมและสนับสนุนเป็น

อย่างยิ่ง เนื่องจากกำหนดระยะเวลาของต่างประเทศในหลายที่ยกตัวอย่างมากข้างต้นล้วนแต่ให้ระยะเวลาการเช่าที่ดินและไม่จำกัดสิทธิการเช่าด้วย

ซึ่งกลับมามองในกฎหมายทรัพย์สินสิทธิการก่อตั้งทรัพย์สินไว้เพียงแค่ 30 ปี ซึ่งกว่าจะทำการหาผู้รับโอนทรัพย์สินได้ระยะเวลาในการโอนและรับโอนนั้นก็มิมีระยะเวลาไม่ถึง 30 ปีเนื่องจากระยะเวลาของทรัพย์สินเมื่อทำการก่อตั้งแล้วระยะเวลาลดลงทุกวันโดยที่จะไม่สนใจว่าจะโอนให้แก่บุคคลอื่นแล้วหรือไม่โดยกว่าจะหาผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นได้ก็กินเวลาไปเป็นเดือนหรือเป็นปีขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งหรือความน่าสนใจในพื้นที่หรือราคาในการซื้อขายทรัพย์สินให้แก่กันซึ่งถือเป็นระยะเวลาที่น้อย ซึ่งระยะเวลาในการรับโอนทรัพย์สินยิ่งนานเท่าไร ก็จะทำให้มูลค่าที่จำนำไปเป็นหลักทรัพย์ในการนำไปเป็นหลักทรัพย์ในการจำนอง ยังมีราคาที่มีมูลค่ามากขึ้นไปด้วย ดังข้อจำกัดในเรื่องข้อจำกัดในการก่อตั้งทรัพย์สินในอาคารชุดนั้นจึงเป็นข้อจำกัดในการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างยิ่ง ซึ่งในกรณีดังกล่าวนี้ระยะเวลาการก่อตั้งทรัพย์สินมากขึ้น ระยะเวลาการรับโอนทรัพย์สินมากขึ้น และมูลค่าในการนำทรัพย์สินไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันในการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มากขึ้น ก็จะทำให้ผู้บริโภค เห็นค่าในการใช้ทรัพย์สินยิ่งขึ้น และทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเห็นความสำคัญในการก่อตั้งทรัพย์สินมากขึ้น และจะทำให้ทรัพย์สินมีความสำคัญในทางเศรษฐกิจในอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นและมีทางเลือกให้กับผู้เช่าให้มีทางเลือกในการมองเห็นถึงประโยชน์ทรัพย์สินมากขึ้นเพื่อเป็นการส่งเสริมในตลาดที่อยู่อาศัยในห้องชุดมากขึ้น ทำให้ส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

ประการที่สาม ปัญหาเกี่ยวกับการก่อตั้งทรัพย์สินบางส่วนในโฉนดที่ดิน

จากการศึกษาพระราชบัญญัติทรัพย์สินพ.ศ. 2562 มาตรา 4 วรรค 3 การก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้

ซึ่งการก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้ ซึ่งทำให้เกิดปัญหาในการลงทุนซึ่งแบ่งเป็น 2 กรณี คือ

