

ปัญหาการถือครองกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย

The Problem on Properties Holding of Alien in Thailand

ภาณุมาศ ชัดเงางาม¹, ถวัลย์ รุยาพร², วรยุทธ พูนสุข³,

รุ่งรัตนา เจริญจิตต์⁴ และศศิธร อินโต⁵

Panumas Kudngaongarm¹, Thawal Ruyaporn², Vorrayuth Poonsuk³,

Roongrattana Jaroenjitt⁴, and Sasiorn Into⁵

Received: July 15, 2025

Revised: September 7, 2025

Accepted: September 26, 2025

บทคัดย่อ

ปัญหาการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทยเป็นปัญหาที่ถกเถียงกันมาเป็นเวลานาน ว่าสิทธิการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ควรจะมีเงื่อนไขมากน้อยเพียงใด และควรจะมีจำนวนเท่าใด แม้ว่าจะมีกฎหมายกำหนดเงื่อนไขและจำนวนการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวปรากฏในกฎหมายหลายฉบับ อย่างไรก็ตามกฎหมายในแต่ละฉบับนั้น ยังอาจไม่มีการพัฒนากฎหมาย ให้สอดคล้องกับบริบทของการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองในปัจจุบัน พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 เป็นหนึ่งในกฎหมายฉบับล่าสุด ที่ยกร่างขึ้นมาเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการแก้ไขปัญหาการถือครองสิทธิของคนต่างด้าวในประเทศไทย จึงมีความจำเป็นต้องศึกษาถึงความเป็นไปได้ของกฎหมายดังกล่าวในการแก้ไขปัญหา รวมทั้งเสนอแนะแนวทางเพื่อแก้ปัญหากล่าว

การวิจัยเรื่องนี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพหรือ Documentary research โดยศึกษาจากการยก่างกฎหมาย พระราชบัญญัติ เอกสาร หนังสือ ตำรา งานวิจัย และบทความที่เกี่ยวข้องตลอดจนคำพิพากษาศาลในคดีที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ รวมทั้งกฎหมายของประเทศต่าง ๆ ในเรื่องเดียวกันนี้ เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบประกอบสำหรับงานวิจัยฉบับนี้

¹ รองศาสตราจารย์ ดร., หลักสูตรศึกษาศาสตรบัณฑิต กฎหมายและการบริหาร คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกริก
Associate Professor Dr., Lecturer in the Doctoral Program of Law and Administration, Faculty of Law, Kirk University

² ว่าที่ร้อยตรี ดร., คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกริก, Acting Sub-Lieutenant Dr., Faculty of Law, Kirk University

³ อาจารย์, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกริก, Lecturer, Faculty of Law, Kirk University

⁴ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อาจารย์ประจำหลักสูตรศึกษาศาสตรบัณฑิต กฎหมายและการบริหาร คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกริก
Assistant Professor Dr., Lecturer in the Doctoral Program of Law and Administration, Faculty of Law, Kirk University

⁵ ดร., หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกริก, Email: poot1427@gmail.com Dr., Master of Laws Program, Faculty of Law, Kirk University

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะดังนี้คือ พระราชบัญญัติทรัพย์สิน อิงสิทธิ พ.ศ. 2562 แม้จะเป็นกฎหมายฉบับล่าสุดที่ออกมาเพื่อให้มีส่วนในการแก้ไขปัญหาการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย แต่อาจกล่าวได้ว่ายังเป็นกฎหมายที่ไม่สามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้อย่างเบ็ดเสร็จเด็ดขาด ทั้งนี้มีข้อสรุปและข้อเสนอแนะดังนี้ 1) ประเทศไทยยังคงเป็นประเทศเป้าหมายการเข้าครองสิทธิอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว 2) กลุ่มประเทศที่เข้ามาถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยสูงสุด ได้แก่ สหพันธรัฐรัสเซียและสาธารณรัฐประชาชนจีน 3) เป้าหมายของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว โดยเฉพาะการถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หากคนต่างด้าวได้รับผลประโยชน์จากส่วนต่างของราคาอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อสิ้นสุดการถือครอง รัฐควรเก็บภาษีที่เป็นรายได้ส่วนต่างของอสังหาริมทรัพย์ที่คนต่างด้าวได้รับผลประโยชน์นั้น 4) ความพร้อมหรือการเปิดใจกว้างหรือการยอมรับคนต่างด้าวที่จะเข้ามาพำนักในประเทศไทยของคนไทย รัฐควรมีการรณรงค์ สร้างความเข้าใจให้แก่คนในประเทศในการยอมรับการเข้ามาพำนักอาศัยของคนต่างด้าวในประเทศไทย อันเป็นหลักสากลในสิทธิและเสรีภาพในการย้ายถิ่นที่อยู่ของมนุษย์ 5) ผลกระทบต่อราคา อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยต่อคนท้องถิ่นหรือคนไทยในประเทศไทย ที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ดังนั้น รัฐจึงควรกำหนดการอนุญาตถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว เฉพาะอสังหาริมทรัพย์ ที่มีราคาสูงตามที่รัฐกำหนดเท่านั้น เพื่อไม่ให้กระทบกระเทือนต่อชนชั้นกลางและชั้นล่าง ซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่ของประเทศ และ 6) รัฐบาลไทยควรปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย เกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทยที่กระจัดกระจายอยู่ในกฎหมายหลายฉบับ เข้ามาไว้เป็นฉบับเดียวกัน เพื่อประโยชน์ในทางปฏิบัติและง่ายต่อความเข้าใจสำหรับคนต่างด้าวที่มีความประสงค์จะเข้ามาถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

คำสำคัญ: ทรัพย์สินอิงสิทธิ, การถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์, คนต่างด้าว

Abstract

The problems on immovable properties holding by aliens in Thailand have been discussed since immemorial time. These problems are the conditions of holding and the quantity of immovable properties should be held by the aliens. Even though, those questions have already been provided in several laws and regulations. However, those laws and regulations have not been revised to compatible with the need of aliens who would like to be the owners of immovable properties in Thailand. While, presently, Thai laws and regulations have not been developed to serve economic, social and politic development. Until the latest law, named “the Right Over Leasehold Asset Act B. E. 2562” is issued to be the choice of solving the problems on immovable properties holding by aliens in Thailand. There for, it is necessity to study the possibilities of this Act to solve these problems and to find out the appropriated measures and the recommendations to those problems.

This research is documentary research, based on drafted laws and regulations, acts, texts, articles, relevant research works, judicial decisions, electronic information and foreign laws related to this topic for comparison of Thai laws.

The research found that the Right Over Leasehold Asset Act B. E. 2562 may not applicable to the need of foreign investors and the one who would like to be the owner of immovable properties in Thailand. For what's ever reasons, this law is not appropriate enough to the need of those foreign investors and aliens. In summary, this research has the recommendations are as follows: 1) Thailand still be one target that alien groups would like to hold immovable properties. 2) Those target alien groups are Russian Federation and People's Republic of China. 3) For the immovable properties holding of aliens, in case of ownership, they should pay the tax of the income receive from the differences cost of the properties holding after they distribute those properties. 4) In case of social problems, the Government should create the mutual understanding of local people to accept and understanding of Human rights regime on the rights and freedom of movement and settlement. 5) The effect of value change of immovable properties in case of increasing of demand by aliens, the Government should allow immovable properties holding by aliens only the high price of properties. This is to avoid the effect which may reflect to the higher price of immovable properties and effect to the middle and lower classes of domestic people. 6) The Government should improve or gathering the law concerning immovable properties holding by aliens which are hidden in several laws and regulations to be registered in a single law particularly for the holding of alien in immovable properties in Thailand. This is to serve the understanding of both Thai officials and aliens who would like to hold the immovable properties in Thailand.

