法律文章

最后更新 2026年11月14日

外国人能否在泰国购买土地？《土地法典》第86条至第97条下外国人的土地所有权与使用代持人的后果

作者：Eksiam Chaisorn 法律顾问
Eksiam & Partners Co., Ltd.

> 本文为一般法律信息，不构成针对具体事项的法律意见。每一事项须根据其自身的事实和证据加以判断。最新在线版本见 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

要点

- 泰国《土地法典》第86条的一般原则是：外国人仅得依据允许其享有不动产所有权的条约取得土地，并须按部级条例规定的条件经部长许可[1]。没有任何法律依据而以外国人本人名义购买土地的，无法办理登记。
- 《土地法典》为自然人明文规定的途径是第96条之二：按部级条例规定带入不低于四千万泰铢资金投资的外国人，可获准取得不超过一莱（约1,600平方米）的土地用作住宅[2]，并须自登记之日起两年内将土地用作住宅，否则局长有权依第96条之三处分该土地[3]。
- 作为法定继承人的外国人可依第93条获准取得继承的土地，但与已持有的土地合计不得超过第87条规定的数量[4]。非法取得或未经许可取得的土地，应依第94条在局长指定的期限内处分，该期限不少于一百八十日且不超过一年[5]。
- 外国人持股超过注册资本百分之四十九，或外国股东超过股东人数一半的有限公司，依第97条在土地上享有的权利视同外国人[6]。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

- 让他人代外国人持有土地（俗称“代持”或 nominee）有两方面的后果：局长有权依第96条处分该土地[7]，以外国人代理人身份取得土地的人依第113条承担刑事责任[8]。如系在公司中代外国人持股以使外国人规避法律经营业务，还须依《外国人经营企业法》第36条另行承担刑罚[9]。

- 公寓单元是另一套制度。符合《公寓法》第19条的外国人可以持有公寓单元的所有权，但依第19条之二，外国人持有的合计比例不得超过全部单元总面积的百分之四十九[10]。

外国人能否在泰国购买土地？第86条的一般原则

简要回答是：不能。外国人不能以本人名义在泰国购买土地，除非有专门的法律依据支持该取得。《土地法典》第86条确立的原则是，外国人仅得依据允许其享有不动产所有权的条约取得土地；即使有条约支持，为住宅、商业、工业、农业、墓地、公益慈善或宗教之目的取得土地，仍须符合部级条例并经部长许可。

外国人实际可用的法律依据有五种：依第86条的条约；依第96条之二的投资；依第93条以法定继承人身份继承；依《投资促进法》第27条以受促进者身份获准；以及依《公寓法》第19条持有公寓单元，公寓单元是单元而不是单独的一块土地。

> 法律条文（非官方译文），泰国《土地法典》第86条
>
> 外国人（原文 คนต่างด้าว，下同）仅得依据允许其享有不动产所有权的条约取得土地，并同时受本法典规定的约束。
>
> 在第84条的约束下，上述外国人为用作住宅，或为经营商业、工业、农业、墓地、公益慈善或宗教之目的而取得土地的，须符合部级条例规定的条件和程序，并须经部长许可。

第86条[11]的文字分为两个层次。第一层在第一款，是关于权利来源的条件：泰国与该外国人所属国之间须订有允许该国国民享有不动产所有权的条约。第二层在第二款，是关于目的和许可的条件：即使有条约支持，也只能为所列目的、按部级条例规定的条件取得土地，并须经部长许可。两个层次须同时具备。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

可予许可的土地数量受第87条[12]限制，例如住宅用地每户不超过一莱，商业用地不超过一莱，工业用地不超过十莱，农业用地每户不超过十莱。第93条关于继承的规定再次援引了这一上限。

外国买方最常遇到的实际后果是：买方没有依任一法律依据取得的许可函时，土地事务所无法为外国人办理土地买卖登记；而无法登记时，该买卖不能使买方取得所有权，因为《民商法典》第1299条第一款规定，以法律行为取得不动产的，除非以书面作成并向主管官员登记，否则不完全[13]。第1299条还以“在本法典或其他法律规定的约束下”起首，其中包括《土地法典》本章的限制。

这一限制针对的是土地取得的登记环节，并不剥夺外国人订立有关土地合同的能力。最高法院认定，第86条并非绝对禁止：外国人可以订立土地买卖预约合同，该合同并非标的为法律明文禁止的法律行为。

法院判决要旨，最高法院判决第2744/2562号[14]

一名法国籍外国人签订土地买卖预约合同，并向被告转账以代为支付剩余价款，被告将该款项侵占。最高法院认定外国人具有订立购买土地合同的能力，该买卖预约合同并非标的为法律明文禁止的法律行为，该外国人因此是被害人，有权提出告诉。

“因此外国人具有订立购买土地合同的能力。据此，作为外国人的共同原告为购买土地而与K.订立的土地买卖预约合同，并非标的为法律明文禁止的法律行为。”

本所意见

为外国客户提供咨询时，本所首先确定客户属于上述五种法律依据中的哪一种。如果没有任何依据，剩下的选择是所有权以外的权利，例如长期租赁权、用益权或地上权，本所将在第三部分的单独页面中说明。本所不建议依赖代持人的结构，因为这会产生下文代持一节所述的法律后果。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

依《土地法典》谁属于外国人，包括第97条所指的公司

除不具有泰国国籍的自然人外，《土地法典》第97条还规定某些法人在土地上享有的权利视同外国人，即：外国人持股超过注册资本百分之四十九或外国股东超过股东人数一半的有限公司或公众有限公司；外国人出资超过百分之四十九或外国合伙人超过半数的已登记合伙；外国成员超过半数的社团和合作社；以及宗旨主要为外国人利益的基金会。

