ส่วนที่สาม ชาวต่างชาติกับที่ดินและอาคารชุด

คนต่างด้าวรับมรดกที่ดินได้หรือไม่ การขออนุญาตตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 93 และการจำหน่ายตามมาตรา 94

สิทธิของทายาทโดยธรรมที่เป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 93 เพดานจำนวนที่ดินตามมาตรา 87 ผู้รับพินัยกรรมที่เป็นคนต่างด้าว การจำหน่ายที่ดินมรดกส่วนที่ไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา 94 และการวางแผนมรดกที่ดินของครอบครัวที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าว

ปรับปรุงล่าสุด 22 พฤศจิกายน 2569 · ผู้รับผิดชอบเนื้อหา เอกสยาม ชัยศร ที่ปรึกษากฎหมาย

> เนื้อหานี้เป็นข้อมูลกฎหมายทั่วไป ไม่ใช่ความเห็นทางกฎหมายเฉพาะกรณี การพิจารณาแต่ละเรื่องต้องอาศัยข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานของเรื่องนั้น ฉบับออนไลน์ที่ปรับปรุงล่าสุดอยู่ที่ https://eksiampropertylaw.com/foreigners/land-ownership/inheritance/

สาระสำคัญ

- คนต่างด้าวที่ได้รับมรดกที่ดินในฐานะทายาทโดยธรรม อาจได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 93[1]
- การอนุญาตตามมาตรา 93 มีเพดาน คือเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วต้องไม่เกินจำนวนตามมาตรา 87 เช่น ที่อยู่อาศัยครอบครัวละไม่เกินหนึ่งไร่[2]
- ถ้อยคำของมาตรา 93 ใช้คำว่ารัฐมนตรี “จะอนุญาต... ก็ได้” การอนุญาตจึงเป็นดุลพินิจของรัฐมนตรี ไม่ใช่สิทธิที่ทายาทเรียกร้องได้ในทุกกรณี
- ทายาทแบ่งเป็นทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1603[3] มาตรา 93 ของประมวลกฎหมายที่ดินกล่าวถึงเฉพาะทายาทโดยธรรม
- ที่ดินมรดกส่วนที่ไม่ได้รับอนุญาต ต้องจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ตามมาตรา 94 ถ้าไม่จำหน่าย อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายเอง[4]
- การวางแผนมรดกของครอบครัวที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าว ควรพิจารณาว่าจะให้ที่ดินตกแก่ทายาทผู้มีสัญชาติไทย และจัดทรัพย์สินอื่นหรือสิทธิที่ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ให้ทายาทที่เป็นคนต่างด้าว

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 081 654 5922
contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com

LINE WhatsApp WeChat

คนต่างด้าวที่เป็นทายาทโดยธรรมได้ที่ดินมรดกเมื่อใด ตามมาตรา 93

คำตอบโดยย่อคือ คนต่างด้าวรับมรดกที่ดินได้ เมื่อเป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดกและได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 93 โดยที่ดินมรดกเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วต้องไม่เกินจำนวนตามมาตรา 87 ฐานทางกฎหมายหลักอื่นที่คนต่างด้าวใช้ถือที่ดินได้สรุปไว้ในหน้าชาวต่างชาติซื้อที่ดินในไทยได้ไหม

> ตัวบท · ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๓
>
> คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดก**ในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น** แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้ว**ไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา ๘๗** ก็ได้

มาตรา 93[5] มีเงื่อนไขสามข้อ ข้อแรกคือฐานะของผู้รับ ต้องได้รับมรดก “ในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม” ข้อที่สองคือการอนุญาต ใช้ถ้อยคำว่ารัฐมนตรี “จะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น... ก็ได้” ซึ่งแสดงว่าการอนุญาตเป็นดุลพินิจ ข้อที่สามคือจำนวน เมื่อรวมกับที่ดินที่ทายาทมีอยู่แล้วต้องไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามมาตรา 87

สิทธิในมรดกเกิดขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 ซึ่งบัญญัติว่าเมื่อบุคคลใดตายมรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท และวรรคสองบัญญัติว่าทายาทอาจเสียไปซึ่งสิทธิในมรดกได้แต่โดยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น[6] เมื่ออ่านมาตรา 1599 คู่กับมาตรา 93 การตกทอดของมรดกเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ส่วนการได้มาซึ่งที่ดินมรดกของทายาทที่เป็นคนต่างด้าวต้องเป็นไปตามเงื่อนไขของมาตรา 93 ซึ่งเป็นกฎหมายอื่นที่ใช้กับที่ดินโดยเฉพาะ

> ตัวบท · ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙
>
> **ทายาทโดยธรรมมีหกลำดับเท่านั้น** และภายใต้บังคับแห่งมาตรา ๑๖๓๐ วรรคสอง แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลังดังต่อไปนี้ คือ
>
> (๑) ผู้สืบสันดาน
>
> (๒) บิดามารดา
>
> (๓) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน
>
> (๔) พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาเดียวกัน
>
> (๕) ปู่ ย่า ตา ยาย
>
> (๖) ลุง ป้า น้า อา
>
> **คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่นั้นก็เป็นทายาทโดยธรรม** ภายใต้บังคับของบทบัญญัติพิเศษแห่งมาตรา ๑๖๓๕

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 081 654 5922
contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com

LINE WhatsApp WeChat

ทายาทโดยธรรมตามมาตรา 1629[7] มีหกลำดับ ได้แก่ ผู้สืบสันดาน บิดามารดา พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาเดียวกัน ปู่ ย่า ตา ยาย และลุง ป้า น้า อา และคู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่ ก็เป็นทายาทโดยธรรมภายใต้บังคับบทบัญญัติพิเศษของมาตรา 1635 กรณีที่พบในครอบครัวที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าว เช่น คู่สมรสต่างชาติของเจ้ามรดก หรือบุตรที่ถือสัญชาติต่างประเทศ จึงอยู่ในความหมายของทายาทโดยธรรมได้ เมื่อเข้าเงื่อนไขของมาตรา 1629

เพดานจำนวนที่ดินตามมาตรา 87 ที่ใช้กับที่ดินมรดก

มาตรา 93 ไม่ได้กำหนดจำนวนที่ดินของตนเอง แต่อ้างจำนวนตามมาตรา 87 ซึ่งกำหนดเพดานแยกตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดิน ที่ดินมรดกที่ทายาทคนต่างด้าวได้รับอนุญาตจึงต้องอยู่ในเพดานของวัตถุประสงค์นั้น และต้องนับรวมกับที่ดินที่ทายาทมีอยู่แล้ว

> ตัวบท · ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๗
>
> จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้ตามความในมาตราก่อน มีกำหนดดังนี้
>
> (๑) **ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน ๑ ไร่**
>
> (๒) ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน ๑ ไร่
>
> (๓) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน ๑๐ ไร่
>
> (๔) **ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน ๑๐ ไร่**
>
> (๕) ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน ๑ ไร่
>
> (๖) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณ ไม่เกิน ๕ ไร่
>
> (๗) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน ๑/๒ ไร่
>
> คนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน (๓) ถ้าเห็นเป็นการสมควร คณะรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ โดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้ และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๔๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 87[8] กำหนดเพดานเจ็ดประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัยครอบครัวละไม่เกินหนึ่งไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรมไม่เกินหนึ่งไร่ ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรมไม่เกินสิบไร่ ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรมครอบครัวละไม่เกินสิบไร่ ที่ใช้เพื่อการศาสนาไม่เกินหนึ่งไร่ ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะไม่เกินห้าไร่ และที่ใช้เพื่อการสุสานตระกูลละไม่เกินครึ่งไร่ ที่ดินมรดกที่มีเนื้อที่เกินเพดาน ส่วนที่เกินไม่อาจได้รับอนุญาตตามมาตรา 93 และต้องจำหน่ายตามมาตรา 94

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 081 654 5922
contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com