Keywords: Right over leasehold asset, Immovable properties holding, Alien

บทนำ

ความสำคัญและที่มาของปัญหา

ปัญหาการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทยเป็นปัญหาที่ถกเถียงกันมาเป็นเวลาช้านาน ว่าสิทธิการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ควรจะมีเงื่อนไขมากน้อยเพียงใด และควรจะมีเงื่อนไขได้จำนวนเท่าใด แม้ว่าจะมีกฎหมายกำหนดเงื่อนไขและจำนวนการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวปรากฏในกฎหมายหลายฉบับ อย่างไรก็ตามก็ตีความหมายในแต่ละฉบับนั้น ยังอาจไม่มีการพัฒนากฎหมาย ให้สอดคล้องกับบริบทของการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองในปัจจุบัน ที่มีการค้าการลงทุนโดยเฉพาะการลงทุนระหว่างประเทศ เพิ่มขึ้นอย่างมาก เมื่อเทียบกับข้อมูลเงื่อนไข ที่มีการกำหนดบริบทการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในขณะที่มีการยกร่างกฎหมายต่าง ๆ เหล่านี้ การถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวโดยเฉพาะที่เข้ามาทำธุรกรรมในประเทศไทย ที่ปรากฏในรูปแบบต่าง ๆ โดยที่คนต่างด้าวเหล่านั้นที่มีความต้องการที่จะถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นเป็นลำดับ ส่วนหนึ่งอาจเนื่องมาจากประเทศไทยเป็น

ประเทศหนึ่งในประเทศที่ประสบความสำเร็จในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว การค้าและการลงทุนในระดับต้น ๆ ของโลกประเทศหนึ่ง เนื่องจากกรณีดังกล่าว เป็นเรื่องละเอียดอ่อนและมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจสังคม และความเป็นอยู่ของประชาชนภายในประเทศโดยตรง ดังนั้นการกำหนดเงื่อนไขสิทธิ และปริมาณการถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นกรรมสิทธิ์จึงเป็นเรื่องจำเป็นที่ต้องศึกษาพิจารณาด้วยความละเอียดรอบคอบ และสอดคล้องกับบริบททางสังคมของประเทศไทยในปัจจุบัน และจากการที่ประเทศไทย เป็นหนึ่งในประเทศเป้าหมายที่มีความอุดมสมบูรณ์เหมาะสำหรับการลงทุนและเป็นที่ยุ่อาศัย จึงเป็นเป้าหมายระดับต้น ๆ ของนักลงทุนตลอดจนบุคคลผู้เกษียณอายุ ที่ประสงค์จะเข้ามาพำนักอาศัยในลักษณะ ถาวรในบั้นปลายของชีวิต อีกทั้งประเทศไทยมีความเหมาะสมทั้งภูมิรัฐศาสตร์ ทรัพยากรทางด้านอาหาร และคุณภาพของชีวิต โดยเฉพาะด้านการรักษาพยาบาลที่ได้รับการยอมรับในบรรดานานาอารยประเทศ ในความทันสมัยของบุคลากรและเครื่องมือทางการแพทย์ของประเทศไทย ดังนั้นแนวโน้มของการลงทุนและการเข้ามาอยู่อาศัยของคนต่างด้าวในประเทศไทยจึงเพิ่มจำนวนมากขึ้นโดยลำดับ แต่ปัญหาของการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทยยังไม่มียุ่อาศัยและกฎหมายที่ชัดเจนเพียงพอในทางปฏิบัติ ถึงแม้ว่าจะมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องจำนวนหลายฉบับ แต่ก็อาจมิได้ตอบสนองต่อความต้องการ หรือมีความชัดเจนเพียงพอเพื่อตอบสนองความต้องการการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในทุกกรณี

พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 เป็นหนึ่งในกฎหมายฉบับล่าสุด ที่ได้บัญญัติขึ้นมาเพื่อแก้ไขปัญหาการถือครองสิทธิของคนต่างด้าวในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม กฎหมายดังกล่าวยังมีรายละเอียดที่ต้องศึกษาพิจารณาในเนื้อหาว่าจะสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้หรือไม่และมากนักน้อยเพียงใด จึงเป็นที่มาของปัญหาที่จะต้องศึกษารายละเอียดของกฎหมายดังกล่าวและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่มีอยู่ในประเทศไทยและกฎหมายของต่างประเทศที่เกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ตลอดจนความเห็นของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องได้เสียในเรื่องดังกล่าว

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาถึงปัญหาของการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย
2. เพื่อศึกษาถึงกฎหมายที่มีอยู่เดิมเกี่ยวกับสิทธิการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย
3. เพื่อศึกษาถึงพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ว่าสามารถแก้ไขเยียวยาปัญหาการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทยได้มากนักน้อยเพียงใด
4. เพื่อศึกษาถึงแนวทางในการแก้ไขปัญหาการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย

ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยเรื่องนี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพหรือ Documentary research โดยศึกษาจากการยกร่างกฎหมาย พระราชบัญญัติ เอกสาร หนังสือ ตำรา งานวิจัย และบทความที่เกี่ยวข้องตลอดจนคำพิพากษาศาลในคดีที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการวิเคราะห์เปรียบเทียบเนื้อหาของกฎหมายที่เกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวที่กำหนดไว้ในกฎหมายของประเทศต่าง ๆ เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์

แก้ไขปัญหานี้รวมทั้งปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ สังคมและการเมืองของแต่ละประเทศพอสังเขป เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบและนำไปสู่การแก้ไขปัญหาการถือครอง อสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย

กรอบแนวคิด/สมมติฐาน

กรอบแนวคิดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทยยังเป็นกรอบแนวคิดดั้งเดิม ที่ปรากฏในกฎหมายที่มีอยู่เดิมหลายฉบับที่มีแนวโน้มค่อนข้างจำกัดสิทธิการถือครองสิทธิของคนต่างด้าวไว้ ในขณะที่คนต่างด้าวมีความประสงค์ที่จะได้กรรมสิทธิ์ (Ownership) ในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้นทั้งนี้เพื่อความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจการค้าการลงทุนของตนเอง มากกว่าที่จะถือครองที่ดินโดยผ่านตัวแทน หรือนอมินี แต่ในขณะเดียวกัน รัฐบาลก็มีความจำเป็นที่ต้องออกกฎหมายเพื่อแก้ปัญหาต่าง ๆ เหล่านั้น โดยที่จะต้องไม่เป็นการเอื้อประโยชน์แก่คนต่างด้าวมากเกินไป โดยไม่คำนึงถึงปัญหาทางสังคม และเศรษฐกิจของคนภายในประเทศที่จะตามมา ซึ่งเป็นการยากยิ่งที่จะหาความพอดีในการแก้ปัญหาข้อกฎหมายดังกล่าว ให้สมประโยชน์ทั้งคนต่างด้าวและประชาชนภายในประเทศ ที่อาจมีความรู้สึกถูกละเมิดที่ทำกินจากการลงทุนจากต่างประเทศ ดังนั้น พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 อาจเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมาย ที่เข้ามาเยียวยาปัญหาต่าง ๆ ดังกล่าวได้ไม่มากนัก

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เข้าใจปัญหาของการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย
2. เข้าใจและทราบกฎหมายที่มีอยู่เดิมเกี่ยวกับสิทธิการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย
3. เข้าใจวิธีการเยียวยา แก้ไขปัญหาการได้มาซึ่งการถือครองสิทธิของคนต่างด้าวในประเทศไทยตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562
4. ให้ได้แนวทางในการแก้ไขปัญหาการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย

ประวัติ แนวคิด และสิทธิในการถือครองที่ดิน

ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติ ที่เกิดขึ้นมาพร้อมกับกาการก่อกำเนิดโลก และมีมาก่อนที่จะมีมนุษย์โลกที่มีวิวัฒนาการมาอย่างยาวนานจนเป็นมนุษย์โลกในปัจจุบัน ย่อมเป็นข้อเท็จจริงที่ไม่ต้องพิสูจน์แล้วว่าสรรพสิ่งที่เกิดขึ้นมาบนพื้นแผ่นดิน ล้วนมีมาก่อนที่มนุษย์จะเรียนรู้การใช้ประโยชน์ในที่ดินทั้งสิ้น เมื่อพิจารณาอย่างถ่องแท้แล้ว จะเห็นได้ว่ามนุษย์ในโลกปัจจุบัน ที่ได้มีการแก่งแย่งชิงพื้นที่ หรือที่ดินเพื่อประโยชน์ในการใช้สอยของตนเอง ไม่ว่าจะในระดับปัจเจกบุคคล หรือในระดับชาติ เช่นการก่อสร้างนคราณ เข้ายึดพื้นที่ซึ่งกันและกัน ย่อมแลกมาชีวิตของมนุษย์ด้วยกันเอง เพื่อได้มาซึ่งการครอบครองทำประโยชน์ของที่ดิน แต่ในท้ายที่สุดแล้ว ต่างก็ล้วนล้มหายตายจาก ทั้งพื้นแผ่นดินที่ตนต่อสู้ได้มาไว้เบื้องหลังทั้งสิ้น หากสามารถนำติดตัวไปได้แต่อย่างใด แนวคิดดังกล่าว แนวคิดที่เห็นว่าที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาตินั้น เป็น

ที่มาของแนวคิดที่ว่า ที่ดินไม่ควรตกเป็นของบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นการเฉพาะ มนุษย์เป็นเพียงผู้อาศัย ใช้ประโยชน์ชั่วคราวเท่านั้น หรืออาจกล่าวได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีใครเป็นเจ้าของ หรือ *res nullius* เป็นหน้าที่ของรัฐที่จะต้องจัดสรรปันส่วนให้ประชาชนได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินซึ่งเป็นของรัฐ ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนรวมที่ไม่มีใครเป็นเจ้าของนั้น อย่างเท่าเทียมกัน ในทางตรงกันข้าม แนวคิดในการถือครองที่ดิน หรือสิทธิการหวงกัน มิให้บุคคลอื่นมาบุกรุก หรือล่วงล้ำ ก็เป็นสิทธิในการป้องกันของมนุษย์ ที่มีมาแต่กำเนิดในการที่จะป้องกันชีวิตและทรัพย์สินของตนเอง มิให้ถูกล่วงละเมิดจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิ ซึ่งเป็นสิทธิที่มีมาแต่ดึกดำบรรพ์ ตั้งแต่มนุษย์อาศัยอยู่ตามถ้ำหลิบเขา ในเมื่อที่ดินถือเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่ง มนุษย์จึงมีสิทธิในความเป็นเจ้าของ ที่จะหวงกัน หรือปกป้องสิทธินั้นได้โดยชอบเช่นกัน อย่างไรก็ตาม สิทธิในความเป็นเจ้าของรวมทั้งการถือครองที่ดิน ได้รับการยอมรับเป็นสากลมาจนปัจจุบันและบรรจุอยู่ในกฎหมายหลาย ๆ ฉบับ โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศที่มีการปกครองโดยระบอบประชาธิปไตย ส่วนประเทศที่มีระบอบการปกครองแบบคอมมิวนิสต์ หรือลัทธิ Communism สังคมนิยม หรือ Socialism เห็นว่า ที่ดินเป็นทรัพย์สินร่วมกันของรัฐ เริ่มมีความคิดโน้มเอียง หรือเปลี่ยนแนวคิดการถือครองที่ดิน ซึ่งแต่เดิมการถือครองที่ดินเป็นของรัฐ และการจัดสรรปันส่วนที่ดินกระทำโดยรัฐเท่านั้น ปัจจุบัน มีการผ่อนคลายเป็นเอกชน หรือปัจเจกบุคคล มีสิทธิในการถือครองที่ดินได้มากยิ่งขึ้น เนื่องจากเหตุผลทางการค้า การลงทุน ที่ต้องพึ่งพา อาศัยการค้า การลงทุนจากต่างประเทศ และการพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนภายในประเทศให้ดีขึ้น และเพื่อให้สอดคล้องกับบริบทของโลกที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว

ประวัติการถือครองที่ดินในประเทศไทย การถือครองที่ดินของคนไทย และคนต่างด้าว

ประวัติการถือครองที่ดินในประเทศไทย

นับแต่สมัยโบราณ ที่ดินถือเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างผลผลิตรายได้ของประชาชนมาโดยตลอด อีกทั้งเป็นตัวกำหนดศักดิ์ดินนาของบรรดาขุนนาง ในสมัยที่มีการปกครองโดยกษัตริย์เป็นเวลาช้านาน ในขณะที่ประเทศไทยหรือประเทศสยามในอดีต หรืออาจก่อนหน้านั้น นับตั้งแต่สมัยสุโขทัย ต่อมาจนถึงสมัยอยุธยา และรัตนโกสินทร์ จนถึงปัจจุบัน ที่ดินอันเป็นตัวบ่งบอกอาณาเขตของราชอาณาจักรในแต่ละยุคแต่ละสมัยได้มีการเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา โดยมีมูลเหตุจากศึกสงคราม การแย่งดินแดน หรือที่ทำกินของประชาชน ปรับเปลี่ยนหมุนเวียนความเป็นเจ้าของในที่ดินทำกินมาเช่นนี้โดยตลอด จนมาถึงยุคสมัยของการล่าอาณานิคมของประเทศซีกโลกตะวันตก เช่น อังกฤษ ฝรั่งเศส สเปน โปรตุเกส ความสำคัญของดินแดนเริ่มมีบทบาทมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้เพราะเหตุว่า ประเทศต่าง ๆ เหล่านั้น ล้วนต้องการทรัพยากรที่เกิดจากดินแดนเหล่านี้ ไม่ว่าจะเป็นไม้สัก แร่ธาตุต่าง ใบชา เครื่องเทศ ซึ่งไม่สามารถหาได้ในประเทศตะวันตก การเข้ามามีอิทธิพลของกลุ่มประเทศล่าอาณานิคมทั้งหลายในกลุ่มประเทศเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ หรือ South East Asia ซึ่งรวมถึงประเทศไทยด้วย การแบ่งปันผลประโยชน์ของกลุ่มประเทศล่าอาณานิคม ที่มีมากกว่าหนึ่งประเทศ ที่เข้ามาแสวงประโยชน์ในประเทศกลุ่มเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งมีพื้นที่กว้างใหญ่ไพศาล ไม่สามารถที่จะควบคุมดูแลได้ด้วยประเทศใดประเทศหนึ่ง จึงเกิดความตกลงแบ่งเขตการปกครองของกลุ่มประเทศล่าอาณานิคม เพื่อผลประโยชน์ของตนจะได้ไม่ขัดแย้งซึ่งกันและกัน ระบบการถือครองที่ดินของคนไทยในยุคสมัยนั้น ยังคงขึ้นอยู่กับระบบเจ้าขุนมูลนาย เก็บส่วยเข้าคลังแผ่นดิน โดยเจ้าเมืองแต่ละหัวเมืองไปบริหารจัดการ ขึ้นตรงต่อกษัตริย์ โดยมีเสนาบดี แต่ละด้านกำกับดูแล เช่น เวียง วัง คลัง นา ดังได้ทราบ และปรากฏในประวัติศาสตร์ของประเทศไทยมาโดยลำดับ