1. ในกรณีที่ที่ดินที่เป็นโฉนดที่ดินแปลงใหญ่และเจ้าของกรรมสิทธิ์ 1 ราย โดยมีเนื้อที่ มากกว่าความต้องการในการก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ ตัวอย่างเช่น นายเอเจ้าของกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินแปลงหนึ่งมีเนื้อที่ อยู่ 50 ไร่ แต่นายบีสนใจที่ดินบริเวณดังกล่าวเพียง 10 ไร่ แต่การที่นายบีต้องการที่จะประกอบกิจการหรือลงทุน เพียง 10 ไร่ ก็ไม่สามารถก่อตั้งทรัพย์สินเพียงแค่ 10 ไร่นายบีต้องก่อตั้งทรัพย์สินทั้งหมด 50 ไร่ เนื่องจากกฎหมายทรัพย์สินนั้นห้ามก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะส่วนแต่ต้องก่อตั้งทรัพย์สินทั้งแปลงซึ่งถ้าหากจะต้องการเพียง 10 ไร่ นายเอผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินจะต้องดำเนินการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมในโฉนดที่ดินให้ได้ 10 ไร่ ให้เป็นตามความประสงค์ของนายบีก่อนแล้วค่อยนำมาจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน แล้ว นายเอ และ นายบี จึงนำทรัพย์สินมาโอนให้แก่กันได้ ซึ่งการที่จะทำการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมนั้นให้แล้วเสร็จก่อนที่จะการก่อตั้งทรัพย์สินนั้น จะต้องเสียเงินและเรื่องที่สำคัญเป็นอย่างยิ่งของผู้ประกอบการหรือนักลงทุนนั้นคือเรื่องระยะเวลาซึ่งการรังวัดในแต่ละครั้ง

ที่สำนักงานที่ดินนั้นจะต้องมีการยื่นคำขอและนัดรังวัด ซึ่งระยะเวลาที่จะทำการรังวัดทำให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขานั้นจะออกไปทำการรังวัดนั้นมีระยะเวลานาน ซึ่งอาจจะต้องเสียเวลาอย่างน้อยการนัดรังวัด ต้องทิ้งระยะเวลายาวนาน 45-90 วันแล้วแต่ปริมาณงานและเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา และกรณีข้างเคียงมารับรองแนวเขตที่ดินไม่ครบหรือไม่อาจจะติดต่อข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ เจ้าหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายใน อีก 30 วัน กรณีนี้เป็นกรณีที่รังวัดแล้วไม่เกิดข้อพิพาทซึ่งถ้าเกิดข้อพิพาทในการรับรองแนวเขต ซึ่งมีผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินก็จะดำเนินการสอบสวนไกลเกลี่ย ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกัน หากตกลงกันไม่ได้ก็ให้ไปฟ้องศาลภายใน 90 วัน ซึ่งรวม ๆ ระยะเวลา ในการรังวัดในแต่ละครั้งจะต้องเสียเวลานาน หรือ แม้กระทั่งการใช้รังวัดเอกชนอาจจะร่นระยะเวลาในการนัดรังวัดแต่ขั้นตอนในการปฏิบัติในวัดรังวัดหรือหลังวันหลังวัดก็แทบจะเหมือนกัน และการใช้รังวัดเอกชนนั้นก็มีความที่แพงกว่าสำนักงานที่ดิน กว่า 2-3 เท่า ซึ่งการที่ห้ามการก่อตั้งทรัพย์สินบางส่วนนั้น ก็จะทำให้เสียระยะเวลาในการลงทุน ซึ่งอาจจะทำให้นักลงทุนนั้นเสียทั้งเงินเสียทั้งเวลา ซึ่งเรื่องเวลานั้นเป็นปัญหาใหญ่ของนักลงทุน เนื่องจากการประกอบธุรกิจนั้นเรื่องเวลาเป็นสิ่งสำคัญถ้าช้าอาจจะทำให้คู่แข่งในการประกอบธุรกิจที่ไววก่อนนั้น ประกอบธุรกิจก่อนได้ซึ่งเป็นข้อเสียหายนอย่างมากสำหรับนักลงทุน ซึ่งพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 นั้นก็มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อจะทำการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่กลับมีข้อจำกัด ในการก่อตั้งทรัพย์สินบางส่วนไม่ได้ ซึ่งอาจเป็นปัญหาหลักหรือมีผลกระทบอย่างมากต่อการตัดสินใจของผู้ประกอบธุรกิจหรือนักลงทุนที่จะทำการลงทุนโดยการก่อตั้งทรัพย์สิน เพราะเรื่องระยะเวลาเป็นสิ่งสำคัญต่อนักลงทุนมาก

