

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาถึงสภาพปัญหาและแนวทางของกฎหมายที่เกี่ยวกับการนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุแปลงเป็นทุนเพื่อใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้กับสถาบันการเงิน โดยสอดคล้องกับนโยบายการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นทุนของรัฐบาล จากการศึกษาพบว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหลักประกันการชำระหนี้ของประเทศไทยมีข้อจำกัดในการนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุดังกล่าวมาใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ ดังนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐ สำนักงานแปลงสินทรัพย์เป็นทุน จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางเพื่อการแปลงสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุเป็นทุนให้สามารถนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กับสถาบันการเงินได้ แต่หลักเกณฑ์และแนวทางดังกล่าวยังไม่มีกฎหมายรองรับโดยชัดเจน ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจและสถาบันการเงินต่าง ๆ ยังไม่มั่นใจว่า การแปลงสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุเป็นทุนเพื่อใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้มีผลบังคับได้ตามกฎหมายหรือไม่เพียงใด จึงมีแนวคิดที่จะนำร่าง พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. ... มาปรับใช้ให้มีระบบและกระบวนการขึ้นมารองรับ และมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอย่างชัดเจน และสามารถทำให้เจ้าของสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุมีเงินทุนเพื่อประกอบธุรกิจได้ ซึ่งจะเป็นการสร้างรายได้ และเป็นการแก้ปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศอีกทางหนึ่งด้วย

The objective of this thesis is to study the problems with the laws related to asset capitalization. This thesis will focus on using the lease rights in Ratchapatsadu land as a guarantee for the payment of debts to financial institutions in compliance with the asset capitalization policy of the government. A study of the laws related to guarantees for payments of debts reveals that there is a limitation in using lease rights in Rachapatsadu land as a guarantee for the payment of debts. In compliance with the government's policy, the Office of the Asset Capitalization has prescribed certain rules and guidelines for assets capitalization to allow for the use of lease rights in Rachapatsadu land as a guarantee of the payment of debts to financial institutions. However, these rules and guidelines have never been supported by any laws. Because of this fact, business operators and financial institutions are not certain of the enforceability of guarantees for payments of debts. It is the author's opinion that the Draft Business Guarantee Act B.E. ... should be systematically put into use and there should be processes that give legal effect to the Act. If this is done the owners of the lease rights of Rachapatsadu land can acquire the funds for their business operations to generate revenues and enhance the economy of the country.