หัวข้อสารนิพนธ์	ปัญหาทางกฎหมายที่ใช้ควบคุมการเข้าถือครองที่ดินของคนต่างด้าว
คำสำคัญ	การเข้าถือครองที่ดินของคนต่างด้าว
ชื่อนักศึกษา	โกศล ปะมะโต
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	รองศาสตราจารย์ สุวิทย์ นิ่มน้อย
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ร่วม	รองศาสตราจารย์ โสภณ อรรถพิศาลโสภณ
ระดับการศึกษา	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
คณะ	บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี
พ.ศ.	2550

บทคัดย่อ

การศึกษาในครั้งนี้ได้ค้นคว้าเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายที่ใช้ควบคุมการเข้าถือครองที่ดินของคนต่างด้าว โดยมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ (1) เพื่อศึกษาถึงวิวัฒนาการ วิธีการและรูปแบบของกฎหมายเกี่ยวกับการที่รัฐอนุญาตให้คนต่างด้าวเข้าถือครองอสังหาริมทรัพย์อันเป็นที่ดินหรือที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินในประเทศไทย (2) ศึกษาถึงมาตรการและกฎหมายในการควบคุมการเข้าถือครองที่ดินของคนต่างด้าว (3) ศึกษาถึงช่องว่างของกฎหมายไทยที่เอื้ออำนวยต่อคนต่างด้าวในการถือครองที่ดิน (4) ศึกษาถึงมาตรการทางกฎหมายที่จะใช้อุดช่องว่างหรือใช้ดำเนินการกับคนต่างด้าวที่เข้าถือครองที่ดินโดยวิธีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ผลของการศึกษาพบว่า ในปัจจุบันมักจะมีคนต่างด้าวเป็นจำนวนมากเดินทางเข้ามาพักอาศัยและอยู่ลงทุนประกอบธุรกิจในประเทศไทย การเดินทางเข้ามาในราชอาณาจักรไทยของคนต่างด้าว ได้มีการเข้าครอบครองหรือเข้ามาถือครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินอยู่เป็นจำนวนมาก เช่น การเข้ามาถือครองโดยการเช่า การเข้ามาถือครองโดยอาศัยตัวแทนซึ่งเป็นภรรยาคนไทยหรืออาศัยคนไทย การเข้ามาถือครองโดยอาศัยอยู่ในรูปของนิติบุคคลสัญชาติไทยและการเข้ามาถือครองอสังหาริมทรัพย์อันเป็นห้องชุดในนิติบุคคลอาคารชุด

การเข้ามาถือครองอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินของคนต่างด้าวโดยส่วนใหญ่มักจะมีลักษณะที่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยที่ไม่ได้ยึดถือตามประกาศ กฎระเบียบ กฎกระทรวงและข้อบังคับของกฎหมายที่รัฐได้นำออกมาบังคับใช้ ซึ่งโดยส่วนใหญ่มักจะอาศัยช่องว่างของกฎหมายที่รัฐได้นำออกมาบังคับใช้แล้ว ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าการเข้ามาถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในลักษณะนี้

SPU CHONBURI

มีนักกฎหมายหรือคนต่างด้าวที่รู้กฎหมายจำนวนมากเป็นผู้แนะนำให้คนต่างด้าวหลีกเลี่ยงกฎหมาย และเจ้าหน้าที่ของรัฐเองก็ให้ความร่วมมือ ซึ่งรัฐเองยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายที่เข้มงวดดีพอเข้ามาควบคุมดูแลได้อย่างทั่วถึง ซึ่งนับเป็นปัญหาสำคัญของชาติที่รัฐควรที่จะต้องหามาตรการทางกฎหมายเข้ามาควบคุมดูแลเสียแต่เนิ่นๆ

สาเหตุที่ทำให้คนต่างด้าวเข้ามาถือครองอสังหาริมทรัพย์อันเป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินในประเทศไทยด้วยวิธีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เนื่องจาก มีปัญหาในข้อกฎหมายที่จะต้องตีความอีกมากมาย เช่น ความซ้ำซ้อนของบทบัญญัติกฎหมายที่ประกาศใช้ ความคลุมเครือของบทบัญญัติกฎหมายที่ประกาศใช้ ความหมายของคนต่างด้าว ปัญหาของคนต่างด้าวซึ่งอยู่ในรูปของนิติบุคคล ความหมายของอาคารชุดและหน่วยงานของรัฐที่เข้ามาควบคุมดูแลการทำนิติกรรมต่างๆ การใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ของรัฐที่จะอนุญาตในการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินซึ่งมีคนต่างด้าวเป็นผู้มีส่วนได้เสียหรืออาจจะเข้ามาเกี่ยวข้องโดยเฉพาะในเรื่องของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวเป็นผู้มีส่วนได้เสียขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

