

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน: ศึกษากรณีราชอาณาจักร
ไทยเปรียบเทียบกับสหพันธรัฐมาเลเซีย

ปรัชญา ทำทอง


วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชากฎหมายมหาชน
คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา
ธันวาคม 2558
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยบูรพา

อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์และคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ได้พิจารณา
วิทยานิพนธ์ของ ปรัชญา ทำทอง ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรนิสิตศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายมหาชน ของมหาวิทยาลัยบูรพาได้


อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์

.....  อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ)

คณะกรรมการสอบปากเปล่า

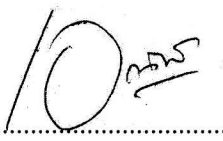
.....  ประธาน
(รองศาสตราจารย์ ดร.สุเมธ เดียววิเศษ)

.....  กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ)

.....  กรรมการ
(ดร.อรรมภา ไวยมุกข์)

.....  กรรมการ
(พันตำรวจโท ดร.ประลอง ศิริกุล)

คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรนิสิตศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายอาญาและอาชญาวิทยา
ของมหาวิทยาลัยบูรพา

.....  คณบดีคณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ว่าที่เรือตรี ดร.เอกวิทย์ มณีธร)
วันที่ 24 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2558

ประกาศคุณูปการ

วิทยานิพนธ์นี้จะสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ไม่ได้ ถ้าปราศจากความเมตตากรุณา ที่มีต่อศิษย์ ของ รองศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ และ ท่าน ดร.อรรัมภา ไวยมุข์ ที่ปรึกษา วิทยานิพนธ์ ที่คอยให้คำปรึกษา แนะนำ ช่วยเหลือสั่งสอนศิษย์ ให้ความเห็นแก่ผู้เขียนในการศึกษา และปรับปรุงแก้ไขวิทยานิพนธ์นี้ให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น และขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.สุเมธ เดียววิเศษ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ พันตำรวจโท ดร.ประลอง ศิริภูท กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่สละเวลาอันมีค่ามาให้คำแนะนำอันเป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์ เล่มนี้เป็นอย่างมาก

ประการต่อมา ข้าพเจ้าขอขอบคุณอาจารย์อนันต์ ชัยนิก และคณาจารย์ เจ้าหน้าที่บัณฑิต วิทยาลัยทุกท่าน ที่ให้คำแนะนำและให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์เป็นอย่างมากต่อการทำวิทยานิพนธ์ ของข้าพเจ้า นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณ เจ้าหน้าที่บรรณารักษ์ห้องสมุดมหาวิทยาลัยบูรพา ห้องสมุดมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ท่าพระจันทร์ ห้องสมุดจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ห้องสมุด มหาวิทยาลัยรามคำแหง ห้องสมุดคณะนิติศาสตร์สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ รวมถึง www.google.co.th ที่ให้ความสะดวกและให้ข้อมูลในการค้นหาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา วิทยานิพนธ์นี้

สุดท้ายนี้ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ที่คอยช่วยเหลือ ให้โอกาส สนับสนุน การศึกษา และคอยให้กำลังใจ ขอขอบคุณนางสาวลัดดาวัลย์ เกตุแก้ว ที่คอยให้กำลังใจ สนับสนุน ในทุก ๆ ด้านจนสำเร็จการศึกษา หากวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีคุณประโยชน์ต่อสังคมและประเทศชาติ ผู้ศึกษาขอยกความดีนี้ให้กับ บิดา มารดา ครูบาอาจารย์ ที่ช่วยประสาทประสิทธิผลความรู้ให้แก่ศิษย์ คอยอบรมสั่งสอนและคอยเป็นกำลังใจให้กับผู้ศึกษา และหากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีข้อบกพร่อง ประการใด ผู้ศึกษาขอนอมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

ปรัชญา ทำทอง

54921140: สาขาวิชา: กฎหมายมหาชน; น.ม. (กฎหมายมหาชน)

คำสำคัญ: การถือครองที่ดิน/ คนต่างด้าว/ การลงทุน/ กฎหมายส่งเสริมการลงทุน

ปรัชญา ทำทอง: การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน:

ศึกษาระณิราชอาณาจักรไทยเปรียบเทียบกับสหพันธรัฐมาเลเซีย (LANDHOLDING OF FOREIGNERS UNDER THE INVESTMENT LAW: CASE STUDY OF THE KINGDOM OF COMPARED REPUBLIC OF MALAYSIA). อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์: ภูมิ โชคเหมาะ, Docteur en Droit, อรรัมภา ไวยมุข, Docteur en Droit, หน้า 122. ปี พ.ศ. 2558.

การศึกษานี้มุ่งศึกษามาตรการทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน: ศึกษาระณิราชอาณาจักรไทยเปรียบเทียบกับสหพันธรัฐมาเลเซีย เนื่องด้วยสังคมปัจจุบันได้ดำเนินการเข้าสู่สังคมเศรษฐกิจอาเซียน ประเทศในกลุ่มอาเซียนที่เข้ามาลงทุนภายใต้กลุ่มประเทศอาเซียนนั้นย่อมมีสิทธิเยี่ยงคนในชาติ ประเทศไทยถือเป็นประเทศหนึ่งที่ได้รับ ความสนใจจากกลุ่มนักลงทุนต่างด้าว ด้วยสภาพภูมิประเทศ ความสมบูรณ์ทางด้านทรัพยากรธรรมชาติที่ยังมีความอุดมสมบูรณ์อยู่มาก นานาประเทศจึงได้ให้ความสนใจที่จะเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ซึ่งการลงทุนในที่ดินเป็นอีกการลงทุนหนึ่งที่น่าจับตามอง เนื่องจากที่ดินถือเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ การลงทุนในที่ดินจึงได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งผลแห่งการลงทุนก่อให้เกิดการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่อันเกี่ยวกับการผลิตและการบริการเข้ามา ประเทศที่กำลังพัฒนาส่วนใหญ่จึงมีมาตรการต่าง ๆ ที่ออกมาสนับสนุนให้เกิดการลงทุนในประเทศของตนให้มากที่สุด ซึ่งก็รวมถึงประเทศไทยด้วย ด้วยสาเหตุดังกล่าวจึงได้มีการตรากฎหมาย เพื่อเป็นการสนับสนุนและเป็นการดึงดูดให้นักลงทุนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในประเทศ ขณะเดียวกันก็มีมาตรการในการควบคุมการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนด้วย ซึ่งถ้ามีการปล่อยให้คนต่างด้าวเข้ามาลงทุนและมีการเข้ามาถือครองที่ดินมากเกินไป อาจทำให้ประเทศประสบปัญหาต่อความมั่นคง และปัญหาอื่น ๆ ตามมาได้ เนื่องจากการให้สิทธิในการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทยของคนต่างด้าวนั้นยังไม่มีกฎหมายหรือบทบัญญัติใด ๆ ที่สามารถควบคุมการถือครองที่ดินหรือการให้สิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวได้อย่างเป็นรูปธรรม

จากการศึกษาค้นคว้าวิจัยพบว่า นักลงทุนต่างด้าวนั้นมีสิทธิที่จะเข้ามาถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้กฎกระทรวง ประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน กฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรม กฎหมายว่าด้วยปิโตรเลียม กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว แต่อย่างไรก็ตามนักลงทุนต่างด้าวก็ยังมีกรหลีกเลี่ยงกฎหมายที่เป็นการจำกัดสิทธิของชาวต่างด้าว ถือเป็นปัญหาของชาติเพราะที่ดินถือเป็นอริปไตยและเป็นทั้งทรัพยากรที่สำคัญของประเทศที่วางแผนไว้เพื่อคนในชาติ จึงจำเป็นที่ต้องมีการบริหารจัดการที่ดี ด้วยสาเหตุเนื่องจากช่องว่างทางกฎหมายยังไม่ได้รับการแก้ไขอย่างเป็นรูปธรรม จึงทำให้ไม่สามารถที่จะติดตาม และลงโทษชาวต่างด้าวในกรณีที่มีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ซึ่งประเทศไทยมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการวางมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินชาวต่างด้าวเพื่อการลงทุน ควรมีการกำหนดสิทธิในการถือครองเพื่อการลงทุนไว้อย่างชัดเจน ให้มีหน่วยงานที่เข้ามาดูแลควบคุมการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุน โดยเฉพาะเพื่ออำนวยความสะดวกและสามารถให้บริการแก่นักลงทุนได้อย่างทั่วถึง เป็นการบังคับรองรับสภาพปัญหาและสามารถบังคับใช้ได้อย่างดีในอนาคต

54921140: MAJOR: PUBLICA LAW; M.ML. (PUBLIC LAW)

KEYWORDS: LAND/ LANDHOLDING/ FOREIGNERS/ INVESTMENT

PRACHYA TAMTHONG: LANDHOLDING OF FOREIGNERS UNDER THE INVESTMENT LAW: A CASE STUDY OF THE KINGDOM OF COMPARED REPUBLIC OF MALAYSIA. ADVISORY COMMITTEE: POOM CHOKMOH, DOCTEUR EN DROIT, AWNRUMPA WAIYAMUK, DOCTEUR EN DROIT, 123 P. 2015.

This research paper intends to study the legal measure in land ownership of foreigner under the law that supports investment by investigating on the cases in the Kingdom of Thailand in comparison with Malaysia. As the present society is entering the ASEAN economic community, the ASEAN countries that have come to invest under the ASEAN countries may have equal rights as their own citizens. Thailand is considered a country that foreign investors are interested in, due to the geographical area and the abundance in natural resources that is still plentiful. Therefore, various countries are interested in investing in Thailand. Land investment is another venture that should be focused, as land is an important factor in human survival. Land investment is hence receiving a lot of attention from both internal and foreign investors. The result of such investment leads to the import of manufacturing and service technology into the country. Most developing countries have several measures to support investment in their own country as much as possible inclusive of Thailand. As a result, there are legal measures to encourage and attract foreign investors to invest in the country. At the same time, there are measures in regulating the land ownership for investment. There might be an excessive amount of foreigners having land ownership if there is an allowance in permitting foreigners to invest and hold ownership of land. If this problem persists Thailand might face the issues of stability and other related drawbacks might follow. Since the offering of rights in land ownership in Thailand to foreigners still does not have any substantial law or any legislation that can regulate land ownership or the provision of rights in land ownership to foreigners.

From the research, we have found that foreign investors are eligible to land ownership for investment but must be operating under the rules of the ministry, Land Code Act, Law on the Promotion of Investment, Industrial Estate Authority of Thailand Act, petroleum law, Condominium Act. However, foreign investors are found to avoid the law that restricts their rights. This is a national problem because land is considered to be sovereign and our country's natural resource that must be preserved. Therefore, there must be strict management due to the loophole in the law has not been substantially resolved thus there is no monitor and punishment for foreigners that evade the law. It is necessary for Thailand to lay down legal measures relating to foreign land ownership for investment. There must be clear provision of rights for investment with a sector that monitor land ownership for investment specifically to facilitate and provide service to foreigners thoroughly. If these were implemented, the problem will be resolved and the law will be enforced very well in the future.

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
สารบัญ	ฉ
สารบัญตาราง	ซ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	6
สมมติฐานในการศึกษา.....	6
วิธีการศึกษาและวิจัย.....	7
ขอบเขตของการศึกษา.....	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
2 ประวัติความเป็นมาแนวคิด ทฤษฎี พื้นฐาน รูปแบบของการกำหนดสิทธิ	
ในการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในราชอาณาจักรไทย.....	9
ประวัติการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย.....	11
ประวัติความเป็นมาแนวคิด ทฤษฎี พื้นฐาน รูปแบบของการกำหนดสิทธิ	
ในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในสหพันธรัฐมาเลเซีย	30
3 มาตรการกฎหมายในการบังคับ รับรอง สิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดิน	
ในราชอาณาจักรไทยและสหพันธรัฐมาเลเซีย.....	33
มาตรการส่งเสริมการลงทุนของประเทศไทย.....	33
มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวตามความตกลง	
ระหว่างประเทศ.....	40
มาตรการทางกฎหมายในการบังคับ รับรอง สิทธิของคนต่างด้าวในการถือครอง	
ที่ดินในสหพันธรัฐมาเลเซีย.....	69

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุน	
ในราชอาณาจักรไทย และในสหพันธรัฐมาเลเซีย	80
วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุน	
ในราชอาณาจักรไทย	80
วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุน	
ในสหพันธรัฐมาเลเซีย	96
5 บทสรุป และข้อเสนอแนะ	105
บทสรุป	105
ข้อเสนอแนะ	115
บรรณานุกรม	118
ภาคผนวก	122
ประวัติย่อของผู้วิจัย	123

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1	
เปรียบเทียบการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุน ราชอาณาจักรไทยกับสหพันธรัฐ มาเลเซีย	102

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การถือครองที่ดินในราชอาณาจักรไทยมีมาตั้งแต่ยุคสมัยสุโขทัย ได้มีการกำหนดไว้อย่างชัดเจนในศิลาจารึกว่าใครสร้างป่าหมาก ป่าพลู สร้างไว้ให้ไว้ได้แก่มัน เป็นการกำหนดเพื่อมุ่งที่จะผลักดันให้ประชาชนทำประโยชน์ในที่ดินเพื่อให้เกิดผลผลิตที่เป็นประโยชน์แก่บ้านเมือง แต่ก็เฉพาะผลประโยชน์ที่สร้างไว้บนที่ดินเท่านั้นที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้สร้าง ส่วนผืนแผ่นดินก็ยังคงเป็นของกษัตริย์ในฐานะเจ้าของแผ่นดินเป็นการอนุญาตให้ประชาชนสามารถเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของตนเองได้อย่างอิสระ แต่ราษฎรยังไม่สามารถเข้าครอบครองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวได้ ต่อมา จึงมีการบัญญัติกฎหมายที่ให้ราษฎรสามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้และเริ่มมีการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินแก่ราษฎรขึ้น

กฎหมายเกี่ยวกับที่ดินได้มีวิวัฒนาการต่อมาตามสภาพสังคม จนกระทั่งปี พุทธศักราช 2497 ได้มีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดินและได้มีการจำกัดจำนวนเนื้อที่ในการถือครองที่ดินของคนไทย ทั้งนี้เพราะต้องการให้มีการควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การเกษตร อุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรมให้ใช้ในจำนวนที่จำกัด แต่ในที่สุดบทบัญญัติดังกล่าวก็ได้ถูกยกเลิกไปโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม พุทธศักราช 2502 โดยให้เหตุผลว่า การจำกัดสิทธิของบุคคลในการถือกรรมสิทธิ์เป็นการจำกัดที่ไม่สมควรและเป็นการถ่วงความเจริญก้าวหน้าในทางการเกษตรอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่เศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งผลจากการมีประกาศของคณะปฏิวัตินี้ดังกล่าวทำให้ปัจจุบันประชาชนสามารถถือครองที่ดินได้โดยไม่จำกัดจำนวน (กมลวรรณ นาคพิน, 2549, หน้า 1 - 2)

ที่ดินถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งในราชอาณาจักรไทยและต่างประเทศ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนของนักลงทุนภายในประเทศ หรือจากนักลงทุนต่างประเทศ เนื่องจากผลแห่งการลงทุนก่อให้เกิดการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่อันเกี่ยวกับการผลิตและการบริการเข้ามา ซึ่งเทคโนโลยีดังกล่าวอาจต้องใช้เวลาลงทุนสูง โดยบางประเทศที่รับการลงทุนนั้นอาจไม่สามารถมีเงินเพียงพอสำหรับการลงทุนนั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องได้รับการเข้ามาลงทุนของนักลงทุนคนต่างด้าวนั่นเอง

ดังนั้น ประเทศที่กำลังพัฒนาส่วนใหญ่จึงมีมาตรการต่าง ๆ ที่ออกมาสนับสนุนให้เกิดการลงทุนในประเทศของตนจากนักลงทุนคนต่างด้าวให้มากที่สุด ซึ่งก็รวมถึงประเทศไทยด้วย

มาตรการต่าง ๆ เหล่านี้ส่วนหนึ่งก็คือมาตรการทางกฎหมายที่ใช้เป็นเครื่องมือในการสนับสนุนให้เกิดการลงทุนจากต่างประเทศ เนื่องจากมีการบัญญัติหลักประกันและการคุ้มครองรวมทั้งมีการให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้เข้ามาลงทุนที่จะได้รับการลงทุนในประเทศไทยล้วนแต่เป็นสิ่งจูงใจและเป็น การสร้างความมั่นใจให้แก่นักลงทุนคนต่างด้าวในการที่จะเข้ามาลงทุนในประเทศนั้น ๆ

ประเทศไทยเป็นประเทศกำลังพัฒนาและเป็นประเทศหนึ่งที่ต้องการเทคโนโลยี สมัยใหม่อันเกี่ยวกับการผลิตและการบริการเข้ามา จึงมีความต้องการที่จะให้นักลงทุนคนต่างด้าว เข้ามาลงทุนในประเทศ จึงได้มีการตรากฎหมายเพื่อเป็นการสนับสนุนและเป็นการดึงดูดให้นัก ลงทุนคนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในประเทศ เช่น พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่ง ประเทศไทย พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2514 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2555 พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ซึ่งกฎหมายแต่ละฉบับที่ได้กล่าวมานั้น ได้มี มาตรการทางกฎหมายที่สำคัญในการส่งเสริมการลงทุนและรวมถึงเป็นหลักประกันการคุ้มครอง ทั้งสิทธิประโยชน์ของผู้เข้ามาลงทุน ซึ่งในที่นี้ผู้วิจัยจะเน้นศึกษาถึงการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุน ของบุคคลต่างด้าว ภายใต้กฎหมายการลงทุน

ในปัจจุบันคนต่างด้าว ได้เข้ามามีสิทธิถือครองที่ดินในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ เนื่องจากมีการเติบโตทางเศรษฐกิจ ซึ่งในภาคของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างเกิด ปัญหา เพราะที่ดินเป็นปัจจัยที่สำคัญในการผลิตและที่ดินในประเทศมีจำนวนจำกัด แต่ความ ต้องการของคนต่างด้าวนั้น ไม่มีขอบเขตเพราะคนต่างด้ามุ่งแต่การครอบครองเพื่อการลงทุน แสวงหาผลกำไรเป็นสำคัญ เป็นสาเหตุให้คนต่างด้าวพยายามเข้ามาถือครองที่ดินในประเทศมาก เกินกว่าที่กฎหมายกำหนดให้คนต่างด้าวถือครองได้ ในลักษณะที่มีการสลับซับซ้อน ซึ่งเป็นวิธีการ ที่บุคคลต่างด้าว จะหลีกเลี่ยงการที่จะต้องถูกจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดินตามกฎหมาย พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520

ปัญหาของการหลีกเลี่ยงกฎหมายพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ที่เป็นการจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดิน ถือเป็นปัญหาของชาติเพราะที่ดินถือเป็น อธิปไตยและเป็นทั้งทรัพยากรที่สำคัญของประเทศ ถ้ามีการปล่อยให้คนต่างด้าวเข้ามาถือครองที่ดิน มากเกินไป อาจทำให้ประเทศประสบปัญหาความมั่นคง และปัญหาอื่น ๆ ตามมาอีกมากมาย สาเหตุ เนื่องจากช่องว่างทางกฎหมายยังไม่ได้รับการแก้ไขอย่างเป็นรูปธรรม จึงทำให้ไม่สามารถที่จะ ติดตามและลงโทษคนต่างด้าว ในกรณีที่มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายในการถือครองที่ดิน จึงมีความ จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการวางมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินคนต่างด้าว เพื่อ

การลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ให้ครบถ้วน ครอบคลุมเพื่อเป็นการ
บังคับรองรับสภาพปัญหาและสามารถบังคับใช้ได้ดียิ่งในอนาคต

กฎหมายที่ดินของไทยอนุญาตให้ชาวต่างชาติถือครองที่ดินได้ แต่ต้องเป็นไปตาม
เงื่อนไขของกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 ซึ่งได้วางหลักเกณฑ์ในการถือครองที่ดินสำหรับคนต่างด้าวไว้
ดังนี้

1. จะต้องมิสนธิสัญญาระหว่างประเทศประเทศไทยกับประเทศที่คนต่างด้าวมีสัญชาติ
อนุญาตให้คนต่างด้าวถือครอง มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในไทยได้
2. การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวต้องตกอยู่ภายใต้ประมวลกฎหมายที่ดิน
3. การได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวต้องตกอยู่ภายใต้กฎกระทรวง ฉบับที่ 8 พ.ศ. 2497
4. ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีมหาดไทย

นอกจากนั้น บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดิน โดยอาศัยบทสนธิสัญญาตาม
มาตรา 86 วรรค 1 มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดใน
กฎกระทรวงซึ่งต้องไม่ต่ำกว่า สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่
และ ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และมีหลักเกณฑ์ต่อไปนี้

ประเภทธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และ สังคมของประเทศ
หรือ เป็นกิจการที่ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการสามารถขอรับการ
ส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายส่งเสริมการลงทุนได้

ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี

บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินได้ ต้องอยู่ในกรุงเทพมหานคร
เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือ อยู่ในเขตที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการผัง
เมือง และ คนต่างด้าวจะหลบเลี่ยงกฎหมาย โดยการทำสัญญาตัวแทน ให้ผู้อื่นซื้อขายที่ดินเพื่อตนเอง
ไม่ได้ นอกจากนี้นิติบุคคลทั้งหลาย ที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น หรือ มีหุ้นส่วน หรือมีสมาชิกเป็นคนต่าง
ด้าวเกินกว่า ร้อยละ 49 หรือ เกินกว่ากึ่งหนึ่ง หรือมูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อคนต่างด้าว ให้ถือว่า
สิทธิถือครองที่ดินตามหลักเกณฑ์ของคนต่างด้าว รวมทั้งนิติบุคคลดังกล่าวที่ไปถือหุ้น หรือมี
หุ้นส่วนในนิติบุคคลอื่นด้วยก็มีสถานะเป็น คนต่างด้าว

คนต่างด้าวอาจได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม แต่ต้องได้รับ
อนุญาตจากรัฐมนตรีก่อนตามมาตรา 93 ก่อนตามประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากนี้ยังมีข้อกำหนด
ในเรื่องของขนาดการถือครองที่ดิน กล่าวคือ คนต่างด้าวถือครองที่ดินได้ไม่เกินครอบครัวละ 1 ไร่

เพื่ออยู่อาศัย ไม่เกิน 5 ไร่ เพื่อใช้ในการเกษตรสาธารณะ และไม่เกิน 10 ไร่ สำหรับเพื่อใช้ใน
อุตสาหกรรม

นอกจากประมวลกฎหมายที่ดินแล้วคนต่างด้าวอาจมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมายอื่น
ได้ เช่น ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 มาตรา 27 กล่าวคือ คนต่างด้าวผู้นั้นต้อง
เป็นผู้ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนซึ่งได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่
ได้รับส่งเสริมการลงทุน และสามารถถือครองที่ดินมากกว่าที่กำหนดไว้หากเป็นไปตามหลักเกณฑ์
ของกฎหมายพิเศษ ซึ่งมีสาระโดยสังเขป ดังนี้

ก. พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 กฎหมายฉบับนี้ให้คณะกรรมการ
ส่งเสริมการลงทุนมีอำนาจพิจารณาให้การส่งเสริมการลงทุนแก่ บริษัท มูลนิธิ หรือสหกรณ์ ซึ่งอาจ
เป็น บริษัท มูลนิธิ สหกรณ์ต่างด้าว หรือที่ชาวต่างชาติถือหุ้นอยู่ (ซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุน)

ข. พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ให้ผู้ประกอบ
อุตสาหกรรม ตามความหมายแห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ซึ่งหมายถึง ผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบ
อุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรม โดยต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ว่าการนิคม
อุตสาหกรรม ซึ่งผู้ประกอบอุตสาหกรรมอาจเป็นนิติบุคคลชาวต่างชาติ หรือนิติบุคคลที่คนต่างด้าว
ถือหุ้นก็ได้ อาจได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อประกอบกิจการได้
ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการเห็นสมควร

ค. พระราชบัญญัติปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2514 กฎหมายฉบับนี้ให้รัฐมนตรี
โดยได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี มีอำนาจให้สัมปทานแก่ผู้สำรวจหรือผลิตปิโตรเลียม โดยให้
ผู้ได้รับสัมปทานถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ นับแต่ได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินให้คนต่าง
ด้าวสามารถถือครองที่ดินในประเทศไทยได้ พ.ศ. 2542 และกำหนดหลักเกณฑ์ใช้บังคับเมื่อวันที่
18 มกราคม 2545 แต่มิได้รวมกรณีกฎหมายพิเศษที่กล่าวมาแล้วข้างต้นที่ให้คนต่างด้าวสามารถถือ
ครองที่ดินได้ โดย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 8) พ.ศ. 2542
บัญญัติให้ชาวต่างชาติสามารถครอบครองที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ โดยต้องนำเงิน
มาลงทุนไม่น้อยกว่า 40 ล้านบาท และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี กฎกระทรวงเรื่องการกำหนด
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545
ประกาศใช้เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2545 มี ดังนี้

1. ต้องดำรงทุนไว้ไม่น้อยกว่า 5 ปี (โดยกฎหมายกำหนดไว้เพียง 3 ปี แต่กฎกระทรวง
เพิ่มเป็น 5 ปี)
2. ต้องเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ เมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือเขตที่อยู่อาศัยตาม
กฎหมายผังเมือง

3. ต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยทหาร

4. ต้องลงทุนในกิจการ ดังนี้

4.1 ชื่อพันธมิตรรัฐบาลไทย พันธมิตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธมิตรรัฐวิสาหกิจ หรือ พันธมิตรที่รัฐบาลค้ำประกันเงินต้นหรือดอกเบี้ย

4.2 ลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

4.3 ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

4.4 ลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน กฎหมายยังควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เมื่อได้รับอนุญาตแล้วจะนำไปทำประโยชน์ลักษณะอื่นมิได้ และมีมาตรการให้จำหน่ายที่ดิน หากไม่ได้ใช้ หรือใช้ผิดลักษณะที่ได้รับอนุญาต หรือได้ที่ดินมาเกินกว่าที่กฎหมายอนุญาต หรือได้ที่ดินมาโดยผิดกฎหมาย หรือได้เลิกกิจการที่ได้รับที่ดินเนื่องจากการได้รับการส่งเสริมการลงทุน โดยต้องจำหน่ายที่ดินภายใน 1 ปี นับแต่มีเหตุให้ต้องจำหน่ายที่ดินดังกล่าว หากคนต่างด้าวไม่จำหน่าย อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้ตามกฎหมาย

จากข้อกำหนดกฎเกณฑ์การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุน ภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนของไทย ซึ่งในที่นี้ผู้วิจัยจะดำเนินการศึกษาเปรียบเทียบกับกรณีการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนของสหพันธรัฐมาเลเซีย เพื่อให้ทราบถึงวิวัฒนาการ แนวคิด และทฤษฎี ในการกำหนดสิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนและกฎเกณฑ์ในการพิจารณาการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน รวมถึงความสัมพันธ์ระหว่างกฎหมายของราชอาณาจักรไทยและกฎหมายของสหพันธรัฐมาเลเซีย เพื่อศึกษาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการกำหนดกฎเกณฑ์ข้อบังคับหรือข้อยกเว้นในการให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนและควรจะปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมต่อสภาพเศรษฐกิจสังคมในปัจจุบัน ซึ่งผู้วิจัยจะได้ทำการวิจัยศึกษารายละเอียดในบทต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาวิวัฒนาการ ประวัติความเป็นมา และความสำคัญของปัญหาทางกฎหมายของการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทยและสหพันธรัฐมาเลเซีย
2. เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีพื้นฐาน รูปแบบของการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย
3. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายในการบังคับ รับรอง สิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทยและในสหพันธรัฐมาเลเซีย
4. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทย และ วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนในสหพันธรัฐมาเลเซีย
5. เพื่อศึกษาหาข้อสรุปและข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนให้เป็นรูปธรรม เพื่อเป็นเครื่องมือในการส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทย

สมมุติฐานการศึกษา

การศึกษาถึงการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน จะทำให้ทราบว่ากฎหมาย ที่รองรับการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทยนั้น ไม่ว่าจะเป็นพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 เป็นต้น ซึ่งการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนในกิจการแต่ละประเภทกฎหมายให้สิทธิแก่คนต่างด้าวในการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนที่แตกต่างออกไปขึ้นอยู่กับประเภทของการถือครองที่ดินนั้น ซึ่งในสหพันธรัฐมาเลเซียก็มีกฎหมายที่กำหนดการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวที่แตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับประเภทการถือครองที่ดินและจำนวนเงินที่นำเข้ามาลงทุนด้วย ซึ่งต่างก็เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับราชอาณาจักรไทย แต่อย่างไรก็ตามก็ยังมีกรณีข้อยกเว้นกฎหมายต่างๆเพื่อให้ได้สิทธิในการถือครองที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีความจำเป็นที่ราชอาณาจักรไทยจะต้องหามาตรการทางกฎหมายเพื่อแก้ไขปัญหาและส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทย เพื่อจะได้แก้ไขปัญหาดังกล่าวให้เบาบางลง และเป็นการสร้างหลักประกันการคุ้มครองทั้งสิทธิประโยชน์ของผู้เข้ามาลงทุน รวมถึงการดึงดูดนักลงทุนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทยมากขึ้นด้วย

วิธีการศึกษาและวิจัย

วิธีการศึกษาวิจัยจะเป็นการวิจัยเอกสาร (Documentary research) โดยการศึกษาวิเคราะห์คั่นคว้าและรวบรวมข้อมูลจากแนวคิด ประวัติความเป็นมาวิวัฒนาการของการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ซึ่งจะมุ่งเน้นวิเคราะห์ปัญหาและมาตรการทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทย และวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายและมาตรการทางกฎหมายในการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนของคนต่างด้าวในสหพันธรัฐมาเลเซีย โดยการศึกษาคั่นคว้าและรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ เอกสาร บทความ ความคิดเห็นนักวิชาการ วารสาร วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ ทั้งเอกสารและ ข้อมูลที่ได้จากการคั่นคว้าอิสระในระบบอินเทอร์เน็ต ทั้งที่เป็นข้อมูลในประเทศและต่างประเทศ ตลอดจนรายงานการวิจัยและ คั่นคว้าของสถาบันและองค์กรต่าง ๆ

ขอบเขตการศึกษา

บทความวิจัยฉบับนี้ ผู้วิจัยจะได้ศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน ซึ่งประกอบด้วย ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2514 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2555 พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 เพื่อศึกษาถึงวิวัฒนาการ ประวัติความเป็นมา รูปแบบของการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย มาตรการทางกฎหมายในการบังคับ รับรองสิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทยและในสหพันธรัฐมาเลเซีย รวมทั้งมาตรการทางกฎหมายอื่น ๆ ที่จะเป็นฐานในการวิเคราะห์ปัญหาที่ผู้วิจัยได้ตั้งประเด็นปัญหาไว้ ทั้งในราชอาณาจักรไทยและสหพันธรัฐมาเลเซีย เป็นต้น

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงวิวัฒนาการ ประวัติความเป็นมา และความสำคัญของปัญหาทางกฎหมายของการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทยและสหพันธรัฐมาเลเซีย

2. ทำให้ทราบถึงประวัติความเป็นมาแนวคิด ทฤษฎีพื้นฐาน รูปแบบของการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย
3. ทำให้ทราบถึงมาตรการทางกฎหมายในการบังคับ รับรอง สิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทยและในสหพันธรัฐมาเลเซีย
4. ทำให้ทราบถึงปัญหาทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของต่างด้าวเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทย เปรียบเทียบ ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในสหพันธรัฐมาเลเซีย
5. ทำให้หาข้อสรุปและข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงมาตรการทางกฎหมายการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนให้เป็นรูปธรรม เพื่อเป็นเครื่องมือในการส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทย

บทที่ 2

ประวัติความเป็นมาแนวคิด ทฤษฎี พื้นฐาน รูปแบบของการกำหนดสิทธิในการ ถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในราชอาณาจักรไทย

ที่ดินเป็นสิ่งสำคัญของการดำรงชีพของมนุษย์ เพราะพื้นดินเป็นแหล่งที่นำมาทำอาหาร และเครื่องค้ำ รวมทั้งที่อยู่อาศัย เมื่อมีพลเมืองประชากรมากขึ้นจึงทำให้เกิดปัญหา ในการจัดระเบียบหรือรูปแบบการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดิน ซึ่งในแต่ละยุคสมัยย่อมมีความแตกต่างกันออกไป ตามกาลและเวลา

ในระหว่างสงครามโลกครั้งที่ 2 ประเทศไทยต้องประสบปัญหาการขาดแคลนสินค้าอุตสาหกรรมเกือบทุกชนิดเป็นอย่างมาก ที่สำคัญได้แก่ ยารักษาโรค และสินค้าที่จำเป็นต่อการครองชีพ ความคิดที่จะสร้างอุตสาหกรรมให้เป็นปึกแผ่นแน่นหนา จึงได้เกิดขึ้นภายหลังสงครามสิ้นสุดลง ในชั้นแรกรัฐบาลได้เป็นผู้บุกเบิกลงทุนและบริหารเอง แต่ก็ไม่ประสบผลสำเร็จดังที่ตั้งใจไว้ ในระยะต่อมาได้มี “พระราชบัญญัติส่งเสริมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2497” ขึ้น แต่บทบัญญัติที่จะส่งเสริมไม่เพียงพอ ต่อมาในปี พ.ศ. 2503 รัฐบาลภายใต้การนำของ จอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ได้มีเจตนาแน่วแน่ที่จะสนับสนุนให้เอกชนเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการลงทุนและบริหารงานอุตสาหกรรม จึงได้ประกาศใช้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนขึ้นเรียกว่า “พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรม พ.ศ. 2503” ปีพุทธศักราช 2503 จึงถือเป็นปีเริ่มต้นใช้ พระราชบัญญัติส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรม พระราชบัญญัตินี้จึงเป็นเสมือนเสาเอกของงานส่งเสริมการลงทุนซึ่งยาวนานจวบจนถึงปัจจุบันเป็นเวลา 55 ปี

สาระสำคัญของ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรม พ.ศ. 2503 ซึ่งถือว่าเป็นกฎหมายแม่บทของงานส่งเสริมในระยะต่อ ๆ มา สรุปได้ว่ารัฐให้หลักประกันว่าจะไม่โอนกิจการของเอกชนมาเป็นของรัฐ และจะไม่ประกอบกิจการขึ้นใหม่แข่งขันกับผู้ได้รับการส่งเสริม รัฐจะให้สิ่งจูงใจในด้านภาษีอากรทั้งเครื่องจักร วัตถุดิบ และภาษีรายได้ อนุญาตให้นำช่างฝีมือจากต่างประเทศเข้ามาได้ นอกเหนืออัตราควบคุมคนเข้าเมือง และให้บริษัทต่างชาติถือครองที่ดินเพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมได้

ต่อมาในปี พ.ศ. 2508 ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2505 บัญญัติให้จัดตั้ง “สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรม” มีฐานะเทียบเท่ากรม สังกัดสำนักนายกรัฐมนตรี เนื่องจากเห็นว่าการบริหารงานส่งเสริมการลงทุนในรูปคณะกรรมการบริหาร ไม่มีฐานะเป็นกรมในราชการ เป็นเหตุให้เกิดความไม่สะดวกแก่

การบริหารราชการ ซึ่งต่อมา รัฐบาลได้จัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมขึ้นในปี พ.ศ. 2509 และในปี พ.ศ. 2511 ได้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายอีกครั้งหนึ่งเพื่อกำหนดให้กิจการนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมอยู่ในข่ายได้รับการส่งเสริมการลงทุน

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้รับการจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2509 ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรม พ.ศ. 2508 ขึ้นเป็นหน่วยราชการในระดับกรม ขึ้นตรงต่อสำนักนายกรัฐมนตรี และมีเลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นหัวหน้าส่วนราชการ โดยในระยะแรกได้ใช้ชื่อสำนักงานว่า “สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อกิจการอุตสาหกรรม” แม้ว่าก่อนปี พ.ศ. 2509 จะมีการบริหารงานส่งเสริมการลงทุนอยู่ก่อนแล้ว แต่กระทำในรูปคณะกรรมการ และอาศัยการยืมตัวเจ้าหน้าที่จากหน่วยราชการอื่น ๆ มาทำงาน ตั้งแต่ปี 2503 เป็นต้นมา การพัฒนาอุตสาหกรรมได้เริ่มต้นขึ้นอย่างจริงจัง โรงงานทันสมัยต่าง ๆ เริ่มเกิดมากขึ้น โครงสร้างอุตสาหกรรมในช่วง 12 ปีแรกเริ่มมีการเปลี่ยนแปลง รัฐจึงเห็นสมควรให้มีการแก้ไขกฎหมายส่งเสริมการลงทุนฯ ให้มีความเหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2515 รัฐบาลได้ประกาศใช้ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนฉบับใหม่ โดยออกเป็นประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 227 สาระสำคัญที่เพิ่มขึ้นคือ กำหนดสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมแก่กิจการส่งออก และการลงทุนในส่วนภูมิภาค นอกจากนี้ได้ขยายขอบเขตเรื่องการลงทุนให้กว้างขวางกว่าเดิม โดยตัดคำว่า “เพื่อกิจการอุตสาหกรรม” ออก ดังนั้น การลงทุนจึงคลุมกว้างขวางขึ้น โดยรวมสาขาการเกษตร เหมือนแร่ และการบริการ ไว้ด้วย

ในช่วงปลายปี พ.ศ. 2516 จนถึงปี พ.ศ. 2520 สถานการณ์ทางการเมือง เศรษฐกิจ และสังคมทั้งภายในประเทศและประเทศข้างเคียงได้เปลี่ยนแปลงค่อนข้างรุนแรง ดังนั้น รัฐบาลจึงได้ปรับปรุงกฎหมายส่งเสริมการลงทุนอีกครั้ง และประกาศใช้ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 สาระสำคัญของกฎหมายลงทุนฉบับนี้ ได้เพิ่มมาตรการด้านการจูงใจ ด้านการลงทุนเพื่อการส่งออก การคุ้มครองอุตสาหกรรมภายในประเทศมากขึ้น และเน้นเรื่องการอำนวยความสะดวก และการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เป็นอุปสรรคในการลงทุนเข้าไว้ด้วย ซึ่ง พระราชบัญญัติฉบับนี้ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในปี พ.ศ. 2534 ครั้งที่ 3 ในปี พ.ศ. 2544 และครั้งที่ 4 ในปี พ.ศ. 2557 ได้มีประกาศคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ฉบับที่ 100/2557 เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม และกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน โอนสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สังกัดกระทรวงอุตสาหกรรม ไปสังกัดสำนักนายกรัฐมนตรี