2. ในกรณีที่โฉนดที่ดินนั้นแปลงใหญ่ซึ่งมีเจ้าของกรรมสิทธิ์เกินกว่า 1 คน และที่ยังไม่ได้ดำเนินการแบ่งกรรมสิทธิ์ ตัวอย่างเช่นนาย หนึ่ง นายสอง นายสาม เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน 50 ไร่ โดยที่นาย หนึ่ง นายสอง นายสาม ได้แบ่งสัดส่วนการใช้ประโยชน์ในที่ดินกันเรียบร้อยแล้ว แต่ไม่ได้มีการแบ่งโฉนดที่ดินของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน และนาย บี เมื่อเห็นที่ดินที่เป็นส่วนของนายหนึ่ง มีความสนใจที่จะให้นายหนึ่งก่อตั้งทรัพย์สิน ก็ไม่สามารถก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะส่วนของนายหนึ่งได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติทรัพย์สินได้ห้ามการก่อตั้งทรัพย์สินบางส่วนที่ดินไว้ ในกรณีถ้าจะต้องก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะที่ดินที่นายบีสนใจก็โฉนดที่ดินที่เป็นส่วนของนายหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งการก่อตั้งทรัพย์สินจะทำการก่อตั้งทรัพย์สินจะก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะส่วนไม่ได้ ถ้าจะก่อตั้งทรัพย์สิน นายหนึ่ง นายสอง และนายสาม ต้องนำโฉนดที่ดินทั้งแปลงไปดำเนินการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินทั้งแปลงซึ่งอาจจะทำให้เกิดความจำเป็นของนายบีในการประกอบกิจการและอาจจะต้องแบกรับภาระในการรับโอนทรัพย์สินในส่วนที่ไม่จำเป็น จึงเป็นเหตุให้นายหนึ่งก็ต้องดำเนินการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเสียก่อน ซึ่งก็จะทำให้เสียทั้งเงินและเสียทั้งระยะเวลาในการที่จะโอนทรัพย์สินกันเนื่องจากการวิธีการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์นั้นก็ไม่ได้ต่างจากรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมเลขคือจะต้องดำเนินการยื่นรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาตามพื้นที่ ที่โฉนดที่ดินนั้นตั้งอยู่ และก็จะต้อง

ดำเนินการนัดรังวัดก็ต้องเสียระยะเวลาในการนัดรังวัด เหมือนการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมเช่นกัน ก็ต้องเสียระยะเวลาไป อีก 45-90 วันแล้วแต่ปริมาณงานหรือเจ้าหน้าที่ในพื้นที่ และยังต้องมาลุ้นว่าการรับรองแนวเขตนี้ครบไหม ถ้าไม่ครบกรณีข้างเคียงมารับรองแนวเขตที่ดินไม่ครบหรือไม่อาจจะติดต่อข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ เจ้าหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายใน อีก 30 วัน และถ้ามีข้อพิพาท ก็ต้องมาทำการนัดสอบสวนไกล่เกลี่ยซึ่งเสียเวลา เป็นอันมาก ซึ่งผู้ศึกษานั้นได้กล่าวไปแล้วว่าการลงทุนของผู้ประกอบการและนักลงทุนนั้นเรื่องระยะเวลาเป็นสิ่งที่สำคัญมาก ดังนั้นการที่ พระราชบัญญัติทรัพย์สินนั้น ห้ามการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินบางส่วนนั้นจึงเป็นข้อจำกัด ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการและนักลงทุนซึ่งเหตุผลในการประกาศพระราชบัญญัติทรัพย์สินนั้น คือการที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ซึ่งทรัพย์สินนั้นต้องการที่จะให้การเช่าที่เป็นบุคคลสิทธิกลายเป็นทรัพย์สินและทำให้สามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ แต่ทรัพย์สินไปจำกัดการก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในโฉนดที่ดินจะกระทำมิได้ ซึ่งไปจำกัดความคล่องตัวในการประกอบกิจการ ซึ่งผู้ศึกษานั้นเห็นว่าสำคัญมากต่อการที่จะดำเนินการประกอบกิจการ เพราะจะทำให้ผู้ที่ดำเนินการก่อตั้งทรัพย์สินนั้นต้องเสียเวลาและมีผลกระทบต่อกระบวนการพิจารณาหรือตัดสินใจของผู้ประกอบการและนักลงทุนอย่างแน่นอน ซึ่งจากการที่ พระราชบัญญัติทรัพย์สิน ตราขึ้นมา เนื่องจากเห็นว่า การเช่าที่ดินในปัจจุบันมีข้อจำกัดหลายประการจึงทำการตราพระราชบัญญัติทรัพย์สินขึ้นและให้สิทธิดำเนินการมากมาย เช่น การที่สามารถโอนให้แก่กัน หรือเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และสามารถที่จะตกทอดทางมรดกได้

