ส่วนที่สาม ชาวต่างชาติกับที่ดินและอาคารชุด

ชาวต่างชาติลงทุนสี่สิบล้านบาทซื้อที่ดินได้ไหม เงื่อนไขการได้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96 ทวิ

การได้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยไม่เกินหนึ่งไร่ของคนต่างด้าวที่นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท สาระที่กฎกระทรวงต้องกำหนด ผลเมื่อผิดเงื่อนไขหรือไม่ใช้ที่ดินภายในสองปีตามมาตรา 96 ตรี และความต่างจากช่องทางตามมาตรา 86 87 และพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน

ปรับปรุงล่าสุด 22 พฤศจิกายน 2569 · ผู้รับผิดชอบเนื้อหา เอกสยาม ชัยศร ที่ปรึกษากฎหมาย

> เนื้อหานี้เป็นข้อมูลกฎหมายทั่วไป ไม่ใช่ความเห็นทางกฎหมายเฉพาะกรณี การพิจารณาแต่ละเรื่องต้องอาศัยข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานของเรื่องนั้น ฉบับออนไลน์ที่ปรับปรุงล่าสุดอยู่ที่ https://eksiampropertylaw.com/foreigners/land-ownership/investment-40-million/

สาระสำคัญ

- ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96 ทวิ ให้คนต่างด้าวที่นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี[1]
- ช่องทางนี้ไม่ต้องอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา 86 วรรคหนึ่ง เพราะมาตรา 96 ทวิ วรรคหนึ่ง บัญญัติให้บทบัญญัติเรื่องสนธิสัญญามิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวกลุ่มนี้
- กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 96 ทวิ ต้องมีสาระอย่างน้อยสามเรื่อง ได้แก่ ประเภทของธุรกิจที่ลงทุน ระยะเวลาดำรงการลงทุนไม่น้อยกว่าสามปี และบริเวณที่ดินซึ่งต้องอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายผังเมือง
- ผู้ได้รับอนุญาตที่ทำผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขในกฎกระทรวง ต้องจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ตามมาตรา 96 ตรี วรรคหนึ่ง[2]
- ผู้ได้รับอนุญาตที่ไม่ได้ใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยภายในสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินตามมาตรา 96 ตรี วรรคสอง
- จำนวนเงินลงทุนที่ใช้ได้ ประเภทของการลงทุน และขั้นตอนการยื่นคำขอ กำหนดไว้ในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 96 ทวิ ซึ่งต้องตรวจถ้อยคำฉบับที่ใช้บังคับในวันยื่นคำขอทุกครั้ง

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

ชาวต่างชาติลงทุนสี่สิบล้านบาทแล้วได้ที่ดินอย่างไร ตามมาตรา 96 ทวิ

คำตอบโดยย่อคือ คนต่างด้าวที่นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กฎกระทรวงกำหนด ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท อาจได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยไม่เกินหนึ่งไร่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96 ทวิ สิทธินี้จำกัดทั้งวัตถุประสงค์ คือเพื่ออยู่อาศัย และจำนวน คือไม่เกินหนึ่งไร่ ฐานทางกฎหมายหลักอื่นที่คนต่างด้าวใช้ถือที่ดินได้สรุปไว้ในหน้าชาวต่างชาติซื้อที่ดินในไทยได้ไหม

> ตัวบท · ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖ ทวิ
>
> บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ วรรคหนึ่ง **มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท** โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้**ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี**
>
> การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้
>
> (๑) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้
>
> (๒) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี
>
> (๓) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

วรรคหนึ่งของมาตรา 96 ทวิ[3] มีองค์ประกอบสี่ส่วน ส่วนแรกเป็นข้อยกเว้นของหลักทั่วไป คือบทบัญญัติว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา 86 วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวกลุ่มนี้ ส่วนที่สองเป็นคุณสมบัติของผู้ขอ คือได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ส่วนที่สามเป็นขอบเขตของสิทธิ คือได้ที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ ส่วนที่สี่เป็นเงื่อนไขทางปกครอง คือต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

