

พระราชบัญญัติ
ว่าด้วยทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ.

.....
.....
.....

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

.....
.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้
“ผู้มีทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ผู้เช่า ผู้ซื้อหรือผู้รับโอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์
“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายที่ดิน
“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน
“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๔ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถขอจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ของตน ต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ และใช้ประโยชน์ตามพระราชบัญญัตินี้ได้

มาตรา ๕ เมื่อมีการจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือ
รับรองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

หนังสือรับรองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง อย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียด ชื่อตัว และชื่อสกุล
หรือชื่อนิติบุคคลที่มีทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลาทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ และรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่มีทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

การออกหนังสือรับรองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงแก้ไข และรายละเอียดของหนังสือ
รับรองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๖ ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ตกทอดแก่ทายาทได้ และสามารถให้เช่า ขายหรือโอนให้ผู้อื่นได้
ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่มีการให้เช่า ขายหรือโอนตามวรรคหนึ่งจะมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี
นับจากวันที่มีการจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่จดทะเบียน ให้ผู้มีทรัพย์สินองค์สิทธิคนสุดท้ายส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่เจ้าของทรัพย์สิน

มาตรา ๗ ทรัพย์สินองค์สิทธิให้สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ และให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำนองสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๘ การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนทรัพย์สิน การนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การให้เช่า ขายหรือโอนทรัพย์สิน หรือการตกทอดทางมรดก ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้

มาตรา ๙ ผู้มีทรัพย์สินองค์สิทธิจะทำการตัดแปลง ต่อเติม ปลุกโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างหนึ่งอย่างใดในสังหาริมทรัพย์ก็ได้ โดยมีจำต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าของทรัพย์สิน เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา

การตัดแปลง ต่อเติม หรือปลูกสร้างตามวรรคหนึ่งให้ตกเป็นกรรมสิทธิของเจ้าของทรัพย์สิน เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา

มาตรา ๑๐ เจ้าของสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องใด ๆ อันเกิดขึ้นในระยะเวลาที่ให้เช่า ขายหรือโอนทรัพย์สิน และผู้ที่มีทรัพย์สินองค์สิทธิต้องจัดการซ่อมทุกอย่างบรรดาซึ่งจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งผู้ที่มีทรัพย์สินองค์สิทธิต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่ใช้ไป เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา

มาตรา ๑๑ ในกรณีอย่างใด ๆ ดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(๑) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อป้องกันอันตรายแก่สังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทรัพย์สิน

(๒) ถ้าบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทรัพย์สิน หรือเรียกร้องสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทรัพย์สิน

ให้ผู้มีทรัพย์สินองค์สิทธิเป็นผู้มีหน้าที่จัดการกับกรณีเหล่านี้ และแจ้งเหตุให้เจ้าของทรัพย์สินทราบโดยพลัน

มาตรา ๑๒ ทรัพย์สินองค์สิทธิย่อมไม่ระงับไป เพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ของสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทรัพย์สิน

ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ที่มีทรัพย์สินองค์สิทธินั้นด้วย

มาตรา ๑๓ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดินในหมวด ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และหมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาใช้บังคับแก่การสอบสวน การจดทะเบียน และการเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....
นายกรัฐมนตรี