

มาตรการทางกฎหมายในการห้ามถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว ในประเทศไทย

Problems in hand Holding Proprietor of the Foreigners in Thailand

ณัฐวิน อัสวภูวคัล¹

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมา สภาพปัญหาในการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลต่างด้าวในประเทศไทย การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ โดยการรวบรวมข้อมูล จากเอกสาร ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี วรรณกรรม กฎหมายที่เกี่ยวข้อง แล้วนำมาวิเคราะห์หาข้อสรุป

จากการศึกษาพบว่า การถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลต่างด้าวในประเทศไทย โดยการให้บุคคลผู้มีสัญชาติไทย เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทน ทำให้เกิดความเสียหายด้านเศรษฐกิจ คนไทยขาดแคลนที่ดินทำกิน เกิดความเสียหายต่อความมั่นคงของชาติ เนื่องจากมีบุคคลต่างด้าวเข้ามาครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และเกิดความเสื่อมเสียด้านสังคมและวัฒนธรรม

ข้อเสนอแนะ แนวทางแก้ไข ควรแก้ไขเพิ่มเติมหรือยกเลิกกฎหมายในส่วนที่เป็นการสนับสนุนให้บุคคลต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ได้ ในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ควรตรวจสอบช่องทางทางการเงิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจ

ในการพิสูจน์ตรวจสอบข้อเท็จจริง หากพบว่าเป็นการทำนิติกรรมแทนบุคคลต่างด้าว ห้ามจดทะเบียน และควรกำหนดโทษผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างรุนแรง อาจต้องโทษจำคุก และสามารถยึดที่ดินนั้นเป็นของรัฐ โดยไม่มีการจำหน่ายหรือขายทอดตลาด

คำสำคัญ : บุคคลต่างด้าว, กรรมสิทธิ์, อสังหาริมทรัพย์

Abstract

The objective of this research is to study the source, the problem in holding the land proprietor of the foreigners in Thailand. This qualitative research by means of data collection from the documents, aims to study ideas, theories, laws concerned, in order to analysis for finding the results.

As from the study, it is found that the land holding property of the foreigners in Thailand by means of asking the person who owns Thai nationality to hold the propriety on their behalf. This causes the economic loses.

¹อาจารย์พิเศษคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่

Also causes the Thai people lack of land to make their own business. This effects the national security because of the foreigners owning land property, and caused the social and traditional lased.

The suggestion to solve this problem is to change and create or release the concerned part which allowing the foreigners to own the land or as land proprietor. In dealing with legal process concerning this problem, we would suggest the land officials are legally to prove and facts finding the financial tracts ect. If it is found that they act on behalf on the foreigners, the land officials are authorized to prove all these processes, and they legally prohibited the land registration and also punish all persons concerned as severely as possible up to imprison and to transfer or expropriate the land of the State without selling to the market.

Keywords : Foreigners, Holding Proprietor, Thailand

บทนำ

ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติและปัจจัยการผลิตที่สำคัญของระบบเศรษฐกิจและอยู่ในความหมายส่วนหนึ่งของคำว่าดินแดนที่เป็นองค์ประกอบสำคัญของการเป็นประเทศ อย่างไรก็ตาม การครอบครองที่ดินหรือการถือครองที่ดินมิได้เป็นสิทธิที่สงวนสำหรับของประชาชนชาวไทยเท่านั้น แต่การถือครองที่ดิน โดยคนต่างด้าวเป็น

เรื่องที่สามารถทำได้ตั้งแต่สมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 4 ที่มีพระบรมราชโองการประกาศกำหนดที่ให้ขายให้ ให้เช่า แก่คนนอกประเทศ