> 法律条文（非官方译文），泰国《土地法典》第97条
>
> 下列法人在土地上享有的权利视同外国人：
>
> （1）有限公司或公众有限公司，其构成注册资本的股份由外国人持有超过注册资本的百分之四十九，或者其股东中外国人超过股东人数的一半，视情形而定；
>
> 为本章之目的，有限公司发行无记名股票的，该股票视为由外国人持有。
>
> （2）有限合伙或已登记的普通合伙，其外国人出资额超过全部资本的百分之四十九，或者其合伙人中外国人超过合伙人人数的一半，视情形而定；
>
> （3）社团（包括合作社），其成员中外国人超过半数，或者专门或主要为外国人的利益而经营；
>
> （4）基金会，其宗旨专门或主要为外国人的利益；
>
> （5）（已废止）

对有限公司而言，第97条[15]设有两项分别适用的标准。第一项以资本比例衡量：外国人持有的股份不得超过注册资本的百分之四十九。第二项以人数衡量：外国股东不得超过全部股东人数的一半。通过第一项但未通过第二项标准的公司，仍属于第97条所指的法人。此外，第（1）项末段还规定无记名股票视为由外国人持有，以堵住隐藏真实股东的漏洞。

外国持股未超过上述标准的公司，有权像泰国公司一样持有土地；但结构是否合法，并不仅凭股东名册上的数字来衡量。如果公司中的泰国股东是代外国人持股，没有实际出资，也没有实际决策权，该结构可能构成第96条和第113条所指的代外国人取得土地，下一节将予说明。关于泰国公司持有土地与隐名代理人的专题，本网站将另页详述。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

外国人合法取得土地或公寓单元的途径

下表概括适用于外国人的五种法律依据。各途径的条件、许可机关以及违反条件的后果各不相同。外国买方应先确定自己属于哪一途径，因为需要准备的文件和需要接洽的机关取决于此。

法律依据	条文	主要条件	违反条件的后果
条约	《土地法典》第86条、第87条	订有允许享有不动产所有权的条约；经部长许可；不超过第87条规定的数量	违反第86条依第111条处罚，土地须依第94条处分
投资不低于四千万泰铢	《土地法典》第96条之二、第96条之三	住宅用地不超过一莱；维持投资不少于三年；位于规定区域内；经部长许可	违反条件，或两年内未用作住宅，局长有权处分
以法定继承人身份继承	《土地法典》第93条	经部长许可；与已持有的土地合计不超过第87条规定的数量	未获许可的部分须依第94条处分
受投资促进者（BOI）	《投资促进法》第27条	用于经营受促进的业务；数量由委员会酌情审定	终止或转让业务的，须在一年内处分
公寓单元	《公寓法》第19条、第19条之二	属于第19条所指的外国人；外国人合计比例不超过全部单元总面积的百分之四十九	见外国人购买公寓单元页面的说明（泰文）

表中各途径有两个共同特点。第一，凡涉及土地的途径都须经行政机关许可，即《土地法典》项下的部长或《投资促进法》项下的投资促进委员会。第二，所取得的权利与目的和条件相绑定；目的消失或违反条件时，法律要求处分土地，而不允许无限期继续持有。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

通过四千万泰铢投资取得住宅用地：第96条之二

《土地法典》第96条之二为按部级条例规定数额（不得低于四千万泰铢）带入资金投资的外国人开辟了途径，使其可以取得不超过一莱的土地用作住宅，须经部长许可，且无需依赖第86条第一款的条约。

> 法律条文（非官方译文），泰国《土地法典》第96条之二
>
> 关于外国人依第86条第一款凭条约取得土地的规定，不适用于按部级条例规定的数额（不得低于四千万泰铢）带入资金进行投资的外国人；该外国人可取得不超过一莱的土地用作住宅，并须经部长许可。
>
> 外国人依第一款取得土地，应符合部级条例规定的规则、程序和条件；该部级条例至少应载明下列主要内容：
>
> （1）外国人投资的业务类型，该业务须有益于国家经济和社会，或系投资促进委员会公告的可依投资促进法申请投资促进的业务；
>
> （2）维持投资的期限不得少于三年；
>
> （3）许可外国人取得的土地须位于曼谷市、芭提雅市、市镇辖区内，或位于依城市规划法划定为住宅区的区域内。

第96条之二[16]要求部级条例至少载明三项内容。第一是投资的业务类型，须有益于经济和社会，或系投资促进委员会公告的可申请促进的业务。第二是维持投资的期限不少于三年。第三是土地所在区域，须位于曼谷市、芭提雅市、市镇辖区，或依城市规划法划定为住宅区的区域内。投资金额和可用的投资类型由依本条制定的部级条例规定；拟使用此途径的人，须核对申请之日有效的部级条例的文字。

获准后的条件规定在第96条之三[17]，分为两种情形。第一，违反部级条例规定的规则或条件（例如在期限届满前撤回投资）的，须在局长指定的期限内处分土地，该期限不少于一百八十日且不超过一年。第二，自取得登记之日起两年内未将土地用作住宅的，局长有权立即处分该土地；第二款的文字并未给持有人先行自行处分的期限。

本所意见

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

第96条之二的途径适合确有意在泰国居住并拥有法律规定数额投资资金的人。本所认为，使用此途径的人应在提交申请前规划两件事：一是在规定期限内持续维持投资的证据；二是在两年内完成建造或入住的时间安排，因为违反这两项条件中的任何一项都会导致土地被处分。

外国人能否继承土地？第93条

作为被继承人法定继承人的外国人，可经部长许可取得继承的土地，但与已持有的土地合计不得超过第87条规定的数量，例如住宅用地不超过一莱。未获许可的部分土地须依第94条处分。

> 法律条文（非官方译文），泰国《土地法典》第93条
>
> 外国人以法定继承人身份因继承取得土地的，部长可以许可其取得该土地，但与其已持有的土地合计不得超过依第87条规定可持有的数量。