แต่ทรัพย์สินนั้นก็ยังมีข้อจำกัดเสียเองในด้านการห้ามก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะส่วนในที่ดิน จึงทำให้กลายเป็นพระราชบัญญัติทรัพย์สินเสียเองที่สร้างข้อจำกัดในตัวเองทั้งที่ โดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ไม่ได้จำกัดสิทธิในการเช่าเฉพาะส่วนในที่ดิน

ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนเป็นอย่างมากเนื่องจากถ้าอาจทำให้เกิดคู่แข่งทางการค้าเกิดขึ้นได้ ซึ่งข้อจำกัดดังกล่าวนี้จึงเป็นปัญหาและเป็นข้อจำกัดในการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก

ประการที่สี่ ปัญหาเกี่ยวกับการห้ามรังวัดแบ่งแยกหรือรวมที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกัน

จากการศึกษาพระราชบัญญัติทรัพย์สินพ.ศ. 2562 มาตรา 8 วรรค 2 ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่น เข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

จากการศึกษาพระราชบัญญัติทรัพย์สินพ.ศ. 2562 ด้วยพระราชบัญญัติทรัพย์สินนั้นเป็นพระราชบัญญัติที่ส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ แต่กฎหมายทรัพย์สินนั้นกับห้าม

ไม่ให้รังวัดแบ่งแยกหรือรวมที่ดินแปลงอื่นเข้าด้วยเป็นแปลงเดียวกัน ซึ่งการรังวัดแบ่งแยกหรือรวมที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันอาจเป็นปัจจัยหรือการเลือกที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยการใช้กฎหมายทรัพย์สินหรือไม่เนื่องจากการเช่นนั้น ไม่ได้ห้ามในการรังวัดรังวัดแบ่งแยกหรือรวมที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกัน ซึ่งปัจจัยที่ส่งให้เกิดปัญหาการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ผู้ศึกษาเห็นว่าเกิดปัญหา โดยมี 4 กรณีดังต่อไปนี้

