

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(6)
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา	7
3. ขอบเขตของการศึกษา.....	8
4. วิธีการดำเนินการศึกษา	9
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	9
2. หลักการและแนวคิดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	11
1. ภาพรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	11
2. รูปแบบของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	16
3. คุณสมบัติของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	23
4. ประเภทของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	23
5. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกา (REITs).....	24
5.1 พัฒนาการของ REITs ในสหรัฐอเมริกา.....	24
5.2 โครงสร้างของ REITs.....	27
5.3 การลงทุนใน REITs.....	28
5.4 กฎหมายที่มีผลต่อ REITs	31
5.4.1 กฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้ง REITs	31
5.4.2 กฎหมายเกี่ยวกับการจำหน่ายหลักทรัพย์.....	42

5.4.3	กฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินการและการจัดการ	43
5.4.3.1	กฎหมายภาษีอากร.....	43
5.4.3.2	กฎหมายหลักทรัพย์.....	47
5.5	การกำกับดูแล REITs	47
5.6	การคุ้มครองผู้ถือหน่วยลงทุนของ REITs	56
5.7	การสิ้นสุดสภาพความเป็น REITs	59
6.	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศออสเตรเลีย (A-REITs).....	61
6.1	พัฒนาการของ A-REITs ในประเทศออสเตรเลีย	61
6.2	โครงสร้างของ A-REITs	64
6.3	การลงทุนใน A-REITs	66
6.4	กฎหมายที่มีผลต่อ A-REITs	68
6.4.1	กฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้ง A-REITs.....	70
6.4.2	กฎหมายเกี่ยวกับการจำหน่ายหลักทรัพย์.....	86
6.4.3	กฎหมายเกี่ยวกับการดำเนินการและการจัดการ	88
6.4.3.1	กฎหมายภาษีอากร.....	88
6.4.3.2	กฎหมายหลักทรัพย์.....	90
6.5	การกำกับดูแล A-REITs	93
6.6	การคุ้มครองผู้ถือหน่วยลงทุนของ A-REITs.....	97
6.7	การสิ้นสุดสภาพความเป็น A-REITs.....	99
3.	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและหลักกฎหมายไทย	101
1.	ความเป็นมาและสาระสำคัญของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศไทย.....	101
1.1	ความเป็นมาของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย...	103
1.2	ประเภทของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	107
1.3	ข้อพิจารณาเปรียบเทียบการลงทุนโดยตรงในอสังหาริมทรัพย์ กับการลงทุนผ่านกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	113
1.4	ข้อดีข้อเสียของการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	115

2.	กฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	116
2.1	ก่อนพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มีผลบังคับใช้	117
2.1.1	ความมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	117
2.1.2	ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 ว่าด้วยการควบคุมกิจการ การค้าขายอันกระทบถึงความปลอดภัยหรือผาสุกแห่ง สาธารณชน	118
2.1.3	พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจ หลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ.2522.....	120
2.2	หลังพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มีผลบังคับใช้	123
2.2.1	สถานะทางกฎหมายของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	125
2.2.2	กรอบวัตถุประสงค์ของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์.....	129
2.2.3	กฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์.....	130
2.2.4	สรุปข้อแตกต่างระหว่าง กน. 1/2545 และ สน. 11/2550	144
2.3	การกำกับดูแลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	146
2.4	การคุ้มครองผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์...	153
2.5	สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากการลงทุนในกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์	157
2.5.1	สิทธิประโยชน์ทางภาษีเงินได้ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	159
2.5.2	สิทธิประโยชน์ทางภาษีเงินได้ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	160

4.	บทวิเคราะห์ปัญหาข้อกฎหมายต่างๆ ในการลงทุนใน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	173
1.	ปัญหาเรื่องรูปแบบของการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	175
2.	ปัญหาเรื่องหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบและคานอำนาจ ของฝ่ายที่เกี่ยวข้อง.....	188
3.	ปัญหาเรื่องภาษีโดยการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	194
3.1	ปัญหาความล้าสมัยในการจัดเก็บภาษี	194
3.2	ปัญหาการจัดประเภทเงินได้ที่ได้รับจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์.....	198
4.	ปัญหาที่เกิดจากการกำหนดหลักเกณฑ์เชิงนโยบายในการ กำกับดูแลการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	202
4.1	ปัญหาเรื่องทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อาจลงทุนได้.....	203
4.1.1	ทรัพย์สินที่กอง 1 อาจลงทุนได้มีจำกัด.....	204
4.1.2	การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ในธุรกิจโรงแรม	205
4.1.3	กรณีเงื่อนไขการเลิกสัญญาเช่า	205
4.2	ปัญหาเรื่องของการถือหน่วยลงทุนตามเกณฑ์ 1 ใน 3.....	206
4.3	ปัญหาเรื่องของการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์...	208
4.4	ปัญหาเรื่องของการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน.....	209
5.	บทสรุปและข้อเสนอแนะ	212
1.	บทสรุป	212
2.	ข้อเสนอแนะ	216
	บรรณานุกรม	227

ภาคผนวก

ก. ตารางเปรียบเทียบ กน. 1/2545 และ สน. 11/2550	235
ประวัติการศึกษา.....	247