LINE WhatsApp WeChat

ถ้อยคำ “เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้ว” ในมาตรา 93 ทำให้ต้องตรวจที่ดินที่ทายาทคนต่างด้าวถืออยู่ก่อนด้วย ทายาทที่ได้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยมาแล้วจากช่องทางอื่น เช่น จากการลงทุนตามมาตรา 96 ทวิ อาจเหลือเนื้อที่ที่จะได้รับอนุญาตจากมรดกน้อยลงหรือไม่เหลือเลย

> ความเห็นของสำนักงาน
>
> ในการขออนุญาตตามมาตรา 93 สำนักงานตรวจข้อเท็จจริงสามเรื่องก่อนยื่นคำขอ ได้แก่ ฐานะทายาทโดยธรรมตามมาตรา 1629 วัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินมรดกเทียบกับประเภทในมาตรา 87 และที่ดินที่ทายาทมีอยู่แล้วซึ่งต้องนับรวม เพื่อประเมินว่าที่ดินส่วนใดอาจได้รับอนุญาต และส่วนใดต้องวางแผนจำหน่าย

คนต่างด้าวที่เป็นผู้รับพินัยกรรมได้ที่ดินตามมาตรา 93 หรือไม่

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1603 แบ่งทายาทเป็นสองประเภท ทายาทที่มีสิทธิตามกฎหมายเรียกว่าทายาทโดยธรรม และทายาทที่มีสิทธิตามพินัยกรรมเรียกว่าผู้รับพินัยกรรม มาตรา 93 ของประมวลกฎหมายที่ดินกล่าวถึงเฉพาะการได้รับมรดก “ในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม”

> ตัวบท · ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๓
>
> กองมรดกย่อมตกทอดแก่ทายาทโดยสิทธิตามกฎหมายหรือโดยพินัยกรรม
>
> ทายาทที่มีสิทธิตามกฎหมาย เรียกว่า **“ทายาทโดยธรรม”**
>
> ทายาทที่มีสิทธิตามพินัยกรรม เรียกว่า **“ผู้รับพินัยกรรม”**

เมื่ออ่านมาตรา 1603[9] คู่กับมาตรา 93[10] คนต่างด้าวที่ได้รับที่ดินตามพินัยกรรมแบ่งได้สองกรณี กรณีแรก ผู้รับพินัยกรรมที่เป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดกด้วย เช่น บุตรที่เจ้ามรดกยกที่ดินให้โดยพินัยกรรม กรณีที่สอง ผู้รับพินัยกรรมที่ไม่ได้เป็นทายาทโดยธรรม เช่น เพื่อนหรือผู้ที่ไม่ได้อยู่ในลำดับทายาทตามมาตรา 1629 ถ้อยคำของมาตรา 93 ไม่ได้กล่าวถึงกรณีที่สองไว้

> ความเห็นของสำนักงาน
>
> ถ้อยคำของมาตรา 93 กล่าวถึงทายาทโดยธรรมเท่านั้น สำนักงานจึงเห็นว่าคนต่างด้าวที่เป็นผู้รับพินัยกรรมแต่ไม่ได้เป็นทายาทโดยธรรมไม่อยู่ในช่องทางของมาตรานี้ และที่ดินที่ได้มาตามพินัยกรรมในกรณีนั้นอยู่ในบังคับมาตรา 94 ซึ่งต้องจำหน่าย ส่วนคนต่างด้าวที่เป็นทั้งผู้รับพินัยกรรมและทายาทโดยธรรม การยื่นคำขอตามมาตรา 93 ต้องแสดงฐานะทายาทโดยธรรมให้ชัด

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 081 654 5922
contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com

LINE WhatsApp WeChat

ที่ดินมรดกที่ไม่ได้รับอนุญาตต้องจำหน่ายภายในเวลาเท่าใด ตามมาตรา 94

ที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต รวมถึงที่ดินมรดกส่วนที่ไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา 93 ต้องจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายภายในเวลานั้น อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายเองโดยใช้วิธีการบังคับจำหน่ายตามหมวด 3 ของประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

