

บทที่ 2

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบต่อราคาที่ดิน

จากการที่ได้กล่าวมาแล้วถึงความหมายความสำคัญของที่ดิน ย่อมเป็นที่ทราบกันโดยทั่วไปแล้วว่าที่ดินมีความหมายสำคัญเพียงไร นอกจากนี้ใช้เป็นพื้นดินทำเกษตรกรรม ผลิตอาหารแล้ว เรายังได้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ที่ทำกิน จากในอดีตที่มีการสร้างอาคาร บ้านเรือนเพื่อไว้อยู่อาศัยเอง และวิวัฒนาการมาเรื่อย ๆ จนในปัจจุบันได้กลายเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีบทบาทสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศ ด้วยเหตุที่ว่าเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน และเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก เป็นส่วนหนึ่งของอุตสาหกรรมก่อสร้าง เป็นอุตสาหกรรมซึ่งเป็นรากฐานของการพัฒนาประเทศ อีกทั้งยังได้เข้าไปมีบทบาทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นอย่างมาก เพราะเป็นธุรกิจที่เงินลงทุนสูง จำนวนหุ้นจึงมีมาก จนสามารถทำให้มีผลต่อดัชนีของตลาดหลักทรัพย์ สามารถทำให้ดัชนีในภาครวมขึ้นหรือลงได้ หากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นนั้นถูกกระทบกระเทือน

อสังหาริมทรัพย์ (Immovable Property) หมายถึง ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน และทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย*

จากความหมายของคำว่า " อสังหาริมทรัพย์นี้ " จะเห็นได้ว่าทุกสิ่งทุกอย่างที่เกี่ยวกับที่ดินเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกือบทั้งสิ้น ดังนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการประกอบกิจการหลายรูปแบบ หลายลักษณะ ประกอบด้วยธุรกิจที่เกี่ยวกับที่ดิน สาธารณูปโภค และอาคารประเภทต่าง ๆ ตั้งแต่ที่อยู่อาศัย การค้าพาณิชย์ และอุตสาหกรรม เช่น ถนน ไฟฟ้า โทรศัพท เป็นต้น ความกว้างขวางของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นี้ ทำให้เราควรจะเข้าใจถึงธุรกิจประเภทนี้ เพราะไม่ว่าจะเริ่มทำอะไร จะต้องเริ่มด้วยที่ดินและการก่อสร้างเสมอ ยิ่งไปกว่านั้นยังเป็นตัวกระตุ้นก่อให้เกิดอุตสาหกรรมต่อเนื่องต่าง ๆ ตามมา เช่น บุนซิเมนต์ เหล็ก ๗ ล ๗ ธุรกิจนี้จึงเป็นเสมือนอุตสาหกรรมพื้นฐานในการพัฒนาประเทศ ส่งผลให้เกิดอุตสาหกรรมต่อเนื่องรวมทั้งอุตสาหกรรมบริการด้วย

* ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139.

1 ลักษณะของการประกอบการ

ด้วยเหตุที่ว่ารูปแบบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีมากมายหลายรูปแบบ มีความซับซ้อน ก่อให้เกิดผลประโยชน์มหาศาล มีความเกี่ยวข้องกับที่ดินโดยตรง เป็นธุรกิจที่ต้องใช้ที่ดินเป็นหลักใหญ่ ย่อมทำให้เกิดปัญหาในเรื่องเกี่ยวกับที่ดินได้มากมายทั้งในทางตรงและทางอ้อม ถึงแม้ว่าจะเป็นธุรกิจที่สามารถทำให้ดัชนีภาคเศรษฐกิจดีขึ้น ถึงจะมีการลงทุนในธุรกิจประเภทนี้มาก ๆ ก็ตามแต่ตราใบที่เราจะไม่มาตราการ หรือนโยบายในเรื่องเกี่ยวกับที่ดินที่ดีแล้ว ธุรกิจประเภทนี้ก็ยังคงใช้ที่ดินเป็นเพียง "สินค้า" เพื่อการพาณิชย์ทำให้ที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด ไม่ได้ถูกนำไปใช้ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดและเป็นประโยชน์แก่ประชาชน และสังคมโดยรวม ดังนั้นการประกอบธุรกิจประเภทนี้ที่ ลักษณะของการประกอบการจึงควรดูความเหมาะสมของที่ดินที่จะประกอบการนี้ด้วย

1.1 ลักษณะที่เป็นปัจจัยสี่ (NECESSARY GOODS) คือการประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ซึ่งมีความหมายต่อการดำรงชีวิตเป็นอย่างยิ่ง ไม่ว่าจะรวยหรือจนก็จะต้องมีที่อยู่อาศัย การประกอบการในลักษณะนี้จึงเป็นลักษณะขั้นพื้นฐานความต้องการจะมีอยู่เสมอ ๆ ซึ่งประชากรเพิ่มมากขึ้น ความต้องการจำนวนที่อยู่อาศัยก็ยิ่งเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในเขตเมือง การย้ายถิ่นฐาน การอพยพของประชากรในชนบทเข้าสู่พื้นที่เมือง ก่อให้เกิดปัญหาชุมชนแออัด ปัญหารถจร ปัญหาการว่างงาน ฯลฯ เป็นภาระของสังคม การประกอบการลักษณะนี้จึงมีความสำคัญอย่างยิ่ง ผู้ประกอบการควรจะต้องมีความรับผิดชอบมิใช่ทำเพื่อกำไรเพียงอย่างเดียว รัฐควรจะต้องเข้ามามีบทบาทคอยกำกับ ควบคุมดูแล ให้ความช่วยเหลือเพื่อประชากรผู้มีรายได้น้อยจะได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งอาจจะสามารถลดช่องว่างระหว่างคนรวยกับคนจนได้บ้าง เพราะโอกาสของคนจนที่จะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในเมืองยุคนี้ เป็นสิ่งที่ค่อนข้างจะทำได้ยาก เพราะที่ดินมีราคาแพงลิบลิ่ว ราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงก็เพิ่มขึ้น ซึ่งขณะนี้ก็ได้มีการพยายามผลักดันโครงการราคาถูก ขอให้รัฐบาลสนับสนุนสิทธิพิเศษ ให้ได้รับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ให้ลดต้นทุนค่าใช้จ่ายได้บ้าง แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นก็ต้องได้รับการตรวจสอบหรือพิจารณาให้รอบคอบ มิฉะนั้นอาจจะเป็นการช่วยผู้ประกอบการให้ได้กำไรมากยิ่งขึ้นไปอีก

1.2 ลักษณะที่เป็นสินค้าอุปโภค (CONSUMER GOODS) แม้ว่าที่ดิน อาคารบ้านเรือน หรือ สินค้าประเภทอสังหาริมทรัพย์จะดูเป็นสิ่งซึ่งมั่นคง ถาวร แต่ก็ยังเป็นสินค้าประเภทที่เมื่อใช้สอยแล้วก็เก่าไปได้ เสื่อมสภาพไปได้ดังเช่นสินค้าประเภทอื่น ๆ เพียงแต่อายุการใช้งานอาจจะนานกว่าสินค้าประเภทอื่น ๆ เช่น เป็นสิบปียี่สิบปี เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตามก็ย่อมจะ

เสื่อมสลายไปในที่สุด และก็ย่อมจะต้องการมีการทดแทนเปลี่ยนแปลงหรือสร้างขึ้นใหม่เสมอ ดังนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีลักษณะเป็นสินค้าอุปโภค มีวัฏจักร¹ เกิด แก่ เจ็บ ตาย ได้เช่นเดียวกัน มีอายุของวันที่จะต้องเสื่อมสลาย เช่นสิ่งมีชีวิตอื่น ๆ

1.3 ลักษณะที่เป็นการลงทุน (INVESTMENT GOODS) ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ยังมีลักษณะเป็นสินค้าประเภทเพื่อการลงทุน คือเมื่อซื้อหาไว้แล้ว มักจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ให้ผลตอบแทนต่อทุนที่ลงไปเสมอ เช่นเดียวกับสินค้าประเภทอื่น ๆ และยังมีข้อได้เปรียบหรือข้อดีกว่าสินค้าประเภทอื่น เช่น ที่ดิน เมื่อซื้อไว้มูลค่าจะเพิ่มตลอดเวลา เนื่องจากที่ดินจะมีอยู่อย่างจำกัด มีผู้ต้องการใช้ตลอดเวลา อุปสงค์มากกว่าอุปทาน อีกทั้งที่ดินยังเป็นสินค้าประเภทที่สามารถจะเก็บไว้ได้นาน จะใช้งานหรือขายเมื่อไหร่ก็ได้ (มองในลักษณะการลงทุน ไม่พิจารณาในแง่การใช้ประโยชน์ในที่ดิน) จึงทำให้ นักธุรกิจส่วนใหญ่หันมาลงทุนในด้านที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในช่วงเศรษฐกิจกำลังรุ่งเรือง การลงทุนในธุรกิจประเภทนี้มีเกือบทุกแห่งและแทบจะทุกวงการ หันมาลงทุนในธุรกิจด้านนี้แทบทั้งสิ้น เพราะผลตอบแทนกำไรสูงกว่าธุรกิจอื่น ๆ ในกรณีการลงทุนซื้อที่ดินนั้นก็เป็นการลงทุนที่ง่ายกว่าการลงทุนในกิจกรรมประเภทอื่น คนสามัญธรรมดาที่ไม่เคยประกอบธุรกิจเพียงแต่มีเงินซื้อที่ดินมาเก็บไว้เฉย ๆ ก็จะได้กำไรในวันข้างหน้า เพราะมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นตลอดเวลา ผู้ลงทุนไม่ต้องคำนวณจุดคุ้มทุน ไม่ต้องวางแผนบริหารงาน ไม่ต้องจ้างพนักงาน อีกทั้งไม่ต้องการควบคุมดูแลรักษาแต่อย่างใด เมื่อราคาสูง ผู้ลงทุนก็สามารถขายไปได้กำไรในจำนวนมหาศาล โดยมีต้องลงแรงเหนื่อยแรงมากนัก ซึ่งจุดนี้เป็นจุดที่ก่อให้เกิดการเก็งกำไรในที่ดินอย่างมาก เพราะสามารถได้กำไรจำนวนมาก โดยมีต้องประกอบการใด ๆ