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 “ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท” เป็นเพดานล่างที่กฎหมายแม่บทกำหนดให้กฎกระทรวงต้องเคารพ จำนวนเงินลงทุนที่ใช้ได้จริงจึงเป็นจำนวนตามกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท ส่วนคำว่า “เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย” ผูกสิทธิไว้กับการอยู่อาศัย ไม่รวมการได้ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม หรือเกษตรกรรม ซึ่งยังต้องใช้ช่องทางอื่นตามกฎหมาย

> ความเห็นของสำนักงาน
>
> สำนักงานเห็นว่ามาตรา 96 ทวิ เหมาะกับผู้ที่ตั้งใจอยู่อาศัยในประเทศไทยจริงและมีเงินลงทุนในระดับที่กฎหมายกำหนด เพราะเป็นบทที่ยกเว้นเงื่อนไขเรื่องสนธิสัญญาตามมาตรา 86 วรรคหนึ่งไว้โดยชัดแจ้ง ผู้ที่มีคุณสมบัติจึงควรพิจารณาช่องทางนี้ก่อนโครงสร้างอื่นที่ไม่ได้ให้กรรมสิทธิ์

เงื่อนไขที่กฎกระทรวงต้องกำหนด ประเภทธุรกิจ ระยะเวลาดำรงการลงทุน และบริเวณที่ดิน

มาตรา 96 ทวิ วรรคสอง มอบให้กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของการได้มาซึ่งที่ดิน และกำหนดว่ากฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญสามเรื่อง คือ ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุน ระยะเวลาการดำรงการลงทุนไม่น้อยกว่าสามปี และบริเวณที่ดินที่อนุญาต

เรื่องแรก ประเภทของธุรกิจตามอนุมาตรา (1)[4] ต้องเป็นธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ กฎหมายแม่บทจึงวางเงื่อนไขของประเภทการลงทุนไว้เอง ส่วนรายการประเภทการลงทุนที่ใช้ได้เป็นรายละเอียดของกฎกระทรวง

เรื่องที่สอง ระยะเวลาการดำรงการลงทุนตามอนุมาตรา (2) ต้องไม่น้อยกว่าสามปี ถ้อยคำ “ต้องไม่น้อยกว่า” เป็นเพดานล่างเช่นเดียวกับจำนวนเงิน กฎกระทรวงจึงกำหนดระยะเวลาที่ยาวกว่าสามปีได้ แต่กำหนดสั้นกว่าไม่ได้ ผู้ได้รับอนุญาตที่ถอนการลงทุนก่อนครบระยะเวลาที่กฎกระทรวงกำหนด ย่อมเป็นผู้ทำผิดเงื่อนไขซึ่งนำไปสู่ผลตามมาตรา 96 ตรี วรรคหนึ่ง

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

เรื่องที่สาม บริเวณที่ดินตามอนุมาตรา (3) ต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ที่ดินในพื้นที่ชนบทที่อยู่นอกเขตเหล่านี้จึงไม่อยู่ในช่องทางของมาตรา 96 ทวิ แม้ผู้ขอจะลงทุนครบจำนวน

> ความเห็นของสำนักงาน
>
> หน้านี้อธิบายสาระที่มาตรา 96 ทวิ บังคับให้กฎกระทรวงต้องมี ส่วนรายการประเภทการลงทุนที่ใช้ได้ จำนวนเงินลงทุน หลักฐานการนำเงินเข้า และเอกสารประกอบคำขอ เป็นรายละเอียดของกฎกระทรวงฉบับที่ใช้บังคับ สำนักงานตรวจถ้อยคำของกฎกระทรวงฉบับปัจจุบันก่อนยื่นคำขอทุกครั้ง

ผลเมื่อผิดเงื่อนไข หรือไม่ใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยภายในสองปี ตามมาตรา 96 ตรี

