

ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว



นายชาญวิทย์ สมบูรณ์

ศูนย์วิทยทรัพยากร

วิทยานิตนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคำหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต
ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

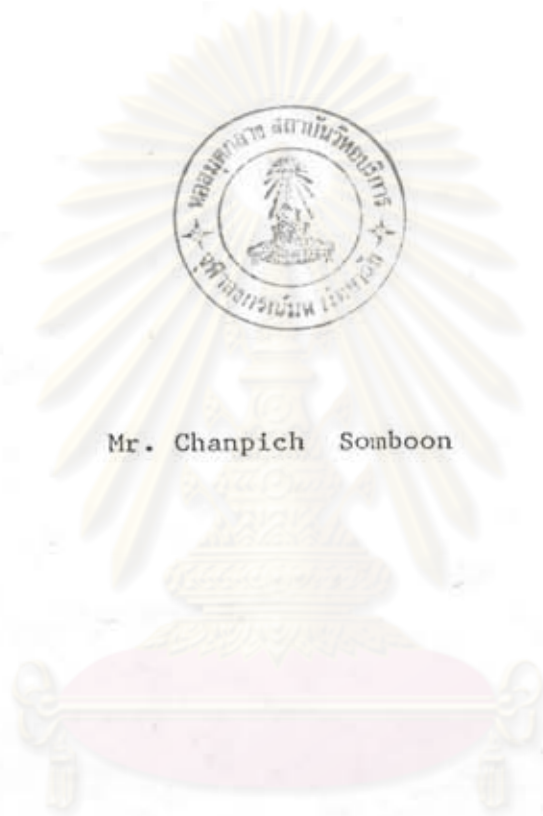
พ.ศ. 2534

ISBN 974-579-433-3

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

017279

PROBLEMS OF LAND ACQUISITIONS BY ALIENS



Mr. Chanpich Somboon

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

1991

ISBN 974-579-433-3

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

โดย

นายชาณูพิชญ์ สมบูรณ์

ภาควิชา

นิติศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วานิช ชุตินวงศ์



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรภักย์)

คณะกรรมการวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วานิช ชุตินวงศ์)

.....กรรมการ
(ศาสตราจารย์ ศิริ เกวลินสฤกษ์)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สำเริง เมฆเกรียงไกร)

.....กรรมการ
(อาจารย์ นิกร เวชภูติ)

.....กรรมการ
(อาจารย์ ประทักษ์ สิมะพิชัยเชษฐ)

ชาวนิติศาสตร์ สมบูรณ์ : ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว (PROBLEMS OF LAND ACQUISITION BY ALIENS) อ. ที่ปรึกษา : ผศ. วานิช ชูติวงศ์, 354 หน้า. ISBN 974-579-433-3

การจำกัดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวเริ่มปรากฏมาตั้งแต่ พ.ศ. 2399 ทั้งนี้ก็เพราะมีการคำนึงถึงความมั่นคงของชาติเป็นสำคัญ มีการกำหนดบริเวณให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ โดยทางราชการสามารถควบคุมได้ มีการพิจารณาถึงภูมิฐานะของคนต่างด้าวที่เข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรนานพอสมควร การกำหนดจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่จะอนุญาตให้ถือครอง และข้อตกลงตามสนธิสัญญาที่ประเทศไทยทำไว้กับประเทศที่คนต่างด้าวอยู่ในสังกัด

