สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหากฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย
คำสำคัญ	ถือครองที่ดิน/คนต่างด้าว
นักศึกษา	จุฑามาศ เจตกรกฤต
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	ดร.รุ่งแสง กฤตยพงษ์
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2555

บทคัดย่อ

กฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทยมีอยู่หลายฉบับ เช่น ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติการถือครองที่ดินตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520, พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542, พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 , พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514, พระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์ พ.ศ.2505, พระราชบัญญัติการประกันชีวิต พ.ศ.2535, พระราชบัญญัติประกันวินาศภัย พ.ศ.2535 และ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แต่การอนุญาตให้ถือครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติดังกล่าวมีหลักเกณฑ์ค่อนข้างมีเงื่อนไขและข้อจำกัดมาก ซึ่งสวนทางกับความต้องการในการถือครองหรืออสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวทำให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายเพื่อถือครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ โดยใช้บุคคลหรือนิติบุคคลผู้มีสัญชาติไทยเป็นผู้ซื้อที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์แทนคนต่างด้าว เช่น การให้คู่สมรสกับผู้มีสัญชาติไทยถือครองที่ดินแทนแต่สิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ยังเป็นของคนต่างด้าว การให้ผู้มีสัญชาติไทยเป็นผู้ซื้อที่ดินแต่คนต่างด้าวให้ผู้มีสัญชาติไทยต้องทำสัญญากู้ยืม สัญญาจำนองหรือสัญญาเช่าไว้กับคนต่างด้าว การถือครองที่ดินโดยรูปแบบของนิติบุคคลไทย โดยให้ผู้ถือหุ้นที่มีสัญชาติไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวแต่อำนาจครอบงำกิจการยังเป็นของคนต่างด้าว การตั้งเป็นนิติบุคคลไทยแล้วถ่ายโอนในภายหลัง การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นจากนิติบุคคลไทยเป็นนิติบุคคลต่างด้าวหรือมีการเพิ่มทุนจนมีสภาพที่เป็นนิติบุคคลต่างด้าวแต่เคยรับโอนที่ดินในขณะที่เป็นนิติบุคคลไทยเป็นต้น จากการศึกษาพบว่าประเทศไทยมีมาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสม แต่การใช้มาตรการบางส่วนมีลักษณะไม่ชัดเจน ไม่ครอบคลุม ทำให้คนต่างด้าวสามารถใช้ช่องทางดังกล่าวหลีกเลี่ยง

SPU CHONBURI

กฎหมาย เข้ามาถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทยได้ง่าย อีกทั้งกฎหมายบางฉบับมีการบังคับใช้มานานไม่ได้ปรับปรุงให้ทันต่อสภาพการณ์ในปัจจุบัน ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงได้รวบรวมปัญหาและข้อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหากฎหมายดังกล่าวเพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขกฎหมายให้เหมาะสมกับประเทศไทยมากที่สุด

SPU CHONBURI

THEMATIC TITLE	LEGAL PROBLEMS RELATING TO LAND OWNERSHIP OF FOREIGNERS IN THAILAND
KEYWORDS	TAKE POSSESSION OF A / FOREIGNER / ALIENS
STUDENT	JUTAMARD CHETKORNKRIT
THEMATIC ADVISOR	DR.RUNGSAENG KITTAYAPONG
LEVEL OF STUDY	MASTER OF LAW, BUSINESS LAW
FACULTY	FACULTY OF LAW, SRIPATUM UNIVERSITY
YEAR	2012

ABSTRACT

Laws related to take possession of aliens' land or immovable property in Thailand have various acts including the Land Code, Promotion of Investment Act B.E. 2520, Act Hire of Immovable Property for Commerce and Industry B.E. 2542, Industrial Estate Authority of Thailand Act B.E.2522, Petroleum Act B.E. 2514, the Commercial Banking Act B.E. 2505, the Life Act B.E. 2535, Insurance Act B.E. 2535, and Condominium Act B.E. 2542. However, the permission of taking possession of a land or immovable property in those Acts has various conditions and limitations. It is opposite with the requirement in taking possession of aliens' land or immovable property in different ways; for example, a natural person or a juristic person, who has Thai nationality, purchases the land or immovable property for alien. Although Thai nationality, who makes a loan contract, a mortgage contract, or a lease contract, is a land buyer and takes possession of aliens' land, alien will gain the benefits in land or immovable property. Although taking possession of the land in Thai Juristic Person allows Thai shareholders possessing for alien, alien will be a possessor. Moreover, establishing in Thai Juristic Person and later changing in Alien Juristic Person, changing a number of Thai shareholders to Alien Shareholder, or increasing capital to Alien Juristic Persons are possible to see. The study found that Thailand has properly law measure; however, some measures are unclear and cover resulted in avoidable laws, own the land easily, and out of date laws. In conclusion, the research has examined the problems and solutions for developing Thai laws in appropriately.

SPU CHONBURI