สิทธิตามมาตรา 96 ทวิ มีเงื่อนไขต่อเนื่องหลังจดทะเบียน มาตรา 96 ตรี กำหนดผลไว้สองกรณี กรณีแรกเป็นการทำผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขในกฎกระทรวง ซึ่งผู้ได้รับอนุญาตต้องจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด กรณีที่สองเป็นการไม่ใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยภายในสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา ซึ่งอธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดิน

> ตัวบท · ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖ ตรี
>
> คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา ๙๖ ทวิ วรรคสอง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่ง**ไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี** ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น
>
> คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย**ภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา** ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

วรรคหนึ่งของมาตรา 96 ตรี[5] ให้โอกาสผู้ได้รับอนุญาตจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิเองก่อน ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี เมื่อพ้นกำหนดเวลานั้น อธิบดีจึงมีอำนาจจำหน่าย ส่วนวรรคสองใช้ถ้อยคำต่างออกไป คือเมื่อไม่ได้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในสองปี “ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น” โดยไม่ได้กล่าวถึงกำหนดเวลาให้ผู้ได้รับอนุญาตจำหน่ายเองก่อน

ระยะเวลาสองปีตามวรรคสองเริ่มนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา ไม่ใช่วันที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และถ้อยคำที่ใช้คือ “ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย” ผู้ได้รับอนุญาตที่ซื้อที่ดินเปล่าจึงต้องก่อสร้างที่อยู่อาศัยและเข้าใช้ภายในเวลาดังกล่าว เทียบกับบทกลางของหมวดนี้ คือมาตรา 94[6] ซึ่งใช้กับที่ดินที่คนต่างด้าว

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

ได้มาโดยไม่ชอบหรือไม่ได้รับอนุญาต และให้กำหนดเวลาจำหน่ายไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปีเช่นเดียวกับมาตรา 96 ตรี วรรคหนึ่ง

> ความเห็นของสำนักงาน
>
> ผู้ใช้ช่องทางตามมาตรา 96 ทวิ ควรวางแผนสองเรื่องตั้งแต่ก่อนยื่นคำขอ เรื่องแรกคือหลักฐานการดำรงการลงทุนตลอดระยะเวลาที่กฎกระทรวงกำหนด เรื่องที่สองคือกำหนดการก่อสร้างหรือเข้าอยู่อาศัยให้เสร็จภายในสองปีนับแต่วันจดทะเบียน เพราะการผิดเงื่อนไขทั้งสองเรื่องนำไปสู่การจำหน่ายที่ดิน

มาตรา 96 ทวิ ต่างจากการได้ที่ดินโดยอาศัยสนธิสัญญาตามมาตรา 86 และเพดานตามมาตรา 87 อย่างไร

หลักทั่วไปของประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 คือคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีตามเงื่อนไขในกฎกระทรวง มาตรา 96 ทวิ ยกเว้นเฉพาะเงื่อนไขเรื่องสนธิสัญญา แต่ยังคงเงื่อนไขเรื่องการอนุญาตของรัฐมนตรีและการกำหนดหลักเกณฑ์ด้วยกฎกระทรวง

> ตัวบท · ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๖
>
> คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็**โดยอาศัยบทสนธิสัญญา**ซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย
>
> ภายใต้บังคับมาตรา ๘๔ คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณ หรือการศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง และ**ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี**

มาตรา 86[7] วรรคหนึ่งเป็นเงื่อนไขเรื่องที่มาของสิทธิ และวรรคสองเป็นเงื่อนไขเรื่องวัตถุประสงค์และการอนุญาต ช่องทางตามสนธิสัญญาครอบคลุมวัตถุประสงค์หลายประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ และการศาสนา ขณะที่มาตรา 96 ทวิ จำกัดเฉพาะที่อยู่อาศัย

จำนวนที่ดินตามช่องทางสนธิสัญญาถูกจำกัดโดยมาตรา 87[8] ซึ่งกำหนดเพดานแยกตามวัตถุประสงค์ เช่น ที่อยู่อาศัยครอบครัวละไม่เกินหนึ่งไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรมไม่เกินหนึ่งไร่ และที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรมไม่เกินสิบไร่ มาตรา 96 ทวิ กำหนดเพดานของตนเองไว้ในวรรคหนึ่ง คือไม่เกินหนึ่งไร่ ซึ่งเท่ากับเพดานที่อยู่อาศัยตามมาตรา 87 (1) แต่ไม่ได้ใช้ถ้อยคำว่า “ครอบครัวละ”

