ส่วนที่สาม ชาวต่างชาติกับที่ดินและอาคารชุด

นอมินีที่ดิน ให้คนไทยถือที่ดินแทนชาวต่างชาติผิดกฎหมายหรือไม่ ผลตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96 และ 113

การถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ผลต่อตัวที่ดินตามมาตรา 96 โทษอาญาตามมาตรา 111 และ 113 เกณฑ์บริษัทตามมาตรา 97 พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว มาตรา 36 ผลของสัญญากับผู้ถือแทน และแนวทางจัดโครงสร้างใหม่

ปรับปรุงล่าสุด 22 พฤศจิกายน 2569 · ผู้รับผิดชอบเนื้อหา เอกสยาม ชัยศร ที่ปรึกษากฎหมาย

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

สาระสำคัญ

- การให้ผู้อื่นมีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินแทนคนต่างด้าวไม่ทำให้คนต่างด้าวได้กรรมสิทธิ์โดยชอบ เมื่อปรากฏว่าผู้มีชื่อได้ที่ดินมาในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96[1]
- ผู้ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าวมีความผิดตามมาตรา 113 ระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ[2]
- ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 86 ซึ่งเป็นบทที่กำหนดเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว มีความผิดตามมาตรา 111 ในอัตราโทษเดียวกัน[3]
- บริษัทจำกัดที่คนต่างด้าวถือหุ้นเกินร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามมาตรา 97[4] และผู้ที่ถือที่ดินแทนนิติบุคคลดังกล่าวอยู่ในบังคับมาตรา 96 และมาตรา 113 เช่นเดียวกัน
- การถือหุ้นแทนคนต่างด้าวในบริษัทเพื่อให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจโดยหลีกเลี่ยงพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว มีโทษตามมาตรา 36 ของพระราชบัญญัตินั้นอีกส่วนหนึ่ง[5]
- ในคดีที่คนต่างด้าวฟ้องเพิกถอนการขายฝากซึ่งผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนทำไปโดยพลการ ศาลฎีกาในคำพิพากษาที่ 3857/2565 วินิจฉัยว่าคนต่างด้าวมีอำนาจฟ้อง และพิพากษาว่าคนต่างด้าวเป็นเจ้าของที่ดินพร้อมอาคาร แต่ให้จำหน่ายเฉพาะที่ดินตามมาตรา 94 คนต่างด้าวจึงไม่ได้ถือที่ดินต่อไป

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

การถือที่ดินแทนคนต่างด้าวมีผลอย่างไรต่อตัวที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96

นอมินีที่ดิน (nominee คือผู้มีชื่อถือทรัพย์สินแทนผู้อื่น) หมายถึงการที่คนไทยหรือบริษัทไทยมีชื่อในโฉนดที่ดิน ขณะที่ผู้ออกเงินและผู้ใช้ประโยชน์ที่แท้จริงเป็นคนต่างด้าว การจัดโครงสร้างเช่นนี้ผิดกฎหมาย และผลข้อแรกตกแก่ตัวที่ดิน คือเมื่อปรากฏว่าผู้มีชื่อได้ที่ดินมาในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96 ฐานทางกฎหมายที่คนต่างด้าวใช้ถือที่ดินได้โดยชอบสรุปไว้ในหน้าชาวต่างชาติซื้อที่ดินในไทยได้ไหม

> ตัวบท · ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖
>
> เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินแห่งใดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ ให้อธิบดีมีอำนาจทำการจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 96[6] มีองค์ประกอบสามส่วน ส่วนแรกคือข้อเท็จจริงที่ต้อง “ปรากฏ” ว่ามีการได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทน ส่วนที่สองคือผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการถือแทน ซึ่งอาจเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 97 หรือมาตรา 98 ก็ได้ ส่วนที่สามคือผลทางกฎหมาย ซึ่งเป็นอำนาจของอธิบดีที่จะจำหน่ายที่ดิน โดยนำมาตรา 94 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