จากลักษณะดังกล่าวมานี้ แสดงให้เห็นว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปได้อย่างปัจเจกสินค้านำอุปโภค และสินค้าเพื่อการลงทุนในตัวของมันเอง จึงนับว่าเป็นสินค้าที่แปลกกว่าสินค้าประเภทอื่น แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระบบการปกครองของประเทศนั้น ๆ เช่น ระบอบประชาธิปไตยอย่างประเทศไทย ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีลักษณะครบทั้ง 3 ลักษณะ แต่ประเทศสังคมนิยมอาจจะเป็นได้เพียงความหมายเดียว คือเป็นปัจเจกสินค้านำอุปโภค หรืออย่างมากที่สุด 2 ความหมายคือ ปัจเจกสินค้านำอุปโภค แต่การจะเป็นสินค้าเพื่อการลงทุน คงจะมีได้เพียงในประเทศเสรีนิยมเท่านั้น

¹ มานพ พงศทัต, "วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์" ธุรกิจที่ดิน 7 (2533) : 74.

2. การจำแนกธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์นี้เป็นธุรกิจที่ไม่เหมือนธุรกิจประเภทอื่น ๆ ในด้านการแบ่งประเภทเป็นธุรกิจที่สามารถแบ่งแยกออกเป็นประเภท ๆ ได้ตามวัตถุประสงค์ของการใช้งาน ในที่ดินหรืออาคารที่ก่อสร้างบนที่ดินนั้น ซึ่งถ้าเป็นธุรกิจชนิดอื่นแล้วอาจจะแบ่งแยกไม่ได้ เช่น ธุรกิจอาหารกระป๋อง หรือธุรกิจเครื่องหนัง วัตถุประสงค์มีประการเดียว คือ อาหารกระป๋องก็ใช้เพื่อเป็นอาหารเท่านั้น แต่ธุรกิจที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ อาจจะแบ่งได้เป็นประเภท ๆ ดังนี้²

2.1 ธุรกิจที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยนี้มีแนวโน้มจะมีการประกอบการมากที่สุด และมีความเห็นว่ามัน่าจะเป็นธุรกิจที่ได้รับการกระทบกระเทือนน้อยที่สุดในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำ หากผู้ประกอบการมีเงินทุน หรือหลักฐานทางการเงินพอสมควร มีใช้ลงทุนในลักษณะจับเสือมือเปล่า และหากมีประสบการณ์ มีการบริการงานที่ดี ความกระทบกระเทือนก็จะน้อยมาก ซึ่งดูเหมือนว่าผู้ประกอบการรายใหญ่เท่านั้นที่จะอยู่ได้ ผู้ประกอบการรายย่อยไม่สามารถที่จะเกิดขึ้นในช่วงเศรษฐกิจไม่ดี แต่ผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นว่า หากผู้ประกอบการรายย่อย มีเงินทุนเหมาะสมกับอัตราส่วนของโครงการ และมีประสิทธิภาพในการทำงานก็น่าจะอยู่รอดได้ หากที่ดินไม่แพงจนเกินไป และมีทุนทรัพย์พอที่จะหาซื้อได้ โดยเฉพาะในช่วงเศรษฐกิจดีขึ้น ธุรกิจประเภทนี้จะฟื้นตัวได้เร็วกว่าประเภทอื่น ๆ เพราะเมื่อเศรษฐกิจดีประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้น ชนชั้นกลางหรือผู้มีรายได้สูงก็จะเริ่มมองหาบ้านที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ยิ่งประชากรเพิ่มมากขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย แม้ชนชั้นกรรมกรหรือผู้มีรายได้น้อยก็จะต้องพยายามขวนขวายเพื่อที่ตนเองจะได้มี "บ้าน" เป็นของตนเอง โดยเฉพาะในประเทศที่กำลังพัฒนาอย่างประเทศไทย ประชากรเริ่มมีรายได้เพิ่มขึ้น รัฐบาลมีนโยบายที่จะกระจายรายได้ ย่อมทำให้มีความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และดอกเบี้ยเงินกู้ที่ลดลงก็เป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยคงอยู่หรือกระเตื้องขึ้น แต่มิใช่ว่าธุรกิจที่อยู่อาศัยทุกระดับจะมีตลาดอยู่เสมอ หากโครงการที่อยู่อาศัยที่จะยังคงมีผู้บริโภคอยู่นั้น จะเป็นโครงการของผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ซึ่งในปัจจุบันจะประมาณอยู่ในราคา 1-3 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะมีแนวทางขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ไปได้อีกนานดังนั้นธุรกิจประเภทนี้ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีผู้ลงทุนประกอบการมากที่สุด รูปแบบในการประกอบการนั้นมีต่างกันหลายลักษณะ เช่น ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านจัดสรร อาคารชุด (คอนโดมีเนียม) อาคารชุดแนวราบ ตึกแถว เป็นต้น

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 73-74.

2.2 ธุรกิจที่ดินเพื่อการพาณิชย์ เป็นธุรกิจประเภทการก่อสร้างอาคาร เพื่อใช้ในเชิงพาณิชย์หรือทำธุรกิจ บางครั้งก็อาจเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยภายในอาคารนั้นด้วย ซึ่งมีทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็ก เช่น ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ศูนย์การค้าครบวงจร ห้างสรรพสินค้า และห้องแถว ซึ่งเป็นร้านค้าขนาดเล็กและอาจจะใช้เป็นที่พักอาศัยในตัว บางครั้งเป็นอาคารสำนักงาน เช่น มินิออฟฟิศ หรืออาคารขนาดเล็ก หากเป็นอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง ก็จะใช้เป็นสำนักงานขนาดใหญ่ หรือใช้เพื่อเป็นอาคารสำนักงานเท่านั้นมักจะไม่มีที่พักอาศัย ยกเว้นโรงแรม ซึ่งเป็นที่พักอาศัยแต่เป็นเชิงธุรกิจการพาณิชย์ ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย แม้กระทั่งธุรกิจเพื่อการสหนาการและการท่องเที่ยว เช่น สวนสนุก ก็เป็นเพื่อการพาณิชย์ทั้งสิ้น

ธุรกิจประเภทเพื่อการพาณิชย์ ส่วนใหญ่จะต้องเป็นการก่อสร้างที่อยู่ในเขตเมือง ที่ดินมีราคาแพง การลงทุนโครงการจึงเป็นการลงทุนที่สูงมาก แต่ก็ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าการลงทุนในธุรกิจที่ดินประเภทอื่น ๆ จึงมีผู้ลงทุนในธุรกิจประเภทนี้มาก เป็นอันดับสองรองจากที่อยู่อาศัย และเป็นตัวการก่อปัญหาในเรื่องสิ่งแวดล้อมมากที่สุดในเขตเมือง ทั้งปัญหาการจราจรมลพิษต่างๆ เพราะอาคารสูงๆ หากระบบบำบัดน้ำเสียและระบบกำจัดขยะไม่ดีพอก็จะก่อปัญหาในเรื่องของมูลฝอยได้มาก อีกทั้งจำนวนคนบรรจุอยู่ในอาคารก็มาก การเดินทางมาทำงานพร้อมกันในเวลาเดียวกัน สถานที่เดียวกัน ย่อมก่อปัญหาจราจรได้ ในด้านรูปทรงของอาคารก็เป็นมลพิษอย่างหนึ่ง รูปทรงอาคารขนาดใหญ่ที่หวังแต่จะให้ได้พื้นที่ใช้สอยมากที่สุดก็อาจจะไม่สวยงามหรือบดบังทัศนียภาพทางธรรมชาติได้ และบางครั้งบางแห่งบริการสาธารณูปโภคของรัฐบาลก็ไม่มีเพียงพอ หรือไม่พร้อมที่จะรองรับความเจริญก้าวหน้าหรือความต้องการใช้ของอาคารพาณิชย์อาคารสูงต่าง ๆ เหล่านี้ ทำให้ต้องขยายสาธารณูปโภค ก็อาจเกิดปัญหาตามมาคือ การขุดเจาะถนนหนทาง เพื่อขยายกิจการสาธารณูปโภค การจราจรต้องติดขัดเป็นปัญหาตามมาอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

2.3 ธุรกิจที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม เป็นธุรกิจการก่อสร้างในส่วน of โรงงานเป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะประเทศที่กำลังพัฒนาไปสู่ประเทศอุตสาหกรรม จะมีการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมมาก การก่อสร้างประเภทนี้ก็จะเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย ไม่ว่าจะเป็นอุตสาหกรรมหนักหรืออุตสาหกรรมเบา ก็จะต้องมีการก่อสร้างประเภทนี้มารองรับอยู่เสมอ ซึ่งอาจมีการกันเขตอุตสาหกรรม หรือจัดเป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งสิ่งสำคัญก็คือสาธารณูปโภค หากขาดสาธารณูปโภคที่สมบูรณ์แล้ว นิคมอุตสาหกรรมนั้น ๆ ก็อาจจะเกิดขึ้นไม่ได้ หรือไม่ได้ผลดีเท่าที่ควร บางครั้งอาจจะต้องเลิกล้มโครงการ ธุรกิจประเภทนี้จึงน่าที่จะมีความเกี่ยวข้องกับรัฐบาลมากที่สุด เพราะรัฐจะเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน บริเวณใดที่สาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานเพียงพอพร้อมธุรกิจที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมก็สามารถจะเกิดขึ้นได้ แต่รัฐที่จะสร้างสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานได้อย่าง