第93条[18]的文字使用“以法定继承人身份”，并规定部长“可以许可”，这表明许可属于部长的裁量，而非继承人的权利。继承的土地面积超过第87条[19]上限的，超出部分须依第94条处分。

本所意见

由于第93条的文字仅提及法定继承人，本所认为，作为遗嘱受益人但不是法定继承人的外国人不属于本条的途径。为有外国成员的家庭进行遗产规划时，立遗嘱人应考虑将土地留给具有泰国国籍的继承人，将其他财产留给外国继承人，或者以用益权等所有权以外的权利代替土地留给外国继承人。

外国人非法取得的土地须在多长期限内处分？第94条

外国人非法取得或未经许可取得的土地，须在土地厅厅长指定的期限内处分，该期限不少于一百八十日且不超过一年。未在期限内处分的，局长有权自行处分，并比照适用《土地法典》第三章的强制处分程序。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

> 法律条文（非官方译文），泰国《土地法典》第94条
>
> 外国人非法取得或未经许可取得的全部土地，该外国人应在局长指定的期限内处分；该期限不得少于一百八十日，且不得超过一年。未在指定期限内处分土地的，局长有权处分该土地，并比照适用第三章关于强制处分土地的规定。

第94条[20]是本章其他条文比照适用的中心条款。第95条适用于在具有泰国国籍时取得土地、其后变更国籍成为外国人的人：其可在外国人可持有的限度内继续持有土地，超出部分须处分[21]。第96条适用于由他人代外国人持有的土地。第94条的效果不是无偿没收，而是强制出售：持有人仍能取得处分所得的款项，只是不能自行选择时间和价格。

需要一并考虑的问题是时效取得。《民商法典》第1382条规定，以所有人的意思和平、公开地占有他人财产，不动产连续占有十年的，取得所有权[22]。

本所意见

第1382条的文字没有将外国人排除在外，但第86条使用外国人“取得土地”一语，并不限于以法律行为取得，而第94条适用于外国人未经许可取得的一切土地。因此本所认为，即使外国人依第1382条占有期满，其结果仍受第94条约束，须处分该土地。时效取得因此不是外国人继续持有土地的途径。

让他人代外国人持有土地（代持）：第96条、第113条及《外国人经营企业法》第36条

让泰国人或泰国公司代外国人在地契上登记姓名，有三个层次的法律后果。第一层针对土地本身：局长有权依《土地法典》第96条处分该土地。第二层是以外国人代理人身份取得土地的人依第113条承担的刑事责任。第三层是在代持股份系为使外国人规避《外国人经营企业法》经营业务时，依该法第36条承担的刑罚。

> 法律条文（非官方译文），泰国《土地法典》第96条
>
> 查明任何人系代外国人或代第97条或第98条所指法人以所有人身份取得任何土地的，局长有权处分该土地，并比照适用第94条的规定。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

第96条[23]并不处罚任何人，而是授权土地厅厅长按第94条的程序处分由他人代持的土地。其结果是，代持人和出资购买的外国人都不能继续持有该土地。外国人与代持人之间发生争议时，最高法院认定外国人有权起诉请求返还财产，但法院所述的后果是依法强制处分土地，由登记所有人办理处分的转让登记，而不是让外国人继续持有土地。

法院判决要旨，最高法院判决第3857/2565号[24]

一名新加坡籍外国人购买土地和商业楼房，并让与其以夫妻名义同居的人登记为所有人代为持有。登记所有人擅自将该财产附赎回权出售后，最高法院认定该外国人有起诉权，因为《土地法典》并未绝对禁止外国人持有土地所有权，且其起诉状可解释为请求返还财产之诉；法院有权判决该财产属于原告，并责令依法处分该土地，由登记所有人办理处分的转让登记。

“原告虽为外国人，但《土地法典》并未绝对禁止外国人持有土地所有权，仅要求依《土地法典》第86条第二款，符合部级条例规定的条件和程序并经内政部长许可而已。”

> 法律条文（非官方译文），泰国《土地法典》第113条
>
> 任何人以外国人或第97条或第98条所指法人的代理人身份取得土地的，处二万泰铢以下罚金，或二年以下监禁，或并处罚金和监禁。

第113条[25]处罚以外国人或第97条、第98条所指法人的代理人身份取得土地的人。刑罚为二万泰铢以下罚金，或二年以下监禁，或并处。依第111条[26]，违反或不遵守第86条的人适用相同的刑罚，即没有第86条依据而取得土地的外国人。

代持结构采用公司形式的，还须考虑佛历2542年（1999年）《外国人经营企业法》第36条[27]。该条处罚在合伙或有限公司中代外国人持股、以使外国人规避或违反该法经营业务的泰国国籍的人或非外国人的法人，并处罚同意此种行为的外国人。刑罚为三年以下监禁，或十万泰铢以上一百万泰铢以下罚金，或并处，法院并可责令停止持股。需要明确区分的是，第36条适用于经营该法附表所列的业务，而代外国人持有土地直接受《土地法典》第96条和第113条约束。同一结构可能同时触犯两部法律。

本所意见

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

在购买土地或入股持有土地的公司之前的尽职调查中，本所审查泰国股东投资资金的来源、章程规定的表决权、赋予外国股东特别权利的文件，以及股东之间的借款或股份质押协议，因为这些文件是认定是否存在代持的事实依据。既有结构可能落入上述规定的客户，应在政府机关检查之前，就依法重新安排结构寻求咨询。

受投资促进者（BOI）可依第27条持有土地所有权

获得投资促进委员会（Board of Investment，简称 BOI）促进的人，可获准为经营受促进的业务而持有土地所有权，数量由委员会酌情审定，即使超过其他法律规定的限额。终止或转让业务时，属于外国人的受促进者须在一年内处分土地。