1. กรณีที่ดินที่มีแปลงใหญ่ ซึ่งการก่อตั้งทรัพย์สินนั้นห้ามไม่ให้การก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินจะกระทำไม่ได้ ซึ่งการที่จะทำการก่อตั้งทรัพย์สินในโฉนดที่ดินแปลงใหญ่เกินความจำเป็นก็อาจทำให้เกิดภาระเกินความจำเป็นในการก่อตั้งทรัพย์สิน หรือ จะทำการรังวัดเพื่อแบ่งแปลงก่อนที่จะทำการจดทะเบียนทรัพย์สินก็อาจจะทำให้เสียระยะเวลาในการประกอบธุรกิจเนื่องจากการรังวัดในแต่ละครั้งนั้นจะต้องเสียระยะเวลาในการรังวัดซึ่งคิวในการรังวัดในแต่ละพื้นที่ก็แตกต่างกัน ซึ่งบางพื้นที่ก็อาจ 45 วัน บางพื้นที่ก็ 60 วัน บางพื้นที่ก็ 90 วัน ซึ่งขึ้นอยู่กับปริมาณงานและปริมาณช่างรังวัดในสำนักงานที่ดินแต่ละจังหวัดหรือสาขา หรือหากไม่ใช่ช่างรังวัดในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ไปใช้งานการรังวัดของรังวัดเอกชนก็จะมีราคาที่แพงกว่ารังวัดที่ใช้ช่างในสำนักงานที่ดิน 2-3 เท่า ซึ่งเป็นการแบกรับภาระต้นทุนในค่าใช้จ่ายในการรังวัดเพิ่มมากขึ้น และหลังจากทำการรังวัดแล้ว ต้องมีการรับรองแนวเขตที่ดินซึ่งในกรณีข้างเคียงมาเซ็นรับรองแนวเขตไม่ครบก็จะทำให้ต้องประกาศ 30 วัน ยังไม่รวมกรณีที่เกิดข้อพิพาทในการรังวัดไม่สามารถรับรองแนวเขตได้อีก ซึ่งทำให้เสียทั้งเงินและเวลา กว่าที่จะทำการรังวัดเสร็จแล้วค่าทำการจดทะเบียนทรัพย์สิน ต้องเสียเวลาไปเปล่า ๆ หลายเดือน ซึ่งอาจเป็นปัญหาต่อนักลงทุนได้เนื่องจากการประกอบกิจการหรือธุรกิจนั้นเรื่องระยะเวลาเป็นเรื่องที่สำคัญต่อการประกอบธุรกิจเป็นอย่างมาก

2. ในกรณีที่เจ้าของที่ดินมีที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยติด ๆ กันหลาย ๆ แปลงหลาย ๆ ไร่ และในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินนั้นอยากก่อตั้งอยากรวมโฉนดที่ดินหลาย ๆ แปลงให้เป็นแปลงเดียว ซึ่งกฎหมายทรัพย์สินนั้นก็ห้ามเมื่อก่อตั้งทรัพย์สินแล้วก็ห้ามรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียว ซึ่งเจ้าของที่ดินก็ต้องเสียระยะเวลาในการรวมโฉนดก่อนที่จะก่อตั้งทรัพย์สินได้ ซึ่งก็จะทำให้เสียระยะเวลานานเหมือนการแบ่งแยกโฉนด ซึ่งอย่างที่บอกไปข้างต้นว่า การประกอบธุรกิจนั้นเรื่องระยะเวลาเป็นเรื่องสำคัญ การเสียเวลาหลาย ๆ เดือนกว่าจะดำเนินการประกอบธุรกิจได้นั้น ยิ่งในปัจจุบันด้วยแล้ว การประกอบธุรกิจใครเร็วใครได้ยิ่งซ้าก็จะทำให้มีคู่แข่งมากขึ้น และ การที่จะต้องดำเนินการรวมโฉนดก่อนที่จะตั้งทรัพย์สินเป็นเรื่องที่เสียเวลาโดยใช้เหตุ จึงเป็นข้อจำกัดให้กับนักลงทุนละเป็นข้อจำกัดในการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ได้

3. ในการประกอบธุรกิจนั้นอาจเกิดการขาดทุน ซึ่งในกรณีเกิดการขาดทุนแล้วจะทำการปรับโครงสร้างหรือลดต้นทุน ในกรณีที่ได้ทำการก่อตั้งทรัพย์สินแปลงใหญ่ เมื่อไม่สามารถทำการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินได้ระหว่างการก่อตั้งทรัพย์สินการที่จะทำการปรับลดเนื้อที่ให้ลดลงได้ ก็คือการทำจะต้องทำการยกเลิกทรัพย์สินและทำการรังวัดแบ่งแยกโฉนดใหม่ และทำการก่อตั้งทรัพย์สินใหม่