ในขณะที่จำนวนประชากรในขณะนั้นมีจำนวนน้อย (ไม่ปรากฏหลักฐานที่ชัดเจนว่ามีจำนวนเท่าใดในแต่ละยุคแต่ละสมัย ทั้งนี้ เนื่องจากมีการเคลื่อนย้ายถิ่นฐาน และการอพยพ หนีความแห้งแล้ง และโรคระบาด ฯลฯ ซึ่งมีการย้ายเมืองไปตั้งเมืองใหม่ในหลายกรณี) และยังคงมีพื้นที่ทำกินมากมายเกินกว่าจำนวนประชากรในขณะนั้นจะสามารถทำประโยชน์ได้ทั้งหมด ปัญหาที่ทำกิน การแย่งที่ทำกิน จึงมักไม่เกิดปัญหามากมายนัก ปัจจุบัน ประชากรของประเทศไทยได้เพิ่มขึ้นอย่างมากมาย ในขณะที่จำนวนที่ดินที่ทำกินยังคงมีอยู่เท่าเดิม ปัญหาการครอบครองทำประโยชน์ และการแย่งที่ดินที่ทำกิน ของประชาชนเกิดขึ้นมากมายเป็นเงาตามตัว นับแต่รัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยที่พระองค์ทรงโปรดให้นำระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษรมาบังคับใช้ในประเทศไทย ระบบการจัดสรรที่ดินที่ทำกินของประเทศไทย จึงถูกนำเข้าสู่การกำกับดูแลภายใต้กฎหมายอย่างชัดเจนโดยลำดับ นับแต่นั้น อย่างไรก็ตาม กฎหมายที่นับว่าเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการจัดการที่ดินของประเทศไทยปรากฏขึ้นอย่างเป็นทางการเป็นรูปธรรม และมีผลบังคับใช้มาจนถึงปัจจุบัน คือพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช และมีการแก้ไขเป็นระยะ ๆ ตามความเหมาะสมของสถานการณ์ บ้านเมืองจนถึงปี พ.ศ. 2566 นอกจากนี้ ยังมีกฎหมายอื่นเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนไทย เช่น พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547 พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2558 และพระราชบัญญัติคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ พ.ศ. 2562 เป็นต้น ซึ่งจะได้กล่าวในลำดับต่อไป

การถือครองที่ดินของคนไทยและลักษณะของการถือครองที่ดิน

ลักษณะการถือครองที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้อยคำทางกฎหมาย ที่ใช้ในการแสดงการถือครองที่ดิน มี 2 ลักษณะ คือ สิทธิครอบครอง (Holding) และกรรมสิทธิ์ (Ownership/possession) สำหรับคำว่าสิทธิครอบครองนั้น เป็นสิทธิที่ได้รับการยอมรับโดยกฎหมาย ในการที่ผู้ถือสิทธิครอบครองสามารถใช้ประโยชน์ รวมทั้งใช้สิทธิในการป้องกัน หรือหวงกันผู้อื่นที่ไม่มีสิทธิดีกว่า เข้ามารบกวนการใช้สิทธิของตนได้ กล่าวคือสามารถใช้สิทธินั้นตามที่กฎหมายบัญญัติ โดยที่ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น สิทธิในการเช่า สิทธิเก็บกิน เป็นต้น ส่วนคำว่า กรรมสิทธิ์ หมายถึงสิทธิในความเป็นเจ้าของเมื่อเป็นเจ้าของแล้วจึงมีทั้งสิทธิ ทั้งสิทธิครอบครอง และกรรมสิทธิ์อยู่ในตัวเอง และสิทธิทั้ง 2 ประการนี้สามารถแยกออกจากกันได้ เช่นเจ้าของบ้าน อาศัยอยู่ในบ้านที่ตัวเองเป็นเจ้าของ ย่อมมีทั้งสิทธิครอบครอง และกรรมสิทธิ์ในบ้านหลังดังกล่าว แต่เมื่อตนเอง นำเอาบ้านหลังที่ตัวเองมีกรรมสิทธิ์ออกให้ผู้อื่นเช่า ผู้อื่นที่เช่านั้นย่อมได้สิทธิครอบครอง ใช้ประโยชน์ในการเช่า ซึ่งบ้านหลังดังกล่าวก็ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า แต่ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้สูญเสียสิทธิครอบครองนั้นให้แก่ผู้เช่าแล้วตามกฎหมาย จึงไม่อาจเข้าใช้ประโยชน์ สิทธิครอบครองในบ้านหลังนั้นได้อีกต่อไป กล่าวโดยสรุปคือ ในการถือครองที่ดินนั้น บุคคลอาจมีทั้งสิทธิครอบครองและกรรมสิทธิ์ในตัวเองทั้งสองลักษณะ หรือลักษณะใดลักษณะหนึ่งก็ได้ สำหรับการได้มาซึ่งการถือครองที่ดิน อาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งว่า ที่มาของการถือครองที่ดิน หรือการได้มาซึ่งสิทธิการถือครองที่ดิน ซึ่งอาจได้มาโดยทางนิติกรรม หรือได้มาโดยทางอื่นที่มีใช้ทางนิติกรรม เช่น การแย่งการครอบครอง การได้มาโดยทางนิติกรรม นั้น เช่น สัญญาเช่า สัญญาซื้อขาย สัญญาฝากทรัพย์ สัญญาให้สัญญาแลกเปลี่ยน เป็นต้น ส่วนการถือครองที่ดินโดยทางอื่นที่มีใช้ทางนิติกรรม เช่น การแย่งการ

ครอบครองนั้น ปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องการครอบครองปรปักษ์ และการได้มาซึ่งการครอบครองที่ดินโดยทางอื่นที่มีใช้ทางนิติกรรม เช่นการได้มาโดยผลของกฎหมาย เช่นการจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนโดยรัฐให้เป็นที่ทำกิน เป็นต้น โดยเฉพาะการได้มาซึ่งการถือครองที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ มีปัญหาข้อถกเถียง ว่าการได้มาโดยการแย่งการครอบครองนั้นเป็นการได้มาโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ หรือเป็นการใช้สิทธิโดยสุจริตหรือไม่ เรื่องดังกล่าวนี้ มีการถกเถียงกันมาช้านาน มีทั้งทางด้านเห็นด้วย และไม่เห็นด้วย อย่างไรก็ตาม ข้อถกเถียงดังกล่าวรับฟังเป็นที่ยุติ และได้รับการยอมรับโดยกฎหมาย ซึ่งบัญญัติไว้ในเรื่องของการครอบครองปรปักษ์ดังกล่าวแล้ว สรุปได้ว่า ถึงแม้ว่าการเข้ายึดถือครอบครองมาแต่เริ่มต้นเป็นการแย่งการครอบครอง ซึ่งดูเหมือนว่าไม่น่าจะชอบด้วยกฎหมายก็ตาม แต่ด้วยเหตุผลที่ว่า ที่ดินนั้นแม้จะมีเอกสารสิทธิ เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือโฉนดที่ดิน ก็ตาม แต่หากเจ้าของเดิมผู้มีกรรมสิทธิ์ มิได้ใช้สิทธิในการป้องกันทรัพย์สินของตนเองต่อการแย่งการครอบครองของบุคคลอื่นที่เข้ามาแย่งการครอบครอง โดยสงบเปิดเผย แสดงความเป็นเจ้าของ ติดต่อกันเป็นเวลา 10 ปี นับแต่มีการแย่งการครอบครอง ทำประโยชน์ในที่ดินมีเอกสารสิทธิที่เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือโฉนดที่ดินของบุคคลอื่นนั้น แสดงว่าผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มีที่ดินอื่นซึ่งเป็นที่ทำกินสำหรับตนเองเพียงพอแล้วสมควรแบ่งปันที่ดินดังกล่าวให้ผู้ไม่มีที่ทำกิน ได้ทำกินต่อไป รวมทั้งการแย่งการครอบครองที่ดินมือเปล่า กล่าวคือ ที่ดินที่ไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของ ไม่ว่าจะเป็เอกสารสิทธิลักษณะอื่นที่มีใช้โฉนดที่ดิน เช่น น.ส. 3 น.ส. 3 ก. ส.ค. 1 กฎหมายเพียงกำหนดอายุความการแย่งการครอบครองไว้เพียง 1 ปีเท่านั้น