เพียงพอ ก็จะเป็นรัฐบาลที่ร่ำรวย เพราะสาธารณูปโภคเหล่านี้จะต้องใช้เงินลงทุนอย่างสูง หากรัฐยังจนอยู่ โอกาสที่จะให้บริการด้านนี้ก็จะทำได้ยาก เพราะไม่มีเงินลงทุน ธุรกิจประเภทนี้จึงอาจจะประสบปัญหาได้ โดยเฉพาะในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ ไม่มีการสร้างงาน อุตสาหกรรมก็ย่อมจะไม่เกิดขึ้น ความต้องการในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ก็จะน้อยลง ความมั่นคงในด้านการเมืองก็มีส่วนสำคัญเป็นอย่างยิ่ง เพราะหากการเมืองไม่ดี รัฐบาลขาดเสถียรภาพและความมั่นคงต่างชาติที่จะมาลงทุน ก็จะไม่กล้ามาลงทุน เมื่อขาดการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม การก่อสร้างก็ย่อมจะต้องระงับไปตามกัน ธุรกิจประเภทนี้จึงถูกระทบกระเทือน ได้มากกว่าประเภทอื่น ๆ

2.4 ธุรกิจที่ดินเพื่อสถาบันราชการ ศาสนาและอื่น ๆ ในส่วนของอาคารที่ถูกสร้างขึ้น จะไม่ถูกนำมาใช้เพื่อธุรกิจ แต่จะถูกนำมาใช้ทางด้านสาธารณประโยชน์มากกว่า อาจจะเป็นสถานที่ราชการ สมาคม โรงเรียน โรงพยาบาลสาธารณะหรือโรงพยาบาลของรัฐ วัดวาอารามต่าง ๆ สถาบันต่าง ๆ ที่มีได้ประกอบกิจการค้า การพาณิชย์ แต่ในส่วนของผู้ประกอบการก่อสร้างอาคารเหล่านี้ ย่อมจะต้องทำเพื่อธุรกิจ หรือประกอบการค้าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างแน่นอน เพราะคงไม่มีผู้ได้รับการก่อสร้างอาคารโดยไม่หวังผลตอบแทนในเชิงธุรกิจ แต่อาจจะมีส่วนว่าผลตอบแทนสูงหรือต่ำ เท่านั้นที่ผู้ประกอบการจะได้รับ

3. รูปแบบการประกอบธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์นั้น ได้เริ่มเข้ามามีบทบาทในประเทศไทยอย่างจริงจังในช่วงต้นทศวรรษปี 2500 เมื่อเริ่มมีการขยายตัวของประชากร การอพยพเข้าสู่เมืองหลวง หรือเมืองศูนย์กลางความเจริญต่างๆ ทั้งนี้เป็นเพราะยุคนั้นเป็นยุคของการเริ่มพัฒนาอุตสาหกรรมในประเทศไทย ซึ่งก่อให้เกิดการย้ายถิ่นฐานของประชากรเข้ามาสู่เมืองหลวง หรือเมืองที่มีการประกอบอุตสาหกรรม นำไปสู่ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งในอดีตการที่ประชาชนพลเมืองต้องการมีบ้าน ก็มักจะนิยมสร้างขึ้นด้วยตนเอง โดยใช้แรงงานและทักษะการก่อสร้างของครอบครัว หรือว่าจ้างให้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ในระยะหลังการก่อสร้างได้เปลี่ยนแปลงไป มีลักษณะของเชิงพาณิชย์เข้ามาเกี่ยวข้องมากขึ้น จนในปัจจุบันได้กลายเป็นธุรกิจที่มีมูลค่าการลงทุนสูง และสามารถใช้เป็นดัชนีชี้ถึงสภาวะเศรษฐกิจของประเทศได้

การประกอบธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพัฒนาการประกอบการมาโดยตลอด จนในปัจจุบันมีด้วยกันหลายรูปแบบนั้น จะได้ว่ากล่าวอย่างคร่าว ๆ ถึงรูปแบบและวิธีการประกอบการดังต่อไปนี้

3.1 ธุรกิจการค้าที่ดิน

ธุรกิจการค้าที่ดิน เกิดขึ้นจากการขยายตัวของประชากรเป็นสิ่งแรก เมื่อประชากรมีเพิ่มขึ้น ความต้องการที่ดินก็จะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ที่ดินที่เคยรกร้างว่างเปล่าก็จะถูกนำมาใช้ประโยชน์ ถูกประชากรเข้าไปรกร้างเพื่อใช้เป็นที่ทำกิน เป็นการขยายตัวของประชากรไปเรื่อย ๆ ครอบครัวยุคหนึ่งก็ต้องการที่ดินที่อยู่อาศัยและที่ทำกินมากขึ้น ในสมัยก่อนที่ดินยังมีอยู่มาก เพราะคนยังน้อยอยู่ก็อาจจะขยายที่อยู่ที่ทำกินออกไปเรื่อย ๆ

แต่เมื่อประชากรมีมากขึ้น ที่ดินที่ถูกจับจองเป็นเจ้าของไปเกือบหมดทุกแห่ง การจะขยายก็จะต้องมีการแลกเปลี่ยน จนกลายเป็นการขาย ครั้นเมื่อประเทศชาติบ้านเมืองเจริญขึ้นเป็นแห่งๆ ผู้คนก็จะอพยพจากที่ห่างไกลความเจริญมาสู่เมือง หรือศูนย์กลางความเจริญ³ ทำให้ความต้องการในที่ดินในเขตที่มีความเจริญเพิ่มมากขึ้น การซื้อขายแลกเปลี่ยนก็มีเพิ่มขึ้นตามไปราคาก็จะแพงขึ้นตามไปด้วย ส่วนที่ดินที่ยังไม่เจริญ ราคายังถูกอยู่ นักลงทุนที่มองการณ์ไกลว่าหากเมืองพัฒนาไปถึงหรือสามารถพัฒนาได้เอง ก็จะมีราคาเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน จึงกว้านซื้อที่ดินราคาถูกไว้ขายในภายหลัง สิ่งต่างๆ เหล่านี้ก่อให้เกิดเป็นธุรกิจการค้าที่ดินขึ้น

อนึ่งการขยายตัวการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องในอดีต และการหลังไหลเข้ามาของเงินทุนจากต่างประเทศ รวมทั้งการขยายสาขารัฐบาลโลกขึ้นนั้น ฐานของภาครัฐบาล ยิ่งทำให้ธุรกิจการค้าที่ดินขยายตัวออกไปมากขึ้นทั้งในเขตปริมณฑลรอบกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ได้ให้นิยามของคำว่า การค้าที่ดิน

หมายถึง การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน เพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร โดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือ ให้เช่าซื้อที่ดิน

³ วานิช ชูติวงศ์, "ประวัติความเป็นมาและความรับผิดชอบในการออกกฎหมายแต่ละฉบับเพื่อความคุ้มครองธุรกิจเกี่ยวกับที่ดิน" วารสารกฎหมาย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2 (ปีที่ 11) : 101.

ดังนั้นการค้าที่ดินในความหมายนี้ จึงเริ่มต้นด้วยการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร เมื่อมีที่ดินแล้วก็จำหน่ายไปเพื่อให้ได้กำไร การจำหน่ายนี้ไม่จำเป็นต้องเป็นการขายเพียงอย่างเดียว อาจจะเป็นการแลกเปลี่ยน หรือขายโดยวิธีการให้เช่าซื้อก็ได้ สรุปลักษณะการประกอบอาชีพในกิจการที่ดินเพื่อการค้าหากำไรนั่นเอง โดยพิจารณาถึงการได้มาและการจำหน่ายไป และจะต้องมีกำไรเข้ามาเกี่ยวข้อง ถ้าเป็นการได้มาโดยรับมรดก หรือรับให้ หรือได้มาซึ่งที่ดินก่อนที่ประมวลกฎหมายที่ดินจะใช้บังคับ ซึ่งไม่มีการลงทุนแล้ว แม้จะขายไปได้กำไรก็ไม่เข้าข่ายการค้าที่ดิน หรือในกรณีที่ซื้อที่ดินมาเพื่อประโยชน์อย่างอื่นมิได้คิดที่จะนำมาค้าหากำไร เช่น อาจซื้อมาเพื่อทำนา หรือซื้อมาเพื่อทำการเกษตร แต่ถ้าปรากฏว่าต่อมาที่ดินไม่เหมาะสมที่จะทำนาหรือทำเกษตรกรรมได้อีก ก็อาจจะนำมาจำหน่าย หรือแบ่งขายไป เช่นนี้ไม่เข้าข่ายเป็นการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ลักษณะของการประกอบการค้าที่ดิน มีด้วยกันหลายรูปแบบทั้งที่ถูกต้องตามกฎหมาย และที่หลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยบุคคลธรรมดาและโดยนิติบุคคล ซึ่งหากเป็นนิติบุคคลแล้วการดำเนินการค้าที่ดินจะไม่สามารถหลีกเลี่ยงขั้นตอน และวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตทำการค้าที่ดิน ซึ่งหากเป็นบุคคลธรรมดาแล้วหลีกเลี่ยงได้ง่ายในเรื่องขั้นตอนและการปฏิบัติ เพราะบุคคลธรรมดาจะซื้อที่ดินมา จะซื้อมาทำไม เมื่อไร และเป็นจำนวนเท่าไรนั้น ไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายได้ห้ามมิให้บุคคลใดที่มีสัญชาติไทยถือครองที่ดิน ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในเรื่องการถือครองที่ดิน ดังนั้นปัจจุบันจึงเห็นได้ว่านายทุนบางคนประกอบการค้าที่ดินจนร่ำรวยแต่ก็ไม่ผิดกฎหมาย บางคนกว้านซื้อที่ดินจะมีลักษณะ LAND BANK คือมีที่ดินในกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนมากและมีเกือบทั่วไปเกือบทุกแห่ง บางคนก็กว้านซื้อที่ดินที่มีราคาถูก ๆ เพื่อกักตุนไว้ขายในอนาคต หรือบางครั้งเพียงแต่ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้แล้วก็ขายต่อให้บุคคลที่ 3 ต่อไป ลักษณะคล้ายนายหน้า หากแต่ว่าจะต้องลงทุนมัดจำที่ดินไว้ก่อน โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2530-2533 ธุรกิจการค้าที่ดินในประเทศไทยนั้นขยายตัวอย่างมากไปทั่วทุกหัวระแหง ไม่ว่าธุรกิจประเภทใดก็หันมาทำธุรกิจที่ดินกันเกือบทั้งสิ้น รวมทั้งการเข้าร่วมลงทุนกับต่างชาติและการถือครองที่ดินแทนคนต่างชาติ ก่อให้เกิดปัญหาการกว้านซื้อที่ดิน การกักตุนที่ดิน การเก็งกำไรในที่ดิน ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติโดยรัฐไม่อาจจะควบคุมได้