อาคารที่ทำงานของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ได้มีขึ้นครั้งแรกที่อาคาร 2 ถนนราชดำเนิน ต่อมางานได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นมาก อาคารเดิมมีความคับแคบไม่เพียงพอ จึงได้ย้ายสำนักงานโดยเช่าบางส่วนของอาคารธนาคารกสิกรไทย เป็นที่ทำการชั่วคราวในปี พ.ศ. 2526 และในปี พ.ศ. 2532 รัฐบาลได้อนุมัติงบประมาณให้จัดซื้ออาคารส่วนหนึ่งจากการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย เพื่อเป็นสำนักงานถาวรของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนต่อไป เพื่อให้การส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศได้ผลมากยิ่งขึ้น

ในวันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2517 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้จัดตั้ง “สำนักงานที่ปรึกษาฝ่ายเศรษฐกิจ (การลงทุน)” ในต่างประเทศขึ้น 2 แห่ง คือ ที่นครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา และที่นครแฟรงก์เฟิร์ต ประเทศเยอรมนี เพื่อทำหน้าที่โฆษณา เผยแพร่ ประชาสัมพันธ์สู่ทางการลงทุน บรรยากาศการลงทุน ชักจูงให้เกิดการลงทุน และอำนวยความสะดวกให้แก่นักลงทุนต่างประเทศที่สนใจลงทุนในประเทศไทย ปัจจุบันสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนมีสำนักงานอยู่ต่างประเทศ จำนวน 7 แห่ง ได้แก่ นิวยอร์ก แฟรงก์เฟิร์ต โตเกียว ปารีส เชียงไฮ้ ลอสแอนเจลิส และโอซากา ทำหน้าที่เผยแพร่ด้านการลงทุนและสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ให้ความสำคัญกับการลงทุนในภูมิภาค โดยให้สิทธิประโยชน์แก่โครงการที่ตั้งในภูมิภาคให้ได้รับมากขึ้น และได้จัดตั้งสำนักงานสาขาในส่วนภูมิภาค โดยจัดตั้งที่จังหวัดนครราชสีมาเป็นแห่งแรก เมื่อปลายปี พ.ศ. 2531 และในปัจจุบัน สำนักงานฯ มีศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภูมิภาค 7 แห่ง ดังนี้ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือที่นครราชสีมา และ อุบลราชธานี ภาคใต้ที่สงขลา และสุราษฎร์ธานี ภาคเหนือ ที่เชียงใหม่ และพิษณุโลก และภาคตะวันออก ที่นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ชลบุรี ทำหน้าที่เผยแพร่การลงทุนในส่วนภูมิภาค

ประวัติการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ในราชอาณาจักรไทย

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ในราชอาณาจักรไทยมีมาตั้งแต่สมัยสุโขทัยโดยมีชาวจีนเข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศไทย โดยส่วนใหญ่จะเป็นการประกอบอาชีพค้าขาย ต่อมาในสมัยพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวราชอาณาจักรไทยได้มีการติดต่อค้าขายกับต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น จึงมีคนต่างด้าวเข้ามาประกอบธุรกิจในราชอาณาจักรไทยมากขึ้นซึ่งในยุคสมัยนั้นคนต่างด้าวสามารถเข้ามาประกอบธุรกิจในราชอาณาจักรไทยได้อย่างเสรี จนกระทั่งในสมัยสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว พระองค์ทรงเล็งเห็นว่าคนต่างด้าวคนต่างด้าวที่เข้ามาประกอบธุรกิจในราชอาณาจักรไทยอาจเป็นการแย่งงานคนไทยทำซึ่งอาจจะส่งผลให้คนไทยไม่มีงานทำ จึงได้โปรดเกล้าตรากฎหมายเพื่อควบคุมการทำงานของคนต่างด้าวขึ้น เช่น กฎข้อบังคับเกี่ยวกับการควบคุมแรงงานและสภาพการทำงาน กฎหมายเกี่ยวกับกรรมกรลากรถ เป็นต้น (ชลิดา โตสตระกูล, 2548, หน้า 7)

ความหมายของการถือครองที่ดิน

ที่ดิน หมายความว่า พื้นที่ทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย (สมจิตร ทองประดับ, 2551, หน้า 36)

สิทธิในที่ดิน หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วยการถือครองที่ดิน หมายถึง สิทธิต่าง ๆ ที่บุคคลมีต่อที่ดิน สิทธิดังกล่าวรวมถึงสิทธิในการใช้และ/ หรือสิทธิในการเป็นเจ้าของ ลักษณะการถือครองที่ดินในแบบต่าง ๆ

การถือครองที่ดินสามารถแบ่งออกได้เป็นหลายประเภท คือ การถือครองในรูปแบบการเป็นเจ้าของที่ดิน (Full owner) หมายถึง บุคคลผู้ ซึ่งมีสิทธิทั้งปวงเกี่ยวกับที่ดินที่ถือครองอยู่ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะขายหรือใช้ที่ดินของตนได้ตามที่เห็นว่าเหมาะสมภายในขอบเขตของกฎหมาย การถือครองในลักษณะนี้ ผู้ถือครองมีอิสระในการวางแผนการผลิตได้มากกว่าการถือครองประเภทอื่น และการถือครองในรูปแบบการเป็นเจ้าของที่ดินบางส่วน (Part owner) หมายถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินด้วยและเช่าที่ดินบางส่วน ใหญ่กว่าการถือครองแบบนี้ การที่เจ้าของที่ดินบางส่วนเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นหนึ่งส่วน เพราะเห็นว่าเป็นทางหนึ่ง ของการที่จะสามารถขยายการผลิตและควบคุมปัจจัยการผลิตจำนวนมาก ๆ ได้โดยไม่ทำให้เสี่ยงภัยเพิ่มขึ้น เพราะฉะนั้นในการดำเนินกิจการให้มีประสิทธิภาพต้องใช้เงินทุนเป็นจำนวนมากและผลปรากฏว่าการถือครองประเภทนี้ เป็นแบบที่เหมาะสมและทำให้การใช้ปัจจัยเป็น ไปอย่างมีประสิทธิภาพมาก (สมจิตร ทองประดับ, 2551, หน้า 36)

ความหมายของนักลงทุนต่างด้าว

พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว ได้ให้ความหมายของคนต่างด้าวไว้ใน มาตรา 4 "คนต่างด้าว" หมายความว่า

- (1) บุคคลธรรมดาซึ่งไม่มีสัญชาติไทย
- (2) นิติบุคคลซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในประเทศไทย
- (3) นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทย และมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) นิติบุคคล ซึ่งมีหุ้นอันเป็นทุนตั้งแต่กึ่งหนึ่งของนิติบุคคลนั้นถือโดยบุคคลตาม (1) หรือ (2) หรือนิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) หรือ (2) ลงทุนมีมูลค่าตั้งแต่กึ่งหนึ่งของทุนทั้งหมดในนิติบุคคลนั้น

(ข) ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญ ที่จดทะเบียน ซึ่งหุ้นส่วนผู้จัดการหรือผู้จัดการเป็นบุคคลตาม (1)

(4) นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทย ซึ่งมีหุ้นอันเป็นทุนตั้งแต่กึ่งหนึ่งของนิติบุคคลนั้นถือโดยบุคคลตาม (1) (2) หรือ (3) หรือนิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) (2) หรือ (3) ลงทุนมีมูลค่าตั้งแต่กึ่งหนึ่งของทุนทั้งหมดในนิติบุคคลนั้น

เพื่อประโยชน์แห่งคำนิยามนี้ให้ถือว่าหุ้นของบริษัทจำกัดที่มีใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือเป็นหุ้นของคนต่างด้าว เว้นแต่จะได้มีกฎกระทรวงกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

จากความหมายของคนต่างด้าว ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว จะเห็นได้ว่าการแบ่งประเภทของคนต่างด้าวไว้ 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ คนต่างด้าวที่เป็นบุคคลธรรมดา ประเภทหนึ่งและคนต่างด้าวที่เป็นนิติบุคคลประเภทหนึ่ง

บุคคลธรรมดา

บุคคล หมายถึง สิ่งซึ่งสามารถมีสิทธิและหน้าที่ได้ตามกฎหมาย บุคคลตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. บุคคลธรรมดา หมายถึง ผู้ซึ่งมีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย
2. นิติบุคคล หมายถึง กลุ่มบุคคลหรือองค์กรซึ่งกฎหมายได้บัญญัติไว้ให้เป็นบุคคลอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งไม่ใช่บุคคลธรรมดา และมีสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย

สำหรับคนต่างด้าวที่เป็นบุคคลธรรมดานั้น สามารถทำความเข้าใจได้ง่าย ว่าเป็น “บุคคลธรรมดาซึ่งไม่มีสัญชาติไทย” ซึ่งจะแตกต่างจากคนต่างด้าวที่เป็นนิติบุคคล มีทั้งนิติบุคคลที่ไม่จดทะเบียนในประเทศไทยและนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

นิติบุคคล

นิติบุคคล คือ บุคคลตามกฎหมายที่สมมติขึ้นมา มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา นิติบุคคลจะมีขึ้นก็แต่ด้วยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนเมื่อกฎหมายอื่น ๆ บัญญัติไว้

นิติบุคคลซึ่งจะถือว่าเป็น “คนต่างด้าว” ตามคำนิยามที่กำหนดไว้ในมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 นอกจากจะหมายถึง นิติบุคคลซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในประเทศไทยแล้วกฎหมายยังกำหนดให้คำนิยามของคำว่า “คนต่างด้าว” หมายความรวมถึงนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย และมีลักษณะที่กำหนดในมาตรา 4(3) และ (4) ด้วย ซึ่งได้แก่

1. นิติบุคคลซึ่งมีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนตั้งแต่กึ่งหนึ่งของนิติบุคคลนั้นถือโดยบุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทย หรือนิติบุคคลที่ไม่ได้จดทะเบียนในประเทศไทย หรือนิติบุคคลซึ่งมีบุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทย หรือนิติบุคคลที่ไม่ได้จดทะเบียนในประเทศไทย ลงทุนมีมูลค่าตั้งแต่กึ่งหนึ่งของทุนทั้งหมดในนิติบุคคลนั้น

ในกรณีนี้จะเห็นได้ว่ากฎหมายได้นำเอาหลักเกณฑ์ในเรื่องของ “จำนวนทุน” ของคนต่างด้าวในนิติบุคคลนั้นมาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาว่านิติบุคคลนั้นจะเป็นนิติบุคคลต่างด้าวหรือไม่ ดังนั้น ถ้าบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนใดมีบุคคลธรรมดาซึ่งไม่มีสัญชาติไทย หรือนิติบุคคลที่ไม่ได้จดทะเบียนในประเทศไทย อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้งสองอย่างรวมกันถือหุ้น หรือลงทุน ตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไป จะถือว่าเป็นนิติบุคคลต่างด้าว (พิจิตรา นรนาพันธ์, 2551, หน้า 50)

2. ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียน ซึ่งหุ้นส่วนผู้จัดการหรือผู้จัดการเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งไม่มีสัญชาติไทย ดังนั้น กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียนผู้ถือหุ้นเป็นคนไทย หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยที่ผู้ลงทุนเป็นคนไทยถือหุ้นทั้งหมดเกินกว่ากึ่งหนึ่ง ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 4 (3) (ก) แต่ถ้าห้างหุ้นส่วนนั้น มีผู้จัดการซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทยก็จะทำให้ห้างหุ้นส่วนนี้เป็นห้างหุ้นส่วนต่างด้าว

3. สำหรับในกรณีของมาตรา 4 (4) ที่บัญญัติให้ “คนต่างด้าว” หมายถึง นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทย ซึ่งมีหุ้นอันเป็นทุนตั้งแต่กึ่งหนึ่งของนิติบุคคลถือโดยบุคคลตาม (1), (2) หรือ (3) หรือนิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1), (2) หรือ (3) ลงทุนมีมูลค่าตั้งแต่กึ่งหนึ่งของทุนทั้งหมดในนิติบุคคลนั้น ดังนั้น จะเห็นได้ว่า เมื่อนิติบุคคลหนึ่ง แม้จะจดทะเบียนในประเทศไทย แต่ถ้าในนิติบุคคลนั้นมีหุ้นอันเป็นทุนตั้งแต่กึ่งหนึ่งของนิติบุคคลนั้นถือโดยนิติบุคคลต่างด้าว หรือนิติบุคคลนั้นมีนิติบุคคลต่างด้าวลงทุนมีมูลค่าตั้งแต่กึ่งหนึ่งของทุนทั้งหมดในนิติบุคคลดังกล่าวนั้น ถึงแม้นิติบุคคลนั้นจะจดทะเบียนในประเทศไทย แต่ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว 4 (4) ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวเป็นนิติบุคคลต่างด้าวด้วย

คำว่า “ทุน” ในมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวได้ให้นิยามไว้ว่า หมายถึง ทุนจดทะเบียนของบริษัทจำกัด หรือทุนชำระแล้วของบริษัทมหาชนจำกัด หรือเงินที่ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือสมาชิกรับมาลงหุ้นในห้างหุ้นส่วนหรือนิติบุคคลนั้น

จากที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น ทำให้เห็นได้ว่า เกณฑ์ที่ใช้กำหนดสถานภาพของการเป็นคนต่างด้าวสำหรับนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยตามบทบัญญัติในมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 จะนับจากจำนวนทุนของคนต่างด้าวในนิติบุคคล และจะไม่ใช้จำนวนผู้ถือหุ้น ผู้เป็นหุ้นส่วน หรือสมาชิกของนิติบุคคลมาเป็นเกณฑ์ในการกำหนดความเป็นคนต่างด้าวของนิติบุคคลเหมือนอย่างเช่นในประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 (พิจิตรา นรนาพันธ์, 2551, หน้า 51)

สำหรับตอนท้ายของคำนิยาม “คนต่างด้าว” ที่บัญญัติว่า “เพื่อประโยชน์แห่งคำนิยามนี้ให้ถือว่าหุ้นของบริษัทจำกัดที่มีใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือเป็นหุ้นของคนต่างด้าว เว้นแต่จะได้มี

กฎกระทรวงกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น” จากบทบัญญัติดังกล่าว หมายความว่า ถ้าเป็นใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าหุ้นส่วนนั้นเป็นของคนต่างด้าว เว้นแต่จะมีกฎกระทรวงกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น แต่ในขณะนี้ยังไม่มีกฎกระทรวงตามบทบัญญัตินี้ออกมาใช้บังคับ (สกต. ชาญสุทธิวารินทร์, 2548, หน้า 14)

จากความหมายของนิติบุคคลต่างด้าว สามารถแยกอธิบายได้เป็น 2 หัวข้อ ดังจะได้อธิบายต่อไปนี้

นิติบุคคลซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในประเทศไทย

การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล ถือเป็นการเริ่มสภาพบุคคล หรือการเกิดของนิติบุคคล เนื่องจากว่า นิติบุคคล ไม่ได้มีตัวตนเหมือนอย่างบุคคลธรรมดา ที่เริ่มมีสภาพบุคคลตั้งแต่เมื่อคลอดและอยู่รอดเป็นทารก (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 15) แต่สิ่งที่น่าจะได้รับความเหมือนกันสำหรับการเริ่มสภาพบุคคลของนิติบุคคลและบุคคลธรรมดา ก็คือ การได้สัญชาติตามประเทศที่ตนเกิด ซึ่งบุคคลธรรมดาที่เกิดในราชอาณาจักรไทย โดยหลักแล้วย่อมได้สัญชาติไทย (พระราชบัญญัติสัญชาติ มาตรา 7(2)) ส่วนการเกิดของนิติบุคคลก็คือการจดทะเบียนนั่นเอง

นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทย

นิติบุคคลที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยย่อมได้รับสัญชาติไทย แต่พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวยังบัญญัติความหมายของคนต่างด้าวให้รวมถึงนิติบุคคลที่แม้จะจดทะเบียนในประเทศไทยก็ยังถือเป็นนิติบุคคลต่างด้าว หากมีองค์ประกอบต่างด้าวตาม (3), (4) แห่งมาตรา 4 ดังกล่าว

นิติบุคคลมีสิทธิและหน้าที่ตลอดจนมีสิ่งประกอบสภาพบุคคล เช่น ชื่อ สัญชาติ และภูมิลำเนา ได้อย่างบุคคลธรรมดา นิติบุคคลเป็นเพียงบุคคลที่กฎหมายสมมติขึ้นเพื่อประกอบกิจการใดกิจการหนึ่ง ตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น ทั้งเป็นสิ่งที่ไม่มีชีวิต กฎหมายจึงจำกัดสิทธิหน้าที่ของนิติบุคคลไว้ 2 ประการ คือ

1. สิทธิและหน้าที่ภายในของวัตถุประสงค์ หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ หรือ ตราสารจัดตั้งว่ามี วัตถุประสงค์เพื่อการใด กฎหมายจำกัดให้มีสิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับการนั้นเท่านั้น จะทำการอื่นใดนอกขอบวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ไม่ได้ เช่น สมาคมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการกีฬา ย่อมไม่มีสิทธิที่จะดำเนินการเกี่ยวกับ การศาสนาหรือการเมือง เป็นต้น
2. สิทธิและหน้าที่ซึ่งว่าโดยสภาพจะพึงเป็นได้เฉพาะบุคคลธรรมดา เพราะนิติบุคคลไม่มีชีวิตไม่มีการเคลื่อนไหวจึงไม่สามารถมีสิทธิดังกล่าวได้ เช่น ไม่มีสิทธิเลือกตั้ง ไม่อาจที่จะสมรสได้ เป็นต้น

กฎบัตรอาเซียน (Asean charter) หรือธรรมนูญอาเซียน

กฎบัตรอาเซียน เปรียบเสมือนรัฐธรรมนูญของอาเซียนที่จะทำให้อาเซียนมีสถานะเป็นนิติบุคคล เป็นการวางกรอบทางกฎหมายและโครงสร้างองค์กรให้กับอาเซียน โดยนอกจากจะประมวลสิ่งที่ถือเป็นค่านิยม หลักการ และแนวปฏิบัติในอดีตของอาเซียนมาประกอบกันเป็นข้อปฏิบัติอย่างเป็นทางการของประเทศสมาชิกแล้ว ยังมีการปรับปรุงแก้ไขและสร้างกลไกใหม่ขึ้นพร้อมกำหนดขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบขององค์กรที่สำคัญในอาเซียนตลอดจนความสัมพันธ์ในการดำเนินงานขององค์กรเหล่านี้ ให้สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงในโลกปัจจุบัน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของอาเซียนให้สามารถดำเนินการบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายโดยเฉพาะอย่างยิ่งการขับเคลื่อนการรวมตัวของประชาคมอาเซียน ให้ได้ภายในปี พ.ศ. 2558 ตามที่ผู้นำอาเซียนได้ตกลงกันไว้ ทั้งนี้ผู้นำอาเซียนได้ลงนามรับรองกฎบัตรอาเซียน ในการประชุมสุดยอดอาเซียน ครั้งที่ 13 เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2550 ณ ประเทศสิงคโปร์ ในโอกาสครบรอบ 40 ของการก่อตั้งอาเซียน แสดงให้เห็นว่าอาเซียนกำลังแสดงให้ประชาคมโลกได้เห็นถึงความก้าวหน้าของอาเซียนที่กำลังจะก้าวเดินไปด้วยกันอย่างมั่นใจระหว่างประเทศสมาชิกต่าง ๆ ทั้ง 10 ประเทศ และถือเป็นเอกสารประวัติศาสตร์ชิ้นสำคัญที่จะปรับเปลี่ยนอาเซียนให้เป็นองค์กรที่มีสถานะเป็นนิติบุคคลในฐานะที่เป็นองค์กรระหว่างรัฐบาล ประเทศสมาชิกได้ให้สัตยาบันกฎบัตรอาเซียน ครบทั้ง 10 ประเทศแล้วเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2551 กฎบัตรอาเซียนจึงมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2551 เป็นต้นไป (กฎบัตรอาเซียน, 2558)

วัตถุประสงค์ของกฎบัตรอาเซียน

วัตถุประสงค์ของกฎบัตรอาเซียน คือ ทำให้อาเซียนเป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพ มีประชาชนเป็นศูนย์กลาง และเคารพกฎกติกาในการทำงานมากขึ้น นอกจากนี้ กฎบัตรอาเซียนจะให้สถานะนิติบุคคลแก่อาเซียนเป็นองค์กรระหว่างรัฐบาล (Intergovernmental organization)

กฎบัตรอาเซียนช่วยให้อาเซียนทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เสริมสร้างกลไกการติดตามความตกลงต่าง ๆ ให้มีผลเป็นรูปธรรม และผลักดันอาเซียนให้เป็นประชาคมเพื่อประชาชนอย่างแท้จริง

ความสำคัญของกฎบัตรอาเซียนต่อประเทศไทย

กฎบัตรอาเซียน ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามพันธกรณีต่าง ๆ ของประเทศสมาชิก ซึ่งจะช่วยสร้างเสริมหลักประกันให้กับไทยว่า จะสามารถได้รับผลประโยชน์ตามที่ตกลงกันไว้ อย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย นอกจากนี้ การปรับปรุงการดำเนินงานและโครงสร้างองค์กรของอาเซียนให้ มีประสิทธิภาพมากขึ้น และการเสริมสร้างความร่วมมือในทั้ง 3 เสาหลักของประชาคมอาเซียนจะ

เป็นฐานสำคัญที่จะทำให้อาเซียนสามารถตอบสนองต่อความต้องการและผลประโยชน์ของรัฐสมาชิก รวมทั้งยกสถานะและอำนาจต่อรอง และภาพลักษณ์ของประเทศสมาชิกในเวทีระหว่างประเทศได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งจะเอื้อให้ไทยสามารถผลักดันและได้รับผลประโยชน์ด้านต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น ด้วย ตัวอย่างเช่น

อาเซียนขยายตลาดให้กับสินค้าไทยจากประชาชนไทย 60 ล้านคน เป็นประชาชนอาเซียนกว่า 550 ล้านคน ประกอบกับการขยายความร่วมมือเพื่อเชื่อมโยงโครงสร้างพื้นฐาน เช่น เส้นทางคมนาคม ระบบไฟฟ้า โครงข่ายอินเทอร์เน็ต ฯลฯ จะช่วยเพิ่มโอกาสทางการค้าและการลงทุนให้กับไทย นอกจากนี้ อาเซียนยังเป็นแหล่งเงินทุนและเป้าหมายการลงทุนของไทย และไทยได้เปรียบประเทศสมาชิกอื่น ๆ ที่มีที่ตั้งอยู่ใจกลางอาเซียน สามารถเป็นศูนย์กลางทางการคมนาคมและขนส่งของประชาคม ซึ่งมีการเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ และบุคคล ระหว่างประเทศสมาชิกที่สะดวกขึ้น

อาเซียนช่วยส่งเสริมความร่วมมือในภูมิภาคเพื่อเผชิญกับภัยคุกคามที่ส่งผลกระทบต่อประชาชนโดยตรง เช่น SARS ไข้หวัดนก การค้ามนุษย์ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ หมอกควัน ยาเสพติด ปัญหาโลกร้อน และปัญหาความยากจน เป็นต้น

อาเซียนจะช่วยเพิ่มอำนาจต่อรองของไทยในเวทีโลก และเป็นเวทีที่ไทยสามารถใช้ในการผลักดันให้มีการแก้ไขปัญหาของเพื่อนบ้านที่กระทบมาถึงไทยด้วย เช่น ปัญหาพม่า ในขณะเดียวกันความสัมพันธ์พหุภาคีในกรอบอาเซียนจะเกื้อหนุนความสัมพันธ์ของไทยในกรอบทวิภาคี เช่น ความร่วมมือกับมาเลเซียในการแก้ไขปัญหา 3 จังหวัดชายแดนใต้ด้วย

การส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การส่งเสริมการลงทุนเป็นมาตรการหนึ่งในหลายมาตรการในการดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศ ให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทย โดยมีหน่วยงานหลักที่ดูแลรับผิดชอบด้านการส่งเสริมการลงทุนคือ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ได้ให้สิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีอากรแก่ผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมการลงทุน กรมศุลกากรมีหน้าที่ในการควบคุมดูแลและรับผิดชอบในเรื่องภาษีอากรของรัฐและเพื่อการส่งเสริมการส่งออกแก่ผู้ประกอบการ จึงต้องกำหนดระเบียบปฏิบัติสำหรับการปฏิบัติในการนำเข้าเครื่องจักรและวัตถุดิบของผู้ประกอบการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้ได้รับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ด้านภาษีอากรเข้ารวมไปถึงควบคุมดูแลอำนวยความสะดวกและให้คำแนะนำแก่ผู้ประกอบการในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีอากร

1. สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการจะได้รับ

- 1.1 ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรหรือได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรลงเหลือกึ่งหนึ่ง
- 1.2 ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือในบางเขตจะเพิ่มขึ้นเป็น 7 - 8 ปี
- 1.3 ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 - 5 ปี แล้วแต่เขตที่โรงงานตั้งอยู่
- 1.4 อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปาเป็น 2 เท่าเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้
- 1.5 อนุญาตให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกจากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนในการนั้น

หลักเกณฑ์ข้างต้นเป็นหลักเกณฑ์ทั่วไปที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะถือเป็นแนวทางในการให้สิทธิ และประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ แต่ทั้งนี้อาจมีข้อยกเว้นในกรณีประเภทกิจการที่จะให้การส่งเสริมนั้นคณะกรรมการได้ประกาศกำหนดเงื่อนไขเฉพาะเกี่ยวกับการให้สิทธิ และ ประโยชน์ด้านภาษีอากรไว้เป็นอย่างอื่น

2. พิธีการศุลกากรที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

- 2.1 การปฏิบัติพิธีการนำเข้าสำหรับใบอนุญาตนำเข้าประเภทส่งเสริมการลงทุน ผู้นำของเข้าจัดทำใบอนุญาตนำเข้าประเภทการส่งเสริมการลงทุน (แบบ กศก.99/1) และเอกสารประกอบตามที่กำหนดให้จัดเตรียมในการนำเข้าปกติพร้อมสำเนาฉบับหนังสือส่งปล่อยของ BOI

ผู้นำเข้านำเอกสารทั้งหมดไปยื่นต่อท่าหรือที่นำของเข้า กรมศุลกากรจะดำเนินการตรวจสอบสิทธิประโยชน์ประเมินราคา-อากร และสั่งวางประกัน หรือยกเว้นภาษีอากร หรือการลดหย่อนภาษีอากร หรือเรียกเก็บภาษีอากร แล้วแต่กรณี แล้วคืนเอกสารให้ผู้นำเข้า ผู้นำเข้านำเอกสารไปติดต่อวางประกันหรือชำระอากร (ถ้ามี) ณ ฝ่ายบัญชีและอากร ผู้นำเข้านำหลักฐานการชำระอากรหรือวางประกันพร้อมเอกสารอื่น ๆ ทั้งหมดไปขอรับสินค้า ณ ส่วนตรวจสินค้า ซึ่งจะทำการตรวจปล่อยสินค้าเช่นเดียวกับการตรวจปล่อยสินค้าขาเข้าตามปกติ (ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน, 2557)

- 2.2 การค้าประกันค่าภาษีอากร การค้าประกันค่าภาษีอากรตามช่วงระยะเวลาที่สำนักงานส่งเสริมการลงทุนกำหนดให้กระทำ ณ ท่า หรือที่ที่นำของเข้า

2.3 บัญชีรายการวัตถุดิบและวัสดุจำเป็น วัตถุดิบและวัสดุจำเป็นที่นำเข้ามาผลิต ผสม หรือประกอบ เป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ซึ่งได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้ได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากรผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจะต้องนำเข้ามาตามช่วงระยะเวลาที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนกำหนด รายการและปริมาณของของดังกล่าวข้างต้นนั้น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นผู้จัดทำและแจ้งกรมศุลกากร โดยจัดทำเป็น 2 บัญชี คือบัญชีแสดงรายการและปริมาณวัตถุดิบและวัสดุจำเป็นที่ได้รับอนุมัติให้ยกเว้นหรือลดหย่อนอากรในแต่ละบัญชีราคาสินค้าที่นำเข้า และเป็นรายงวด 6 เดือน ในกรณี กรมศุลกากรได้กำหนดหน่วยงานรับผิดชอบในการตรวจสอบและควบคุมบัญชีวัตถุดิบและวัสดุจำเป็น เฉพาะเป็นรายงวด 6 เดือน ดังนี้

สำนักงานศุลกากรนำเข้าท่าเรือกรุงเทพ รับผิดชอบการนำเข้าทางเรือในเขตท่ากรุงเทพ สำนักงานศุลกากรท่าอากาศยานกรุงเทพ รับผิดชอบการนำเข้าทางท่าอากาศยานกรุงเทพ ผู้นำเข้านำเอกสารทั้งหมดไปยื่นต่อท่าหรือที่นำของเข้า กรมศุลกากรจะดำเนินการตรวจสอบสิทธิประโยชน์ประเมินราคา-อากร และสิ่งวางประกัน หรือยกเว้นภาษีอากร หรือการผ่านศุลกากรที่นำของเข้า รับผิดชอบการนำเข้าทางด่านศุลกากรนั้น ๆ ตามหนังสืออนุมัติของสำนักงานส่งเสริมการลงทุนส่วนภูมิภาค

2.4 การโอนวัตถุดิบและวัสดุจำเป็น ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องโอนวัตถุดิบและวัสดุจำเป็นที่ได้ยื่นไว้แล้วจากบัญชีหนึ่งไปยังอีกบัญชีหนึ่ง ผู้นำของเข้าต้องยื่นคำร้องขอโอนวัตถุดิบและวัสดุจำเป็น ตามแบบ กศก. 82 พร้อมสำเนา 1 ฉบับ ให้ผู้ควบคุมบัญชีที่ขอโอนตรวจสอบ เมื่อพิจารณาอนุมัติแล้วหน่วยงานที่ควบคุมบัญชีขอโอนจะส่งต้นฉบับคำร้องไปยังหน่วยงานที่รับโอน และเก็บสำเนาคำร้องไว้เป็นหลักฐานที่หน่วยงานของผู้ควบคุมบัญชีที่ขอโอน

2.5 การตัดบัญชีวัตถุดิบและวัสดุจำเป็น เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการนำเข้าวัตถุดิบและวัสดุจำเป็น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนกำหนด ผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนต้องจัดทำรายงานสรุปยอดบัญชีรายการวัตถุดิบและวัสดุจำเป็นที่นำเข้าส่งให้สำนักงานศุลกากรหรือด่านศุลกากรที่เป็นหน่วยงานควบคุมบัญชีภายใน 15 วัน เพื่อกรมศุลกากรจะได้ดำเนินการปิดงวดบัญชีและแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนทราบโดยตรง หากกรมศุลกากรตรวจพบวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นที่นำเข้ามาปริมาณหรือมีระยะเวลาการนำเข้าเกินจากบัญชีวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นที่ได้รับแจ้งจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะพิจารณาความผิดและดำเนินการด้านคดีต่อไป

หลักเกณฑ์การถือหุ้นของคนต่างด้าว

คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การถือหุ้นของต่างด้าวสำหรับ โครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน ดังนี้ (เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ, 2558)

โครงการลงทุนในกิจการตามที่ปรากฏในบัญชีหนึ่ง ทำพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ต้องมีผู้มีสัญชาติไทยถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่า ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน

โครงการลงทุนในกิจการตามที่ปรากฏในบัญชีสอง และบัญชีสาม ทำพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 อนุญาตให้ต่างชาติถือหุ้นข้างมากหรือทั้งสิ้นได้ เว้นแต่กรณีที่มีกฎหมายอื่นกำหนดไว้เป็นการเฉพาะ

เมื่อมีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจกำหนดสัดส่วนการถือหุ้นของต่างชาติเป็นการเฉพาะสำหรับกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุนบางประเภท

ลักษณะของการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

การเข้ามามีสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เป็นเรื่องที่มีความสำคัญที่ทุก ๆ ประเทศจะต้องให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากที่ดินที่คนต่างด้าวจะเข้ามาถือครองนั้นถือเป็นขอบเขตดินแดนอธิปไตยในประเทศของตนและที่ดินเป็นปัจจัยซึ่งเป็นทรัพยากรอันสำคัญ ที่เกี่ยวข้องถึงเศรษฐกิจ สังคม รวมถึงความมั่นคงของประชาชนและประเทศชาติ

เมื่อประเทศเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน การเข้ามาถือครองที่ดินของคนต่างด้าวก็จะมีวิวัฒนาการการถือครองที่ดินอย่างรวดเร็ว อันเนื่องมาจากมีการเติบโตทางธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนเป็นอย่างมากและเกิดจากการลงทุนของคนต่างด้าวในประเทศ ซึ่งอาจกล่าวได้เลยว่าการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนนั้นมีจุดมุ่งหมายเพื่อรักษาผลประโยชน์หรือเพื่อความมั่นคงของประชาชนและประเทศชาติ การกำหนดสิทธิดังกล่าวรัฐจะต้องคำนึงถึงสถานะทางเศรษฐกิจและการลงทุนตามความนิยมในปัจจุบันด้วย ซึ่งคนต่างด้าวเองก็ให้ความสำคัญในเรื่องการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินนี้ด้วยเพราะที่ดินเป็นปัจจัยหลักส่วนหนึ่งที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในการลงทุนในประเทศนั้น ๆ อย่างไรก็ตามในส่วนของการควบคุมก็มีความจำเป็นที่จะต้องกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อให้คนต่างด้าวได้ใช้ทรัพยากรอย่างประหยัดและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและเป็นการป้องกันมิให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินมากเกินไป

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวส่วนใหญ่เป็นการแสวงหาประโยชน์จากการค้าการลงทุน เนื่องจากคนต่างด้าวเหล่านั้น มีองค์ความรู้ทางด้านวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและนวัตกรรม

รวมทั้งมีความได้เปรียบในค่าอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และความพร้อมทางการเงินมากกว่าคนไทย และอีกประการหนึ่งจะเป็นการถือครองในลักษณะตัวแทน (Nominee) ประเภทบุคคล ผ่านการอาศัยสถานภาพการสมรสเป็นช่องทางในการถือครอง ซึ่งคนต่างด้าวจะหลบเลี่ยงโดยการให้คู่สมรสที่มีสัญชาติไทยเข้ายื่นขอจดทะเบียนนอสังหาริมทรัพย์แทนและเพื่อเป็นการยืนยันสิทธิในการใช้ประโยชน์ก็จะมีการยื่นขอจดทะเบียน “สิทธิอาศัยโดยไม่มีค่าตอบแทน” ของคนต่างด้าวหรือการยื่นขอจดทะเบียน “สิทธิเก็บกินโดยไม่มีค่าตอบแทนที่อาจมีลักษณะเป็นแบบตัวแทน (Nominee) การเช่าเพื่อการอยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว โดยมีผู้ประกอบการและทนายความคอยอำนวยความสะดวกให้อย่างเป็นระบบ เป็นต้น

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย

สิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวกล่าวในเชิงกฎหมาย ได้มีวิวัฒนาการมาจากหลักกรรมสิทธิ์ (Absolute ownership) ในที่ดินในสมัยโรมัน (Prof. Richard K BULLARD, United Kingdom) โดยการกำหนดหลักกรรมสิทธิ์ของชาวโรมันนั้น ทำให้มีการพัฒนาการควบคุมที่ดิน โดยรัฐและพัฒนาไปถึงการจำกัดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว โดยตามกฎหมายโรมันคนต่างด้าวจะไม่มีสิทธิใดเลยตามกฎหมาย โดยถือว่ากฎหมายมีผลเป็นการบังคับใช้และให้เอกสิทธิ์แก่ชาวโรมัน โดยเฉพาะ คนที่ไม่ใช่ชาวโรมันจะขอความคุ้มครองป้องกันตามกฎหมายไม่ได้ ส่งผลให้คนต่างด้าวไม่สามารถเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ตามกฎหมายโรมัน ซึ่งสิทธิของคนต่างด้าวดังกล่าวนี้ได้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน มีรูปการ การพัฒนาที่แตกต่างกันไปแต่ละประเทศ อันเนื่องมาจากระบบสิทธิในที่ดินแต่ละประเทศมีความแตกต่างกัน ซึ่งส่งผลให้การได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวแตกต่างกันไปด้วย ในส่วนประเทศไทยสิทธิในที่ดินตามกฎหมายไทย ปรากฏในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ความว่า สิทธิในที่ดิน หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย ดังนั้น สิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว จึงหมายความว่า คนต่างด้าวมีสิทธิในกรรมสิทธิ์ และสิทธิครอบครองในที่ดิน เมื่อพิจารณาในส่วนของข้อกำหนดสิทธิแต่ละประเทศนั้น สิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในแต่ละระบบกฎหมายย่อมมีความแตกต่างกัน แต่ระบบกฎหมายก็ไม่ได้เป็นปัจจัยที่ทำให้การออกมาตรการกำหนดสิทธิในที่ดินแตกต่างกันแต่อย่างใด เพียงแต่มีความแตกต่างกันในรายละเอียด โดยเล็กน้อย ซึ่งสามารถแยกการเข้าไปมีสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวได้ 2 ประเภท ดังนี้

1. การเข้าไปมีสิทธิโดยการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือ เป็นเจ้าของที่ดินโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายของประเทศนั้น (Possessory)
2. เข้าไปมีสิทธิในการใช้ที่ดินโดยมิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งการใช้ที่ดินและขอบเขตการใช้ที่ดินจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของรัฐ ตัวอย่างของสิทธิในการใช้ที่ดินที่เป็นที่รู้จัก และ เป็นที่

นิยมของชาวต่างด้าวในปัจจุบันคือ การเช่าที่ดิน หรือวิธีการได้มาซึ่งที่ดิน ซึ่งวิธีการนี้จะทำให้คนต่างด้าวนั้นมีสิทธิในการใช้ที่ดินตามระยะเวลาที่มีการตกลงที่ให้เช่าหรือให้ใช้สิทธิ โดยแลกกับจำนวนค่าเช่าที่ตกลงระหว่างคนต่างด้าวกับผู้ให้เช่าหรือภาครัฐ การกำหนดสิทธิในที่ดินดังกล่าวสามารถพิจารณาถึงวิธีการเข้าไปมีสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวและยังสามารถแบ่งสิทธิในที่ดินได้อีก 2 ประเภท ดังนี้