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย ปรากฏชัดเจนขึ้นในสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ภายใต้สนธิสัญญาที่ได้ทำกับประเทศอังกฤษ ที่รู้จักกันในนาม สนธิสัญญาเบาว์ริง ค.ศ. 1855 หรือ พ.ศ. 2398 ซึ่งเป็นสนธิสัญญาที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับการค้าเป็นหลัก กระนั้นก็ตาม ได้มีการกำหนดสิทธิคนต่างด้าว ในการถือครองที่ดิน นอกจากนี้ประเทศไทยในขณะนั้น ได้ทำสนธิสัญญาในลักษณะเดียวกันนี้กับประเทศอื่น เช่นฝรั่งเศสและสหรัฐอเมริกา นอกจากสนธิสัญญานี้แล้ว ยังมีสนธิสัญญาทางไมตรีระหว่างประเทศสยามกับประเทศอังกฤษ ค.ศ. 1855 (พ.ศ. 2398) ประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศฝรั่งเศส ค.ศ. 1856 (พ.ศ. 2399) ได้ประเทศเดนมาร์ก พ.ศ. 2401 ทั้งนี้มีสาระสำคัญกำหนดให้ชาวต่างชาติมีสิทธิซื้อที่ดินในเขตที่กำหนดและประกาศกำหนดให้ เกี่ยวกับการขายและให้เช่าที่ดิน ค.ศ. 1856 (พ.ศ. 2399) โดยกำหนดให้คนต่างด้าวซื้อและเช่าในเขตพระนครได้ และจำกัดบริเวณซื้อขาย เช่นผ่านเขตกำแพงพระนครออกไปไม่เกิน 200 เส้น และการกำหนดห้ามไม่ให้คนไทยขายที่ดินให้แก่คนต่างด้าวที่มาอยู่ในเมืองไทยไม่ถึง 10 ปี แต่อนุญาตให้เช่าได้ ภายในเขตห่างกำแพง พระนคร 200 เส้นออกไป สรุปคือประกาศดังกล่าวกำหนดให้คนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินได้โดยมีข้อจำกัดทางด้านพื้นที่ที่จะซื้อขายได้ และจะต้องเข้ามาอยู่ในเมืองไทยตามระยะเวลาที่กำหนด

การกำหนดให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินในราชอาณาจักรสยาม หรือประเทศไทย ปรากฏชัดในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยมีการกำหนดการให้กรรมสิทธิ์แก่ประชาชนรวมทั้งคนต่างด้าว โดยปรากฏตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายที่ดินที่ได้ยกร่างในขณะนั้น และต่อมาในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว ยังคงยึดถือแนวทางที่ได้มีการ

กำหนดไว้ในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ต่อจนมาถึงรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว ยังคงมีการดำเนินการตามแนวที่ได้ตั้งไว้แต่เดิม ในส่วนของการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ปรากฏชัดเจนในพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าว พ.ศ. 2486 และ พ.ศ. 2493 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินเพื่อความเป็นธรรมแก่สังคม พ.ศ. 2497 และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ที่กำหนดสิทธิการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวไว้เป็นการเฉพาะ ในมาตรา 86 ถึงมาตรา 96 (ส่วนการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินสำหรับคนไทยได้กำหนดไว้ในมาตรา 84 ถึงมาตรา 85)

ดังนั้น อาจกล่าวได้ว่า การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว มีมาตั้งแต่ในสมัยสุโขทัย อโยธยา หรืออาจก่อนหน้านั้น สันนิษฐานได้ว่านับแต่อาณาจักรสยามเริ่มมีการติดต่อค้าขายกับต่างประเทศ เช่น จีน ญี่ปุ่น และประเทศที่มีอาณาเขตติดต่อกับราชอาณาจักรสยามในสมัยนั้น ซึ่งแท้จริงแล้ว ในขณะนั้นยังไม่มี การปักปันเขตแดนที่ชัดเจน จึงไม่อาจกล่าวได้ว่า ดินแดนใด เขตแดนใด เป็นราชอาณาจักรของสยามโดยแท้ เพราะเหตุว่า การปักปันเขตแดนตามแนวคิดของประเทศตะวันตก เริ่มมีอิทธิพลแผ่ขยายการกำหนดเขตแดนของประเทศแต่ละประเทศภายหลังยุคล่าอาณานิคม และการปักปันเขตแดนเริ่มมีความชัดเจนขึ้น ภายหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 มาเมื่อไม่นานนี้เอง ยกตัวอย่างเช่น ประเทศไทยได้ทำสนธิสัญญาปักปันเขตแดนกับฝรั่งเศส ค.ศ. 1893 ซึ่งยึดครองประเทศลาวในขณะนั้น เป็นต้น และเมื่อประเทศลาวได้อิสรภาพ การเป็นเมืองขึ้นของฝรั่งเศส ประเทศลาวได้สืบทอด (Succession) ในสนธิสัญญาดังกล่าวนั้น และมีผลบังคับใช้มาจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้รวมทั้งสนธิสัญญาปักปันเขตแดน ที่ประเทศไทยทำกับฝรั่งเศสในขณะยึดครองกัมพูชาในขณะนั้นเช่นเดียวกัน ซึ่งในความเป็นจริงเมื่อมีการติดต่อค้าขายกับคนต่างด้าว ไม่ว่าจะเป็นชนชาติใด ย่อมต้องมีการเข้ามาใช้พื้นที่ หรือที่ดินในเขตราชอาณาจักรสยามอย่างแน่แท้ ไม่ว่าจะเป็นรูปของการเช่าหรือการซื้อขายที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการพาณิชย์กรรม หรือเกษตรกรรมก็ตาม เพราะเหตุว่าการค้าขายในสมัยนั้นต้องอาศัยพื้นที่ในการขนส่งสินค้า และเก็บกักสินค้า และการใช้พื้นที่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในระหว่างการทำธุรกรรมหรือเกษตรกรรมเพียงแต่กฎหมายในขณะนั้นไม่ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าต้องปฏิบัติเช่นไร เนื่องจากพื้นที่ หรือที่ดินใดขณะนั้น มีจำนวนกว้างใหญ่ไพศาลเพียงพอแก่ทุกคนที่จะทำธุรกิจหรือเกษตรกรรมได้อย่างเพียงพอ เว้นแต่พื้นที่ที่อยู่ในเขตเมือง หรือเป็นที่มีความสำคัญทางธุรกิจสูงก็จะกำหนดเงื่อนไข การถือครองของคนต่างด้าวไว้เป็นการเฉพาะดังได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

กฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการถือครองสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวกฎหมายไทยที่เกี่ยวข้องกับการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว

1. รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ในที่นี้จะขอนำมากล่าวเฉพาะรัฐธรรมนูญที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน คือรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประเด็นปัญหาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทยนั้น ปรากฏข้อมาตราที่ใกล้เคียงกับเรื่องดังกล่าว ดังนี้ คือมาตรา 66 ความว่า “รัฐพึงส่งเสริมสัมพันธไมตรีกับนานาประเทศโดยถือหลักความเสมอภาคในการปฏิบัติต่อกันและไม่แทรกแซงกิจการภายในของกันและกัน ให้ความร่วมมือกับองค์การระหว่างประเทศ และคุ้มครองผลประโยชน์ของชาติและของคนไทยในต่างประเทศ” กล่าวคือ ในส่วนของความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ ระหว่างประเทศไทยกับประเทศอื่น ๆ นั้น ให้ยึดหลักความเสมอภาคในการปฏิบัติต่อกัน นั้นหมายความว่า รัฐต้องปฏิบัติต่อประเทศต่าง ๆ อย่างเท่าเทียมกัน ไม่เลือกปฏิบัติ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความ

ตกลงระหว่างประเทศ ทั้งในระดับทวิภาคีและพหุภาคี ที่รัฐบาลเข้าผูกพันตน ตามความตกลงนั้น ๆ ตลอดจนความร่วมมือกับองค์การระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเข้าร่วมเป็นภาคี ทั้งนี้ บนพื้นฐานแห่งผลประโยชน์ของชาติและประชาชนคนไทย ทั้งที่อยู่ในประเทศและที่ไปอาศัยอยู่ในต่างประเทศด้วย

2. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (และพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน)

ประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเรียกสั้น ๆ ว่า “กฎหมายที่ดิน” เป็นกฎหมาย ฉบับหลักที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในการกำหนดการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว ซึ่งกำหนดไว้ในหมวด 8 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว มาตรา 86 ถึงมาตรา 96 ตี และหมวด 9 การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท มาตรา 97 ถึงมาตรา 100 กล่าว โดยสรุปคือ ประมวลกฎหมายที่ดินถือว่าเป็นกฎหมายไทยที่เป็นหลักกำหนดเงื่อนไขและจำนวนการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว กฎหมายอื่นที่กำหนดเกี่ยวข้องกับการถือครองที่ดิน ของคนต่างด้าวล้วนมีหลักการสอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดินฉบับดังกล่าวนี้ เว้นแต่กฎหมายที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมการค้าการลงทุนภายในประเทศ จึงขยายขอบเขตเงื่อนไขการถือครองที่ดินที่เป็นคนต่างด้าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริม สนับสนุนการค้า การลงทุน ในประเทศ เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นต้น ทั้งนี้ มีข้อสังเกตว่า เงื่อนไขต่าง ๆ ในการกำหนดการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินจะกำหนดเงื่อนไขไว้ค่อนข้างสูง ที่ยากแก่คนต่างด้าวซึ่งเป็นบุคคลทั่วไป จะถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทยได้โดยง่าย ตลอดทั้งจำนวนที่อนุญาตให้เป็นเจ้าของได้นั้น ก็เป็นจำนวนที่อาจน้อยเกินกว่าความต้องการของคนต่างด้าวที่ประสงค์จะเข้ามาทำการค้าและการลงทุน หรืออยู่อาศัยในประเทศไทยได้ แต่เนื่องจากสังคมโลกปัจจุบันได้มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว ประชาชนมีการ หลั่งไหล เคลื่อนย้าย ทั้งที่อยู่อาศัย และการลงทุนข้ามประเทศมากขึ้น ประกอบกับรัฐบาลไทยยังต้องการการลงทุนจากต่างประเทศ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องหามาตรการทางกฎหมายสนับสนุนต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจดังกล่าว ซึ่งมาตรการทางกฎหมายนี้รวมทั้งการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเดิมที่มีอยู่แล้ว และการบัญญัติกฎหมายใหม่ เพื่อเอื้อ และสนับสนุนให้สอดคล้องกับกิจกรรมการค้าการลงทุนดังกล่าว ดังจะได้กล่าวในรายละเอียดต่อไป

3. พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520

ได้กำหนดการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้ในมาตรา 27 มาตรการดังกล่าวขยายสิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดินได้ตามจำนวนที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งจำนวนที่ดินที่คนต่างด้าวอาจถือครองได้ และอำนาจในการขยายจำนวนการถือครองที่ดินกฎหมายฉบับนี้ กำหนดให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน มีข้อสังเกตว่า ผู้ที่จะได้รับการส่งเสริมการลงทุนจะต้องเป็นนิติบุคคล เท่านั้น บุคคลธรรมดาหาอาจได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามมาตรานี้แต่อย่างใดไม่ อย่างไรก็ดี มาตรการส่งเสริมการลงทุนดังกล่าวได้บัญญัติมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2520 ซึ่งปัจจุบัน (พ.ศ. 2567) เป็นเวลากว่า 40 ปี ภาวะการลงทุน เศรษฐกิจ สังคมระหว่างประเทศได้เปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก มาตรการดังกล่าวจึงอาจไม่เพียงพอต่อการส่งเสริมการลงทุนที่ขยายตัวอย่างมาก

ในปัจจุบันได้ จึงมีความจำเป็นที่รัฐบาลต้องออกกฎหมายใหม่ เพื่อสนับสนุนการค้าการลงทุน และการขยายตัวทางเศรษฐกิจในสังคมโลกปัจจุบัน ให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะได้กล่าวในบทต่อไป

4. พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 เป็นอีกหนึ่งพระราชบัญญัติที่ได้ออกมาเพื่อส่งเสริม สนับสนุน การค้าการลงทุน โดยเฉพาะการลงทุนจากต่างประเทศ หรือรองรับการลงทุนจากนักลงทุนต่างประเทศ พระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวมีมาตรการในการสนับสนุนการนำคนต่างด้าว ซึ่งเป็นช่างฝีมือ ผู้ชำนาญการ ตลอดจนคู่สมรสและบุคคลที่อยู่ในอุปการะของบุคคลดังกล่าว เข้ามาทำงาน และพำนักในราชอาณาจักรไทยได้ตามความเหมาะสม ตามที่คณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมเห็นสมควร แม้ว่าจะมีจำนวนระยะเวลาอยู่อาศัยเกินกว่าที่กฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองได้กำหนดไว้ก็ตาม ปรากฏตามมาตรา 45 พระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวนี้ ได้มีมาตรการในการสนับสนุนการนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือ ผู้ชำนาญการ ตลอดจนคู่สมรสและบุคคลที่อยู่ในอุปการะของบุคคลดังกล่าว เข้ามาทำงาน และพำนักในราชอาณาจักรไทยได้ตามความเหมาะสม ตามที่คณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมเห็นสมควร แม้ว่าจะมีจำนวนระยะเวลาการทำงานและอยู่อาศัยเกินกว่าที่กฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองกำหนดไว้ จะสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวได้แล้ว ยังได้รับสวัสดิการอื่น ๆ ทั้งนี้ รวมทั้งสิทธิทางภาษีอากรต่าง ๆ ด้วยเช่นกัน

5. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าวไม่ได้มีการห้ามการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในลักษณะเป็นการเช่า ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดระยะเวลาของการเช่าไว้สูงสุด 30 ปี และสามารถต่อได้อีก 30 ปี โดยกำหนดไว้ใน มาตรา 537 มาตรา 538 และมาตรา 540 แต่ทั้งนี้ สัญญาเช่านั้น อาจกำหนดระยะเวลา ตลอดอายุของผู้ให้เช่า หรือผู้เช่าก็ได้ ซึ่งอาจจะมิมีระยะเวลาเช่า เกินกว่า 30 ปี ได้ปรากฏในมาตรา 541

6. พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542

พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 เป็นพระราชบัญญัติที่ออกมาเพื่อรองรับ หรือแก้ไขสัญญาเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่กำหนดระยะเวลาการเช่าไว้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี และต่อสัญญาได้อีกไม่เกิน 30 ปี พระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวนี้ได้ขยายระยะเวลาสัญญาเช่า เพิ่มขึ้นจากเดิม 30 ปี เป็น 50 ปี และอาจต่ออายุสัญญาได้อีก ไม่เกิน 50 ปี รวมแล้ว 100 ปี ซึ่งอาจเพียงพอต่อความประสงค์ของนักลงทุน ที่ต้องการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมได้นานถึง 100 ปี จากเดิมที่มีระยะเวลาเช่าได้สูงสุด 60 ปี

7. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแต่เดิมพระราชบัญญัติดังกล่าวฉบับนี้ไม่มีบัญญัติ ให้คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้เลย ต่อมามีการแก้ไขพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 2 เมื่อ พ.ศ. 2534 โดยได้เพิ่มเติมบทบัญญัติอนุญาตให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารหรือคอนโดมิเนียมได้ แต่เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 40 ของเนื้อที่อาคารชุดทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ในเวลาต่อมา ได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติดังกล่าวอีกครั้งหนึ่ง ฉบับ

ที่ 3 เมื่อ พ.ศ. 2542 อนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมดังกล่าวได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่อาคารทั้งหมด

8. พระราชบัญญัติประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542

พระราชบัญญัติประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว ว่าธุรกิจใดที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจในประเทศไทยได้ ทั้งนี้เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด ซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา 5 ในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ซึ่งคนต่างด้าว ที่มีสิทธิถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนั้น จะต้องเป็นคนต่างด้าวที่เข้าเมืองโดยถูกต้องตามกฎหมายและได้รับสิทธิต่าง ๆ ตามที่กฎหมายที่กำหนด สอดคล้องกับพระราชบัญญัติฉบับอื่นที่เกี่ยวข้องกับการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว ดังได้กล่าว

9. พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551

พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 ได้ยกเลิกพระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 และพระราชบัญญัติอื่นที่เกี่ยวกับการเงิน ดังปรากฏในมาตรา 3 ของพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยพระราชบัญญัติดังกล่าวเป็นการให้สิทธิแก่ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศเข้ามาตั้งสาขาในประเทศไทยได้ ซึ่งธนาคารต่างประเทศเหล่านั้นจะต้องมีสถานที่ตั้งอันเป็นสถานประกอบกิจการของธนาคารพาณิชย์ ต่างประเทศต่าง ๆ เหล่านั้น ทั้งนี้ เป็นไปตามกฎหมายกำหนด

10. พระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2535 เป็นกฎหมายอีกฉบับหนึ่งที่มีบทกำหนดให้ธุรกิจของคนต่างด้าวโดยเฉพาะด้านประกันชีวิต เข้ามาถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทยได้ภายใต้บทบัญญัติของพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งธุรกิจประกันชีวิต ได้โอกาสให้มีการขออนุญาตเข้ามาลงทุนทำธุรกิจทางด้านนี้ ภายในประเทศไทยปรากฏในมาตรา 7

11. พระราชบัญญัติประกันวินาศภัย พ.ศ. 2535

พระราชบัญญัติประกันวินาศภัย พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติฉบับนี้กำหนดให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะเช่นเดียวกับพระราชบัญญัติประกันชีวิต โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะให้ธุรกิจการประกันวินาศภัยในต่างประเทศที่เข้ามาตั้งกิจการภายในประเทศไทยมีไว้ซึ่งสถานที่ประกอบการและสถานที่อื่นที่จำเป็นเท่าที่คณะกรรมการอนุญาตให้ถือครองที่ดินเพื่อการนั้นได้ ดังปรากฏอยู่ในมาตรา 6 และมาตรา 7 การขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันวินาศภัยและการออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันวินาศภัยโดยตั้งเป็นสาขาของบริษัทประกันวินาศภัยต่างประเทศตามวรรคหนึ่งให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

12. พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514

พระราชบัญญัติปิโตรเลียมมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเป็นการสนับสนุนการลงทุนทางด้าน การขุดเจาะน้ำมันหรือปิโตรเลียม แก่นิติบุคคลต่างด้าวที่เข้ามาลงทุนหรือได้รับสัมปทานภายในประเทศไทย กฎหมายดังกล่าวจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องกำหนดให้ผู้รับสัมปทานถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินเท่าที่จำเป็นเพื่อดำเนินกิจการดังกล่าว ดังปรากฏในมาตรา 65

กฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว

ถึงการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในที่ดินในต่างประเทศรวมทั้งประเทศในกลุ่มสมาชิกสหภาพยุโรป รวมจำนวน 22 ประเทศ จะเห็นได้ว่า แต่ละประเทศ ล้วนมีข้อจำกัดทั้งทางด้านกฎหมายและทางปฏิบัติการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ในดินแดนของตน ทั้งยังกำหนดข้อจำกัดในลักษณะพิเศษที่ให้สิทธิการถือครองเฉพาะแก่คนสัญชาติของตนเองเท่านั้น ยกเว้นในบางกรณี เช่น เป็นความตกลงระหว่างประเทศ หรือเป็นความตกลงบนพื้นฐานของหลักปฏิบัติต่างตอบแทน และโดยทั่วไปจะคำนึงถึงความมั่นคง สภาพสังคมและเศรษฐกิจของประเทศเป็นหลัก เช่น ไม่อนุญาตให้มีการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในบริเวณเขตพรมแดน เป็นต้น นอกจากนี้ การอนุญาตให้ถือครองที่ดินแก่คนต่างด้าวขึ้นอยู่กับองค์ประกอบ จำนวน และขนาดตามวัตถุประสงค์ที่จะใช้ประโยชน์ หรือให้ถือครองตามวัตถุประสงค์ของการลงทุน มากกว่าที่จะเป็นการอนุญาตให้มีการถือครองได้โดยเสรี ซึ่งเป็นที่ทราบกันดีโดยทั่วไปว่าปัญหาเกี่ยวกับเรื่องดินแดน หรือพรมแดน เป็นปัญหาทางสังคมและความมั่นคง ที่ละเอียดอ่อน กระทบกระเทือนต่อความรู้สึกความเป็นชาติของประชาชน ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวอาจไม่มีคุณค่าทางเศรษฐกิจมากมาย แต่อาจมีผลต่อทางจิตใจของความเป็นชาติ หรือชาตินิยม ที่ไม่อาจจะสูญเสียให้แก่ บุคคลต่างด้าวได้ อย่างไรก็ดี ในสังคมโลกปัจจุบันที่มีการค้า การลงทุนข้ามชาติมากขึ้น ประเทศต่าง ๆ โดยเฉพาะประเทศที่มีปัญหาทางด้านความมั่นคงทางเศรษฐกิจ ที่ต้องแสวงหาการค้า การลงทุนจากต่างประเทศ จึงต้องยอมผ่อนคลายกฎระเบียบเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ที่เข้ามาประกอบกิจการ หรือลงทุนภายในประเทศของตน เพิ่มมากขึ้น ประเทศต่าง ๆ จึงมีมาตรการผ่อนคลายความเข้มงวดตามความจำเป็นของตนเอง