ซึ่งระหว่างทางการยกเลิกทรัพย์สินเพื่อไปทำการรังวัดเหมือนเป็นช่วงสุญญากาศในการประกอบธุรกิจ เนื่องจากจะต้องเสียทั้งเงินและระยะเวลาในการรังวัดแล้วยังไม่มีหลักประกันว่าเจ้าของที่ดินจะทำการก่อตั้งทรัพย์สินใหม่หรือไม่หรือเจ้าของที่ดินจะมีลูกเล่นอะไรในการเพิ่มราคาการก่อตั้งทรัพย์สินหรือเปล่าซึ่งกรณีดังกล่าวนั้นก็ทำให้เกิดความไม่เชื่อมั่นให้กับนักลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และเป็นข้อจำกัดในการส่งเสริมและสนับสนุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากมีความเสี่ยงที่จะเกิดปัญหาในระหว่างการลงทุนได้

4. ในกรณีที่ประกอบกิจการแล้วกำไรอยากที่จะเพิ่มเนื้อที่เพื่อทำการเพิ่มอัตราการผลิต และ เพิ่มการลงทุนที่ดินแปลงติดกันนั้นมีเจ้าของรายเดียวกันจะทำการก่อตั้งทรัพย์สิน ที่ดินที่ติดกันและเจ้าของรายเดียวกันก็ไม่สามารถทำได้เนื่องจากกฎหมายก็ได้ทำการห้ามไม่ให้ทำการรวมโฉนดแปลงอื่นเข้ามาเป็นแปลงเดียวกัน ซึ่งจะทำให้การรวมโฉนดได้ก็ต้องทำการยกเลิกทรัพย์สินนั้นและดำเนินการรังวัดรวมโฉนดที่ดินเข้าเป็นแปลงเดียวกันและทำการจดทะเบียนทรัพย์สินใหม่ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตอนและไม่มีความแน่นอนว่าจะได้ทำการจดทะเบียนทรัพย์สินอีกหรือไม่

ด้วยการการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมไม่ได้จำกัดสิทธิเจ้าของกรรมสิทธิ์ในการรังวัด ในระหว่างการที่ดินสัญญาเช่าแต่ทรัพย์สินกับจำกัดสิทธิไม่ให้รังวัดในระหว่างการต่อตั้งทรัพย์สินซึ่งเป็นการเพิ่มข้อจำกัดซึ่งทำให้ผู้ประกอบการหรือนักลงทุน มองเห็นข้อจำกัดดังกล่าวจึงเป็นเหตุที่ไม่ดำเนินการก่อตั้งทรัพย์สิน

ดังนั้นแล้วเพื่อให้ทรัพย์สินเป็นที่นิยมและเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาการก่อตั้งทรัพย์สินในที่ดินที่เป็นโฉนด

ควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติ พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562

มาตรา 4 วรรค 2 ทรัพย์สินมีกำหนดระยะเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

แก้ไขเป็น พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562

มาตรา 4 วรรค 2 ทรัพย์สินมีระยะเวลาดังต่อไปนี้

(1) ทรัพย์สินมีระยะเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

(2) ทรัพย์สินในพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมมีกำหนดระยะเวลาได้ไม่เกินห้าสิบปี

ด้วยพระราชบัญญัติทรัพย์สินตามมาตรา 4 วรรค 2 ทรัพย์สินมีกำหนดเวลาไม่เกิน 30 ปี มีระยะเวลาน้อยเกินไปเนื่องจากระยะเวลาก่อตั้งทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้รวมถึงระยะเวลาที่จะโอนทรัพย์สินให้กับบุคคลอื่น ซึ่งอาจกินเวลานาน เป็นเดือนหรือ 5 ปี 10 ปี หรือ 20 ปี ซึ่งจะทำให้ระยะเวลาในการโอนทรัพย์สินนั้นมีระยะเวลาน้อยเกินไป ซึ่งการประกอบธุรกิจเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมระยะเวลาทรัพย์สินนั้นยังมีความยาวนานมากเกินไป ยิ่งเพิ่มความคล่องตัว และ มูลค่าของทรัพย์สินมากขึ้นเท่านั้น หรือแม้รวมถึงต้นทุนในการก่อสร้างซึ่งปัจจุบัน ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้นมากจากในอดีต