2.1 การเข้ามามีสิทธิในที่ดินโดยตรง หมายความว่า เป็นการเข้าไปใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยการเข้าถือสิทธิโดยตรงกับที่ดินดังกล่าว เช่น การถือครองโดยอาศัยสิทธิ กรรมสิทธิ์ การเช่าหรือสิทธิอื่น ๆ ตามที่กฎหมายแต่ละประเทศนั้น ๆ รับรอง

2.2 การเข้าไปมีสิทธิในที่ดินโดยทางอ้อม โดยเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินผ่านบุคคลที่สาม ไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือแม้แต่กระทั่งนิติบุคคลก็ตาม เช่น การเข้าไปถือหุ้นในบริษัทที่มีการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นต้น (จเร จารูวังสันติ, 2551, หน้า 6-7)

ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

การกำหนดสิทธิในการถือครองถือเป็นทรัพย์สิน ทรัพย์สินถือเป็นสถาบันทางกฎหมาย (Institution) สถาบันหนึ่งในสังคมที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์มาตั้งแต่โบราณกาล เริ่มต้นจากเครื่องมือที่ใช้ในการเพาะปลูก เลี้ยงสัตว์ จนถึงที่ดินที่หวงกันไว้เพื่อกระทำกิจกรรมดังกล่าว สิทธิในทรัพย์สินมีความเป็นมาทางความคิดที่แปรเปลี่ยนไปตามยุคสมัยและสภาพความเป็นอยู่ของมนุษย์ในสังคม นับตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน การกำหนดสิทธิแบ่งออกเป็น 3 ยุค คือ ยุคโบราณ ยุคที่มีการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน และยุคที่เข้าสู่รัฐสมัยใหม่ ดังต่อไปนี้ (แนวคิดทฤษฎีของกฎหมายที่ดิน, 2557)

ยุคโบราณเป็นยุคที่มนุษย์เลี้ยงชีพด้วยการเก็บพืชผักผลไม้หรือล่าสัตว์ในป่า มนุษย์ยังมิได้กำหนดระบบกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ที่ดินจึงเป็นสมบัติส่วนรวม ไม่มีใครหวงห้ามและกันเป็นของตนได้ แม้ต่อมามนุษย์จะรู้จักการเพาะปลูกซึ่งจำเป็นต้องใช้ที่ดิน แต่การเพาะปลูกในยุคนั้นยังไม่มีการถือสิทธิในที่ดิน เพราะที่ดินมีมากมายเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนคน ไม่จำเป็นต้องกำหนดว่าที่ดินนี้เป็นของใครเท่าใด ดังจะเห็นได้จากเรื่องการเพาะปลูก เมื่อดินแห่งหนึ่งเพาะปลูกไม่ได้ผลดี ก็จะโยกย้ายไปหาที่ดินแห่งใหม่เพื่อทำการเพาะปลูก นอกจากนั้น มนุษย์ในยุคนั้นยังสามารถทำการเพาะปลูกร่วมกันได้ โดยถือว่าที่ดินเป็นสมบัติส่วนรวมของสังคมผู้ทำการเพาะปลูกเพียงแต่แบ่งปันพืชผลกันเท่านั้น เมื่อมนุษย์มาอยู่รวมกันเป็นสังคม และมีจำนวนคนเพิ่มมากขึ้น ความจำเป็นในการหาวิธีเพาะปลูกให้ได้ผล และความจำเป็นในการถือสิทธิในที่ดินเป็นการชั่วคราวเพื่อแบ่งสันปันที่ดินกันทำการเพาะปลูกก็มีมากขึ้น สิทธินี้ตามปกติมีกำหนดเวลาเพียงปีเดียว เพราะเมื่อเกิดมีความจำเป็นต้องทำการเพาะปลูกให้ได้ผลดีก็ต้องหาที่ดินที่ดี ที่ดินที่ดีที่สามารถจะหาได้

ตามความรู้ความคิดของมนุษย์ในสมัยนั้นคือที่ดินที่น้ำขึ้นแล้วน้ำลดลงไป เช่น ที่ริมตลิ่งหรือที่ลุ่มใกล้ฝั่งแม่น้ำ เพราะเมื่อถึงฤดูน้ำมาก น้ำจะท่วมเนื้อที่กว้างใหญ่ไพศาล น้ำได้พัดพาเอาโคลนตมหรืออาหารสำหรับพฤษชาติมาทิ้งไว้ พอน้ำลดลงแล้วหัวหน้าหมูหรือหัวหน้าเผ่าจะไปจัดสรรแบ่งปันที่ดินกันและปลูกพืชพันธุ์ที่ให้ผลในเวลา 6 – 7 เดือน เมื่อเก็บเกี่ยวเสร็จ น้ำก็กลับมาท่วมใหม่ ลบรอยเครื่องปักปันไม่รู้ว่าที่ดินของใครอยู่ที่ไหน จึงต้องปักปันกันใหม่ทุกปี ไม่มีทางจะถือได้ว่าสิทธิในที่ดินของใครอยู่ตรงไหน ต้องจัดสรรกันใหม่ทุกปี (แนวคิดทฤษฎีของกฎหมายที่ดิน, 2557) มนุษย์จึงเริ่มมีการถือสิทธิในที่ดินโดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 1 ปี แต่สิทธินี้ก็ยังไม่ใช่สิทธิส่วนบุคคลสิทธิครอบครองยังเป็นของพวกเขาของหมูหรือของเผ่า เพราะการแบ่งที่ดินแบบนี้ ต้องแบ่งเป็นผืนใหญ่ ๆ ไม่สามารถจัดแบ่งเป็นชิ้นเล็กชิ้นน้อยได้ ต่อมาเมื่อเผ่ารวมกันเป็นประเทศ การปกครองมีความมั่นคงยิ่งขึ้น เป็นเหตุให้อำนาจของครอบครัวเสื่อมลงไปมาก แต่ละคนมีสิทธิมากขึ้น และหัวหน้าครอบครัวไม่มีอำนาจเด็ดขาดเหมือนก่อน จะทำการงานสิ่งใดต้องปรึกษามาชิกอื่น บางครั้งต้องยอมแบ่งปันที่ดินแก่สมาชิกด้วย ดังนั้น หลักกรรมสิทธิในที่ดินของเอกชนจึงเริ่มก่อตั้งขึ้น (ศาสกร ชุณหอุไร, 2529, หน้า 2) แต่กรรมสิทธิในที่ดินของเอกชนยังมีลักษณะต่างจากกรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ เพราะในสมัยนั้นที่ดินมีอยู่มากแต่คนยังมีน้อย ถ้าใครต้องการที่ดินที่จะเพาะปลูกหรือปลูกเรือนอยู่ ต้องไปหาที่ดินในป่าแล้วถากถางโก่นสร้าง ที่ดินนั้นจึงจะเป็นของตน แต่ถ้าเจ้าของอพยพออกจากที่ดินหรือเลิกทำประโยชน์ในที่ดินนั้นแล้ว ที่ดินนั้นจะกลับมาเป็นสมบัติส่วนรวม ผู้อื่นเข้าทำประโยชน์ต่อไปได้เพราะในสมัยโบราณ กรรมสิทธิ์ยังไม่แยกออกจากการครอบครอง เจ้าของต้องเป็นผู้ที่ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้น จึงจะมีสิทธิหวงห้ามในที่ดินนั้นได้ (ร. แลงกาศ, 2526, หน้า 295)

เมื่อการได้มาซึ่งกรรมสิทธิในที่ดินไม่ต้องอาศัยหลักการครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ที่ดินจึงเริ่มเป็นทรัพย์สินที่มีคุณค่าต่างหากจากผลประโยชน์ที่ทำได้ แต่สิทธิในที่ดินก็ยังไม่เหมือนสิทธิในสังหาริมทรัพย์ เพราะในสมัยนั้นเป็นสมัยของการปกครองดินแดน โดยมีพระเจ้าแผ่นดินเป็นเจ้าของดินแดน ดังนั้น การที่เจ้าของที่ดินจะหวงแหนยึดถือไว้ในอำนาจของตน ก็จะเป็นปรปักษ์ต่ออำนาจของพระเจ้าแผ่นดิน ในประเทศที่พระเจ้าแผ่นดินมีอำนาจมาก พระเจ้าแผ่นดินจะตัดทอนและจำกัดสิทธิของเจ้าของที่ดินมิให้เป็นอันตรายต่ออำนาจของพระองค์โดยการบัญญัติไว้ในกฎหมายให้ที่ดินทั้งหมดในประเทศเป็นของพระเจ้าแผ่นดินเท่านั้น เช่น ประเทศจีนในโบราณ ถือกันว่าพระเจ้าแผ่นดินเป็นเจ้าของที่ดินในอาณาจักร โดยปรากฏในคัมภีร์ชิ่งกงของขงจื้อว่า “ที่ดินได้ท้องฟ้าเป็นของผู้เป็นประมุข และบรรดาผู้อาศัยที่ดินนั้นเป็นข้าของประมุข” ตามกฎหมายอิสลามถือกันว่าที่ดินเป็นของอิหม่ามผู้เป็นประมุขแห่งศาสนาไม่เป็นของราษฎร ส่วนในยุโรปสมัยกลาง ถือว่าอาณาเขตคือที่ดินที่พระเจ้าแผ่นดินทรงอำนาจปกครองเป็นของพระเจ้า

แผ่นดิน เมื่อพระเจ้าแผ่นดินสวรรคต ก็จะแบ่งปันกันระหว่างทายาทเหมือนมรดกของบุคคลธรรมดา สำหรับประเทศไทย มีการบัญญัติไว้ชัดเจนในพระอัยการเบ็ดเสร็จ บทที่ 42 ซึ่งเป็นกฎหมายสมัยอยุธยาว่า “ที่ดินในแคว้นกรุงเทพมหานครศรีอยุธยาหาคิดถอนพัตน์ราชบุริธานีรมย์ เป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว หากให้ราษฎรทั้งหลายผู้เป็นข้าแผ่นดินอยู่ จะได้เป็นที่ราษฎรก็หามิได้” และบทที่ 54 มีใจความว่า “ถ้าที่นอกเมืองหลวงอันเป็นแคว้นกรุงศรีอยุธยาซึ่งที่ราษฎร อย่าให้ซื้อขายแก่กัน” เหตุที่ประเทศทั้งหลายในสมัยดั้งเดิมถือหลักเช่นนี้ เพราะในสมัยนั้น หลักเรื่อง “กรรมสิทธิ์” และ “อำนาจการปกครอง” ยังสับสนปะปนกันอยู่ (ภาสกร ชุมhuri, 2539, หน้า 3)

ยุคที่มีการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ประเทศทางตะวันตกเริ่มต้นตัวกับแนวคิดในเรื่องสิทธิเสรีภาพของประชาชน และมีการยืนยันถึงสิทธิเสรีภาพไว้ในกฎหมายหรือคำประกาศต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิในทรัพย์สินของประชาชน เช่น “The Great Charter” กฎหมายของสหราชอาณาจักร ซึ่งเป็นกฎหมายที่กำหนดหลักการรับรองสิทธิเสรีภาพของประชาชน หรือมหาบัตรแม็กนาคาร์ตา ซึ่งได้บัญญัติหลักการไว้ว่า “บุคคลใดจะถูกจับกุมขัง ริบทรัพย์สิน เนรเทศ ประกาศว่าเป็นคนนอกกฎหมายหรือถูกลงโทษ ไม่ว่าโดยวิธีการอย่างไรหาได้ไม่เว้นแต่ จะได้รับการพิจารณาอันเที่ยงธรรมจากบุคคลชั้นเดียวกับเขาและตามกฎหมายบ้านเมือง” อันจะเห็นได้ว่าเป็นการให้ความคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินของประชาชนชาวอังกฤษที่จะไม่ถูกริบทรัพย์สิน เว้นแต่จะเป็นไปตามกฎหมาย คำประกาศอิสรภาพของประเทศสหรัฐอเมริกาเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม ค.ศ. 1776 ก็ได้รับรองถึงสิทธิตามธรรมชาติของมนุษย์ คือสิทธิ ในชีวิต เสรีภาพ และสิทธิในการแสวงหาความสุขและได้ยืนยันถึงอำนาจรัฐบาลที่ต้องมาจากประชาชน คำประกาศสิทธิของมนุษย์และของพลเมืองของประเทศฝรั่งเศส ซึ่งสมัชชาแห่งชาติได้ประกาศคำประกาศสิทธิของมนุษย์และพลเมือง เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม ค.ศ. 1789 มีหลักการสำคัญคือ “มาตรา 17 กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิอันศักดิ์สิทธิ์และจะละเมิดมิได้ บุคคลไม่อาจถูกพรากกรรมสิทธิ์ไปจากตน เว้นแต่เมื่อมีความจำเป็นสาธารณะที่กำหนดโดยกฎหมาย และภายใต้เงื่อนไขการให้ค่าทดแทนก่อนการเวนคืนและค่าทดแทนนั้นต้องเป็นธรรม” (บวรศักดิ์ อุวรรณ โณ, 2536, หน้า 68)

คำประกาศสิทธิมนุษยชนและพลเมืองของฝรั่งเศสนี้เอง ที่ภายหลังได้ถูกนำไปเป็นแบบอย่างให้อีกหลายประเทศใช้ในการจัดทำรัฐธรรมนูญ อันเป็นเอกสารสำคัญและมีสถานะสูงสุดของประเทศ โดยประเทศต่าง ๆ จะต้องบัญญัติบทที่ว่าด้วยสิทธิเสรีภาพไว้ในรัฐธรรมนูญด้วยเพื่อเป็นหลักประกันให้ประชาชนอุ่นใจหรือแน่ใจว่าตนทำอะไรได้แค่ไหนเพียงใด ด้วยการบัญญัติสิทธิต่าง ๆ ไว้ให้ชัดเจน ซึ่งอาจเป็นการรับรองสิทธิที่เคยรู้จักหรือเคยมีใช้กันมาแล้ว หรือเป็นการสร้างสิทธิขึ้นมาใหม่ให้ปรากฏในรัฐธรรมนูญเองก็ได้ (วิษณุ เครืองาม, 2533, หน้า 4)

ยุคที่เข้าสู่รัฐสมัยใหม่ บทบาทของรัฐในแต่ละยุคแต่ละสมัยนั้นย่อมแตกต่างกันออกไปตามสภาพทางการเมือง เศรษฐกิจ และสังคมในยุคนั้น ๆ ในระหว่างทศวรรษที่ 18 แนวความคิดว่าด้วยบทบาทและภารกิจของรัฐที่ได้รับการยอมรับอย่างเป็นทางการ คือ ลัทธิเสรีนิยมและลัทธิปัจเจกชนนิยมซึ่งแนวความคิดนี้เห็นว่ารัฐจะต้องไม่เข้าไปแทรกแซงกิจการทางเศรษฐกิจการค้าหรือการอุตสาหกรรมของประชาชน โดยจะต้องปล่อยให้ประชาชนจัดทำหรือประกอบกิจการโดยเสรี หน้าที่ของรัฐสมัยใหม่ คือ การรักษาความสงบเรียบร้อยภายในและการป้องกันประเทศ การอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนเมื่อรัฐมีภาระในการดำเนินกิจการต่าง ๆ มากมาย บางครั้งรัฐจึงจำเป็นต้องมีการล่วงละเมิดสิทธิในทรัพย์สินของประชาชน โดยรัฐอาจจะเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประชาชนมาใช้ในการจัดทำบริการสาธารณะต่าง ๆ แต่รัฐต้องดำเนินการในสิ่งที่มีความจำเป็นเท่านั้น และการกระทำของรัฐนั้นจะต้องกระทำโดยอาศัยอำนาจของกฎหมาย และเพื่อประโยชน์สาธารณะ ซึ่งประชาชนจำเป็นต้องยอมรับหลักการนี้ เพราะเป็นแนวทางในการอยู่ร่วมกันในสังคม ดังนั้น ประชาชนจึงต้องยอมรับในการที่สิทธิในทรัพย์สินของตนอาจจะถูกจำกัดหรืออาจต้องถูกกระทบกระเทือนจากการดำเนินภารกิจของรัฐ

การคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สิน มนุษย์เป็นเจ้าของสิทธิในทรัพย์สินมาตั้งแต่ยุคโบราณแล้ว และเมื่อมนุษย์เริ่มใช้กฎหมายมาควบคุมพฤติกรรมของมนุษย์ในสังคม สิทธิในที่ดินก็ได้รับการบัญญัติรับรองไว้ในกฎหมาย ซึ่งในระยะแรกจะเป็นเรื่องความสัมพันธ์ทางทรัพย์สินระหว่างเอกชนที่ใช้กันระหว่างเอกชนด้วยกันเอง จะนำมาใช้ยื่นกับรัฐไม่ได้ สิทธิในทรัพย์สินจึงเป็นเรื่องของกฎหมายเอกชนเมื่อใดที่รัฐต้องการทรัพย์สินของเอกชน เอกชนก็ไม่อาจขัดขืนได้ จนในที่สุดเมื่อปลายสมัยกลางที่ชนชั้นกลางได้ก่อกำเนิดขึ้นพร้อมแนวความคิดเสรีนิยมได้เรียกร้องให้รัฐคุ้มครองทรัพย์สินของเอกชน รัฐจะละเมิดกรรมสิทธิในทรัพย์สินของเอกชนมิได้

สิทธิในทรัพย์สินในฐานะสิทธิขั้นพื้นฐาน ผลของทฤษฎีกฎหมายธรรมชาติและทฤษฎีเสรีนิยมประชาธิปไตยทางการเมืองในยุคหลังระบอบการปกครองแบบสมบูรณาญาสิทธิราชย์ ทำให้มีการบัญญัติรับรองสิทธิเสรีภาพของเอกชนไว้ในเอกสารสำคัญทางการเมืองของบรรดารัฐเสรีประชาธิปไตยทั้งหลาย โดยการนำเอาปรัชญาอุดมการณ์ทางการเมืองและสิทธิเสรีภาพตามธรรมชาติทั้งหลายมาบัญญัติเป็นสิทธิเสรีภาพตามกฎหมายบ้านเมือง (บวรศักดิ์ อูรรณโณ, 2538, หน้า 347) สิทธิในทรัพย์สินถือว่าเป็นสาระสำคัญประการหนึ่งของความเป็นมนุษย์ที่ไม่อาจพรากไปเสียได้ ตามคำสอนทฤษฎีกฎหมายธรรมชาติของจอห์น ล็อก ถือว่าเป็นเรื่องที่ไม่เชื่อไม่ได้ ขายไม่ขาด (บุญศรี มีวงศ์อุโฆษ, 2535, หน้า 41 – 42)

หลักการสิทธิในรัฐเสรีประชาธิปไตย ในบรรดาสิทธิในทรัพย์สินนั้น กรรมสิทธิ์ถือได้ว่าเป็นสิทธิในทรัพย์สินซึ่งมีศักดิ์สูงสุดเหนือทรัพย์สินนั้น กรรมสิทธิ์ได้รับการยืนยันอย่างหนัก

แน่นในยุคเสรีนิยม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ภายหลังจากปฏิวัติใหญ่ของฝรั่งเศส ในยุคศักดินาแม้ว่าหลักกรรมสิทธิ์จะเป็นที่ยอมรับ แต่ก็ยังมีข้อจำกัดอยู่มาก กษัตริย์หรือเจ้าศักดินาสามารถเกณฑ์ทรัพย์สินไปใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลากรรมสิทธิ์จึงมีความสำคัญน้อยหลังจากการปฏิวัติ พัฒนาการความคิดเสรีนิยมนำไปสู่ความเห็นที่ว่ากรรมสิทธิ์เป็นเครื่องมือที่ขาดไม่ได้ในการทำให้มนุษย์มีเสรีภาพอย่างแท้จริง การประกาศรับรองหลักกรรมสิทธิ์ในคำประกาศว่าด้วยสิทธิมนุษยชนและพลเมืองของประเทศฝรั่งเศสเมื่อปี ค.ศ. 1789 จึงมีขึ้นเพื่อยืนยันความศักดิ์สิทธิ์ของหลักกรรมสิทธิ์ (สุรพล นิติไกรพจน์, 2537, หน้า 812 – 813) คำว่า “กรรมสิทธิ์” มาจากคำว่า “Dominium”

ในกฎหมายโรมันซึ่งปรากฏอยู่ใน Corpus Juris Civilis ของพระเจ้าจัสติเนียน (Justinian) ถือว่าเป็นสิทธิเหนือทรัพย์สินที่สมบูรณ์ที่สุดในสถาบันกฎหมายเอกชน เจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิในการใช้สอย จำหน่ายจ่ายโอน และทำลายทรัพย์สินของตนอย่างสมบูรณ์ สิทธิดังกล่าวอาจถูกจำกัดได้บ้าง แต่ยังคงถือว่ามีความสมบูรณ์อยู่ ลักษณะสำคัญของหลักกรรมสิทธิ์มีอยู่ 2 ประการ คือ (ก) เด็ดขาด แน่นอน และเป็นสิทธิส่วนบุคคล และ (ข) มีลักษณะถาวร ในกฎหมายโรมัน เจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิครอบครอง (Jus possidendi) สิทธิใช้สอย (Jus utendi) สิทธิที่จะได้ดอกผล (Jus fruendi) กับสิทธิที่จะจำหน่าย และทำลายทรัพย์สิน (Jus abutendi) (อุกฤษ มงคลนาวิน, 2525, หน้า 582 - 583)

ส่วนในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสบัญญัติเกี่ยวกับการใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ของเจ้าของไว้ในมาตรา 544 ว่า “กรรมสิทธิ์ คือ สิทธิใช้สอย หาประโยชน์และจำหน่ายทรัพย์สินอย่างเต็มที่เด็ดขาด แต่การใช้สิทธินี้ต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหรือข้อบังคับใด ๆ ” (อุกฤษ มงคลนาวิน, 2525, หน้า 581-582)

หลักกรรมสิทธิ์มีองค์ประกอบ 3 ประการ คือ (ก) ผู้ทรงกรรมสิทธิ์ ได้แก่เอกชนทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล (ข) วัตถุแห่งกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ตัวทรัพย์สิน แต่ที่มีปัญหาหามาที่สุดคือ อสังหาริมทรัพย์หรือที่ดิน เพราะอาจถือได้ว่าการรับรองหลักกรรมสิทธิ์มีขึ้นก็เพื่อคุ้มครองความเป็นเจ้าของที่ดินของเอกชน และสิทธิในอสังหาริมทรัพย์เป็นสิทธิที่มีข้อจำกัดมากที่สุด และ(ค) ขอบเขตของกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีการพัฒนาแนวความคิดทางสังคมจากปัจเจกชนนิยมไปสู่แนวคิดที่มุ่งประโยชน์ต่อสังคมโดยรวมอันนำไปสู่การจำกัดการใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ เช่น การเวนคืน การโอนเป็นของชาติในวิสาหกิจต่าง ๆ ข้อจำกัดสิทธิในการก่อสร้างอาคาร การเก็บภาษีทรัพย์สิน (สุรพล นิติไกรพจน์, 2537, หน้า 818 - 822)

การจำกัดสิทธิในทรัพย์สิน

แนวคิดทั่วไปเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิเสรีภาพ ภาระหน้าที่ของรัฐได้เติบโตและมีความซับซ้อนขึ้นเป็นลำดับ รัฐได้แทรกแซงเข้าไปทุกวิถีแห่งการดำเนินกิจกรรมทางสังคม ไม่ว่าจะเป็นการเข้าควบคุมทางเศรษฐกิจ การเงิน การส่งเสริมสวัสดิการสังคม การศึกษา และการสาธารณสุข ส่งผลให้อำนาจของรัฐมีมากขึ้นและแทรกแซงเข้าไปในวิถีชีวิตของคนในสังคมแทบทุกด้าน รัฐได้ใช้อำนาจบังคับเอากับประชาชนอย่างกว้างขวาง ด้วยการออกคำสั่ง การอนุญาต การห้าม การออกกฎ หรือการได้มาซึ่งทรัพย์สินของเอกชน กฎหมายต่าง ๆ ได้ตราขึ้นออกใช้บังคับเพื่อสนองนโยบายสาธารณะ และบางฉบับก็มีผลกระทบต่อสิทธิในทรัพย์สินของเอกชน เช่น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิรูปที่ดิน กฎหมายควบคุมอาคาร

การที่รัฐธรรมนูญบัญญัติรับรองสิทธิเสรีภาพของประชาชนไว้มีความหมายเพียงว่ารัฐจะไปเพิกถอนไม่ได้เท่านั้น แต่มิได้หมายความว่ารัฐจะจำกัดมิได้ เพราะไม่มีรัฐธรรมนูญของประเทศใดรับรองสิทธิเสรีภาพไว้อย่างสมบูรณ์โดยปราศจากเงื่อนไข (วรพจน์ วิศวพิชญ์, 2538, หน้า 16 - 17) เสรีภาพที่ไม่มีขอบเขตจำกัด ย่อมทำให้เกิดสภาวะอนาธิปไตย (Anarchie) เพราะทุกคนย่อมใช้เสรีภาพของตนอย่างเต็มที่ ไม่สนใจว่าจะไปกระทบบุคคลอื่น ผู้อ่อนแอที่ไม่สามารถอยู่ได้ในสังคม ผลคือทำให้เกิดสภาวะของการไร้เสรีภาพ (บวรศักดิ์ อุวรรณโณ, 2538, หน้า 350 - 352) กฎหมายจะให้อำนาจรัฐรุกรานสิทธิเสรีภาพของประชาชนได้ก็แต่เพียงเท่าที่จำเป็นแก่การดำรงรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์สาธารณะ บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ให้อำนาจรัฐไว้อย่างคลุมเครือหรือเกินเลยกว่าความจำเป็นในการรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์สาธารณะย่อมถือว่าขัดต่อเจตนารมณ์ของรัฐธรรมนูญ จึงอาจกล่าวได้ว่าภารกิจของรัฐที่ขยายตัวออกไปเพื่อการดำเนินการใด ๆ อันเป็นประโยชน์แก่สาธารณะเป็นสิ่งที่นำมาใช้ในการจำกัดสิทธิเสรีภาพของประชาชน

การจำกัดกรรมสิทธิ์

สิทธิในทรัพย์สินของเอกชนจัดได้ว่าเป็นประเภทหนึ่งของเสรีภาพในกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่บรรดาระัฐเสรีประชาธิปไตยให้การรับรองคุ้มครองไว้โดยรัฐธรรมนูญ แต่รัฐก็สามารถจำกัดสิทธิดังกล่าวได้ เหตุผลสำคัญที่สุดเป็นเหตุผลเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิเสรีภาพของเอกชนโดยทั่วไป นั่นคือเพื่อการรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์สาธารณะ ในปัจจุบันหลักกรรมสิทธิ์จะแสดงบทบาทพร้อมกันสองด้าน คือ ด้านหนึ่งเอกชนมีอิสระในการใช้สอยทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตน อีกด้านหนึ่งกรรมสิทธิ์มีความผูกพันต่อสังคม กล่าวคือ การใช้สิทธิในทรัพย์สินของบุคคลต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของสังคม โดยส่วนรวมด้วย ในฐานะที่เจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นส่วนหนึ่งของสังคม ในการแสดงบทบาทด้านแรกได้เรียกร้องให้มีการประกันสิทธิดังกล่าวไว้ในรัฐธรรมนูญ ขณะเดียวกันการแสดงบทบาทในด้านที่สองก็เรียกร้องให้รัฐสามารถออกกฎหมายมากำหนด

ขอบเขตการใช้สอยทรัพย์สินของเจ้าของเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อสาธารณะได้ (ศุภเชษฐ์ คุสุวรรณ, 2540, หน้า 38 - 39) เดิมกฎหมายลักษณะทรัพย์สินของประเทศฝรั่งเศสให้ความสำคัญกับหลักสิทธิในทรัพย์สินหรือหลักกรรมสิทธิ์มากจนถึงกับถือว่าเป็นสิทธิอันศักดิ์สิทธิ์ ผู้ใดจะล่วงละเมิดมิได้และให้หลักประกันไว้ในรัฐธรรมนูญอีกด้วย ต่อมา ภายหลังจากแนวความคิดทางการเมืองแบบสังคมนิยมที่เข้ามามีบทบาทในประเทศฝรั่งเศส ได้ส่งผลกระทบต่อหลักสิทธิในทรัพย์สินเป็นอย่างมาก

ลีอง ดูกีต์ (Leon Duguit) นักปราชญ์ชาวฝรั่งเศสได้ปฏิเสธแนวความคิดที่ว่าสิทธิในทรัพย์สิน เป็นสิทธิตามธรรมชาติชนิดหนึ่งของมนุษย์ แต่เห็นว่าสิทธิในทรัพย์สินจะต้องมีอยู่เนื่องจากหน้าที่ตามสังคมนิยมหนึ่ง (อุกฤษ มงคลนาวิน, 2525, หน้า 41) กล่าวคือ เจ้าของสิทธิในทรัพย์สินจะใช้สอยทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของตนเองเท่านั้นหาได้ไม่ แต่ต้องปฏิบัติตามภาระที่มีต่อสังคมอีกด้วย รัฐจึงชอบที่จะเข้ามาแทรกแซงการใช้สอยทรัพย์สินของบุคคลเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่สังคมได้ด้วยเหตุนี้ จึงมีการวางข้อกำหนดจำกัดสิทธิในทรัพย์สินขึ้นเป็นจำนวนมาก ไม่เพียงแต่การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีลักษณะเป็นการขยายกรอบแนวคิดในเรื่องประโยชน์สาธารณะ แต่รัฐบาลในยุคต่อ ๆ มา เช่น ในช่วงสุดท้ายของสาธารณรัฐ ครั้งที่ 3 ในรัฐบาลชุดที่เรียกว่ารัฐบาล Frontpopulaire ซึ่งเป็นรัฐบาลสังคมนิยมได้มีการกำหนดมาตรการใหม่ ๆ ขึ้นใช้ในลักษณะจำกัดคุ้มครองกรรมสิทธิ์เพื่อประโยชน์สังคมมากขึ้น (สุรพล นิติไกรพจน์, 2537, หน้า 814) ปัจจุบันสิทธิการเป็นเจ้าของทรัพย์สินถูกรับรองไว้ในมาตรา 14 วรรค 1 ของกฎหมายพื้นฐาน (Basic law หรือ Grundgesetz) โดยวางหลักว่า เอกชนชอบที่จะใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่และได้รับประโยชน์สูงสุดจากทรัพย์สินของตนในทุกกรณีที่กฎหมายอนุญาตไว้แต่ในขณะเดียวกันกฎหมายพื้นฐานได้กำหนด “หน้าที่ในทางสังคม” (Social obligation) ของสิทธิในทรัพย์สินไว้ในวรรคสองของมาตราเดียวกันว่า “ทรัพย์สินก่อให้เกิดหน้าที่ การใช้สอยทรัพย์สินต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ส่วนรวม” หมายความว่า สิทธิในการจัดการทรัพย์สินของเอกชนได้ถูกจำกัดไว้โดย “ประโยชน์ของคนทั้งชาติ” (Commonwealth) ซึ่งมีผลทำให้สิทธิในทรัพย์สินได้สูญเสียความสำคัญและหมดสภาพของการเป็นสิทธิสูงสุดและเด็ดขาด (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2531, หน้า 495) และเป็นที่ยอมรับกันว่าสิทธิในทรัพย์สินที่ไม่มีเงื่อนไขและละเมิดมิได้นั้น ไม่สามารถเป็นไปได้อีกต่อไปในความเป็นจริง การใช้สอยทรัพย์สินของเอกชน ต้องคำนึงถึงประโยชน์ของรัฐและไม่ไปกระทบต่อประโยชน์ของเอกชนอื่น รัฐมีความชอบธรรมในอันที่จะจำกัดสิทธิในทรัพย์สินผ่านทางบทบัญญัติแห่งกฎหมายและสร้างความสมดุลของสิทธิในทรัพย์สินเข้ากับประโยชน์สาธารณะ

การกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญของประเทศและเป็นอริปไตยของชาติซึ่งแต่ละประเทศมีสิทธิที่จะรักษาไว้ซึ่ง อริปไตยของชาติ ดังนั้น ในการที่คนต่างด้าวมิสิทธิในที่ดิน รัฐก็มีสิทธิโดยชอบ

ธรรมที่จะกำหนดหลักเกณฑ์หรือข้อบังคับ มาบังคับใช้กับคนต่างด้าวโดยพิจารณาจากหลักกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ซึ่งสามารถสรุปสาเหตุที่ทำให้ต้องมีการควบคุมการจำกัดการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ดังนี้

1. เป็นการป้องกันความมั่นคงของชาติ โดยเป็นเหตุผลที่สำคัญสุดของหลักกฎหมายของนานาประเทศในการที่จะปกป้องรักษาดินแดนของตน โดยจะไม่ปล่อยให้คนต่างด้าวมิสิทธิในการครอบครองที่ดินเป็นจำนวนมาก ๆ หากปล่อยให้คนต่างด้าวเข้าครอบครองที่ดินเป็นจำนวนมาก ๆ แล้ว อาจจะทำให้ที่ดินของประเทศนั้นตกอยู่ในความควบคุมของคนต่างด้าว ซึ่งจะกระทบต่อความมั่นคงทางเศรษฐกิจ การเมือง สังคม ความมั่นคงของประเทศ และปัญหาอื่น ๆ ตามมาเป็นจำนวนมาก

2. เป็นการป้องกันการครอบงำเศรษฐกิจของคนต่างด้าว เพราะเมื่อคนต่างด้าวเข้ามาถือครองที่ดินเป็นจำนวนมากอาจทำให้คนต่างด้าวสามารถกำหนดความเคลื่อนไหวของภาคธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยภาครวม

3. เป็นการป้องกันการการเก็งกำไรจากการค้าที่ดินของคนต่างด้าว การเข้ามาถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว การทำให้ราคาที่ดินของประเทศที่คนต่างด้าวเข้ามาถือครอง มีความผันผวนต่อสภาวะทางเศรษฐกิจ

4. เป็นการป้องกันสงวนไว้ซึ่งที่ดินไว้ให้กับลูกหลาน เนื่องจากการเข้ามาถือครองที่ดินของคนต่างด้าวทำให้อัตราการแข่งขันในการซื้อที่ดินหรือการครอบครองที่ดินมีอัตราที่สูง จนทำให้คนในประเทศและลูกหลานเสียสิทธิที่จะได้ซื้อหรือครอบครองที่ดินของในชาติของตน อันเป็นปัจจัยขั้นพื้นฐานของคนในประเทศที่จะพึงมีพึงได้ และรวมถึงเป็นการป้องกันพื้นที่สำคัญอีกด้วย

5. เป็นการควบคุมการอพยพของคนต่างด้าวโดยอ้อม เพราะถ้าปล่อยให้คนต่างด้าวเข้ามาถือครองที่ดินเป็นจำนวนมาก ซึ่งเท่ากับเป็นการเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวค่อย ๆ อพยพเข้ามา ซึ่งอาจเป็นการสร้างปัญหาให้กับประเทศนั้น ๆ ดังนั้น การควบคุมการถือครองที่ดินทำให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินได้ยากขึ้น ผลของการถือครองที่ดินได้ยากขึ้นก็จะส่งผลให้คนต่างด้าวที่จะอพยพเข้ามา มีถิ่นฐานที่อยู่ได้ยากขึ้นซึ่งเป็นการจัดการปัญหาดังกล่าวในอนาคตได้อีกด้วย

6. เป็นการควบคุมปริมาณการลงทุนของคนต่างด้าว เนื่องจากปัจจุบันการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวส่วนใหญ่เป็นการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุน จึงควรใช้กฎหมายการถือครองที่ดินเป็นเครื่องมือในการควบคุมการลงทุนของคนต่างด้าว เพราะที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญของการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

7. เป็นการควบคุมการลงทุนของคนต่างด้าว ผู้ที่มาลงในประเทศนั้น ๆ สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งนี้เป็นการควบคุมประเภทของการลงทุนของคนต่างด้าว

8. เป็นการรวบรวมข้อมูลการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว การควบคุมการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวนอกจากจะเป็นการป้องกันการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวแล้วยังทำให้ทราบถึงการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว อันส่งผลให้สามารถกำหนดนโยบายต่อการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวทั้งในปัจจุบันและในอนาคต

ประวัติความเป็นมาแนวคิด ทฤษฎี พื้นฐาน รูปแบบของการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ในสหพันธรัฐมาเลเซีย

สหพันธรัฐมาเลเซีย เป็นประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้แบ่งเป็น 2 ส่วน โดยมีทะเลจีนใต้กั้น ส่วนแรกคือ คาบสมุทรมลายูมีพรมแดนทิศเหนือติดประเทศไทย และทิศใต้ติดกับสิงคโปร์ ส่วนที่สองคือ ทางเหนือของเกาะบอร์เนียว มีพรมแดนทิศใต้ติดอินโดนีเซีย และมีพรมแดนล้อมรอบประเทศบรูไน สหพันธรัฐมาเลเซียแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 13 รัฐ และ 3 ดินแดนสหพันธ์เป็นดินแดนที่รัฐบาลกลางปกครอง เขตการปกครองต่าง ๆ และชื่อเมืองหลวงได้แก่

ดินแดน

มาเลเซียตะวันตก ได้แก่ กัวลาลัมเปอร์ (กัวลาลัมเปอร์) ปูตราจาয়া (ปูตราจาয়া)

มาเลเซียตะวันออก ได้แก่ ลาบวน (วิกตอเรีย)

รัฐ

มาเลเซียตะวันตก (คาบสมุทรมลายู) ได้แก่ กลันตัน (โกตาบารู) เกดะห์ (ไทรบุรี)

(อลอร์สตาร์) ตรังกานู (กัวลาตรังกานู) เนกรีเซมบีตัน (สเรมบีน)ปะหัง (กวนตัน) ปะลิส (กวางาร์) ปีนัง (จอร์จทาวน์) เปร๊ะ (อี โปห์) มะละกา (มะละกา) ยะโฮร์ (ยะโฮร์บาห์รู) สลังงอร์ (ซาห์อาลัม)

มาเลเซียตะวันออก (เกาะบอร์เนียวตอนเหนือ) ได้แก่ ซาบะห์(โกตากีนะบะลู) ซาราวัก (กูจิง)

สหพันธรัฐมาเลเซียเป็นสหพันธรัฐที่ได้รับสมญานามว่าเป็นสหพันธรัฐแห่งความโชคดี เพราะอุดมไปด้วยแร่ธาตุและทรัพยากรธรรมชาติ มากมาย เป็นแหล่งต้นทุนฐานการผลิตที่สำคัญทั้งทางด้านภาคอุตสาหกรรม ภาคการเกษตร ภาคบริการและภาคอุตสาหกรรม ICT สหพันธรัฐมาเลเซียจึงเป็นประเทศหนึ่งที่มีความสนใจในการลงทุนจากนักลงทุนต่างประเทศ