การประกอบการค้าที่ดิน หากซื้อมาขายไปครั้งเดียวทั้งหมด โดยไม่มีการแบ่งแยกแปลงแล้วก็อาจจะดำเนินการเพียงแต่การขอคำที่ดินเท่านั้น แต่ถ้าหากมีการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยๆ หลาย ๆ แปลงแล้วอาจจะเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน ซึ่งก็ต้องดำเนินการทั้งการค้าที่ดินและการจัดสรรที่ดิน



การควบคุมโดยกฎหมาย

เมื่อเกิดธุรกิจการค้าที่ดินขึ้น เกิดการกว้านซื้อที่ดิน ทำให้เป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนมาก จึงมีการรวมกันเป็นห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท รัฐบาลเห็นว่าที่ดินเป็นทรัพยากรที่สำคัญ จึงได้ออกกฎหมายมาควบคุม คือ พระราชบัญญัติควบคุมการได้มาซึ่งที่ดิน โดยห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด เพื่อค้ากำไร พ.ศ. 2485 โดยมีสาระสำคัญว่า ห้างหุ้นส่วนสามัญ ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทใด จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อค้ากำไร ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐบาลก่อน โดยรัฐบาลจะกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้ตามแต่จะเห็นสมควร ต่อมาเมื่อมีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 พระราชบัญญัติควบคุมนี้จึงถูกยกเลิกไป แต่ก็ได้มีการนำเอาหลักการนี้มาบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 101, 102 เป็นการควบคุมการค้าที่ดินของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล เพื่อป้องกันการกักตุนที่ดินไว้เก็งกำไร และเป็นการสอดคล้องกับบทบัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดสิทธิที่ดิน ในขณะนั้น⁴

จากบทบัญญัติมาตรา 101 และ 102 ทำให้ผู้ใดก็ตามที่จะทำการค้าที่ดิน จะต้องขออนุญาตจากรัฐมนตรีมหาดไทยก่อน และจะต้องจัดขายให้หมดภายใน 3 ปี มิฉะนั้นอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น แต่ก็อาจผ่อนผันให้ หากเห็นสมควรให้ขายต่อไปได้

เนื่องจากขณะนั้นประมวลกฎหมายที่ดิน ได้มีบทบัญญัติกำหนดสิทธิในที่ดินของบุคคลสัญชาติไทย มาตรา 34-49 ดังได้กล่าวมาแล้ว ทำให้ไม่มีผู้ใดจะมีที่ดินมากพอที่จะทำการค้าที่ดินได้ ธุรกิจการค้าที่ดินก็อาจจะชะงักไป จึงมีบทบัญญัติในการค้าที่ดินขึ้น ให้ผู้ที่ทำการค้าที่ดินสามารถถือที่ดิน ได้นอกเหนือจากประเภทและจำนวนเนื้อที่ที่กำหนดไว้ เพราะที่ดินที่อนุญาตให้ขายนี้มีจำนวนไม่จำกัดและผู้ทำการค้าที่ดิน ไม่มีความประสงค์จะมีสิทธิในที่ดินเพื่อตนเอง แต่ประสงค์จะจำหน่ายให้แก่ผู้อื่นต่อไป และเพื่อไม่ให้กักตุนที่ดินไว้นานเกินควร จึงมีบทบัญญัติให้จำหน่ายภายใน 3 ปี (มาตรา 102)

ต่อมาได้มีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม 2502 ได้ยกเลิกการกำหนดสิทธิในที่ดินของบุคคลสัญชาติไทย (มาตรา 34-49) แล้วการปฏิบัติตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเกี่ยวกับการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าก็หยุดชะงักลง เพราะเข้าใจกันว่าบทบัญญัติในเรื่องการค้าที่ดินนี้บัญญัติขึ้นเพื่อ ยกเว้น เรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดิน โดยเฉพาะ

⁴ เรื่องเดียวกัน, หน้า 102.

เมื่อมีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนออกใช้บังคับ ซึ่งกำหนดวิธีการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นการค้าที่ดินที่แบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ หลายๆ แปลง (ตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป) โดยต้องขออนุญาตต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ทูลราช มีลักษณะในทางปฏิบัติซ้ำซ้อนกับเรื่องการค้าที่ดิน ทำให้เข้าใจว่าบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินสิ้นผลบังคับหรือยกเลิกไปโดยปริยาย โดยกรมที่ดินเห็นว่ามาตรา 101 เป็นบทบัญญัติที่มีความมุ่งหมายเพื่อให้ผู้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกำหนดสิทธิในที่ดินตามมาตรา 34 แต่เมื่อมาตรา 34 ถูกยกเลิกไป เรื่องขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าที่ดินตามมาตรา 101 จึงหมดความจำเป็น ไม่มีผลบังคับอีกต่อไป

ต่อมาได้เกิดเป็นปัญหาจนมีความเห็นแตกออกไป 2 ฝ่ายคือ ฝ่ายหนึ่งเห็นว่า ถ้าหากนิติบุคคลได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ซึ่งมีการรวบรวมที่ดินมาขายโดยหากำไรแล้ว ก็จะเป็นการค้าที่ดินตามมาตรา 1 ซึ่งจะต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก่อนขายที่ดิน และอีกฝ่ายหนึ่งเห็นว่า โดยนิதியัตถ์ต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินต่อรัฐมนตรีกระทรวงมหาดไทย เพราะมาตรา 101 ยังไม่ถูกยกเลิก แต่โดยพฤตินัยแล้วถึงไม่ขออนุญาตแต่หากทำการค้าที่ดินไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล ก็ไม่ถือเคร่งครัดถึงกับว่าการดำเนินการไปแล้วเป็นการไม่ชอบ เพราะเห็นว่าเจตนารมณ์ของมาตรา 101 เรื่องการค้าที่ดิน บัญญัติเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา 34 เรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินเพราะถ้ามีเจตนาเป็นอย่างอื่นก็ควรกำหนดไว้เสียเลยว่า เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ผู้ใดจะทำการค้าที่ดินไม่ได้ เมื่อมาตรา 34-49 ถูกยกเลิกไป และมีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ควบคุมการจัดสรรที่ดินขึ้นโดยเฉพาะแล้ว การควบคุมที่ดินตามมาตรา 101 จึงน่าจะสิ้นผลไป⁵

กรมที่ดินจึงได้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณา มีความเห็นว่าเป็นการค้าที่ดินต้องขออนุญาตค้าที่ดินตามมาตรา 101 และหากข้อเท็จจริง ในการดำเนินการมีลักษณะเป็นการจัดสรร ก็ไม่ยกเว้นบทบัญญัติว่าด้วยการค้าที่ดิน แต่ปัญหาก็คงไม่ยุติและเป็นผลเสียต่อธุรกิจการค้าที่ดิน กระทั่งกระเทือนผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องมาก จึงได้มีการเสนอความเห็นเป็น 3 ประการ ดังนี้

⁵ วัฒนา เนินคู่เขตโขง, "คำแนะนำว่าด้วยการขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน" วารสารที่ดิน, 6 (ปีที่ 29) : 12-23.

1. ยกเลิกบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินตามมาตรา 101 และ 102
2. ถ้าไม่ยกเลิกก็ให้ถือว่าบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินไม่มีผลบังคับต่อไป
3. หากยังถือว่าบทบัญญัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินมีผลบังคับอยู่ ก็ให้ถือว่าที่ดินที่ได้ที่ดินมาก่อนแล้ว โดยไม่ได้รับอนุญาตตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ดำเนินการจำหน่ายจ่ายโอนหรือทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ตามปกติ โดยไม่ต้องมารื้อฟื้นขออนุญาต หรือต้องถูกดำเนินคดี เพราะไม่ได้รับอนุญาต

ในที่สุดเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2523 คณะรัฐมนตรีจึงได้ประชุมปรึกษาและลงมติว่าการดำเนินการในลักษณะ "การค้าที่ดิน" ต้องขออนุญาตรัฐมนตรีตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนผู้ที่ทำการค้าที่ดินซึ่งได้ดำเนินการไปแล้ว โดยไม่ได้รับอนุญาตให้ถูกต้องตามประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าว ให้กระทรวงมหาดไทยรับไปดำเนินการอนุญาตย้อนหลังให้เป็น การถูกต้องต่อไปด้วย^๑

จากมติดังกล่าวกรมที่ดินจึงยึดเป็นหลักปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตเป็น 2 กรณีคือ

(1). การขออนุญาตทำการค้าที่ดินย้อนหลัง คือผู้ทำการค้าที่ดินที่ได้ดำเนินการไปแล้ว โดยไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า ได้รับโอนที่ดินมาดำเนินการค้าหากำไรแล้ว โดยไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี นับตั้งแต่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเป็นต้นมา จนถึงวันที่คณะรัฐมนตรีมีมติ (23 กันยายน 2523) ไม่ว่าจะได้มีการจำหน่ายหรือแบ่งจำหน่ายจ่ายโอน ที่ดินนั้น ไปบ้างแล้วหรือไม่ก็ตาม ต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินย้อนหลัง โดยกรมที่ดิน ได้พิจารณาผ่อนผัน ให้จำหน่ายจ่าย โอนที่ดินนั้นต่อไปได้ตามปกติ

(2). การขออนุญาตทำการค้าที่ดินรายใหม่ หรือตามปกติคือ ผู้ที่ขอจดทะเบียนให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าหากำไร นับแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเป็นต้นมา จะต้องได้รับอนุญาตเพื่อการค้าที่ดินจากรัฐมนตรีก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินตามคำขอได้

^๑ วาณิช ชุติวังค์, วารสารกฎหมาย, : 103.

โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินมีความประสงค์ที่จะควบคุมการซื้อขายที่ดินที่ทำเป็นธุรกิจ มาตรา 101 จึงบังคับให้ผู้ประสงค์จะทำการค้าที่ดินต้องได้รับอนุญาตจาก รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงมหาดไทยเป็นรายที่ดิน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกระทรวงฉบับที่ 9 ให้ แสดงแผนผังของที่ดินที่จะขายหรือที่จะให้เช่าซื้อ ตลอดจนโครงการและราคา หากผู้ใดฝ่าฝืนต้อง ได้รับโทษ แต่ก็ไม่ค่อยจะมีการขออนุญาตค้าที่ดิน ทั้ง ๆ ที่การค้าที่ดินกระทำกันอยู่ทั่วไป ทั้ง ในรูปเปิดเผยและไม่เปิดเผย⁷ อีกทั้งตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 1 ไม่เกินความถึงผู้ที่มีที่ดิน อยู่ก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วนำที่ดินมาทำการจัดสรรขายเพื่อทำกำไร โดยแบ่งเป็นแปลงๆ ไม่ถือว่าเป็นการค้าที่ดิน เพราะที่ดินของเขามีอยู่แล้ว จึงมิใช่ "การได้มา" จึงไม่ต้องขออนุญาต ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน

อนึ่งแม้บุคคลจะได้มาที่ดินหลังวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้วก็ตาม หากการได้มา เป็นไปตามผลของกฎหมาย เช่น การรับมรดก การรับให้โดยเสน่หา ถ้านำที่ดินมาแบ่งขายไป แม้เป็นการหากำไร ก็ยังไม่เข้าข่ายของการค้าที่ดินตามมาตรา 1 เพราะเขาไม่ได้มีเจตนาให้ได้ มาเพื่อทำการจำหน่าย และถึงแม้ว่าจะมีเจตนาทำการค้าที่ดินก็ตาม เขาก็อาจปฏิเสธได้ว่าขณะที่ ได้ที่ดินมานั้น ไม่มีเจตนาค้าที่ดิน ต่อมาเห็นว่าไม่เหมาะสมกับเจตนาครั้งแรกจึงขายเช่นนี้ ก็ไม่ สามารถควบคุมได้ ดังได้กล่าวมาแล้วว่า การนำสืบถึงเจตนาของบุคคลนั้นทำได้ยาก จึงมีการ หลีกเลี่ยงมากมาย

ดังนั้นอาจสรุปได้ว่า บทบัญญัติเรื่องการควบคุมการค้าที่ดินของเอกชนตามประมวล กฎหมายที่ดินนี้ ใช้บังคับไม่ได้ผลอย่างจริงจัง มีวิธีการหลีกเลี่ยงต่าง ๆ ได้มากมาย ไม่สามารถป้องกันการ กักตุนที่ดินหรือการเก็งกำไรที่ดินได้ บทบัญญัติและกฎกระทรวงต่าง ๆ เป็นเพียงระเบียบวิธีและ ขั้นตอนที่จะต้องปฏิบัติให้ยุ่งยากลำบากขึ้นเท่านั้น ไม่สามารถที่จะควบคุมการค้าที่ดินได้อย่างจริงจัง

3.2 ธุรกิจจัดสรรที่ดิน

จากเดิมที่ทำการค้าที่ดินโดยการขายทั้งแปลงได้เปลี่ยนแปลงการขายเป็นการขายโดย วิธีแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยๆ หลากๆ แปลง มีการตัดถนนหนทาง หรือให้บริการสาธารณูปโภค บางประเภท เรียกกัณฑ์ว่า จัดสรรที่ดิน และได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีผู้เข้ามาประกอบกิจการใน ประเภทนี้มากขึ้น มีการพัฒนาการจากการขายที่ดินเปล่ามาเป็นการลงทุนรูปแบบใหม่ด้วยการทำ

⁷ สมจิตร ทองประดับ, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน, หน้า 313.

โครงการบ้านจัดสรร ซึ่งช่วยให้เกิดเงินทุนหมุนเวียนกลับมาใช้ลงทุนซื้อและพัฒนาที่ดินเพื่อขยายกิจการได้มากขึ้น ประกอบด้วยความต้องการบ้านจัดสรรมีเพิ่มขึ้น ทำให้มีผลสำเร็จในธุรกิจประเภทนี้เป็นอย่างมาก แต่ก็มีผู้ประกอบการบางรายได้ทำการหลอกลวงฉ้อโกงประชาชน ทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อนหลายประการ โดยเฉพาะในระยะแรก ๆ เช่น ไม่ได้รับบริการสาธารณูปโภค ตามที่โฆษณาไว้ หรือจัดทำสาธารณูปโภคไม่ถูกต้อง ก่อให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งในระยะนั้นยังไม่มีกฎหมายควบคุมการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรที่ดิน ถึงแม้จะมีกฎหมายควบคุมการค้าที่ดินอยู่ ก็ไม่สามารถควบคุมและคุ้มครองประชาชนได้ จนในที่สุดถึง ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 เรื่องการควบคุมการจัดสรรที่ดิน กำหนดวิธีการควบคุมการจัดสรรที่ดินอีกชั้นหนึ่ง โดยบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องขออนุญาตต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทุกราย เพื่อประโยชน์ในด้านผังเมืองและการเศรษฐกิจ

ธุรกิจการจัดสรรที่ดินนั้น ได้พัฒนาการรูปแบบของการจัดสรรมาเรื่อย ๆ ตามความต้องการของผู้บริโภค สภาวะทางเศรษฐกิจของผู้บริโภค ซึ่งเป็นผลมาจากเศรษฐกิจโดยทั่วไป การที่ผู้คนต้องทำงานแข่งขันกับเวลา ทำให้ความปรารถนาในความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ประกอบกับการพาณิชย์ได้เจริญรุ่งเรืองขึ้น การสร้างบ้านด้วยตนเองหรือว่าจ้างให้ผู้อื่นรับเหมาดำเนินการจึงน้อยลงไป กลายเป็นการซื้อบ้านจัดสรร และเมื่อที่ดินมีราคาแพงยิ่งขึ้น หายากขึ้นในใจกลางเมือง จากบ้านเดี่ยวจึงพัฒนามาเป็นทาวน์เฮาส์ หรืออาคารชุด หรือขยับขยายออกสู่ชนบทมากขึ้น เกิดธุรกิจเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินขึ้นมาหลาย ซึ่งอาจจะแบ่งออกได้เป็น

- การจัดสรรที่ดินเปล่า
- การจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- การจัดสรรที่ดินรอบสนามกอล์ฟ หรือศูนย์กีฬา เป็นการพัฒนาที่ดินรูปแบบใหม่ โดยมีจุดขายโครงการคือสนามกอล์ฟ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 1

การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค้ำประกันหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบกิจการพาณิชย์หรือที่ประกอบอุตสาหกรรม

ข้อ 10 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ตามข้อ 3 ของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เรียกว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน" มีปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน มีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตาม ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

กฎหมายฉบับนี้แม้จะช่วยแก้ไขในเรื่องของการค้าที่ดิน ที่หลีกเลี่ยงกฎหมายในเรื่อง การควบคุมการค้าที่ดินได้บ้าง ในด้านที่มีการนำที่ดินออกจำหน่าย โดยแบ่งเป็นแปลงย่อย ๆ แต่ถ้าหากเป็นการค้าที่ดินที่ไม่ได้แบ่งเป็นแปลงถึง 10 แปลงก็ยังไม่อาจควบคุมได้ จึงยังมีผู้ประกอบการบางรายแบ่งที่ดินออกเฉลี่ย 9 แปลง เพื่อหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน และการขออนุญาตค้าที่ดิน อีกทั้งในบางกรณีทำให้ผู้ประกอบการมีความรู้สึกว่าเป็นกฎหมายที่ซ้ำซ้อนกัน เพราะปัจจุบันการจัดสรรที่ดิน หากเข้าข่ายการค้าที่ดินจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยด้วย ตามนัยมาตรา 101 และ 102 ดังได้กล่าวมาแล้วในตอนต้น จึงมีแนวความคิดว่าเมื่อการจัดสรรที่ดินมีกฎหมายควบคุม โดยเฉพาะแล้วควรได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตค้าที่ดินอีก และเพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ควรกำหนดระยะเวลาการจัดสรรที่ดินไว้ด้วย

สำหรับหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้น ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 มีหลักเกณฑ์โดยทั่วไปคือ