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

ช่องทางของมาตรา 96 ทวิ ต่างจากสิทธิของผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน มาตรา 27[9] ซึ่งผูกที่ดินไว้กับกิจการที่ได้รับการส่งเสริม และให้จำนวนที่ดินตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร แม้จะเกินกำหนดตามกฎหมายอื่น สิทธิตามมาตรา 27 จึงเป็นสิทธิเพื่อประกอบกิจการ ส่วนสิทธิตามมาตรา 96 ทวิ เป็นสิทธิเพื่ออยู่อาศัยของผู้ลงทุน รายละเอียดของการส่งเสริมการลงทุนอยู่นอกขอบเขตของหน้านี้

การเตรียมการก่อนยื่นคำขอ และทางเลือกเมื่อไม่เข้าเงื่อนไขมาตรา 96 ทวิ

การยื่นคำขอตามมาตรา 96 ทวิ ต้องเตรียมข้อเท็จจริงให้ตรงกับสาระทั้งสามเรื่องที่มาตรา 96 ทวิ วรรคสอง กำหนด และให้ตรงกับหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวงฉบับที่ใช้บังคับ ผู้ที่ไม่เข้าเงื่อนไขยังมีช่องทางอื่นที่กฎหมายรองรับ ซึ่งไม่ต้องอาศัยผู้ถือแทน

ข้อเท็จจริงที่ควรตรวจก่อนยื่นคำขอมีสี่เรื่อง เรื่องแรกคือการลงทุนเป็นประเภทที่อนุมาตรา (1) ของมาตรา 96 ทวิ[10] รับรองหรือไม่ เรื่องที่สองคือผู้ขอดำรงการลงทุนได้ตลอดระยะเวลาที่กฎกระทรวงกำหนดหรือไม่ เรื่องที่สามคือที่ดินที่จะซื้ออยู่ในเขตตามอนุมาตรา (3) และมีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งไร่หรือไม่ เรื่องที่สี่คือแผนการก่อสร้างและเข้าอยู่อาศัยทำได้ภายในสองปีนับแต่วันจดทะเบียนตามมาตรา 96 ตรี วรรคสองหรือไม่

ผู้ลงทุนบางรายทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินไว้ก่อนได้รับอนุญาต ศาลฎีกาวินิจฉัยในคดีที่คนต่างด้าวทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินว่า คนต่างด้าวมีความสามารถในการทำสัญญาเพื่อซื้อที่ดิน และสัญญานั้นไม่ใช่นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย

> คำวินิจฉัยของศาล · คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2744/2562[11]
>
> คนต่างด้าวสัญชาติฝรั่งเศสทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขาย โดยตกลงให้จำเลยรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแทน ให้คนต่างด้าวเช่าที่ดินจากจำเลย 30 ปี และจำเลยทำสัญญากู้ยืมเงินให้ไว้แก่คนต่างด้าว ต่อมาคนต่างด้าวโอนเงินให้จำเลยไปชำระราคาส่วนที่เหลือแก่ผู้ขายและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำเลยไม่นำเงินไปชำระและเบียดบังเงินไว้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าคนต่างด้าวมีความสามารถทำสัญญาเพื่อซื้อที่ดินได้ สัญญาจะซื้อจะขายระหว่างคนต่างด้าวกับผู้ขายจึงไม่ใช่นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย คนต่างด้าวนั้นเป็นผู้เสียหายและมีอำนาจร้องทุกข์ ส่วนการที่คนต่างด้าวยังไม่ได้ขออนุญาตถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวงตามมาตรา 96 ทวิ เป็นเรื่องที่ผู้เกี่ยวข้องต้องดำเนินการกับคนต่างด้าวเป็นอีกกรณีหนึ่ง ไม่กระทบอำนาจฟ้อง ในประเด็นต่อมาศาลฎีกาวินิจฉัยว่าจำเลยครอบครองเงินของคนต่างด้าวแล้วเบียดบังเป็นของตนโดยทุจริต จึงมีความผิดฐานยักยอกและต้องคืนเงิน 8,000,000 บาทแก่คนต่างด้าว