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ในสหพันธรัฐมาเลเซีย

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในสหพันธรัฐมาเลเซีย มีผลมาจากสหพันธรัฐมาเลเซียเปิดประเทศตั้งแต่ทศวรรษปี ค.ศ. 1960 เป็นต้นมา สหพันธรัฐมาเลเซียได้ส่งเสริมในทุกภาคการผลิต โดยเฉพาะภาคอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีและความรู้ขั้นสูง นอกจากนี้สหพันธรัฐมาเลเซีย

ยังออกมาตรการส่งเสริมการลงทุน ทำให้นักลงทุนต่างด้าวหลังไหลกันเข้ามาถือครองที่ดินทั้งเป็นที่อยู่อาศัยและทั้งเป็นฐานในการผลิตในภาคอุตสาหกรรม

ความหมายของการถือครองที่ดินในสหพันธรัฐมาเลเซีย

การถือครองที่ดินในสหพันธรัฐมาเลเซีย สามารถแบ่งออกได้ 2 ประเภท คือ

1. การถือครองในรูปแบบการเป็นเจ้าของที่ดิน (Full owner) หมายถึง บุคคลผู้ ซึ่งมีสิทธิทั้งปวงเกี่ยวกับที่ดินที่ถือครองอยู่ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะขายหรือใช้ที่ดินของตน ได้ตามที่เห็นว่าเหมาะสมภายในขอบเขตของกฎหมาย การถือครองในลักษณะนี้ ผู้ถือครองมีอิสระในการวางแผนการผลิตได้มากกว่าการถือครองประเภทอื่น

2. การถือครองในรูปแบบการเป็นเจ้าของที่ดินบางส่วน (Part owner) หมายถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินด้วยและเช่าที่ดินด้วย การที่เจ้าของที่ดินบางส่วนเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นหนึ่งส่วน เพราะเห็นว่าเป็นทางหนึ่งของการที่จะสามารถขยายการผลิตและควบคุมปัจจัยการผลิตจำนวนมาก ๆ ได้โดยไม่ทำให้เสี่ยงภัยเพิ่มขึ้น เพราะฉะนั้นในการดำเนินกิจการให้มีประสิทธิภาพต้องใช้เงินทุนเป็นจำนวนมากและผลปรากฏว่าการถือครองประเภทนี้ เป็นแบบที่เหมาะสมและทำให้การใช้ปัจจัยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมาก (การถือครองที่ดิน, 2557)

ลักษณะของการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว

เมื่อประเทศเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน การเข้ามาถือครองที่ดินของคนต่างด้าวก็จะมีวิวัฒนาการการถือครองที่ดินอย่างรวดเร็ว อันเนื่องมาจากมีเติบโตทางธุรกิจ การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวส่วนใหญ่เป็นการแสวงหาประโยชน์จากการค้าการลงทุน เนื่องจากคนต่างด้าวเหล่านั้นมีองค์ความรู้ทางด้านวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และนวัตกรรม รวมทั้งมีความได้เปรียบในค่าอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และความพร้อมทางการเงินมากกว่าประชาชนในรัฐ

การส่งเสริมการลงทุนทางด้านภาษีในสหพันธรัฐมาเลเซีย

1. การยกเว้นภาษีนำเข้าสำหรับวัตถุดิบและส่วนประกอบที่ไม่สามารถผลิตได้ในประเทศ หรือผลิตได้ในประเทศแต่ราคาสูงหรือคุณภาพต่ำกว่านำเข้าจากต่างประเทศ

2. มาตรการจูงใจสำหรับการผลิต (Outsourcing manufacturing activities) เพื่อเป็นการลดต้นทุนการผลิตและเพื่อความสามารถในการแข่งขัน ผู้ผลิตที่เป็นเจ้าของตราสินค้า (Brand) ที่เป็นของมาเลเซียและมีผู้ถือหุ้นเป็นคนมาเลเซียอย่างน้อยร้อยละ 60 หากมีการภายนอก (Outsource) กิจกรรมการผลิตจะได้รับการลดภาษีนำเข้าและภาษีขายสำหรับวัตถุดิบและส่วนประกอบในการผลิต

3. การยกเว้นภาษีนำเข้าและภาษีขายสำหรับเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิตโดยตรงและไม่สามารถผลิตได้ในประเทศ

4. การยกเว้นภาษีนำเข้าและภาษีขายสำหรับ Spares and consumables บางประเภทที่ไม่สามารถผลิตได้ในประเทศไทยได้

5. การขอลดภาษีนำเข้า ภาษีขาย และภาษีสรรพสามิตที่ได้จ่ายไปแล้วหากวัตถุดิบ ส่วนประกอบหรือวัสดุหีบห่อ นั้นใช้ในการผลิตสินค้าเพื่อส่งออกภายในหนึ่งปี

6. การยกเว้นภาษีขายให้แก่ผู้ผลิตที่นำเข้า (Input) บางประเภทเพื่อการผลิต สำหรับผลิตภัณฑ์บางประเภทจะได้รับการยกเว้นภาษีขายสำหรับทั้ง นำเข้า (Input) และ ส่งออก (Output) เช่น ผลิตภัณฑ์ยา ผลิตภัณฑ์นม เส้นใยสำหรับผ้าบาติก น้ำหอม ส่วนผสมของเครื่องสำอาง เป็นต้น

7. การยกเว้นภาษีนำเข้าสำหรับอุปกรณ์การแพทย์เพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะการ (Kitting) การประกอบเป็นชุด (Kitting) ทั้งนี้ อุปกรณ์การแพทย์เหล่านี้ต้องไม่สามารถผลิตในประเทศไทยได้

บทที่ 3

มาตรการกฎหมายในการบังคับ คุ้มครอง สิทธิของคนต่างด้าวในการถือครอง ที่ดินในราชอาณาจักรไทยและสหพันธรัฐมาเลเซีย

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวได้มีวิวัฒนาการอย่างรวดเร็ว ทำให้การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวได้มีพัฒนาการที่เจริญรวดเร็วตามไปด้วย เนื่องจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนที่มากขึ้นจากนักลงทุนไทยและต่างประเทศ ทั้งนี้เกิดจากการต้องการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในราชอาณาจักรไทยนั่นเอง จึงได้มีการดึงดูดนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนในประเทศไทย แต่ทั้งนี้ได้มีการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวไว้เพื่อเป็นการรักษาความมั่นคงของรัฐไว้ โดยที่คนต่างด้าวนั้นสามารถเข้ามาลงทุนในที่ดินได้ แต่จะต้องอยู่ภายใต้ข้อบังคับกฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย การกำหนดสิทธิดังกล่าวรัฐจะต้องคำนึงถึงสถานะทางเศรษฐกิจและการลงทุนตามความนิยมในปัจจุบันด้วย ซึ่งคนต่างด้าวเองก็ให้ความสำคัญในเรื่องการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินนี้ด้วยเพราะที่ดินเป็นปัจจัยหลักส่วนหนึ่งที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในการลงทุนในประเทศนั้น ๆ ซึ่งจะได้ทำการศึกษาดังต่อไปนี้

มาตรการส่งเสริมการลงทุนของประเทศไทย

การลงทุน

ความหมายของการลงทุนตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2525 หน้า 717 ได้ให้ความหมายคำว่า “ลงทุน” ไว้ดังนี้ “ลงทุน” คือการออกเงินหรือหากำไร ซึ่งจะเห็นว่าเป็นความหมายที่แคบเป็นอย่างมาก เพราะตามความเป็นจริงแล้วคำว่า “ลงทุน” มีแนวคิดที่หลากหลาย มีผู้ให้ความหมายของคำว่า “การลงทุน” ในความหมายทางธุรกิจไว้ (เพชร ชุมทรัพย์, 2525, หน้า 1) โดยมีผู้นำไปอ้างอิง (บุญเกียรติ เกตุแก้วมณีรัตน์, 2536, หน้า 7) ดังนี้คือ การลงทุนในความหมายของธุรกิจหรือความหมายของเศรษฐศาสตร์ (Business or economic investment) ว่าหมายถึง การนำเงินออม (Savings) เงินทุนที่สะสมไว้ (Accumulated funds) และเงินกู้ยืมธนาคาร (Bank credit) การลงทุนเพื่อจัดสร้าง สินค้าทุน (Capital equipment goods) หรือลงทุนเกี่ยวกับที่ดิน (Real estate) เพื่อผลิตสินค้าและบริการไปสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยหวังว่าอย่างน้อยที่สุด รายได้ที่จะเพียงพอที่จะชดเชยกับความเสียหายในการลงทุนนั้น มีข้อสังเกตว่าเป้าหมายในการลงทุนธุรกิจก็คือกำไร

การลงทุนในประเทศไทยนั้น รัฐบาลพยายามผลักดันนโยบายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนเป็นอย่างมาก แต่คนไทยยังไม่มีความรู้ความสามารถเพียงพอ ไม่ว่าจะเป็นความรู้ทางด้านเทคโนโลยีรวมถึงการขาดแคลนเงินทุน ดังนั้นประเทศไทยจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องพึ่งพานักลงทุนจากต่างประเทศ ซึ่งรัฐบาลก็ให้ความมั่นใจแก่นักลงทุน โดยการออกพระราชบัญญัติการส่งเสริมการลงทุนและพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ออกมาถึง 2 ฉบับ แต่รัฐบาลยังเห็นว่าเป็นการคุ้มครองที่ไม่เพียงพอที่จะทำให้ให้นักลงทุนมีความมั่นใจในศักยภาพของการเข้ามาทำการลงทุนในประเทศไทยเท่าไรนัก แต่การที่นักลงทุนต่างชาติจะเข้ามาทำการลงทุนนั้น ก็ยังประสบกับปัญหาอีกประการหนึ่งคือ เนื่องจากประเทศไทยมีนโยบายเรื่องการจำกัดสิทธิคนต่างด้าวในการถือครองที่ดินและการสงวนอาชีพไว้ให้คนไทย โดยการจำกัดสิทธิถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน การจำกัดสิทธิในการประกอบอาชีพ โดยการห้ามคนต่างด้าวประกอบอาชีพตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ต่อมาได้ยกเลิกประกาศดังกล่าวแต่ก็ยังมียุทธศาสตร์การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ออกมาบังคับใช้แทนต่อไป

หลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 เป็นต้นมา รัฐบาลไทยได้เริ่มเป็นผู้ริเริ่มการลงทุนโครงการอุตสาหกรรมเกษตร และการส่งออก เนื่องจากเอกชนยังมีความอ่อนแอทางเศรษฐกิจ ขณะเดียวกันความต้องการสินค้าอุตสาหกรรมจากต่างประเทศมีมากขึ้นประเทศไทยเริ่มประสบปัญหาการค้าขาดดุลตั้งแต่ พ.ศ. 2499 เป็นต้นมา รัฐบาลไทยจึงถือเป็นนโยบายหลักในการเร่งส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศเพื่อเป็นการผ่อนคลายปัญหาต่าง ๆ ทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ อันได้แก่ ปัญหาความยากจน การว่างงาน ตลอดจนปัญหาการค้าขาดดุลทางการค้า และดุลการชำระเงินของประเทศ การส่งเสริมการลงทุนเป็นมาตรการหนึ่งในหลายมาตรการ ในการดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศ โดยมีหน่วยงานหลักที่ดูแลรับผิดชอบด้านการส่งเสริมการลงทุนคือ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนและศุลกากร โดยที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ได้ให้สิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีอากรแก่ผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมการลงทุน ส่วนกรมศุลกากรมีหน้าที่ในการควบคุมดูแลและรับผิดชอบในเรื่องภาษีอากรของรัฐและเพื่อการส่งเสริมการส่งออก แก่ผู้ประกอบการ จึงต้องกำหนดระเบียบปฏิบัติสำหรับการปฏิบัติในการเข้าเครื่องจักรและวัตถุดิบของผู้ประกอบการที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้ได้รับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ในด้านภาษีอากรขาเข้า รวมไปถึงควบคุมดูแล อำนาจความสะดวกและให้คำแนะนำแก่ผู้ประกอบการในส่วนที่เกี่ยวกับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีอากร ทั้งนี้ รัฐบาลได้มีการส่งเสริมการลงทุนโดยการกำหนดนโยบายในการส่งเสริมการลงทุนเพื่อที่จะดึงดูดนักลงทุนต่างประเทศให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทย ดังต่อไปนี้

นโยบายส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทย

เพื่อบรรเทาภาระด้านการคลังของรัฐบาล และเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงได้กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุน ดังนี้ (นโยบาย และหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน, 2558)

1. เพิ่มประสิทธิภาพและความคุ้มค่าในการใช้สิทธิและประโยชน์ภาษีอากร โดยให้สิทธิและประโยชน์แก่โครงการที่มีผลประโยชน์ต่อเศรษฐกิจอย่างแท้จริงใช้หลักการบริหารและการจัดการองค์กรที่ดี (Good governance) ในการให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร โดยกำหนดให้ผู้ได้รับการส่งเสริม ต้องรายงานผลการดำเนินงานของโครงการที่ได้รับการส่งเสริม เพื่อให้สำนักงานได้ตรวจสอบ ก่อนใช้สิทธิและประโยชน์ภาษีเงินได้นิติบุคคลในปีนั้น ๆ

2. สนับสนุนให้อุตสาหกรรมพัฒนาระบบคุณภาพ และมาตรฐานการผลิตเพื่อแข่งขันในตลาดโลก โดยกำหนดให้ผู้ได้รับการส่งเสริมทุกรายที่มีโครงการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินหรือทุนหมุนเวียน) ต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า

3. ปรับมาตรการส่งเสริมการลงทุนให้สอดคล้องกับข้อตกลงด้านการค้า และการลงทุนระหว่างประเทศโดยการยกเลิกเงื่อนไขการส่งออกและการใช้เงินส่วนในประเทศ

4. สนับสนุนการลงทุนเป็นพิเศษในภูมิภาค หรือท้องถิ่นที่มีรายได้ต่ำ และมีสิ่งเอื้ออำนวยต่อการลงทุนน้อย โดยให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรสูงสุด

5. ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมอุตสาหกรรมขนาดกลาง และขนาดย่อม โดยกำหนดเงื่อนไขเงินลงทุนขั้นต่ำของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมเพียง 500,000 บาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) สำหรับกิจการตามประกาศคณะกรรมการที่ 1/2553 และไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) สำหรับกิจการอื่น

6. ให้ความสำคัญแก่กิจการเกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร กิจการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเทคโนโลยีและทรัพยากรมนุษย์ กิจการสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการและบริการพื้นฐาน กิจการป้องกันและรักษาสิ่งแวดล้อมและอุตสาหกรรมเป้าหมาย (ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน, 2557)

มาตรการในการควบคุมการลงทุนหรือการประกอบธุรกิจของนักลงทุนต่างประเทศที่ใช้ในประเทศกำลังพัฒนาส่วนใหญ่มี 13 กรณี คือ

1. การกำหนดสัดส่วนทุนในประเทศ เป็นการดำเนินในรูปของการกำหนดสัดส่วนการถือหุ้นของนักลงทุนต่างด้าว โดยกำหนดให้การลงทุนในกิจการแต่ละประเภท ต้องมีนักลงทุนใน

ประเทศถือหุ้นในสัดส่วนเท่าใด ซึ่งมาตรการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อการจำกัดการเป็นเจ้าของกิจการของคนต่างด้าวมิให้มีมากเกินไป

2. การกำหนดเงื่อนไขเพื่อรับอนุญาตให้ประกอบกิจการ เป็นการดำเนินการทางด้านการลงทุนจากต่างประเทศ โดยกำหนดเงื่อนไขในลักษณะกิจการที่เข้ามาลงทุนที่ก่อให้เกิดการถ่ายทอดทางเทคโนโลยีมายังประเทศเจ้าของบ้าน อันจะเป็นปัจจัยช่วยพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ

3. การกำหนดมาตรการการเคลื่อนย้ายเงินตรา เป็นการดำเนินการในลักษณะที่กำหนดเงื่อนไขในการนำเงินตราเข้าออกประเทศ เพื่อจำกัดการโอนเงินตราออกนอกประเทศ

4. การกำหนดมาตรการทางด้านการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เป็นมาตรการที่มีวัตถุประสงค์เช่นเดียวกับมาตรการทางด้านการปริวรรตเงินตรา กล่าวคือ เพื่อจำกัดการโอนเงินตราออกต่างประเทศอันเป็นผลโดยตรงต่อเสถียรภาพทางการเงินของประเทศ

5. การกำหนดข้อจำกัดทางด้านการผลิต เป็นมาตรการที่ให้นักลงทุนต่างประเทศทำการผลิตในอัตราหรือจำนวนที่ผลิตในอัตราหรือจำนวนที่กำหนด ซึ่งวัตถุประสงค์เพื่อให้มีปริมาณ จำนวน หรือประเภทสินค้า ผลิตภัณฑ์ ตามความต้องการของประเทศผู้รับการลงทุน

6. การกำหนดมาตรการทางด้านการถ่ายทอดเทคโนโลยี เป็นมาตรการที่ให้นักลงทุนต่างประเทศต้องจัดให้มีการฝึกอบรม หรือถ่ายทอดเทคโนโลยีในการดำเนินการให้แก่ประเทศผู้รับการลงทุน เพื่อที่ประเทศรับการลงทุนจะได้นำผลที่ได้จากการถ่ายทอดเทคโนโลยีในการดำเนินการไปใช้ให้เกิดประโยชน์แก่กิจการของนักลงทุนภายในประเทศต่อไป

7. การกำหนดเงื่อนไขการจำหน่ายภายในประเทศ เพื่อให้ประเทศผู้รับการลงทุนมีสินค้าผลิตภัณฑ์ที่ต้องการบริโภคอย่างเพียงพอ ทั้งนี้เพื่อเป็นการทดแทนการนำเข้าสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ที่มีราคาสูงกว่าการผลิตในประเทศ เพราะประเทศผู้รับการลงทุนไม่มีความสามารถในการผลิต

8. การกำหนดเงื่อนไขในการผลิต เป็นการกำหนดประเภทสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ที่ผลิต ทั้งนี้เพื่อเป็นการทดแทนการนำเข้าเช่นเดียวกับการกำหนดเงื่อนไขในการจำหน่ายภายในประเทศ

9. การกำหนดข้อจำกัดในผลิตภัณฑ์ เป็นการดำเนินมาตรการทางการลงทุนจากต่างประเทศเพื่อทดแทนการส่งออก

10. การกำหนดสัดส่วนทางการค้า เป็นการดำเนินมาตรการทางด้านการลงทุนจากต่างประเทศ เพื่อทดแทนการส่งออกในลักษณะทำนองเดียวกับการกำหนดข้อจำกัดในผลิตภัณฑ์

11. กำหนดเงื่อนไขในการใช้ชิ้นส่วนหรือวัตถุดิบที่ผลิตภายในประเทศ เป็นการกำหนดให้นักลงทุนต่างประเทศต้องใช้ผลิตภัณฑ์ที่ผลิตภายในประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยสนับสนุนกิจการของนักลงทุนภายในประเทศด้วย

12. ข้อกำหนดในเรื่องการส่งออก เป็นการดำเนินการมาตรการในลักษณะที่กำหนดจำนวน หรือสัดส่วนในการส่งออกสินค้าเพื่อผลิตภัณฑ์ที่ผลิตได้นั้นเพราะหากอนุญาตให้นักลงทุนจาก ต่างประเทศส่งสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ที่ได้ทั้งหมดไปยังต่างประเทศ อาจทำให้ประชาชนในประเทศ ไม่ได้บริโภคสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ดังกล่าว

13. การกำหนดมาตรการทดแทนการนำเข้า เป็นการดำเนินการมาตรการของประเทศ ผู้รับการลงทุนที่กำหนดไว้ เพื่อลดการนำเข้าสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ที่มีความจำเป็นต้องใช้ในประเทศ เช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการดำเนินการมาตรการทางการลงทุนจากต่างประเทศนั้น จะมี วัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศผู้รับการลงทุน และเป็นการดำเนินการที่ สามารถบรรลุผลที่เป็นรูปธรรมของประเทศผู้รับการลงทุนได้ โดยนักลงทุนต่างประเทศที่เข้ามา ลงทุนอาจตัดสินใจเข้าไปประกอบการในพื้นที่ที่กำหนด ซึ่งอาจเป็นพื้นที่ชนบทที่มีการจัดการ ทางด้านสาธารณูปโภคเพียงพอ ซึ่งจะส่งผลให้ประเทศผู้รับการลงทุนส่งออกในอัตราส่วนที่เพิ่ม สูงขึ้น หรือจะส่งผลให้มีการใช้ชิ้นส่วนหรือวัตถุดิบในประเทศผู้รับการลงทุนเพิ่มขึ้น อันเป็นการ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่สำคัญที่ประเทศผู้รับการลงทุนต้องการก็ตาม แต่การบรรลุผลนั้นเป็น เพียงระยะสั้น เนื่องจากในระยะยาวผลกระทบที่ประเทศผู้รับการลงทุนควรตระหนักคือ การที่ได้ กำหนดข้อจำกัดให้นักลงทุนต่างประเทศดำเนินการนั้น ในบางกรณีอาจส่งผลให้นักลงทุน ต่างประเทศต้องมีต้นทุนที่สูงขึ้น ดังนั้น ผลโดยตรงอันเนื่องมาจากมาตรการจำกัดการลงทุนจาก ต่างประเทศ จนเป็นภาระต่อประเทศผู้รับการลงทุนต้องมีต้นทุนสูงขึ้นและส่งผลให้ผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่ลงทุนในประเทศผู้รับการลงทุนที่มีมาตรการทางการลงทุนจากต่างประเทศในลักษณะที่ เข้มงวดมากก็ได้

ยุทธศาสตร์การส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทยตามประกาศของ (Board of Investment: BOI)

การส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทย ภายใต้ยุทธศาสตร์ฉบับใหม่นี้ มีผลบังคับใช้ ตั้งแต่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นไป เป็นที่จับตาของนักลงทุนต่างชาติรวมทั้งนักลงทุนยุโรปที่เข้ามา ลงทุนในราชอาณาจักรไทยแล้วและสนใจมาลงทุนในไทยและภูมิภาค ว่าทิศทางนโยบายการ สนับสนุน ส่งเสริม และอำนวยความสะดวกการลงทุนตามยุทธศาสตร์ส่งเสริมการลงทุนใหม่ของ ไทยที่ประกาศภายใต้รัฐบาลชุดนี้ จะมีส่วนช่วยผลักดันขีดความสามารถในการแข่งขันและการ เจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของไทยได้มากน้อยเพียงไร ที่สำคัญ จะเป็นมีแนวโน้มเปิดรับและเป็น มิตรกับนักลงทุนต่างชาติมากน้อยเพียงไร หัวใจหลักตามยุทธศาสตร์ใหม่ที่บีโอไอประกาศก็คือ เน้นการส่งเสริมการลงทุนที่มีคุณค่า ทั้งในประเทศและการลงทุนของไทยในต่างประเทศ เพื่อเพิ่ม

ความสามารถในการแข่งขัน ก้าวพ้นการเป็นประเทศที่มีรายได้ระดับปานกลาง (Middle Income Trap) และเติบโตอย่างยั่งยืน ตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง โดยเน้นเรื่องดังต่อไปนี้

1. ส่งเสริมการลงทุนเพื่อพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของประเทศ โดยการส่งเสริมการวิจัยและพัฒนา การสร้างนวัตกรรม การสร้างมูลค่าเพิ่มของภาคเกษตร ภาคอุตสาหกรรม และภาคบริการ และการส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ตลอดจนส่งเสริมการแข่งขันที่เป็นธรรม และการลดความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจและสังคม
2. ส่งเสริมกิจการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และมีการประหยัดพลังงานหรือใช้พลังงานทดแทน เพื่อการเติบโตอย่างสมดุลและยั่งยืน
3. ส่งเสริมให้เกิดการรวมกลุ่มของการลงทุน (Cluster) ที่สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ และสร้างความเข้มแข็งของห่วงโซ่มูลค่า
4. ส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่จังหวัดชายแดนภาคใต้ เพื่อเสริมสร้างเศรษฐกิจท้องถิ่นที่เกื้อกูลต่อการสร้างความมั่นคงในพื้นที่
5. ส่งเสริมการลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ โดยเฉพาะพื้นที่ชายแดน ทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม เพื่อให้เกิดการเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้าน และรองรับการรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน
6. ส่งเสริมการลงทุนของไทยในต่างประเทศ เพื่อพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจไทย และเพิ่มบทบาทของประเทศไทยในเวทีโลก 6 ประเด็นหลักที่บีโอไอกำหนดในแผนยุทธศาสตร์การลงทุนใหม่ของไทยในอีก 7 ปีข้างหน้าล้วนเป็นปัจจัยสำคัญในยุทธศาสตร์การพัฒนาและปฏิรูปเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม ไม่ว่าจะเป็นการส่งเสริมการวิจัยและพัฒนา การสร้างนวัตกรรม การสร้างมูลค่าเพิ่มที่ได้รับการพูดถึงกันมานาน จนถึงเรื่องใหม่ ๆ ได้แก่ เรื่องการลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ โดยเฉพาะพื้นที่ชายแดน ซึ่งถือว่าเป็นข้อริเริ่มที่ดีสำหรับการกระจายความเจริญและเม็ดเงินออกจากเขตนิคมอุตสาหกรรมหลักไปยังบริเวณอื่น ๆ ด้วย โดยต้องดูว่าจะมีนโยบายการเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้านได้อย่างไร พร้อม ๆ กับการเดินหน้าโครงการโครงสร้างพื้นฐานสำคัญที่กำลังดำเนินการอยู่ ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้หากรัฐบาลเร่งดำเนินไปในทิศทางที่ดีจะเป็นการส่งสัญญาณเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนต่างชาติได้อย่างดีทีเดียว

นอกจากนั้น ยุทธศาสตร์การลงทุนใหม่ดังกล่าวยังมีการเปลี่ยนแปลงการให้สิทธิประโยชน์ใหม่ เป็นการให้สิทธิประโยชน์ตามประเภทกิจการ (Activity-based incentives) ตามลำดับความสำคัญของประเภทกิจการ A1, A2, A3, A4 และ B1, B2 (ธุรกิจของท่านอยู่ในประเภทกิจการไหน ก็จะได้สิทธิประโยชน์ตามนั้น) หากอยู่ในกลุ่ม A1 ซึ่งได้แก่ อุตสาหกรรม

ฐานความรู้ เน้นการออกแบบ ทำ R&D เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ อาทิ กิจการผลิตพลังงานไฟฟ้า หรือ พลังงานไฟฟ้าและไอน้ำจากขยะ หรือ เชื้อเพลิงจากขยะ (Refuse derived fuel) กิจการบริการออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์เชิงสร้างสรรค์กิจการออกแบบทางอิเล็กทรอนิกส์กิจการวิจัยและพัฒนาจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ 8 ปี ไม่จำกัดวงเงิน ยกเว้น อาคารเครื่องจักร วัตถุดิบ Non-tax ซึ่งถือเป็นระดับการให้สิทธิประโยชน์ที่สูงที่สุดและยังมีการสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมตามคุณค่าของโครงการ (Merit-based incentives) ซึ่งเป็นการกำหนดสิทธิประโยชน์เพิ่มเติม เพื่อจูงใจให้มีการลงทุนหรือใช้จ่ายในกิจกรรมที่จะเป็นประโยชน์ต่อประเทศ หรืออุตสาหกรรมโดยรวมมากขึ้น

สำหรับการลงทุนของนักลงทุนยุโรปในไทย ประเทศสมาชิกสหภาพยุโรปได้รับอนุมัติ การส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนของไทยมากเป็น อันดับที่ 4 (รองจาก อาเซียน ญี่ปุ่น และจีน) จำนวน 123 โครงการ มูลค่าการลงทุน 16,736 ล้านบาท โดยประเทศ สมาชิก EU ที่ ลงทุนในไทยมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ เนเธอร์แลนด์ (4,252.4 ล้านบาท) สวีเดน (3,269.4 ล้านบาท) ฝรั่งเศส (3,045.1 ล้านบาท) โครงการลงทุนขนาดใหญ่ของยุโรป (มูลค่าการ ลงทุน 1,000 ล้านบาทขึ้นไป) อาทิ กิจการผลิตพลาสติกและผลิตภัณฑ์เคลือบพลาสติก ผลิตภัณฑ์ ไฟฟ้า ผลิตภัณฑ์ส่วนยานยนต์ ผลิตภัณฑ์ และยังมีความสนใจไทยอยู่อย่างมาก แต่นักลงทุนยุโรป เหล่านี้ทั้งที่ลงทุนอยู่แล้วและสนใจลงทุนในไทย ไม่ได้มองมาที่ไทยและตลาดของไทยอย่างเดียว แต่ที่จริงสนใจการกระจายและสร้างเครือข่ายทางธุรกิจ ขยายตลาดในภูมิภาคอาเซียนและจีนตอน ใต้เป็นสำคัญ ดังนั้น จึงปฏิเสธไม่ได้ว่า บทบาทของไทยที่พำนักกันอยู่ตลอดว่าเราจะต้องเป็น อยากรเป็น หรือควรจะเป็น "ผู้นำอาเซียน" จึงเป็นปริบทสำคัญในการช่วยดึงดูดนักลงทุนยุโรปและ ต่างชาติอื่น ๆ มาลงทุนในไทยและใช้ไทยเป็นฐานหรือ "ฮับ" สำหรับภูมิภาคนี้ในอุตสาหกรรมหลัก ที่ไทยมีศักยภาพ

เรื่องการที่ไทยต้องเป็น "ฮับอาเซียน" เป็นเรื่องการกำหนดอนาคตเศรษฐกิจของไทย และ มีส่วนสำคัญอย่างมากในนโยบายการส่งเสริมและดึงดูดนักลงทุนต่างด้าวมาไทย โดยต้องดำเนินการ ควบคู่ไปกับการอำนวยความสะดวกด้านการค้าในภูมิภาคอาเซียนการเดินทางโครงการ โครงสร้าง พื้นฐาน การสร้างความเชื่อมโยงและเชื่อมต่อในภูมิภาคให้ได้อย่างแท้จริง ที่สำคัญการสร้าง ประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (แบบสิงคโปร์) ที่ท่านรองนายกรัฐมนตรี หม่อมราชวงศ์ปรีดิยาธร เทวกุล ได้กล่าวไว้จึงไม่ใช่ฝันที่ไกลเกินเอื้อม หากนโยบายการส่งเสริม การลงทุนในกรอบของการอำนวยความสะดวกในการจัดตั้ง International trading centre (ITC) หรือ International head quarter (IHQ) ของธุรกิจต่างชาติในไทย อาทิ การนำกำไรกลับประเทศ การเพิ่มกิจกรรมการค้าข้ามประเทศ การลดหย่อนภาษีหลายประเภทนั้นทำได้จริง บทบาทของไทย

ในภูมิภาคอาเซียนน่าจะได้เป็นผู้นำอย่างแท้จริง และเป็นจุดดึงดูดนักลงทุนต่างเข้ามาลงทุนในประเทศมากขึ้น (ยุทธศาสตร์การส่งเสริมการลงทุน, 2558)

มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวตามความตกลงระหว่างประเทศ

ความตกลงระหว่างประเทศ (International agreement) มีความหมายครอบคลุม สนธิสัญญา (Convention) กฎบัตร (Charter) คำประกาศหรือปฏิญญา (Declaration) ต่าง ๆ ที่ผู้แทนประเทศสมาชิกได้ลงนาม (Signature) และมีการให้สัตยาบัน (Ratification) ทำให้เกิดความผูกพันหรือพันธกรณี (Obligation) ที่ต้องปฏิบัติตาม โดยเฉพาะอย่างยิ่งความตกลงระหว่างประเทศที่เป็นสากล (Universal agreement) มีผลให้ประเทศสมาชิกจำเป็นต้องมีกฎหมายฝ่ายนิติบัญญัติรองรับอนุวรรตให้เป็นไปตามความตกลงดังกล่าวด้วย อันเป็นผลให้ความตกลงที่มีชื่อเรียกเป็นอย่างอื่นดังกล่าวข้างต้นนั้นมีลักษณะเป็นกฎหมายมหาชนทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ โดยเฉพาะความตกลงส่วนใหญ่เป็นความตกลงทางด้านเศรษฐกิจ จึงมีลักษณะเป็นกฎหมายเศรษฐกิจระหว่างประเทศ (International economic law) ที่บรรดาประเทศสมาชิกต่างต้องปฏิบัติตาม ประเทศไทยในฐานะที่เป็นประเทศสมาชิกความตกลงระหว่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจดังกล่าว จึงจำเป็นต้องปฏิบัติตามพันธกรณีดังกล่าว หากไม่พร้อมที่จะปฏิบัติตามในบางข้อก็อาจตั้งข้อสงวน (Reservation) ไว้ได้ หรือแสดงเจตนายกเลิก หรือเพิกถอนความตกลงบางข้อที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งความมั่นคงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของคนในชาติได้ เช่น พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2486 รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2493 รวมทั้งกฎหมายลำดับรองที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายทั้งสองฉบับนั้นด้วย ทั้งนี้ โดยมีเหตุผลโดยรวมเกี่ยวกับความมั่นคงทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศนั่นเอง อย่างไรก็ตามความตกลงต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นโดยส่วนใหญ่แล้วมีลักษณะเป็นความตกลงต่างตอบแทน (Reciprocal agreement) โดยเฉพาะความตกลงทวิภาคี (Bilateral agreement) ได้แก่ความตกลงส่งเสริมและคุ้มครองการลงทุน ความตกลงทางการค้า และความตกลงยกเว้นการเก็บภาษีซ้อน เป็นต้น ซึ่งต่างก็เป็นความตกลงทางด้านเศรษฐกิจระหว่างประเทศทั้งสิ้น อีกทั้งความตกลงดังกล่าวต่างก็มีเนื้อหา และมีผลเป็นการผ่อนคลายความเข้มงวดในการถือครองกรรมสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวซึ่งเป็นคนชาติของประเทศคู่ภาคีซึ่งกันและกัน (พจนารถ อัญชลีพิสิฐ, 2555, หน้า 16)

หลักการถือกรรมสิทธิที่ดินตามกฎหมายส่งเสริมการลงทุนของ (Board of investmet: BOI)

ปัจจุบันสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ยังได้กำหนดประเภทกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทยขึ้น ซึ่งประกาศโดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOD) เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2552 เป็นการเพิ่มมาตรการพิเศษเพื่อเร่งรัดให้มีการลงทุนในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ทั้งยังได้กำหนดขนาดการลงทุนของแต่ละโครงการขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) สำหรับกิจการทุกประเภทที่ให้การส่งเสริมการลงทุน ซึ่งจะแบ่งประเภทของกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนออกเป็น 7 หมวด

หลักเกณฑ์ข้างต้นเป็นหลักเกณฑ์ทั่วไปที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน จะถือเป็นแนวทางในการให้สิทธิและประโยชน์แก่ผู้ประกอบการแต่ทั้งนี้อาจมีข้อยกเว้นในกรณีประเภทกิจการที่จะให้การส่งเสริมตามประกาศของคณะกรรมการ ได้ประกาศกำหนดเงื่อนไขเฉพาะเกี่ยวกับการให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรไว้เป็นอย่างอื่น

นอกจากจะเป็นการกำหนดประเภทกิจการที่อนุญาตให้คนต่างด้าวเข้ามาประกอบธุรกิจแล้ว ประกาศของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนฉบับนี้ยังได้กำหนดขนาด เงื่อนไข และสิทธิประโยชน์ของแต่ละประเภทกิจการที่ผู้ลงทุนจะได้รับเป็นการตอบแทน ซึ่งการกำหนดเงื่อนไขในการเข้ามาลงทุนนั้นถือว่าเป็นการควบคุมการประกอบกิจการในประเภทต่าง ๆ ส่วนสิทธิประโยชน์พิเศษที่คนต่างด้าวเข้ามาทำการลงทุนจะต้องสร้างแรงจูงใจให้กับนักลงทุนต่างชาติเช่นกัน ซึ่งถ้านักลงทุนต่างชาติไม่ได้รับประโยชน์เป็นที่พอใจแล้ว ก็จะทำให้นักลงทุนต่างชาติ ไม่ต้องการเข้ามาลงทุนประกอบธุรกิจในประเทศไทย (นิชชา เกตุแก้ว, 2553, หน้า 19-20)

สิทธิประโยชน์เพื่อการส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือบีโอไอ (BOI) มิได้มีเพียงสิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากรเท่านั้น ยังครอบคลุมถึงสิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากรด้วย

การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นหนึ่งในสิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากรสำหรับกิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน หมายถึง ผู้ได้รับบัตรส่งเสริมตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 โดยที่ผู้ได้รับการส่งเสริมต้องเป็นบริษัท มูลนิธิ หรือสหกรณ์ ตามมาตรา 17 สามารถถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมได้ตามมาตรา 27 ที่จะให้แก่ผู้ได้รับการส่งเสริมที่มีหุ้นถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด

ผู้ได้รับการส่งเสริมตามบัตรส่งเสริมให้สิทธิประโยชน์ตามมาตรา 27 สามารถยื่นขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อใช้ในกิจการที่ได้รับการส่งเสริม ทั้งสำหรับเป็นที่ตั้งโรงงาน สำนักงาน ที่พักอาศัยของผู้บริหารหรือผู้อำนวยการ และที่พักอาศัยของคณงาน

ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ 1/2551 ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2551 เรื่อง หลักเกณฑ์การอนุญาตให้นิติบุคคลต่างด้าวที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน สำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงานและที่พักอาศัย กำหนดให้ผู้ได้รับการส่งเสริมแต่ละรายถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน สำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงานได้ไม่เกิน 5 ไร่ สำหรับเป็นที่พักอาศัยของผู้บริหารหรือผู้ชำนาญการไม่เกิน 10 ไร่ สำหรับเป็นที่พักอาศัยของพนักงานไม่เกิน 20 ไร่ โดยที่ดินสำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงาน และที่พักอาศัยจะอยู่ในบริเวณเดียวกันกับที่ดินอันเป็นที่ตั้งสถานประกอบการหรือไม่ก็ได้

