



ພຣະຣາຊບັນຫຼຸດ

ທຣັພຍອິງສີທີ

ພ.ສ. ២៥៦២

ສມເຕັງພຣະເຈົ້າອູ້ໜ້າມຫາວີຣາລົງຮຣນ ບດືນທຣເທພຍວຣາງຄູຮ

ໃຫ້ວ່າ ດນ ວັນທີ ២៦ ເມສາຍນ ພ.ສ. ២៥៦២

ເປັນປີທີ ៤ ໃນຮັບກາລປັຈຸບັນ

ສມເຕັງພຣະເຈົ້າອູ້ໜ້າມຫາວີຣາລົງຮຣນ ບດືນທຣເທພຍວຣາງຄູຮ ມີພຣະຣາໂອກາຣໂປຣດເກລ້າຫ
ໃຫ້ປະກາສວ່າ

ໂດຍທີ່ເປັນກາຣສມຄວຣມືກຸ່ມາຍວ່າດ້ວຍທຣັພຍອິງສີທີ

ຈຶ່ງທຽງພຣະກຣູນາໂປຣດເກລ້າຫ ໃຫ້ຕຣາພຣະຣາຊບັນຫຼຸດຂຶ້ນໄວ້ໂດຍຄໍາແນະນຳແລະຍືນຍອມຂອງ
ສການຕິບັນຫຼຸດແໜ່ງໝາດທີ່ຮັສສກາ ດັ່ງຕ້ອໄປນີ້

ມາຕຣາ ១ ພຣະຣາຊບັນຫຼຸດນີ້ເຮົາກວ່າ “ພຣະຣາຊບັນຫຼຸດທຣັພຍອິງສີທີ ພ.ສ. ២៥៦២”

ມາຕຣາ ២ ພຣະຣາຊບັນຫຼຸດນີ້ໃຫ້ເຊັບຄັບເນື່ອພັນກຳທັນທຶນທີ່ຮ້ອຍແປດສີບວັນນັບແຕ່ວັນປະກາສ
ໃນຮາຍກິຈຈານເບກຫາເປັນຕົ້ນໄປ

ມາຕຣາ ៣ ໃນພຣະຣາຊບັນຫຼຸດນີ້

“ທຣັພຍອິງສີທີ” ໝາຍຄວາມວ່າ ທຣັພຍສິນທີ່ອີງຈາກສີທີກາຣໃໝ່ໂປຣໂຍ້ນໃນສັງຫາຣິມທຣັພຍຕາມທີ່
ບັນຫຼຸດໄວ້ໃນພຣະຣາຊບັນຫຼຸດນີ້

“ອສັງຫາຣິມທຣັພຍ” ໝາຍຄວາມວ່າ ທີ່ດິນທີ່ມີໂຄນດທີ່ດິນ ທີ່ດິນພຣ້ອມສິ່ງປຸລົກສັງໃນທີ່ດິນທີ່ມີ
ໂຄນດທີ່ດິນ ແລະຫ້ອງຊຸດຕາມກຸ່ມາຍວ່າດ້ວຍອາຄາຣ໇ດ

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๔ เจ้าของสังหาริมทรัพย์ผู้ได้ประสงค์จะก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับแสดงโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี

ทรัพย์อิงสิทธิมีกำหนดเวลาได้ไม่เกินสามสิบปี

การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิเฉพาะบางส่วนในสังหาริมทรัพย์ตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะกระทำได้

การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่มีการจำนำองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ หรือมีสิทธิใด ๆ ที่จะทะเบียนอยู่ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กระทำได้มีเมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนำองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้นแล้วแต่กรณี

มาตรา ๕ เมื่อได้รับคำขอ ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิตามมาตรา ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จะทะเบียน การก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิให้ทำเป็นคู่ฉบับรวมสองฉบับ มอบให้เจ้าของสังหาริมทรัพย์ฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๖ การขอ ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิตามมาตรา ๔ การจดทะเบียนและการออกหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิตามมาตรา ๕ การยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิตามมาตรา ๑๔ และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๗ ในกรณีที่หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิได้สูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิขอรับใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธินั้นได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อได้มีการออกใบแทนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิแล้ว ให้หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิฉบับเดิม เป็นอันยกเลิก