> 法律条文（非官方译文），泰国《投资促进法》（佛历2520年，1977年）第27条
>
> 受促进者可获准为经营受投资促进的业务而持有土地所有权，其数量由委员会酌情审定，即使超过依其他法律可持有的限额。
>
> 依《土地法典》属于外国人的受促进者终止受促进业务或将该业务转让给他人的，受促进者应自终止或转让业务之日起一年内处分其获准持有所有权的土地；否则土地厅厅长有权依《土地法典》处分该土地。

第27条[28]将土地权利与受促进的业务绑定，因此土地必须用于该业务，例如工厂、仓库或该业务的办公场所。“即使超过依其他法律可持有的限额”一语，使《土地法典》第87条的上限不适用于此种情形；土地数量取决于委员会的审定。依第二款，终止或转让业务时须在一年内处分土地，否则土地厅厅长有权处分。计划将来出售业务的外国投资者，应从一开始就将土地纳入退出计划。投资促进的其他优惠不在本页范围之内。

公寓单元为何是例外：《公寓法》第19条和第19条之二

没有持有土地依据的外国人仍可以持有公寓单元的所有权，条件是其属于《公寓法》第19条所指的外国人（例如获准居留的人或将外币带入的人），并且该公寓中外国人持有的单元合计比例依第19条之二不超过全部单元总面积的百分之四十九。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

第19条[29]列出了可持有公寓单元所有权的五类外国人。外国买方使用最多的是第（5）类：将外币带入王国，或从非居民的泰铢账户提取资金，或从外币存款账户提取资金的人。第19条之二[30]将外国人的合计比例限定为不超过全部单元总面积的百分之四十九，按申请公寓登记时的面积计算。文件条件、汇款证明以及购买前对外国人比例的核查，在本第三部分的外国人购买公寓单元页面（泰文）中说明。

需要理解的是，公寓单元不是第86条的例外，而是另一套所有权制度。单元买方取得该单元的所有权和包括公寓土地在内的共用部分的共有权，但不取得任何单独一块土地的所有权。购买拥有自己土地地契的独立式住宅或联排住宅，仍受前述各节所述《土地法典》的约束。

没有土地所有权依据时的选择

不属于前述各节任一途径的外国人，仍可通过所有权以外的权利使用土地，即租赁权、用益权、地上权和居住权；这些权利须以书面作成并按权利类型登记。它们不使外国人成为土地所有人，但允许外国人在法律规定的期限和条件内使用土地并从中受益。

选择何种权利取决于目的。希望在他人土地上建造自己房屋的人通常考虑地上权，它使其成为与土地分离的建筑物所有人。希望在配偶或亲属的土地上终身居住的人通常考虑用益权或居住权。经营企业的人通常使用长期租赁权。各类权利的具体内容、最长期限和登记，将在本第三部分的长期土地租赁和用益权页面中说明。

本所意见

所有权以外的权利必须安排为依法可实际行使并可核实的真实权利，而不是用来掩盖代外国人持有土地的工具。如果合同赋予外国人在各方面都与所有人相同的土地支配权，加上土地的全部价款均由外国人支付，登记所有人可能被认定为代持人，从而产生第96条和第113条规定的后果。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

比较法：新加坡对外国人持有住宅财产的限制

新加坡通过《住宅财产法》（Residential Property Act 1976）限制外国人持有住宅财产，其结构在关键点上与泰国相似：原则上禁止取得住宅用地，但对建筑物内的单元作出例外。本比较旨在理解政策选择；在泰国的权利仅依泰国法律认定。

《住宅财产法》第3(1)条[31]禁止任何人以有偿或赠与方式向外国人（foreign person）转让住宅财产或其中的任何权益，并禁止外国人购买或取得住宅财产，但以抵押、担保或回转方式取得的除外。第3(2)条规定违反的转让或取得无效（void），第3(3)条和第3(4)条规定住宅财产不因继承而转归外国人：遗产管理人须自被继承人死亡之日起五年内将其出售给公民或经批准的买方，再将所得款项交付给有权利的人。第4(1)条[32]将经批准用作住宅且非带地住宅的建筑物内的单元，以及规划图获批为“condominium”（公寓）的项目中的单元排除在本法适用范围之外，但第4(2)条仍禁止外国人未经部长批准购买一个项目中的全部单元。

问题	泰国	新加坡
一般原则	外国人凭条约并经许可取得土地（《土地法典》第86条）	禁止向外国人转让及外国人取得住宅财产（RPA 第3(1)条）
违法取得的后果	须在局长指定的期限内处分（第94条）	转让或取得无效（RPA 第3(2)条）
继承	法定继承人可在第87条上限内获准（第93条）	不转归外国人；遗产管理人须在五年内出售（RPA 第3(3)条、第3(4)条）
公寓单元	可在合计百分之四十九的比例内持有（《公寓法》第19条之二）	公寓单元被排除适用，但购买整个项目须经批准（RPA 第4条）

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

最重要的区别在于法律后果。新加坡法采用无效，即转让自始不发生效力；泰国法采用强制处分，即承认取得已经发生，但强制其出售。泰国的制度因此更能保全持有人的财产价值，但有赖于官员事后的追踪。在继承方面，两种制度采用同一思路：将外国继承人在土地上的权利转化为对出售所得款项的权利。

法律经济学视角：限制对投资和地价的影响

法律经济学（law and economics，即运用经济学工具分析法律）从两方面看待对外国人持有土地的限制。一方面，限制减少了来自境外的需求，可能减轻对地价的压力。另一方面，限制使外国投资者的权利不够稳固，可能减少对土地和建筑物的投资。

在价格方面，Cristian Badarinza 与 Tarun Ramadorai 在论文 Home away from home? Foreign demand and London house prices（Journal of Financial Economics，2018年）[33]中研究了伦敦住宅价格，发现受买方本国经济和政治风险推动的境外需求，对该国居民比例较高地区的住宅价格产生影响。这一研究结果解释了许多国家限制外国人持有住宅财产的政策理由，即将本国住宅市场与外部需求隔离开来。