> ตัวบท · ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๔
>
> บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อนำมาตรา 94[7] มาใช้โดยอนุโลม ผู้ถือที่ดินจะได้รับกำหนดเวลาให้จำหน่ายเอง ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี หากไม่จำหน่ายภายในเวลานั้น อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายโดยใช้วิธีการบังคับจำหน่ายตามหมวด 3 ของประมวลกฎหมายที่ดิน ผลของมาตรา 96 จึงเป็นการบังคับจำหน่ายที่ดิน ผู้ถือแทนและคนต่างด้าวผู้ออกเงินซื้อจึงไม่ได้ถือที่ดินแปลงนั้นต่อไป

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

ข้อพิพาทระหว่างคนต่างด้าวกับผู้ถือแทนเกิดขึ้นได้เมื่อผู้มีชื่อในโฉนดนำที่ดินไปทำนิติกรรมโดยไม่ได้รับความยินยอม ดังคดีที่ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าคนต่างด้าวซื้อที่ดินและอาคารพาณิชย์โดยให้ผู้ที่อยู่กินฉันสามีภริยาลงชื่อถือกรรมสิทธิ์แทน แล้วผู้มีชื่อนำทรัพย์ไปขายฝากโดยพลการ

คำวินิจฉัยของศาล · คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3857/2565[8]

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”

ความเห็นของสำนักงาน

สำนักงานเห็นว่าผลของคำพิพากษาที่ 3857/2565 ต้องอ่านให้ครบทั้งสองส่วน ส่วนแรกศาลรับว่าคนต่างด้าวมีอำนาจฟ้องเรียกทรัพย์สินคืน ส่วนที่สอง ศาลพิพากษาว่าคนต่างด้าวเป็นเจ้าของที่ดินพร้อมอาคาร แต่ให้จำหน่ายเฉพาะที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดตามมาตรา 94 หากไม่จำหน่าย อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น ส่วนอาคารไม่อยู่ในบังคับให้จำหน่าย เพราะคนต่างด้าวไม่ต้องห้ามถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง คนต่างด้าวจึงถือที่ดินต่อไปไม่ได้ และได้รับประโยชน์จากที่ดินในรูปเงินจากการจำหน่าย

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

โทษอาญาของผู้ถือแทนและคนต่างด้าว ตามมาตรา 113 และมาตรา 111

ผลข้อที่สองเป็นความรับผิดทางอาญาของบุคคล ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 113 ลงโทษผู้ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าวหรือของนิติบุคคลตามมาตรา 97 หรือมาตรา 98 และมาตรา 111 ลงโทษผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 86 ทั้งสองมาตรามีอัตราโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

> ตัวบท · ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๑๓
>
> ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดิน**ในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว** หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

มาตรา 113[9] ใช้กับผู้มีชื่อในโฉนดที่ได้ที่ดินมาในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว ส่วนมาตรา 111[10] ลงโทษผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 86 ซึ่งเป็นบทที่กำหนดเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว อัตราโทษของทั้งสองมาตราเท่ากัน

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

มาตรา 86[11] เป็นบทที่มาตรา 111 อ้างถึง วรรคหนึ่งกำหนดว่าคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และวรรคสองกำหนดว่าการได้มาเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี ผู้ที่ได้ที่ดินตามช่องทางของมาตรา 86 จึงต้องผ่านการอนุญาตของรัฐมนตรีก่อนจดทะเบียน

> ความเห็นของสำนักงาน
>
> สำนักงานเห็นว่าคนต่างด้าวที่ใช้ผู้ถือแทนเพื่อให้ได้ประโยชน์ในที่ดินโดยไม่ผ่านการอนุญาตตามมาตรา 86 วรรคสอง เสี่ยงต่อความรับผิดตามมาตรา 111 ความรับผิดทางอาญาจึงอาจเกิดแก่ทั้งสองฝ่ายของโครงสร้างผู้ถือแทน และผู้ถือแทนที่ไม่ได้ออกเงินหรือไม่ได้รับประโยชน์จากที่ดินยังอยู่ในบังคับมาตรา 113

