

# ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ คืออะไร

มาทำความเข้าใจทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ตาม พ.ร.บ.ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2562

## เหตุผลในการประกาศใช้ พ.ร.บ.ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2562

คือ โดยที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะ ซึ่งมีข้อจำกัดบางประการในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมมีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัดทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี สมควรกำหนดให้มีทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถโอนและตราเป็นประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้อันจะส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

## ทำอย่างไรถึงจะได้ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน พร้อมแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดเวลาได้ไม่เกิน 30 ปี และจะจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ หากการจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนองหรือใช้เป็นหลักประกันต้องขอความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกันเสียก่อน ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ครั้งละ 20,000 บาท

## สัญญาเช่า

### กรณีปล่อยเช่าตาม ป.พ.พ.แพ่งและพาณิชย์

- ระยะเวลาเช่าไม่เกิน 30 ปี ต่อสัญญาเช่าได้ครั้งละไม่เกิน 30 ปี
- การเช่า เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าเสียชีวิต สัญญาเช่าระงับ
- ห้ามเช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า
- ห้ามนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกัน

### กรณี ปล่อยเช่าตาม พ.ร.บ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพาณิชย์อุตสาหกรรม

- เช่าเกินกว่า 30 ปี ได้ แต่ไม่เกิน 50 ปี
- สามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 50 ปี สามารถให้เช่าช่วง โอนสิทธิ จำนอง และตกทอดสู่ทายาทได้
- ต้องเป็นการเช่าเพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรมเท่านั้น (ข้อจำกัด)
- ผู้เช่าไม่มีสิทธิตัดแปลงหรือต่อเติมใดๆ เว้นแต่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน

## ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

- จดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ แทน การเช่าได้ ซึ่งผู้ที่ได้สัญญาไปสามารถเปลี่ยนมือ หรือทำอะไรก็ได้
- ผู้ที่มีทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถ ให้เช่า ขาย หรือโอนให้ผู้อื่นได้ โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน กำหนดระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี และตกทอดแก่ทายาทได้ จนครบกำหนดที่จดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์
- สามารถนำทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้ (จำนอง)
- ผู้ที่มีทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถตัดแปลง ต่อเติม ปลูกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างได้ โดยไม่ต้องขออนุญาตจากเจ้าของทรัพย์สิน แต่สิ่งที่ทำจะตกเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน

**ตัวอย่าง** นายดำ ได้นำอสังหาริมทรัพย์ของตนไปจดทะเบียน "ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์" แล้วนำไปปล่อยให้นายแดง เช่าเพื่อทำธุรกิจร้านอาหาร นายแดง สามารถตัดแปลง ต่อเติมพื้นที่ที่เช่าได้ โดยไม่ต้องขออนุญาตจาก นายดำ ผู้ให้เช่า หากภายหลังจากนายแดงต้องการขยายธุรกิจของตน ก็สามารถนำทรัพย์สินนั้นไปเป็นหลักประกันได้ เพื่อขยายการลงทุนและเสริมสร้างธุรกิจ เมื่อธุรกิจอยู่ตัวก็สามารถ ขายต่อ โอน หรือตกทอดทางมรดก ให้ผู้อื่นดูแลกิจการต่อๆ ไปได้ นอกจากนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้เช่าแล้ว ยังเป็นประโยชน์ต่อผู้ให้เช่า ในการได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินของตนในระยะยาวแล้ว ยังเป็นการประกันการชำระหนี้ การจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าอีกด้วย