> ตัวบท · ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๔
>
> บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย **หรือไม่ได้รับอนุญาต** ให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่ง**ไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี** ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด **ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น** และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 94[11] เป็นบทกลางของหมวดนี้ ผลของมาตรา 94 คือการบังคับจำหน่ายที่ดิน ทายาทจึงยังได้รับเงินจากการจำหน่าย เพียงแต่ไม่อาจเลือกเวลาและราคาได้ตามต้องการ ศาลฎีกาเคยกล่าวถึงผลเช่นนี้ในคดีที่คนต่างด้าวให้ผู้อื่นถือกรรมสิทธิ์แทน โดยวินิจฉัยว่าศาลบังคับให้จำหน่ายที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายได้

> คำวินิจฉัยของศาล · คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3857/2565[12]
>
> คนต่างด้าวสัญชาติสิงคโปร์ซื้อที่ดินและอาคารพาณิชย์โดยให้ผู้ที่อยู่กินฉันสามีภริยาลงชื่อถือกรรมสิทธิ์แทน เมื่อผู้มีชื่อนำทรัพย์ไปขายฝากโดยพลการ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าคนต่างด้าวนั้นมีอำนาจฟ้อง เพราะประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเด็ดขาด และคำฟ้องแปลความได้ว่าเป็นการฟ้องเรียกทรัพย์สินคืน ซึ่งศาลมีอำนาจพิพากษาว่าทรัพย์เป็นของโจทก์และบังคับให้จำหน่ายที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยให้ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ ศาลฎีกาฟังว่าคนต่างด้าวเป็นผู้ชำระค่าที่ดินและอาคาร ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าว และผู้รับซื้อฝากไม่สุจริตเพราะทราบข้อพิพาท จึงให้เพิกถอนการขายฝาก และพิพากษาว่าคนต่างด้าวเป็นเจ้าของที่ดินพร้อมอาคาร ให้คนต่างด้าวจำหน่ายเฉพาะที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดตามมาตรา 94 การบังคับให้จำหน่ายไม่รวมอาคาร เพราะคนต่างด้าวไม่ต้องห้ามถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง
>
> > “แม้โจทก์เป็นคนต่างด้าว แต่ ป.ที่ดิน มิได้ห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเด็ดขาด เป็นแต่เพียงต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวงและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตาม ป.ที่ดิน มาตรา 86 วรรคสอง เท่านั้น”

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 081 654 5922
contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com

LINE WhatsApp WeChat

บทที่ใช้มาตรา 94 โดยอนุโลมอีกบทหนึ่งซึ่งเกี่ยวกับครอบครัวที่มีสมาชิกเปลี่ยนสัญชาติ คือมาตรา 95[13] ผู้ที่ได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว ให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี ส่วนที่เกินต้องจำหน่าย ทายาทที่เคยมีสัญชาติไทยจึงต้องตรวจสถานะสัญชาติของตนในวันที่ได้รับมรดกด้วย

การวางแผนมรดกที่ดินของครอบครัวที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าว

เมื่อสิทธิของทายาทคนต่างด้าวขึ้นกับการอนุญาตตามมาตรา 93 และเพดานตามมาตรา 87 การวางแผนตั้งแต่เจ้ามรดกยังมีชีวิตอยู่ช่วยลดความเสี่ยงที่ที่ดินจะต้องถูกบังคับจำหน่ายตามมาตรา 94 แนวทางที่สำนักงานพิจารณาคือการจัดสรรทรัพย์สินให้ทายาทแต่ละคนตามสถานะทางกฎหมายของตน

แนวทางแรกคือให้ที่ดินตกแก่ทายาทผู้มีสัญชาติไทย และจัดทรัพย์สินประเภทอื่นให้ทายาทที่เป็นคนต่างด้าว แนวทางที่สองคือให้สิทธิที่ไม่ใช่กรรมสิทธิ์แก่ทายาทที่เป็นคนต่างด้าว เช่น สิทธิเก็บกินในที่ดิน[14] หรือสิทธิอาศัยในโรงเรือนบนที่ดินที่ตกแก่ทายาทไทย[15] แนวทางที่สามคือห้องชุด ซึ่งคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ได้ภายในสัดส่วนรวมไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดตามมาตรา 19 ทวิ[16] การให้ผู้อื่นถือที่ดินมรดกแทนทายาทคนต่างด้าวไม่ใช่แนวทางที่ชอบด้วยกฎหมาย ผลของโครงสร้างดังกล่าวอธิบายในหน้านอมินีที่ดิน