ในปัจจุบันตามประมวลกฎหมายที่ดินของประเทศไทย มีเงื่อนไขโดยใช้ข้อตกลงในสนธิสัญญาระหว่างประเทศในการให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าว ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวนี้ไม่มีแล้ว แต่มีการผ่อนปรนให้ตามกฎหมายพิเศษบางฉบับ โดยเฉพาะกฎหมายที่เกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ จากผลการวิจัยพบว่าโดยหลักการแล้วประเทศไทยสมควรที่จะจำกัดสิทธิคนต่างด้าวในการถือครองที่ดิน แต่ด้วยความจำเป็นทางการส่งเสริมการลงทุนจึงสมควรผ่อนปรนให้คนต่างด้าวสามารถมีสิทธิในที่ดินได้โดยจำกัดพิเศษเฉพาะเรื่องเท่านั้น ในส่วนของปัญหาการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายทั้งในรูปบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลนั้นสมควรมีมาตรการทางนิติบัญญัติ โดยแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินให้รับที่ดินซึ่งได้มาโดยการฝ่าฝืนกฎหมายเป็นของรัฐ การกำหนดความผิดอันเนื่องจากการครอบครองที่ดินซึ่งได้มาจากการฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าวขึ้นอีกฐานความผิดหนึ่ง การแก้ไขประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 เพื่อควบคุมให้รัดกุมขึ้น การให้คณะกรรมการการจัดที่ดินแห่งชาติใช้อำนาจสอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวทั้งก่อนและหลังการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ตลอดจนมาตรการอื่น ๆ อีกบางประการ



ศูนย์วิจัยวิชาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา
สาขาวิชา
ปีการศึกษา 2533

ลายมือชื่อนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกหาร่วม

MR. CHANPICH SOMBOON : PROBLEMS OF LAND ACQUISITIONS BY ALIENS.
THESIS ADVISOR : ASST. PROF. WANIT CHUTIWONG, 354 pp.
ISBN 974-579-433-3.

Since B.E. 2399 aliens right to acquire land in Thailand has been restricted. This is due to national security. Therefore, location of land, domicile of aliens who wanted to acquire land, size of and amount of land and treaties between Thailand and countries where those aliens belong to have been taken into consideration.

According to the present Land Code, aliens can acquire land only according to the treaty Thailand concluded with foreign country. However, there is no such a treaty any more. According to the investment Act, some aliens may acquire land to a certain limit imposed by law. This may be the only exception available today. Frankly speaking, Thailand should limit land acquisition by aliens, except for the sake of foreign investment. Land Code should be amended in order to allow the state to forfeit land acquired illegally by both personal and juristically personal aliens, impose an offence upon the illegal possession of land, amend the Revolutionary Act NO 281 dated November 24, 2515, to increase the power of the Land Commission to investigate the land acquisition by aliens cases and impose other necessary measures.



ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา นิติศาสตร์
สาขาวิชา นิติศาสตร์
ปีการศึกษา 2533

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม



กิตติกรรมประกาศ

ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อ ท่านศาสตราจารย์ ศิริ เกวลินสฤษดิ์ (อดีตอธิบดีกรมที่ดิน และอดีตอธิบดีกรมแรงงาน) ท่านรองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โหมวิไลกุล (คณบดีคณะนิติศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) ท่านอาจารย์นิกร เวชภูติ (ผู้อำนวยการกองทะเบียน กรมที่ดิน) ท่านรองศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร และท่านอาจารย์ประพัทธ์ สิมะพิชัยเชษฐ และผู้ช่วยศาสตราจารย์วานิช ชูติวงศ์ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่ได้ให้ความเมตตาแก่ข้าพเจ้าในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ทั้งได้ให้คำชี้แนะอันมีค่ายิ่งมิฉะนั้นวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จักมิอาจสำเร็จลุล่วงลงได้เลย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ท่านศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤษดิ์ ที่ได้ให้คำแนะนำและอนุเคราะห์แก่ข้าพเจ้าอย่างใกล้ชิดโดยตลอด และในโอกาสนี้ ข้าพเจ้าขอกราบระลึกถึงพระคุณของท่านศาสตราจารย์ ดร. วิษณุ เกรืองาม รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ กงสมบูรณ์ และรองศาสตราจารย์ บวรศักดิ์ อุวรรณโณ ซึ่งได้ให้ความเมตตาอย่างสูงแก่ข้าพเจ้าตลอดระยะเวลาการศึกษาในชั้นปริญญาโทนี้