在投资方面，Gershon Feder 与 Tongroj Onchan 在论文 Land Ownership Security and Farm Investment in Thailand（American Journal of Agricultural Economics，1987年）[34]中研究了泰国农民，发现以持有明确权利凭证衡量的土地权利稳固程度，与更高的土地投资相关。虽然该研究的对象是泰国农民而非外国人，但同一原理可以说明：当外国投资者的权利不稳固时，例如有固定期限的租赁权，或可能被强制处分的代持结构，投资者对建筑物和土地开发的投资会少于权利稳固的情形。

Ronald Coase 在论文 The Problem of Social Cost（The Journal of Law and Economics，1960年）[35]中指出，当协商存在成本时，法律对权利的初始配置会影响资源的使用。缺乏足够合法途径的禁令，会把当事人推向隐蔽的结构，而这类结构交易成本高，对双方都有风险。泰国法律通过专门途径部分解决了这一问题：面向投资者的第96条之二、面向受促进业务的《投资促进法》第27条，以及百分之四十九比例内的公寓制度。

本所意见

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

基于上述研究，本所认为政策问题不仅是应否开放或关闭外国人持有土地，而在于合法途径是否清晰和切实可行。合法途径越清晰，使用代持人的动机就越弱，国家也能更完整地掌握土地的持有情况。

关于外国人持有土地的常见问题

以下问题汇集自外国客户以及有外国配偶的家庭最常向本所咨询的事项。答案以前述各节引用的条文为依据；个案事实可能导致不同的结果。

外国人能否以本人名义在泰国购买土地？

不能，除非有法律依据支持：《土地法典》第86条的条约、第96条之二不低于四千万泰铢的投资、第93条以法定继承人身份的继承，或《投资促进法》第27条以受促进者身份获准。每一途径都须在登记前取得许可。

投资四千万泰铢可以取得多少土地，有何条件？

依第96条之二，可取得不超过一莱的土地用作住宅。须经部长许可，维持投资不少于三年，土地须位于法律规定的区域内，并须自登记之日起两年内用作住宅，否则局长有权依第96条之三处分。

外国人能否继承配偶或父母的土地？

如属法定继承人，部长可依第93条许可其取得继承的土地，但与已持有的土地合计不得超过第87条规定的数量，例如住宅用地不超过一莱。未获许可的部分须依第94条在局长指定的期限内处分。

有外国股东的公司能否持有土地？

外国人持股超过注册资本百分之四十九，或外国股东超过股东人数一半的，该公司依第97条在土地上享有的权利视同外国人。如果泰国股东系代外国人持股，土地可能依第96条被处分，相关人员可能依第113条承担责任。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

让泰国人代持地契（代持）有何后果？

土地厅厅长有权依第96条处分该土地。以外国人代理人身份取得土地的人依第113条处二万泰铢以下罚金，或二年以下监禁，或并处。如系代持股份以使外国人规避法律经营业务，还须依《外国人经营企业法》第36条承担刑罚。

外国人能否购买公寓单元？

可以，条件是属于《公寓法》第19条所指的外国人，例如将外币带入王国的人，并且该公寓中外国人持有的单元合计依第19条之二不超过全部单元总面积的百分之四十九。

受投资促进者（BOI）可以持有多少土地？

依《投资促进法》第27条，为经营受促进的业务，数量由投资促进委员会酌情审定，即使超过其他法律规定的限额。终止或转让业务时，属于外国人的受促进者须在一年内处分土地。

外国人占有土地满十年，能否依第1382条取得所有权？

本所认为，即使依《民商法典》第1382条占有期满，其结果仍受《土地法典》第94条约束，外国人须处分未经许可取得的土地。时效取得因此不是外国人继续持有土地的途径。

注释与资料来源

1. 泰国《土地法典》第86条规定（本所非官方译文）：“外国人（原文 คนต่างด้าว，下同）仅得依据允许其享有不动产所有权的条约取得土地，并同时受本法典规定的约束。 在第84条的约束下，上述外国人为用作住宅，或为经营商业、工业、农业、墓地、公益慈善或宗教之目的而取得土地的，须符合部级条例规定的条件和程序，并须经部长许可。”
   泰文原文：“คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย ภายใต้บังคับมาตรา 84 คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณ หรือการศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี”来源：泰国《土地法典》（附于佛历2497年《土地法典施行法》），第六章，合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

2. 泰国《土地法典》第96条之二规定（本所非官方译文）：“关于外国人依第86条第一款凭条约取得土地的规定，不适用于按部级条例规定的数额（不得低于四千万泰铢）带入资金进行投资的外国人；该外国人可取得不超过一莱的土地用作住宅，并须经部长许可。 外国人依第一款取得土地，应符合部级条例规定的规则、程序和条件；该部级条例至少应载明下列主要内容： （1）外国人投资的业务类型，该业务须有益于国家经济和社会，或系投资促进委员会公告的可依投资促进法申请投资促进的业务； （2）维持投资的期限不得少于三年； （3）许可外国人取得的土地须位于曼谷市、芭提雅市、市镇辖区内，或位于依城市规划法划定为住宅区的区域内。”

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

泰文原文：“บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา 86 วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้ (1) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้ (2) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี (3) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง”来源：泰国《土地法典》（附于佛历2497年《土地法典施行法》），第六章，合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