มาตรา ๘ ทรัพย์อิงสิทธิจะแบ่งแยกได้

ที่ดินที่มีการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิจะแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงหรือรวมกับที่ดินแปลงอื่นเข้าเป็นแปลงเดียวกันไม่ได้

มาตรา ๙ เมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิในสังหาริมทรัพย์ได้ เจ้าของสังหาริมทรัพย์จะก่อตั้งทรัพย์สิทธิได ๆ ในสังหาริมทรัพย์นั้นได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ

ความในวรคหนึ่งไม่กระทบสิทธิของเจ้าของสังหาริมทรัพย์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น หรือการใช้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองหรือการใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ

มาตรา ๑๐ ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมีสิทธิใช้ประโยชน์ในสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิตามพระราชบัญญัตินี้ และตามที่ระบุในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์อิงสิทธิต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการนั่งด้วย

มาตรา ๑๑ ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดในสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิเมื่อนั้นเป็นเจ้าของสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่สิทธิติดตามและเอกสารซึ่งสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้ยังคงเป็นสิทธิของเจ้าของสังหาริมทรัพย์โดยผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิต้องแจ้งเหตุดังกล่าวให้เจ้าของสังหาริมทรัพย์ทราบโดยพลัน

ให้กรรมสิทธิ์ในเรื่องเรื่องหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิตัดแปลง ต่อเติม หรือสร้างขึ้นใหม่ในสังหาริมทรัพย์ ตกเป็นของเจ้าของสังหาริมทรัพย์เมื่อทรัพย์อิงสิทธิรับรอง เว้นแต่เจ้าของสังหาริมทรัพย์และผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะตกลงเป็นอย่างอื่น

ความในวรคสองมิให้ใช้บังคับกับการกระทำต่อห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

มาตรา ๑๒ ทรัพย์อิงสิทธิสามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

ทรัพย์อิงสิทธิสามารถตัดทอดทางมรดกได้

การทำนิติกรรมได ๆ เกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อมีการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามประเภทนิติกรรมและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายระหว่างประเทศ

ມາຕຣາ ๑๓ ໃນກຣນີ່ມີກາຣໂຄນທຣັພຍອົງສີທີໃແລະມີກາຣຝຶດສັງຄູຮະຫວ່າງຜູ້ໂຄນທຣັພຍອົງສີທີ ແລະຜູ້ຮັບໂຄນທຣັພຍອົງສີທີອັນເປັນເຫດໃຫ້ໄຟໄຍ້ໃດຝ່າຍໜຶ່ງບອກເລີກສັງຄູ ກາຣບອກເລີກສັງຄູນັ້ນຕ້ອງໄມ່ ກະທບຖືສີທີຂອງບຸຄຄລກາຍນອກຜູ້ທໍາກາຣໂດຍເສີຍຄ່າຕອບແນລະໂດຍສຸຈົກ ແລະໄຟຈົດທະເບີນ ໂດຍສຸຈົກແລ້ວ

ມາຕຣາ ๑๔ ເຈົ້າຂອງສັງຫາຣິມທຣັພຍ໌ເປັນຜູ້ທຽງທຣັພຍອົງສີທີອາຈາຍກເລີກທຣັພຍອົງສີທີ ກ່ອນຄຣບກໍາຫັນດເວລາໄດ້ ເວັນແຕ່ໃນກຣນີ່ກໍາຍກເລີກທຣັພຍອົງສີທີນັ້ນຈະກະທບຖືສີທີຂອງບຸຄຄລກາຍນອກຜູ້ທໍາກາຣໂດຍເສີຍຄ່າຕອບແນລະໂດຍສຸຈົກ ແລະໄຟຈົດທະເບີນໂດຍສຸຈົກແລ້ວ