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

> “คนต่างด้าวจึงมีความสามารถในการทำสัญญาเพื่อซื้อที่ดินได้ ดังนี้ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่โจทก์ร่วมซึ่งเป็นคนต่างด้าวทำกับ ก. เพื่อซื้อที่ดินจึงไม่ใช่นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย”

> **ความเห็นของสำนักงาน**
>
> คำพิพากษาที่ 2744/2562 เป็นคดีอาญาที่ศาลวินิจฉัยความสมบูรณ์ของสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อชี้ขาดว่าคนต่างด้าวเป็นผู้เสียหาย ไม่ใช่คดีที่สั่งให้จดทะเบียนโอนที่ดินแก่คนต่างด้าว สำนักงานจึงเห็นว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำก่อนได้รับอนุญาตตามมาตรา 96 ทวิ ควรกำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์มีขึ้นเมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีแล้ว และกำหนดการคืนเงินเมื่อไม่ได้รับอนุญาตไว้ให้ชัด

ผู้ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของมาตรา 96 ทวิ และไม่มีฐานอื่นในการถือที่ดิน ใช้ประโยชน์ในที่อยู่อาศัยได้โดยการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ภายในสัดส่วนที่กฎหมายกำหนด หรือโดยสิทธิที่ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ เช่น สิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดิน การให้ผู้อื่นถือที่ดินแทนไม่ใช่ทางเลือกที่ชอบด้วยกฎหมาย ผลของโครงสร้างดังกล่าวอธิบายในหน้านอมินีที่ดิน ส่วนคนต่างด้าวที่ได้ที่ดินจากการเป็นทายาทโดยธรรมใช้ช่องทางตามหน้าคนต่างด้าวรับมรดกที่ดิน

กฎหมายเปรียบเทียบ การอนุมัติให้คนต่างชาติซื้อที่อยู่อาศัยในสิงคโปร์

สิงคโปร์ใช้ระบบขออนุมัติรายกรณีเช่นเดียวกับไทย Residential Property Act 1976 (พระราชบัญญัติทรัพย์สินที่อยู่อาศัย) มาตรา 25 กำหนดให้บุคคลต่างชาติที่ประสงค์จะซื้อที่อยู่อาศัยประเภทที่ถูกจำกัดต้องยื่นคำขอต่อรัฐมนตรี สิทธิของคนต่างด้าวในประเทศไทยวินิจฉัยตามกฎหมายไทยเท่านั้น

มาตรา 25(2)[12] กำหนดให้บุคคลต่างชาติที่ประสงค์จะซื้อ ได้มา หรือคงถือทรัพย์สินที่อยู่อาศัยประเภทที่ถูกจำกัด ยื่นคำขออนุมัติต่อรัฐมนตรีผ่านเจ้าพนักงานควบคุม (Controller) มาตรา 25(4) ให้รัฐมนตรีใช้ดุลพินิจอนุมัติ โดยมีหรือไม่มีเงื่อนไข หรือไม่อนุมัติ มาตรา 25(5) ให้รัฐมนตรีอนุมัติได้แก่ผู้ขอที่เป็นบุคคลธรรมดาซึ่งประสงค์จะซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว ไม่ใช่เพื่อให้เช่าหรือวัตถุประสงค์อื่น โดยผู้ขอต้องเป็นผู้มีถิ่นที่อยู่ถาวร (permanent resident) หรือเป็นผู้ที่รัฐมนตรีเห็นว่าเป็นประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือมีส่วนทางเศรษฐกิจต่อสิงคโปร์อย่างเพียงพอ หรือเป็นผู้ที่ไม่ใช่พลเมืองซึ่งมีคุณวุฒิทางวิชาชีพ คุณวุฒิอื่น หรือประสบการณ์ที่รัฐมนตรีเห็นว่ามีคุณค่าหรือเป็นประโยชน์ต่อสิงคโปร์ ส่วนมาตรา 25(6) ให้รัฐมนตรีอนุมัติได้แก่บริษัทต่างชาติหรือห้างหุ้นส่วนความรับผิดจำกัดต่างชาติ (foreign limited liability partnership) ซึ่งรัฐมนตรีเห็นว่าเป็นประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือมีส่วน