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

> ได้ เพราะถ้อยคำของมาตรา 113 วัดจากฐานะที่ได้มาซึ่งที่ดิน คือในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว ไม่ได้วัดจากประโยชน์ที่ผู้ถือแทนได้รับ

บริษัทไทยที่ถือที่ดินแทนคนต่างด้าว เกณฑ์มาตรา 97 และพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว มาตรา 36

โครงสร้างผู้ถือแทนที่พบบ่อยอีกแบบหนึ่งคือ การตั้งบริษัทจำกัดให้ถือที่ดิน โดยให้คนไทยถือหุ้นข้างมากในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ขณะที่เงินทุนและอำนาจควบคุมเป็นของคนต่างด้าว การวินิจฉัยโครงสร้างเช่นนี้ต้องใช้สองบทบัญญัติ คือประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 97 ซึ่งกำหนดว่าบริษัทใดมีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว และพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 มาตรา 36 ซึ่งลงโทษการถือหุ้นแทนคนต่างด้าว

> ตัวบท · ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๗
>
> นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว
>
> (๑) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าว**เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน** หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าว**เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น** แล้วแต่กรณี
>
> เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้บริษัทจำกัดใดออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ
>
> (๒) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี
>
> (๓) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่
>
> (๔) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่
>
> (๕) (ยกเลิก)

มาตรา 97[12] สำหรับบริษัทจำกัดใช้สองเกณฑ์แยกกัน เกณฑ์แรกวัดจากทุน คือหุ้นที่คนต่างด้าวถือต้องไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน เกณฑ์ที่สองวัดจากจำนวนคน คือผู้ถือหุ้นที่เป็นคนต่างด้าวต้องไม่เกินกึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด บริษัทที่เกินเกณฑ์ใดเกณฑ์หนึ่งมีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าว และวรรคท้ายของอนุมาตรา (1) ให้ถือว่าใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือเป็นหุ้นที่คนต่างด้าวถือ

บริษัทที่ผ่านทั้งสองเกณฑ์ยังอาจอยู่ในบังคับมาตรา 96 และมาตรา 113 ได้ ถ้าผู้ถือหุ้นไทยถือหุ้นแทนคนต่างด้าว ไม่ได้ลงทุนจริง และไม่มีอำนาจตัดสินใจจริง การที่บริษัทได้ที่ดินมาอาจเข้าลักษณะการได้มา

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

ซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวตามมาตรา 96 และผู้เกี่ยวข้องอาจมีความผิดตามมาตรา 113 ตามที่อธิบายในหัวข้อก่อนหน้า ตัวเลขในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นจึงเป็นเพียงข้อเท็จจริงชั้นแรกของการตรวจโครงสร้าง

พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 มาตรา 36[13] ลงโทษผู้มีสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลที่มิใช่คนต่างด้าว ที่ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวในห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทจำกัดเพื่อให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจโดยหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืนพระราชบัญญัตินั้น และลงโทษคนต่างด้าวที่ยินยอมให้กระทำการดังกล่าวด้วย อัตราโทษคือจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับตั้งแต่หนึ่งแสนบาทถึงหนึ่งล้านบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้ศาลสั่งให้เลิกการถือหุ้นนั้น ข้อที่ต้องแยกให้ชัดคือ มาตรา 36 มุ่งที่การประกอบธุรกิจตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัติ ส่วนการถือที่ดินแทนอยู่ในบังคับมาตรา 96 และมาตรา 113 ของประมวลกฎหมายที่ดินโดยตรง โครงสร้างเดียวกันอาจเข้าข่ายทั้งสองกฎหมายพร้อมกัน

สัญญาระหว่างคนต่างด้าวกับผู้ถือแทนมีผลบังคับได้เพียงใด

โครงสร้างผู้ถือแทนอาจมีเอกสารประกอบ เช่น สัญญากู้เงินที่ผู้ถือแทนเป็นลูกหนี้ของคนต่างด้าว หนังสือมอบอำนาจ หรือบันทึกว่าที่ดินเป็นของคนต่างด้าว เอกสารเหล่านี้ไม่ได้เปลี่ยนผลตามมาตรา 96 และมาตรา 113 และความสมบูรณ์ของเอกสารต้องพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150 ซึ่งบัญญัติว่าการใดมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย การนั้นเป็นโมฆะ

