



การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน : ศึกษากรณี ราชอาณาจักรไทยเปรียบเทียบกับสหพันธรัฐมาเลเซีย

Landholding of Foreigners under the Investment Law : Case Study of the Kingdom of Thailand Compared to Republic of Malaysia

ปรัชญา ทำทอง

คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา

บทคัดย่อ

บทความวิจัยฉบับนี้มุ่งศึกษามาตรการทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน ศึกษากรณีราชอาณาจักรไทยเปรียบเทียบกับสหพันธรัฐมาเลเซีย ปัจจุบันประชาสังคมประเทศในแถบอาเซียนกำลังเข้าสู่สังคมเศรษฐกิจอาเซียน ดังนั้น ประเทศในกลุ่มอาเซียนที่เข้ามาลงทุนภายใต้กลุ่มประเทศอาเซียนนั้นย่อมมีสิทธิเยี่ยงคนในชาติ ประเทศไทยถือเป็นประเทศหนึ่งที่ได้ได้รับความสนใจจากกลุ่มนักลงทุนต่างด้าว ด้วยสภาพ ภูมิประเทศ ความสมบูรณ์ทางด้านทรัพยากรธรรมชาติที่ยังมีความอุดมสมบูรณ์อยู่มาก นานาประเทศจึงได้ให้ความสนใจที่จะเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ซึ่งการลงทุนในที่ดินเป็นอีกการลงทุนหนึ่งที่น่าจับตามอง เนื่องจากที่ดินถือเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ การลงทุนในที่ดินจึงได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งผลแห่งการลงทุนก่อให้เกิดการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่อันเกี่ยวกับการผลิตและการบริการเข้ามา ประเทศที่กำลังพัฒนาส่วนใหญ่จึงมีมาตรการต่างๆ ที่ออกมาสนับสนุนให้เกิดการลงทุนในประเทศของตนให้มากที่สุด ซึ่งก็รวมถึงประเทศไทยด้วย ด้วยสาเหตุดังกล่าวจึงได้มีการบัญญัติกฎหมายขึ้นมาเพื่อเป็นการสนับสนุนและเป็นการดึงดูดให้นักลงทุนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในประเทศ ขณะเดียวกันก็มีมาตรการในการควบคุมการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนด้วย ซึ่งถ้ามีการปล่อยให้คนต่างด้าวเข้ามาลงทุนและมีการเข้ามาถือครองที่ดินมากเกินไป อาจทำให้ประเทศประสบปัญหาต่อความมั่นคง และปัญหาอื่นๆ ตามมาได้

คำสำคัญ : ที่ดิน, การถือครองที่ดิน, คนต่างด้าว, การลงทุน

Abstract

This research paper intends to study the legal measure in land ownership of foreigner under the law that supports investment by investigating on the cases in the Kingdom of Thailand in comparison with Malaysia. As the present society is entering the ASEAN economic community, the ASEAN countries that have come to invest under the ASEAN countries may have equal rights as their own citizens. Thailand is considered a country that foreign investors are interested in, due to the geographical area and the abundance of natural resources that are still plentiful. Therefore, various countries are interested in investing in Thailand. Land investment is another venture that should be focused, as land is an important factor in human survival. Land investment is hence receiving a lot of attention from both internal and foreign investors. The result of such investment brings in at the technology in manufacturing and service into the country. Most developing countries have several measures to support investment in their own country, including Thailand. As a result, there are legal measures to encourage and attract foreign investors to invest in the country. At the same time, there are measures in regulating the land ownership for investment. There might be an excessive amount of foreigners having land ownership when there is an allowance in permitting foreigners to invest and hold ownership of land. If this problem persists Thailand might face the issues of stability and other related drawbacks might follow.

Keywords : Land, Landholding, Foreigners, Investment



บทนำ

การถือครองที่ดินในราชอาณาจักรไทยมีมาตั้งแต่ยุคสมัยสุโขทัย ได้มีการกำหนดไว้อย่างชัดเจนในศิลาจารึกว่า “ใครสร้างป่าหมาก ป่าพลู สร้างไว้ให้ได้แก่นั่น” เป็นการกำหนดเพื่อมุ่งที่จะผลักดันให้ประชาชนทำประโยชน์ในที่ดินเพื่อให้เกิดผลผลิตที่เป็นประโยชน์แก่บ้านเมือง แต่โดยเฉพาะผลประโยชน์ที่สร้างไว้บนที่ดินเท่านั้นที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ ของผู้สร้าง ส่วนผืนแผ่นดินก็ยังคงเป็นของกษัตริย์ในฐานะเจ้าของแผ่นดินเป็นการอนุญาตให้ประชาชนสามารถเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของตนเองได้อย่างอิสระ แต่ราษฎรยังไม่สามารถเข้าครอบครองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวได้ ต่อมาได้มีการบัญญัติกฎหมายที่ให้อำนาจราษฎรสามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้และเริ่มมีการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินแก่ราษฎรขึ้น กฎหมายเกี่ยวกับที่ดินได้มีวิวัฒนาการต่อมาตามสภาพสังคม จนกระทั่งปีพุทธศักราช 2497 ได้มีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดินและได้มีการจำกัดจำนวนเนื้อที่ในการถือครองที่ดินของคนไทย ทั้งนี้ เพราะต้องการให้มีการควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การเกษตร อุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม ให้ใช้ในจำนวนที่จำกัด (กมลวรรณ นาคพิน, 2549)