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

ทางเศรษฐกิจต่อสิงคโปร์อย่างเพียงพอ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้บริหาร ผู้จัดการ หุ้นส่วน พนักงาน หรือบุคลากรอื่นและครอบครัว และไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์อื่น

ทั้งสองระบบให้ฝ่ายบริหารใช้ดุลพินิจ มาตรา 96 ทวิ ของไทยผูกสิทธิไว้กับการอยู่อาศัย ส่วนสิงคโปร์มีทั้งอำนาจอนุมัติทั่วไปตามมาตรา 25(4) และอำนาจอนุมัติแก่ผู้ขอที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยของตนและครอบครัวตามมาตรา 25(5) ข้อต่างอีกประการอยู่ที่เกณฑ์ของกฎหมายแม่บท มาตรา 96 ทวิ ของไทยกำหนดจำนวนเงินลงทุนขั้นต่ำสี่สิบล้านบาท เพดานหนึ่งไร่ และเขตที่ดินไว้ในตัวบท ส่วนตัวบทของมาตรา 25 ที่ยกข้างต้นไม่ได้กำหนดจำนวนเงินหรือเนื้อที่ไว้

มุมมองนิติเศรษฐศาสตร์ ความมั่นคงของสิทธิกับการลงทุนในที่ดิน

นิติเศรษฐศาสตร์ (law and economics คือการวิเคราะห์กฎหมายด้วยเครื่องมือทางเศรษฐศาสตร์) อธิบายว่าความมั่นคงของสิทธิในที่ดินมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ช่องทางตามมาตรา 96 ทวิ ให้กรรมสิทธิ์ที่จดทะเบียนได้ แต่ผูกไว้กับเงื่อนไขต่อเนื่องที่อาจนำไปสู่การจำหน่าย

Gershon Feder และ Tongroj Onchan ศึกษาเกษตรกรไทยในบทความ Land Ownership Security and Farm Investment in Thailand (ความมั่นคงของกรรมสิทธิ์ที่ดินกับการลงทุนในฟาร์มในประเทศไทย) ในวารสาร American Journal of Agricultural Economics (วารสารเศรษฐศาสตร์เกษตรอเมริกัน) ปี 1987[13] และพบว่าในสองจังหวัดจากสามจังหวัดที่ศึกษา ความมั่นคงของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำให้สัดส่วนทุนต่อที่ดินสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และการลงทุนปรับปรุงที่ดินได้รับผลจากความมั่นคงของกรรมสิทธิ์อย่างมีนัยสำคัญ ส่วนในจังหวัดที่ตลาดสินเชื่อนอกระบบพัฒนาแล้ว ผลดังกล่าวมีน้อยกว่า แม้งานนี้ศึกษาเกษตรกรไทยไม่ใช่คนต่างชาติ หลักเดียวกันใช้อธิบายได้ว่า เงื่อนไขของมาตรา 96 ตรี ซึ่งผูกสิทธิไว้กับการดำรงการลงทุนและการใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้ลงทุนต้องประเมินความเสี่ยงของการจำหน่ายก่อนลงทุนในสิ่งปลูกสร้าง

> **ความเห็นของสำนักงาน**
>
> สำนักงานเห็นว่าความชัดเจนของกฎกระทรวงและขั้นตอนการอนุญาตเป็นปัจจัยที่กำหนดว่าช่องทางตามมาตรา 96 ทวิ จะใช้ได้จริงเพียงใด ขั้นตอนที่ชัดเจนทำให้ผู้ลงทุนเลือกช่องทางที่ชอบด้วยกฎหมายแทนโครงสร้างอำพรางได้มากขึ้น