ขอขอบพระคุณ คุณอาบุญส่ง ตันอารีย์ (หัวหน้าฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา) และ คุณอายุทศชัย สธนเสาวภาคย์ (หัวหน้างานนิติกรรม สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา) หัวหน้างานของข้าพเจ้าทั้งสอง รวมทั้งคุณลุงสุรัตน์ สืบเหล่ารบ (ผู้อำนวยการกองนิติการ) ซึ่งให้ทั้งความรัก ความเมตตาและคำปรึกษาแก่ข้าพเจ้าตลอดเวลาที่ข้าพเจ้าทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

และขอขอบพระคุณ พ.ต.ต. ชุมพล กาญจนะ และภรรยา คุณอำนาจ ชุตตะนันท์ คุณเบญจะ เพ็งศิษฐ์ คุณพฤทธิพงศ์ ศรีมาจันทร์ คุณวรวิทย์ ฤทธิพิศ ที่ได้ความช่วยเหลือข้าพเจ้าอย่างมากในทุก ๆ ด้าน พร้อมทั้งให้กำลังใจแก่ข้าพเจ้าในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มาโดยตลอด

ณ ที่นี้ข้าพเจ้าขอกราบเท้าระลึกถึงพระคุณอันอันใหญ่ยิ่งของบิดา มารดาข้าพเจ้า ที่ข้าพเจ้ามีความสำเร็จในวันนี้ได้ก็ด้วยความรักอันยิ่งใหญ่ของท่านทั้งสองที่มีแก่ลูกตลอดมา หายที่สุดนี้ข้าพเจ้าขอระลึกถึงคุณของครูมาบาอาจารย์ทั้งหลายในอดีตและปัจจุบันตลอดจนผู้มีพระคุณของข้าพเจ้าทุกท่าน

ชาญพิชญ์ สมบูรณ์

พฤษภาคม 2534

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 วิธีการและขอบเขตของการศึกษา.....	2
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	5
2. การให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวในประเทศไทยและต่างประเทศ.....	14
2.1 ประวัติการให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวในประเทศไทย.....	14
2.1.1 การให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวระหว่าง พ.ศ.2399-2475.....	14
2.1.2 การให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวระหว่าง พ.ศ.2476-2485.....	23
2.1.3 การให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวระหว่าง พ.ศ.2486-2497.....	29
2.2 การให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวในปัจจุบันของประเทศไทย.....	34
2.2.1 การให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวตามประมวล กฎหมายที่ดิน.....	34



	หน้า
2.2.2 การให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวตามกฎหมาย พิเศษ.....	40
ข้อสังเกต.....	44
2.3 การให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวในปัจจุบันของต่างประ เทศ.....	48
2.3.1 ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	48
2.3.2 ประเทศออสเตรเลีย.....	49
2.3.3 ประเทศอังกฤษ-ฝรั่งเศสและเยอรมัน.....	50
2.3.4 ประเทศญี่ปุ่นและไต้หวัน.....	51
2.3.5 ประเทศฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย สิงคโปร์และ มาเลเซีย.....	52
3. มาตรการควบคุมการให้สิทธิในที่ดินตามกฎหมายแก่คนต่างด้าว...	58
3.1 มาตรการตามกฎหมายพิเศษ.....	58
3.1.1 กรณีคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ถือครองที่ดิน ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520.....	58
3.1.2 กรณีคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ถือครองที่ดิน ตามพระราชบัญญัตินิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2522.....	68
3.1.3 กรณีคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ถือครองที่ดิน ตามพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514.....	70
3.2 มาตรการควบคุมการให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน.....	76
3.2.1 กรณีคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมายของคนต่าง ด้าวขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน.....	84
3.2.2 กรณีคู่สมรสที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของคนต่าง ด้าวขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน.....	85