> ตัวบท · ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐
>
> การใด**มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย**เป็นการพ้นวิสัยหรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน **การนั้นเป็นโมฆะ**

มาตรา 150[14] วัดจากวัตถุประสงค์ของนิติกรรม ถ้อยคำเดียวกันนี้ปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยสัญญาที่คนต่างด้าวทำเพื่อซื้อที่ดิน ในคดีที่คนต่างด้าวทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขาย แล้วตกลงให้ผู้อื่นรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแทนและโอนเงินให้ผู้นั้นไปชำระราคาส่วนที่เหลือ ศาลวินิจฉัยว่าคนต่างด้าวมีความสามารถในการทำสัญญาเพื่อซื้อที่ดิน และสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างคนต่างด้าวกับผู้ขายไม่ใช่นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย

> คำวินิจฉัยของศาล · คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2744/2562[15]
>
> คนต่างด้าวสัญชาติฝรั่งเศสทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ขาย โดยตกลงให้จำเลยรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแทน ให้คนต่างด้าวเช่าที่ดินจากจำเลย 30 ปี และจำเลยทำสัญญากู้ยืมเงินให้ไว้แก่คนต่างด้าว ต่อมาคนต่างด้าวโอนเงินให้จำเลยไปชำระราคาส่วนที่เหลือแก่ผู้ขายและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำเลยไม่นำเงิน

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

ไปชำระและเบียดบังเงินไว้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าคนต่างด้าวมีความสามารถทำสัญญาเพื่อซื้อที่ดินได้ สัญญาจะซื้อจะขายระหว่างคนต่างด้าวกับผู้ขายจึงไม่ใช่นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย คนต่างด้าวนั้นเป็นผู้เสียหายและมีอำนาจร้องทุกข์ ส่วนการที่คนต่างด้าวยังไม่ได้ขออนุญาตถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวงตามมาตรา 96 ทวิ เป็นเรื่องที่ผู้เกี่ยวข้องต้องดำเนินการกับคนต่างด้าว เป็นอีกกรณีหนึ่ง ไม่กระทบอำนาจฟ้อง ในประเด็นต่อมาศาลฎีกาวินิจฉัยว่าจำเลยครอบครองเงินของคนต่างด้าวแล้วเบียดบังเป็นของตนโดยทุจริต จึงมีความผิดฐานยักยอกและต้องคืนเงิน 8,000,000 บาทแก่คนต่างด้าว

> “คนต่างด้าวจึงมีความสามารถในการทำสัญญาเพื่อซื้อที่ดินได้ ดังนี้ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่โจทก์ร่วมซึ่งเป็นคนต่างด้าวทำกับ ก. เพื่อซื้อที่ดินจึงไม่ใช่นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย”

การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์ยังต้องอยู่ภายในบังคับของกฎหมายอื่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง ขึ้นต้นด้วยถ้อยคำว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น” และกำหนดว่าการได้มาโดยนิติกรรมไม่บริบูรณ์ เว้นแต่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่[16] การจดทะเบียนการได้มาในนามคนต่างด้าวต้องได้รับอนุญาตตามมาตรา 86 และในคดีที่ศาลฟังว่าผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนคนต่างด้าว ศาลฎีกาในคำพิพากษาที่ 3857/2565 แม้พิพากษาว่าคนต่างด้าวเป็นเจ้าของที่ดินพร้อมอาคาร ก็ให้คนต่างด้าวจำหน่ายที่ดินตามมาตรา 94 ข้อตกลงกับผู้ถือแทนจึงไม่ทำให้คนต่างด้าวถือที่ดินต่อไปได้

