

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(5)
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1. สภาพปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์ ขอบเขตและวิธีการศึกษา.....	1
3. ผลที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
4. บทนิยาม.....	3
2. วิวัฒนาการของการยอมรับสิทธิในการถือครองที่ดินของเอกชนต่างด้าวในประเทศไทย.....	4
1. การยอมรับสิทธิถือครองที่ดินของเอกชนต่างด้าวในประเทศไทยก่อน พ.ศ.2399.....	5
2. การยอมรับสิทธิถือครองที่ดินของเอกชนต่างด้าวในประเทศไทยหลัง พ.ศ.2399.....	9
3. การจำแนกประเภทของเอกชนต่างด้าวที่มีสิทธิถือครองที่ดินในประเทศไทยตามกฎหมายปัจจุบัน.....	25

1. เอกชนต่างด้าวที่ได้มาซึ่งสิทธิถือครองที่ดินภายใต้หลักต่างตอบแทน (Reciprocity)	25
1.1 เอกชนต่างด้าวที่มีสัญชาติของรัฐที่มีสนธิสัญญากับประเทศไทยที่ กำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตามมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน.....	25
2. เอกชนต่างด้าวที่ได้มาซึ่งสิทธิถือครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายภายใต้ แนวความคิดว่าด้วยหลัก Acquired Right.....	27
2.1 เอกชนต่างด้าวที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ก่อน วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ.....	27
2.2 เอกชนต่างด้าวที่ได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย.....	30
3. เอกชนต่างด้าวที่ได้มาซึ่งสิทธิถือครองที่ดินภายใต้หลักสิทธิมนุษยชน (Human Right).....	33
3.1 เอกชนต่างด้าวที่มีฐานะเป็นทาสโดยธรรมตามมาตรา 93 แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน.....	33
4. เอกชนต่างด้าวที่ได้มาซึ่งสิทธิถือครองที่ดินภายใต้หลักประโยชน์ (Utility).....	36
4.1 เอกชนต่างด้าวที่นำเงินเข้ามาลงทุนในประเทศไทยไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน.....	36
4.2 เอกชนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา 19 (1) แห่งพระราชบัญญัติ อาศารชุด พ.ศ.2522.....	37

4.3 เอกชนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือ ถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือ ถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศตามมาตรา 19 (5) แห่ง พระราชบัญญัติอากรชุด พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอากรชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542.....	39
4.4 นิติบุคคลต่างด้าวซึ่งประกอบธุรกิจตามพระราชบัญญัติการประกอบ ธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตาม กฎหมายว่าด้วยส่งเสริมการลงทุน.....	40
4.5 นิติบุคคลต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์..	42
4.6 นิติบุคคลต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการประกันชีวิต.....	43
4.7 นิติบุคคลต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการประกัน วินาศภัย.....	44
4.8 นิติบุคคลต่างด้าวซึ่งได้รับสัมปทานให้ประกอบกิจการปิโตรเลียม.....	45
4.9 นิติบุคคลต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอุตสาหกรรมใน เขตนิคมอุตสาหกรรม.....	46
4. ปัญหาการได้มาซึ่งสิทธิในการถือครองที่ดินของเอกชนต่างด้าวในประเทศไทย	52
1. ปัญหาในกระบวนการเข้าถึงสิทธิในการถือครองที่ดินของเอกชนต่างด้าว	52
1.1 ปัญหาในการเข้าถึงสิทธิในการถือครองที่ดินของเอกชนต่างด้าวที่มี สิทธิตามกฎหมาย.....	53
(1) เอกชนต่างด้าวที่เป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดกซึ่งมีที่ดิน อยู่ในประเทศไทย.....	53
(2) เอกชนต่างด้าวที่ได้มาซึ่งที่ดิน ในขณะที่มีสัญชาติไทย.....	54
1.2 ปัญหาในการเข้าถึงสิทธิในการถือครองที่ดินของเอกชนต่างด้าวที่ ไม่มีสิทธิตามกฎหมาย แต่เป็นบุคคลที่สมควรได้รับสิทธิ.....	56
(1) เอกชนต่างด้าวที่เกิดและอาศัยอยู่ในประเทศไทยมาเป็น เวลานาน.....	57
(2) เอกชนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของคนไทย.....	58

1.3 ปัญหาในการเข้าถึงสิทธิในการถือครองที่ดินของเอกชนต่างด้าวที่ไม่มีสิทธิตามกฎหมาย แต่สามารถได้ไปซึ่งการถือครองที่ดินในทางข้อเท็จจริง.....	60
(1) การให้คนไทยถือครองที่ดินแทน.....	60
(2) การใช้นิติกรรมอำพรางนิติกรรมซื้อขายที่ดิน.....	62
2. ปัญหาในกระบวนการบังคับการตามกฎหมายในระบบป้องกันและตรวจสอบการถือครองที่ดินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย.....	65
2.1 กระบวนการตรวจสอบสถานภาพบุคคล.....	65
2.2 กระบวนการตรวจสอบลงโทษ.....	67
5. ความคิดเห็นในการยอมรับสิทธิถือครองที่ดินของเอกชนต่างด้าวในประเทศไทย.....	69
1. ประเด็นที่ 1 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการยอมรับสิทธิถือครองที่ดินของเอกชนต่างด้าวในประเทศไทยในปัจจุบัน.....	70
2. ประเด็นที่ 2 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการให้สิทธิการเช่าที่ดินในระยะยาวแก่เอกชนต่างด้าวแทนการให้กรรมสิทธิ์.....	73
3. ประเด็นที่ 3 ความคิดเห็นเกี่ยวกับประเภทของเอกชนต่างด้าวที่สมควรได้รับสิทธิถือครองที่ดินในประเทศไทย.....	77
6. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	80
ภาคผนวก	
ก. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่ดินของเอกชนต่างด้าว.....	89

ข. การสำรวจความคิดเห็นสาธารณะเกี่ยวกับการยอมรับสิทธิถือครองที่ดินของเอกชน
ต่างด้าวในประเทศไทยจากกลุ่มตัวอย่าง..... 107

บรรณานุกรม..... 165

ประวัติการศึกษา..... 176

สำหรับเพื่อการศึกษาและการอ้างอิงเท่านั้น
For educational use and reference only