ที่ดินถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งในราชอาณาจักรไทยและต่างประเทศ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนของนักลงทุนภายในประเทศ หรือจากนักลงทุนต่างประเทศ เนื่องจากผลแห่งการลงทุนก่อให้เกิด การนำเทคโนโลยีสมัยใหม่อันเกี่ยวกับการผลิตและการบริการเข้ามา ซึ่งเทคโนโลยีดังกล่าวอาจต้องใช้เงินลงทุนสูง โดยบางประเทศที่รับการลงทุนอาจไม่มีเงินเพียงพอสำหรับการลงทุนนั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องได้รับการเข้ามาลงทุนของนักลงทุนคนต่างด้าวนั้นเอง ดังนั้น ประเทศที่กำลังพัฒนาส่วนใหญ่ จึงมีมาตรการต่างๆ ที่ออกมาสนับสนุนให้เกิดการลงทุนในประเทศของตนจากนักลงทุนคนต่างด้าวให้มากที่สุด ซึ่งก็รวมถึงประเทศไทยด้วยมาตรการต่างๆ เหล่านี้ส่วนหนึ่งก็คือมาตรการทางกฎหมายที่ใช้เป็นเครื่องมือในการสนับสนุนให้เกิดการลงทุนจากต่างประเทศ เนื่องจากการบัญญัติหลักประกันและการคุ้มครองรวมทั้งการให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้เข้ามาลงทุนซึ่งจะได้รับการลงทุนในประเทศไทยล้วนแต่เป็นสิ่งจูงใจและเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่คนต่างด้าวในการที่จะเข้ามาลงทุนในประเทศนั้นๆ ประเทศไทยเป็นประเทศกำลังพัฒนาและเป็นประเทศหนึ่งที่ต้องการเทคโนโลยีสมัยใหม่อันเกี่ยวกับการผลิตและการบริการเข้ามาใช้ในประเทศ จึงมีความต้องการที่จะให้นักลงทุนคนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในประเทศด้วยเหตุนี้ทำให้มีการตรากฎหมายขึ้นมาบังคับใช้ เพื่อเป็นการสนับสนุนและเป็นการดึงดูดให้นักลงทุนคนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในประเทศ เช่น พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2514 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 7) พ.ศ.2555 พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 ซึ่งกฎหมายแต่ละฉบับที่ได้กล่าวมานั้น ได้มีมาตรการทางกฎหมายที่สำคัญในการส่งเสริมการลงทุนและรวมถึงเป็นหลักประกันการคุ้มครองทั้งสิทธิประโยชน์ของผู้เข้ามาลงทุน ซึ่งผู้วิจัยได้เน้นศึกษาถึงการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนของบุคคลต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน

ในปัจจุบัน คนต่างด้าวได้เข้ามาถือครองที่ดินในราชอาณาจักรไทยเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ เนื่องจากการเติบโตทางเศรษฐกิจ ซึ่งในภาคของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างเกิดปัญหา เพราะที่ดินเป็นปัจจัยที่สำคัญในการผลิตและที่ดินในประเทศมีจำนวนจำกัด แต่ความต้องการของคนต่างด้าวนั้นไม่มีขอบเขต เพราะคนต่างด้าวมุ่งแต่การครอบครองเพื่อการลงทุนแสวงหาผลกำไรเป็นสำคัญ เป็นสาเหตุให้คนต่างด้าวพยายามเข้ามาถือครองที่ดินในประเทศมากเกินไป กฎหมายกำหนดให้คนต่างด้าวถือครองได้ การปล่อยให้คนต่างด้าวเข้ามาถือครองที่ดินมากเกินไป อาจทำให้ประเทศประสบปัญหาความมั่นคง และปัญหาอื่นๆ ตามมาอีกมากมาย สาเหตุสำคัญประการหนึ่งเนื่องมาจากช่องว่างทางกฎหมาย (Loophole or Gap in Law) ที่เกิดขึ้นเช่นนี้ เพราะในขณะที่ร่างกฎหมายนั้น ผู้ร่างกฎหมาย ไม่คาดคิดว่าจะมีกรณีเช่นนี้เกิดขึ้นมา ดังนั้นเมื่อยังไม่มีกฎหมายแก้ไขกฎหมายอย่างเป็นทางการจึงทำให้ไม่สามารถที่จะติดตามและลงโทษคนต่างด้าวในกรณีที่มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายในการถือครองที่ดินได้ ด้วยเหตุนี้ จึงมีความจำเป็น อย่างยิ่งที่จะต้องมีการวางมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินคนต่างด้าว เพื่อการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 ให้ครอบคลุมครบถ้วนและหามาตรการในการส่งเสริมให้คนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทยโดยวิธีการที่ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อบรรเทาปัญหาและสามารถบังคับใช้ได้ในอนาคต

ผู้วิจัยสนใจศึกษาเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน ในราชอาณาจักรไทย ซึ่งจะทำให้การศึกษาเปรียบเทียบกับกรณีการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนของสหพันธรัฐมาเลเซีย ทั้งนี้ เพื่อให้ทราบถึงวิวัฒนาการ แนวคิด และทฤษฎีในการกำหนดสิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนและกฎเกณฑ์ในการพิจารณาการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน รวมถึงความสัมพันธ์ระหว่างกฎหมายของราชอาณาจักรไทยและกฎหมายของสหพันธรัฐมาเลเซีย ตลอดจนศึกษาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการกำหนดกฎเกณฑ์ข้อบังคับ หรือข้อยกเว้น ในการให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน และในบทถัดไปผู้วิจัยจะทำการศึกษาเพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไข ปรับปรุงกฎระเบียบ ข้อบังคับ เพื่อให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจสังคมในปัจจุบัน



วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1 เพื่อศึกษาวิวัฒนาการ ประวัติความเป็นมา และความสำคัญของปัญหาทางกฎหมายของการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทย
- 2 เพื่อศึกษาแนวคิด ทฤษฎีพื้นฐาน รูปแบบของการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ในราชอาณาจักรไทยและในสหพันธรัฐมาเลเซีย
- 3 เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายในการบังคับ รับรองสิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดิน เพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทยและในสหพันธรัฐมาเลเซีย
- 4 เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทย และวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนในสหพันธรัฐมาเลเซีย
- 5 เพื่อศึกษาหาข้อสรุป และข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายการถือครองที่ดิน ของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน เพื่อเป็นเครื่องมือในการส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทย

สมมุติฐานการวิจัย

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนของไทยนั้น มีความสัมพันธ์กับกฎหมายไทยอีกหลายฉบับ ได้แก่ พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 และพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 เป็นต้น ซึ่งการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนในกิจการแต่ละประเภทกฎหมายให้สิทธิแก่คนต่างด้าวในการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนที่แตกต่างการออกไปขึ้นอยู่กับประเภทของการลงทุนและการถือครองที่ดินนั้น ซึ่งในสหพันธรัฐมาเลเซียก็มีกฎหมายที่กำหนดการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวที่แตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับประเภทการถือครองที่ดินและจำนวนเงินที่นำเข้ามาลงทุนด้วย ซึ่งต่างก็เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับราชอาณาจักรไทย แต่อย่างไรก็ตามก็ยังมีกรณีข้อยกเว้นกฎหมายต่างๆ เพื่อให้ได้สิทธิในการถือครองที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายจึงมีความจำเป็นที่ราชอาณาจักรไทยจะต้องหามาตรการทางกฎหมายเพื่อแก้ไขปัญหาและส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทย เพื่อจะได้แก้ไขปัญหาดังกล่าวให้เบาบางลง และเป็นการสร้างหลักประกันการคุ้มครองทั้งสิทธิประโยชน์ของผู้เข้ามาลงทุน รวมถึงการดึงดูดนักลงทุนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทยมากขึ้นด้วย

ขอบเขตการศึกษา

บทความวิจัยฉบับนี้ ผู้วิจัยจะได้ทำการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนโดยตรงของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน แล้วจึงมีกฎหมายไทยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514 พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 เพื่อศึกษาถึงวิวัฒนาการ ประวัติความเป็นมา รูปแบบของการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย มาตรการทางกฎหมายในการบังคับ รับรองสิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทยและในสหพันธรัฐมาเลเซีย รวมทั้งมาตรการทางกฎหมายอื่นๆ ที่จะเป็นฐานในการวิเคราะห์ปัญหาที่ผู้วิจัยได้ตั้งประเด็นปัญหาไว้ ทั้งในราชอาณาจักรไทยและสหพันธรัฐมาเลเซีย เป็นต้น

วิธีดำเนินการวิจัย

ทำการศึกษาวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยการศึกษาวิเคราะห์ค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลจากแนวคิด ประวัติความเป็นมาวิวัฒนาการของการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ซึ่งจะมุ่งเน้นวิเคราะห์ปัญหาและมาตรการทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทย และวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายและมาตรการทางกฎหมายในการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนของคนต่างด้าวในสหพันธรัฐมาเลเซีย โดยการศึกษาค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร บทความ ความคิดเห็นนักวิชาการ วารสาร วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสิ่งพิมพ์ต่างๆ ทั้งเอกสารและ ข้อมูลที่ได้จากการค้นคว้าอิสระในระบบ Internet ทั้งที่เป็นข้อมูลในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนรายงานการวิจัยและค้นคว้าของสถาบันและองค์กรต่างๆ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