การจัดการมรดกเอง เช่น การร้องขอตั้งผู้จัดการมรดก การแบ่งปันทรัพย์มรดก และภาษีที่เกี่ยวข้อง เป็นเรื่องที่อยู่นอกขอบเขตของหน้านี้ หน้านี้อธิบายเฉพาะผลของประมวลกฎหมายที่ดินต่อทายาทที่เป็นคนต่างด้าว

> **ความเห็นของสำนักงาน**
>
> สำนักงานเห็นว่าการวางแผนมรดกที่ดินควรทำเป็นพินัยกรรมที่ระบุทรัพย์สินรายการต่อรายการและตรวจสถานะสัญชาติของทายาททุกคนในวันทำพินัยกรรม เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1620 ให้ปันทรัพย์มรดกทั้งหมดแก่ทายาทโดยธรรมเมื่อผู้ตายไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ หรือพินัยกรรมไม่มีผลบังคับได้[17] ที่ดินจึงอาจตกแก่ทายาทคนต่างด้าวเกินกว่าที่จะได้รับอนุญาต

กฎหมายเปรียบเทียบ มรดกที่อยู่อาศัยของคนต่างชาติในสิงคโปร์

สิงคโปร์จัดการเรื่องเดียวกันด้วย Residential Property Act 1976 (พระราชบัญญัติทรัพย์สินที่อยู่อาศัย) มาตรา 3(3) และ 3(4) ซึ่งเปลี่ยนสิทธิในที่อยู่อาศัยของทายาทต่างชาติเป็นสิทธิในเงินที่ได้จากการขายสิทธิของคนต่างด้าวในประเทศไทยวินิจฉัยตามกฎหมายไทยเท่านั้น

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 081 654 5922
contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com

LINE WhatsApp WeChat

มาตรา 3(3)[18] บัญญัติว่าสิทธิในทรัพย์สินที่อยู่อาศัยของผู้ตายซึ่งตายในหรือหลังวันที่ 11 กันยายน 1973 ไม่ตกทอดโดยพินัยกรรมหรือโดยการสืบมรดกแก่บุคคลต่างชาติผู้มีสิทธิตามพินัยกรรมหรือตามกฎหมายว่าด้วยการสืบมรดกโดยไม่มีพินัยกรรม และมาตรา 3(4) กำหนดให้ผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้ตายต้องขายทรัพย์สินนั้นแก่พลเมืองหรือผู้ซื้อที่ได้รับอนุมัติภายในห้าปีนับแต่วันที่เจ้ามรดกตาย หรือภายในเวลาที่ขยายตามมาตรา 3(12) แล้วส่งเงินที่ขายได้แก่ผู้มีสิทธิ

ข้อต่างจากกฎหมายไทยมีสองเรื่อง เรื่องแรก มาตรา 3(3) ใช้กับบุคคลต่างชาติทั้งที่มีสิทธิตามพินัยกรรมและตามกฎหมายว่าด้วยการสืบมรดกโดยไม่มีพินัยกรรม และไม่มีช่องให้ทายาทต่างชาติขออนุญาตถือที่อยู่อาศัยนั้นในบทนี้ ขณะที่มาตรา 93 ของไทยเปิดช่องให้ทายาทโดยธรรมขออนุญาตได้ภายในเพดานมาตรา 87 เรื่องที่สอง ระยะเวลาขายตามมาตรา 3(4) คือห้าปีนับแต่วันที่เจ้ามรดกตาย หรือภายในเวลาที่ขยายตามมาตรา 3(12) ยาวกว่ากำหนดเวลาจำหน่ายตามมาตรา 94 ของไทย ซึ่งไม่เกินหนึ่งปีตามที่อธิบดีกำหนด