ความเห็นของสำนักงาน

ในคำพิพากษาที่ 2744/2562 ศาลวินิจฉัยว่าสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างคนต่างด้าวกับผู้ขายไม่ต้องห้าม คนต่างด้าวเป็นผู้เสียหาย และจำเลยมีความผิดฐานยักยอกต้องคืนเงินแก่คนต่างด้าว ส่วนการที่คนต่างด้าวยังไม่ได้ขออนุญาตตามหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวงตามมาตรา 96 ทวิ ศาลวินิจฉัยว่าเป็นอีกกรณีหนึ่ง ไม่กระทบอำนาจฟ้อง ศาลไม่ได้วินิจฉัยความสมบูรณ์ของข้อตกลงที่ให้จำเลยรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแทนคนต่างด้าว สำนักงานเห็นว่าข้อตกลงที่มีวัตถุประสงค์ให้เกิดการได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว ซึ่งมาตรา 96 และมาตรา 113 ห้ามไว้ เสี่ยงต่อการเป็นโมฆะตามมาตรา 150 คนต่างด้าวที่อาศัยเอกสารประเภทนี้เพื่อคุ้มครองเงินลงทุนของตนจึงไม่ได้รับความคุ้มครองตามที่คาดหมาย

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

ข้อเท็จจริงที่ใช้วินิจฉัยว่ามีการถือแทน และแนวทางเมื่อพบโครงสร้างเดิมที่อาจเข้าข่าย

มาตรา 96 และมาตรา 113 ไม่ได้กำหนดรายการข้อเท็จจริงไว้ การวินิจฉัยว่ามีการถือแทนหรือไม่ จึงอาศัยข้อเท็จจริงของแต่ละเรื่อง ข้อเท็จจริงที่สำนักงานตรวจเป็นลำดับแรกคือที่มาของเงินซื้อที่ดิน ผู้ใช้ประโยชน์จากที่ดิน และเอกสารที่ให้สิทธิพิเศษแก่คนต่างด้าวเหนือที่ดินหรือเหนือบริษัทที่ถือที่ดิน

ในงานตรวจสอบก่อนซื้อที่ดินหรือก่อนเข้าถือหุ้นในบริษัทที่มีที่ดิน ข้อเท็จจริงที่ตรวจแบ่งได้สามกลุ่ม กลุ่มแรกเป็นเรื่องเงิน ได้แก่ ที่มาของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นไทย และสัญญาเงินกู้หรือสัญญาจำนำหุ้นระหว่างผู้ถือหุ้น กลุ่มที่สองเป็นเรื่องอำนาจ ได้แก่ อำนาจออกเสียงตามข้อบังคับบริษัท อำนาจกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และหนังสือมอบอำนาจที่ให้คนต่างด้าวจัดการที่ดิน กลุ่มที่สามเป็นเรื่องการใช้ประโยชน์ ได้แก่ ผู้ที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการในที่ดินจริง และผู้รับประโยชน์จากการให้เช่าหรือการขาย เกณฑ์ตามมาตรา 97[17] ใช้ได้กับกลุ่มแรกบางส่วนเท่านั้น สองกลุ่มหลังต้องอาศัยเอกสารนอกทะเบียนผู้ถือหุ้น

เมื่อพบโครงสร้างเดิมที่อาจเข้าข่าย แนวทางที่ชอบด้วยกฎหมายมีสองทาง ทางแรกคือย้ายฐานของสิทธิไปสู่ช่องทางที่กฎหมายรองรับ เช่น การได้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยโดยการลงทุนตามมาตรา 96 ทวิ ถ้าคนต่างด้าวมีคุณสมบัติ หรือการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ทางที่สองคือเปลี่ยนสิทธิของคนต่างด้าวจากกรรมสิทธิ์เป็นสิทธิที่ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ซึ่งจดทะเบียนได้ เช่น สิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดิน ส่วนคนต่างด้าวที่ได้ที่ดินจากการเป็นทายาทโดยธรรม มีช่องทางเฉพาะตามมาตรา 93 ซึ่งไม่ต้องอาศัยผู้ถือแทน