อย่างไรก็ตาม กรณีมีเหตุผลและความจำเป็นพิเศษ บีโอไออาจจะพิจารณาอนุญาตตามความเหมาะสมเป็นกรณีไป และหากหมดสถานะของการเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมไม่ว่าจะโดยถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริม หรือผู้ได้รับการส่งเสริมขอยกเลิกบัตรส่งเสริมก็ตาม จะต้องจำหน่ายหรือโอนที่ดินภายใน 1 ปี ประกาศนี้ใช้บังคับสำหรับคำขออนุญาตที่ยื่นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เท่านั้น บัตรส่งเสริมการลงทุนไม่กำหนดอายุบัตร ครอบคลุมพื้นที่ไม่ถูกเพิกถอนโดยบีโอไอ เนื่องจากปฏิบัติผิดเงื่อนไขภายใต้บัตรส่งเสริม หรือผู้ได้รับการส่งเสริมขอยกเลิกบัตรส่งเสริม อาจเนื่องจากเลิกดำเนินกิจการส่วนที่ที่ได้รับการส่งเสริม หรือเลิกกิจการทั้งหมด

นอกจากนั้น ผู้ได้รับการส่งเสริมยังสามารถยื่นขออนุญาตใช้ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อการอื่น (ได้แก่ เพื่อผลิตผลิตภัณฑ์ที่ไม่ได้รับการส่งเสริม ให้ผู้อื่นใช้ผลิตชิ้นส่วน สนับสนุนการผลิตหรือประกอบการ ใช้ติดตั้งสาธารณูปโภค และให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันใช้) การขออนุญาตจำหน่ายที่ดิน การขออนุญาตถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยใช้สิทธิร่วมกับบัตรส่งเสริมฉบับเดิม (ได้แก่ โครงการขยายซึ่งตั้งอยู่ที่เดียวกับที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ตามบัตรส่งเสริมฉบับเดิม) การอำนวยความสะดวกโดยการรับรองการเป็นผู้ได้รับการส่งเสริม (ได้แก่ การขอรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของนิติบุคคลที่ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์มาตรา 27 การขอถือกรรมสิทธิ์ หองชุกของนิติบุคคลต่างด้าว และการขอถือกรรมสิทธิ์หองชุกของบุคคลต่างด้าว) เป็นต้น

เมื่อผู้ได้รับการส่งเสริมถือกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใต้บีโอไอ เพื่อประกอบกิจการที่ได้รับ การส่งเสริม หากจะดำเนินการใดในที่ดินนี้ จะต้องยื่นเรื่องขออนุญาตต่อบีโอไอก่อนการดำเนินการ ทุกครั้ง บางธุรกิจบริการมีผู้ถือหุ้นไทยข้างมาก และถือกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่เดิม ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นเป็นคนต่างชาติถือหุ้นข้างมาก ซึ่งจะส่งผลให้ไม่สามารถประกอบ ธุรกิจที่ประกอบการอยู่ หากเป็นธุรกิจตามบัญชีสอง และบัญชีสาม ท้ายพระราชบัญญัติการ ประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ที่ครอบคลุมธุรกิจหลายประเภท และธุรกิจบริการทั้งหมด เว้นแต่จะได้รับการใบอนุญาตประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว จากกระทรวงพาณิชย์ หรือได้รับส่งเสริม

การลงทุนจากบีไอไอ (วันเพ็ญ หรุจิตตวิวัฒน์, 2548, หน้า 59) “ผู้ได้รับการส่งเสริมรายใดที่ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน มาตั้งแต่เป็นนิติบุคคลไทย ปัจจุบันเป็นนิติบุคคลต่างด้าว และยังไม่ได้ขออนุญาตถือกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อไป ควรริบคำเนิการทันที” เมื่อผู้ได้รับการส่งเสริมเป็นนิติบุคคลต่างด้าว จะได้รับสิทธิประโยชน์ตามมาตรา 27 หากได้รับบัตรส่งเสริมแล้ว ยังต้องยื่นเรื่องขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ถืออยู่แล้วนั้น ผู้ที่ได้รับการส่งเสริมหลายรายไม่ทราบ ทำให้การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นไม่ชอบ หากกรมที่ดินตรวจพบก็จะถูกบังคับให้จำหน่ายที่ดินนั้นตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วัน แต่ไม่เกิน 1 ปี หากไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น ตามมาตรา 94 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ดังนั้น ผู้ได้รับการส่งเสริมรายใดที่ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินมาตั้งแต่เป็นนิติบุคคลไทย ปัจจุบันเป็นนิติบุคคลต่างด้าวซึ่งได้รับการส่งเสริม และยังไม่ได้ขออนุญาตถือกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อไปภายใต้สถานภาพใหม่นี้ ควรริบคำเนิการทันที

อย่างไรก็ตาม หลายกิจการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กิจการบริการ ที่ไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพียงเช่าอาคารสำนักงานก็เพียงพอแล้ว ก็ไม่จำเป็นต้องยื่นเรื่องต่อบีไอไอ

การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้ได้รับการส่งเสริมที่มีสัดส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวข้างมาก จึงเป็นนโยบายด้านการส่งเสริมการลงทุนทางหนึ่งที่อำนวยความสะดวกให้นักลงทุนสามารถประกอบธุรกิจที่ได้รับการส่งเสริมได้ตามเป้าหมาย เพื่อก่อให้เกิดการสร้างงานภายในประเทศ รวมทั้งช่วยส่งเสริมและฟื้นฟูสภาพเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย

กฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินภายใต้การลงทุนในราชอาณาจักรไทย

การเข้ามามีสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทยเป็นเรื่องที่ทุกองค์การ ต้องให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากที่ดินที่คนต่างด้าวจะเข้ามาถือครองนั้นถือเป็นดินแดนอธิปไตยในประเทศไทยและเนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยซึ่งเป็นทรัพยากรอันสำคัญ ที่เกี่ยวข้องถึงเศรษฐกิจ สังคม รวมถึงความมั่นคงของประชาชนและประเทศชาติ

ประเทศไทยเคยมีกฎหมายที่จำกัดการถือครองที่ดินของเอกชนไทย คือ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 34 ซึ่งกำหนดให้บุคคลมีสิทธิในที่ดินได้ ดังนี้

1. ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่เกิน 50 ไร่
2. ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่
3. ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน 5 ไร่
4. ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ไม่เกิน 5 ไร่

โดยผู้ที่มีสิทธิในที่ดินเกินกว่าที่กำหนดไว้ นั้น ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 กำหนดให้จำหน่ายที่ดินส่วนเกินภายใน 7 ปี อย่างไรก็ตาม ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 49

วันที่ 13 มกราคม 2502 ได้ยกเลิกบทบัญญัติดังกล่าว ทำให้มาตรการจำกัดการถือครองที่ดินของเอกชนสิ้นสุดลง ในปัจจุบันจึงมีเพียงการจำกัดการถือครองที่ดินในที่ดินของรัฐที่จัดสรรให้เอกชนเข้าไปทำประโยชน์ ดังนี้

1. พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 มาตรา 8 กำหนดให้อธิบดีมีอำนาจอนุญาตให้สมาชิกนิคมเข้าไปทำประโยชน์ในที่ดินของนิคมตามกำลังแห่งครอบครัวของสมาชิกนิคมนั้น แต่ไม่เกินครอบครัวละ 50 ไร่
2. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 29 กำหนดให้ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดซื้อหรือดำเนินการเวนคืนที่ดินในเขตปฏิรูปได้ ดังต่อไปนี้
 - 2.1 ที่ดินแปลงเดียว หรือหลายแปลงมีเนื้อที่รวมกันเกินกว่า 50 ไร่ ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินส่วนที่เกินกว่า 50 ไร่
 - 2.2 ถ้าที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่รวมกันเกินกว่า 100 ไร่ และใช้ที่ดินเพื่อการเลี้ยงสัตว์ จำพวกสัตว์ใหญ่ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดชนิด จำนวน และเงื่อนไข ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดซื้อหรือดำเนินการเวนคืนที่ดินส่วนที่เกินกว่า 100 ไร่
3. พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507 มาตรา 16 ทวิ ให้อธิบดีกรมป่าไม้ มีอำนาจอนุญาตให้บุคคลทำประโยชน์และอยู่อาศัยต่อไปในพื้นที่ที่ได้ทำประโยชน์หรืออยู่อาศัยในพื้นที่ป่าเสื่อมโทรมได้ ไม่เกิน 20 ไร่ต่อครอบครัว และมีกำหนดเวลาราวละ 5 ปี แต่ไม่เกิน 30 ปี และหากบุคคลนั้นสามารถปลูกป่าเพิ่มเติมได้ อาจขอใช้ประโยชน์ที่ดินเพิ่มเติมได้ แต่ไม่เกิน 35 ไร่
4. พื้นที่ทิ้งร้างในประเทศไทย (สำหรับป้องกันภัยธรรมชาติและความเสี่ยงทางการเกษตร การสำรวจจำแนกพื้นที่ทิ้งร้างในประเทศไทย, 2557) พื้นที่ร้าง หมายถึง พื้นที่ที่ถูกปล่อยทิ้งไว้โดยไม่ได้เข้าทำประโยชน์ต่อเนื่องกัน ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป พื้นที่ร้างดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่เคยทำการเกษตรกรรมมาก่อนและปล่อยทิ้งไว้ไม่เข้าทำประโยชน์ด้วยสาเหตุต่าง ๆ กัน นอกจากพื้นที่ร้างที่เคยทำการเกษตรกรรมมาก่อนแล้ว ยังมีพื้นที่ร้างที่เคยทำเหมืองแร่มาก่อน และที่ลุ่มต่าง ๆ รวมอยู่ด้วย

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าว มีกฎหมายกำหนดสิทธิไว้โดยเฉพาะ ในการถือครองที่ดินแต่ละประเภทนั้น มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องจะได้ศึกษาดังต่อไปนี้

ประมวลกฎหมายที่ดิน

เดิมคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินในประเทศไทยก็โดยอาศัยสนธิสัญญากับประเทศไทยที่กำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ตามมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยต้องอยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงตามประมวลกฎหมายที่ดิน และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งประเทศไทยได้เคยทำสนธิสัญญา

ไว้กับประเทศต่าง ๆ รวม 16 ประเทศ คือ สหรัฐอเมริกา อังกฤษ สวิส เยอรมนี เดนมาร์ก นอร์เวย์ เนเธอร์แลนด์ ฝรั่งเศส อินเดีย เวียดนาม สวีเดน อิตาลี ญี่ปุ่น พม่า โปตุเกส ปากีสถาน ต่อมาได้ยกเลิกสนธิสัญญากับประเทศดังกล่าวแล้วตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2513 ปัจจุบันไม่มีสนธิสัญญาระหว่างประเทศไทยกับนานาประเทศใดที่ระบุให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทยอีก

ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวไว้ในมาตรา 86 ดังนี้ คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทบัญญัติซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย ภายใต้บังคับมาตรา 84 คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวงและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี (ประมวลกฎหมายที่ดิน) และได้กำหนดอัตราในการถือครองที่ดินในแต่ละประเภทไว้ใน มาตรา 87 (ประมวลกฎหมายที่ดิน) จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้ตามความในมาตราก่อน มีกำหนดดังนี้

- (1) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวยุติไม่เกิน 1 ไร่
- (2) ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ไม่เกิน 1 ไร่
- (3) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่
- (4) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวยุติไม่เกิน 10 ไร่
- (5) ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน 1 ไร่
- (6) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน 5 ไร่
- (7) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน 1/2 ไร่

คนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน (3) ถ้าเห็นเป็นการสมควร คณะรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ โดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้ และให้นำบทบัญญัติมาตรา 48 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในปัจจุบันได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 96 ทวิ กำหนดให้ คนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท คนต่างด้าวนั้นสามารถซื้อที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในประเทศไทยได้ ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวด้วย โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังนี้

1. ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

2. ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี

3. บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานครเขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ทั้งนี้ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 97 ยังให้ถือว่า นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

(1) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณีเพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

(2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

(3) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

(4) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่ นอกจากกรณีดังกล่าว คนต่างด้าวอาจได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมได้ โดยที่ดินที่ได้รับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วจะต้องไม่เกิน (1) จำนวนที่กฎหมายกำหนดไว้ ตัวอย่างเช่น ที่อยู่อาศัย มิได้ครอบครัวละไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่ ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน 10 ไร่ เป็นต้น

สำหรับคนต่างด้าวที่มีคู่สมรสเป็นคนสัญชาติไทยไม่ว่าจะชอบหรือมิชอบด้วยกฎหมาย คู่สมรสที่เป็นคนสัญชาติไทยสามารถซื้อที่ดินได้โดยผู้ซื้อและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวจะต้องยื่นยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้ซื้อ ที่มีสัญชาติไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน (กรมที่ดินการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว, 2557)

พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542

ประเทศไทยมีมาตรการทางกฎหมายที่นำมาใช้ในการควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว เช่นเดียวกับอารยประเทศทั้งหลาย โดยกำหนดมาตรการในการควบคุมในพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 นอกจากนั้นยังได้กำหนดมาตรการอื่น ๆ เช่น การควบคุมการถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว การกำหนดเงื่อนไขในการอนุญาตให้ประกอบอาชีพ มาตรการในการจำกัดใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพ เป็นต้น

ในประเทศไทยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวคือพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์การเข้ามาประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวเอาไว้ และได้มีอาชีพที่ได้สงวนไว้สำหรับคนไทยเป็นการเฉพาะ โดยอยู่ที่ท้ายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 บัญชีหนึ่ง การกำหนดหลักเกณฑ์การควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 นั้น ได้มีการควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวโดยมีการกำหนดประเภทของธุรกิจที่ห้ามไม่ให้คนต่างด้าวทำไว้ในบัญชีท้ายพระราชบัญญัติ ซึ่งธุรกิจต่าง ๆ เหล่านี้เป็นธุรกิจที่ต้องการจะสงวนไว้ให้สำหรับคนไทยเท่านั้น

พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว เป็นกฎหมายหลักที่ใช้ควบคุมดูแลการประกอบธุรกิจของต่างชาติที่ต้องการประกอบธุรกิจในประเทศไทย ใช้กับธุรกิจบริการทุกสาขา ยกเว้นธุรกิจบริการที่มีกฎหมายเฉพาะกำหนดเรื่องการถือหุ้น การเป็นหุ้นส่วนหรือการลงทุนของคนต่างด้าว การอนุญาตหรือการห้ามคนต่างด้าวประกอบธุรกิจบางประเภท หรือกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวไว้ ให้ใช้บังคับกฎหมายเฉพาะดังกล่าว พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว อยู่ในความดูแลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ วัตถุประสงค์หลักของกฎหมาย คือ การจำแนกกระหว่างบุคคลหรือนิติบุคคลคนต่างด้าวกับบุคคลหรือนิติบุคคลสัญชาติไทย การจำแนกว่าบุคคลใดเป็นคนต่างด้าวอยู่ในคำนิยามตามมาตรา 4 ดังนี้ (พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว)

1. เป็นบุคคลธรรมดาซึ่งไม่มีสัญชาติไทย
2. นิติบุคคลที่ไม่จดทะเบียนในประเทศไทย
3. นิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย และมีลักษณะดังต่อไปนี้

3.1 นิติบุคคลซึ่งมีหุ้นอันเป็นทุนตั้งแต่กึ่งหนึ่งของนิติบุคคลโดยเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งไม่มีสัญชาติไทย หรือนิติบุคคลที่ไม่ได้จดทะเบียนในประเทศไทย หรือนิติบุคคลซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งไม่มีสัญชาติไทยหรือนิติบุคคลที่ไม่ได้จดทะเบียนในประเทศไทย ลงทุนมีมูลค่าตั้งแต่กึ่งหนึ่งของทุนทั้งหมดในนิติบุคคลนั้น

3.2 ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่มาจากทะเบียนในประเทศไทย
ซึ่งหุ้นส่วนผู้จัดการหรือผู้จัดการเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งไม่มีสัญชาติไทย

มาตรา 8 ได้บัญญัติว่า ภายใต้บังคับมาตรา 6 มาตรา 7 มาตรา 10 และมาตรา 12

(1) ห้ามมิให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจที่ไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวประกอบกิจการด้วย
เหตุผลพิเศษตามที่กำหนดไว้ในบัญชีหนึ่ง

(2) ห้ามมิให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจที่เกี่ยวกับความปลอดภัยหรือความมั่นคงของ
ประเทศ ธุรกิจที่มีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี และหัตถกรรมพื้นบ้าน หรือธุรกิจที่
มีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติหรือสิ่งแวดล้อม ตามที่กำหนดไว้ในบัญชีสอง เว้นแต่จะได้รับ
อนุญาตจากรัฐมนตรี โดยการอนุมัติของคณะรัฐมนตรี

(3) ห้ามมิให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจที่คนไทยไม่มีความพร้อมที่จะแข่งขันในการ
ประกอบกิจการกับคนต่างด้าว ตามที่กำหนดไว้ในบัญชีสาม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากอธิบดีโดย
ความเห็นชอบของคณะกรรมการ

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า หากคนต่างด้าวประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจใน
ประเทศไทยนั้นก็ย่อมสามารถทำได้ ยกเว้นบัญชีท้ายพระราชบัญญัติการประเภทธุรกิจของคน
ต่างด้าว พ.ศ. 2542 ที่กฎหมายกำหนดห้ามมิให้คนต่างด้าวทำ ซึ่งบัญชีแนบท้ายพระราชบัญญัติการ
ประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว ได้มีการจำแนกประเภทธุรกิจที่นิติบุคคลต่างด้าวสามารถประกอบ
ธุรกิจได้และไม่ได้ จะแบ่งออกเป็น 3 บัญชี คือ

บัญชี 1 ธุรกิจที่ห้ามคนต่างด้าวประกอบธุรกิจด้วยเหตุผลพิเศษ ได้แก่

1. การทำกิจการหนังสือพิมพ์ การทำกิจการสถานีวิทยุกระจายเสียง หรือสถานีวิทยุ
โทรทัศน์

2. การทำนา ทำไร่ หรือทำสวน

3. การเลี้ยงสัตว์

4. การทำป่าไม้และการแปรรูปไม้จากป่าธรรมชาติ

5. การทำการประมงเฉพาะการจับสัตว์น้ำในน่านน้ำไทยและในเขตเศรษฐกิจจำเพาะ
ของประเทศไทย

6. การสกัดสมุนไพรไทย

7. การค้าและการขายทอดตลาดโบราณวัตถุของไทย หรือที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
ของประเทศ

8. การทำหรือหล่อพระพุทธรูป และการทำบาตร

9. การค้าที่ดิน

บัญชี 2 ห้ามคนต่างด้าวประกอบธุรกิจที่เกี่ยวกับความปลอดภัย หรือความมั่นคงของ ประเทศธุรกิจที่มีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี ทัศนกรรมพื้นบ้าน หรือธุรกิจที่มีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติหรือสิ่งแวดล้อม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการ กระทรวงพาณิชย์ โดยการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี

ธุรกิจบัญชี 2 หมวดที่ 1 ธุรกิจที่มีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี และ ทัศนกรรมพื้นบ้าน

1. การค้าของเก่า หรือศิลปวัตถุซึ่งเป็นงานศิลปกรรม ทัศนกรรมของไทย
2. การผลิตเครื่องไม้แกะสลัก
3. การเลี้ยงไหม การผลิตเส้นไหมไทย การทอผ้าไหมไทย หรือการพิมพ์ลวดลาย

ผ้าไหมไทย

4. การผลิตเครื่องดนตรีไทย
5. การผลิตเครื่องทอง เครื่องเงิน เครื่องถม เครื่องทองลงหิน หรือเครื่องเงิน
6. การผลิตด้วยขามหรือเครื่องปั้นดินเผาที่เป็นศิลปวัฒนธรรมไทย

ธุรกิจบัญชี 2 หมวดที่ 3 ธุรกิจที่มีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติหรือสิ่งแวดล้อม

1. การผลิตน้ำตาลจากอ้อย
2. การทำนาเกลือ รวมทั้งการทำเกลือสินเธาว์
3. การทำเกลือหิน
4. การทำเหมือง รวมทั้งการระเบิดหรือย่อยหิน
5. การแปรรูปไม้เพื่อทำเครื่องเรือนและเครื่องใช้สอย

บัญชี 3 ห้ามคนต่างด้าวประกอบธุรกิจที่คนไทยยังไม่มีความพร้อมในการแข่งขันในการ ประกอบกิจการกับคนต่างด้าว เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยความ เห็นชอบของคณะกรรมการการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว ทั้งนี้ ธุรกิจบริการส่วนใหญ่จะอยู่ใน บัญชี 3

1. การสีข้าว และการผลิตแป้งจากข้าวและพืชไร่
2. การทำประมง เฉพาะการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ
3. การทำป่าไม้จากป่าปลูก
4. การผลิตไม้อัด แผ่นไม้วีเนียร์ ชิปบอร์ด หรือฮาร์ดบอร์ด
5. การผลิตปูนขาว
6. การทำกิจการบริการทางบัญชี
7. การทำกิจการบริการทางกฎหมาย

8. การทำกิจการบริการทางสถาปัตยกรรม

9. การทำกิจการบริการทางวิศวกรรม

10. การก่อสร้าง ยกเว้น

ก. การก่อสร้างสิ่งซึ่งเป็นการให้บริการพื้นฐานแก่ประชาชนด้านการสาธารณสุข โภคหรือการคมนาคมที่ต้องใช้เครื่องมือ เครื่องจักร เทคโนโลยีหรือความชำนาญในการก่อสร้างเป็นพิเศษ โดยมีทุนขั้นต่ำของคนต่างด้าวตั้งแต่ห้าร้อยล้านบาทขึ้นไป

ข. การก่อสร้างประเภทอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

11. การทำกิจการนายหน้าหรือตัวแทน ยกเว้น

ก. การเป็นนายหน้าหรือ ตัวแทนซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริการที่เกี่ยวกับการซื้อขายล่วงหน้าซึ่งสินค้าเกษตรหรือตราสารทางการเงินหรือหลักทรัพย์

ข. การเป็นนายหน้า หรือตัวแทนซื้อขายหรือจัดหาสินค้าหรือบริการที่จำเป็นต่อการผลิตหรือการให้บริการของวิสาหกิจในเครือเดียวกัน

ค. การเป็นนายหน้าหรือ ตัวแทนซื้อขาย จัดซื้อหรือจัดจำหน่ายหรือจัดหาตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อการจำหน่ายซึ่งสินค้าที่ผลิตในประเทศหรือนำเข้ามาจากต่างประเทศ อันมีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจระหว่างประเทศ โดยมีทุนขั้นต่ำของคนต่างด้าวตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป

ง. การเป็นนายหน้าหรือ ตัวแทนประเภทอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

12. การขายทอดตลาด ยกเว้น

ก. การขายทอดตลาดที่มีลักษณะเป็นการประมูลซื้อขายระหว่างประเทศที่มีใช้การประมูลซื้อขายของเก่า วัตถุโบราณ หรือศิลปวัตถุซึ่งเป็นงานศิลปกรรม หัตถกรรมหรือโบราณวัตถุของไทย หรือที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของประเทศ วัตถุโบราณ หรือศิลปวัตถุซึ่งเป็นงานศิลปกรรม หัตถกรรมหรือ โบราณวัตถุของไทย หรือที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของประเทศ (การส่งเสริมการค้า: คำชายแดน ช่องทางอนาคตเศรษฐกิจไทยในอาเซียน, 2558)

พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว ได้กำหนดธุรกิจที่คนต่างด้าวสามารถทำได้และที่คนต่างด้าวไม่สามารถทำได้ ซึ่งจะพิจารณาโดยคำนึงถึงผลดี และผลเสียต่อความปลอดภัยและความมั่นคงของประเทศ การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ศิลปวัฒนธรรมและจารีตประเพณีของประเทศ การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ การพลังงานและการรักษาสิ่งแวดล้อม การคุ้มครองผู้บริโภค ขนาดของกิจการ การจ้างแรงงาน การถ่ายทอดเทคโนโลยี การวิจัยและพัฒนา ทั้งนี้ เพราะกิจการดังกล่าวเป็นกิจการที่หวงแหนไว้สำหรับคนในชาติ ถือทรัพยากรอันทรงคุณค่าของประเทศที่ และ

นอกจากนี้พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว ยังได้กำจัดการสิทธิสำหรับคนต่างด้าวที่ ถูกเนรเทศหรือรอการเนรเทศตามกฎหมาย รวมถึงคนต่างด้าวที่เข้ามาอยู่ในราชอาณาจักร โดยไม่ได้ รับอนุญาตตามกฎหมาย ว่าด้วยคนเข้าเมืองหรือกฎหมายอื่น ห้ามไม่ให้ประกอบธุรกิจใน ราชอาณาจักรไทย เพื่อให้การประกอบธุรกิจนั้นสามารถตรวจสอบได้

พระราชบัญญัติการส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520

พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน มาตรา 16 ได้กล่าวถึงกิจการที่คณะกรรมการจะพึงให้ การส่งเสริมการลงทุนได้นั้น จะต้องเป็นกิจการที่สำคัญและเป็นประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ กิจการผลิตเพื่อส่งออกไปจำหน่ายต่างประเทศ กิจการใช้ทุน แรงงาน หรือบริการในอัตราสูง หรือกิจการที่ใช้ผลิตผลการเกษตร หรือทรัพยากรธรรมชาติเป็นวัตถุดิบ ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่า กิจการนั้นยังไม่มีในราชอาณาจักร หรือมีในราชอาณาจักรไม่เพียงพอ หรือ กรรมวิธีการผลิตยังไม่ทันสมัย โดยผู้ที่ประสงค์จะเป็นผู้รับการส่งเสริมการลงทุนจะต้องยื่นคำ ขอรับการส่งเสริมการลงทุนต่อสำนักงาน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบที่เลขาธิการกำหนด พร้อมด้วยโครงการลงทุนที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน ส่วนผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนนั้น จะต้องเป็นบริษัท มูลนิธิ หรือสหกรณ์ ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย

โครงการลงทุนที่คณะกรรมการจะให้การส่งเสริมได้ต้องเป็นโครงการลงทุนที่มีความ เหมาะสมทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยี (พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน, 2520, มาตรา 18) ซึ่งจะต้องพิจารณาถึงหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. จำนวนผู้ผลิตและกำลังผลิตในกิจการที่มีอยู่แล้วในราชอาณาจักรเปรียบเทียบกับ ประมาณการความต้องการและขนาดกำลังผลิตที่จะส่งเสริมให้เกิดหรือเพิ่มขึ้น
2. โอกาสที่กิจการนั้นจะขยายตลาดให้แก่ผลิตภัณฑ์หรือผลิตผลที่ผลิตหรือประกอบได้ ในราชอาณาจักร และที่สนับสนุนให้มีการผลิตหรือประกอบในราชอาณาจักร
3. ปริมาณและอัตราการใช้ทรัพยากร รวมทั้งทุน วัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็น และแรงงาน หรือบริการอย่างอื่นที่มีอยู่ในราชอาณาจักร
4. จำนวนเงินตราต่างประเทศที่จะประหยัดหรือสงวนไว้ได้ และที่จะนำเข้ามาใน ราชอาณาจักร
5. ความเหมาะสมของกรรมวิธีการผลิตหรือประกอบ
6. หลักเกณฑ์อื่นที่คณะกรรมการเห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม

โครงการลงทุนที่คณะกรรมการจะให้การส่งเสริมได้ต้องเป็นโครงการลงทุนที่มี มาตรการอันสมควรที่จะป้องกันและควบคุมมิให้เกิดผลเสียหายต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการดำรงชีพของประชาชนและความสมบูรณ์สืบไปของมนุษย์และธรรมชาติ

ทั้งนี้พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนยังให้สิทธิแก่ผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ให้ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตาม จำนวนที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินตามที่กฎหมายกำหนดจะพึงมีได้ (พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน, 2520 มาตรา 27) และผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจะได้รับ ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ แต่เครื่องจักรนั้นต้องไม่ เป็นเครื่องจักรที่ผลิตหรือประกอบได้ในราชอาณาจักร ซึ่งมีคุณภาพใกล้เคียงกันกับชนิดที่ผลิตใน ต่างประเทศ และมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้ (พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน, 2520 มาตรา 28) แต่ในกรณีที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้เลิกกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนหรือโอนกิจการนั้นให้แก่ผู้อื่น ผู้ที่ได้รับการส่งเสริม การลงทุนนั้นจะต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่เลิกหรือ โอนกิจการ หากไม่ปฏิบัติตามให้อธิบดีที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้ตามประมวลกฎหมาย ที่ดิน

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นผู้กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทย ในการที่จะได้รับการส่งเสริมการลงทุน ผู้ขอรับการส่งเสริมต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของ คณะกรรมการที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริม สิทธิประโยชน์ที่จะได้รับมีทั้งในรูปแบบภาษีอากร เช่น ยกเว้น ลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและเงินปันผล เป็นต้น ในรูปแบบมิใช่ภาษีอากร เช่น อนุญาตให้นำคนต่างด้าวเข้ามาเพื่อศึกษาสู่ทางการลงทุน อนุญาตให้ นานาชาติฝีมือ และผู้ชำนาญการเข้ามาทำงานในกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน อนุญาตให้ถือ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นต้น

โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน นอกจากจะได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายส่งเสริม การลงทุนแล้ว ยังจะได้รับสิทธิประโยชน์ทั้งที่เกี่ยวกับภาษีอากรและไม่เกี่ยวกับภาษีอากรอีกด้วย แต่ทั้งนี้ ผู้ได้รับส่งเสริมจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการเป็นผู้ได้รับส่งเสริม และจะต้องปฏิบัติตาม เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิประโยชน์ในแต่ละเรื่อง โดยเคร่งครัด แม้ว่าโครงการแต่ละ โครงการอาจได้รับสิทธิและประโยชน์แตกต่างกันไปบ้าง ตามประเภทกิจการ สถานที่ตั้งโรงงาน และนโยบายส่งเสริมการลงทุนในช่วงเวลานั้น ๆ แต่ผู้ได้รับส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้ใช้สิทธิ ประโยชน์นั้น ๆ ไปจนถึงสิ้นสุดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในบัตรส่งเสริม แม้ว่าในภายหลังอาจมีการ เปลี่ยนแปลงนโยบายในการให้สิทธิประโยชน์ไปเป็นอย่างอื่นก็ตาม ภายหลังสิทธิและประโยชน์ ทางด้านภาษีอากรสิ้นสุดลง ผู้ได้รับส่งเสริมยังคงมีสถานะเป็นผู้ได้รับส่งเสริมอยู่ โดยยังคงได้รับ หลักประกันการคุ้มครองตามกฎหมาย และยังมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในบัตรส่งเสริม ตลอดไป จนกว่าจะขอยกเลิกบัตรส่งเสริม

การแบ่งเขตการลงทุน

1. คณะกรรมการได้แบ่งเขตการลงทุนออกเป็น 3 เขต ตามปัจจัยทางเศรษฐกิจโดยใช้รายได้และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของแต่ละจังหวัดเป็นเกณฑ์ ดังนี้

เขต 1 ประกอบด้วย 6 จังหวัดใน ส่วนกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร

เขต 2 ประกอบด้วย 12 จังหวัด ได้แก่ กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง

เขต 3 ประกอบด้วย 58 จังหวัด แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 36 จังหวัด และ 22 จังหวัด รายได้ต่ำ ดังนี้ 36 จังหวัด ได้แก่ กระบี่ กำแพงเพชร ขอนแก่น จันทบุรี ชัยนาท ชุมพร เชียงราย เชียงใหม่ ตรัง ตราด ตาก นครราชสีมา นครศรีธรรมราช นครสวรรค์ ประจวบคีรีขันธ์ ปราจีนบุรี พังงา พัทลุง พิจิตร พิษณุโลก เพชรบุรี เพชรบูรณ์ มุกดาหาร แม่ฮ่องสอน ระนอง ลพบุรี ลำปาง ลำพูน เลย สงขลา สระแก้ว สิงห์บุรี สุโขทัย สุราษฎร์ธานี อุตรดิตถ์ และอุทัยธานี 22 จังหวัด ได้แก่ กาฬสินธุ์ นครพนม นราธิวาส น่านบุรีรัมย์ ปัตตานี พะเยาแพร่ มหาสารคาม ยโสธร ยะลา ร้อยเอ็ด ศรีสะเกษ สกลนคร สุโขทัย สุรินทร์ หนองบัวลำภู ชัยภูมิ หนองคาย อุบลราชธานี อุครธานี และอำนาจเจริญ

2. ให้ห้องที่ทุกจังหวัดในเขต 3 เป็นเขตส่งเสริมการลงทุน (นโยบายและหลักเกณฑ์ การส่งเสริมการลงทุน, 2558)

พระราชบัญญัตินิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 แก้ไขฉบับที่ 4 พ.ศ. 2550 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้ให้คำนิยามไว้ใน มาตรา 4 ดังนี้

นิคมอุตสาหกรรม หมายความว่า เขตอุตสาหกรรมทั่วไปหรือเขตอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรมทั่วไป หมายความว่า เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรมทั่วไปและกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรมส่งออก หมายความว่า เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรมการค้าหรือการบริการเพื่อส่งสินค้าออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศและกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรมการค้าหรือการบริการเพื่อ ส่งสินค้าออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศ

นอกจากนี้ยังมีการให้คำนิยามเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ดังนี้ (ข้อบังคับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2548)

การจัดสรรที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันภายในแนวเขตพื้นที่โครงการจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรม โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่ว่าจะจำหน่ายไปเพื่อเป็นที่ประกอบอุตสาหกรรม การบริการพาณิชยกรรมหรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรม การบริการ หรือพาณิชยกรรม

สิทธิในที่ดิน หมายความว่า กรรมสิทธิ์ที่ดินและให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

ผู้ขอจัดสรรที่ดิน หมายความว่า เอกชนหรือหน่วยงานอื่นของรัฐที่ประสงค์จะจัดสรรที่ดินเพื่อจัดตั้งหรือขยายเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

การจัดตั้งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 มาตรา 6 ให้จัดตั้งการนิคมอุตสาหกรรมขึ้น เรียกว่า “การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย” เรียกโดยย่อว่า “กนอ.” มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. การจัดให้ได้มาซึ่งที่ดินที่เหมาะสมเพื่อจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรมหรือดำเนินธุรกิจอื่นที่เป็นประโยชน์ หรือเกี่ยวเนื่องกับ กนอ.
 2. การปรับปรุงที่ดินเพื่อให้บริการตลอดจนจัดสิ่งอำนวยความสะดวกในการดำเนินงานของผู้ประกอบอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการค้าเพื่อส่งออก และผู้ประกอบกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรมหรือการประกอบการค้าเพื่อส่งออก
 3. การให้เช่า ให้เช่าซื้อ และขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ในนิคมอุตสาหกรรมหรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของนิคมอุตสาหกรรมโดยตรง
 4. การดำเนินธุรกิจอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการอันอยู่ในวัตถุประสงค์ของ กนอ.
 5. การร่วมดำเนินงานกับบุคคลอื่นรวมทั้งการเข้าเป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือถือหุ้นในนิติบุคคลใด ๆ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการอันอยู่ในวัตถุประสงค์ของ กนอ.
 6. การส่งเสริมและควบคุมนิคมอุตสาหกรรมของเอกชนหรือหน่วยงานของรัฐ
- อำนาจหน้าที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย มาตรา 10 - 11 ให้ กนอ. มีอำนาจกระทำการกิจการภายในขอบแห่งวัตถุประสงค์ อำนาจเช่นนี้ให้รวมถึงการสำรวจ วางแผน ออกแบบ ก่อสร้างและบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกและให้บริการแก่ผู้ประกอบอุตสาหกรรม

ผู้ประกอบการค้าเพื่อส่งออก และผู้ประกอบการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรมหรือการประกอบการค้าเพื่อส่งออก การกำหนดประเภทและขนาดของกิจการอุตสาหกรรม การค้าเพื่อส่งออกหรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องที่พึงอนุญาตให้ประกอบนิคมอุตสาหกรรม การตรวจตราความเป็นอยู่ของโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม การควบคุมการดำเนินงานของผู้ประกอบอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการค้าเพื่อส่งออก ผู้ประกอบการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรมหรือการประกอบการค้าเพื่อส่งออก การลงทุน การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในกิจการของ กนอ. การออกพันธบัตร หรือตราสารอื่นใดเพื่อการลงทุนรวมทั้งตรวจสอบและรับรองชนิดและปริมาณของวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ หรือชนิดและจำนวนของเครื่องจักรสำหรับกรณีที่จะต้องออกไปรับรอง

การประกอบกิจการตาม พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย มาตรา 41 – 43 ผู้ที่จะประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ว่าการหรือ ผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมาย

การขออนุญาตและการอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด

บรรดาการปลูกสร้างอาคาร การตั้งโรงงาน และการประกอบกิจการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน กฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง แต่การอนุญาตซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยกรณัั้น ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งผู้ว่าการมอบหมาย

ในกรณีที่มีการปลูกสร้างอาคาร โดยมีได้รับอนุญาตหรือการปลูกสร้างอาคารผิดแผกจากแผนผังแบบก่อสร้างหรือรายการที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในใบอนุญาตให้ กนอ. มีอำนาจสั่งระงับการก่อสร้าง แก้ไข เปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนอาคารหรือส่วนแห่งอาคารดังกล่าวภายในระยะเวลาอันสมควร โดยแจ้งระยะเวลาให้ผู้ปลูกสร้าง เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารทราบ (พระราชบัญญัตินิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522)

พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2542 กำหนดให้ผู้ลงทุนที่ตั้งโรงงานหรือประกอบการในเขตนิคมอุตสาหกรรมส่งออก ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรไว้หลายประการ หน่วยงานที่รับผิดชอบคือ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, 2557)

พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542

“การเช่า” ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 หมายความว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมที่กำหนด

เวลาเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี

การเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม มาตรา 5 ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น การเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง การจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ การกำหนดประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ ให้ทำการเช่า และการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้่อสังหาริมทรัพย์ตามที่เช่า ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ให้อธิบดีมีอำนาจเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าที่มีการฝ่าฝืน ส่วนสิทธิและหน้าที่ตามการเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่า จะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่ จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า (พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม, 2542 มาตรา 7)

โดยทั่วไปคนต่างด้าวสามารถเช่าที่ดินในประเทศไทยได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ กล่าวคือ สามารถทำสัญญาเช่าได้ไม่เกิน 30 ปี และ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงสามารถต่อสัญญาได้อีกไม่เกิน 30 ปี นับแต่วันต่อสัญญา ต่อมาเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2542 รัฐบาลมองเห็นความสำคัญในการสนับสนุนการลงทุนในการประกอบการ พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม จึงได้ตราพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ขึ้นใช้บังคับ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขแตกต่างจากการเช่าทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว สำหรับใช้เฉพาะกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ซึ่งคนต่างด้าวสามารถเลือกเช่าที่ดิน โดยมีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งร้อยไร่ หรือเกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ก็ได้ ทั้งนี้หลักเกณฑ์สำหรับการเช่าที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งร้อยไร่มีดังนี้