บทสรุปและข้อเสนอแนะการวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้ต่อไปในอนาคต ผู้วิจัยเห็นว่า トラบใดที่ประเทศไทยยังเป็นเป้าหมายสำคัญในทางเศรษฐกิจ และภูมิรัฐศาสตร์เหมาะสำหรับการค้า การลงทุน ระหว่างประเทศ และยังคงเป็นเป้าหมายของการเคลื่อนย้ายเข้ามาเพื่ออยู่อาศัยของคนต่างด้าว ไม่ว่าจะเป็ ระยะเวลาสั้น หรือระยะยาว หรือการอยู่อาศัยในลักษณะถาวร ซึ่งประเทศไทยเองก็ไม่อาจจะหยุดยั้ง หรือต่อต้าน กระแสของการเปลี่ยนแปลง และสิทธิเสรีภาพของมนุษย์ในการเคลื่อนย้าย หรือย้ายถิ่นที่อยู่ที่มีแต่จะเพิ่มมากขึ้น ๆ ต่อไปในอนาคต และถ้าหากประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายเป็นการเฉพาะรองรับ และในขณะที่รัฐบาลเองก็ไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในทางปฏิบัติ และไม่สามารถขจัดธุรกิจสีเทาที่กระทำโดยคนไทยเอง หรือร่วมมือกับคนต่างด้าว เกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในลักษณะเป็นนอมินี หรือลักษณะตัวแทน ซึ่งยากแก่การตรวจสอบแก้ไข และรัฐเองก็ไม่ได้ประโยชน์จากภาษีอากรที่ควรจะได้ เหล่านั้น ดังนั้น การนำเอาธุรกิจนอมินี หรือการถือครองที่ดินแทนของคนต่างด้าว ที่เป็นที่ทราบกันดีซึ่งกระจายอยู่ทั่วไป โดยเฉพาะในเมืองที่เป็นศูนย์กลางที่ตั้งอุตสาหกรรมการลงทุน เมืองหลวง และเมืองท่องเที่ยวที่เป็นเป้าหมายหลักของคนต่างด้าวที่ประสงค์จะเข้ามาถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ดังได้กล่าวมาในรายละเอียดแล้ว กล่าวคือ ความจำเป็นในการที่จะต้องออกกฎหมายเฉพาะสำหรับเรื่องนี้ ดังกล่าวคือเป็นการนำเอาธุรกิจสีเทาเช่นนี้มาทำให้ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อประโยชน์ของรัฐและประชาชนโดยทั่วไป ที่จะได้รับประโยชน์ในรูปแบบของภาษีอากร หากมีการนำธุรกิจดังกล่าวเข้าสู่ระบบตามกฎหมายที่จะได้บัญญัติไว้ ดังนั้น การวิจัยต่อยอดต่อไปในเรื่องนี้ จึงควรมีการวิจัยถึงข้อบัญญัติของกฎหมายที่จะรวบรวมรายละเอียดทั้งหมดที่กระจัดกระจายอยู่ในกฎหมายต่าง ๆ เข้ามาไว้ในฉบับเดียวกัน ดังได้กล่าวมาแล้วข้างต้นและเพิ่มเติมในส่วนที่ขาดและจำเป็นให้ทันสมัยเหมาะสมแก่กาล จึงน่าจะเป็น

ประโยชน์ในการแก้ปัญหาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวได้อย่างครบถ้วนเบ็ดเสร็จเด็ดขาด และนำไปสู่ทางปฏิบัติอันจะเป็นประโยชน์ต่อประเทศชาติและประชาชนต่อไป

เอกสารอ้างอิง

- โกสินทร์ เตชะดิลก (2563). *ทรัพย์สินสิทธิตามกฎหมายที่ดินใหม่ของไทย*. สืบค้นเมื่อ 6 เมษายน 2567, <http://www.dlo.co.th>
- โสภณ พรโชคชัย. (2550, 28 กุมภาพันธ์). *ต่างชาติกับที่ดินไทย: ไม่ให้ซื้อ*. โพสต์ทูเดย์, หน้า A13.
- กรมที่ดิน การจดทะเบียน (2567). สืบค้นเมื่อ 6 เมษายน 2567, <http://www.dol.go.th/registry/DocLib3/handbook10.pdf>
- กรมที่ดิน. (2557). *หลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศสมาชิกอาเซียน 10 ประเทศ: การเตรียมความพร้อมเข้าสู่ประชาคมอาเซียนปี 2558*. กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (ข้อมูลจากกระทรวงการต่างประเทศ ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2557)
- คมสันต์ เพชรน้อย. *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินสิทธิตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิตาม พ.ศ. 2562*. สืบค้นเมื่อ 6 เมษายน 2567, <http://www.lawgrad.ru.ac.th>
- ฐากร จุลินทร. (2557). *การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว*. ข่าวสารงานวิจัยและพัฒนา, ปีที่ 13 (ฉบับที่ 139), 18–19.
- ณัฐวิน อัครภูวดล. (2559). *มาตรการทางกฎหมายในการห้ามถือกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของบุคคลต่างด้าวในประเทศไทย (Problem in land holding proprietor of the foreigners in Thailand)*. วารสารวิทยาลัยนครราชสีมา, 10(2), กรกฎาคม-ธันวาคม.
- ประมวลกฎหมายที่ดิน พุทธศักราช 2497. (2497, 30 พฤศจิกายน). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่ม 71 ตอนที่ 70, หน้า 1–66.
- พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 8) พุทธศักราช 2542. (2542). *ราชกิจจานุเบกษา*.
- พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 8) พุทธศักราช 2542. (2542, 19 กุมภาพันธ์). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่ม 116 ตอนที่ 15 ก, หน้า 1–6.
- พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พุทธศักราช 2542. (2542, 19 กุมภาพันธ์). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่ม 116 ตอนที่ 15 ก, หน้า 17–26.
- พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พุทธศักราช 2522. (2522, 13 ธันวาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่ม 96 ตอนที่ 201, หน้า 1–39.
- พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิตาม พุทธศักราช 2562. (2562, 26 เมษายน). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่ม 136 ตอนที่ 56 ก, หน้า 1–20.
- พระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์ พุทธศักราช 2505. (2505, 13 ตุลาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่ม 79 ตอนที่ 112, หน้า 1–24.
- พระราชบัญญัติประกอบกิจการปิโตรเลียม พุทธศักราช 2514. (2514, 29 มีนาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*, เล่ม 88 ตอนที่ 45, หน้า 1–30.

- พระราชบัญญัติประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พุทธศักราช 2542. (2542, 19 กุมภาพันธ์). ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 116 ตอนที่ 15 ก, หน้า 1-16.
- พระราชบัญญัติประกันชีวิต พุทธศักราช 2535. (2535, 3 เมษายน). ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 109 ตอนที่ 39, หน้า 1-38.
- พระราชบัญญัติประกันวินาศภัย พุทธศักราช 2535. (2535, 3 เมษายน). ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 109 ตอนที่ 39, หน้า 39-76.
- พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พุทธศักราช 2520. (2520, 4 พฤษภาคม). ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 94 ตอนที่ 44, หน้า 1-26.
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522. (2522, 29 เมษายน). ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 96 ตอนที่ 69, หน้า 1-24.
- รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560. (2560, 6 เมษายน). ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 134 ตอนที่ 40 ก, หน้า 1-90.
- ศิริพร สัจจานนท์ และคณะ (2552). *โครงการศึกษาสภาพปัญหาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวระยะที่ 2 (2552)*. สืบค้นเมื่อ 6 เมษายน 2567, <http://landforum.trf.or/09-02.pdf>
- สุชาติ มสันต์ (ม.ป.ป.). *ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินสิทธิ*. (นิติศาสตรมหาบัณฑิต). สาขาวิทยบริการเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดตรัง คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง .
- Dalibor Krstinic, Jovana Vasiljkovic, Ana Langovic Milicevic. "Regulation on Foreign Ownership of Agricultural Land in the Republic of Serbia". *Economics of Agriculture*, Year 67, No. 2020, Belgrade, pp. 553-567.
- Dmytro Fedchyshyn, Iryna Ignatenko. "Protection of land ownership of foreigners in Ukraine". *Journal Tribune*, Volume 8, Special Issue, October 2018, pp. 27-38.
- Jara Samuel Tura. "Comparative Analysis on Ownership of Immovable Property by Foreigners and Its Implication of FDI: the case of Ethiopia and Kenya's Land Policy". *Hawassa University Journal of Law (HUJL)*, Volume 6, July 2022, pp. 153-176.
- Mark Shapiro. "The Dormant Commerce Clause: A Limit on Alien Land Laws". *Brooklyn Journal of International Law*, Volume 20, Issue 1, Symposium: Intellectual Property and Comparative Law: Changing Views in the European Community and the United States of America, pp. 217-235.
- ThaiPublica. (2012, 6 พฤศจิกายน). กรมที่ดินหวั่น AEC ดันทุนนอกทะลัก ชงแก้ 'นอมินี' ต่างชาติไล่ฮุบตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษเช่ายาว 50 ปี. ThaiPublica. สืบค้นเมื่อ 6 เมษายน 2567, จาก <http://thaipublica.org/2012/department-of-lands-aec/>