3. 泰国《土地法典》第96条之三规定（本所非官方译文）：“依第96条之二获准取得土地的外国人，违反第96条之二第二款所指部级条例规定的规则或条件的，应在局长指定的期限内处分其享有权利部分的土地；该期限不得少于一百八十日，且不得超过一年。期限届满的，局长有权处分该土地。 依第96条之二获准取得土地的外国人，自取得登记之日起两年内未将该土地用作住宅的，局长有权处分该土地。”
泰文原文：“คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา 96 ทวิ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา 96 ทวิ วรรคสอง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา 96 ทวิ ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น”来源：泰国《土地法典》（附于佛历2497年《土地法典施行法》），第六章，合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

4. 泰国《土地法典》第93条规定（本所非官方译文）：“外国人以法定继承人身份因继承取得土地的，部长可以许可其取得该土地，但与其已持有的土地合计不得超过依第87条规定可持有的数量。”
泰文原文：“คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา 87 ก็ได้”来源：泰国《土地法典》（附于佛历2497年《土地法典施行法》），第六章，合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

5. 泰国《土地法典》第94条规定（本所非官方译文）：“外国人非法取得或未经许可取得的全部土地，该外国人应在局长指定的期限内处分；该期限不得少于一百八十日，且不得超过一年。未在指定期限内处分土地的，局长有权处分该土地，并比照适用第三章关于强制处分土地的规定。”
泰文原文：“บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดี มีอำนาจ จำหน่าย ที่ดิน นั้น และ ให้ นำ บทบัญญัติ เรื่อง การ บังคับ จำหน่าย ที่ดิน ตาม ความใน หมวด 3 มา ใช้ บังคับ โดย อนุโลม”来源：泰国《土地法典》（附于佛历2497年《土地法典施行法》），第六章，合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

6. 泰国《土地法典》第97条规定（本所非官方译文）：“下列法人在土地上享有的权利视同外国人： （1）有限公司或公众有限公司，其构成注册资本的股份由外国人持有超过注册资本的百分之四十九，或者其股东中外国人超过股东人数的一半，视情形而定； 为本章之目的，有限公司发行无记名股票的，该股票视为由外国人持有。（2）有限合伙或已登记的普通合伙，其外国人出资额超过全部资本的百分之四十九，或者其合伙人中外国人超过合伙人人数的一半，视情形而定； （3）社团（包括合作社），其成员中外国人超过半数，或者专门或主要为外国人的利益而经营； （4）基金会，其宗旨专门或主要为外国人的利益； （5）（已废止）”
泰文原文：“นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว (1) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้บริษัทจำกัดใดออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ (2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือ ห้างหุ้นส่วนสามัญ ที่ จดทะเบียน แล้ว ที่ มี คนต่างด้าว ลงหุ้น มี มูลค่า เกิน กว่า ร้อยละ สี่ สิบ เก้า ของ ทุน ทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี (3) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิก เป็น คนต่างด้าว เกิน กว่า กึ่ง จำนวน หรือ ดำเนินกิจการ เพื่อ ประโยชน์ คนต่างด้าว โดยเฉพาะ หรือ เป็นส่วนใหญ่ (4) มูลนิธิ ที่ มี วัตถุประสงค์ เพื่อ ประโยชน์ คนต่างด้าว โดยเฉพาะ หรือ เป็นส่วนใหญ่ (5) (ยกเลิก)”来源：泰国《土地法典》（附于佛历2497年《土地法典施行法》），第六章，合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

7. 泰国《土地法典》第96条规定（本所非官方译文）：“查明任何人系代外国人或代第97条或第98条所指法人以所有人身份取得任何土地的，局长有权处分该土地，并比照适用第94条的规定。”
泰文原文：“เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินแห่งใดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา 97 หรือมาตรา 98 ให้อธิบดีมีอำนาจทำการจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติมาตรา 94 มาใช้บังคับโดยอนุโลม”来源：泰国《土地法典》（附于佛历2497年《土地法典施行法》），第六章，合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

8. 泰国《土地法典》第113条规定（本所非官方译文）：“任何人以外国人或第97条或第98条所指法人的代理人身份取得土地的，处二万泰铢以下罚金，或二年以下监禁，或并处罚金和监禁。”
泰文原文：“ผู้ใดได้มาซึ่ง ที่ดิน ใน ฐานะ เป็นตัวแทน ของ คนต่างด้าว หรือ นิติบุคคล ตาม ความในมาตรา 97 หรือมาตรา 98 มี ความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ”来源：泰国《土地法典》（附于佛历2497年《土地法典施行法》），第六章，合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

9. 泰国《外国人经营企业法》（佛历2542年，1999年）第36条规定（本所非官方译文）：“泰国国籍的人或依本法不属于外国人的法人，协助、支持或参与外国人经营本法附表所列业务，而该外国人未获准经营该业务的；或者以外国人的业务系其一人独营的名义参与外国人经营业务的；或者在合伙、有限公司或任何法人中代外国人持有股份，以使外国人规避或违反本法规定经营业务的；以及同意泰国国籍的人或依本法不属于外国人的法人实施上述行为的外国人，处三年以下监禁，或十万泰铢以上一百万泰铢以下罚金，或并处监禁和罚金；并由法院视情形责令停止协助或支持、停止参与经营业务、或停止持有股份或合伙。违反而不遵守法院命令的，在违反持续期间按日处一万泰铢以上五万泰铢以下罚金。”
泰文原文：“ผู้มีสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลที่มิใช่คนต่างด้าวตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ความช่วยเหลือหรือสนับสนุนหรือร่วมประกอบธุรกิจ ของ คนต่างด้าว อันเป็น ธุรกิจ ที่ กำหนด ไว้ใน บัญชี ท้าย พระราชบัญญัติ นี้ โดย คนต่างด้าว นั้น มิได้รับอนุญาต ให้ประกอบธุรกิจดังกล่าว หรือร่วมประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวโดยแสดงออกว่าเป็นธุรกิจของตนแต่ผู้เดียวหรือถือหุ้นแทนคนต่างด้าวในห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทจำกัด หรือนิติบุคคลใด ๆ เพื่อให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจโดยหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้ง คนต่างด้าวซึ่งยินยอมให้ผู้มีสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลที่มิใช่คนต่างด้าวตามพระราชบัญญัตินี้กระทำการดังกล่าว ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับตั้งแต่หนึ่งแสนบาทถึงหนึ่งล้านบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และให้ศาลสั่งให้เลิกการให้ความช่วยเหลือหรือสนับสนุน หรือสั่งให้เลิกการร่วมประกอบธุรกิจ หรือสั่งให้เลิกการถือหุ้น หรือการเป็นหุ้นส่วนนั้นเสีย แล้วแต่กรณี หากฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลต้องระวางโทษปรับวันละหนึ่งหมื่นบาทถึงห้าหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่”来源：泰国《外国人经营企业法》（佛历2542年）合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