> **ความเห็นของสำนักงาน**
>
> สิทธิที่ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ต้องเป็นสิทธิที่ใช้ได้จริงตามกฎหมาย ไม่ใช่เครื่องมืออำพรางการถือที่ดินแทน สัญญาที่ให้คนต่างด้าวมีอำนาจเหนือที่ดินเหมือนเจ้าของทุกประการ ประกอบกับการที่คนต่างด้าวเป็นผู้ออกเงินซื้อที่ดินทั้งหมด อาจถูกพิจารณาว่าผู้มีชื่อในโฉนดเป็นผู้ถือแทน ซึ่งนำไปสู่ผลตามมาตรา 96 และมาตรา 113 ลูกความที่มีโครงสร้างเดิมซึ่งอาจเข้าข่ายควรปรึกษาเพื่อจัดโครงสร้างใหม่ให้ถูกต้อง

กฎหมายเปรียบเทียบ การห้ามถือที่อยู่อาศัยแทนคนต่างชาติในสิงคโปร์

สิงคโปร์มีบทบัญญัติเรื่องผู้ถือแทนคนต่างชาติโดยเฉพาะ คือ Residential Property Act 1976 (พระราชบัญญัติทรัพย์สินที่อยู่อาศัย) มาตรา 23 สิทธิของคนต่างด้าวในประเทศไทยวินิจฉัยตามกฎหมายไทยเท่านั้น

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 23(1)[18] ห้ามพลเมืองหรือผู้ซื้อที่ได้รับอนุมัติซื้อหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่อาศัยประเภทที่ถูกจำกัดในฐานะผู้ถือแทน (nominee) ของบุคคลต่างชาติโดยมีเจตนาถือไว้ในทรัสต์ (trust คือการถือทรัพย์ไว้เพื่อประโยชน์ของผู้อื่น) และห้ามบุคคลต่างชาติแต่งตั้งผู้ถือแทนเช่นนั้น มาตรา 23(2) กำหนดว่าทรัสต์ที่เกิดขึ้นเป็นโมฆะ ไม่เกิดทรัสต์โดยผลของกฎหมายเพื่อประโยชน์ของบุคคลต่างชาติ และสัญญาระหว่างผู้ถือแทนกับบุคคลต่างชาติเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นเป็นโมฆะ ส่วนมาตรา 23(4) กำหนดโทษปรับไม่เกิน 100,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ หรือจำคุกไม่เกิน 3 ปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

ข้อต่างจากกฎหมายไทยอยู่ที่วิธีจัดการกับตัวทรัพย์สินและข้อตกลง กฎหมายสิงคโปร์บัญญัติผลโมฆะของทรัสต์และสัญญาระหว่างผู้ถือแทนกับบุคคลต่างชาติไว้ในตัวบทโดยตรง ส่วนประมวลกฎหมายที่ดินของไทยมุ่งที่ตัวที่ดินด้วยการบังคับจำหน่ายตามมาตรา 96 และใช้โทษอาญาตามมาตรา 113 ผลต่อข้อตกลงระหว่างคู่กรณีจึงต้องพิจารณาตามหลักทั่วไปในมาตรา 150 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มุมมองนิติเศรษฐศาสตร์ ต้นทุนของโครงสร้างผู้ถือแทน

นิติเศรษฐศาสตร์ (law and economics คือการวิเคราะห์กฎหมายด้วยเครื่องมือทางเศรษฐศาสตร์) พิจารณาว่ากฎเกณฑ์ของกฎหมายกำหนดต้นทุนและทางเลือกของผู้เกี่ยวข้องอย่างไร สำหรับโครงสร้างผู้ถือแทน กฎหมายไทยกำหนดผลไว้ทั้งที่ตัวที่ดินตามมาตรา 96 และที่ตัวบุคคลตามมาตรา 113

ต้นทุนของโครงสร้างนี้เกิดจากเอกสารที่ต้องจัดทำเพื่อคุ้มครองคนต่างด้าว ความเสี่ยงที่ผู้ถือแทนจะทำนิติกรรมโดยพลการ ดังข้อเท็จจริงในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3857/2565 และความเสี่ยงที่ที่ดินจะถูกบังคับจำหน่ายตามมาตรา 96 ต้นทุนเหล่านี้ไม่เกิดในช่องทางที่กฎหมายรองรับ เช่น มาตรา 96 ทวิ หรือระบบห้องชุด