1. กำหนดระยะเวลาการเช่าไว้เกินกว่า 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกิน 50 ปี นับแต่วันที่ตกลงกัน
2. การเช่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ
3. ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
4. สิทธิการเช่าสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้
5. สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอน สิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า
6. อสังหาริมทรัพย์ที่จะจดทะเบียนเช่าจะต้องอยู่ในบริเวณหนึ่งบริเวณใด ดังนี้
 - 6.1 บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตาม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

6.2 เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

7. ประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่จดทะเบียนเข้าต้องมีลักษณะอย่างหนึ่ง
 ใด ดังนี้

7.1 พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท

7.2 อุตสาหกรรมที่สามารถรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วย
 การส่งเสริมการลงทุน

7.3 พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของ
 ประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

8. ประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้คนต่างด้าวจดทะเบียนการเข้าได้
 ต้องเป็นประเภทที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมาย ว่าด้วยการประกอบธุรกิจของ
 คนต่างด้าว

สำหรับการเข้าที่ดินมีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ นั้น นอกจากจะต้องอยู่ในหลักเกณฑ์
 ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังจะต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์อย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้ด้วย

1. เป็นการประกอบกิจการที่เพิ่มมูลค่าการส่งออกหรือสนับสนุนการจ้างแรงงาน
 ภายในประเทศ

2. เป็นการประกอบกิจการที่ยังไม่มีในราชอาณาจักรหรือมีแต่ไม่เพียงพอ

3. เป็นการประกอบกิจการที่มีกรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยหรือเป็นการพัฒนาด้าน
 เทคโนโลยี

4. เป็นการประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูง
 ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

5. ในกรณีที่คนต่างด้าวเป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า การประกอบ
 พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมนั้นจะต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท โดยไม่รวมถึง
 จำนวนเงินค่าเช่า และต้องนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงิน
 ฝากเงินตราต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอก ประเทศ
 ตามจำนวนเงินลงทุนทั้งหมด (การเข้าที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม,
 2558)

การประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและ
 อุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 มีความมุ่งหวังให้สอดคล้องตามกฎหมายดังกล่าวเป็นหนึ่งในมาตรการฟื้นฟู
 เศรษฐกิจของประเทศโดยรวม แต่ปรากฏว่ามีการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม
 พระราชบัญญัตินี้เป็นจำนวนน้อยมากจนแทบจะเรียกได้ว่าไม่มีเลย ซึ่งเป็นที่น่าเสียดายว่านโยบาย

ของรัฐที่ให้มิกลไกการเช่าอสังหาริมทรัพย์กรณีพิเศษเช่นนี้ผิดพลาดสวนกับความต้องการของ
 ภาวะเศรษฐกิจที่เป็นจริง หรือเป็นที่ความบกพร่องของกลไกทางกฎหมายที่ปรากฏอยู่ในตัว
 กฎหมายนั้น ๆ เอง ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม
 พ.ศ. 2542 ได้กำหนดนิยามการเช่าไว้เฉพาะแต่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเกิน 30 ปี
 แต่ไม่เกิน 50 ปี และหากได้พิจารณาถึงผลทางกฎหมายที่กฎหมายฉบับนี้กำหนดให้ไว้เป็นพิเศษ
 แก่สิทธิการเช่าภายใต้กฎหมายนี้ อันได้แก่ การสร้างความมั่นคงให้แก่สิทธิการเช่า การผ่อนคลาย
 ลักษณะความเป็นสิทธิเฉพาะตัวให้สามารถหมุนเวียนเปลี่ยนมือได้มากขึ้น หรือนำไปใช้ประโยชน์
 เป็นประกันหนี้ด้วยแล้ว จะพบว่าสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้หากได้บังเกิดผลแก่สิทธิการเช่าตามประมวล
 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ น่าจะเป็นประโยชน์แก่การประกอบธุรกิจของภาคเอกชนโดยทั่วไปได้
 ไม่น้อย

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้ให้คำนิยามไว้ในมาตรา 4 สามารถสรุปได้
 ดังต่อไปนี้

อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็น
 ส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์
 ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดิน
 ที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน
 เฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
 และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วน
 บุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้กำหนดไว้ใน
 มาตรา 19 มีใจความว่า คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์
 ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

- (1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- (2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
- (4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือโอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือโอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 มาตรา 19 ทวิ)

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ต้องจำหน่ายห้องชุดในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ
- (2) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรหรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ของคนต่างด้าวใช้ไม่ได้
- (3) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (1) (2) และ (5) ถูกส่งนรเทศออกไปนอกราชอาณาจักรและไม่ได้รับการผ่อนผันหรือถูกส่งไปประกอบอาชีพ ณ ที่ใดแทนการนรเทศ
- (4) เมื่อคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (2) ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้อยู่ในราชอาณาจักร
- (5) เมื่อนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 (4) ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งต้องจำหน่ายห้องชุดตามวรรคหนึ่ง ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบภายในกำหนดเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่มิเหตุต้องจำหน่ายตามวรรคหนึ่ง

ทั้งนี้ สำหรับกรณี (1) ให้จำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี (2) (3) (4) และ (5) ให้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด

การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือวันที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร หรือใบสำคัญถิ่นที่อยู่ใช้ไม่ได้ หรือวันที่ถูกสั่งเนรเทศ หรือวันที่ถูกคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพิกถอนการอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร หรือวันที่ถูกเพิกถอนบัตรส่งเสริมการลงทุนแล้วแต่กรณี ถ้าไม่จำหน่ายภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายห้องชุดนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวด้วย โดยอนุโลม (พระราชบัญญัติอาคารชุด แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 19 เบญจ)

เอกสารประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุด ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (1) โฉนดที่ดิน
- (2) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
- (4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตาม

มาตรา 14

- (5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

- (6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

- (7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อสังเกต การเพิ่มเติมในส่วนนี้เนื่องจากมีปัญหาในทางปฏิบัติหลายประการ เช่น เจ้าของโครงการนำพื้นที่โดยรอบอาคารไปแสวงหาประโยชน์ ทั้งนี้ เนื่องจากเดิมในการจดทะเบียนอาคารชุดไม่มีบทบัญญัติใดบังคับถึงช่องทางเข้าออกอาคารจากทางสาธารณะ รวมทั้งกฎหมายก่อสร้างก็มีได้กำหนดไว้โดยชัดแจ้งแต่อย่างใด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ในกรณีที่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่น่าออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขาย

ห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน มาตรา 6 ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อ จะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับ ข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางเป็นคุณแก่ผู้จะซื้อ หรือผู้ซื้อห้องชุด

การทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่าง นั้นต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยหากมีส่วนใดมิได้กระทำตามแบบเช่นนั้นแล้ว สัญญาส่วนนั้นจะไม่มีผลบังคับใช้

อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ให้อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน ส่วนกลางของเจ้าของร่วมเป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละชุดกับเนื้อที่ของ ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะจดทะเบียน ข้อสังเกต ทั้งนี้บทบัญญัติเดิมกำหนดอัตราส่วน ดังกล่าวโดย อาศัยอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมด ในขณะจดทะเบียน

การประกอบการค้าในอาคารชุด การจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้อง จัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะ ไม่ให้รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของ เจ้าของร่วม

การออกค่าใช้จ่ายส่วนรวมและค่าภาษีอากร รวมทั้งเงินเพิ่มในกรณีไม่ชำระเงินดังกล่าว กำหนดให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายสำหรับห้องชุดดังกล่าว นั้น ด้วย หากเจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ในกำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 12 ต่อปี และหากค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกิน 20 ต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

ยกเลิกบทบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคลต่างด้าว ยกเลิก บทบัญญัติที่ให้คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เกินกว่าร้อยละ 49 ได้หากอาคารชุดอยู่ในเขต กรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือเขตราชการส่วน

ท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกินห้าไร่

ข้อสังเกต ดังนั้น การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 นั้น จึงเป็นไปได้ในกรณีเดียวเท่านั้น คือ เมื่อรวมกันแล้วต้องถือกรรมสิทธิ์ไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอตระเบียนอาคารชุด

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด กำหนดเพิ่มเติมให้ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว (สรุปสาระสำคัญการคำอาคารชุด, 2557)

ข้อสังเกต เดิมมิได้มีการกำหนดว่าเมื่อมีการร้องขอผู้จัดการจะต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมเมื่อใด ดังนั้น อาจทำให้เกิดความล่าช้า หรือความไม่สะดวกแก่เจ้าของร่วมได้

สิทธิครอบครองของคนต่างด้าวในอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 19 ทวิ บัญญัติว่า “อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอตระเบียนอาคารชุด ตามมาตรา 6” (มาตรา 19 ทวิ ยกเลิกและใช้ข้อความใหม่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 12)

ดังนั้น คนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวรายเดียวหรือหลายรายรวมกันแล้ว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอาคารชุดแต่ละแห่งได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ๆ เนื้อที่หรือพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแต่ละแห่งจะมีอยู่เท่าใด ก็ให้ถือตามความเป็นจริงขณะที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา 6 กำหนดไว้

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ให้ถือเอาเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดเป็นเกณฑ์ โดยมีได้คำนึงถึงว่าห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีราคาซื้อขายต่างกันหรือไม่เพียงใด ในอาคารชุดแต่ละแห่งย่อมมีห้องชุดจำนวนหลายห้องชุด ในแต่ละห้องชุดก็อาจจะมีราคาแตกต่างกัน หรือมีพื้นที่ห้องชุดแตกต่างกันก็ได้ คนต่างด้าวมีสิทธิซื้อห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดรวมกัน เช่น อาคารชุดแห่งหนึ่งมีห้องชุดจำนวน 100 ห้องชุด ในแต่ละห้องชุดมีเนื้อที่ 100 ตารางเมตร รวมพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดเท่ากับ 10,000 ตารางเมตร ในกรณีดังกล่าว คนต่างด้าวเมื่อรวมกันแล้วมี

ลิทธิเชื้อหรือถักรวมลิทธิในห้องชุดได้ 4,900 ตารางเมตร หรือนับเป็นห้องชุดได้ก็เป็นจำนวน 49 ห้องชุด โดยมีต้องคำนึงว่าราคาห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีราคาแตกต่างกันเพียงใด

พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514

พระราชบัญญัติปิโตรเลียม ได้ให้คำนิยามไว้ใน มาตรา 4 ดังนี้

คำนิยาม มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

กิจการปิโตรเลียม หมายความว่า การสำรวจ ผลิต เก็บรักษา ขนส่ง ขาย หรือจำหน่าย ปิโตรเลียม

“ปิโตรเลียม” หมายความว่า น้ำมันดิบ ก๊าซธรรมชาติ ก๊าซธรรมชาติเหลวสารพลอยได้ และสารประกอบไฮโดรคาร์บอนอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ และอยู่ในสภาพอิสระ ไม่ว่าจะมิลักษณะเป็นของแข็ง ของหนืด ของเหลว หรือก๊าซ และให้หมายความรวมถึงบรรดาไฮโดรคาร์บอนหนักที่อาจนำขึ้นมาจากแหล่งโดยตรง โดยใช้ความร้อนหรือกรรมวิธีทางเคมี แต่ไม่หมายความรวมถึง ถ่านหิน หินน้ำมัน หรือหินอื่นที่สามารถนำมากลั่นเพื่อแยกเอาน้ำมันด้วยการใช้ความร้อนหรือกรรมวิธีทางเคมี

“น้ำมันดิบ” หมายความว่า น้ำ มั่นแรดิบ แอสฟัลท์ โอโซเคอไรท์ไฮโดรคาร์บอนและบิทุเมนทุกชนิดที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ ไม่ว่าจะในสภาพของแข็ง ของหนืด หรือ ของเหลว และให้หมายความรวมถึงก๊าซธรรมชาติเหลวด้วย

“น้ำมันดิบที่ส่งออก” หมายความว่า น้ำมันดิบที่ส่งออกนอกราชอาณาจักร ไม่ว่าจะการส่งออกน้ำมันดิบจะกระทำโดยผู้รับสัมปทานหรือผู้อื่น และให้หมายความรวมถึงส่วนของน้ำมันดิบที่ผู้รับสัมปทานได้ขายหรือจำหน่ายในราชอาณาจักร และได้มีการนำน้ำมันดิบดังกล่าวไปกลั่นเป็นผลิตภัณฑ์และผลิตภัณฑ์นั้นถูกส่งออกนอกราชอาณาจักร ทั้งนี้ ตามปริมาณที่คำนวณได้ตามหลักเกณฑ์

“ก๊าซธรรมชาติ” หมายความว่า ไฮโดรคาร์บอนที่มีสภาพเป็นก๊าซทุกชนิดไม่ว่าที่กำหนดในมาตรา 89 (1) ขึ้นหรือแห่ง ที่ผลิตได้จากหลุมน้ำมันหรือหลุมก๊าซ และให้หมายความรวมถึงก๊าซที่เหลือจากการแยกไฮโดรคาร์บอนในสภาพของเหลวหรือสารพลอยได้ออกจากก๊าซขึ้นด้วย

“ก๊าซธรรมชาติเหลว” หมายความว่า ไฮโดรคาร์บอนที่มีสภาพเป็นของเหลวหรือ ที่มีความดันไอสูงซึ่งผลิตขึ้นมาได้พร้อมกับก๊าซธรรมชาติ หรือได้มาจากการแยกออกจากก๊าซธรรมชาติ

“สารพลอยได้” หมายความว่า ก๊าซฮีเลียม คาร์บอนไดออกไซด์ กำมะถัน และสารอื่นที่ได้จากการผลิตปิโตรเลียม

“สำรวจ” หมายความว่า ดำเนินการตามมาตรฐานในการค้นหาปิโตรเลียมโดยใช้วิธีการทางธรณีวิทยา ธรณีฟิสิกส์ และอื่น ๆ และให้หมายความรวมถึงเจาะเพื่อทดสอบชั้นหินเพื่อให้ทราบว่ามีปิโตรเลียมอยู่หรือไม่เพียงใด เพื่อกำหนดวงเขตแหล่งสะสมปิโตรเลียม หรือเพื่อให้ได้ข้อมูลอย่างอื่นอันเป็นสาระสำคัญที่จำเป็นแก่การผลิตปิโตรเลียมด้วย

“ผลิต” หมายความว่า ดำเนินการใด ๆ เพื่อนำปิโตรเลียมขึ้นจากแหล่งสะสมและให้หมายความรวมถึง ใช้กรรมวิธีใด ๆ เพื่อให้ปิโตรเลียมอยู่ในสภาพที่จะขาย หรือ จำหน่ายได้ แต่ไม่หมายความถึงกลั่น ประกอบอุตสาหกรรมเคมีปิโตรเลียม ประกอบอุตสาหกรรมโรงแยกก๊าซ โรงทำก๊าซให้เป็นของเหลวหรือโรงอัดก๊าซจำหน่ายได้

“เก็บรักษา” หมายความว่า ดำเนินการใด ๆ เพื่อรวมและรักษาปิโตรเลียมที่ผู้รับสัมปทานผลิตได้

“ขนส่ง” หมายความว่า ดำเนินการใด ๆ เพื่อนำปิโตรเลียมที่ผู้รับสัมปทานผลิตได้จากแหล่งผลิตไปยังสถานที่เก็บรักษา สถานที่ขายหรือจำหน่าย สถานที่รับซื้อ และสถานที่ส่งออกนอกราชอาณาจักร และให้หมายความรวมถึงขนส่งปิโตรเลียมระหว่างสถานที่ดังกล่าวด้วย

“ขาย” หมายความว่า แลกเปลี่ยนและโอน โดยมีค่าตอบแทนด้วย

“จำหน่าย” หมายความว่า

(1) ส่งน้ำมันดิบไปยังโรงกลั่นน้ำมันหรือสถานที่เก็บรักษาเพื่อการกลั่นน้ำมัน ไม่ว่าโรงกลั่นน้ำมันหรือสถานที่เก็บรักษาจะเป็นของผู้รับสัมปทานหรือไม่

(2) ส่งก๊าซธรรมชาติไปยังโรงแยกก๊าซ โรงทำก๊าซให้เป็นของเหลว โรงอัดก๊าซหรือสถานที่เก็บรักษาเพื่อกิจการดังกล่าว ไม่ว่าโรงแยกก๊าซ โรงทำก๊าซให้เป็นของเหลว โรงอัดก๊าซหรือสถานที่เก็บรักษาดังกล่าวจะเป็นของผู้รับสัมปทานหรือไม่

(3) นำปิโตรเลียมไปใช้ในกิจการใด ๆ ของผู้รับสัมปทานหรือของผู้อื่น โดยไม่มีการขายหรือ

(4) โอนปิโตรเลียมโดยไม่มีค่าตอบแทน

“ราคาตลาด” หมายความว่า ราคาในตลาดเปิดเผย หากไม่มีราคาดังกล่าว หมายความว่าราคาที่พึงคิดกันระหว่างบุคคลซึ่งเป็นอิสระต่อกัน โดยไม่มีความสัมพันธ์ในด้านทุน หรือการจัดการ

“ราคาประกาศ” หมายความว่า ราคาที่ประกาศตามมาตรา 59

“แปลงสำรวจ” หมายความว่า เขตพื้นที่ที่กำหนดขึ้นสำหรับการสำรวจปิโตรเลียม

“พื้นที่ผลิต” หมายความว่า เขตพื้นที่ที่กำหนดขึ้นสำหรับการผลิตปิโตรเลียม

“ราชอาณาจักร” หมายความว่า เขตไหล่ทวีปที่เป็นสิทธิของประเทศไทยตามหลักกฎหมายระหว่างประเทศที่ยอมรับนับถือกัน โดยทั่วไปและตามสัญญากับต่างประเทศด้วย

“บริษัท” หมายความว่า บริษัทจำกัด และนิติบุคคลที่มีสภาพเช่นเดียวกับบริษัทจำกัด ซึ่งตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ

มาตรา 5 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับแก่การประกอบกิจการปิโตรเลียมทั่วราชอาณาจักร

กิจการปิโตรเลียม หมายความว่า การสำรวจ ผลิต เก็บรักษา ขนส่ง ขายหรือจำหน่ายปิโตรเลียม

ปิโตรเลียม คือ น้ำมันที่ได้จากหิน หรือน้ำมันดิบ เป็นของเหลวไวไฟที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติ ประกอบด้วยสารผสมซับซ้อนระหว่าง ไฮโดรคาร์บอนที่มีน้ำหนักโมเลกุลต่างกันกับสารประกอบอินทรีย์ที่เป็นของเหลวอื่น ๆ ซึ่งพบในชั้นธรณีวิทยาใต้ผิวโลก เป็นเชื้อเพลิงซากดึกดำบรรพ์เกิดได้จากซากสิ่งมีชีวิต (มักเป็นแพลงก์ตอนสัตว์และสาหร่าย) จำนวนมากทับถมกันใต้ หินตะกอนและได้รับความร้อนและความดันมาก การขุดเจาะน้ำมันเป็นวิธีการส่วนใหญ่ในการได้มาซึ่งปิโตรเลียม หลังจากการขุดเจาะขึ้นมาแล้วปิโตรเลียมจะถูกกลั่นและแยกเป็นผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียมหลายชนิด ตั้งแต่แก๊ส โซลีนและน้ำมันก๊าด ไปจนถึงยางมะตอยและตัวทำปฏิกิริยาเคมีซึ่งใช้ในการทำพลาสติกและเภสัชภัณฑ์ นอกจากนี้ปิโตรเลียมยังใช้ในการผลิตวัสดุอีกหลายชนิด ปิโตรเลียมมีธาตุองค์ประกอบหลัก 2 ชนิด คือ คาร์บอนและไฮโดรเจน และอาจมาตุโลหะชนิดอื่นปนอยู่ด้วย เช่น กำมะถัน ออกซิเจน และไนโตรเจน ทั้งนี้ปิโตรเลียมเป็นได้ทั้ง 3 สถานะ คือ ของแข็ง ของเหลว และแก๊ส ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบรวมถึงความร้อนและความดันของสภาพแวดล้อมในการเกิดและการกักเก็บปิโตรเลียม แบ่งตามลักษณะได้เป็นสองชนิดหลัก คือ น้ำมันดิบและแก๊สธรรมชาติ โดยแก๊สธรรมชาตินั้น ประกอบด้วย 1 – 4 อะตอม (ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน, 2558)

อุตสาหกรรมปิโตรเคมีภัณฑ์ อุตสาหกรรมปิโตรเคมี คือ อุตสาหกรรมที่นำสารประกอบไฮโดรคาร์บอนที่ได้จากการกลั่นน้ำมันดิบและจากการแยกแก๊สธรรมชาติมาใช้เป็นวัตถุดิบเพื่อผลิตเคมีภัณฑ์ต่าง ๆ แบ่งได้ ดังนี้

1. อุตสาหกรรมปิโตรเคมีภัณฑ์ขั้นต้น (Upstream petrochemical industry)
 2. อุตสาหกรรมปิโตรเคมีภัณฑ์ขั้นกลาง (Intermediate petrochemical industry)
 3. อุตสาหกรรมปิโตรเคมีภัณฑ์ขั้นปลาย (Downstream petrochemical industry)
- แต่ละประเภทของอุตสาหกรรมนั้นสามารถอธิบายได้ ดังนี้
1. อุตสาหกรรมปิโตรเคมีภัณฑ์ขั้นต้น (Upstream petrochemical industry)

เป็นการนำสารประกอบไฮโดรคาร์บอนที่ได้จากแก๊สธรรมชาติหรือน้ำมันดิบ เช่น เมทานอล เอทิลีน และเบนซีน มาผลิตเป็นสารโมเลกุลขนาดเล็ก เรียกว่า มอนอเมอร์ (Monomer) เป็นวัตถุดิบตั้งต้นในอุตสาหกรรมปิโตรเคมีขั้นต่อไป

2. อุตสาหกรรมปิโตรเคมีภัณฑ์ขั้นกลาง (Intermediate petrochemical industry)

เป็นการนำผลิตภัณฑ์ที่เกิดจากปิโตรเคมีขั้นต้นมาใช้เป็นวัตถุดิบในการผลิตเคมีภัณฑ์ขั้นกลาง เช่น พอร์มอลดีไฮด์ เอทิลีนออกไซด์ เอทิลเบนซีน เพื่อป้อนให้กับอุตสาหกรรมขั้นปลาย เป็นการนำมอนอเมอร์จากอุตสาหกรรมปิโตรเคมีภัณฑ์ขั้นต้นมาผลิตพอลิเมอร์ที่มีขนาดโมเลกุลใหญ่ขึ้น ผลิตภัณฑ์ในขั้นนี้อาจอยู่ในรูปของพลาสติก วัตถุดิบที่ใช้ผลิตเส้นใยสังเคราะห์ ยางสังเคราะห์ สารซักล้าง สารเคลือบผิว และตัวทำละลาย ผลิตภัณฑ์จากอุตสาหกรรมขั้นต่อไปนี้อาจนำไปใช้เป็นสารตั้งต้นในอุตสาหกรรมต่าง ๆ

3. อุตสาหกรรมปิโตรเคมีภัณฑ์ขั้นปลาย (Downstream petrochemical industry)

เป็นการนำผลิตภัณฑ์ที่เกิดจากปิโตรเคมีขั้นต้นหรือขั้นกลางไปผ่านกระบวนการต่าง ๆ เพื่อผลิตเป็นผลิตภัณฑ์ขั้นปลาย ผลิตภัณฑ์ที่ได้ในขั้นนี้อาจอยู่ในรูปของพลาสติก วัตถุดิบที่ใช้ผลิตเส้นใยสังเคราะห์ ยางสังเคราะห์ สารซักล้าง สารเคลือบผิวและตัวทำละลาย ผลิตภัณฑ์จากอุตสาหกรรมขั้นปลายนี้ อาจนำไปใช้เป็นสารตั้งต้นในอุตสาหกรรมต่าง ๆ

เป็นการนำมอนอเมอร์จากอุตสาหกรรมปิโตรเคมีภัณฑ์ขั้นต้นมาผลิตพอลิเมอร์ที่มีขนาดโมเลกุลใหญ่ขึ้น ผลิตภัณฑ์ในขั้นนี้อาจอยู่ในรูปของพลาสติก วัตถุดิบที่ใช้ผลิตเส้นใยสังเคราะห์ ยางสังเคราะห์ สารซักล้าง สารเคลือบผิว และตัวทำละลาย ผลิตภัณฑ์จากอุตสาหกรรมขั้นต่อไปนี้อาจนำไปใช้เป็นสารตั้งต้นในอุตสาหกรรมต่าง ๆ

ผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมี คือ ผลิตภัณฑ์ที่ผลิตได้ โดยมีวัตถุดิบหลักมาจากการปิโตรเลียม ซึ่งมีหลากหลายประเภทมาก ตั้งแต่พลังงานต่าง ๆ เช่น น้ำมัน หรือ แก๊ส แล้ว อีกทั้งใช้เป็นวัตถุดิบตั้งต้นในโรงงานอุตสาหกรรม เช่น ก๊าซต่าง ๆ ไปจนกระทั่งเม็ดพลาสติก เส้นใยสังเคราะห์ อะไรก็แล้วแต่ที่มีต้นกำเนิดมาจาก ปิโตรเลียม อาจกล่าวได้ว่าเป็น ผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมี ทั้งสิ้น เชื้อเพลิงปิโตรเลียม มีหลายรูปแบบ กล่าวคือ

1. แก๊สธรรมชาติและแก๊สหุงต้ม (LPG) เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีจุดเดือดต่ำมาก มีสถานะเป็นก๊าซที่อุณหภูมิห้อง ดังนั้น ในการเก็บรักษาต้องเพิ่มความดัน หรือลดอุณหภูมิให้ก๊าซเปลี่ยนสภาพเป็นของเหลว เมื่ออุณหภูมิจะให้ความร้อนสูง และมีเปลวที่สะอาด ไม่มีสี ประโยชน์ ใช้เป็นแก๊สหุงต้ม เป็นเชื้อเพลิงสำหรับรถยนต์ รวมทั้งเตาเผา เตาอบต่าง ๆ

2. เชื้อเพลิงเหลว แบ่งเป็น

น้ำมันเบนซิน (Gasoline) เป็นเชื้อเพลิงที่ใช้กับเครื่องยนต์มาก โดยใช้จุดระเบิดที่หัวเทียน น้ำมันเบนซินที่มีเลขออกเทนต่ำ จะมีราคาถูก เพราะการเผาไหม้เชื้อเพลิงไม่ดี จึงมีการเติมสารจำพวกเตตระเอซิลเลต หรือสารเมทิลเทอร์เชียรีบิวทิลอีเทน (MTBE) ลงไปเพื่อให้เบนซินมีคุณภาพดีขึ้น ใกล้เคียงกับเบนซินที่มีเลขออกเทนสูง

น้ำมันก๊าด (Kerosene) เป็นผลิตภัณฑ์หลักของอุตสาหกรรมปิโตรเลียมในระยะแรก เดิมใช้สำหรับจุดตะเกียงเท่านั้น แต่ปัจจุบัน มีการใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้หลายทาง เช่น ใช้เป็นส่วนผสมในยาฆ่าแมลง สีทาบ้าน น้ำมันขัดเงา และน้ำยาทำความสะอาด ใช้เป็นเชื้อเพลิงสำหรับรถแทรกเตอร์ และเป็นเชื้อเพลิงในการเผาเครื่องเคลือบดินเผา

น้ำมันดีเซล (Diesel) ใช้กับเครื่องยนต์ที่มีการทำงานแตกต่างจากเครื่องยนต์เบนซิน เพราะต้องการความร้อนในลูกสูบที่เกิดจากการอัดอากาศสูง มักใช้กับเครื่องกำเนิดไฟฟ้า รถแทรกเตอร์ หัวจักรรถไฟ รถบรรทุก รถโดยสาร และเรือประมง

น้ำมันเตา (Fuel oils) เป็นเชื้อเพลิงสำหรับเตาหม้อน้ำ เตาเผา หรือเตาหลอมในโรงงานอุตสาหกรรม ใช้กับเครื่องยนต์เรือเดินสมุทร เครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาดใหญ่

ปิโตรเลียมที่อยู่ใต้ดินถือเป็นสมบัติของรัฐ ใครก็ตามที่จะนำปิโตรเลียมขึ้นมาใช้ประโยชน์ต้องได้รับสัมปทานจากภาครัฐก่อน แต่ข้อเท็จจริงแล้วไม่มีใครสามารถบอกได้แน่นอนว่าบริเวณใดมีปิโตรเลียมเหลืออยู่ ดังนั้น การให้สัมปทานปิโตรเลียม จึงเป็นการให้สิทธิแก่เอกชนเพื่อสำรวจหาปิโตรเลียม และเมื่อพบปิโตรเลียมในเชิงพาณิชย์แล้วจะสามารถทำการผลิตปิโตรเลียมนั้นได้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กฎหมายว่าด้วยปิโตรเลียมกำหนด ได้แก่ พระราชบัญญัติปิโตรเลียมและกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติปิโตรเลียม โดยมีขั้นตอนและวิธีการ ดังนี้

1. กระทรวงพลังงานออกประกาศเชิญชวนให้เอกชนยื่นขอสัมปทานปิโตรเลียม ในพื้นที่แปลงสำรวจที่คาดว่าจะมีศักยภาพปิโตรเลียม รายละเอียดประกาศเชิญชวนให้ยื่นขอสัมปทานปิโตรเลียม ประกอบด้วย

1.1 พื้นที่แปลงสำรวจที่เปิดให้ยื่นขอสัมปทาน ตามที่กรมเชื้อเพลิงธรรมชาติกำหนด

1.2 คุณสมบัติของผู้มีสิทธิยื่นขอสัมปทาน ตามมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติ

ปิโตรเลียมคือ 1. เป็นบริษัท 2. มีทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และผู้เชี่ยวชาญเพียงพอที่จะสำรวจ ผลิต ขาย และจำหน่ายปิโตรเลียม

1.3 วิธีการยื่นขอสัมปทาน ต้องยื่นที่กรมเชื้อเพลิงธรรมชาติ ตามแบบฟอร์มที่กำหนด และวันที่กำหนดในประกาศเชิญชวน โดยต้องจัดทำหลักฐาน โครงการประกอบคำขอ และผลประโยชน์พิเศษ เช่น ทุนการศึกษา โบนัสลงนาม โบนัสการผลิต เป็นต้น

1.4 หลักเกณฑ์การพิจารณาให้สัมปทาน ข้อเสนอสิทธิ และอื่น ๆ จะพิจารณาจากหลักเกณฑ์ ดังนี้

1.4.1 คุณสมบัติและความน่าเชื่อถือของผู้ยื่นขอสัมปทาน ซึ่งพิจารณาจากคุณสมบัติตามมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 ชื่อเสียง ประสบการณ์ ความมั่นคงทางการเงินของผู้ขอสัมปทานที่ผ่านการพิจารณาข้อนี้แล้วจึงจะมีสิทธิได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้รับสัมปทาน

1.4.2 การคัดเลือกผู้รับสัมปทาน จะให้คะแนนโดยเปรียบเทียบแต่ละคำขอ ดังนี้

14.2.1 โครงการสำรวจ ข้อมูลพื้นฐานด้านปริมาณงาน ปริมาณเงิน 80 คะแนน

1.4.2.2 ผลประโยชน์พิเศษที่เสนอให้แก่อรัฐ 20 คะแนน

นอกจากนี้อาจมีข้อเสนออื่น ๆ เช่น กำหนดให้ผู้ที่ได้รับการพิจารณาให้ได้รับสัมปทาน จะต้องเป็นบริษัทไทยทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท หรือให้วางหนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

2. กรมเชื้อเพลิงธรรมชาติจะประกาศ รายชื่อผู้ยื่นขอสัมปทาน และแปลงสำรวจที่มีผู้ยื่นขอและจะแจ้งผลการพิจารณาตรวจสอบเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ยื่นคำขอสัมปทานปิโตรเลียมให้ผู้ยื่นขอทราบ

3. การพิจารณาให้สัมปทานปิโตรเลียม กรมเชื้อเพลิงธรรมชาติ และคณะกรรมการพิจารณาคำขอสัมปทานปิโตรเลียม จะพิจารณาคู่สมัครของผู้ยื่นขอสัมปทาน โครงการสำรวจ ข้อมูลพื้นฐานด้านปริมาณงานและปริมาณเงิน และผลประโยชน์พิเศษที่เสนอให้แก่อรัฐตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด เมื่อพิจารณาคัดเลือกผู้สมควรได้รับสัมปทานแล้ว เสนอผลการพิจารณาต่อคณะกรรมการปิโตรเลียมพิจารณากลับกรองและนำเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพลังงานพิจารณาต่อไป

4. การอนุมัติให้สัมปทานปิโตรเลียม เมื่อรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบให้ผู้ขอสัมปทานสมควรได้รับสัมปทานปิโตรเลียมจะนำเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาอนุมัติ

5. การออกสัมปทานปิโตรเลียม เมื่อคณะรัฐมนตรีอนุมัติให้สัมปทานแล้ว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพลังงาน จะออกสัมปทานให้แก่ผู้ขอตามแบบสัมปทานที่กำหนดโดยกฎกระทรวง และมีข้อมูลพื้นฐานการสำรวจด้านปริมาณงาน ปริมาณเงิน และเงินผลประโยชน์พิเศษที่เสนอให้แก่อรัฐตามที่ผู้รับสัมปทานเสนอและได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี

ด้วยคุณสมบัติและคุณประโยชน์มากมายที่สร้างมูลค่ามหาศาลของปิโตรเลียม จึงได้มีพระราชบัญญัติที่ปิโตรเลียมควบคุมกำกับดูแล ซึ่งจะได้ศึกษา ดังต่อไปนี้

พระราชบัญญัติปิโตรเลียมถือเป็นกฎหมายหลักที่ใช้ในการบริหารจัดการ กำกับดูแล และจัดเก็บรายได้จากการประกอบกิจการปิโตรเลียมในประเทศไทย พระราชบัญญัติปิโตรเลียม

พ.ศ. 2514 ซึ่งได้มีการแก้ไขปรับปรุง รวม 7 ครั้ง ในปี พ.ศ. 2516 พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2532 พ.ศ. 2534 พ.ศ. 2550 พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2555 เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน

มาตรการทางกฎหมายในการบังคับ รับรอง สิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดินในสหพันธรัฐมาเลเซีย

สหพันธรัฐมาเลเซีย (Federation of Malaysia)

รัฐบาลมาเลเซีย ประกาศให้นักลงทุนชาวต่างชาติมีสิทธิซื้อที่ดินเพื่ออยู่อาศัย มีโอกาสถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศสหพันธรัฐมาเลเซียเรียกว่า "โครงการมาเลเซียบ้านหลังที่สอง" เพื่อเป็นการเพิ่มประโยชน์ให้แก่นักลงทุน ประกาศใช้ภายใต้พระราชบัญญัติ Law of Malaysia Act 530 Land (Group Settlement Areas) Act 1960 ประกาศใช้ปี ค.ศ. 2006 (พ.ศ. 2549) พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติโดยอนุญาตให้ นักลงทุนต่างชาติสามารถซื้อคอนโดมิเนียม บังกะโล หรือแม้แต่ที่ดินได้ โดยต้องเป็นที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงกว่า 500,000 RM (Ringgit Malaysia) (ประมาณ 4.98 ล้านบาทไทย) ผู้ซื้อสามารถเป็นเจ้าของได้ทั้งเพื่อเป็น ที่อยู่อาศัย หรือเพื่อการพาณิชย์ สามารถซื้อได้ในนามของผู้ซื้อเอง การซื้อทำได้โดยชาวต่างชาติยื่นเอกสารเพื่อขออนุมัติจากทางการมาเลเซียก่อนที่จะทำการโอน ใช้ เวลาการขออนุมัติ 6 สัปดาห์ ถึง 6 เดือน (เฉพาะในกัวลาลัมเปอร์ใช้ระยะเวลา 2 เดือน)

วิธีการซื้อ จะดำเนินการเช่นเดียวกันกับการซื้อขายที่อยู่อาศัยของชาวมาเลเซีย ที่น่าสนใจอีกประเด็น คือ หากผู้ซื้อชาวต่างชาติไม่ได้อาศัยอยู่ในมาเลเซียสามารถทำสัญญาซื้อพร้อมกับให้คอมมิชชั่นกับนายหน้าชาวมาเลเซียที่ประเทศที่ผู้ซื้ออาศัยได้ หนึ่งธนาคารมาเลเซียพร้อมที่จะเสนอให้สินเชื่อเงินกู้สำหรับชาวต่างชาติกรณีซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ในอัตราปกติคือ มากกว่าร้อยละ 70 ถึง 80 ของราคาทรัพย์สิน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับค่าธรรมเนียม เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราของประเทศอื่น สำหรับข้อจำกัดเกี่ยวกับการซื้อที่อยู่อาศัยของมาเลเซียมีค่อนข้างน้อย กล่าวคือ

1. ห้ามซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่า 500,000 RM (Ringgit Malaysia)
2. ห้ามซื้อที่อยู่อาศัยที่ทางการมาเลเซียสำรองไว้
3. ห้ามซื้อที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ทางศาสนาอย่างไรก็ตามมาเลเซียให้โอกาส

นักลงทุนชาวต่างชาติถือครองที่ดินในมาเลเซียเป็น บ้านหลังที่สอง เพื่อสร้างโอกาสที่ดีสำหรับนักลงทุน มีแนวทางคือได้เป็นเจ้าของโดยตรงถือครองได้โดยอิสระสามารถสร้างอาณาจักรได้มีสิทธิโดยถูกกฎหมายใช้เงินทุนของสถาบันการเงินของต่างชาติได้โดยมีขั้นตอนการซื้อกระทำได้เช่นเดียวกับชาวมาเลเซีย (พจนารถ อัญชลีพิสิฐ, 2555, หน้า 17)

มาตรการส่งเสริมการลงทุนในสหพันธรัฐมาเลเซีย

มาตรการโดยทั่วไปในการส่งเสริมการลงทุนในประเทศมาเลเซียจะประกอบด้วย มาตรการด้านภาษีและมาตรการที่ไม่ใช่ภาษี มาตรการด้านภาษีที่นิยมใช้ ได้แก่ มาตรการยกเว้น หรือลดหย่อนภาษีเงินได้ มาตรการยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีนำเข้าเครื่องจักร วัตถุดิบและชิ้นส่วน การผลิต นอกจากนี้ยังมีนโยบายยกเว้นภาษีอื่น ๆ ที่สำคัญ ส่วนมาตรการที่ไม่ใช่ภาษีมักเกี่ยวข้องกับกฎระเบียบและการอำนวยความสะดวกภายใต้กฎระเบียบต่าง ๆ แก่ผู้ลงทุน