หากได้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือหามาตรการทางกฎหมายเข้ามาควบคุมดูแลการเข้าถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในรูปแบบต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นเสีย โดยวางแผนอย่างมีระบบ ระเบียบ หรือมีการตรวจสอบอย่างเข้มงวด มิให้บุคคลสัญชาติไทยเข้าถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวด้วยวิธีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น แก้ไขปัญหาความซ้ำซ้อนของกฎหมายที่ประกาศใช้ให้ชัดเจน กำหนดสิทธิของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวเป็นกรรมการหรือผู้ถือหุ้นในรูปแบบของบริษัทจำกัดที่เข้ามาถือครองที่ดินในประเทศไทยให้ชัดเจน รวมกระทั่งถึงการวางมาตรการต่อคนต่างด้าวที่เข้ามาซื้อห้องชุดในนิติบุคคลอาคารชุดในราชอาณาจักรไทยให้รัดกุมและมีประสิทธิภาพแล้ว ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าถือครองที่ดินของคนต่างด้าวด้วยวิธีการหลีกเลี่ยงกฎหมายในประเทศไทยอาจจะได้รับความเป็นธรรมตามสมควรสมตามเจตนารมณ์ของกฎหมายต่อไป

SPU CHONBURI

Independent Study Title	Legal Problems to Control Land from Alien Occupation
Keyword	Land from Alien Occupation
Student	Kosol Pamato
Independent Study Advisor	Associate Professor Suwit Nimnoi
Independent Study Co-advisor	Associate Professor Sopon Athaphisalsopon
Level of Study	Master of Laws
Faculty	Graduate School, Sripatum University Chonburi Campus
Year	2007

ABSTRACT

This research aimed to study about the question of law applied to control the alien's land occupancy with the following objectives: 1) To study about the development, method and pattern of law relating to the Government's permission granted to aliens to occupy the real estate of land or in relation with immovable property located on land in Thailand, 2) To study the standard of law in controlling the alien's land occupancy, 3) To study the gap of the Thai law in favor of the aliens to occupy the land and 4) To study the legal measures to be applied to cloggy up the loophole or take the legal actions against the aliens who occupy the land by way of law avoidance.

The result of the research found that in the present day many aliens are found to enter into the Kingdom for staying on permanent basis and investing in business in Thailand. The aliens entering into the Kingdom often involve in the possession or occupancy of real castles of land or immovable properties located on several plots of land. For example, the occupancy by way of renting, the occupancy through the agents who are their Thai Wives or with the assistance of the Thai citizens, the occupancy by making their livings in the form of Thai Wives or with the assistance of the Thai citizens, the occupancy by making their livings in the form of Thai nationality juristic person and the occupancy of the real estate in the form of condominium juristic person.

SPU CHONBURI

The alien's occupancy of real estate of land mostly were in the law avoidance manner without acting in compliance with the public notice, regulations, ministerial regulations and legal regulations enforced by the Government. Most aliens often occupy the land with the aid of the gap of law enforced by the Government. In author's opinion, the land occupancy in this manner can be made through the suggestion of the lawyers or aliens who know very well about the Thai laws and are supported by the Government's officials with this the government takes on control and it had been the nation's major problem that the suitable legal measures must be provided sooner in order to take it under the Government's control.

The reason for alien's occupancy of the real estate of land or immovable property located on land in Thailand by way of law avoidance is that the question of law on interpretation. For example, the complication of the provisions of law issued for the enforcement, the ambiguity of law, the meaning of liens, the problem of alien in form of the juristic person, the meaning of condominium and the government agencies who takes the control of juristic acts, government officers' use of discretion in approving the land acquisition application of interested aliens or would be involved specifically in the matter of juristic person interested by aliens who apply for the land acquisition for their real estate business conduct in Thailand.

In case the related law or legal measures have been improved to control and supervise the land acquisition of aliens in different forms as mentioned above through the systematic planning and issuing the regulations with strict inspection for not allowing the Thai nationality citizens to acquire the land in lieu of aliens by way of the law avoidance, for examples, to validate the duplicity of law, to clarify the right of juristic persons with aliens to act as directors of shareholders in the form of limited semantic to arum the land in Thailand, including to lay down the comprehensive and effective measures against the aliens who purchase the suites in the condominium juristic persons in the Kingdom of Thailand, the problems relating to the alien's land occupancy in Thailand by way of law avoidance would have been justifying improved to suit further with the intendment of law.

SPU CHONBURI