> **ความเห็นของสำนักงาน**
>
> สำนักงานเห็นว่าข้อห้ามที่ไม่มีช่องทางที่ชอบด้วยกฎหมายเพียงพอทำให้คู่สัญญาบางรายหันไปใช้โครงสร้างอำพราง ซึ่งมีต้นทุนสูงกว่าช่องทางที่กฎหมายรองรับ ในเชิงนโยบาย ช่องทางที่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งชัดเจนและใช้ได้จริงช่วยลดแรงจูงใจที่จะใช้ผู้ถือแทน และช่วยให้รัฐติดตามการถือที่ดินได้ครบถ้วนกว่าเดิม

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

คำถามที่พบบ่อยเรื่องนอมินีที่ดิน

ข้อเท็จจริงของแต่ละเรื่องอาจทำให้ผลต่างออกไป

ให้คนไทยถือโฉนดที่ดินแทนชาวต่างชาติผิดกฎหมายหรือไม่

ผิด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินที่มีผู้ได้มาในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96 และผู้ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าวมีความผิดตามมาตรา 113

นอมินีที่ดินมีโทษอย่างไร

ผู้ถือแทนมีโทษตามมาตรา 113 และผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 86 มีโทษตามมาตรา 111 ทั้งสองมาตรามีอัตราโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ ถ้าเป็นการถือหุ้นแทนเพื่อให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจโดยหลีกเลี่ยงกฎหมาย ยังมีโทษตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว มาตรา 36

ตั้งบริษัทไทยให้ถือที่ดิน โดยมีผู้ถือหุ้นต่างชาติไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้า ปลอดภัยหรือไม่

ผ่านเกณฑ์ทุนตามมาตรา 97 แล้วยังต้องผ่านเกณฑ์จำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวไม่เกินกึ่งจำนวน และถ้าผู้ถือหุ้นไทยถือหุ้นแทนคนต่างด้าวโดยไม่ได้ลงทุนจริง การที่บริษัทได้ที่ดินมาอาจเข้าข่ายมาตรา 96 และมาตรา 113

ชาวต่างชาติฟ้องเรียกที่ดินคืนจากผู้ถือแทนได้หรือไม่

ศาลฎีกาในคำพิพากษาที่ 3857/2565 วินิจฉัยว่าคนต่างด้าวมีอำนาจฟ้องเรียกทรัพย์สินคืน และพิพากษาว่าคนต่างด้าวเป็นเจ้าของที่ดินพร้อมอาคาร แต่ให้จำหน่ายเฉพาะที่ดินตามมาตรา 94 โดยให้ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ไปจดทะเบียนโอนจำหน่าย ไม่ใช่การโอนที่ดินให้คนต่างด้าวถือต่อไป

สัญญากู้เงินหรือบันทึกยอมรับว่าที่ดินเป็นของชาวต่างชาติ คุ้มครองชาวต่างชาติได้หรือไม่

ไม่ได้เปลี่ยนผลตามมาตรา 96 และมาตรา 113 และข้อตกลงที่มีวัตถุประสงค์ให้ผู้อื่นถือที่ดินแทนคนต่างด้าวเสี่ยงต่อการเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 150

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 150, 1299
รหัสฉบับ ป0003-1D-0002-72 ใช้บังคับตั้งแต่ 25 มีนาคม 2568

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86, 94, 96, 97, 111, 113
รหัสฉบับ ป0002-1D-0001-36 ใช้บังคับตั้งแต่ 21 พฤศจิกายน 2562

พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา 36
รหัสฉบับ ก0102-1B-0001-03 ใช้บังคับตั้งแต่ 29 กันยายน 2569

คำพิพากษาศาลฎีกา 3857/2565 · 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 บัญญัติว่า “เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินแห่งใดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ ให้อธิบดีมีอำนาจทำการจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติมาตรา ๙๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”
   ที่มา ประมวลกฎหมายที่ดิน (ท้ายพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในหมวด ๘ การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569

2. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๑๓ บัญญัติว่า “ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา ๙๗ หรือมาตรา ๙๘ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ”
   ที่มา ประมวลกฎหมายที่ดิน (ท้ายพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในหมวด ๑๒ บทกำหนดโทษ ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569

3. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๑๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๘๖ มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ”
   ที่มา ประมวลกฎหมายที่ดิน (ท้ายพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในหมวด ๑๒ บทกำหนดโทษ ตรวจถ้อยคำเมื่อ 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

4. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๗ บัญญัติว่า “นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว (๑) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้บริษัทจำกัดใดออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ (๒) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี (๓) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่ (๔) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่ (๕) (ยกเลิก)”
   ที่มา ประมวลกฎหมายที่ดิน (ท้ายพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗) ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในหมวด ๙ การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569

5. พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓๖ บัญญัติว่า “ผู้มีสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลที่มิใช่คนต่างด้าวตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ความช่วยเหลือหรือสนับสนุนหรือร่วมประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว อันเป็นธุรกิจที่กำหนดไว้ในบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้ โดยคนต่างด้าวนั้นมิได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจดังกล่าว หรือร่วมประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวโดยแสดงออกว่าเป็นธุรกิจของตนแต่ผู้เดียวหรือถือหุ้นแทนคนต่างด้าวในห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทจำกัด หรือนิติบุคคลใด ๆ เพื่อให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจโดยหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งคนต่างด้าวซึ่งยินยอมให้ผู้มีสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลที่มิใช่คนต่างด้าวตามพระราชบัญญัตินี้กระทำการดังกล่าว ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับตั้งแต่หนึ่งแสนบาทถึงหนึ่งล้านบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้ศาลสั่งให้เลิกการให้ความช่วยเหลือหรือสนับสนุน หรือสั่งให้เลิกการร่วมประกอบธุรกิจ หรือสั่งให้เลิกการถือหุ้น หรือการเป็นหุ้นส่วนนั้นเสีย แล้วแต่กรณี หากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลต้องระวางโทษปรับวันละหนึ่งหมื่นบาทถึงห้าหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่”
   ที่มา พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569

6. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 1

7. 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

8. 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

9. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๑๓ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 2

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

10. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๑๑ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 3

11. 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

12. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๗ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 4

13. พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓๖ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 5

14. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ บัญญัติว่า “การใดมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายเป็นการพ้นวิสัยหรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นเป็นโมฆะ”
ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ ๑ หลักทั่วไป ลักษณะ ๔ นิติกรรม ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569

15. 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

16. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไซร้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”
ที่มา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. มาตรานี้อยู่ในบรรพ ๔ ทรัพย์สิน ลักษณะ ๑ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป ตรวจถ้อยคำเมื่อ 21 พฤศจิกายน 2569

17. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๗ อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 4

18. Residential Property Act 1976 (Singapore) section 23 “Residential property not to be purchased or acquired by citizen or approved purchaser as nominee of foreign person” (ทรัพย์สินที่อยู่อาศัยต้องไม่ถูกซื้อหรือได้มาโดยพลเมืองหรือผู้ซื้อที่ได้รับอนุมัติในฐานะผู้ถือแทนของบุคคลต่างชาติ) (คัดเฉพาะ subsection (1) (2) และ (4)) บัญญัติว่า “(1) A — (a) citizen or approved purchaser must not purchase or acquire any estate or interest in any residential property that is not

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

non-restricted residential property as a nominee of any foreign person with the intention that the citizen or approved purchaser is to hold it in trust for that foreign person; and (b) foreign person must not authorise or appoint as the foreign person's nominee any citizen or approved purchaser to purchase or acquire any estate or interest in any residential property that is not non-restricted residential property with the intention that that citizen or approved purchaser is to hold it in trust for that foreign person." "(2) Any trust created in whatever manner or form pursuant to subsection (1) is void and there is no resulting trust in favour of the foreign person; and any contract or covenant between such citizen or approved purchaser and the foreign person in respect of such residential property or any estate or interest therein is void." "(4) Any person who contravenes subsection (1)(a) or (b) shall be guilty of an offence and shall be liable on conviction to a fine not exceeding $100,000 or to imprisonment for a term not exceeding 3 years or to both."

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