ไม่ว่าจะเป็นค่าก่อสร้างหรือค่าแรงต่าง ๆ การที่กฎหมายทรัพย์สินกำหนดระยะเวลาทรัพย์สินได้ไม่เกิน 30 ปี จึงไม่คุ้มทุนในข้อเท็จจริง ทำให้ทรัพย์สินนั้นจะไม่ได้เป็นที่นิยม ผู้ศึกษาจึงเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติม จากระยะเวลาการก่อตั้งทรัพย์สินพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมให้มีระยะเวลาไม่เกิน 50 ปี เพื่อเป็นการสนับสนุนการลงทุนพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมมากขึ้น

2. ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาของทรัพย์สินในหอสมุด

ควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติ พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562

มาตรา 4 วรรค 2 ทรัพย์สินมีกำหนดระยะเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

แก้ไขเป็น พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562

มาตรา 4 วรรค 2 ทรัพย์สินมีระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินมีระยะเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี
- (2) ทรัพย์สินในพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมมีกำหนดระยะเวลาได้ไม่เกินห้าสิบปี
- (3) ทรัพย์สินในอาคารชุดมีกำหนดระยะเวลาได้ไม่เกินห้าสิบปี

เนื่องจากปัจจุบันที่ดินมีราคาที่สูงขึ้นมากและยังบริเวณที่ดินมีความเจริญมาก ๆ และ สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน คอนโดมิเนียมหรือห้องชุด นั้นจึงเป็นทางเลือกหนึ่งในการพักอาศัยและมีนักลงทุนมาซื้อห้องชุดและปล่อยเช่าเป็นจำนวนมากเนื่องจากถือว่าเป็นการลงทุนชนิดหนึ่งแต่ในปัจจุบันที่ดินมีราคาที่แพงและทำให้คอนโดหรือห้องชุดนั้นแพงขึ้นไปด้วย และส่งผลให้ราคาเช่าห้องชุดนั้นมีราคาที่สูงขึ้น ทรัพย์สินจึงเข้ามาเป็นทางเลือกหนึ่งในการเข้ามาเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื่องจากระยะเวลาการก่อตั้งทรัพย์สินในอาคารชุดมีระยะเวลาแค่เพียง 30 ปี อาจไม่เป็นการตอบเจตยานักลงทุนหรือผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงผู้ที่กำลังมองหาถึงการเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ควร ผู้ศึกษาจึงเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมระยะเวลาทรัพย์สินในอาคารชุด โดยผู้ศึกษาจึงเสนอให้แก้ไข ทรัพย์สินในหอสมุดมีกำหนดระยะเวลาได้ไม่เกินห้าสิบปี” เพื่อให้เพิ่มความน่าสนใจให้กับนักลงทุนและเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และรวมถึงผู้ที่กำลังมองหาถึงการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้มีการก่อตั้งทรัพย์สินเพิ่มมากขึ้นด้วย

3. ปัญหาเกี่ยวกับการก่อตั้งทรัพย์สินบางส่วนในโฉนดที่ดิน

ควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติ พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562

มาตรา 4 วรรค 3 การก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้

แก้ไขเป็น พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562

มาตรา 4 วรรค 3 การก่อตั้งทรัพย์สินเฉพาะบางส่วนในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำมิได้

ด้วยเนื่องจากที่โฉนดที่ดินแต่ละแปลงแต่ละพื้นที่ในประเทศนั้นมีไม่เท่ากันเล็กบ้างใหญ่ การห้ามก่อตั้งทรัพย์สินบางส่วนในโฉนดที่ดินนั้นจึงเป็นข้อจำกัดที่ทำให้การลงทุนเกิดความไม่