- 1 ทำให้ทราบถึงวิวัฒนาการ ประวัติความเป็นมา และความสำคัญของปัญหาทางกฎหมายของการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทย
- 2 ทำให้ทราบถึงแนวคิด ทฤษฎีพื้นฐาน รูปแบบของการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทยและในสหพันธรัฐมาเลเซีย
- 3 ทำให้ทราบถึงมาตรการทางกฎหมายในการบังคับ รับรองสิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทยและในสหพันธรัฐมาเลเซีย



4 ทำให้ทราบถึงปัญหาทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทย เปรียบเทียบปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในสหพันธรัฐมาเลเซีย

5 ทำให้ได้ข้อสรุป และข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนให้เป็นรูปธรรม เพื่อเป็นเครื่องมือในการส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทย

สรุปและอภิปรายผลการวิจัย

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวได้มีวิวัฒนาการอย่างรวดเร็ว ทำให้การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวได้มีพัฒนาการที่เจริญรวดเร็วตามไปด้วย เนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และมีการลงทุนที่มากขึ้นจากนักลงทุนไทยและต่างประเทศ ทั้งนี้เกิดจากการต้องการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในราชอาณาจักรไทยนั่นเอง จึงได้มีการดึงดูดนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทย แต่ทั้งนี้ได้มีการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวไว้ เพื่อเป็นการรักษาความมั่นคงของรัฐ โดยที่คนต่างด้าวนั้นสามารถเข้ามาลงทุนในที่ดินได้ แต่จะต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับกฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย อีกทั้งรัฐบาลพยายามผลักดันนโยบายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทย แต่ด้วยคนไทยยังขาดความรู้ความสามารถในหลายๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นความรู้ทางด้านเทคโนโลยีรวมถึงการขาดแคลนเงินทุน ดังนั้นจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องพึ่งพานักลงทุนจากต่างประเทศเพื่อพัฒนาการลงทุนในราชอาณาจักรไทย คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงได้กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุนไว้เป็นทิศทางในการนำไปสู่การส่งเสริมการลงทุน เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนอีกระดับหนึ่ง แต่ทั้งนี้การที่นักลงทุนต่างด้าวจะเข้ามาถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทยได้นั้นก็จะต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของเจ้าของรัฐเจ้าของประเทศ โดยมีการกำหนดสิทธิการถือครองไว้ดังจะได้กล่าวต่อไป

การกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย

เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญของประเทศและเป็นอธิปไตยชาติซึ่งแต่ละประเทศมีสิทธิที่จะรักษาไว้ซึ่งอธิปไตยของชาติ ดังนั้นในกรณีที่กฎหมายบัญญัติให้คนต่างด้าวมียสิทธิในที่ดิน รัฐก็ย่อมมีสิทธิโดยชอบธรรมที่จะกำหนดหลักเกณฑ์ หรือข้อบังคับ มาบังคับใช้กับคนต่างด้าวโดยพิจารณาจากหลักกฎหมายของประเทศนั้นๆ ซึ่งสามารถสรุปสาเหตุที่ทำให้ต้องมีการควบคุมการจำกัดการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว (Stephen Hodson, Cormac Cullinan and Karen Campbell, 1999) ดังนี้

1. เป็นการป้องกันความมั่นคงของชาติ โดยเป็นเหตุผลที่สำคัญสุดของหลักกฎหมายของนานาประเทศในการที่จะปกป้อง

รักษาดินแดนของตนโดยจะไม่ปล่อยให้คนต่างด้าวมียสิทธิในการครอบครองที่ดินเป็นจำนวนมากๆ หากปล่อยให้คนต่างด้าวเข้าครอบครองที่ดินเป็นจำนวนมากๆ แล้ว อาจจะทำให้ที่ดินของประเทศนั้นตกอยู่ในความควบคุมของคนต่างด้าวซึ่งจะกระทบต่อความมั่นคงทางเศรษฐกิจ การเมือง สังคม ความมั่นคงของประเทศ และปัญหาอื่นๆ ตามมาเป็นจำนวนมาก

2. เป็นการป้องกันการครอบงำเศรษฐกิจของคนต่างด้าว เพราะเมื่อคนต่างด้าวเข้ามาถือครองที่ดินเป็นจำนวนมากอาจทำให้คนต่างด้าวสามารถกำหนดความเคลื่อนไหวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยภาครวม

3. เป็นการป้องกันการการเก็งกำไรจากการค้าที่ดินของคนต่างด้าว การเข้ามาถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว การทำให้ราคาที่ดินของประเทศที่คนต่างด้าวเข้ามาถือครองมีความผันผวนต่อสภาวะทางเศรษฐกิจ

4. เป็นการป้องกันสงวนไว้ซึ่งที่ดินไว้ให้กับลูกหลาน เนื่องจากการเข้ามาถือครองที่ดินของคนต่างด้าวทำให้อัตราการแข่งขันในการซื้อที่ดิน หรือการครอบครองที่ดินมีอัตราที่สูงจนทำให้คนในประเทศและลูกหลานเสียสิทธิที่จะได้ซื้อ หรือครอบครองที่ดินในชาติของตน อันเป็นปัจจัยขั้นพื้นฐานของคนในประเทศที่จะพึงมีพึงได้ และรวมถึงเป็นการป้องกันพื้นที่สำคัญอีกด้วย