1. บุคคลผู้ขอทำการจัดสรร ต้องเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น
2. ที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรนั้นจะต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนดและปราศจากภาระผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้น ถ้ามีภาระอยู่ขณะที่ขออนุญาต เช่น จำนอง เมื่อคณะกรรมการพิจารณาและมีมติอนุญาตแล้ว ผู้ขอต้องดำเนินการให้ที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อน จึงจะออกไปอนุญาต
3. ผู้ขอทำการจัดสรรต้องจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการเห็นชอบ มาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการ ให้จัดการให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการ และภายในระยะเวลาที่กำหนด
4. ผู้ขอจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่มีความสำคัญและมีบทบาทในการควบคุมการจัดสรร เป็นอย่างยิ่ง เพราะเอกชนผู้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นมีความเห็นว่า เป็นข้อกำหนดที่ผู้จัดสรรต้องแบกรับภาระสาธาณูปโภค และเพิ่มเติมทุนของการจัดสรร ส่วนในด้านประชาชนผู้บริโภค ก็ไม่ได้รับความคุ้มครองอย่างเต็มที่ ผู้จัดสรรไม่รับผิดชอบ ไม่ทำตามที่ได้สัญญาหรือโฆษณาเอาไว้ เช่น ในเรื่องของสาธาณูปโภคและบริการสาธารณะ เช่น สระว่ายน้ำ หรือสนามเด็กเล่น เป็นต้น ซึ่งข้อกำหนดนี้ก็ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาหลายครั้งหลายครา จนในปัจจุบันที่ใช้อยู่คือ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2535 ซึ่งมีข้อจำกัดเกี่ยวกับการจัดสรรบ้านและที่ดินเพิ่มเติมขึ้นเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคมากยิ่งขึ้น อีกทั้งเน้นการเพิ่มมาตรฐานความเป็นอยู่และช่วยรักษาสภาพแวดล้อม เช่น การบำบัดน้ำเสีย การกำหนดความกว้างของถนนในโครงการ เป็นต้น

สำหรับขอบเขตการใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) นี้มีขอบเขตใช้บังคับสำหรับการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบกิจการพาณิชย์ และที่ประกอบการอุตสาหกรรมเท่านั้น ไม่รวมถึงการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินของการเคหะแห่งชาติและของทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินได้ตามกฎหมายเฉพาะ นอกจากนี้ยังยกเว้นให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินมาก่อนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ

จากขอบเขตการบังคับใช้นี้ จึงมีผู้ประกอบการพยายามหลีกเลี่ยงไปดำเนินธุรกิจในด้านสวนเกษตร หรือด้านอาคารชุด อาคารชุดในแนวราบ เพื่อหลีกเลี่ยงไม่ต้องจัดทำสาธาณูปโภคหรือขอจัดสรรซึ่งมีขั้นตอนที่ยุ่งยากกว่าและมีภาระมากกว่า

อย่างไรก็ตามขณะนี้ก็ได้มีการยกร่างพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินขึ้น เพื่อที่จะใช้แทนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งคาดว่าจะมีองค์ประกอบหลัก ๆ คงเดิม แต่จะคุ้มครองผู้บริโภคมากยิ่งขึ้น ในขณะที่เดียวกันก็จะส่งเสริมให้ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินมีความคล่องตัวสูงขึ้น แต่จุดสำคัญก็คือ การยกกร่างแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์จำนวนมหาศาล และเกี่ยวข้องกับประชาชนจำนวนมาก ย่อมจะต้องดำเนินไปอย่างรอบคอบและสอดคล้องกับการพัฒนาเศรษฐกิจ สามารถตอบสนองความต้องการให้คนกลุ่มผู้มีรายได้น้อย มีกำลังที่จะซื้อบ้านได้ด้วย ซึ่งต้นทุนการผลิตเป็นสิ่งสำคัญ ถ้าผู้จัดสรรเสียค่าใช้จ่ายที่ทำให้ต้นทุนการผลิตต่ำกว่าที่เป็นอยู่ได้ ราคาขายก็อาจจะต่ำลงได้ หรืออาจจะพิจารณาบางโครงการให้ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ยกเว้นภาษี ต้นทุนก็จะต่ำได้ และที่สำคัญคือราคาที่ดินที่เป็นต้นทุนการผลิตตัวสำคัญ หากราคาที่ดินยังคงสูงขึ้นเรื่อย ๆ โดยไม่สมเหตุสมผลก็ยากนักที่บ้านจัดสรรจะมีราคาต่ำลงได้

3.3 ธุรกิจอาคารชุดและคอนโดมิเนียม

จากเหตุผลที่ดินมีจำนวนจำกัด มีราคาสูงขึ้นตลอดเวลา อีกทั้งประชากรของประเทศไทยก็ได้เพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว เป็นเหตุให้ขาดแคลนที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเพื่อการตั้งสำนักงาน หรือ สถานที่ประกอบการค้าทางธุรกิจ การขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและแรงงาน ทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างเพิ่มขึ้น จนบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ก็ยังมีราคาสูงขึ้น จนทำให้บุคคลบางกลุ่มต้องหันไปซื้อที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่น ที่มีราคาต่ำกว่าโดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2532 จึงจำเป็นต้องขยายบ้านเมืองที่อยู่อาศัย และสำนักงาน สถานที่ประกอบธุรกิจ ออกไปในทางสูงขึ้นเหนือพื้นดิน (High Rise)^๑ โดยวิธีการก่อสร้างอาคารสูงมากขึ้นหลาย ๆ ชั้นบนเนื้อที่ดินเท่าเดิมแต่ได้ประโยชน์มากขึ้นหลายสิบเท่า นักลงทุนพัฒนาที่ดินจึงหันมาให้ความสนใจและลงทุนในอาคารชุดมากขึ้น จากสถิติการก่อสร้างอาคารชุดได้เพิ่มจากร้อยละ 3 ในปี 2530 เป็นร้อยละ 8 ในปี 2531 ร้อยละ 9 ในปี 2532 และร้อยละ 30 ในปี 2533

สาเหตุของการขยายตัวของอาคารชุดอย่างมากนั้น นอกจากความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชนแล้ว ส่วนหนึ่งเกิดจากการเก็งกำไรของนักเก็งกำไรซึ่งมีทั้งคนไทยและคนต่างชาติ ทั้งบุคคลธรรมดา กลุ่มบุคคลและนิติบุคคล สิ่งต่างๆ เหล่านี้ทำให้อัตราการเติบโตของอาคารชุดสูงมาก ครั้นเกิดเหตุการณ์วิกฤตการณ์อ่าวเปอร์เซีย ในปี พ.ศ. 2533-2534 ทำให้เศรษฐกิจทั่วโลกได้รับผลกระทบกระเทือนรวมทั้งประเทศไทย เกิดภาวะเงินตึง ทำให้อำนาจซื้อของประชาชนลดลง อีกทั้งสถานการณ์บ้านเมืองไทยในประเทศ ทำให้ขาดการลงทุนจากต่างประเทศ ธุรกิจสะดุดลง เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจอย่างใหญ่หลวง เป็นผลพวงให้อาคารชุดที่เกิดขึ้นอย่างมากในช่วงแรกไม่มีผู้ซื้อ ผู้ลงทุน อาคารชุดจึงล้นตลาดมาจนกระทั่งช่วงปี พ.ศ. 2536 นี้

อย่างไรก็ตามเมื่อเศรษฐกิจดีขึ้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็จะสามารถเจริญเติบโตได้อีก โดยเฉพาะในปัจจุบันอาคารชุดราคาถูกราคาก็ยังมีความต้องการสูงอยู่ หากแต่ถ้าไม่มีผู้ประกอบการใดที่ตั้งใจจะกระทำจริง เพราะอาจจะได้กำไรน้อยและลำบากในเรื่องหาแหล่งเงินทุนสนับสนุน เนื่องจากผู้มีรายได้น้อยก็ย่อมจะมีหลักประกันน้อย สถาบันที่จะปล่อยเงินกู้ก็ย่อมจะหาหากผู้ประกอบการจึงต้องลงแรงมาก จึงมีความคิดที่จะผลักดันให้รัฐให้การสนับสนุนที่อยู่อาศัยราคาถูก

^๑ วิชัย ตีนตึกุลานนท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด, (กรุงเทพมหานคร : สมชายการพิมพ์, 2535) หน้า 1.

ประเภทนี้ ซึ่งเป็นสิ่งที่ต้องดำเนินการอย่างรอบคอบและรัดกุมมิฉะนั้นผลประโยชน์อาจจะตกไปอยู่ในมือของผู้ประกอบการหรือนักเก็งกำไรอีก โดยที่คนมีฐานะดีก็อาจจะมองการไกล ลงทุนซื้ออาคารชุดราคาถูกไว้ให้คนจนเช่าหรือขายต่อ มาแย่งคนจนซื้อไปจนหมด และหากเศรษฐกิจกระเตื้องขึ้น วัฏจักรของการเก็งกำไรก็จะกลับมาอีก เป็นผลให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีราคาสูงขึ้น โดยใช่เหตุและผู้ที่ได้รับผลกระทบกระเทือนมากที่สุดคือคนจน ซึ่งเป็นประชากรส่วนใหญ่ของประเทศ

มาตรา 4 ใน พระราชบัญญัติอาคารชุด ได้ให้คำนิยามของคำว่า "อาคารชุด" หรือ "คอนโดมิเนียม" ไว้ว่า

อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

อาคารชุดส่วนใหญ่จะเป็นอาคารชุดเพื่อพักอาศัย หรือเป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างเป็นอาคารสูงก็ชั้นก็ได้ มีห้องสำหรับพักอาศัยหลายๆห้องอยู่ในอาคารเดียวกัน และแต่ละคนสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ในลักษณะส่วนของใครก็ของคนนั้น ตามความหมายของคำว่า "Condominium" ซึ่งมีความหมายว่า "ของฉัน ของท่าน ของเรา" (mine, yours, and ours) และกรรมสิทธิ์นั้นจะต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ชนิดคือ

1. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property)
2. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (common Property)

ซึ่งถ้าหากกรรมสิทธิ์ใด หรืออาคารใด ไม่สามารถแยกทรัพย์สินออกเป็นสองชนิดดังกล่าว ก็จะไม่ถือว่าเป็นอาคารที่มีลักษณะ เป็นอาคารชุดตามความหมายของ พ.ร.บ.นี้

สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางนี้ ได้แก่สิทธิในการใช้สอยภายใต้ข้อจำกัด เช่น ไม่ขัดขวางสิทธิของผู้อื่น และยังมีหน้าที่จะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการสงวน บำรุงรักษาด้วย

การควบคุมอาคารชุด

กฎหมายที่ใช้ควบคุมอาคารชุดในปัจจุบันนี้คือ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 เป็นการควบคุมหลังจากที่ได้ก่อสร้างอาคารเรียบร้อยแล้ว โดยต้องการจะให้อาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด จึงต้องนำมาจดทะเบียนจัดตั้งเป็นอาคารชุด ซึ่งจะต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ตั้งแต่

มาตรา 6 - 11 โดยผู้ยื่นคำขอจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ แต่จะต้องเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น ๆ ด้วย ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์เพียงอย่างเดียวอย่างหนึ่ง ไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนก่อตั้งอาคารชุด

การจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาในกรณีที่ดินติดการจำนอง แต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดไว้ด้วย

การควบคุมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุดเป็นการควบคุมเมื่ออาคารนั้น ๆ ต้องการจะจดทะเบียนเป็นอาคารชุด คือเมื่อมีอาคารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยไม่คำนึงถึงว่าจะจะเป็นอาคารที่สร้างใหม่หรืออาคารเก่าเมื่อมีความประสงค์จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุดก็ทำได้ทั้งสิ้น หากดำเนินการและมีหลักฐานครบตามที่กำหนดไว้ ซึ่งเป็นการไม่ถูกต้องนัก เพราะหากอาคารเก่าที่มาขอจดทะเบียนนั้นสร้างขึ้นมาแล้ว และไม่มียุทธศาสตร์หรือมีความเหมาะสมที่จะใช้เป็นที่พักอาศัยแล้ว ก็ไม่สมควรที่จะเป็นอาคารชุดที่พักอาศัย หรือสำนักงาน หากแต่ก่อนที่จะเป็นอาคารนั้น ก็จะต้องถูกควบคุมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งปัจจุบันออกเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ซึ่งกฎกระทรวงนี้จะควบคุมอาคารให้ได้มาตรฐานยิ่งขึ้น มีความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น แนนอนย่อมจะต้องทำให้ต้นทุนการผลิตหรือการก่อสร้างอาคารเพิ่มขึ้น ด้วยเหตุที่จะต้องเพิ่มระบบป้องกันอัคคีภัย ต้องร่นระยะอาคารทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ซึ่งบางครั้งบางแห่งอาจจะสร้างอาคารสูงไม่ได้เลยก็ได้ แต่สำหรับสิ่งแวดล้อมที่ดี ความเป็นระเบียบระบบของบ้านเมืองแล้วก็ต้องยอมรับ ดีกว่าปล่อยให้บ้านเมืองโตโดยไม่มีระบบระเบียบ และอาจจะกลายเป็นเมืองอะไรก็ไม่รู้ การจราจรอาจจะแออัดมากยิ่งขั้น ดังนั้นนักลงทุนที่จะถูกจำกัดสิทธิการก่อสร้าง มีผลกระทบต่อการลงทุนบ้าง ก็คงเป็นเพียงระยะสั้นในช่วงแรก ๆ ที่กฎหมายออกบังคับใช้เท่านั้น ต่อไปก็คงจะดีขึ้นและเพื่อให้บ้านเมืองเป็นระเบียบมีที่โล่งว่างมากขึ้น มีความปลอดภัยมากขึ้น ก็น่าที่จะเสียสละได้ และหากที่ดินที่เป็นต้นทุนที่สำคัญอย่างหนึ่ง จะไม่มีราคาสูงจนเกินไปนัก จะสามารถลดต้นทุนได้มาก การลดต้นทุนที่ราคาที่ดินและเพิ่มต้นทุนในด้านความปลอดภัย ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมืองก็น่าจะเป็นสิ่งที่น่ากระทำมากกว่า

กฎกระทรวงควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่¹⁰ มีจุดสำคัญๆ อยู่ 3 ประการ คือ

1. ว่าด้วยสัดส่วนของอาคาร กำหนดสัดส่วนของอาคารให้เหมาะสมต่อพื้นที่ เช่น กำหนด เอฟ เอ อาร์ 10:1
2. ว่าด้วยการควบคุมความปลอดภัยของอาคาร เช่น การติดตั้งระบบดับไฟอัตโนมัติ
3. ว่าด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในตัวอาคาร

อย่างไรก็ตาม มีแนวความคิดว่ากฎหมายฉบับนี้มีความละเอียดมากเกินไป เป็นไปไม่ได้ที่จะกระทำได้ทั้งหมด แม้แต่เจ้าหน้าที่ที่จะควบคุมได้ทั่วถึงก็ยังไม่เพียงพอ¹⁰ ดังนั้นหากมีแต่การออกกฎหมาย ฎระเบียบข้อบังคับ โดยไม่มีการปฏิบัติให้ทั่วถึง หรือปฏิบัติให้มีประสิทธิภาพ เหมาะสมกับความ เป็นจริง แล้วไม่ค่อยจะมีประโยชน์นัก

ในปัจจุบันรูปแบบของการก่อสร้างอาคารชุดนั้น จะออกมาในรูปแบบอาคารชุดในแนวราบ ทั้งนี้จากเหตุผลที่ว่า เพื่อต้องการได้รับสิทธิในการมีนิติบุคคลอาคารชุดได้ เพราะการมีนิติบุคคลอาคารชุด ทำให้ผู้ประกอบการสามารถโอนความรับผิดชอบในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งได้แก่ ระบบสาธารณูปโภค ระบบระบายน้ำ ฯลฯ ให้คงสภาพสมบูรณ์อยู่ตลอดไป อีกทั้งยังสามารถขายให้แก่ต่างชาติได้มากขึ้น

ในส่วนของทางราชการนั้น จะเห็นได้ว่า เป็นผลพลอยได้ให้สามารถเลี่ยงกฎหมายจัดสรรได้ อีกทั้งยังทำให้ต่างชาติเข้าถือกรรมสิทธิ์ในการถือโฉนดร่วมกับผู้ซื้อรายอื่น ในเนื้อที่กว้างขึ้น ซึ่งเสมือนหนึ่งการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น โดยปริยาย จึงน่าจะมีการพิจารณาให้สิทธิซึ่งและแก้ไขกฎหมายที่มีอยู่ให้ถูกต้อง มิฉะนั้นอาจจะทำให้ต่างชาติมีบ้านและที่ดินอยู่ในประเทศไทยได้อย่างถูกต้องมากยิ่งขึ้น แม้จะมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คนต่างชาติจะต้องปฏิบัติตาม ก็มิใช่เรื่องที่จะปฏิบัติตามได้ยากนัก

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

แต่ก่อนนั้นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่เป็นคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่กฎหมายที่ดินให้ถือที่ดินได้อย่างคนต่างด้าว นั้น จะไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ แต่ปัจจุบัน

¹⁰ อาคารใหญ่, ธุรกิจที่ดิน, 60, (ตุลาคม ปีที่ 7) : 31.

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่าง ๆ เหล่านี้สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ในอัตราส่วนไม่เกิน ร้อยละ 40 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแต่ละแห่ง

ทั้งนี้จากการยกเลิกมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ให้ใช้หลักเกณฑ์ตามมาตรา 19 ที่แก้ไขใหม่ ทำให้ คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้

โดยคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลเหล่านี้ต้องแสดงหลักฐานต่าง ๆ ตามมาตรา 19 ต่รี ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เช่น ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย เป็นต้น

ในการที่กฎหมายกำหนดอัตราส่วนในการถือกรรมสิทธิ์อาคารชุดของคนต่างด้าวนั้น กฎหมายกำหนด โดยการถือเอาเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมด เป็นเกณฑ์¹¹ ไม่ได้คำนึงถึงราคาห้องชุด ซึ่งห้องเล็กอาจจะแพงกว่าห้องใหญ่ก็ได้ ในเรื่องของราคานั้นมีผลต่อการบริหารของนิติบุคคลอาคารชุดและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง คือ

กรณีที่ 1 บทบัญญัติในมาตรา 14 ให้คำนวณกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนระหว่างราคาห้องชุดแต่ละห้องชุด กับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ดังนั้นห้องชุดที่มีราคาแพงย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางมากกว่า เมื่ออาคารชุดเล็กไป ห้องชุดที่มีราคาแพงก็จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่สร้างอาคารชุดขึ้นมากกว่าห้องชุดที่มีราคาถูก ดังนั้นคนต่างด้าวแม้จะมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด 40 เปอร์เซ็นต์ แต่เป็นห้องชุดที่มีราคาแพงกว่า ก็จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมากกว่าคนไทยที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด 60 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งเข้าใจว่าย่อมจะต้องไม่สอดคล้องกับนโยบายในเรื่องการจำกัดสิทธิการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวด้วย

กรณีที่ 2 ในการลงคะแนนเสียงเกี่ยวกับการบริหารหรือการจัดการใด ๆ ของอาคารชุดนั้น มาตรา 48 ให้เจ้าชองร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นแม้เป็นคนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพียง 40 เปอร์เซ็นต์ แต่อาจ

¹¹ วิชัย ตันติกุลานันท์, คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด, หน้า 30-31.

จะมีคะแนนเสียงถึง 60 เปอร์เซ็นต์ หรือ 80 เปอร์เซ็นต์ก็ได้ เพราะถือกรรมสิทธิ์ในท้องซูดที่มีราคาแพงกว่า ก็มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางมากกว่า คะแนนเสียงจึงมากกว่าตามไปด้วย ฉะนั้นก็อาจจะลงคะแนนเสียงเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวด้วยกันเองก็ได้

การอนุญาตให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้น มีบางท่านเห็นว่าเป็นผลดีต่อการส่งเสริมการลงทุนคือ จะทำให้มีคนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากยิ่งขึ้น เพราะสามารถมีที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง แต่ในบางความคิดเห็นก็ว่าการส่งเสริมการลงทุนนั้น ไม่จำเป็นจะต้องเสนอเรื่องกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะหมายถึงการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทยไปด้วย อาจจะเสนอในรูปของภาษี หรือสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน แหล่งวัตถุดิบ แรงงาน ความร่วมมือจากภาครัฐบาล อีกทั้งเรายังมีพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนที่ให้สิทธิพิเศษในเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินอยู่แล้ว

3.4 ธุรกิจอาคารสูง

ดังได้กล่าวมาแล้วว่าในปัจจุบันที่ดินมีราคาสูงมากขึ้น จึงมีแนวความคิดที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินให้ได้ประโยชน์สูงสุด อีกทั้งประชาชนเพิ่มขึ้น การพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศมีอัตราสูงขึ้น มีการลงทุนจากต่างประเทศมากขึ้น การขยายพื้นที่ในแนวราบทำได้ยากยิ่งขึ้น จึงใช้การขยายพื้นที่ในแนวตั้ง คือสร้างอาคารให้สูงขึ้นเรื่อย ๆ เป็นการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยได้อย่างดี แต่การสร้างอาคารสูง ความปลอดภัยและความสวยงามของบ้านเมืองอาจจะลดน้อยลง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการควบคุม ในปัจจุบันได้มีการประกาศใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารที่จะต้องเพิ่มต้นทุนการผลิต และอาจจะทำให้พื้นที่บางแห่งไม่สามารถก่อสร้างอาคารสูงได้เลย หรืออาจจะเกิดอาคารสูงรูปทรงแบบแปลก ๆ จากข้อกำหนดที่จะต้องร่นระยะห่างจากถนนสาธารณะ หรือเขตที่ดินของผู้อื่น อีกทั้งข้อกำหนด เอฟ. เอ. อาร์ หรืออัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน

อย่างไรก็ตาม หากไม่มีการควบคุมการก่อสร้างอาคารสูงแล้ว ในอนาคตบ้านเมืองอาจจะเต็มไปด้วยอาคารสูงที่ทำให้บดบังธรรมชาติ สร้างทัศนวิสัยที่ไม่ดี และแสงแดดอาจจะส่องไม่ถึงพื้นดิน ดังตึกสูงในต่างประเทศบางประเทศที่สร้างใกล้กันเกินไป¹² ผู้เขียนจึงเห็นด้วยกับ

¹² อาคารใหญ่, ธุรกิจที่ดิน, 60 หน้า 24-25.

การกำหนดระยะห่างระหว่างอาคารให้มีพอสมควร ส่วนการเว้นไว้ นั้นไม่ควรกำหนดว่าจะต้องให้รถดับเพลิงเข้าออกได้ ควรจะกำหนดว่าให้รถดับเพลิงเข้าออกได้โดยสะดวก ทั้งด้านหน้าและด้านหลังให้เพียงพอ ส่วนด้านข้างอาจจะทำเป็นส่วนสาธารณะหรืออื่นๆ ได้

4. ผลกระทบต่อราคาที่ดิน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวมาแล้วนั้นล้วนเป็นธุรกิจที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับที่ดินโดยตรง มีที่ดินเป็นวัตถุดิบที่สำคัญ เป็นปัจจัยพื้นฐานอันดับแรกในการประกอบกิจการ โดยเฉพาะการค้าที่ดินเพียงอย่างเดียวเท่านั้น ที่ดินคือสินค้าที่นำมาซื้อขายแลกเปลี่ยนโดยตรง ย่อมมีราคาต่างในตัวที่ดินเองอยู่แล้ว เมื่อมีการเปลี่ยนมือ ย่อมมีการบวกกำไรบวกค่าใช้จ่าเข้าไปด้วยทุกครั้งที่มีการโอนเปลี่ยนมือ แน่นนอนย่อมทำให้ราคาสูงขึ้นตามไป ยิ่งมีการเปลี่ยนมือมากเท่าไร ราคาที่ดินก็จะขยับสูงขึ้นไปตามไปด้วย โดยเฉพาะในระยะที่มีการเก็งกำไรที่ดินกันมากมีการกว้านซื้อที่ดิน กักตุนไว้ในราคาต่ำ และขายในราคาสูงเป็นผลให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างผิดปกติ

ในด้านการพัฒนาที่ดินเป็นโครงการต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นโครงการจัดสรรที่ดิน หมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด หรืออาคารสำนักงาน ผู้ประกอบการอาจจะกว้านซื้อที่ดินมาในราคาต่ำ เมื่อนำมาพัฒนาบวกค่าใช้จ่าต่าง ๆ บวกผลกำไร ก็ทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น (Value add) ซึ่งก็มีใช้สิ่งผิด เพราะมีการพัฒนาให้ที่ดินดีขึ้น มีสาธารณูปโภคพร้อม ราคาแพงขึ้นย่อมเป็นสิ่งที่สมเหตุสมผล แต่ถ้าหากแพงเกินกว่ามูลค่าของการพัฒนามากเกินไป ก็ไม่น่าจะสมเหตุสมผล เพราะบางครั้งบางโครงการตั้งราคาที่ดิน หรือบ้านจัดสรรขายในราคาสูง ๆ เพียงเพื่อยกระดับของโครงการให้เป็นอีกระดับหนึ่ง โดยไม่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมหรือราคาที่ดินข้างเคียง

ในกรณีการพัฒนาที่ดิน เมื่อมีการพัฒนาแล้วราคาสูงขึ้น ก็มักจะทำให้ราคาที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการนั้น ๆ มีราคาสูงขึ้นตามไปด้วย ทั้งที่ยังเป็นที่ดินเดิม ๆ ไม่มีการพัฒนา จึงอาจจะเป็นการทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นโดยไม่สมเหตุสมผลก็เป็นได้ โดยเฉพาะใกล้เคียงกับบริเวณโครงการที่มีราคาขายแพง ๆ เพื่อยกระดับโครงการของตนเองนั้น ยิ่งทำให้ที่ดินบริเวณใกล้เคียงมีราคาสูงขึ้นมากเกินไป

นักธุรกิจส่วนใหญ่ที่พัฒนาโครงการต่าง ๆ หากต้องกันส่วนที่ดินเพื่อส่วนสาธารณะ หรือเพื่อร่นระยะตามการควบคุมของกฎหมายแล้ว แน่นนอนย่อมจะบวกต้นทุนของที่ดินนั้น ๆ เข้าไว้ในราคาขายด้วย ซึ่งอาจจะเหลือที่ดินน้อยลง แต่ต้นทุนเท่าเดิมก็ย่อมเป็นผลให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น

ยิ่งในช่วงที่เศรษฐกิจดี ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโต การโอนเปลี่ยนมือมีมาก การซื้อที่ดินไว้กักตุน เก็งกำไร หรือการพัฒนาโครงการเกิดขึ้นมาก เป็นผลให้มีความต้องการที่ดินมาก โดยเฉพาะในเขตเมือง หรือเขตที่มีความสามารถรองรับธุรกิจอุตสาหกรรมได้ดี ราคาที่ดินก็จะสูงขึ้นมากตามความต้องการที่มีมาก แต่ที่ดินมีจำกัด อย่างไรก็ตามก็ยังมีความต้องการเพื่อการลงทุน และเพื่อการผลิตัวอย่างแท้จริง แทรกอยู่ในธุรกิจการค้าที่ดินแบบเก็งกำไร แม้ว่า จะต้องรับภาระในเรื่องราคาที่ดินที่สูงขึ้นก็ตาม

อีกประการหนึ่งที่ธุรกิจที่ดินประเภทต่าง ๆ นี้ ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นก็คือ บางครั้ง บางโครงการตั้งราคาซื้อขายเท่าไร ก็จะจัดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินในราคาที่กำหนดจริงซึ่งก็มักจะสูงกว่าราคาประเมิน บางครั้งทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาที่ดินแปลงอื่นๆ สูงขึ้นตามไปด้วย โดยมีได้คำนึงถึงข้อเท็จจริงในด้านที่ดินนั้นได้รับการพัฒนาแล้ว กับที่ดินที่ยังไม่ได้รับการพัฒนา และยังเก็บข้อมูลเหล่านี้เพื่อนำมาปรับปรุงราคาประเมินที่ดินใหม่ซึ่งอาจจะต่ำกว่าราคาซื้อขายตามตลาด แต่บางครั้งก็อาจจะสูงกว่าก็เป็นได้ จึงทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นไปอีก

โดยสรุปแล้วธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจที่ดินมีผลกระทบต่อราคาที่ดินโดยตรง ทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างแน่นอน ซึ่งบางครั้งก็สมเหตุสมผล แต่บางครั้งก็สูงเกินไป ขึ้นอยู่กับ Supply และ Demand ในช่วงนั้น ๆ รวมทั้งการกำหนดราคาของผู้ประกอบการที่จะกำหนดราคาอย่างยุติธรรม หรือราคาที่ต้องการผลกำไรอย่างสูงสุด โดยไม่คำนึงสภาพความเป็นจริง และความรับผิดชอบต่อสังคมโดยรวม