ມາຕຣາ ๑៥ ເມື່ອທຣັພຍອົງສີທີຮັບຈຳລັງ ໃຫ້ຜູ້ທຽງທຣັພຍອົງສີທີສ່າງມອບອສັງຫາຣິມທຣັພຍ໌ຄືນແກ່ເຈົ້າຂອງສັງຫາຣິມທຣັພຍ໌ຕາມສກາພທີ່ເປັນອຸ່ນໃນເວລານັ້ນ ເວັນແຕ່ເຈົ້າຂອງສັງຫາຣິມທຣັພຍ໌ແລະຜູ້ທຽງທຣັພຍອົງສີທີ ຈະຕກລົງເປັນອຍ່າງເື່ອນ

ມາຕຣາ ๑៦ ກາຣດໍາເນີນກາຣອອກໜັງສື່ອຮັບອງທຣັພຍອົງສີທີ ກາຣຈົດທະເບີນນິຕິກຣມ ທີ່ອ ກາຣດໍາເນີນກາຣອື່ນ ຖ້າ ເກີ່ວກັບທຣັພຍອົງສີທີ ໃຫ້ເຮັກເກີບຄ່າຮຣມເນີຍມແລະຄ່າໃຊ້ຈ່າຍຕາມທີ່ກໍາຫັນດໃນກຸງກະທຽວ ແຕ່ຕ້ອງໄມ່ເກີນອັຕຣາມບໍລິສັດທ້າຍພຣະຣາຊບໍລິສັດຕື່ນີ້

ໃຫ້ກຣມທີ່ດິນທັກຄ່າໃຊ້ຈ່າຍໄວ້ຮ້ອຍລະຫ້າຂອງເງິນຄ່າຮຣມເນີຍທີ່ເຮັກເກີບໄດ້

ໃຫ້ຄ່າຮຣມເນີຍທີ່ເຮັກເກີບຕາມພຣະຣາຊບໍລິສັດຕື່ນີ້ທັງທັກຄ່າໃຊ້ຈ່າຍຕາມວຣຄສອງເປັນຮາຍໄດ້ຂອງເທັບາລ ອອກກາຣບຣີຫາຮ່ວ່ານັ້ນຕໍ່ມີກຸ່ມາຍຈັດທີ່ສໍາຫັກກາຣດໍາເນີນກາຣເກີ່ວກັບອສັງຫາຣິມທຣັພຍ໌ທີ່ມີຖຸນທຣັພຍ໌ກາຍໃນເຂດນັ້ນ

ມາຕຣາ ๑៧ ໃຫ້ຮູ້ມູນຕົວວ່າກາຣກະທຽວມາດໄທຢັກຊາກາຣຕາມພຣະຣາຊບໍລິສັດຕື່ນີ້ແລະໃໝ່ມີອຳນາຈອອກກຸງກະທຽວກໍາຫັນດຄ່າຮຣມເນີຍມແລະຄ່າໃຊ້ຈ່າຍໄມ່ເກີນອັຕຣາທ້າຍພຣະຣາຊບໍລິສັດຕື່ນີ້ ຮວມທັງຍົກເວັນຄ່າຮຣມເນີຍ ແລະກໍາຫັນດກິຈກາຣອື່ນເພື່ອປົງປັດກາຣຕາມພຣະຣາຊບໍລິສັດຕື່ນີ້

