ส่วนที่สาม ชาวต่างชาติกับที่ดินและอาคารชุด

ชาวต่างชาติซื้อที่ดินในไทยได้ไหม หลักทั่วไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 และฐานทางกฎหมายที่คนต่างด้าวใช้ได้

หลักทั่วไปเรื่องคนต่างด้าวกับการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 ฐานทางกฎหมายหลัก และหน้าคำถามเรื่องการลงทุนสี่สิบล้านบาท การรับมรดกที่ดิน และนอมินีที่ดิน

ปรับปรุงล่าสุด 22 พฤศจิกายน 2569 · ผู้รับผิดชอบเนื้อหา เอกสยาม ชัยศร ที่ปรึกษากฎหมาย

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

สาระสำคัญ

- คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาที่ให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีตามเงื่อนไขในกฎกระทรวง ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86[1]
- ฐานทางกฎหมายหลักที่คนต่างด้าวใช้ได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด ได้แก่ สนธิสัญญา การลงทุนตามมาตรา 96 ทวิ การรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมตามมาตรา 93 การเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุน การเป็นผู้ประกอบอุตสาหกรรมหรือผู้ประกอบพาณิชยกรรมในนิคมอุตสาหกรรม และห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
- ผู้ลงทุนตามจำนวนในกฎกระทรวงซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท อาจได้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยไม่เกินหนึ่งไร่ตามมาตรา 96 ทวิ
- ทายาทโดยธรรมที่เป็นคนต่างด้าวอาจได้รับอนุญาตให้ได้ที่ดินมรดกตามมาตรา 93 ภายในเพดานตามมาตรา 87
- การให้ผู้อื่นถือที่ดินแทนคนต่างด้าวทำให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินตามมาตรา 96 และผู้ถือแทนมีโทษตามมาตรา 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

ชาวต่างชาติซื้อที่ดินในไทยได้หรือไม่ หลักทั่วไปตามมาตรา 86

คำตอบโดยย่อคือ คนต่างด้าวซื้อที่ดินในนามตนเองไม่ได้ เว้นแต่จะมีฐานทางกฎหมายรองรับเป็นการเฉพาะ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 วางหลักว่าคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และการได้มาเพื่อวัตถุประสงค์ที่กฎหมายระบุต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

ถ้อยคำในมาตรา 86 แบ่งเป็นสองชั้น วรรคหนึ่งเป็นเงื่อนไขเรื่องที่มาของสิทธิ คือต้องมีสนธิสัญญาที่ให้คนชาติของรัฐนั้นมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ วรรคสองเป็นเงื่อนไขเรื่องวัตถุประสงค์และการอนุญาต ทั้งสองชั้นต้องครบพร้อมกัน จำนวนที่ดินที่จะอนุญาตได้ถูกจำกัดไว้ในมาตรา 87[2] เช่น ที่อยู่อาศัยครอบครัวละไม่เกินหนึ่งไร่

เมื่อผู้ซื้อไม่มีหนังสืออนุญาตตามฐานทางกฎหมายข้อใดข้อหนึ่ง สำนักงานที่ดินรับจดทะเบียนการซื้อขายไม่ได้ และผู้ซื้อก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ เพราะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์ไม่บริบูรณ์ เว้นแต่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่[3] ข้อจำกัดนี้อยู่ที่การจดทะเบียน ไม่ได้ทำให้คนต่างด้าวหมดความสามารถในการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ดังคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2744/2562[4] ซึ่งอธิบายในหน้าลงทุนสี่สิบล้านบาทเพื่อได้ที่ดิน

ฐานทางกฎหมายที่คนต่างด้าวใช้ได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุด

ตารางนี้สรุปฐานทางกฎหมายหลักหกทาง แต่ละทางมีเงื่อนไขและผลเมื่อผิดเงื่อนไขต่างกัน ผู้ซื้อต่างชาติควรระบุให้ได้ก่อนว่าตนอยู่ในทางใด เพราะเอกสารที่ต้องเตรียมและหน่วยงานที่ต้องติดต่อขึ้นกับทางนั้น ทุกทางที่เป็นที่ดินต้องได้รับอนุญาต และเมื่อผิดเงื่อนไขหรือเลิกกิจการ กฎหมายกำหนดให้ต้องจำหน่ายที่ดิน

ฐานทางกฎหมาย	บทบัญญัติ	เงื่อนไขสำคัญ	หน้าที่อธิบาย
สนธิสัญญา	ป.ที่ดิน มาตรา 86 และ 87	มีสนธิสัญญาที่ให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และไม่เกินจำนวนตามมาตรา 87	หัวข้อหลักทั่วไปของหน้านี้
การลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท	ป.ที่ดิน มาตรา 96 ทวิ และ 96 ตรี	ที่อยู่อาศัยไม่เกินหนึ่งไร่ ดำรงการลงทุนไม่น้อยกว่าสามปี อยู่ในเขตที่กำหนด ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี	ลงทุนสี่สิบล้านบาทเพื่อได้ที่ดิน
มรดกในฐานะทายาทโดยธรรม	ป.ที่ดิน มาตรา 93 และ 94	รัฐมนตรีอนุญาต และรวมกับที่มีอยู่แล้วไม่เกินจำนวนตามมาตรา 87	คนต่างด้าวรับมรดกที่ดิน