10. 泰国《公寓法》（佛历2522年，1979年）第19条之二规定（本所非官方译文）：“每一栋公寓中，第19条所指的外国人或法人持有的公寓单元所有权合计不得超过该公寓依第6条申请登记时全部单元总面积的百分之四十九。”
泰文原文：“อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกัน แล้ว ต้อง ไม่ เกิน อัตราร้อยละ สี่ สิบ เก้า ของ เนื้อที่ ของ ห้องชุด ทั้งหมด ใน อาคารชุด นั้น ในขณะที่ ขอ จดทะเบียน อาคารชุด ตามมาตรา 6”来源：泰国《公寓法》（佛历2522年）合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

11. 泰国《土地法典》第86条，已在前述注释中引用，见注释 1。

12. 泰国《土地法典》第87条规定（本所非官方译文）：“依前条规定可予许可的土地数量如下：（1）住宅用地，每户不超过1莱；（2）商业用地，不超过1莱；（3）工业用地，不超过10莱；（4）农业用地，每户不超过10莱；（5）宗教用地，不超过1莱；（6）公益慈善用地，不超过5莱；（7）墓地用地，每一家族不超过1/2莱。外国人需要取得超过第（3）项规定数量的工业用地权利的，内阁认为适当时，可附条件许可其取得超过规定数量的土地，并比照适用第48条的规定。”
泰文原文：“จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้ตามความในมาตราก่อน มีกำหนดดังนี้ (1) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน 1 ไร่ (2) ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน 1 ไร่ (3) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่ (4) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน 10 ไร่ (5) ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน 1 ไร่ (6) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณ ไม่เกิน 5 ไร่ (7) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน 1/2 ไร่ คนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน (3) ถ้าเห็นเป็นการสมควร คณะรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ โดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้ และให้นำบทบัญญัติมาตรา 48 มาใช้บังคับโดยอนุโลม”来源：泰国《土地法典》（附于佛历2497年《土地法典施行法》），第六章，合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

13. 泰国《民商法典》第1299条规定（本所非官方译文）：“在本法典或其他法律规定的约束下，以法律行为取得不动产或与不动产有关的物权的，除非该法律行为以书面作成并向主管官员登记取得，否则不完全。以法律行为以外的方式取得不动产或与不动产有关的物权的，取得人的权利未经登记的，不得作登记变更；该未登记的权利不得对抗有偿且善意取得权利并已善意登记该权利的第三人。”
泰文原文：“ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมิได้จดทะเบียนไซร้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว”来源：泰国《民商法典》第四编 财产，合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

14. 最高法院判决第2744/2562号（《刑法典》第352条，《刑事诉讼法典》第2条第（4）项，《土地法典》第86条、第94条、第96条之二）。判决摘要原文节录：“因此外国人具有订立购买土地合同的能力。据此，作为外国人的共同原告为购买土地而与K.订立的土地买卖预约合同，并非标的为法律明文禁止的法律行为。”泰文原文：“คนต่างด้าวจึงมีความสามารถในการทำสัญญาเพื่อซื้อที่ดินได้ ดังนี้ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่โจทก์ร่วมซึ่งเป็นคนต่างด้าวทำกับ ก. เพื่อซื้อที่ดินจึงไม่ใช่นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย”来源：泰国最高法院判决、命令与裁定检索系统（deka.supremecourt.or.th）（按判决编号检索），查阅日期：2026年10月30日，适用范围：本案为侵占罪刑事案件。法院审查买卖预约合同的效力，是为了认定外国人是否为被害人；本案并非请求将土地转让登记给外国人的案件，登记仍须依第86条取得许可。

15. 泰国《土地法典》第97条，已在前述注释中引用，见注释 6。

16. 泰国《土地法典》第96条之二，已在前述注释中引用，见注释 2。

17. 泰国《土地法典》第96条之三，已在前述注释中引用，见注释 3。

18. 泰国《土地法典》第93条，已在前述注释中引用，见注释 4。

19. 泰国《土地法典》第87条，已在前述注释中引用，见注释 12。

20. 泰国《土地法典》第94条，已在前述注释中引用，见注释 5。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

21. 泰国《土地法典》第95条规定（本所非官方译文）：“任何人在具有泰国国籍时取得土地，其后变更国籍成为外国人的，仍可在外国人可持有的限度内继续持有土地；超出部分应予处分，并比照适用第94条的规定。”
泰文原文：“ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าว ให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่าย และให้นำบทบัญญัติมาตรา 94 มาใช้บังคับโดยอนุโลม”来源：泰国《土地法典》（附于佛历2497年《土地法典施行法》），第六章，合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

22. 泰国《民商法典》第1382条规定（本所非官方译文）：“任何人以所有人的意思，和平且公开地占有他人财产，不动产连续占有十年，动产连续占有五年的，该人取得其所有权。”
泰文原文：“บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซร้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์”来源：泰国《民商法典》第四编 财产，合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

