



ICO Law And Business Group Co., Ltd.

A Professional Corporation Counselors at Law

E-mail : aoy123@gmail.com
www.icothai.com

299 Moo.2 Sanpranet Sub-district, Sansai District, Chiangmai 50210
Tel +66 (0) 53126046 ,Fax +66 (0)53126097

Superficies in Legal Terms

Thailand Property

What Is Superficies?

Superficies is "a right to build upon another's land or in essence to register a house separate from the relevant land therefore permitting the building of a structure or a plantation".

Similar to a Usufruct, if a right of superficies is intended, it must be noted that once granted, the "superficiary", or the one who benefits from the right of superficies, must keep the land intact and remain in good condition.

Once the right of superficies has expired, the land must be returned in the same condition as it was before the right was granted.

Upon expiration of the Superficies, if the the owner of the land wishes to buy the building at a market price the superficiesary has to sell it.

The right of superficies may be granted for the lifetime of either party or for a period of up to 30 years and during that period any taxes on the land must be paid by the superficiesary. The right does not extinguish even if there is complete destruction of the building or structure.

Use Of Superficies To Foreigners

- Section 1410 of the Civil and Commercial code allows foreigners a right to register a right of superficies under if granted pursuant to an agreement between the parties.
- Generally, there is no fee for registration at the Land Department; however, there needs to be a mere consideration that has a monetary value of not more than 1,000 baht. However, this may vary between parties as well as Land Departments.
- The right of superficies can be terminated at any time so long as there is no particular fixed registration period upon reasonable notice by either party. However, if rent is to be paid for the superficies, at least one year notice must be given by either party to terminate or one year rent is to be paid.

The Transfer Of Superficies

Superficies may be transferred to a third party as well as through inheritance. However, it must be noted that any destruction or damage to the land will become the responsibility of the third party. In that case, they and can directly sue the initial superficiesary for the damage of the property.

If the superficies is inherited, the same conditions shall apply to the heir of superficies.

Superficies In Thailand Now

Superficies in Thailand are not as commonly used as much if compared to leases. Although the registrations of superficies in Thailand are not against the law, the land department will view the circumstances and it is upon their discretion whether the right of a superficies is granted or not.

Legal Services / Notary /Business Management Service /Visa / Works Permit / Accounting / Boi / Etc.



ICO Law And Business Group Co., Ltd.

A Professional Corporation Counselors at Law

E-mail : aoy123@gmail.com
www.icothai.com

299 Moo.2 Sanpranet Sub-district, Sansai District, Chiangmai 50210
Tel +66 (0) 53126046 ,Fax +66 (0)53126097

สัญญาให้ใช้สิทธิเหนือที่ดิน

CONTRACT GRANTING RIGHT OF SUPERFICIES

ทำที่ 299 หมู่ 2 ตำบลสันพระเนตร

อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่

Made at: 299 Moo.2, Sanpranet Sub-District,

Sansai District , Chiangmai Province

วันที่.....

Date:

หนังสือสัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง

This contract is made between

..... อายุ..... ปี ถือบัตรประชาชนเลขที่

ที่อยู่ ซึ่งต่อไปสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้สัญญา" อีกฝ่ายหนึ่ง

....., age..... years old.Holding Identification card Number

..... Residing at

Hereinafter referred to as the "Grantor" of the one part;

กับ/And

..... อายุ..... ปี สัญชาติ..... ถือหนังสือเดินทางเลขที่

..... ออกโดย ออกให้เมื่อวันที่ หมดอายุเมื่อ

..... ที่อยู่ เลขที่

ซึ่งต่อไปสัญญานี้เรียกว่า "ผู้รับสัญญา" อีกฝ่ายหนึ่ง

....., age years old. Nationality

Holding passport number, issue by date of issue

....., date of expiry Residing at

..... Hereinafter called "Grantee" of the other parties.

Legal Services / Notary /Business Management Service / Visa / Works Permit / Accounting / BOI / Etc.



ICO Law And Business Group Co., Ltd.

A Professional Corporation Counselors at Law

299 Moo.2 Sanpranet Sub-district, Sansai District, Chiangmai 50210

Tel +66 (0) 53126046 ,Fax +66 (0)53126097

E-mail : aoy123@gmail.com

www.icothai.com

โดยสัญญาให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ระวาง
เลขที่ดินหน้าสำรวจ ซึ่งตั้งอยู่
เนื้อที่ประมาณตารางวา ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ที่ดิน"

Whereas the Grantor is the owner of land in Title Deed No....., Position
Parcel number, Dealing file number, situated at
....., with an approximate area of
.....Square wah. Hereinafter called the "Land"

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความต่อไปนี้

Both parties to the contract agree as follow:

ข้อ 1. ผู้ให้สัญญาตกลงให้ผู้รับสัญญามีสิทธิเหนือที่ดินดังกล่าวข้างต้น โดยให้มีสิทธิในการเป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูก
สร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก บนที่ดินหรือใต้ที่ดินได้

Clause 1 The Grantor agrees to grant the Grantee the right of superficies on the above-
mentioned, with the right to own, upon or under the land, building, structures or plantations.