คล่องตัวและทำให้การลงทุนนั้นสะดุดหยุดลงได้เนื่องจากผู้ประกอบการหรือนักลงทุนอาจจะไม่โชคดีทุกรายที่เห็นทำเลที่ถูกใจแล้ว พื้นที่เนื้อที่ในโฉนดจะเท่ากับพื้นที่ ๆ ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนต้องการ ซึ่งปัญหาการห้ามก่อตั้งทรัพย์สินบางส่วนที่เป็นโฉนดที่ดินจึงเป็นข้อจำกัดในการส่งเสริมและสนับสนุนเป็นอย่างยิ่งสมควรแก้ไข มาตรา 4 วรรค 3 เพื่อให้การก่อตั้งทรัพย์สินในโฉนดที่ดินนั้นมีความคล่องตัวในการลงทุนของผู้ประกอบการและนักลงทุนมากยิ่งขึ้นและจะเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

4. ปัญหาเกี่ยวกับการห้ามรังวัดแบ่งแยกหรือรวมที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกัน

การแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติ พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562

มาตรา 8 วรรค 2 ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่น เข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

แก้ไขเป็น พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562

มาตรา 8 วรรค 2 ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์สินจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่น เข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ทรงทรัพย์สิน

การประกอบธุรกิจหรือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้นย่อมมีกำไรหรือขาดทุน เมื่อกำไรก็อยากจะขยายพื้นที่ให้มากขึ้นแต่เมื่อขาดทุนก็ต้องการที่จะต้องการลดต้นทุนและปรับเปลี่ยนในส่วนที่ไม่จำเป็นออกไป การที่ในพระราชบัญญัติทรัพย์สินมาตรา 8 ที่ดินที่ก่อตั้งทรัพย์สินจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้ จึงทำให้ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนที่ต้องการขยายพื้นที่ในการ ประกอบกิจการหรือลดต้นทุนโดยการลดพื้นที่ในการก่อตั้งทรัพย์สินเป็นไปได้อย่างยากเนื่องจาก กฎหมายทรัพย์สินนั้นได้ห้ามไว้จึงเป็นข้อจำกัดในการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ศึกษาจึงเห็นควรแก้ไข มาตรา 8 เพื่อให้ธุรกิจขับเคลื่อนไปอย่างคล่องตัวและไม่กระทบต่อปัญหาที่ โฉนดที่ดิน กับ ทรัพย์สินที่ดินเคลื่อนกันด้วย

เอกสารอ้างอิง

สมจิตร ทองประดับ . คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดินกรมที่ดิน Departmaet of land 120 ปี . หนังสือประมวลกฎหมายที่ดินพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 และพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 กฎกระทรวงและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายดังกล่าว : สำนักกฎหมายกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2564.
 อานนท์ มามั่ง , กฎหมายทรัพย์สิน : ความรู้พื้นฐานทางความคิด หลักทั่วไปและบทเบ็ดเสร็จทั่วไป (พิมพ์ครั้งที่ 1. วิทยุชน, 2557)
 ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ. คำอธิบาย กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน . กรุงเทพฯ: เนติบัณฑิตยสภา , 2559.

สำนักกฎหมาย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ ทรัพย์สิน...

[Online]. Available URL:http://www.fpo.go.th/main/getattachment/Draft-Law/Draft-law-is-in-between-Public-hearing/8907/law_12-6-2018.pdf.aspx.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่าง พระราชบัญญัติทรัพย์สิน

พ.ศ. ... [Online]. Available

URL:http://library.senate.go.th/document/mSubject/Ext84/84280_0001.PDF.

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง สรุปผลเปิดรับฟังความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติ ทรัพย์สิน พ.ศ. .

[Online]. Available URL: <http://www.fpo.go.th/main/Draft-Law/Draft-law-is-in-between-Public-hearing/10083.aspx>.

สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 .[Online]. Available

URL:http://library.senate.go.th/document/Ext21655/21655056_0002.PDF.

สำนักกฎหมาย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 .RIGHTS OVER

LEASEHOLD ASSET ACT B.E, 2562 [Online]. Available

URL:<http://www.fpo.go.th/main/Department/Bureau-of-Legal-Affairs/8/12939.aspx>.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562

พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542

ประมวลกฎหมายที่ดิน