	หน้า
3.2.3 กรณีบุตรผู้เยาว์ของคนที่ต่างคำขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน.....	86
3.2.4 กรณีบุตรของคนที่ต่างคำขอที่บรรลุนิติภาวะแล้วขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน.....	90
3.2.5 กรณีบุคคลอื่นซึ่งมิใช่บุตรหรือคู่สมรสของคนที่ต่างคำขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินในลักษณะที่ที่ดินแทนคนที่ต่างคำขอหรือเพื่อประโยชน์คนที่ต่างคำขอ.....	91
3.2.6 กรณีที่นิติบุคคลไทยถือที่ดินแทนคนที่ต่างคำขอหรือเพื่อประโยชน์ของคนที่ต่างคำขอ.....	94
3.3 สภาพบังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายกรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎหมายที่ควบคุมการให้สิทธิในที่ดินแก่คนที่ต่างคำขอ	98
3.3.1 กรณีคนที่ต่างคำขอได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือโดยไม่ได้รับอนุญาต....	98
3.3.2 กรณีนิติบุคคลบางประเภทได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย.....	99
3.3.3 กรณีคนไทยได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนที่ต่างคำขอหรือนิติบุคคลบางประเภท.....	99
3.3.4 กรณีคนไทยได้ที่ดินมาขณะมีสัญชาติไทยแต่ภายหลังได้เปลี่ยนสัญชาติไทยเป็นคนที่ต่างคำขอ.....	100
3.3.5 กรณีนิติบุคคลได้ที่ดินมาขณะที่ไม่อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายให้สิทธิในที่ดินเสมือนคนที่ต่างคำขอหรือถือว่าเป็นคนที่ต่างคำขอ.....	100
3.4 การควบคุมการให้สิทธิในที่ดินแก่คนที่ต่างคำขอตามแนวคำพิพากษาของศาล.....	101

	หน้า
4. สภาพการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในปัจจุบันและข้อพิจารณาถึงความจำเป็นในการให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าว.....	108
4.1 สภาพการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวที่มีลักษณะสอดคล้องกับกฎหมาย.....	108
4.1.1 กรณีการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน.....	108
4.1.2 กรณีการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวตามกฎหมายพิเศษ.....	108
4.2 สภาพการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งมีลักษณะไม่สอดคล้องกับกฎหมาย.....	111
4.2.1 กรณีคนต่างด้าวพยายามเข้ามาถือครองที่ดินด้วยตนเองโดยผิดกฎหมาย.....	111
4.2.2 กรณีคนต่างด้าวให้คนสัญชาติไทย (บุคคลธรรมดา) ถือครองที่ดินแทนตน.....	113
4.2.3 กรณีคนต่างด้าวเข้ามาถือสิทธิในที่ดินในรูปของนิติบุคคลไทยหรืออาศัยนิติบุคคลไทยถือสิทธิในที่ดินแทนตน.....	121
4.3 ข้อพิจารณาถึงความจำเป็นในการไม่ให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวตามนโยบายที่ดินของประเทศไทย.....	128
4.4 ข้อพิจารณาถึงความจำเป็นในการผ่อนปรนให้สิทธิในที่ดินแก่คนต่างด้าวตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนของประเทศไทย.....	144
4.5 ผลกระทบจากการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย.....	166
5. สรุปและเสนอแนะ.....	169
5.1 สรุป.....	169

	หน้า
5.2 เสนอแนะ.....	172
5.2.1 มาตรการด้านกฎหมาย.....	173
1. มาตรการทางนิติบัญญัติ.....	173
2. มาตรการเกี่ยวกับการบังคับใช้ กฎหมาย.....	177
3. มาตรการป้องกันและปราบปรามการ กระทำผิด.....	180
5.2.2 มาตรการอื่น ๆ	183
บรรณานุกรม.....	187
ภาคผนวก.....	198
ประวัติผู้วิจัย.....	354



 ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย