

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ .....	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(4)
สารบัญตาราง .....	(10)
สารบัญภาพประกอบ.....	(11)
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1. ความเป็นมาและสภาพปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
3. ขอบเขตการศึกษา.....	5
4. วิธีการศึกษา.....	6
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	6
2. การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	7
1. แนวความคิดพื้นฐานในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	7
1.1 แนวความคิดของนายเฮอรันั้นโด เดอ โซโต (Hernando De Soto).....	7
1.1.1 ปัญหาพื้นฐานเกี่ยวกับการสร้างทุน.....	8
1.1.2 แนวทางดำเนินการเพื่อให้เกิดกระบวนการสร้างทุน.....	21
1.2 ข้อวิจารณ์แนวความคิดของนายเฮอรันั้นโด เดอ โซโต.....	29
2. ความเป็นมา หลักการและสาระสำคัญของการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ในประเทศไทย.....	33

2.1	ความเป็นมาของการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในประเทศไทย.....	33
2.2	หลักการและสาระสำคัญของการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในประเทศไทย...	37
2.2.1	ความหมายของการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	37
2.2.2	ประเภทของสินทรัพย์ที่ใช้ในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	38
2.2.3	ลักษณะของสิทธิที่เอกชนมีเหนือสินทรัพย์ที่ใช้ในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	46
2.2.4	กลไกและองค์กรที่เกี่ยวข้องในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	48
2.2.5	ขั้นตอนและวิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	55
2.2.5.1	ขั้นตอนการเข้าถึงทุนตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน..	55
2.2.5.2	กระบวนการบังคับสิทธิและการระงับข้อพิพาทนอกศาล (Clearing House).....	57
3.	วิเคราะห์เปรียบเทียบแนวความคิดของนายแฮร์มันโด เดอ โซโต กับ การแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในประเทศไทย.....	60
3.	การนำสิทธิการใช้ประโยชน์จาก “ที่สาธารณะ” มาใช้ในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน...	66
1.	ระบบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ “ที่สาธารณะ” .....	66
1.1	โครงสร้างและผลทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ “ที่สาธารณะ” .....	66
1.1.1	โครงสร้างทางกฎหมายของ “ที่สาธารณะ” .....	66
1.1.2	ผลทางกฎหมายของการเป็น “ที่สาธารณะ” .....	70
1.2	ขอบเขตและความหมายของคำว่า “ที่สาธารณะ” ตามแนวทางการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	75
1.3	การใช้ประโยชน์จากที่สาธารณะ.....	79
1.3.1	การใช้ประโยชน์จากที่สาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชนร่วมกัน.....	79
1.3.1.1	หลักเกณฑ์ในการใช้ประโยชน์ของประชาชนร่วมกัน.....	79
1.3.1.2	ลักษณะของการใช้ประโยชน์ของประชาชนร่วมกัน.....	81
1.3.2	การใช้ประโยชน์จากที่สาธารณะโดยการอนุญาตให้เอกชนเข้าใช้ประโยชน์เป็นการเฉพาะราย.....	82

1.3.2.1	หลักเกณฑ์ในการอนุญาตให้เอกชนใช้ประโยชน์.....	82
1.3.2.2	ลักษณะของการอนุญาตให้เอกชนใช้ประโยชน์.....	84
1.3.2.3	รูปแบบของการอนุญาตให้เอกชนใช้ประโยชน์.....	86
1.3.2.4	ผู้ที่มีอำนาจในการอนุญาตให้เอกชนใช้ประโยชน์.....	87
1.4	การควบคุมดูแลที่สาธารณะ.....	89
1.4.1	อำนาจหน้าที่ในการควบคุมดูแลที่สาธารณะ.....	89
1.4.1.1	การดูแลรักษาที่สาธารณะ.....	89
1.4.1.2	การจัดระเบียบสภาพการใช้ที่สาธารณะ.....	89
1.4.1.3	การกำหนดมาตรการลงโทษแก่ผู้ทำให้เกิดความเสียหาย หรือทำลายที่สาธารณะ.....	90
1.4.2	ผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมดูแลที่สาธารณะ.....	90
2.	กระบวนการนำสิทธิการใช้ประโยชน์จาก “ที่สาธารณะ” มาใช้ใน การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	90
2.1	กลไกการนำสิทธิการใช้ประโยชน์จาก “ที่สาธารณะ” มาใช้ใน การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	90
2.2	โครงสร้างของนิติสัมพันธ์ในการนำสิทธิการใช้ประโยชน์จาก “ที่สาธารณะ” มาใช้ในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	95
2.2.1	ลักษณะของสัญญาและหลักประกันในการขอสินเชื่อ.....	96
2.2.2	ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	97
2.3	ผลทางกฎหมายในการนำสิทธิการใช้ประโยชน์จาก “ที่สาธารณะ” มาใช้ในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	99
2.3.1	นิติสัมพันธ์ในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	100
2.3.1.1	สิทธิและหน้าที่ของเจ้าหนี้ในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน...	101
2.3.1.2	สิทธิและหน้าที่ของลูกหนี้ในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน...	101
2.3.2	การบังคับสิทธิในกรณีลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้.....	102
2.3.2.1	กระบวนการบังคับสิทธิเมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้.....	102
2.3.2.2	บทเปรียบเทียบการบังคับสิทธิเมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ กับหลักเกณฑ์ของบทกฎหมายในเรื่องอื่นที่มีลักษณะ ใกล้เคียงกัน.....	104