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

คำถามที่พบบ่อยเรื่องการลงทุนสี่สิบล้านบาทเพื่อได้ที่ดิน

รายละเอียดตามกฎกระทรวงต้องตรวจฉบับที่ใช้บังคับในวันยื่นคำขอ

ชาวต่างชาติลงทุนสี่สิบล้านบาทแล้วซื้อที่ดินได้เท่าใด

ได้ที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยไม่เกินหนึ่งไร่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96 ทวิ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

ต้องดำรงการลงทุนนานเท่าใด

มาตรา 96 ทวิ วรรคสอง (2) กำหนดให้กฎกระทรวงกำหนดระยะเวลาการดำรงการลงทุนไม่น้อยกว่าสามปี ระยะเวลาที่ใช้บังคับจริงเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ใช้บังคับ

ซื้อที่ดินในต่างจังหวัดตามมาตรา 96 ทวิ ได้หรือไม่

ได้เฉพาะที่ดินภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ตามมาตรา 96 ทวิ วรรคสอง (3)

ได้ที่ดินแล้วยังไม่ปลูกบ้าน จะมีผลอย่างไร

ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามมาตรา 96 ตรี วรรคสอง

ถอนการลงทุนก่อนครบกำหนดจะเกิดอะไรขึ้น

เป็นการทำผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขในกฎกระทรวง ผู้ได้รับอนุญาตต้องจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี เมื่อพ้นกำหนด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายตามมาตรา 96 ตรี วรรคหนึ่ง

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

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86, 87, 94, 96 ตรี, 96 ทวิ
รหัสฉบับ ป0002-1D-0001-36 ใช้บังคับตั้งแต่ 21 พฤศจิกายน 2562

พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ มาตรา 27
รหัสฉบับ ส0007-1B-0001-08 ใช้บังคับตั้งแต่ 25 มกราคม 2560

คำพิพากษาศาลฎีกา 2744/2562
เปิดอ่านบนระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา เมื่อ 22 พฤศจิกายน 2569

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

ข้อจำกัด: หน้านี้เป็นข้อมูลกฎหมายทั่วไป ผลของแต่ละคดีขึ้นกับข้อเท็จจริง พยานหลักฐาน และดุลพินิจของศาล ไม่ใช่ความเห็นทางกฎหมายสำหรับคดีใดคดีหนึ่ง และไม่ใช่คำรับรองผลของคดี

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

เชิงอรรถและแหล่งที่มา

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖ ทวิ บัญญัติว่า “บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา ๘๖ วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้ (๑) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้ (๒) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี (๓) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง”
   ที่มา ประมวลกฎหมายที่ดิน (ท้ายพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมายสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในหมวด ๘ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569
2. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖ ตรี บัญญัติว่า “คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา ๙๖ ทวิ วรรคสอง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๙๖ ทวิ ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น”

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

3. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖ ทวิ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 1
4. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖ ทวิ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 1
5. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖ ตรี อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 2
6. 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
7. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๖ บัญญัติว่า “คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย ภายใต้บังคับมาตรา ๘๔ คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณ หรือการศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี”

   ที่มา ประมวลกฎหมายที่ดิน (ท้ายพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในหมวด ๘ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569
8. 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
9. พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ มาตรา ๒๗ บัญญัติว่า “ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามจำนวนที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่น ในกรณีที่ผู้ได้รับการส่งเสริมซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินเลิกกิจการที่ได้รับการส่งเสริมหรือโอนกิจการนั้นให้แก่ผู้อื่น ผู้ได้รับการส่งเสริมต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่เลิกหรือโอนกิจการ มิฉะนั้นให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดิน”

   ที่มา พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569
10. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖ ทวิ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 1