ກຸງກະທຽວນັ້ນເນື່ອໄດ້ປະກາສໃນຮາຍກິຈຈານບໍລິສັດແລ້ວໃຫ້ເບັງຄັບໄດ້

ຜູ້ຮັບສອນພຣະຣາຊໂອກກາຣ
ພລເອກ ປະຍຸທີ່ ຈັນທຣໂອ໇
ນາຍກຣູ້ມູນຕົວ

อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิ	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
(๒) ค่าออกแบบสื่อรับรองทรัพย์อิงสิทธิหรือ ใบแทนหนังสื่อรับรองทรัพย์อิงสิทธิ	ฉบับละ ๑๐,๐๐๐ บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนโอนทรัพย์อิงสิทธิ	
(ก) มีทุนทรัพย์	ร้อยละ ๒ ของราคากุนทรัพย์ ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย
(ข) ไม่มีทุนทรัพย์	ครั้งละ ๑,๐๐๐ บาท
(๔) ค่าจดทะเบียนการจำนอง	ร้อยละ ๑ ของราคากุนทรัพย์ที่จำนอง
(๕) ค่าจดทะเบียนยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ	ครั้งละ ๒๐,๐๐๐ บาท
(๖) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด	
(ก) ค่าคำขอ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ข) ค่าคัดหรือสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัด หรือสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัดหรือสำเนา	หน้าละ ๒๐๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัดหรือสำเนา	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ง) ค่าตรวจสอบฐานทะเบียนทรัพย์อิงสิทธิ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(จ) ค่ารับอายัดทรัพย์อิงสิทธิ	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ฉ) ค่ามฉบับจำนำ	เรื่องละ ๕๐๐ บาท
(ช) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียนหรือข้อมูลอื่น	ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(ซ) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นหรือสำเนาข้อมูลอื่น	แผ่นละ ๕๐๐ บาท
(ฌ) ค่าประกาศ	เรื่องละ ๒๐๐ บาท
(๗) ค่าใช้จ่าย	
(ก) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ	คนละ ๒๐๐ บาท
(ข) ค่าพยานให้แก่พยาน	คนละ ๒๐๐ บาท

ໜ້າຍເຫຼຸດ :- ເຫຼຸດໃນການປະກາສີໃໝ່ພຣະຣາຊບໍ່ຢູ່ຕື່ອບນີ້ ຄືວ່າ ໂດຍທີ່ການເຂົ້າສຳເນົາຮັບຮັບພໍາຕາມປະມາລ ກົງໝາຍແພ່ງແລະພານີ້ຍີ່ມີລັກຊະນະເປັນສີທີ່ຕາມສຸ່ລູກທີ່ໃໝ່ບັນດາຮ່ວ່າງບຸຄຄລທີ່ເປັນຄູ່ສຸ່ລູກໂດຍເຂົ້າສຳເນົາຮັບຮັບພໍາຕາມກົງໝາຍ ທີ່ມີຂໍ້ຈຳກັດບາງປະກາສີໃນການນຳໄປໃໝ່ປະໂຍບັນທາງເສດຖະກິຈ ສ່ວນການເຂົ້າສຳເນົາຮັບຮັບພໍາຕາມກົງໝາຍ ວ່າດ້ວຍການເຂົ້າສຳເນົາຮັບຮັບພໍາຕາມພານີ້ຍີ່ກົງໝາຍແພ່ງແລະອຸຕສາທາກຮົມມີຂອບເຂດກາຮັບຮັບໃໝ່ທີ່ຈຳກັດ ທຳໃໝ່ ໄມສາມາດໃໝ່ປະໂຍບັນຈາກກົງໝາຍດັ່ງກ່າວໃນຫລາຍກຣົນ ສມຄວາກຳທັນດໄໝມີຮັບຮັບອີງສີທີ່ເປັນສີທີ່ການໃໝ່ປະໂຍບັນໃນສຳເນົາຮັບຮັບພໍາຕາມຈຶ່ງສາມາດໃໝ່ໂຄນແລະຕຣາເປັນປະກັນກາຮໍາຮະໜີໂດຍການຈຳນອງໄດ້ ອັນຈະສົ່ງເສີມ ແລະສັນບສຸນກາຮັບຮັບພໍາຕາມໃນສຳເນົາຮັບຮັບພໍາຕາມແລະຜັກດັນກາຮ່າຍຍ່າຍຕ້ວທາງເສດຖະກິຈຂອງປະເທດໃນກາພຽງ ຈຶ່ງຈຳເປັນຕົ້ນຕ້ອງຕຣາພຣະຣາຊບໍ່ຢູ່ຕື່ອບນີ້