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

ผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	พ.ร.บ.ส่งเสริมการลงทุน มาตรา 27	ใช้ประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริม จำนวนตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร	เว็บไซต์กฎหมายการค้าและการลงทุนของสำนักงาน
ผู้ประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม	พ.ร.บ.การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย มาตรา 44[5]	ผู้ประกอบอุตสาหกรรมหรือผู้ประกอบพาณิชยกรรมอาจได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตประกอบการเสรีเพื่อประกอบกิจการ ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการเห็นสมควร คนต่างด้าวที่เลิกหรือโอนกิจการต้องจำหน่ายที่ดินภายในสามปี	ตัวบทอยู่ในเชิงอรรถของหน้านี้
ห้องชุด	พ.ร.บ.อาคารชุด มาตรา 19 และ 19 ทวิ[6]	เป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 19 และสัดส่วนรวมไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด	การซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติ

คำถามในกลุ่มนี้และคำตอบโดยย่อ

ผู้ซื้อต่างชาติและครอบครัวที่มีคู่สมรสต่างชาติสอบถามสำนักงานในสามเรื่องหลัก คำตอบโดยย่อและบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

ชาวต่างชาติลงทุนสี่สิบล้านบาทซื้อที่ดินได้ไหม — ได้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยไม่เกินหนึ่งไร่ตามมาตรา 96 ทวิ เมื่อลงทุนตามจำนวนในกฎกระทรวงซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาทและได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

คนต่างด้าวรับมรดกที่ดินได้หรือไม่ — ทายาทโดยธรรมอาจได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีตามมาตรา 93 ภายในเพดานตามมาตรา 87 ส่วนที่ไม่ได้รับอนุญาตต้องจำหน่ายตามมาตรา 94

นอมินีที่ดิน ให้คนไทยถือที่ดินแทนผิดกฎหมายหรือไม่ — ผิด อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินที่มีผู้ถือแทนตามมาตรา 96 และผู้ได้มาซึ่งที่ดินในฐานะตัวแทนของคนต่างด้าวมีโทษตามมาตรา 113

บริษัทจำกัดที่คนต่างด้าวถือหุ้นเกินร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามมาตรา 97 ของประมวลกฎหมายที่ดิน เกณฑ์ทั้งสองและผลของการถือหุ้นแทนอธิบายในหน้านอมินีที่ดิน ส่วนคำถามว่าคนต่างด้าวที่ครอบครองที่ดินของผู้อื่นครบสิบปีจะได้กรรมสิทธิ์หรือไม่ เกี่ยวกับหลักในหน้าการครอบครองปรปักษ์

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

ทางเลือกเมื่อไม่มีฐานในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

คนต่างด้าวที่ไม่มีฐานทางกฎหมายในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินยังใช้ประโยชน์ในที่ดินได้โดยสิทธิที่ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ ได้แก่ สิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน และสิทธิอาศัย ซึ่งต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนตามประเภทของสิทธิ หรือถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในสัดส่วนที่พระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนด ซึ่งให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 4[7] โดยที่ดินที่ตั้งอาคารชุดเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 15 (1)[8]

> ความเห็นของสำนักงาน
>
> สำนักงานเริ่มงานของลูกความต่างชาติจากการระบุฐานทางกฎหมายที่ลูกความใช้ได้ และไม่แนะนำโครงสร้างที่อาศัยผู้ถือแทน

ข้อมูลอ้างอิงของหน้านี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299
รหัสฉบับ ป0003-1D-0002-72 ใช้บังคับตั้งแต่ 25 มีนาคม 2568

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

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา 4, 15, 19 ทวิ
รหัสฉบับ อ0011-1B-0001-07 ใช้บังคับตั้งแต่ 12 กุมภาพันธ์ 2560

พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา 44
ฉบับปรับปรุงล่าสุดที่ฐานข้อมูลกฤษฎีกาแสดงเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2569

คำพิพากษาศาลฎีกา 2744/2562
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

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

เชิงอรรถและแหล่งที่มา

1. 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

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 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

4. 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

5. พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๔ บัญญัติว่า “ผู้ประกอบอุตสาหกรรมและผู้ประกอบพาณิชยกรรมอาจได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมหรือในเขตประกอบการเสรี แล้วแต่กรณีเพื่อประกอบกิจการได้ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการเห็นสมควรแม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่น ในกรณีที่ผู้

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

ประกอบอุตสาหกรรมหรือผู้ประกอบพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นคนต่างด้าว เลิกกิจการหรือโอนกิจการให้แก่ผู้อื่น ผู้ประกอบอุตสาหกรรมหรือผู้ประกอบพาณิชยกรรมต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์และส่วนควบกับที่ดินนั้นให้แก่ กนอ. หรือผู้รับโอนกิจการ แล้วแต่กรณี ภายในเวลาสามปีนับแต่วันที่เลิกหรือโอนกิจการ มิฉะนั้นให้อธิบดีกรมที่ดินจำหน่ายที่ดินและส่วนควบกับที่ดินนั้นให้แก่ กนอ. หรือบุคคลอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดิน”

ที่มา พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2569

6. 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

7. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัติว่า “ในพระราชบัญญัตินี้ “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง “ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย “ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล “ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม “หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง “เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด “นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ “ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด “การประชุมใหญ่” หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี “คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “กรรมการ” หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “ผู้จัดการ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด “พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ “รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้”

ที่มา พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ฉบับรวมแก้ไขเพิ่มเติม · ฐานข้อมูลกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (searchlaw.ocs.go.th) ฉบับปรับปรุงล่าสุด. ตรวจถ้อยคำเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2569

8. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๕ บัญญัติว่า “ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง (๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด (๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (๓) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด (๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด (๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (๘) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด (๙) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา ๔๘ (๑) (๑๐) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล (๑๑) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา ๑๘ ในการดูแลรักษา”

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