5. เป็นการควบคุมการอพยพของคนต่างด้าวโดยอ้อม เพราะถ้าปล่อยให้คนต่างด้าวเข้ามาถือครองที่ดินเป็นจำนวนมากก็เท่ากับเป็นการเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวก่อๆ อพยพเข้ามาซึ่งอาจเป็นการสร้างปัญหาให้กับประเทศนั้นๆ ดังนั้น การควบคุมการถือครองที่ดินทำให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินได้ยากขึ้น ผลของการถือครองที่ดินได้ยากขึ้นก็จะส่งผลให้คนต่างด้าวซึ่งจะอพยพเข้ามามีถิ่นฐานที่อยู่ได้ยากขึ้นเป็นการจัดการปัญหาดังกล่าวในอนาคตได้อีกด้วย

6. เป็นการควบคุมปริมาณการลงทุนของคนต่างด้าว เนื่องจากปัจจุบันการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวส่วนใหญ่เป็นการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุน จึงควรใช้กฎหมายการถือครองที่ดินเป็นเครื่องมือในการควบคุมการลงทุนของคนต่างด้าว เพราะที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญของการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

7. เป็นการควบคุมการลงทุนของคนต่างด้าว ผู้ซึ่งมาลงทุนในประเทศนั้นๆ สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งนี้ เป็นการควบคุมประเภทของการลงทุนของคนต่างด้าว

8. เป็นการรวบรวมข้อมูลการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว การควบคุมการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวนอกจากจะเป็นการป้องกันการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวแล้วยังทำให้ทราบถึงการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว อันส่งผลให้สามารถกำหนดนโยบายต่อการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวทั้งในปัจจุบันและในอนาคต



ดังนั้นจะเห็นได้ว่า การจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวก็เพื่อเหตุผลหลายประการดังที่ได้กล่าวมาแล้ว แต่ทั้งนี้ ราชอาณาจักรไทยก็ได้เปิดช่องให้แก่คนต่างด้าวเพื่อที่จะเข้ามาถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทยได้ ปัจจุบันมีคนต่างด้าวเข้ามาถือครองที่ดินตามกฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทยเป็นจำนวนมาก อันเนื่องมาจากราชอาณาจักรไทยเป็นประเทศที่อยู่ในภูมิภาคอาเซียน และมีทรัพยากรธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ประกอบกับมีนโยบายการส่งเสริมการลงทุนที่เอื้อให้คนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทย รวมถึงความได้เปรียบในแหล่งที่ตั้งของราชอาณาจักรไทยที่มีภูมิประเทศตั้งอยู่ศูนย์กลางในการติดต่อระหว่างกลุ่มประเทศอินโดจีน และกลุ่มประเทศอาเซียน นับว่าเป็นจุดเด่นที่คนต่างด้าวให้ความสำคัญ โดยเฉพาะเพื่อเป็นฐานการผลิตในอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทยมีกฎหมายกำหนดการถือครองที่ดินแต่ละประเภทการลงทุนที่แตกต่างกันออกไป ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดสิทธิให้คนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในราชอาณาจักรไทยได้ไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่ ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรมครอบครัวละไม่เกิน 10 ไร่ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะไม่เกิน 5 ไร่ และที่ใช้เพื่อการสุสานตระกูลละไม่เกิน 1/2 ไร่ การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทยมีข้อกำหนดหลักเกณฑ์การเข้ามาประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวเอาไว้ และมีอาชีพบางอาชีพที่ห้ามคนต่างด้าวทำเพื่อสงวนไว้สำหรับคนไทยเป็นการเฉพาะ ซึ่งกำหนดอยู่ท้ายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 และราชอาณาจักรไทยได้มีการส่งเสริมการลงทุนซึ่งเป็นหลักประกันและการคุ้มครองสิทธิประโยชน์ที่ให้กับผู้เข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทย มีการเปิดเสรีทางการค้าและการลงทุนมากขึ้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการดึงดูดให้นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทย จากการวิจัยการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทยพบว่า กฎหมายอนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถเข้ามาถือครองที่ดินในราชอาณาจักรไทยได้ ซึ่งปริมาณในการถือครองที่ดินแต่ละประเภทนั้นจะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับประเภทของการถือครองเพื่อการลงทุน หรือการประกอบกิจการของคนต่างด้าว

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในสหพันธรัฐมาเลเซีย

สหพันธรัฐมาเลเซียได้มีการกำหนดประเภทของที่ดินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดิน ไว้พอจะสรุปได้ดังนี้ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ที่ดินและอาคารประเภทอาคาร หรือตึกแถว จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ได้ราคาของที่ดินและอาคารนั้นต้องไม่น้อยกว่า 250,000 (Ringgit, RM) ที่ดินและอาคาร