มุมมองนิติเศรษฐศาสตร์ ต้นทุนของการบังคับจำหน่ายที่ดินมรดก

นิติเศรษฐศาสตร์ (law and economics คือการวิเคราะห์กฎหมายด้วยเครื่องมือทางเศรษฐศาสตร์) พิจารณาว่ากฎเกณฑ์ของกฎหมายกำหนดต้นทุนและทางเลือกของผู้เกี่ยวข้องอย่างไร มาตรา 93 และมาตรา 94 กำหนดให้สิทธิของทายาทคนต่างด้าวในที่ดินมรดกเป็นสิทธิที่ต้องได้รับอนุญาต และให้ส่วนที่ไม่ได้รับอนุญาตเปลี่ยนเป็นเงินจากการจำหน่าย

การจำหน่ายที่ดินมรดกภายในเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปีตามมาตรา 94 เป็นการขายภายใต้กำหนดเวลา ซึ่งจำกัดการเลือกเวลาและราคาของทายาท

> **ความเห็นของสำนักงาน**
>
> สำนักงานเห็นว่าการจัดสรรทรัพย์สินด้วยพินัยกรรมตั้งแต่เจ้ามรดกยังมีชีวิตอยู่ช่วยให้ครอบครัวหลีกเลี่ยงการขายภายใต้กำหนดเวลาเช่นนั้น

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 081 654 5922
contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com

LINE WhatsApp WeChat

คำถามที่พบบ่อยเรื่องคนต่างด้าวรับมรดกที่ดิน

ข้อเท็จจริงของแต่ละเรื่องอาจทำให้ผลต่างออกไป

ชาวต่างชาติรับมรดกที่ดินจากคู่สมรสหรือบิดามารดาได้หรือไม่

ถ้าเป็นทายาทโดยธรรม รัฐมนตรีอาจอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 93 แต่เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วต้องไม่เกินจำนวนตามมาตรา 87 เช่น ที่อยู่อาศัยครอบครัวละไม่เกินหนึ่งไร่

ทายาทคนต่างด้าวได้รับอนุญาตตามมาตรา 93 ทุกกรณีหรือไม่

ไม่ทุกกรณี มาตรา 93 ใช้ถ้อยคำว่ารัฐมนตรี “จะอนุญาต... ก็ได้” การอนุญาตจึงเป็นดุลพินิจของรัฐมนตรี และต้องอยู่ในเพดานตามมาตรา 87

ผู้รับพินัยกรรมที่เป็นชาวต่างชาติได้ที่ดินหรือไม่

มาตรา 93 กล่าวถึงเฉพาะทายาทโดยธรรม สำนักงานเห็นว่าผู้รับพินัยกรรมที่ไม่ได้เป็นทายาทโดยธรรมไม่อยู่ในช่องทางของมาตรานี้ และที่ดินนั้นอยู่ในบังคับมาตรา 94

ที่ดินมรดกเกินหนึ่งไร่ ส่วนที่เกินจะเป็นอย่างไร

ส่วนที่ไม่ได้รับอนุญาตต้องจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ตามมาตรา 94 ถ้าไม่จำหน่าย อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายเอง

คนไทยที่เปลี่ยนไปถือสัญชาติอื่น ยังถือที่ดินเดิมได้หรือไม่

ตามมาตรา 95 ผู้ที่ได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทยแล้วภายหลังเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี ส่วนที่เกินต้องจำหน่ายตามวิธีการของมาตรา 94

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 081 654 5922
contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com

LINE WhatsApp WeChat

ข้อมูลอ้างอิงของหน้านี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1402, 1417, 1599, 1603, 1620, 1629
รหัสฉบับ ป0003-1D-0002-72 ใช้บังคับตั้งแต่ 25 มีนาคม 2568

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 87, 93, 94, 95
รหัสฉบับ ป0002-1D-0001-36 ใช้บังคับตั้งแต่ 21 พฤศจิกายน 2562

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา 19 ทวิ
รหัสฉบับ อ0011-1B-0001-07 ใช้บังคับตั้งแต่ 12 กุมภาพันธ์ 2560

คำพิพากษาศาลฎีกา 3857/2565
เปิดอ่านบนระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา เมื่อ 22 พฤศจิกายน 2569