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

11. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2744/2562 (ป.อ. มาตรา 352 · ป.วิ.อ. มาตรา 2 (4) · ป.ที่ดิน มาตรา 86, 94, 96 ทวิ). ข้อความในคำพิพากษาฉบับย่อ: “คนต่างด้าวจึงมีความสามารถในการทำสัญญาเพื่อซื้อที่ดินได้ ดังนี้ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่โจทก์ร่วมซึ่งเป็นคนต่างด้าวทำกับ ก. เพื่อซื้อที่ดินจึงไม่ใช่นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย”
ที่มา ระบบสืบค้นคำพิพากษา คำสั่งคำร้องและคำวินิจฉัยศาลฎีกา (ค้นด้วยเลขคำพิพากษา) เปิดอ่านเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2569 · ข้อจำกัด: คดีอาญาฐานยักยอก ศาลวินิจฉัยความสมบูรณ์ของสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างคนต่างด้าวกับผู้ขายเพื่อชี้ขาดว่าคนต่างด้าวเป็นผู้เสียหายหรือไม่ แล้ววินิจฉัยว่าจำเลยมีความผิดฐานยักยอกและต้องคืนเงินแก่คนต่างด้าว ไม่ได้วินิจฉัยความสมบูรณ์ของข้อตกลงที่ให้จำเลยรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแทนคนต่างด้าว และไม่ใช่คดีขอให้จดทะเบียนโอนที่ดินแก่คนต่างด้าว การจดทะเบียนยังต้องได้รับอนุญาตตามมาตรา 86

12. Residential Property Act 1976 (Singapore) section 25 “Application by foreign person for approval to purchase, acquire or retain residential property” (การยื่นคำขออนุมัติของบุคคลต่างชาติเพื่อซื้อ ได้มา หรือคงถือทรัพย์สินที่อยู่อาศัย) (คัดเฉพาะ subsection (2) (4) (5) และ (6)) บัญญัติว่า “(2) Subject to subsection (14), any foreign person who desires to purchase, acquire or retain any estate or interest in any residential property other than non-restricted residential property must apply to the Minister through the Controller for the grant of the Minister’s approval to acquire or to retain residential property, as the case may be.” “(4) The Controller must forward every such application to the Committee; and after consideration thereof, the Committee must make recommendations thereon to the Minister who may, in his or her discretion, grant, with or without conditions (or refuse to grant), approval — (a) for the purchase or acquisition of the estate or interest in the residential property in respect of which the application was made or for the retention of such estate or interest; or (b) for the purchase or acquisition of the estate or interest in residential property of such class or nature as the applicant may desire to purchase or acquire.” “(5) Without limiting the powers of the Minister under subsection (4), the Minister may, in his or her discretion, grant approval, with or without conditions, to any applicant, being a natural person, who intends to purchase or acquire residential property for the purpose of the applicant’s own occupation and that of the applicant’s family as a dwelling house and not for the purpose of rental or any other purpose; and for the purposes of this subsection “an applicant” means one — (a) who is a permanent resident; (b) who, in the Minister’s opinion, is of economic benefit to Singapore or who, in the Minister’s opinion, makes or is able to make an adequate economic contribution to Singapore; or (c) who, not being a citizen, possesses professional or other qualifications or experience which, in the Minister’s opinion, are of value or of benefit or advantageous to Singapore.” “(6) Without limiting the powers of the Minister under subsection (4), he or she may grant approval, with or without conditions, to an applicant, being a foreign company or a foreign limited liability partnership which — (a) in the Minister’s opinion — (i) is of economic benefit to Singapore; or (ii) makes or is able to make an adequate economic contribution to Singapore; and (b) intends to purchase or acquire, or retain any interest in, residential property for the purpose of occupation as a dwelling house by its executives, managers, partners, employees or other personnel and their families and not for any other purpose.”
ที่มา ตัวบทเต็มบน Singapore Statutes Online, Attorney-General's Chambers (sso.agc.gov.sg) ฉบับปัจจุบัน (Current version) เปิดอ่านเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2569

13. Gershon Feder and Tongroj Onchan, “Land Ownership Security and Farm Investment in Thailand,” American Journal of Agricultural Economics 69, no. 2 (1987): 311–320, doi:10.2307/1242281
ตรวจข้อมูลบรรณานุกรมกับ Crossref (api.crossref.org) เมื่อ 21 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