ประเภทบ้านจัดสรร จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ได้ โดยราคาของที่ดินและอาคารนั้นต้องไม่น้อยกว่า 250,000 (Ringgit, RM) อาคารชุด จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ห้องได้ โดยราคาของห้องในอาคารชุดนั้นต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 250,000 (Ringgit, RM) ในบางรัฐ เช่น รัฐปีนัง (Penang) อาจกำหนดจำนวนชั้นต่ำถึงชั้นสูง ถึง 750,000 (Ringgit, RM) อาคารและบ้านที่อยู่ในเขตพื้นที่ที่ดินราคาปานกลางหรือถูกนั้น คนต่างด้าวจะไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้ ส่วนพื้นที่อาคารชุด และพื้นที่อาคารที่รัฐบาลมาเลเซียสงวนไว้นั้น คนต่างด้าวจะไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้ (www.iht.com/bin/print.php, Retrieved October 20, 2014.)

สำหรับที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจ หรืออุตสาหกรรม ที่ดินและอาคารที่เป็นร้านค้า หรือตั้งอยู่ในเขตค้าขาย คนต่างด้าวจะถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินนั้นได้ ที่ดินและอาคารต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 300,000 (Ringgit, RM) ในที่ดินประเภทธุรกิจ อุตสาหกรรมที่รัฐบาลกำหนดนั้น คนต่างด้าวสามารถถือครองโดยอยู่ภายใต้รัฐท้องถิ่นที่จะเป็นผู้กำหนดรายละเอียด และเงื่อนไขในการจัดตั้งเป็นนิติบุคคล อย่างไรก็ตาม การถือครองเพื่อประกอบธุรกิจสหพันธ์พยานันยังไม่ได้รับรองอนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้ ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจะเป็นเจ้าของได้ด้วยการเช่า เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 30 ปี ถึง 99 ปี ที่ดินอื่นซึ่งซื้อขายได้ก็อาจใช้เพื่อประโยชน์ทางอุตสาหกรรมได้

ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ในที่ดินประเภทนี้คนต่างด้าวจะไม่ได้รับรองอนุญาตให้สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้ ยกเว้นที่ดินประเภทดังต่อไปนี้ คือ ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำปศุสัตว์ ฟาร์มเพื่อการค้าโดยการจัดการนั้นใช้วิชาการและเทคโนโลยีสมัยใหม่ ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อจัดการเกษตรในเชิงอุตสาหกรรม ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการจัดการด้านการท่องเที่ยว โดยในกรณีต้องมีคนมาเลเซียเป็นผู้ร่วมทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 49

ที่ดินที่กำลังพัฒนา (Development Land) ที่ดินประเภทนี้เป็นที่ดินที่รัฐบาลมาเลเซียนั้นได้สงวนไว้เพื่อคนชาติมาเลเซีย โดยเฉพาะเพื่อพัฒนาเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย สถานประกอบการธุรกิจ และอุตสาหกรรม โดยจะอนุญาตให้คนต่างด้าวเข้าทำการถือครองกรรมสิทธิ์ได้ในกรณีที่คนต่างด้าวจัดตั้งเป็นนิติบุคคลที่มีคนชาติมาเลเซียเป็นผู้ร่วมทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของจำนวนทุนของนิติบุคคลนั้น จะสังเกตได้ว่าการกำหนดประเภทที่ดินและอาคารของสหพันธรัฐมาเลเซียที่ห้ามมิให้คนต่างด้าวเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ ในที่ดินบางประเภทนั้น เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวเข้ามาแย่งที่อยู่อาศัยของคนพื้นเมืองที่เป็นคนชั้นล่างและชนชั้นปานกลาง ป้องกันการผูกขาด และป้องกันการผันผวนของราคาที่ดินและบ้าน โดยให้คนต่างด้าวไปซื้อที่ดินในบริเวณที่มีมูลค่าสูงอยู่แทน (<http://www.thaibizmalay.com>, Retrieved August 18, 2014.)