กฎหมายทุกฉบับข้างต้นใช้บังคับแล้ว ถ้อยคำตามฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติมที่ฐานข้อมูลกฤษฎีกาแสดง ณ วันที่ตรวจ · ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21–22 พฤศจิกายน 2569 · ถ้อยคำตัวบทฉบับเต็มและลิงก์แหล่งที่มาอยู่ในเชิงอรรถท้ายหน้า · ปรับปรุงหน้าเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2569

ข้อจำกัด: หน้านี้เป็นข้อมูลกฎหมายทั่วไป ผลของแต่ละคดีขึ้นกับข้อเท็จจริง พยานหลักฐาน และดุลพินิจของศาล ไม่ใช่ความเห็นทางกฎหมายสำหรับคดีใดคดีหนึ่ง และไม่ใช่คำรับรองผลของคดี

ตัวบท ถ้อยคำกฎหมายคัดคำต่อคำ **คำวินิจฉัยของศาล** สาระของคำพิพากษาศาลฎีกา **ความเห็นของสำนักงาน** การวิเคราะห์ของผู้เขียน

เชิงอรรถและแหล่งที่มา

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๓ บัญญัติว่า “คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา ๘๗ ก็ได้”
   ที่มา ประมวลกฎหมายที่ดิน (ท้ายพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในหมวด ๘ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569

2. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๗ บัญญัติว่า “จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้ตามความในมาตราก่อน มีกำหนดดังนี้ (๑) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน ๑ ไร่ (๒) ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน ๑ ไร่ (๓) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน ๑๐ ไร่ (๔) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน ๑๐ ไร่ (๕) ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน ๑ ไร่ (๖) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณ ไม่เกิน ๕ ไร่ (๗) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน ๑/๒ ไร่ คนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน (๓) ถ้าเห็นเป็นการสมควร คณะรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ โดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้ และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๔๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”
   ที่มา ประมวลกฎหมายที่ดิน (ท้ายพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในหมวด ๘ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569

3. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๓ บัญญัติว่า “กองมรดกย่อมตกทอดแก่ทายาทโดยสิทธิตามกฎหมายหรือโดยพินัยกรรม ทายาทที่มีสิทธิตามกฎหมาย เรียกว่า “ทายาทโดยธรรม” ทายาทที่มีสิทธิตามพินัยกรรม เรียกว่า “ผู้รับพินัยกรรม””

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 081 654 5922
contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com

LINE WhatsApp WeChat

ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ ๖ มรดก ลักษณะ ๑ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569

4. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๔ บัญญัติว่า “บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”
ที่มา ประมวลกฎหมายที่ดิน (ท้ายพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในหมวด ๘ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569
5. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๓ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 1
6. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ บัญญัติว่า “เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท ทายาทอาจเสียไปซึ่งสิทธิในมรดกได้แต่โดยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น”
ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ ๖ มรดก ลักษณะ ๑ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569
7. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙ บัญญัติว่า “ทายาทโดยธรรมมีหกลำดับเท่านั้น และภายใต้บังคับแห่งมาตรา ๑๖๓๐ วรรคสอง แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลังดังต่อไปนี้ คือ (๑) ผู้สืบสันดาน (๒) บิดามารดา (๓) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน (๔) พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาเดียวกัน (๕) ปู่ ย่า ตา ยาย (๖) ลุง ป้า น้า อา คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่นั้นก็เป็นทายาทโดยธรรม ภายใต้บังคับของบทบัญญัติพิเศษแห่งมาตรา ๑๖๓๕”
ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ ๖ มรดก ลักษณะ ๒ สิทธิโดยธรรมในการรับมรดก ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569
8. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๗ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 2
9. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๓ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 3
10. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๓ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 1
11. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๔ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 4
12. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3857/2565 (ป.วิ.พ. มาตรา 55 · ป.ที่ดิน มาตรา 86 วรรคสอง, 94). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “แม้โจทก์เป็นคนต่างด้าว แต่ ป.ที่ดิน มิได้ห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเด็ดขาด เป็นแต่เพียงต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวงและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตาม ป.ที่ดิน มาตรา 86 วรรคสองเท่านั้น”
ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2569 · ข้อจำกัด: คดีแพ่งเรื่องเพิกถอนการขายฝาก ศาลวินิจฉัยอำนาจฟ้องของคนต่างด้าว การถือกรรมสิทธิ์แทน และความไม่สุจริตของผู้รับซื้อฝาก แล้วพิพากษาว่าคนต่างด้าวเป็นเจ้าของที่ดินพร้อมอาคาร แต่ให้จำหน่ายเฉพาะที่ดินตามมาตรา 94 ไม่ได้วินิจฉัยความผิดอาญาตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 113 ของผู้ถือแทน และไม่ได้ให้คนต่างด้าวถือที่ดินต่อไป

