

ศึกษาปัญหาการครอบครองที่ดินของบุคคลต่างด้าวในเขตแดนไทย

Problems of Acquisition of Land by Alien in Thailand

สมชัย ทรัพย์ศิริผล

Somchai Supsiriphun

สาขานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์, โทร. 092-939-5958

Law Department Faculty of Law, Tel. 092-939-5958

e-mail: somchai23122502@hotmail.com

บทคัดย่อ

การถือครองที่ดินนับว่ามีความจำเป็นในการอยู่อาศัยของประชากร เพราะประชากรส่วนใหญ่อยากมีที่ดินเป็นของตนเอง และเป็นปัจจัยในการประกอบธุรกิจ ซึ่งแนวคิดต่าง ๆ ถือว่าที่ดินมีความจำเป็น รวมถึงต้องมีการลงทุนในการประกอบกิจการนั้น แต่การประกอบกิจการนั้น อาจไม่จำเป็นต้องถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็สามารถประกอบธุรกิจได้ โดยการเช่าหรือทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อประกอบกิจการต่าง ๆ การลงทุนในการผลิตหรือปัจจัยต่าง ๆ ในการผลิตเป็นไปอย่างเสรี รวมทั้งมีการส่งเสริมให้นำเทคโนโลยีแบบสมัยใหม่เข้ามาใช้หรือนำมาประยุกต์ใช้ เพื่อให้ทันกับภาวะของโลกที่เครื่องมือต่าง ๆ ทั้งเทคโนโลยีที่ทันสมัยเข้ามาในยุคโลกาภิวัตน์ โดยต้องมีการลงทุนหรือประกอบกิจการต่าง ๆ แต่ก็จำเป็นต้องมีที่ดินมารองรับ ไม่ว่าจะเป็นการขยายโรงงานอุตสาหกรรม การขยายโรงงานผลิตสิ่งต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะที่โลกเริ่มเปลี่ยนแปลงไป โดยนำเครื่องมือที่มีประสิทธิภาพมาใช้ ไม่ว่าจะเป็นเครื่องมือทางเทคนิค หรือคอมพิวเตอร์เข้ามาใช้ การประกอบกิจการของบุคคลต่างด้าวก็น่าจะเหมือนกัน เพราะก็ต้องมีที่ดินเพื่อสร้างเป็นโรงงาน บุคคลต่างด้าวก็น่าจะอยากถือครองที่ดินเหมือนกัน แต่มีข้อจำกัดในเรื่องของการถือครองที่ดินของบุคคลต่างด้าวในประเทศไทย การถือครองที่ดินของบุคคลต่างด้าว อาจเป็นการถือครองที่ดินแบบมีเงื่อนไขหรือมีการจำกัดเวลาที่อยู่ ซึ่งผู้ประกอบการหรือผู้ประกอบการไม่สามารถทำได้อย่างเสรี เนื่องจากมีข้อจำกัดในการถือครองที่ดินในประเทศไทย เพื่อให้ธุรกิจของบุคคลต่างด้าวมีการมาลงทุนมากขึ้น จึงอาจให้บุคคลต่างด้าวที่ประกอบธุรกิจเช่าในระยะยาว เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนต่างด้าว ให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น โดยการส่งเสริมให้บุคคลต่างด้าวถือครองที่ดินได้โดยอยู่ภายใต้ของกฎหมายและมีความยุติธรรม ไม่ถูกเอารัดเอาเปรียบและปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินให้มีความทันสมัยยิ่งขึ้น

คำสำคัญ: การครอบครองที่ดิน, บุคคลต่างด้าว

Abstract

Obtaining such acquisition of land is necessary for residential purpose, as the result most people need to acquire any land belonging to right so as to have the

land ownership. Generally, people note that the extent of the land as a factor dealing with business binding notions as such necessity to have land required for capitalizing on business. However, business enterprises may not acquire rights in land property, the acquisition of land under law also permission in rent or lease will be allowed. In addition, the wish to support the freedom of investment on productivity and also supplement factors to use in production like promoting new technology adoption in business, this is an importance of technological investment on productivity; those can be applied in necessary issue to be in time in elsewhere across the globe. Certainly, the companies provide instruments and modern investment technology which have been active in globalization in causing the investment to establish in business. Hence, it is a time to be treated what respect to acquisition of land; even the enlargement of factory in order to produces goods has taken step in the world change. It is important to find good instruments in facilitation reach to technical tools or computers. Notably, the alien investments focus on lands to build the factory that acts on the same we do. The aliens wish to make land acquisition but it may exceed the limit fixed under law in Thailand. Such approval in acquisition land may be granted with any condition or time periodn has expired. The businessmen or business enterprises are not allowed to acquire lands with freedom due to limit of acquisition land in Thailand. For alien investors, the increase demand of them should be given in long-term land lease in order to create confidence to alien investors to get more around business promotion invested by the aliens. Therefore, such aliens wish to make land acquisition which may apply for investment promotion under the law without adverse and could probably support the improvement of land law to get more modernizing indeed.

Keywords: land acquisition, alien investment, technological investment, land law

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันในประเทศไทยปกครองในระบอบประชาธิปไตย มีประชากรเป็นคนหลายเชื้อชาติหลายสัญชาติ รวมตัวกันอยู่ในประเทศไทย โดยเฉพาะบุคคลต่างด้าวที่เข้ามาอยู่ในเขตแดนไทย ทั้งถูกต้องตามกฎหมาย หรือบางทีก็ลักลอบเข้ามาอาศัยอยู่ในประเทศไทยและแอบมาทำงานในประเทศไทยส่วนบุคคลที่เข้ามาอยู่อย่างถูกต้องตามกฎหมายก็มี และมาทำการค้าขายและต้องการเป็นเจ้าของที่ดินหรือต้องการครอบครองที่ดินเพื่อให้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.