อย่างไรก็ตาม ได้มีพัฒนาการด้านกฎหมายในเรื่องนี้ต่อเนื่องมาจนถึงยุคปัจจุบัน จึงได้มีการตรากฎหมายที่เป็นการควบคุมจำกัดการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว โดยมีได้เปิดโอกาสให้ถือครองที่ดินโดยเสรี แต่ในขณะเดียวกันก็มีได้มีข้อจำกัดในทางปฏิบัติที่เป็นอุปสรรคต่อการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวอย่างสิ้นเชิงเนื่องจากการการบริหารประเทศในประวัติศาสตร์การเมืองไทยยุคใหม่ นับแต่มีแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติตั้งแต่ปี 2504 เป็นต้นมา ได้ยึดแนวทางเศรษฐกิจแบบเสรีนิยมที่ส่งเสริมให้มีการลงทุนจากต่างชาติเพื่อกระตุ้นการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องผ่อนผันให้คนต่างด้าวได้ถือครองที่ดินตามความเหมาะสมแก่กรณีในส่วนของส่งเสริมการลงทุนหรือการประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม

จากความต้องการกระตุ้นการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเป็นนโยบายหนึ่งที่สำคัญ คือ การสนับสนุนให้คนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ปัจจัยที่สำคัญสำหรับการลงทุนหรือการประกอบธุรกิจ คือ ทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ โดยปกติแล้วคนต่างด้าวไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์

อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย แต่เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้กับนักลงทุนต่างด้าว จึงได้มีการตรากฎหมายใหม่ รวมไปถึงการแก้ไขกฎหมายบางฉบับ เพื่อให้คนต่างด้าวสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ ถึงแม้ว่าประเทศไทยจะมีกฎหมายที่อนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์อยู่มากก็ตาม แต่ก็ยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดที่ต้องปฏิบัติตามอยู่เป็นจำนวนมากด้วยเช่นกัน ดังนั้น การเข้าถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวโดยวิธีหลีกเลี่ยงกฎหมายจึงเกิดขึ้น การที่คนต่างด้าวเข้าถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยหลีกเลี่ยงกฎหมายย่อมส่งผลกระทบต่อความมั่นคงของประเทศ ทั้งในทางเศรษฐกิจและสังคม เนื่องจากกระบวนการเหล่านี้ย่อมทำให้คนต่างด้าวสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ได้โดยปราศจากมาตรการควบคุมและไม่อาจทราบได้แน่ชัดว่าคนต่างด้าวเข้ามามีอำนาจเหนือที่ดินในประเทศไทยแค่ไหนอย่างไร และในบริเวณใดบ้าง ซึ่งอาจเป็นช่องทางที่ทำให้คนต่างด้าวสามารถเข้ามาแทรกแซงทั้งทางเศรษฐกิจ และสังคมภายในประเทศไทยได้ อันจะส่งผลกระทบต่อความมั่นคงของประเทศไทยในอนาคต

ศิริพร สัจจามันท์ และคณะ ได้ทำโครงการศึกษาสภาพปัญหาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย ระยะเวลาที่ 2 ได้ทำการวิจัยและพบว่า มีคนต่างด้าวจำนวนมากที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยปราศจากการควบคุม

ของกฎหมายทำให้การประเมินสถานการณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวในประเทศ โดยเฉพาะด้านเศรษฐกิจและความมั่นคงเป็นไปได้ยาก จึงส่งผลกระทบต่อประเทศในหลายด้านและแม้ว่าจะมีความพยายามในการป้องกันการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวโดยการออกมาตรการด้านกฎหมายหลายประการก็ตาม แต่ก็ยังไม่สามารถบรรลุผลได้อย่างเต็มที่ เนื่องจากยังมีการถือครองโดยผ่านความสัมพันธ์ระหว่างคนในครอบครัวหรือตัวแทนคนไทยซึ่งไม่สามารถตรวจสอบได้ความสามารถในการประเมินการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในกรณีต่างๆเหล่านี้มีผลต่อการบริหารจัดการทรัพยากรที่ดิน ซึ่งมีผลต่อการพัฒนาประเทศ ทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

จากปัญหาที่อาจตามมาดังกล่าว การสนับสนุนให้คนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในประเทศไทยนั้น จึงไม่จำเป็นจะต้องมีนโยบายให้ผู้ลงทุนจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เสมอไป ตัวอย่างเช่น การลงทุนในประเทศสิงคโปร์นั้น เขาให้ซื้อแต่อาคารชุดพักอาศัยและพาณิชย์กรรมเท่านั้น แต่ต่างชาติก็ไปลงทุนในประเทศสิงคโปร์อย่างต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้ามประเทศสังคมนิยม เช่น จีน เวียดนาม และกัมพูชา เขาไม่อนุญาตให้ต่างชาติซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้แต่เช่าระยะยาว แต่ก็มีต่างชาติไปลงทุนประเทศเหล่านั้นอย่างมากมาย แสดงว่า นักลงทุนต่างชาติแค่สนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เฉพาะเชิงพาณิชย์ที่โดดเด่นเป็นสำคัญ ยิ่งกว่านั้นหากพิจารณาว่าการลงทุนของต่างชาตินั้นแม้จะประกอบไปด้วย เครื่องจักร บุคลากร เงิน และอสังหาริมทรัพย์ แต่เชื่อว่าจะ อสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน โรงงานหรือ สถานประกอบการ เป็นเพียงปัจจัยการผลิต ไม่ถึง ร้อยละ 10 ของการลงทุนของต่างชาติ โดยเฉพาะ กลุ่มใหญ่ที่มาลงทุนด้านธุรกิจ และอุตสาหกรรมทั่วไป นอกจากนี้ช่วงชีวิต ของธุรกิจ อุตสาหกรรมต่างๆ มีอายุประมาณ 5-20 ปี เป็นสำคัญ จึงไม่จำเป็นต้องถือ กรรมสิทธิ์ที่ดิน

จากความเห็นของนักวิจัยและ นักวิชาการดังกล่าว ผู้วิจัยเห็นว่า การ ส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทยจึงไม่ควร ที่จะต้องให้ผู้ที่จะเข้ามาลงทุนซึ่งเป็นบุคคล ต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเสมอไป ควรจะ มุ่งเน้นในด้าน การลงทุนพัฒนาอุตสาหกรรม ทั้งหลายเพื่อการส่งออก โดยประเทศไทย อาจให้ใช้เช่าที่ดินระยะยาว หรือเช่าที่ดินใน ราคาต่ำเพื่อจูงใจให้มาลงทุนด้วย โดยหวัง ผลให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจและการจ้าง งานเป็นสำคัญ ส่วนในการที่บุคคลต่างด้าว จะถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดพักอาศัย รัฐบาลพึงยึดผลประโยชน์ของประเทศชาติ เป็นสำคัญ รัฐบาลต้องควบคุมไม่ให้เกิด ปัญหาทางเศรษฐกิจและสังคม จากการถือ กรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลต่างด้าว

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความเป็นมา สภาพ ปัญหาในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลต่าง ด้าวในประเทศไทย
2. เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎี วรรณกรรม ข้อมูล ที่เกี่ยวข้องกับการถือ กรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลต่างด้าวในประเท สไทย
3. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมาย ในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลต่างด้าว ในประเทศไทย
4. เพื่อวิเคราะห์ผลการศึกษา ข้อมูล เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลต่าง ด้าวในประเทศไทย
5. เพื่อเสนอแนะ แก้ไขเพิ่มเติม บทบัญญัติของกฎหมายในการถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินของบุคคลต่างด้าวในประเทศไทย

สมมุติฐานของการวิจัย

ในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคล ต่างด้าวในประเทศไทย ในปัจจุบันกฎหมาย แต่ละฉบับเปิด โอกาสให้บุคคลต่างด้าว สามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ วัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมในด้านการลงทุน แต่ อาจจะไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์เสมอไป บุคคลต่างด้าวบางรายอาศัยวิธีหลีกเลี่ยง กฎหมาย โดยอาศัยตัวแทนทำการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ ถ้ามีมาตรการห้ามบุคคลต่าง ด้าว ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทยย่อม เป็นผลดีแก่ประเทศชาติและประชาชน

ขอบเขตของการวิจัย

ขอบเขตของการศึกษาในครั้งนี้ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาข้อมูล ในในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลต่างด้าวในประเทศไทย ยึดหลักระเบียบวิธีวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยกำหนดขอบเขตด้านเนื้อหาของปัญหาในการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลต่างด้าวในประเทศไทยจากแหล่งข้อมูลหนังสือ ตำรา วารสาร ข้อมูลจากเว็บไซต์ แนวคิด ทฤษฎี วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง กฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลต่างด้าวในประเทศไทย

สรุปผลการวิจัย

การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคลต่างด้าวในประเทศไทย ควรนำวิธีการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศอาเซียนบางประเทศมาใช้เพื่อขจัดปัญหาการต้องการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว เช่น ในประเทศเวียดนาม ไม่อนุญาตให้นักลงทุนต่างชาติซื้อขายหรือเป็นเจ้าของที่ดิน แต่ให้สิทธิในการเช่าที่ดินโดยตรงจากรัฐบาลเนื่องจากเอกชนไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ดินทั้งหมดเป็นของรัฐ ระยะเวลาการเช่าขึ้นอยู่กับระยะเวลาของโครงการลงทุนตามที่ได้รับใบอนุญาต โดยทั่วไปจะมีอายุในการเช่าไม่เกิน 50 ปี แต่อาจมีการต่ออายุการได้อีก แต่ระยะเวลาทั้งหมดต้องไม่เกิน 70 ปี บุคคลต่างด้าวไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์โดยสิ้นเชิงเป็นการขจัดปัญหาการถือกรรมสิทธิ์

ที่ดินของบุคคลต่างด้าวอย่างถาวร หรือการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในเมียนมา ไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติหรือบริษัทต่างชาติถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ แต่อนุญาตให้เช่าที่ดินจากรัฐบาลหรือเอกชนได้ถึง 50 ปี และสามารถขอต่ออายุการเช่าที่ดินได้ 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี การถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในกัมพูชาไม่สามารถอนุญาตให้บุคคล ต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ แต่นักลงทุนต่างชาติจะได้รับสิทธิในการเช่าที่ดินระยะยาว จะไม่มีข้อจำกัดด้านระยะเวลาในการเช่า หากเป็นสัญญาเช่าที่ดินระยะสั้น ที่มีการกำหนดเวลาในการเช่าไว้สามารถต่ออายุใหม่ได้นานถึง 99 ปี การถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในลาว นักลงทุนต่างชาติสามารถเช่าหรือขอสัมปทานที่ดินในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาวได้เป็นระยะเวลา 30-50-80 ปี แต่สูงสุดไม่ให้เกิน 99 ปี ในลาวนั้นจะสังเกตเห็นว่าที่ดินส่วนใหญ่บุคคลต่างด้าวเข้าไปสัมปทานจึงเกิดปัญหาประชาชนลาวขาดที่ดินทำกินเนื่องจากบุคคลต่างด้าวเข้าสัมปทานเป็นระยะเวลายาวนาน

กฎหมายเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลต่างด้าวในประเทศไทยมีทั้งสนับสนุน และป้องกัน การถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว ที่สนับสนุน คือ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้บัญญัติสนับสนุนให้บุคคลต่างด้าวได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม

การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนา พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 สนับสนุนให้บุคคลต่างด้าวผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทยจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 สนับสนุนบุคคลต่างด้าว ผู้ประกอบอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการค้าเพื่อส่งออกซึ่งได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมหรือในเขตอุตสาหกรรมส่งออก พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 บุคคลต่างด้าวซึ่งประกอบการเพื่อประโยชน์ของกิจการปิโตรเลียม ให้คณะกรรมการมีอำนาจอนุญาตให้ผู้รับสัมปทานถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กฎหมายดังกล่าวเป็นกฎหมายที่สนับสนุนให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์หรือสังหาริมทรัพย์ได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด จึงควรยกเลิกบทบัญญัติในส่วนที่เป็นการสนับสนุนให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์หรือสังหาริมทรัพย์แล้วแก้ไขบทบัญญัติให้ใช้วิธีการเช่าระยะยาวแทน

กฎหมายที่ควบคุม และป้องกัน การถือกรรมสิทธิ์หรือสังหาริมทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว คือ พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 ห้ามมิให้ธนาคารพาณิชย์กระทำการซื้อหรือมีไว้เป็นประจำ

ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 ห้ามมิให้บริษัทเงินทุน ซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2535 ห้ามมิให้บริษัทประกันชีวิต ซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติ ประกันวินาศภัย พ.ศ.2535 ห้ามมิให้บริษัทซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติห้ามบริษัทหรือนิติบุคคลถือกรรมสิทธิ์หรือสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากนิติบุคคลดังกล่าวอาจมีบุคคลต่างด้าวเข้าถือหุ้น

กฎหมายที่กำหนดหลักเกณฑ์ปฏิบัติ คือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2497) กำหนดหลักเกณฑ์ในการจำหน่ายที่ดิน หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2542 กรณีหญิงไทยที่มีหรือเคยมี คู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และบุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทยขอได้มาซึ่งที่ดิน ขอรับให้ที่ดิน ต้องให้ผู้ขอและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่บุคคลสัญชาติไทยนำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545 คนต่างด้าวซึ่งประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องนำเงินมาลงทุนเป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้าน

บาท และต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี และประกาศกระทรวงมหาดไทย บุตรผู้เยาว์ของคนต่างด้าวที่มีสัญชาติไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน จะใช้วิธีการเดียวกันกับการขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของคนต่างด้าว จากประกาศกระทรวง กฎกระทรวงดังกล่าว เป็นวิธีการปฏิบัติป้องกันการได้กรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลต่างด้าว เป็นการเพิ่มปัญหาในการปฏิบัติ จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเพื่อควบคุม ป้องกัน เพื่อไม่ต้องกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการตามกฎหมายกระทรวงประกาศกระทรวงดังกล่าว

อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาสภาพปัญหาและวิเคราะห์ข้อมูล ที่ได้ค้นคว้าจากเอกสารตำรากฎหมาย ตัวบทกฎหมาย กฎ ระเบียบกระทรวง ประกาศกระทรวง แนวคำพิพากษาของศาลฎีกา วารสาร นิตยสาร รายงานข้อมูลจากหนังสือพิมพ์ พบว่าบุคคลต่างด้าวต้องการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นอย่างมากเนื่องจากระบอบการปกครอง ระบบเศรษฐกิจ และสังคมความเป็นอยู่ของประเทศไทย จึงต้องพยายามทุกวิถีทางที่จะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้ได้ ทั้งในลักษณะที่เป็นที่ดิน และที่อยู่อาศัย ซึ่งการที่บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นจำนวนมากจะทำให้เกิดผลเสียหายในด้านเศรษฐกิจต่อประชาชนชาวไทย เกิดความเสียหายต่อความมั่นคงภายในประเทศ และ

เกิดความเสียหายต่อสังคมของประชาชนชาวไทย จึงต้องเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขเพิ่มเติม กฎหมายเพื่อควบคุม ป้องกันการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลต่างด้าวในประเทศไทย

จากการที่ประเทศไทยมีนโยบายในการสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ จึงสนับสนุนด้านการลงทุนโดยการให้บุคคลต่างด้าวเข้ามาลงทุนในรูปแบบของเกษตรกรรม และอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจัยในการลงทุนทั้งสองประเภทที่สำคัญนอกจากเงินลงทุนก็คืออสังหาริมทรัพย์ หรือ ที่ดินซึ่งเป็นสถานที่ประกอบการ รัฐบาลจึงได้ให้การสนับสนุนการลงทุนจากต่างประเทศโดยการผ่อนปรนให้คนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในประเทศไทยนั้น สามารถถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ เพื่อใช้ในการสร้างโรงงานหรือสถานประกอบการ เป็นสถานที่ผลิตสินค้าเพื่อการส่งออก และเพื่อทำให้บุคคลต่างด้าวที่เข้ามาลงทุนเกิดความมั่นใจว่าตนเองจะไม่ถูกขับไล่ออกไปจากสถานที่ประกอบการ จึงขอมิกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ในประเทศไทยได้มีการผ่อนปรนให้บุคคลต่างด้าวได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้โดยให้มีกรรมสิทธิ์ได้ในกรณีที่อยู่อาศัยครอบครัวละไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรมไม่เกิน 1 ไร่ ใช้เพื่ออุตสาหกรรมไม่เกิน 10 ไร่ ใช้เพื่อเกษตรกรรมครอบครัวละไม่เกิน 10 ไร่ ใช้เพื่อศาสนาไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะไม่เกิน 5 ไร่ ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกินครึ่งไร่

และได้กำหนดเงื่อนไขในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

จากการที่ประเทศไทยเปิดโอกาสให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ จึงเกิดมีบุคคลต่างด้าวที่ไม่เข้าเงื่อนไขที่จะถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เปิดโอกาสให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการใช้ตัวแทนอำพรางประเทศไทย โดยวิธีการทำการสมรสกับคนไทยแบบหลอกๆ แล้วให้คู่สมรสผู้มีสัญชาติไทยถือครองที่ดินแทนตน แต่สิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินต่าง ๆ นั้นยังคงเป็นของคนต่างด้าว ซึ่งการใช้ช่องทางนี้ในการถือครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์แทนคนต่างด้าวมีลักษณะเป็นตัวแทนอำพราง แต่กรรมที่ดินได้มีมาตรการป้องกันโดยให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันต่อเจ้าหน้าที่ว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินนั้นเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่ฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่หามาได้ร่วมกัน ถึงแม้ทางเจ้าหน้าที่ภาครัฐจะทราบดีว่าเป็นการสมรสแบบอำพรางเพื่อซื้อที่ดินก็ตาม ก็ไม่สามารถยับยั้งการกระทำดังกล่าวได้ทั้งยังเป็นเปิดช่องให้มีความสะดวกต่อการกระทำดังกล่าวด้วย จะเห็นว่าคู่สมรสที่มีสัญชาติไทยได้ทำการซื้อที่ดินในลักษณะดังกล่าวเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะในบริเวณภาคตะวันออกเฉียงเหนือบางจังหวัด จึงไม่ควรเปิดช่องให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในลักษณะดังกล่าวนี้

วิธีการที่กรมที่ดินได้มีมาตรการป้องกันโดยให้คนไทยและคู่สมรสต่างด้าวยืนยันต่อเจ้าหน้าที่ว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดิน

นั้นเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนไทยแต่ฝ่ายเดียวมิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่หามาได้ร่วมกัน เป็นการเปิดช่องให้บุคคลต่างด้าวใช้วิธีการดังกล่าวนี้ จึงไม่สมควรที่จะให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ทุกกรณี แต่เพื่อเป็นการสนับสนุนด้านการลงทุนจากต่างประเทศจึงสมควรใช้วิธีการนำที่ดินให้บุคคลต่างด้าวเช่าในระยะยาวเพื่อการพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม ซึ่งคนต่างด้าวสามารถเช่าที่ดินในประเทศไทยได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด คือ สามารถทำสัญญาเช่าได้เกินสามสิบปี หรือเกินห้าปี เป็นการปิดกั้นการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลต่างด้าวโดยสิ้นเชิง ในส่วนของการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวเกี่ยวกับห้องชุด ซึ่งมีความจำเป็นต้องอำนวยความสะดวกในด้านการลงทุน การถือกรรมสิทธิ์ในด้านที่อยู่อาศัย ก็ไม่สมควรที่จะให้บุคคลต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เช่นกันสมควรที่จะให้บุคคลต่างด้าวเช่าเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจสามารถทำสัญญาเช่าได้เกินสามสิบปี หรือเกินห้าปี เป็นการปิดกั้นการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในห้องชุดของบุคคลต่างด้าวโดยสิ้นเชิง

ข้อเสนอแนะ

จากการที่ผู้วิจัย ได้ทำการศึกษา รวบรวม วิเคราะห์ข้อมูล ที่ได้จากการค้นคว้า เอกสาร วรรณกรรม ด้วยทฤษฎีหมายต่างๆ พบว่ามาตรการทางกฎหมายตามที่

กำหนดไว้มีบทบัญญัติที่ให้ผู้คัดค้านต่างสามารถถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ จึงเกิดปัญหาเปิดช่องให้ผู้คัดค้านต่างตั้งตัวแทนอำพรางในการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ได้ ต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของผู้คัดค้านต่าง เพื่อเป็นมาตรการในการป้องกัน ควบคุมการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของผู้คัดค้านต่างให้มีประสิทธิภาพได้ดียิ่งขึ้น จึงขอเสนอแนะแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายดังต่อไปนี้

(1) ควรแก้ไขเพิ่มเติมหรือยกเลิกกฎหมาย ในส่วนที่เป็นการสนับสนุนให้ผู้คัดค้านต่างสามารถถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ได้ คือ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 กฎหมายดังกล่าวสนับสนุนให้ผู้คัดค้านต่างสามารถถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ได้ แต่มีการกำหนดเงื่อนไขให้ต้องปฏิบัติตาม คือ กฎกระทรวง ประกาศกระทรวง ทั้ง

ยังเป็นการเปิดช่องให้ผู้คัดค้านต่างใช้วิธีการถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ได้

(2) ตรวจสอบช่องทางการเงิน เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยการอาศัยสิทธิคนไทยในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ต้องเพิ่มระบบตรวจสอบช่องทางการเงินทั้งก่อนและหลังการจดทะเบียน หากเป็นที่สงสัยได้ว่าที่อสังหาริมทรัพย์ได้มีการถือครองโดยใช้ตัวแทนอำพราง ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจในการพิสูจน์ตรวจสอบข้อเท็จจริง หากพบว่าเป็นการถือครองที่ดินโดยการใช้นิติบุคคลสัญชาติไทยครอบครองแทนผู้คัดค้านต่าง ให้จำหน่ายที่ดินได้

(3) กำหนดโทษเกี่ยวข้อง จากการที่ผู้คัดค้านต่างใช้วิธีการถือครองที่ดินโดยการใช้นิติบุคคลผู้มีสัญชาติไทย อาจเป็นการจ้าง หรือวิธีการใดก็ตาม ให้ถือว่าผู้ที่รับจ้างหรือกระทำการเป็นตัวแทนอำพรางดังกล่าวเป็นการปฏิบัติที่ผิดกฎหมาย และกำหนดบทลงโทษรุนแรงอาจต้องโทษจำคุก และสามารถยึดที่ดินนั้นเป็นของรัฐ โดยไม่มีการจำหน่ายหรือขายทอดตลาด เพื่อเอาเงินคืนแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง

บรรณานุกรม

- ฐากร จุลินทร. (มีนาคม 2557). การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว. เอกสารข่าวสารงานวิจัย และพัฒนา, ปีที่ 13 ฉบับที่ 139 : 18-19
- ศิริพร สัจจันันท์ และคณะ. (2557). โครงการศึกษาสภาพปัญหาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทยระยะที่2.

วารินทร์ วงศ์หาญเขาวัว. (2554). การศึกษาการถือครองและใช้ประโยชน์ที่ดินและมาตรการ
เศรษฐศาสตร์และกฎหมายเพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุด.
โสภณ พรโชคชัย. (มีนาคม 2550). ต่างชาติกับที่ดินไทย: ไม่ให้ซื้อ. อาคารที่ดิน : 63-64.