4. วิเคราะห์ปัญหากฎหมายของการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในสินทรัพย์ประเภท ที่สาธารณะ.....	118
1. แนวความคิดพื้นฐานเกี่ยวกับการประกันหนี้ด้วยทรัพย์สิน.....	118
1.1 วัตถุประสงค์ของการมีหลักประกันการชำระหนี้.....	118
1.2 หลักการพื้นฐานของการประกันหนี้ด้วยทรัพย์สิน.....	120
1.2.1 เจ้าหนี้มีประกันชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่ เป็นหลักประกันก่อนเจ้าหนี้สามัญรายอื่น.....	120
1.2.2 ระบบการเปิดเผยสิทธิของเจ้าหนี้และภาวะในการประกันหนี้ ของลูกหนี้ให้บุคคลภายนอกได้รับรู้.....	121
1.2.3 การได้รับการคุ้มครองสิทธิของเจ้าหนี้เมื่อลูกหนี้ตกอยู่ในภาวะ เป็นบุคคลล้มละลาย.....	122
1.3 ลักษณะของทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้.....	123
1.4 วิธีการที่ใช้ในการประกันหนี้ด้วยทรัพย์สิน.....	126
1.4.1 การส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินเป็นประกันหนี้.....	126
1.4.2 การให้สิทธิเหนือทรัพย์สินแก่เจ้าหนี้เป็นประกันหนี้.....	127
1.4.3 การใช้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นประกันหนี้.....	129
2. ประเด็นปัญหากฎหมายของการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในสินทรัพย์ประเภท ที่สาธารณะ.....	130
2.1 ปัญหาความไม่ชัดเจนของสิทธิการใช้ประโยชน์จาก “ที่สาธารณะ” และเอกสารสิทธิ.....	131
2.1 ปัญหาเกี่ยวกับสินทรัพย์ประเภทที่สาธารณะที่นำมาใช้ใน การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน.....	134
2.3 ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับสิทธิการใช้ประโยชน์จาก “ที่สาธารณะ” เมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้.....	146
2.4 ปัญหาเรื่องหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	155

5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....	160
1. บทสรุป.....	160
2. ข้อเสนอแนะ.....	167
ภาคผนวก	
ก. พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน) พ.ศ. 2546 .....	174
ข. กระบวนการเข้าร่วมโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน และกระบวนการแก้ไขปัญหาและ การระงับข้อพิพาทนอกศาล (Clearing House) สำหรับผู้ที่ได้รับหนังสืออนุญาต ให้ใช้ที่สาธารณะหรือหนังสือรับรองอื่น ๆ .....	187
ค. ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงความร่วมมือในการสนับสนุนสินเชื่อแก่ผู้ที่ได้รับหนังสืออนุญาต ให้ใช้ที่สาธารณะหรือหนังสือรับรองอื่น ๆ .....	197
ง. ตัวอย่างเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจำหน่ายสินค้าในที่สาธารณะและ การขออนุญาตดำเนินกิจการท่องเที่ยวและพักอาศัยในเขตอุทยานแห่งชาติ พร้อมทั้ง ตัวอย่างคำขอเข้าร่วมโครงการสินเชื่อเพื่อผู้ประกอบการในอุทยานแห่งชาติ.....	220
จ. ตัวอย่างสัญญากู้เงินตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน .....	233
ฉ. แนวทางดำเนินการโครงการจัดระเบียบการจำหน่ายสินค้าในที่สาธารณะ ของเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น .....	236
บรรณานุกรม .....	251
ประวัติการศึกษา.....	259