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 081 654 5922
contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com

LINE WhatsApp WeChat

13. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๕ บัญญัติว่า “ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว ให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่าย และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

ที่มา ประมวลกฎหมายที่ดิน (ท้ายพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในหมวด ๘ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569

14. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๗ บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บกิน อันเป็นเหตุให้ผู้ทรงสิทธินั้นมีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการทรัพย์สิน ผู้ทรงสิทธิเก็บกินในป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่ขุดหิน มีสิทธิทำการแสวงประโยชน์จากป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่ขุดหินนั้น”

ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ ๔ ทรัพย์สิน ลักษณะ ๗ สิทธิเก็บกิน ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2569

15. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ บัญญัติว่า “บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า”

ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ ๔ ทรัพย์สิน ลักษณะ ๕ อาศัย ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2569

16. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๙ ทวิ บัญญัติว่า “อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖”

ที่มา พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569

17. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๐ บัญญัติว่า “ถ้าผู้ใดตายโดยไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้หรือทำพินัยกรรมไว้แต่ไม่มีผลบังคับได้ ให้ปันทรัพย์มรดกทั้งหมดแก่ทายาทโดยธรรมของผู้ตายนั้นตามกฎหมาย ถ้าผู้ใดตายโดยได้ทำพินัยกรรมไว้ แต่พินัยกรรมนั้นจำหน่ายทรัพย์หรือมีผลบังคับได้แต่เพียงบางส่วนแห่งทรัพย์มรดก ให้ปันส่วนที่มิได้จำหน่ายโดยพินัยกรรม หรือส่วนที่พินัยกรรมไม่มีผลบังคับให้แก่ทายาทโดยธรรมตามกฎหมาย”

ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ ๖ มรดก ลักษณะ ๒ สิทธิโดยธรรมในการรับมรดก ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569

18. Residential Property Act 1976 (Singapore) section 3 “Prohibition on transfer to, or purchase or acquisition by, foreign persons of residential property” (ข้อห้ามการโอนทรัพย์สินที่อยู่อาศัยแก่บุคคลต่างชาติ และข้อห้ามบุคคลต่างชาติซื้อหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่อาศัย) (คัดเฉพาะ subsection (3) และ (4)) บัญญัติว่า “(3) No estate or interest in any residential property belonging to a deceased person who dies on or after 11 September 1973 passes by bequest, succession or inheritance to any foreign person who is beneficially entitled under a will or under any written law governing intestate succession.” “(4) Where a foreign person would, but for subsection (3), be beneficially entitled to an estate or interest in residential property, the legal personal representatives to whom probate or letters of administration are granted in respect of such residential property are, subject to subsection (5), bound to sell such estate or interest in the residential property to a citizen or an approved purchaser within a period of 5 years from the date of the death of the deceased person, or within any extension thereof allowed under subsection (12), and upon such sale to pay,

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 081 654 5922
contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com

LINE WhatsApp WeChat

subject to the law of wills and intestate succession, the proceeds thereof, less any expenses necessarily incurred on such sale or by reason of the administration of a deceased's estate, to or for or on behalf of the foreign person so beneficially entitled."

ที่มา ตัวบทเต็มบน Singapore Statutes Online, Attorney-General's Chambers (sso.agc.gov.sg) ฉบับปัจจุบัน (Current version) เปิดอ่านเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2569

บริษัท เอกสยาม แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0105569142001
300/90 พรีเมียมเพลส ถนนนวมินทร์ แขวงนวมินทร์
เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10240 โทรศัพท์ 081 654 5922
contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com

LINE WhatsApp WeChat