จากการศึกษาทำให้ทราบว่า การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทยและสหพันธรัฐมาเลเซียนั้น กฎหมายได้ให้สิทธิแก่นักลงทุนต่างด้าวในการเข้ามาถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนหรือประกอบกิจการ ซึ่งต่างก็มีกฎหมายที่กำหนดสิทธิและกฎหมายในการส่งเสริมการลงทุนไว้แตกต่างกัน ซึ่งเมื่อได้นำมาเปรียบเทียบกันแล้วจะพบว่า สหพันธรัฐมาเลเซียมีการเปิดกว้าง และให้สิทธิแก่นักลงทุนต่างด้าวมากกว่าการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทย แต่ทั้งนี้การถือครองที่ดินในสหพันธรัฐมาเลเซียได้กำหนดพื้นที่ และจำนวนเงินในการเข้ามาถือครองที่ดินแต่ละประเภทไว้อย่างชัดเจน และจะเห็นได้ว่า นักลงทุนต่างด้าวได้ให้ความสนใจเข้ามาลงทุนในสหพันธรัฐมาเลเซียจำนวนมาก อันเนื่องมาจากสหพันธรัฐมาเลเซียมีกำลังแรงงานที่มีประสิทธิภาพและสภาพเศรษฐกิจ สังคม การเมืองที่มั่นคง และมีหน่วยงานกำกับดูแลการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวโดยตรง อีกทั้งมีกฎหมายที่กำหนดการควบคุมไว้ชัดเจนและสามารถบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ราชอาณาจักรไทยก็เป็นประเทศที่มีความอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การเข้ามาลงทุนของนักลงทุนต่างด้าว แต่ด้วยปัญหาด้านข้อกฎหมายที่ตึงเกินไปทำให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายของคนต่างด้าวบางกลุ่ม จึงมีความจำเป็นที่ต้องมีมาตรการในการแก้ไขปรับปรุงข้อกฎหมายบางประการเพื่อให้มีความสอดคล้องรองรับการส่งเสริมการลงทุนของนักลงทุนต่างด้าว และเพื่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ราชอาณาจักรไทยมากที่สุด

เสนอแนะ

จากการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทยและในสหพันธรัฐมาเลเซีย ในการศึกษาข้างต้นผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ผู้วิจัยพบว่า กฎหมายการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทยมีการหลีกเลี่ยงระเบียบ วิธีการ ขั้นตอน กฎเกณฑ์ตามกฎหมายในการขออนุญาตถือครองที่ดินในราชอาณาจักรไทยโดยการอาศัยคนไทยเป็นตัวแทนในการเข้าถือครองที่ดินของคนต่างด้าว โดยการทำนิติกรรมธุรกรรมอันมีลักษณะที่ซับซ้อนเปลี่ยนไปตามสภาพแวดล้อมสังคมและวัฒนธรรม กล่าวคือ การสมรสกับคนไทยแล้วให้คู่สมรสที่เป็นคนไทยถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแทน แต่สิทธิในการใช้ประโยชน์ยังเป็นของคนต่างด้าว หรือการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยการจดทะเบียนและมีหลักฐานทางทะเบียนเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย แต่ในทางปฏิบัติอำนาจในการควบคุมดูแลเป็นของบุคคลต่างด้าวด้วยสาเหตุดังกล่าว ผู้วิจัยเห็นว่าควรให้มีการเพิ่มกฎหมายกำหนดโทษเพื่อเอาผิดกับบุคคลต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวที่ร่วมกับบุคคลสัญชาติไทยทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล อันเป็นการกระทำการอันฝ่าฝืนกฎหมายซึ่งให้มีโทษจำคุกและโทษปรับและให้สามารถ

บังคับใช้ได้ อีกทั้งในกรณีที่บุคคลสัญชาติไทยได้จดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าวการจดทะเบียนหรือการทำธุรกรรมทางที่ดินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไปนั้นจะต้องมีการจดทะเบียนที่สูงขึ้นกว่าบุคคลสัญชาติไทยที่ไม่จดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าว และให้มีการกำหนดอัตราทุนขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาทในการซื้อขายที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย รวมทั้งห้ามคนต่างด้าวซื้อที่ดินในเขตที่กำลังพัฒนาหรือยังไม่มีการพัฒนาเพื่อสงวนไว้สำหรับประชากรในชาติ ทั้งนี้เพื่อเป็นการกำหนดกฎเกณฑ์ข้อบังคับและเปิดโอกาสให้แก่คนต่างด้าวที่เข้ามาถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทยไม่ว่าโดยตนเองหรือกระทำการผ่านตัวแทน

2. การกำหนดหลักเกณฑ์การควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 ที่ห้ามคนต่างด้าวสำหรับการประกอบธุรกิจในบางธุรกิจที่สำหรับคนไทยเท่านั้นที่จะประกอบธุรกิจได้ การกำหนดหลักเกณฑ์การเข้ามาประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวในกิจการที่คนไทยไม่พร้อมในการประกอบกิจการ และเพื่อสงวนไว้สำหรับคนไทยในชาตินั้น ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า การสงวนอาชีพหรือการประกอบกิจการของคนต่างด้าวนั้นเป็นผลดีต่อคนไทยในชาติ แต่การประกอบกิจการบางประเภทที่คนไทยไม่พร้อม หรือสงวนไว้ให้คนไทยชาติจะไม่เกิดผลดี หากประชาชนในชาตินั้นขาดความรู้ความสามารถและประสบการณ์ เพื่อเป็นการเปิดโอกาสในการส่งเสริมการลงทุนในประเทศและการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว รวมทั้งยังเป็นการแก้ปัญหาการละเมิดต่อกฎหมายเนื่องจากอาชีพที่โดยตรงสงวนห้ามคนต่างด้าวทำนั้นกลับเป็นที่สนใจของคนต่างด้าว การประกอบกิจการจึงไม่ได้กระทำโดยตนเองแต่ใช้บุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยกระทำการแทน เพื่อเป็นการแก้ปัญหาดังกล่าว ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบัญญัติเกี่ยวกับกิจการที่สงวนนั้น โดยเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวสามารถประกอบกิจการที่คนไทยไม่พร้อม หรือที่สงวนไว้เพื่อคนไทยบางประเภทได้ แต่ทั้งนี้ในการประกอบกิจการที่คนไทยไม่พร้อม หรือสงวนไว้แล้วจะต้องมีคนไทยถือหุ้นในกิจการไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 และมีการกำหนดทุนขั้นต่ำในกิจการที่สงวนไว้ว่าจะต้องเป็นกิจการที่มีทุนขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท เพื่อเป็นการดึงดูดนักลงทุนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรและเป็นการส่งเสริมพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ แต่ทั้งนี้ก็ต้องรักษาความสมดุลและความมั่นคงในราชอาณาจักรไทยด้วย โดยมีการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและอัตรารายได้ขั้นต่ำในการลงทุนไว้ด้วย

3. การศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทย นั้นควรมีหน่วยงานของรัฐที่เข้ามาควบคุมดูแลการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวอย่างเป็นรูปธรรม กล่าวคือจัดให้มีคณะบุคคล หรือบุคคลซึ่งเป็นผู้มีวิชาชีพโดยตรงในการกำกับดูแลโดยให้จัดตั้ง



ขึ้นตามกฎหมายเพื่อกำกับดูแลการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวโดยตรงเพื่อให้สอดคล้องกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทยในปัจจุบัน อย่างเช่นสหพันธรัฐมาเลเซีย มีตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ดูแลอสังหาริมทรัพย์ (Estate Agent) โดยตรงแล้วยังครอบคลุมถึงการกำกับอาชีพอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วยได้แก่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน (Valuer or Appraiser) ผู้บริหารทรัพย์สิน (Property Manager) และที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ (Property Consultant) นั่นด้วย โดยที่ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนตามกฎหมายกำกับดูแลตัวแทน หรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกและสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนต่างด้าว

4. ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ได้กำหนดนิยามการเช่าไว้เฉพาะ ซึ่งผู้วิจัยได้พิจารณาถึงผลทางกฎหมาย ที่กฎหมายฉบับนี้กำหนดให้ไว้เป็นพิเศษแก่สิทธิการเช่าอันได้แก่ การสร้างความมั่นคงให้แก่สิทธิการเช่า หรือนำไปใช้ประโยชน์เป็นประกันหนี้ด้วยแล้วจะพบว่าสิ่งต่างๆ เหล่านี้หากได้บังเกิดผลแก่สิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ น่าจะเป็นประโยชน์แก่การประกอบธุรกิจของภาคเอกชนโดยทั่วไปได้ไม่น้อย และผู้วิจัยเห็นว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ระยะเวลาเกิน 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี นั้น ผู้วิจัยเห็นว่าควรเพิ่มระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากเดิม ระยะเวลาเกิน 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี เป็นระยะเวลาดั้งแต่ 30 ปี ถึง 99 ปี เนื่องจากสภาพสังคม เศรษฐกิจ ในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงและเพื่อให้เป็นการดึงดูดคนต่างด้าวให้เข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทยในระยะยาว ประกอบกับให้สอดคล้องกับประเทศเพื่อนบ้าน อย่างเช่นสหพันธรัฐมาเลเซีย ที่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นระยะเวลาดั้งแต่ 30 ปี ถึง 99 ปี

5. ผู้วิจัยเห็นว่า การทำสนธิสัญญาระหว่างประเทศ เรื่องการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนจะเป็นการส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศให้กับนักลงทุนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทยมากขึ้น ซึ่งจะเป็นผลดีต่อเศรษฐกิจของประเทศคู่สัญญาด้วย โดยในสนธิสัญญานั้นจะต้องกำหนดไว้อย่างชัดเจนถึงเงื่อนไข หลักเกณฑ์ในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว รวมถึงการกำหนดขอบเขตและพื้นที่ในการทำสนธิสัญญาไว้ด้วย เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงและดึงดูดนักลงทุนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทยด้วย

เอกสารอ้างอิง

- กมลวรรณ นาคพิน. 2549 ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว. ม.ป.ม.: ม.ป.พ.ประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2551
- พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 รูปแบบการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว. [Online]. Available : Sonia kolesnikov-jessop,Malaysia relaxes rules on foreign ownership,www.iht.com/bin/print.php. Retrieved October 20, 2014.
- เศรษฐกิจมาเลเซีย. [Online].Available : http://www.thaibizmalay.com/ThaiBizMalay/index.php?option=com_content&view=article&id=171:-556&catid=39:economic-information-about-thailand&Itemid=170. Retrieved August 18, 2014.Stephen Hodson, Cormac Cullinan and Karen Campbell. 1999. Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches To The Acquisition And Use of Land By Foreigners. [Online].Available : http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/legal/docs/lpo6.pdf. Retrieved January 25, 2015.