23. 泰国《土地法典》第96条，已在前述注释中引用，见注释 7。

24. 最高法院判决第3857/2565号（《民事诉讼法典》第55条，《土地法典》第86条第二款、第94条）。判决摘要原文节录：“原告虽为外国人，但《土地法典》并未绝对禁止外国人持有土地所有权，仅要求依《土地法典》第86条第二款，符合部级条例规定的条件和程序并经内政部长许可而已。”泰文原文：“แม้โจทก์เป็นคนต่างด้าว แต่ ป.ที่ดิน มิได้ห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเด็ดขาด เป็นแต่เพียงต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวงและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตาม ป.ที่ดิน มาตรา 86 วรรคสอง เท่านั้น”来源：泰国最高法院判决、命令与裁定检索系统（deka.supremecourt.or.th）（按判决编号检索），查阅日期：2026年10月30日，适用范围：本案为认定外国人起诉权的民事案件。法院未就代持人依《土地法典》第113条的刑事责任作出裁判；法院所述的后果是强制处分土地，而非允许外国人继续持有土地。

25. 泰国《土地法典》第113条，已在前述注释中引用，见注释 8。

26. 泰国《土地法典》第111条规定（本所非官方译文）：“任何人违反或不遵守第86条的，处二万泰铢以下罚金，或二年以下监禁，或并处罚金和监禁。”
泰文原文：“ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 86 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือ ทั้ง ปรับ ทั้ง จำ”来源：泰国《土地法典》（附于佛历2497年《土地法典施行法》），第六章，合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

27. 泰国《外国人经营企业法》（佛历2542年，1999年）第36条，已在前述注释中引用，见注释 9。

28. 泰国《投资促进法》（佛历2520年，1977年）第27条规定（本所非官方译文）：“受促进者可获准为经营受投资促进的业务而持有土地所有权，其数量由委员会酌情审定，即使超过依其他法律可持有的限额。依《土地法典》属于外国人的受促进者终止受促进业务或将该业务转让给他人的，受促进者应自终止或转让业务之日起一年内处分其获准持有所有权的土地；否则土地厅厅长有权依《土地法典》处分该土地。”
泰文原文：“ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามจำนวนที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่น ในกรณีที่ผู้ได้รับการส่งเสริมซึ่งเป็นคนต่างด้าว ตาม ประมวลกฎหมาย ที่ดิน เลิกกิจการ ที่ ได้รับ การ ส่งเสริม หรือ โอน กิจการ นั้น ให้ แก่ ผู้อื่น ผู้ ได้รับ การ ส่งเสริม ต้องจำหน่าย ที่ดิน ที่ ได้รับอนุญาต ให้ ถือ กรรมสิทธิ์ ภายใน หนึ่ง ปี นับแต่ วันที่ เลิก หรือโอน กิจการ มิฉะนั้น ให้ อธิบดี กรมที่ดิน มีอำนาจจำหน่าย ที่ดิน นั้น ตาม ประมวลกฎหมาย ที่ดิน”来源：泰国《投资促进法》（佛历2520年）合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/

29. 泰国《公寓法》（佛历2522年，1979年）第19条规定（本所非官方译文）：“外国人以及法律视为外国人的法人，属于下列外国人和法人的，可以持有公寓单元的所有权：（1）依移民法获准在王国境内居留的外国人；（2）依投资促进法获准进入王国的外国人；（3）《土地法典》第97条和第98条规定的、依泰国法律登记为法人的法人；（4）依佛历2515年（1972年）11月24日革命团第281号公告属于外国人并已取得投资促进法项下投资促进证书的法人；（5）将外币带入王国，或从非居民的泰铢账户提取资金，或从外币存款账户提取资金的外国人或法律视为外国人的法人。”
泰文原文：“คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้ (1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง (2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน (3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย (4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน (5) คนต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ”来源：泰国《公寓法》（佛历2522年）合并文本，泰国国务委员会办公室法律数据库（searchlaw.ocs.go.th），最新合并版本。条文核对日期：2026年10月30日。

30. 泰国《公寓法》（佛历2522年，1979年）第19条之二，已在前述注释中引用，见注释 10。

31. 新加坡《住宅财产法》（Residential Property Act 1976）第3(1)条部分规定：“(c) a foreign person must not purchase or acquire any residential property or any estate or interest therein except by way of a mortgage, charge or reconveyance.” 第3(2)条规定，违反第(1)款的转让或取得“is void”（无效）。来源：Singapore Statutes Online，新加坡总检察署（sso.agc.gov.sg），现行版本，查阅日期：2026年10月30日。

32. 新加坡《住宅财产法》第4(1)条规定，本法不适用于外国人取得某些住宅财产，包括“(b) any unit comprised in a development which is shown in an approved plan bearing the title “condominium” and issued by the competent authority under the Planning Act 1998”。来源：Singapore Statutes Online（sso.agc.gov.sg），查阅日期：2026年10月30日。

33. Cristian Badarinza and Tarun Ramadorai, “Home away from home? Foreign demand and London house prices,” Journal of Financial Economics 130, no. 3 (2018): 532-555, doi:10.1016/j.jfineco.2018.07.010文献信息已于2026年10月30日通过 Crossref（api.crossref.org）核对。

34. 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文献信息已于2026年10月30日通过 Crossref（api.crossref.org）核对。

35. Ronald H. Coase, “The Problem of Social Cost,” The Journal of Law and Economics 3 (1960): 1-44, doi:10.1086/466560文献信息已于2026年10月30日通过 Crossref（api.crossref.org）核对。

Eksiam & Partners Co., Ltd. | 纳税人识别号 0105569142001
泰国曼谷市汶昆区纳瓦敏路300/90号 Premium Place，邮编10240
电话 +66 81 654 5922 | contact@eksiamlegal.com | eksiamlegal.com
在线版本 https://eksiampropertylaw.com/zh/foreigners/land-ownership/