ข้อ 2. สิทธิเหนือที่ดินดังกล่าวในข้อ 1. ให้มีกำหนดระยะเวลา 10/30 ปีของผู้รับสัญญา นับแต่วันทำสัญญานี้

Clause 2 Such right of superficies above mentioned in Clause 1 shall be enforced for a period
30 years of the Grantee.

ข้อ 3. เพื่อเป็นการตอบแทนการให้ใช้ที่ดิน ผู้รับสัญญาตกลงที่จะให้ค่าตอบแทนแก่ผู้ให้สัญญาเป็น
จำนวน.....โดยตกลงจะชำระเป็นรายเดือน / ปี ตลอด
ระยะเวลาของสัญญานี้และในการชำระค่าตอบแทนจะชำระในทุก ๆ วันสิ้นเดือน

Clause 3 As remuneration for the use of Land, the Grantee agrees to pay consideration to the
Grantor in the form of rent for a total of Baht (two Baht) per
month of all areas the period of this contract, payable within,



ข้อ 3. ในกรณีที่โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกสูญหายหรือบอบสลายไป แม้เกิดจากเหตุสุดวิสัย ก็ไม่เป็นผล ทำให้สิทธิของผู้รับสัญญาอันมีอยู่เหนือพื้นดินนี้ระงับสิ้นไป

Clause 3 In case of destruction or loss of buildings, structures of plantations, even if caused by the force majeure, the Grantee's right of superficies on this land shall not be extinguished.

ข้อ 4. เมื่อสิทธิของผู้รับสัญญาตามสัญญานี้ระงับลงด้วยเหตุใด ๆ ผู้รับสัญญาตกลงที่จะรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูก ออกไปจากที่ดินของผู้ให้สัญญาโดยทันที และโดยค่าใช้จ่ายของผู้รับสัญญาเองทั้งสิ้น

Clause 4 When the right of superficies is extinguished by any cause, the Grantee agrees to take away his building, structures or plantations from the land of the Grantor immediately, at the Grantee's own expense.

ข้อ 5. ผู้รับสัญญาจะโอนสิทธิเหนือพื้นดินตามสัญญานี้ให้แก่ผู้อื่นหรือบุคคลภายนอกไม่ได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้สัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร

Clause 5 The Grantee cannot transfer the right of superficies according this contract to third party, unless with the prior written approval of the Grantor.

ข้อ 6. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาถึงแก่ความตาย สิทธิเหนือที่ดินตามสัญญานี้ให้มีผลผูกพันไปยังทายาทให้ต้องปฏิบัติตามสัญญานี้ และไม่ถือว่าสัญญานี้ระงับสิ้นไปด้วยเหตุดังกล่าว

Clause 5 In case of death of the Grantor, the right of superficies granted in this contract shall remain binding unto their heirs who shall comply with this contract; and it shall not be deemed that the contract expires because of such cause.



ICO Law And Business Group Co., Ltd.

A Professional Corporation Counselors at Law

299 Moo.2 Sanpranet Sub-district, Sansai District, Chiangmai 50210
Tel +66 (0) 53126046 ,Fax +66 (0)53126097

E-mail : aoy123@gmail.com
www.icothai.com

หนังสือสัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษมีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้วจึง ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

This contract is made in duplicate, Thai and English are correctly matched. The both parties are having read and understood the entire substance of the contract hereby sign their names in the presence of witnesses.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้ให้สัญญา/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับสัญญา/Grantee
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....พยาน/Witness
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....พยาน/Witness
(.....)

SUPERFICIES

Civil and Commercial Code

Section 1410. The owner of a piece of land may create a right of superficies in favour of another person by giving him the right to own, upon or under the land, buildings, structures or plantations.

Section 1411. Unless otherwise provided in the act creating it, the right of superficies is transferable and transmissible by way of inheritance.

Section 1412. A right of superficies may be created either for a period of time or for life of the owner of the land or the superficiary.

If it is created for a period of time, the provisions of Section 1403 paragraph 3 shall apply *mutatis mutandis*.

Section 1413. If no period of time has been fixed, the right of superficies may be terminated at any time by any partner giving reasonable notice to the other. But when rent is to be paid, either one year's previous notice must be given or rent for one year paid.

Section 1414. If the superficiary fails to comply with essential conditions specified in the act creating superficies or, when rent is to be paid, he fails to pay it for two consecutive years, his right of superficies may be terminated.

Section 1415. The right of superficies is not extinguished by destruction of the buildings, structures or plantations even if caused by *force majeure*.

Section 1416. When the right of superficies is extinguished, the superficiary may take away his buildings, structures or plantations, provided he restores the land to its former condition.

If instead of permitting the removal of the buildings, structures or plantations, the owner of the land notifies his intention to buy the at a market value, the superficiary may not refuse the offer except on reasonable ground.