ประเทศมาเลเซียมีการกระตุ้นการลงทุนจากต่างประเทศทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยการจัดตั้งองค์กรและมีข้อปฏิบัติที่สำคัญที่ช่วยในการส่งเสริมการลงทุน ได้แก่ Promotion of Investments Act 1986, Income Tax Act 1967, Sales Tax Act 1972, Excise Act 1976 และ Free Zone Act 1990 ซึ่งข้อปฏิบัติเหล่านี้ครอบคลุมถึงการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และ ภาคบริการ การกระตุ้นการลงทุนทางตรงโดยลดค่าใช้จ่ายทางภาษีรายได้ และการกระตุ้นการลงทุนทางอ้อมโดยการยกเว้นภาษีนำเข้า ภาษีขาย และภาษีภายในประเทศ (Investment Boi, 2008)

ในปัจจุบันสหพันธรัฐมาเลเซียมุ่งเน้นการพัฒนาอุตสาหกรรมของมาเลเซียอยู่ที่การกระตุ้นและสนับสนุนโครงการที่เพิ่มคุณค่าต่อเศรษฐกิจ รวมถึงการค้าและพัฒนาเทคโนโลยีใหม่ ๆ โดยให้ความสำคัญในการลงทุนสาขาต่าง ๆ เช่น การผลิต การเกษตร การท่องเที่ยว การค้าและพัฒนา การฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร การรักษาสິงแวดล้อม เป็นต้น หน่วยงานหลักที่มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบส่งเสริมการลงทุนของมาเลเซีย คือ Malaysia Industrial Development Authority (MIDA) โดยทำหน้าที่เป็น One-stop agency จัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมการลงทุน เผยแพร่ประชาสัมพันธ์และให้ข้อมูลแก่ผู้ลงทุนภายในประเทศและต่างชาติ มาตรการส่งเสริมการลงทุนของมาเลเซีย สรุปได้ดังนี้ (กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์, 2557, หน้า 75-76)

1. มาตรการหลักในการส่งเสริมอุตสาหกรรมการผลิต (Manufacturing sector)

มาตรการหลักทางภาษีที่มาเลเซียใช้ในการดึงดูดการลงทุนของอุตสาหกรรมในภาคการผลิตคือ การให้สถานภาพการเป็นผู้ริเริ่ม (Pioneer status) หรือ การให้การผ่อนปรนภาษีการลงทุน (Investment tax allowance) นอกจากนี้ ยังมี การผ่อนปรนการลงทุนใหม่ (Reinvestment allowance) การผ่อนปรนเร่งทุน (Accelerated capital allowance) การยกเว้นภาษีจากมูลค่าการส่งออกเพิ่ม (Tax exemption on the value of increased exports) รายละเอียด ดังนี้

1.1 สถานภาพการเป็นผู้ริเริ่ม (Pioneer status)

การให้สถานภาพการเป็นผู้ริเริ่ม จะพิจารณาจากมูลค่าเพิ่ม (Value-added), สถานที่ (Local content) ระดับของเทคโนโลยีที่ใช้ และความเชื่อมโยงในอุตสาหกรรม โดยบริษัทที่ได้รับ

สถานภาพการเป็นผู้ริเริ่ม จะได้รับการลดหย่อนภาษีบางส่วนตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ เพื่อเป็นการจูงใจการลงทุนในพื้นที่ที่ได้รับการส่งเสริม (States of Sabah and Sarawak และ พื้นที่ที่เรียกว่า Eastern corridor) บริษัทที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เหล่านี้ จะได้รับการลดหย่อนภาษีเพิ่มเติมตามระยะเวลาที่กำหนด

การให้สถานภาพการเป็นผู้ริเริ่ม จะมีกำหนดระยะเวลาและสิทธิประโยชน์แตกต่างกันไปในแต่ละสาขาหรือกิจกรรม เช่น บริษัทที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง (High technology) บริษัทที่เข้าร่วมโครงการเชื่อมโยงอุตสาหกรรม (Industrial linkage program) จะได้รับการลดหย่อนภาษี 100% ของรายได้ เป็นเวลา 5 ปี ในขณะที่บริษัทที่มีโครงการเชิงกลยุทธ์ (Strategic projects) และบริษัทที่ผลิตเฉพาะ (Specialized) เครื่องจักรและอุปกรณ์ จะได้รับการยกเว้นภาษีเป็นเวลา 10 ปี เป็นต้น

1.2 การให้การผ่อนปรนภาษีการลงทุน (Investment Tax allowance: ITA)

บริษัทที่ได้รับการให้การผ่อนปรนภาษีการลงทุน จะได้รับค่าผ่อนปรน (Allowance) คิดเป็นอัตราของค่าใช้จ่ายจากการลงทุนที่เข้าเงื่อนไขที่เกิดขึ้นในระยะเวลาที่กำหนดนับจากปีแรกที่มีค่าใช้จ่ายจากเงินลงทุนที่เข้าเงื่อนไข (เช่น การสร้างโรงงาน อาคาร การลงทุนในเครื่องจักรและอุปกรณ์เพื่อใช้ในโครงการที่ได้รับการอนุมัติ) โดยสามารถนำได้รับค่าผ่อนปรน จำนวนนี้ไปหักกลับกับรายได้ตามกฎหมายในปีที่มีการประเมินได้ และในบางกรณีหากยังมี ได้รับค่าผ่อนปรนส่วนที่เหลือ สามารถนำไปรวมหักกับรายได้ปีต่อไปได้

1.3 การผ่อนปรนการลงทุนใหม่ (Reinvestment Allowance: RA)

บริษัทที่ดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าระยะเวลาหนึ่งที่กำหนด และมีค่าใช้จ่ายในการขยาย ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงกระบวนการผลิต หรือ มีการผลิตหลายอย่างหรือแตกต่างกัน (Diversify) ไปสู่การผลิตในสายผลิตภัณฑ์ใหม่ สามารถขอรับสิทธิประโยชน์การผ่อนปรนการลงทุนใหม่ได้ บริษัทจะได้รับ RA โดยคิดจากอัตราของค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการลงทุนที่เกิดขึ้นและสามารถนำมาหักจากรายได้ในการคำนวณภาษีในปีถัดไป ทั้งนี้ ระยะเวลาของการให้ RA คือ 15 ปี ติดต่อกันนับตั้งแต่ปีแรกที่มีการลงทุนที่เข้าเงื่อนไขตามที่กำหนด และจะขอใช้สิทธิ RA ได้ก็ต่อเมื่อการลงทุนในโครงการนั้นสำเร็จเรียบร้อยแล้ว

1.4 การผ่อนปรนเร่งทุน (Accelerated Capital Allowance: ACA)

หลังจากที่ได้รับสิทธิประโยชน์การผ่อนปรนการลงทุนใหม่ ครบตามกำหนด 15 ปีแล้ว บริษัทที่ลงทุนใหม่ (Reinvest) ในการผลิตสินค้าที่ได้รับการส่งเสริม สามารถสมัครขอรับการผ่อนปรนเร่งทุน ได้

1.5 การยกเว้นภาษีจากมูลค่าการส่งออกเพิ่ม (Tax Exemption on the Value of Increased Exports)

การยกเว้นภาษีให้บริษัทที่สามารถผลิตและส่งออกสินค้าได้เพิ่มขึ้นตามมูลค่าที่กำหนด

2. มาตรการเฉพาะในสาขาอื่น

นอกจากมาตรการหลักในการส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมภาคผลิตข้างต้น มาเลเซียยังมีมาตรการเฉพาะในรายสาขา เช่น

ภาคการเกษตร ประกอบด้วยสิทธิประโยชน์ สถานภาพการเป็นผู้ริเริ่ม (Pioneer status) การให้การผ่อนปรนภาษีการลงทุน (Investment tax allowance) การผ่อนปรนการเกษตร (Agricultural allowance) การหักเงิน โครงการเกษตรที่ได้รับการอนุมัติ (Deductions for approved agricultural projects) รวมทั้งมีการสร้างแรงจูงใจพิเศษสำหรับ ความปลอดภัยทางอาหาร (Food protection) อาหารฮาลาล (Halal food protection) การเลี้ยงดูไก่และเป็ดแบบใหม่ (Modernising chicken and duck rearing) เป็นต้น

ภาคการท่องเที่ยว ประกอบด้วยสิทธิประโยชน์ สถานภาพการเป็นผู้ริเริ่ม (Pioneer status) การให้การผ่อนปรนภาษีการลงทุน (Investment tax allowance) การลดหย่อนภาษีการท่องเที่ยวดังประเทศ 2 เท่า (Double deduction on overseas promotion) การลดหย่อนภาษีการจัดแสดงสินค้า 2 เท่า (Double deduction on approved trade fairs) ได้รับการยกเว้นภาษีสำหรับผู้ประกอบการทัวร์ (Tax exemption for tour operators) เป็นต้น

3. มาตรการทั่วไป

นอกเหนือจากมาตรการเฉพาะในแต่ละสาขข้างต้นแล้ว มาเลเซียยังเสนอมาตรการส่งเสริมการลงทุนทั่วไปที่อาจนำไปใช้ในสาขาต่าง ๆ ได้แก่

3.1 การผ่อนปรนค่าโรงงานอุตสาหกรรม (Industrial Building Allowance: IBA)

IBA เป็นการให้สิทธิประโยชน์แก่บริษัทที่มีการลงทุนก่อสร้างหรือซื้ออาคารเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะบางประการ ได้แก่ ใช้เพื่อการผลิต การเกษตร เหมือนแร่ สาธารณูปโภคต่าง ๆ การค้นคว้า โครงการ ASPs และ โรงแรมที่ได้รับการรับรองจาก Ministry of Culture, Arts and Tourism โดยบริษัทเหล่านี้มีสิทธิได้รับค่าผ่อนปรน ในเบื้องต้นจำนวนร้อยละ 10 และอีกร้อยละ 3 ทุก ๆ ปี ซึ่งหมายความว่าค่าใช้จ่ายในการลงทุนนี้จะถูกเอาออก (Write off) ใน 30 ปี

3.2 ค่าผ่อนปรนโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure Allowance)

บริษัทที่ตั้งอยู่ในสหรัฐอเมริกาซาบะห์และซาราวัก (States of Sabah and Sarawak) และอยู่ในพื้นที่ที่เรียกว่าภาคตะวันออกของคาบสมุทรมาเลเซีย จะได้รับค่าผ่อนปรนโครงสร้าง

พื้นฐาน เป็นจำนวน 100% ของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ปรับปรุง ต่อเติมหรือขยายสิ่งก่อสร้างถาวร เช่น สะพาน เขื่อน ท่าเรือ และถนน โดยสามารถนำการผ่อนปรนนี้มาหักได้ร้อยละ 85 ของรายได้ ในปีที่มีการประเมิน หากยังมีการผ่อนปรนส่วนที่เหลือ สามารถนำไปรวมกับปีต่อไปได้

3.3 การยกเว้นภาษีนำเข้าวัตถุดิบหรือส่วนประกอบ บางรายการ (Tariff related incentives)

การยกเว้นภาษีนำเข้าสำหรับวัตถุดิบและส่วนประกอบที่ไม่สามารถผลิตได้ใน ประเทศ หรือผลิตได้ในประเทศแต่ราคาสูงหรือคุณภาพต่ำกว่านำเข้าจากต่างประเทศ

มาตรการจูงใจสำหรับการทำสัญญาหรือว่าจ้างการผลิต (Outsourcing manufacturing activities) เพื่อเป็นการลดต้นทุนการผลิตและเพื่อความสามารถในการแข่งขัน ผู้ผลิตที่เป็นเจ้าของ ตราสินค้า (Brand) ที่เป็นของมาเลเซียและมีผู้ถือหุ้นเป็นคนมาเลเซียอย่างน้อย 60% หากมีการ ไปทำสัญญาต่อสำหรับกระบวนการทำงาน (Outsource) กิจกรรมการผลิตจะได้รับการลดภาษี นำเข้าและภาษีขายสำหรับวัตถุดิบและส่วนประกอบในการผลิต

3.4 มาตรการจูงใจเพื่อกระตุ้นการส่งออก ได้แก่

ค่าใช้จ่ายบางประเภทที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการส่งออกสินค้าที่ผลิตในมาเลเซีย สามารถนำมาลดหย่อนภาษีได้เป็นสองเท่า (Double deduction for the promotion of exports) เช่น ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์สินค้าในต่างประเทศ ค่าใช้จ่ายในการทำข้อมูลทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการออกแบบรูปแบบของสินค้าส่งออก เป็นต้น

การนำค่าใช้จ่ายบางประเภทมาหัก เพื่อลดหย่อนภาษี (Single deduction for the promotion of exports) เช่น ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิบัตร เครื่องหมายการค้า และ Product license ของสินค้าในต่างประเทศ

ผู้ผลิตสามารถนำค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับสินค้าส่งออกมาหักภาษีได้เป็นสองเท่า (Double deduction on export credit insurance premiums)

การให้การผ่อนปรนรายปี โดยคิดเป็น 10% ของเงินลงทุนในการก่อสร้างอาคารหรือ สถานที่ที่ใช้เป็น โกดังเก็บสินค้าเพื่อการส่งออก และการขายออกใหม่ (Special industrial building allowance for warehouses)

ผู้ผลิตที่ทำการส่งสินค้าจากรัฐซาบะห์ (Sabah) หรือรัฐซาราวัก (Sarawak) ไปยัง ท่าเรืออื่น ๆ ในบนคาบสมุทรมาเลเซียหรือคาบสมุทรมาลายู (Peninsular Malaysia) จะสามารถนำ ค่าขนส่งมาหักภาษีได้เป็นสองเท่า (Double deduction for freight charges)

การกระตุ้นให้ธุรกิจขนาดย่อม (SMEs) หันมาใช้ระบบการสื่อสารทางธุรกิจผ่านทาง อินเทอร์เน็ตเพื่อใช้บริหารจัดการด้าน โซ่อุปทาน (Supply chain) โดยเชื่อมโยงกับผู้ผลิตสินค้า

ทั่วโลก (RosettaNet) เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในตลาดโลก โดยค่าใช้จ่ายในการติดตั้งระบบ สามารถนำมาหักเพื่อลดหย่อนภาษีได้ (Incentives for the implementation of rosettaNet)

เพื่อเป็นการส่งเสริมตราสินค้าของมาเลเซีย ค่าใช้จ่ายในประเทศเพื่อการโฆษณาประชาสัมพันธ์สินค้าสามารถนำมาหักเพื่อลดหย่อนภาษีได้ ทั้งนี้ บริษัทนั้นต้องมีสัดส่วนผู้ถือหุ้นเป็นคนมาเลเซียอย่างน้อย 70% ต้องมีการจดทะเบียนตราสินค้านั้นไม่ว่าในมาเลเซียหรือต่างประเทศ และสินค้านั้นต้องมีคุณภาพตามที่กำหนดไว้ (Double deduction for the promotion of Malaysian brand names)

3.5 มาตรการเพื่อส่งเสริมการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร โดยการนำค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมบุคลากรมาหักเพื่อลดหย่อนภาษีได้

3.6 มาตรการส่งเสริมการจดทะเบียนทรัพย์สินทางปัญญา (Acquiring proprietary rights) โดยค่าใช้จ่ายในการซื้อสิทธิบัตร เครื่องหมายการค้า (Brands) รวมถึงสิทธิประเภทอื่น ๆ จากต่างชาติ สามารถนำมาใช้ลดหย่อนภาษีได้

3.7 มาตรการส่งเสริมการสัญญาร่วมลงทุนธุรกิจต่างประเทศ (Acquiring a foreign-owned company) บริษัทมาเลเซียที่ไปซื้อกิจการต่างชาติเพื่อได้ (High technology) ในการผลิตในประเทศและส่งออกขายในตลาดใหม่ในต่างประเทศได้ สามารถนำต้นทุนการซื้อกิจการต่างชาติมาลดหย่อนภาษีได้เป็นเวลา 5 ปี

3.8 มาตรการส่งเสริมการใช้ผลิตภัณฑ์ที่รักษาสิ่งแวดล้อม

3.9 เงินบริจาคสำหรับการรักษาสิ่งแวดล้อมสามารถนำมาหักภาษีได้

3.10 มาตรการการจูงใจสำหรับการจัดหาที่พักอาศัยให้แก่พนักงานบริษัท

3.11 มาตรการจูงใจสำหรับการจัดหา (Employees' child care facilities)

4. มาตรการเงินโยกย้ายที่ช่วยสนับสนุนการลงทุน

นอกจากจะมีสิ่งจูงใจต่าง ๆ ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นแล้ว รัฐบาลมาเลเซียยังได้มีนโยบายสนับสนุนและสร้างบรรยากาศในการลงทุนเพื่อทำให้มาเลเซียเป็นฐานการผลิตและส่งออกของภูมิภาค นโยบายเหล่านี้ได้แก่

4.1 การเปิดเสรีในการถือหุ้นของต่างชาติ (Liberal equity policy)

โดยทั่วไปแล้วผู้ถือหุ้นต่างชาติในกิจการการผลิตในสหพันธรัฐมาเลเซียสามารถถือหุ้นได้ 100% ในกิจการที่ส่งออกสินค้าอย่างน้อยร้อยละ 80 ของระดับการผลิต อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่วันที่ 17 มิถุนายน 2003 เป็นต้นมา มาเลเซียได้อนุญาตให้ผู้ถือหุ้นต่างชาติเข้ามาถือหุ้นได้ 100% ในการลงทุนในกิจการ/โครงการใหม่ทุกประเภท รวมถึงการขายและปรับปรุงกระบวนการผลิตโดยกิจการที่มีอยู่แล้ว โดยไม่คำนึงว่าสินค้าที่ทำการผลิตแล้วจะส่งออกเป็นปริมาณเท่าใด

4.2 การอนุญาตจ้างงานต่างชาติ

บริษัทต่างชาติที่อยู่ในภาคการผลิตได้รับอนุญาตให้จ้างงานชาวต่างชาติในกรณีที่ไม่สามารถจ้างแรงงานในประเทศได้ โดยบริษัทที่มีทุนจดทะเบียนต่างชาติที่ชำระแล้วตั้งแต่สองล้านเหรียญสหรัฐขึ้นไป จะสามารถจ้างชาวต่างชาติได้ 10 ตำแหน่ง (โดยในจำนวนนี้ได้รวมตำแหน่งบริหาร 5 ตำแหน่งหลักไว้ด้วยแล้ว)

4.3 มาตรการทางด้านภาษี

แม้ว่าภาษีเงินได้นิติบุคคลทั่วไปในมาเลเซียอยู่ที่อัตราที่ค่อนข้างต่ำคือ 28% แล้ว มาเลเซียยังมีสิทธิประโยชน์ทางภาษี (Tax incentives) อื่น ๆ สำหรับกิจการการผลิตที่ได้รับการส่งเสริม โดยแรงจูงใจหลัก ได้แก่ สถานภาพการเป็นผู้ริเริ่ม การให้การผ่อนปรนภาษีการลงทุน การผ่อนปรนการลงทุนใหม่ รวมทั้งมาตรการอื่น ๆ ที่ส่งเสริมบริษัทที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง โครงการเชิงกลยุทธ์ และการจัดตั้งระหว่างประเทศ เป็นต้น

ประเภทธุรกิจที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

ภายใต้ Gazette Notification No. P.U.(A)31 ลงวันที่ 4 มกราคม 1995 ได้กำหนดประเภทธุรกิจหรือกิจกรรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ประกอบด้วย

1. การผลิตสินค้าเกษตร (Agricultural production)
2. การเกษตรแบบผสม (Integrated agriculture)
3. การแปรรูปผลิตภัณฑ์เกษตร (Processing of agricultural produce)
4. อุตสาหกรรมป่าไม้และผลิตภัณฑ์ (Forestry and forestry products)
5. การผลิตผลิตภัณฑ์ยาง (Manufacture of rubber products)
6. การผลิตปาล์ม น้ำมันปาล์ม และผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (Manufacture of palm and palm kernel oil products and their derivatives)
7. การผลิตสารเคมีโตเคมี (Manufacture of chemicals and petrochemicals)
8. การผลิตยาและผลิตภัณฑ์ยา (Manufacture of pharmaceutical and related products)
9. การผลิตไม้ผลิตภัณฑ์ไม้ (Manufacture of wood and wood products)
10. การผลิตเยื่อไม้ กระดาษ และกระดาษแข็ง (Manufacture of pulp, paper and paperboard)
11. การผลิตสิ่งทอและผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (Manufacture of textiles and textile products)
12. การผลิตผลิตภัณฑ์จากดินเหนียวที่ใช้ทรายและผลิตภัณฑ์อื่น ๆ จากแร่โลหะ (Manufacture of clay-based, sand-based and other non-metallic mineral products)

13. การผลิตเหล็กและเหล็กกล้า (Manufacture of iron and steel)
14. การผลิตโลหะที่ไม่ใช่เหล็ก (Manufacture of non-ferrous metals and their products)
15. การผลิตเครื่องจักรและส่วนประกอบเครื่องจักร (Manufacture of machinery and machinery components)
16. การผลิตวัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการขนส่ง (Manufacture of transport equipment, components and accessories)
17. สนับสนุนผลิตภัณฑ์ / บริการ (Supporting products/ services)
18. การผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ (Manufacture of electrical and electronic products and components and parts thereof)
19. การผลิตอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับวิทยาศาสตร์ อุปกรณ์การแพทย์ และอุปกรณ์ชั่ง ตวง วัด (Manufacture of professional, medical, scientific and measuring devices/parts)
20. การผลิตอุปกรณ์ถ่ายภาพ (Manufacture of photographic, cinematographic, video and optical goods)
21. การผลิตผลิตภัณฑ์พลาสติก (Manufacture of plastic products)
22. อื่น ๆ (Miscellaneous)
23. ธุรกิจโรงแรมและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว (Hotel business and tourist industry)
24. อุตสาหกรรมภาพยนตร์ (Film industry)
25. การก่อสร้างสาธารณูปโภค (Infrastructure)

คนต่างด้าวที่สามารถเข้ามามีสิทธิในที่ดินสหพันธรัฐมาเลเซีย

สหพันธรัฐมาเลเซียได้มีการกำหนดประเภทของคนต่างด้าวดังต่อไปนี้ที่จะสามารถเข้ามามีสิทธิในที่ดินในสหพันธรัฐมาเลเซียได้ (จเร จารูวังสันติ, 2551, หน้า 62-64)

1. กรณีที่คนต่างด้าวนั้นมีถิ่นที่อยู่อาศัยถาวรในสหพันธรัฐมาเลเซียและมีคู่สมรสในสหพันธรัฐมาเลเซียด้วยจะได้รับอนุญาตให้ซื้ออาคารชุดได้ในราคาที่ต่ำกว่า 250,000 ริงกิต (Ringgit, RM) (สกุลเงินสหพันธรัฐมาเลเซีย) แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 60,000 ริงกิต (Ringgit, RM)

2. ในบางรัฐนั้นจะกำหนดให้คนต่างด้าวที่จะเข้ามาถือครองที่ดินไม่ว่ากรณีใดต้องมีผู้ร่วมทุนเป็นคนมาเลเซียไม่น้อยกว่าร้อยละ 30

2.1 ในกรณีที่คนต่างด้าวจะเข้ามาประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่รัฐบาลอนุญาตจะได้รับอนุญาตให้ถือครองกรรมสิทธิ์ได้ แต่คนต่างด้าวต้องจัดตั้งเป็นนิติบุคคลและต้องมีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า 500,000 ริงกิต (Ringgit, RM) โดยต้องทำการขออนุญาตประกอบกิจการดังกล่าวต่อหน่วยงานท้องถิ่นซึ่งมีอำนาจในการพิจารณาเป็นรายกรณี

2.2 ในกรณีที่คนต่างด้าวต้องการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเภทกำลังพัฒนา (Development land) คนต่างด้าวนั้นต้องจัดตั้งเป็นนิติบุคคล โดยมีผู้ร่วมทุนเป็นคนชาติมาเลเซีย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70

การกำหนดเขตที่ดิน (Zoning)

สหพันธรัฐมาเลเซียได้มีการกำหนดประเภทของที่ดินที่เกี่ยวกับสิทธิของคนต่างด้าวในที่ดิน ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย

ที่ดินและอาคารประเภทอาคารหรือตึกแถว จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ได้ราคาของที่ดินและอาคารนั้นต้องไม่น้อยกว่า 250,000 (Ringgit, RM) เป็นเงิน ไทยประมาณ

2 ล้านบาทบาท (อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาท/เงินริงกิต= 1/9.90982)

1.1 ที่ดินและอาคารประเภทบ้านจัดสรร จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ได้โดยราคาของที่ดินและอาคารนั้นต้องไม่น้อยกว่า 250,000 (Ringgit, RM)

1.2 อาคารชุด จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ห้องได้โดยราคาของห้องในอาคารชุดนั้นต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 250,000 ริงกิต (Ringgit, RM) (ในบางรัฐเช่นรัฐปีนัง (Penang) อาจกำหนดให้กำหนดจำนวนชั้นต่ำสุดถึง 750,000 ริงกิต Ringgit, RM)

1.3 อาคารและบ้านที่อยู่ในเขตพื้นที่ที่ดินราคาปานกลางหรือถูกนั้น คนต่างด้าวจะไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้

1.4 พื้นที่อาคารชุด และพื้นที่อาคารที่รัฐบาลมาเลเซียสงวนไว้ นั้น คนต่างด้าวจะไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้

2. ที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจ หรืออุตสาหกรรม

ที่ดินและอาคารที่เป็นร้านค้า หรือตั้งอยู่ในเขตค้าขาย คนต่างด้าวจะถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินนั้นได้ ที่ดินและอาคารต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 300,000 ริงกิต (Ringgit, RM)

ในที่ดินประเภทธุรกิจอุตสาหกรรมที่รัฐบาลกำหนดนั้น คนต่างด้าวสามารถถือครองโดยอยู่ภายใต้รัฐท้องถิ่นที่จะเป็นผู้กำหนดรายละเอียด และเงื่อนไขในการจัดตั้งเป็นนิติบุคคล แต่อย่างไรก็ตามการถือครองเพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นยังไม่ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้ (รูปแบบการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว, 2527)

3. ที่ดินประเภทเกษตรกรรม

ในที่ดินประเภทนี้คนต่างด้าวจะไม่ได้อนุญาตให้สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้ยกเว้นที่ดินประเภทดังต่อไปนี้

3.1 ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำปศุสัตว์ ฟาร์ม เพื่อการค้าโดยการจัดการนั้น
ใช้วิชาการและเทคโนโลยีสมัยใหม่

3.2 ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อจัดการเกษตรในเชิงอุตสาหกรรม

3.3 ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อจัดการด้านการท่องเที่ยว โดยในกรณีต้องมีคน
มาเลเซียเป็นผู้ร่วมทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 49

4. ที่ดินที่กำลังพัฒนา (Development land)

ที่ดินประเภทนี้เป็นที่ดินที่รัฐบาลมาเลเซียนั้นได้สงวนไว้เพื่อคนชาติมาเลเซียโดยเฉพาะ
เพื่อพัฒนาเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย สถานประกอบการธุรกิจ และอุตสาหกรรม โดยจะอนุญาตให้คน
ต่างด้าวเข้าทำการถือครองกรรมสิทธิ์ได้ในกรณีที่คนต่างด้าวจัดตั้งเป็นนิติบุคคลที่มีคนชาติมาเลเซีย
เป็นผู้ร่วมทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของจำนวนทุนของนิติบุคคลนั้น

จะสังเกตได้ว่าการกำหนดประเภทที่ดินและอาคารของสหพันธรัฐมาเลเซียที่ห้ามมิให้คน
ต่างด้าวเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางประเภทนั้น เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวเข้ามาแย่งที่อยู่
อาศัยของคนพื้นเมืองที่เป็นคนชั้นล่างและชนชั้นปานกลาง ป้องกันการผูกขาด และป้องกันการผัน
ผวนของราคาที่ดินและบ้าน โดยให้คนต่างด้าวไปซื้อที่ดินในบริเวณที่มีมูลค่าสูงอยู่แล้ว

1. มาตรการกำหนดปริมาณของที่ดิน หรือการกำหนดสัดส่วนที่ดิน สามารถแบ่ง
ประเภทการกำหนดปริมาณที่ดินได้ ดังนี้

1.1 ที่ดินและอาคารประเภทอาคารหรือตึกแถว จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครอง
กรรมสิทธิ์ได้รวมกันไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนอาคารต่อโครงการ

1.2 ที่ดินและอาคารประเภทบ้านจัดสรร จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครอง
กรรมสิทธิ์ได้รวมกันไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนบ้านต่อโครงการ

1.3 อาคารชุด จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ห้องได้รวมกันไม่เกิน
ร้อยละ 50 ของจำนวนห้องต่อหนึ่งโครงการ

1.4 ที่ดินและอาคารที่เป็นร้านค้า หรือตั้งอยู่ในเขตค้าขายที่เป็นโครงการคนต่างด้าว
สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินนั้น ได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของพื้นที่ขายปลีกใน
โครงการนั้น

2. มาตรการกำหนดกระบวนการอนุญาต

ในกรณีคนต่างด้าวเข้าถือครองที่ดินในสหพันธรัฐมาเลเซียจะมีเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

2.1 ในกรณีคนต่างด้าวต้องการซื้อที่ดินในทุก ๆ กรณีนั้นต้องได้รับอนุญาตจาก
หน่วยงานกลาง หรือคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของคนต่างด้าว (Foreign investment
committee) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในท้องถิ่นเสียก่อน

2.2 ในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเภทเกษตรกรรมนั้น คนต่างด้าวนั้นต้อง พิสูจน์ให้เห็นว่าการที่ตนเองถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และการส่งออกสินค้าของประเทศโดยต้องขออนุญาตต่อกระทรวงการค้าและอุตสาหกรรมก่อน ดำเนินการด้วย (Ministry of International Trade and Industry, MITI)

3. ในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเภทอุตสาหกรรมนั้น คนต่างด้าวต้องขอ อนุญาตจากกระทรวงการค้าและอุตสาหกรรม (Ministry of International Trade and Industry, MITI) ก่อน โดยต้องได้รับใบอนุญาตก่อนเริ่มประกอบกิจการ

มาตรการอื่น ๆ

เมื่อคนต่างด้าวเข้าซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยในสหพันธรัฐมาเลเซียนั้นจะถูกห้าม มิให้ขายภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่อนุญาตให้ซื้อเพื่อป้องกันการเก็งกำไร (การลงทุนใน มาเลเซีย, 2557)

นอกจากนี้สหพันธรัฐมาเลเซียยังมีกฎหมายพิเศษที่ใช้กำกับดูแลวิชาชีพตัวแทนและ นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับใบอนุญาตและ จดทะเบียนตามกฎหมายกำกับดูแลตัวแทนหรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ สหพันธรัฐมาเลเซียเป็น ประเทศแรกในอาเซียนที่ได้ออกกฎหมายที่ใช้กำกับดูแลตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ขึ้น โดยมี มาตั้งแต่ปี ค.ศ. 1981 ต่อมา ประเทศฟิลิปปินส์ก็ได้ออกกฎหมายในปี ค.ศ. 2009 และสิงคโปร์ ตามมาในปี ค.ศ. 2010 กฎหมายของประเทศมาเลเซียนอกจากกำกับดูแลตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (Estate agent) โดยตรงแล้วยังครอบคลุมถึงการกำกับอาชีพอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วย ได้แก่ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน (Valuer or appraiser) ผู้บริหารทรัพย์สิน (Property manager) และที่ปรึกษา อสังหาริมทรัพย์ (Property consultant)

บทที่ 4

วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุน ในราชอาณาจักรไทย และในสหพันธรัฐมาเลเซีย

จากการศึกษา พบว่า ที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการลงทุนของนักธุรกิจไทยและนักธุรกิจต่างชาติ ยิ่งได้มีการส่งเสริมการลงทุนภายใต้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน กลุ่มประเทศในอาเซียนต่างก็มีความสนใจที่จะเข้าไปลงทุนในที่ดินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มประเทศสมาชิก ซึ่งประเทศไทยก็เป็นกลุ่มประเทศที่สมาชิกให้ความสนใจในการลงทุน ด้วยประเทศไทยเป็นประเทศที่กำลังพัฒนา ประกอบกับประเทศไทยมีแหล่งการท่องเที่ยวที่น่าสนใจ มีทรัพยากรธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์และราคาที่ดินส่วนใหญ่ยังอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับประเทศเพื่อนบ้าน เช่น สิงคโปร์ มาเลเซีย เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าวจึงเป็นแรงดึงดูดนักลงทุนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทย ทั้งที่เข้ามาลงทุนโดยถูกต้องด้วยกฎหมายและที่หลีกเลี่ยงกฎหมาย บ้างก็ใช้ช่องว่างของกฎหมายเป็นช่องทางให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ด้วยปัญหาดังกล่าว ผู้วิจัยจึงได้มีความสนใจในการศึกษาเพื่อหามาตรการทางกฎหมายในการแก้ปัญหา การจำกัดสิทธิการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุน เพื่อให้การลงทุนที่ดินในราชอาณาจักรไทยของนักลงทุนคนต่างด้าว ได้มีความเหมาะสม มีความสมดุลกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่นักลงทุนคนต่างด้าวและราชอาณาจักรไทยนั่นเอง จากการศึกษาจะได้นำมาวิเคราะห์ ดังต่อไปนี้

วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนใน ราชอาณาจักรไทย

เมื่อศึกษากฎหมายในราชอาณาจักรไทยในการใช้สิทธิการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวปรากฏว่าประเทศไทยมีกฎหมายในการกำหนดสิทธิการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวไว้ 7 ฉบับ ซึ่งในที่นี้ผู้วิจัยจะนำมาวิเคราะห์เฉพาะพระราชบัญญัติที่มีปัญหาเท่านั้น ได้แก่

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน

นักลงทุนต่างด้าวที่จะเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทยนั้นจะต้องอยู่ภายใต้ประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ได้กำหนดอัตราและหลักเกณฑ์ในการถือครองที่ดินไว้ โดยประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินไทย ตามอัตราดังต่อไปนี้ คือ

1. ที่อยู่อาศัย ครอบครัวยุติไม่เกิน 1 ไร่
2. ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน 1 ไร่
3. ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่
4. ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวยุติไม่เกิน 10 ไร่
5. ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน 1 ไร่
6. ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน 5 ไร่
7. ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน 1/2 ไร่

คนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีสิทธิในที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรม เกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน (3)

ถ้าเห็นเป็นการสมควร คณะรัฐมนตรี จะขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ โดยกำหนด เงื่อนไขก็ได้แต่จะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 48

นอกจากนี้คนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตาม ให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ ซึ่งได้กำหนดให้ ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวเข้ามาลงทุนนั้นจะต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการ ส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถรับการส่งเสริม การลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้ และระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี

พื้นที่ที่อนุญาตให้คนต่างด้าวเข้ามาลงทุนที่ดินได้ จะต้องอยู่ภายในเขต กรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณ ที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

ทั้งนี้ประมวลกฎหมายที่ดินยังได้กำหนดให้ นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคน ต่างด้าว

(1) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุน จดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุน จดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

(2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงทุน มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

(3) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าว เกินกว่ากึ่ง จำนวนหรือดำเนินการ เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็น ส่วนใหญ่

(4) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่นอกจากกรณีดังกล่าว คนต่างด้าวอาจได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมได้ โดยที่ดินที่ได้รับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วจะต้องไม่เกินจำนวนที่กฎหมายกำหนดไว้ ตัวอย่างเช่น ที่อยู่อาศัย มิได้ครอบครัวละไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่ ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน 10 ไร่ เป็นต้น

พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542

พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ถือเป็นกฎหมายหลักที่ใช้ควบคุมดูแลการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวที่ต้องการประกอบธุรกิจในประเทศไทย การประกอบธุรกิจบริการต้องอยู่ภายใต้การควบคุมของพระราชบัญญัตินี้ ยกเว้นการธุรกิจบริการอื่นที่มีกฎหมายกำหนดไว้เฉพาะ ให้ใช้กฎหมายเฉพาะในเรื่องนั้น ๆ พระราชบัญญัตินี้มีวัตถุประสงค์หลักในการจำแนกระหว่างบุคคลหรือนิติบุคคลคนต่างด้าวกับบุคคลหรือนิติบุคคลสัญชาติไทย และบัญชีแนบท้ายของพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว ได้มีการจำแนกประเภทธุรกิจที่นิติบุคคลต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้และไม่สามารถประกอบธุรกิจได้ ซึ่งการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยนั้นแม้ว่าประเทศไทยจะมีนโยบายเน้นให้มีการลงทุนของนักลงทุนต่างด้าวในทุกกิจการก็ตาม แต่ก็มีข้อยกเว้นสำหรับการประกอบธุรกิจในบางธุรกิจที่ให้สำหรับคนไทยเท่านั้นที่จะทำการลงทุนได้ อันได้แก่

1. การประกอบธุรกิจที่ต้องห้ามตามบัญชีหนึ่งท้ายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 มีอยู่ด้วยกัน 9 ธุรกิจ ซึ่งธุรกิจที่ห้ามคนต่างด้าวทำการลงทุนในประเทศไทยตามบัญชี 1 ท้ายพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวจะห้ามทั้งคนต่างด้าวที่เข้ามาลงทุนทั้งในรูปแบบของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ไม่ว่านิติบุคคลนั้นจะตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศใดก็ตาม หากได้พิจารณาแล้วพบว่าเข้าหลักเกณฑ์ความเป็นคนต่างด้าวก็ไม่สามารถประกอบกิจการดังกล่าวได้เลยไม่ว่าจะในกรณีใดก็ตาม

2. การกำหนดห้ามมิให้คนต่างด้าวทำงานหรือประกอบอาชีพในราชอาณาจักรบางอาชีพเอาไว้ โดยกำหนดประเภทของอาชีพที่ห้ามมิให้คนต่างด้าวทำไว้ในบัญชีท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดงานในอาชีพและวิชาชีพที่ห้ามคนต่างด้าวทำ พ.ศ. 2522 จำนวน 39 อาชีพ บัญชีท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดงานในอาชีพและวิชาชีพที่ห้ามคนต่างด้าวทำ พ.ศ. 2522 เพราะเป็นการหวงแหนไว้เฉพาะประชากรผู้มีสัญชาติไทยเท่านั้น เช่น ธุรกิจที่มีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี

และหัตถกรรมพื้นบ้าน ธุรกิจที่มีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติหรือสิ่งแวดล้อม ห้ามคนต่างด้าวประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย หรือความมั่นคงของประเทศธุรกิจที่มีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี หัตถกรรมพื้นบ้าน หรือธุรกิจที่มีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติหรือสิ่งแวดล้อม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์ โดยการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี การก่อสร้างสิ่งซึ่งเป็นการให้บริการพื้นฐานแก่ประชาชนด้านการสาธารณสุข โภค หรือการคมนาคมที่ต้องใช้เครื่องมือ เครื่องจักร เทคโนโลยีหรือความชำนาญในการก่อสร้างเป็นพิเศษ โดยมีทุนขั้นต่ำของคนต่างด้าวตั้งแต่ห้าร้อยล้านบาทขึ้นไป การทำกิจการนายหน้าหรือตัวแทน ยกเว้นการเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริการที่เกี่ยวกับการซื้อขายล่วงหน้าซึ่งสินค้าเกษตรหรือตราสารทางการเงินหรือหลักทรัพย์ การเป็นนายหน้า หรือตัวแทนซื้อขายหรือจัดหาสินค้าหรือบริการที่จำเป็นต่อการผลิตหรือการให้บริการของวิสาหกิจในเครือเดียวกัน การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขาย จัดซื้อหรือจัดจำหน่ายหรือจัดหาตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อการจำหน่ายซึ่งสินค้าที่ผลิตในประเทศหรือนำเข้ามาจากต่างประเทศอันมีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจระหว่างประเทศ โดยมีทุนขั้นต่ำของคนต่างด้าวตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนประเภทอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง การขายทอดตลาด ยกเว้นการขายทอดตลาดที่มีลักษณะเป็นการประมูลซื้อขายระหว่างประเทศที่มีใช้การประมูลซื้อขายของเก่า วัตถุโบราณ หรือศิลปวัตถุซึ่งเป็นงานศิลปกรรม หัตถกรรมหรือโบราณวัตถุของไทย หรือที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของประเทศ (การส่งเสริมการค้า: คำชายแดน ช่องทางอนาคต เศรษฐกิจไทยในอนาคต, 2558) เป็นต้น

การที่นักลงทุนต่างด้าวเข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศเจ้าของประเทศ (Host countries) นอกเหนือจากจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประเทศผู้รับการลงทุนในรูปของการเจริญก้าวหน้าทางเศรษฐกิจ และอาจเกิดการพัฒนาทางด้าน เทคโนโลยีอันเป็นผลในทางบวกแล้วในทางกลับกันก็ก่อให้เกิดผลในทางลบด้วยเช่นกัน ซึ่งหากจะจำแนกผลกระทบจากการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวภายในประเทศ สามารถแยกออกได้เป็น 2 กรณีได้แก่ ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและผลกระทบด้านเทคโนโลยี กล่าวคือ (ศรีบุญญา ไชยประเสริฐ, 2543, หน้า 12)

1. ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ

อันเป็นผลกระทบที่สำคัญจากการลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ ผู้รับการลงทุน โดยอาจส่งผลกระทบต่อภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศผู้รับการลงทุนของประเทศต่าง ๆ ดังนี้

1.1 ผลกระทบต่อรายได้ประชาชาติ สิ่งที่ประเทศผู้รับการลงทุนต้องการ ได้รับ เมื่อมีการลงทุนของคนต่างด้าวหรือการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว ได้แก่ การเพิ่มรายได้ประชาชนในประเทศผู้รับการลงทุนให้สูงขึ้น เพื่อที่ประชากรจะได้กินคืออยู่ดี แต่อย่างไรก็ตามอาจส่งผลใน

ด้านที่ไม่ดีก็ได้ ดังนั้น การที่นักลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาประกอบธุรกิจนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายได้ของประชาชนผู้รับการลงทุนได้ทั้งสองด้านได้แก่

1.1.1 ผลกระทบในทางบวก ซึ่งเป็นสิ่งที่ประเทศเจ้าของบ้านพึงประสงค์ เนื่องจากการลงทุนจากต่างประเทศจะก่อให้เกิดการจ้างแรงงานภายในประเทศ และส่งผลต่อการเพิ่มรายได้ของประชาชนในรูปของค่าจ้างแรงงานที่ได้รับจากการที่ผู้ลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาประกอบการ นอกจากนี้เจ้าของประเทศผู้รับการลงทุนอาจมีรายได้จากผู้ลงทุนต่างประเทศในทางอื่น เช่น รายได้จากการจัดเก็บภาษีของรัฐในประเทศผู้รับการลงทุนทั้ง ในรูปของภาษีเงินได้ และ ภาษีศุลกากร โดยเป็นการได้รับเพิ่มขึ้นจากผลโดยตรงต่อการที่ผู้รับการลงทุนจากคนต่างประเทศ

1.1.2 ผลกระทบในทางลบ ในการที่ประเทศเจ้าของบ้านอาจได้รับผลประโยชน์อันเนื่องมาจากการที่ผู้ลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาลงทุนตามที่กล่าวมาในเบื้องต้น หากพิจารณาถึงสิ่งที่ผู้ลงทุนจากต่างประเทศตัดสินใจเข้ามาลงทุนในประเทศเจ้าของบ้าน นอกจากมีความมุ่งประสงค์ในอัตราค่าจ้างแรงงานที่ถูกกว่าในประเทศของผู้ลงทุนหรือประเทศอื่นแล้ว สิ่งที่บรรดาผู้ลงทุนต่างประเทศตัดสินใจในประการสำคัญได้แก่ ความมุ่งประสงค์ในทรัพยากรธรรมชาติที่ใช้เป็นวัตถุดิบในการประกอบการ โดยต้องการจะแสวงหาและใช้ทรัพยากรของประเทศที่เข้ามาลงทุน หรือมุ่งประสงค์ที่จะใช้ทรัพยากรธรรมชาติในปริมาณหรือราคาที่เหมาะสมกว่าในประเทศของผู้ลงทุน ซึ่งในประเด็นนี้เป็นสิ่งที่เจ้าของประเทศควรพิจารณาเปรียบเทียบกับสัดส่วนของผลได้ผลเสียว่าคุ้มค่าเป็นประการใด กล่าวคือ สมควรพิจารณาสัดส่วนของรายได้เทียบกับความสูญเสียทรัพยากรธรรมชาติของประเทศ สิ่งใดมีค่ามากกว่ากัน โดยทรัพยากรธรรมชาติที่สูญเสียไปนั้น บางสิ่งไม่สามารถสรรหาทดแทนได้ หรือต้องใช้ระยะเวลาอันยาวนานในการหาทดแทน ซึ่งความคุ้มค่ากับรายได้ประชาชนในประเทศที่เพิ่มขึ้นหรือที่สูญเสียไปอาจเทียบกันไม่ได้ จึงเป็นเงื่อนไขอีกประการหนึ่งที่ประเทศผู้รับการลงทุนสมควรพิจารณาว่าการตัดสินใจให้ผู้ลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาประกอบกิจการที่จะเข้ามาลงทุนเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางในการพัฒนาประเทศและเศรษฐกิจรวมทั้งนโยบายในด้านอื่น ๆ ของรัฐ เช่น การรักษาสภาพแวดล้อม การเร่งรัดพัฒนาพื้นที่เป้าหมาย เป็นต้น

1.2 ผลกระทบต่อภาวะทางการค้า เนื่องจากส่วนใหญ่ในการผลิตสินค้าภายในของประเทศไทย ต้องใช้สินค้า บริการและวัตถุดิบจากต่างประเทศที่มีราคาค่อนข้างสูง ซึ่งเมื่อผลิตสินค้าแล้วจะนำส่งกลับไปจำหน่ายต่างประเทศ โดยจะถูกบรรดาประเทศที่มีเงินทุนหรือประเทศที่พัฒนาทั้งหลายกดดันในเรื่องของราคาขายในตลาดโลก ทำให้ราคาสินค้าที่ผลิตในประเทศไม่สามารถสู้ราคาสินค้าประเภทเดียวกันในตลาดโลกได้ จึงเกิดภาวะการเสียเปรียบทางการค้าขึ้น อันส่งผลให้ผู้ประกอบธุรกิจที่ประเทศไม่สามารถที่จะประกอบธุรกิจในลักษณะที่เป็นการผลิตเพื่อการ

ส่งออกได้ ในขณะที่เดียวกันผู้ลงทุนจากต่างประเทศซึ่งมีความพร้อมทั้งด้านเงินทุนและการสนับสนุนจากประเทศของตน จะได้เปรียบมากกว่าผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของประเทศ โดยผู้ลงทุนต่างประเทศสามารถเลือกลงทุนในกิจการที่ต้องใช้เงินทุนต่ำ และค่าตอบแทนสูง ในขณะที่ผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของประเทศมีโอกาสเลือกน้อยกว่า ดังนั้น หากเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการต่างด้าวลงทุนในประเทศโดยเสรี ปราศจากมาตรการในการควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว หรือปราศจากข้อกำหนดในการควบคุมการลงทุนแล้ว อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการในประเทศจนอาจขาดทุนเลิกกิจการในที่สุด

1.3 ผลกระทบต่อการเปลี่ยนมือในกิจการของเจ้าของประเทศ ซึ่งในการศึกษาของ Rauil prelaisch ในรายงานของ Inter-American development bank พบว่าส่วนใหญ่ธุรกิจประเทศกำลังพัฒนาเป็นเจ้าของประเทศมักจะถูกซื้อโดยผู้ลงทุนต่างชาติอยู่เสมอ โดยการเปลี่ยนมือในกิจการไปสู่ผู้ลงทุนต่างประเทศนั้น ไม่ได้ก่อให้เกิดกำไรแก่เจ้าของประเทศเสมอไป เนื่องจากการเปลี่ยนมือเจ้าของธุรกิจภายในประเทศไปสู่ผู้ประกอบการต่างด้าวนั้น จะเป็นผลดีได้เฉพาะกรณีที่ได้มีการนำเงินที่ได้รับจากการเปลี่ยนมืองดังกล่าว ไปลงทุนในกิจการหรือโครงการที่ได้รับผลตอบแทนสูงกว่ากิจการหรือโครงการที่นักลงทุนต่างด้าวได้ซื้อไปเท่านั้น จึงจะถือว่าการเปลี่ยนมืองดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางบวกต่อประเทศมากกว่าผลกระทบในทางลบ

1.4 ผลกระทบต่อดุลการชำระเงิน ซึ่งสมควรพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างเงินทุนที่ไหลเข้าและกำไรที่ไหลออก โดยในการศึกษาของ Keith Griffin พบว่าส่วนใหญ่กำไรไหลออกมีมากกว่าเงินทุนไหลเข้า เนื่องจากเมื่อลงทุนต่างประเทศนำเงินทุนเข้ามาประกอบการในประเทศ และเมื่อเกิดผลกำไรแล้วมักจะส่งเงินอันเป็นผลกำไรกลับไปสู่ประเทศตนมากกว่าเงินที่ได้นำมาใช้ในการลงทุน ซึ่งสืบเนื่องมาจากการที่ผู้ลงทุนต่างประเทศเหล่านี้มักจะตัดสินใจลงทุนในกิจการที่ใช้เงินทุนต่ำ แต่ผลตอบแทนสูงดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในเบื้องต้น ทำให้ได้รับกำไรจากการดำเนินการจำนวนมาก ดังนั้น หากให้ผู้ลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุน โดยปราศจากการควบคุมแล้ว ผลกระทบต่อประเทศอันมีอาจหลีกเลี่ยงได้คือ ภาวะการขาดดุลการชำระเงินเพราะมีเงินตราออกนอกประเทศมากกว่าเงินที่เข้ามา จึงทำให้ประเทศจำเป็นต้องมีมาตรการในการควบคุมการลงทุนจากต่างประเทศในเรื่องของการปริวรรตเงินตราไว้

1.5 ผลกระทบต่ออัตราแลกเปลี่ยนและดุลการค้าในการลงทุนหรือประกอบธุรกิจของผู้ลงทุนต่างประเทศ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่ออัตราแลกเปลี่ยนของในประเทศ โดยในการศึกษาของ F. Ginar พบว่าการเข้ามาของเงินทุนจากต่างประเทศในปริมาณมากนั้นไม่ได้ก่อให้เกิดประโยชน์กับประเทศเสมอไป แต่ในทางกลับกันทำให้อุปทานของเงินตรามีมากขึ้น ซึ่งทำให้ค่าเงินตราของต่างประเทศถูกลงเมื่อเทียบกับเงินตราท้องถิ่น

1.6 ผลกระทบต่อระบบราคากายในประเทศ เนื่องจากการลงทุนของผู้ลงทุนจากต่างประเทศที่มีความพร้อมทั้งทางเงินทุนและเทคโนโลยี เป็นผลให้ต้นทุนเฉลี่ยต่ำกว่าผู้ประกอบการธุรกิจของในประเทศหรือผู้ที่เป็นคนพื้นเมืองในประเทศ จึงสามารถขายสินค้าได้ในราคาต่ำกว่าสินค้าที่ผลิตโดยผู้ประกอบการหรือผู้ที่เป็นคนพื้นเมือง ซึ่งแม้ว่าการที่ราคาสินค้าต่ำลงจะเป็นผลดีต่อผู้บริโภค แต่ก็มิได้มีหลักประกันว่าจะเกิดผลดีต่อผู้บริโภคในระยะยาว เพราะว่าธุรกิจของผู้ประกอบการเจ้าของประเทศหรือคนพื้นเมืองแข่งขันไม่ได้จึงต้องเลิกกิจการไปแล้ว คนต่างค้าที่เข้ามาลงทุนก็จะมีอำนาจผูกขาดดังกล่าวขึ้นราคาสินค้าให้สูงกว่าเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคในที่สุด

1.7 ผลกระทบต่อค่าจ้างแรงงานภายในประเทศ เนื่องจากการลงทุนของผู้ลงทุนต่างประเทศอาจก่อให้เกิดการจ้างแรงงานภายในประเทศเพิ่มขึ้น ทั้งแรงงานในระดับกึ่งฝีมือและไร้ฝีมือ ซึ่งแรงงานประเภทนี้ในประเทศไทยส่วนใหญ่มีเป็นจำนวนมาก และเป็นอัตราการว่างงานแฝงอยู่ในประเทศ ส่งผลให้อัตราค่าจ้างแรงงานในประเทศสูงขึ้น นอกจากนี้ในบรรดาประเทศผู้รับการลงทุนส่วนใหญ่จะเป็นประเทศเกษตรกรรมรวมถึงประเทศไทยด้วย เมื่อมีผู้ลงทุนต่างค้าเข้ามาประกอบธุรกิจและมีความต้องการแรงงานเพิ่มมากขึ้นภายในประเทศ แล้วผลที่ตามมาคือเกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานจากภาคเกษตรกรรมมาสู่ภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น แต่ประการสำคัญที่ต้องพิจารณาคือ จากการศึกษาที่ภาคเกษตรกรรมเคลื่อนย้ายมาเป็นภาคอุตสาหกรรมมากขึ้นนั้น ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างพื้นฐานของประเทศยังไม่พร้อมที่จะรองรับการเปลี่ยนแปลงจากภาคเกษตรกรรม มาเป็นภาคอุตสาหกรรมได้อย่างเต็มตัว อาจจะทำให้เกิดปัญหาทางเศรษฐกิจในอนาคตได้ ดังเช่นประเทศในแถบภูมิภาคเอเชียหลายประเทศ รวมทั้งประเทศไทยที่กำลังประสบปัญหาทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน

2. ผลกระทบทางด้านเทคโนโลยี

ผู้ลงทุนต่างค้าที่ลงทุนในประเทศไทยส่วนใหญ่มีความพร้อมทั้งทางด้านเงินทุนและเทคโนโลยี ซึ่งความพร้อมดังกล่าวอาจก่อให้เกิดการถ่ายทอดเทคโนโลยีมาสู่ประเทศไทย โดยมีบริษัทแม่ (Parent company) ของประเทศผู้ลงทุนที่ทำการถ่ายทอดเทคโนโลยีให้กับบริษัทสาขา (Subsidiary company) ในประเทศไทย ทั้งนี้การถ่ายทอดเทคโนโลยีดังกล่าวมิได้ถ่ายทอดโดยปราศจากข้อจำกัด ซึ่งในการนี้จะต้องคำนึงถึงความสามารถของประเทศผู้รับเทคโนโลยีและความเหมาะสมเป็นสำคัญด้วย มิฉะนั้นจะทำให้การถ่ายทอดเทคโนโลยีที่มีต้นทุนในการถ่ายทอดสูงไม่คุ้มค่ากับการถ่ายทอด โดยการพิจารณาว่าต้นทุนที่จะทำให้เทคโนโลยีสูงหรือต่ำมีองค์ประกอบอันเนื่องมาจากประเทศไทยหลายประการ เช่น การยอมรับเรื่องเครื่องหมายการค้า สิทธิบัตร กรรมวิธีการผลิต อันเป็นเรื่องทางทรัพย์สินทางปัญญาว่าประเทศไทยเรานั้นได้ให้ความคุ้มครอง

มากนักน้อยเพียงใด ซึ่งหากประเทศไทยไม่ได้ให้ความคุ้มครองมากเพียงพอแล้ว เมื่อมีการถ่ายทอดเทคโนโลยีเข้ามาจะทำให้ผู้ถ่ายทอดได้รับความเสียหายและไม่คุ้มค่ากับต้นทุนการถ่ายทอด นอกจากนี้ยังต้องพิจารณาองค์ประกอบอื่น ๆ ด้วย ตัวอย่างเช่น ค่าโฆษณา การเพิ่มมาตรการอื่นภายในประเทศ การจำกัดการนำเข้า ซึ่งหากมาตรการดังกล่าวในประเทศไม่เอื้ออำนวยแล้วการถ่ายทอดเทคโนโลยีจากบริษัทแม่มายังบริษัทสาขามายังประเทศก็จะเกิดขึ้นน้อยและในที่สุดก็จะเกิดผลเสียต่อประเทศเช่นกัน เนื่องจากในบรรดาประเทศเจ้าของบ้านส่วนใหญ่เป็นประเทศกำลังพัฒนาและประเทศด้อยพัฒนา ที่ต้องรับการถ่ายทอดเทคโนโลยีทางการผลิตจากประเทศที่พัฒนาแล้ว จึงทำให้บรรดาประเทศเจ้าของบ้านต้องพิจารณาตนว่า ได้กำหนดมาตรการใดที่ทำให้การถ่ายทอดเทคโนโลยี ผู้ลงทุนต่างประเทศเกิดต้นทุนสูงหรือไม่ และต้องพิจารณาหามาตรการใดมาเอื้ออำนวยประโยชน์ในเรื่องดังกล่าว โดยในขณะเดียวกันก็ต้องระมัดระวังมิให้การลงทุนจากต่างประเทศก่อให้เกิดผลกระทบโดยรวมต่อเศรษฐกิจของประเทศ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น เทคโนโลยี (ศรีบุญญา ไชยประเสริฐ, 2543, หน้า 17)

จากผลกระทบต่อประเทศไทยนั้น ทำให้ประเทศจำเป็นต้องมีการกำหนดมาตรการในการควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว โดยมีเหตุผลที่ต้องกำหนดมาตรการในการควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว เพื่อการลงทุนจากต่างประเทศเป็นไปตามวัตถุประสงค์ (ศรีบุญญา ไชยประเสริฐ, 2543, หน้า 18)

1. เพื่อให้การลงทุนจากต่างประเทศ ก่อให้เกิดการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจภายในประเทศตามเป้าหมายที่กำหนดไว้
2. เพื่อให้แรงงานภายในประเทศ อยู่ในภาวะการจ้างงานเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากการเข้ามาของผู้ลงทุนต่างประเทศอาจก่อให้เกิดการจ้างแรงงานภายในประเทศ และก่อให้เกิดอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่องภายในประเทศในที่สุด

อนึ่ง แรงงานภายในประเทศส่วนใหญ่ นั้น เป็นแรงงานประเภทกึ่งฝีมือและไร้ฝีมือ เมื่อได้เข้าเป็นแรงงานในกิจการที่ผู้ลงทุนต่างประเทศประกอบธุรกิจหรือเข้ามาทำการลงทุน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นเทคโนโลยีในการเข้าดำเนินการสูงกว่าที่มีในประเทศ ดังนั้น การจ้างแรงงานกึ่งฝีมือและไร้ฝีมือดังกล่าว และในที่สุดจะมีการพัฒนาการของแรงงานไปสู่แรงงานในระดับฝีมือ
3. เพื่อให้ราคาสินค้าในประเทศมีเสถียรภาพ เนื่องจากการลงทุนของผู้ลงทุนต่างประเทศ อาจก่อให้เกิดการพัฒนาในการผลิตสินค้าภายในประเทศและก่อให้เกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จึงส่งผลให้ต้นทุนต่ำลงจนสามารถกำหนดสินค้าภายในประเทศให้ต่ำลงตามสภาพความเป็นจริงได้ ซึ่งก่อนจะมีการลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ สินค้าบางอย่างอาจต้องนำเข้าจาก

ต่างประเทศอันส่งผลให้สินค้าดังกล่าวมีราคาสูง หรือแม้จะผลิตในประเทศก็ได้แต่อาจมีราคาที่สูงมาก

4. เพื่อให้เกิดดุลยภาพในการชำระหนี้ เนื่องจากการเข้ามาลงทุนของผู้ประกอบธุรกิจต่างด้าว อาจส่งผลกระทบต่อดุลการชำระเงินของประเทศให้ดีขึ้น ซึ่งในการนี้เจ้าของประเทศต้องกำหนดมาตรการในการควบคุมผู้ลงทุนต่างประเทศในเรื่องการปริวรรตเงินตราให้เหมาะสมด้วย

5. เพื่อให้เกิดการกระจายรายได้ อย่างเท่าเทียมกันและเป็นเหตุเป็นผล เนื่องจากการเข้ามาลงทุนของผู้ลงทุนจากต่างประเทศ อาจก่อให้เกิดการจ้างแรงงานภายในประเทศโดยข้อเท็จจริงแล้ว ผู้ลงทุนจากต่างประเทศย่อมจะเลือกลงทุนในพื้นที่ที่มีความพร้อมมากกว่าพื้นที่ที่ห่างไกลทำให้แหล่งรายได้มารวมอยู่จุดเดียว โดยในกรณีนี้ประเทศไทยจำเป็นต้องกำหนดมาตรการในการควบคุมการลงทุน ซึ่งอาจจะเป็นในรูปของการจำกัดพื้นที่ของการลงทุน หรือกำหนดเงื่อนไขในการประกอบการหรือการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวไว้ เช่น ให้ผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ลงทุนต่างประเทศบางประการ เพื่อจูงใจให้ลงทุนในพื้นที่ที่ห่างไกลหรือพื้นที่เป้าหมาย อันจะมีส่วนช่วยกระจายรายได้ไปสู่ประชาชนในพื้นที่ดังกล่าว

6. เพื่อให้การลงทุน อาจนำไปสู่การปรับปรุงและพัฒนาเศรษฐกิจและเทคโนโลยีของประเทศ โดยการควบคุมการลงทุนจากต่างประเทศของประเทศผู้รับการลงทุน อาจเป็นไปในรูปของการจำกัดรูปแบบ ขนาดของกิจการ หรือสัดส่วนการถือหุ้นในการลงทุนของคนต่างด้าว หรือกำหนดเงื่อนไขในการถ่ายทอดเทคโนโลยี และเงื่อนไขอื่น ๆ เช่น การกำหนดมาตรการให้ใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูปจากผู้ผลิตในประเทศ เพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาการผลิตภายในประเทศ ซึ่งจะเป็นการสร้างอุตสาหกรรมต่อเนื่องตามมา เป็นต้น

การที่นักลงทุนต่างประเทศเข้ามาทำการลงทุนในประเทศไทยนั้น อาจก่อให้เกิดทั้งผลประโยชน์และผลกระทบกับประเทศ ซึ่งประเทศไทยได้พิจารณาเปรียบเทียบประโยชน์และผลกระทบต่าง ๆ ว่าคุ้มค่าประการใดหรือไม่ อย่างไรก็ตามในส่วนที่ก่อให้เกิดผลกระทบนั้น ประเทศไทยอาจจะจำกัดผลกระทบได้โดยกำหนดมาตรการในการควบคุมการลงทุนไว้ เพื่อควบคุมการลงทุนหรือกำกับการลงทุนให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้เหตุผลของการกำหนดเป้าหมายดังกล่าวโดยรวม เพื่อมุ่งประสงค์ให้การพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศเป็นไปตามเป้าหมาย จึงเป็นที่มาของเหตุที่บรรดาประเทศเจ้าของบ้านที่ต้องการให้คนต่างด้าวมาลงทุนในประเทศของตน ไม่อาจเปิดให้ผู้ลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนได้อย่างเสรี แต่ต้องกำหนดมาตรการในการควบคุมการลงทุนของคนต่างด้าวเอาไว้ ซึ่งดูแล้วจะเป็นการความต้องการที่สวนทางกับผู้ลงทุนจากต่างประเทศ

มาตรการควบคุมการลงทุนหรือการประกอบธุรกิจของนักลงทุนต่างประเทศที่ใช้ในประเทศกำลังพัฒนาส่วนใหญ่มี 13 กรณี คือ

1. การกำหนดสัดส่วนทุนในประเทศ เป็นการดำเนินในรูปของการกำหนดสัดส่วนการถือหุ้นของนักลงทุนต่างด้าว โดยกำหนดให้การลงทุนในกิจการแต่ละประเภท ต้องมีนักลงทุนในประเทศถือหุ้นในสัดส่วนเท่าใด ซึ่งมาตรการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อการจำกัดการเป็นเจ้าของกิจการของคนต่างด้าวมิให้มีมากเกินไป

2. การกำหนดเงื่อนไขเพื่อรับอนุญาตให้ประกอบ การ เป็นการดำเนินการทางด้านการลงทุนจากต่างประเทศ โดยกำหนดเงื่อนไขในลักษณะกิจการที่เข้ามาลงทุนที่ก่อให้เกิดการถ่ายทอดทางเทคโนโลยีมายังประเทศเจ้าของบ้าน อันจะเป็นปัจจัยช่วยพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ

3. การกำหนดมาตรการการเคลื่อนย้ายเงินตรา เป็นการดำเนินการในลักษณะที่กำหนดเงื่อนไขในการนำเงินตราเข้าออกประเทศ เพื่อจำกัดการโอนเงินตราออกนอกประเทศ

4. การกำหนดมาตรการทางด้านการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เป็นมาตรการที่มีวัตถุประสงค์เช่นเดียวกับมาตรการทางด้านการปริวรรตเงินตรา กล่าวคือ เพื่อจำกัดการโอนเงินตราออกต่างประเทศอันเป็นผลโดยตรงต่อเสถียรภาพทางการเงินของประเทศ

5. การกำหนดข้อจำกัดทางด้านการผลิต เป็นมาตรการที่ให้นักลงทุนต่างประเทศทำการผลิตในอัตราหรือจำนวนที่ผลิตในอัตราหรือจำนวนที่กำหนด ซึ่งวัตถุประสงค์เพื่อให้มีปริมาณ จำนวน หรือประเภทสินค้า ผลิตภัณฑ์ ตามความต้องการของประเทศผู้รับการลงทุน

6. การกำหนดมาตรการทางด้านการถ่ายทอดเทคโนโลยี เป็นมาตรการที่ให้นักลงทุนต่างประเทศต้องจัดให้มีการฝึกอบรม หรือถ่ายทอดเทคโนโลยีในการดำเนินการให้แก่ประเทศผู้รับการลงทุน เพื่อที่ประเทศผู้รับการลงทุนจะได้นำผลที่ได้จากการถ่ายทอดเทคโนโลยีในการดำเนินการไปใช้ให้เกิดประโยชน์แก่กิจการของนักลงทุนภายในประเทศต่อไป

7. การกำหนดเงื่อนไขการจำหน่ายภายในประเทศ เพื่อให้ประเทศผู้รับการลงทุนมีสินค้าผลิตภัณฑ์ที่ความต้องการบริโภคอย่างเพียงพอ ทั้งนี้เพื่อเป็นการทดแทนการนำเข้าสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ที่มีราคาสูงกว่าการผลิตในประเทศ เพราะประเทศผู้รับการลงทุนไม่มีความสามารถในการผลิต

8. การกำหนดเงื่อนไขในการผลิต เป็นการกำหนดประเภทสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ที่ผลิต ทั้งนี้เพื่อเป็นการทดแทนการนำเข้าเช่นเดียวกับการกำหนดเงื่อนไขในการจำหน่ายภายในประเทศ

9. การกำหนดข้อจำกัดในผลิตภัณฑ์ เป็นการดำเนินมาตรการทางการลงทุนจากต่างประเทศเพื่อทดแทนการส่งออก

10. การกำหนดสัดส่วนทางการค้า เป็นการดำเนินมาตรการทางการลงทุนจากต่างประเทศ เพื่อทดแทนการส่งออกในลักษณะทำนองเดียวกับการกำหนดข้อจำกัดในผลิตภัณฑ์

11. กำหนดเงื่อนไขในการใช้ชิ้นส่วนหรือวัตถุดิบที่ผลิตภายในประเทศ เป็นการกำหนดให้นักลงทุนต่างประเทศต้องใช้ผลิตภัณฑ์ที่ผลิตภายในประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยสนับสนุนกิจการของนักลงทุนภายในประเทศด้วย

12. ข้อกำหนดในเรื่องการส่งออก เป็นการดำเนินมาตรการในลักษณะที่กำหนดจำนวนหรือสัดส่วนในการส่งออกสินค้าเพื่อผลิตภัณฑ์ที่ผลิตได้นั้นเพราะหากอนุญาตให้นักลงทุนจากต่างประเทศส่งสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ที่ได้ทั้งหมดไปยังต่างประเทศ อาจทำให้ประชาชนในประเทศไม่ได้บริโภคสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ดังกล่าว

13. การกำหนดมาตรการทดแทนการนำเข้า เป็นการดำเนินมาตรการของประเทศผู้รับการลงทุนที่กำหนดไว้ เพื่อลดการนำเข้าสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ที่มีความจำเป็นต้องใช้ในประเทศเช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการดำเนินมาตรการทางด้านการลงทุนจากต่างประเทศนั้น จะมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศผู้รับการลงทุน และเป็นการดำเนินมาตรการที่สามารถบรรลุผลที่เป็นรูปธรรมของประเทศผู้รับการลงทุนได้ โดยนักลงทุนต่างประเทศที่เข้ามาลงทุนอาจตัดสินใจเข้าไปประกอบการในพื้นที่ที่กำหนด ซึ่งอาจเป็นพื้นที่ชนบทที่มีการจัดการทางด้านสาธารณสุขเพียงพอ ซึ่งจะส่งผลให้ประเทศผู้รับการลงทุนส่งออกในอัตราส่วนที่เพิ่มสูงขึ้น หรือจะส่งผลให้มีการใช้ชิ้นส่วนหรือวัตถุดิบในประเทศผู้รับการลงทุนเพิ่มขึ้น อันเป็นการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่สำคัญที่ประเทศผู้รับการลงทุนต้องการก็ตาม แต่การบรรลุผลนั้นเป็นเพียงระยะสั้น เนื่องจากในระยะยาวผลกระทบที่ประเทศผู้รับการลงทุนควรตระหนักคือ การที่ได้กำหนดข้อจำกัดให้นักลงทุนต่างประเทศดำเนินการนั้น ในบางกรณีอาจส่งผลให้นักลงทุนต่างประเทศต้องมีต้นทุนที่สูงขึ้น ดังนั้นผลโดยตรงอันเนื่องมาจากมาตรการกำกับการลงทุนจากต่างประเทศ จนเป็นภาระต่อประเทศผู้รับการลงทุนต้องมีต้นทุนสูงขึ้นและส่งผลให้ผู้ลงทุนต่างด้าวไม่ลงทุนในประเทศผู้รับการลงทุนที่มีมาตรการทางด้านการลงทุนจากต่างประเทศในลักษณะที่เข้มงวดมากเกินไป

จากบทบัญญัติดังกล่าว ได้อนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถเข้ามาลงทุนและประกอบธุรกิจในราชอาณาจักรไทยได้ แต่ก็มีข้อห้ามที่ห้ามคนต่างด้าวประกอบธุรกิจที่สงวนไว้สำหรับคนในชาติ ดังนั้นเมื่อคนต่างด้าวมีความต้องการที่จะเข้ามาทำการลงทุนประกอบธุรกิจในสาขาอาชีพที่สงวนไว้เพื่อคนไทยเท่านั้น จะใช้วิธีการหลีกเลี่ยงกฎหมายที่เกี่ยวกับการควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวเข้ามาประกอบธุรกิจที่ต้องห้ามสำหรับคนต่างด้าวทำ ก็เพื่อที่จะทำให้ตนได้เข้ามาประกอบธุรกิจที่ต้องห้ามมิให้คนต่างด้าวประกอบกิจการ ซึ่งจะใช้วิธีการให้คนที่มิใช่สัญชาติไทยเข้าถือหุ้นแทนคนต่างด้าว (Nominee) และคนต่างด้าวดังกล่าวมีอำนาจในการบริหารกิจการที่สงวนดังกล่าว

เนื่องจากว่าเงินที่ได้นำมาลงทุนนั้นเป็นของคนต่างด้าวทั้งหมดหรือบางส่วนและถือเป็นเงินทุนรายใหญ่ในการประกอบธุรกิจ หรืออำพรางตนเข้ามาประกอบธุรกิจในฐานะนิติบุคคลไทย ทั้งนี้ การกำหนดประเภทธุรกิจที่คนไทยยังไม่มีความพร้อมที่จะแข่งขันในการประกอบกิจการกับคนต่างด้าวเป็นการปิดกั้นการลงทุนโดยตรงในภาคบริการจากต่างประเทศ ซึ่งไม่สอดคล้องกับแนวโน้มการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ และโครงสร้างเศรษฐกิจของประเทศ ประเทศไทยต้องการการลงทุนจากต่างประเทศเพื่อพัฒนาประสิทธิภาพของภาคบริการผ่านเงินลงทุนและเทคโนโลยีจากต่างประเทศ และเพื่อเพิ่มสภาพการแข่งขันในสาขาของภาคบริการที่มีการผูกขาดหรือมีลักษณะกึ่งผูกขาด แต่พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 กลับเป็นอุปสรรคสำคัญที่กีดขวางการลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติ ผู้วิจัยเห็นว่าควรจะมีการแก้ไขปรับปรุงให้เกิดผลดีต่อประเทศชาติและนักลงทุนมากที่สุด โดยการอนุญาตให้นักลงทุนต่างด้าวสามารถประกอบกิจการที่สงวนได้แต่ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อบังคับของไทย

พระราชบัญญัติการส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนมีอำนาจพิจารณาให้การส่งเสริมการลงทุนแก่ บริษัท มูลนิธิ หรือสหกรณ์ ซึ่งอาจเป็น บริษัท มูลนิธิ สหกรณ์ต่างด้าว หรือที่คนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ (ซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุน) คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นผู้กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทย ในการที่จะได้รับการส่งเสริมการลงทุน ผู้ขอรับการส่งเสริมต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของคณะกรรมการที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริม สิทธิประโยชน์ที่จะได้รับมีทั้งในรูปแบบภาษีอากร เช่น ยกเว้น/ลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและเงินปันผล เป็นต้น ในรูปแบบมิใช่ภาษีอากร เช่น อนุญาตให้นำคนต่างด้าวเข้ามาเพื่อศึกษาสู่ทางการลงทุน อนุญาตให้ทำงานช่างฝีมือ และผู้ชำนาญการเข้ามาทำงานในกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน อนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นต้น

พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 มีมาตรการทางกฎหมายที่สำคัญในการส่งเสริมการลงทุน คือ บทบัญญัติเกี่ยวกับหลักประกันและการคุ้มครองรวมทั้งสิทธิประโยชน์ที่ให้กับผู้เข้ามาลงทุน ดังนี้

การถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนของคนต่างด้าว จะต้องถูกรับรองทั้งกฎหมายภายในและกฎหมายระหว่างประเทศว่าคนต่างด้าว จะถือครองที่ดินได้เท่าที่กฎหมายภายในของรัฐอนุญาตเท่านั้น อันเป็นอำนาจอธิปไตยของรัฐที่จะห้ามคนต่างด้าวถือครองที่ดิน หรือ ตรากฎหมายภายในมาจำกัดการถือครองที่ดิน ดังนั้น เมื่อคนต่างด้าว ได้เข้ามาพำนักอาศัยในราชอาณาจักรไทยแล้วคนต่างด้าวผู้นั้นจะต้องตกอยู่ภายใต้อำนาจอธิปไตยของรัฐเจ้าของดินแดนนั้นตามหลักดินแดน ดังนั้น

สิทธิและหน้าที่ของคนต่างด้าวจะมีมากหรือน้อยเพียงใด ย่อมเป็นไปตามกฎหมายภายในของราชอาณาจักรไทยเจ้าของดินแดน เว้นแต่จะมีการทำสนธิสัญญาทวิภาคีตกลงกันไว้เป็นประการอื่น

ทั้งนี้พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนยังให้สิทธิแก่ผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ให้ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตาม จำนวนที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินตามที่กฎหมายกำหนดจะมีได้ (พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน, 2520 มาตรา 27) และผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจะได้รับ ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ แต่เครื่องจักรนั้นต้องไม่ เป็นเครื่องจักรที่ผลิตหรือประกอบได้ในราชอาณาจักร ซึ่งมีคุณภาพใกล้เคียงกันกับชนิดที่ผลิตใน ต่างประเทศ และมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้ (พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน, 2520, มาตรา 28) แต่ในกรณีที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้เลิกกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนหรือโอนกิจการนั้นให้แก่ผู้อื่น ผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการ ลงทุนนั้นจะต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่เลิกหรือ โอนกิจการ หากไม่ปฏิบัติตามให้อธิบดีที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้ตามประมวลกฎหมาย ที่ดิน คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นผู้กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทย ใน การที่จะได้รับการส่งเสริมการลงทุน ผู้ขอรับการส่งเสริมต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของคณะกรรมการ ที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริม สิทธิประโยชน์ที่จะได้รับมีทั้งในรูปแบบภาษีอากร เช่น ยกเว้น ลดหย่อน อากร ขาเข้าสำหรับเครื่องจักร ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและเงินปันผล เป็นต้น ในรูปแบบมิใช่ ภาษีอากร เช่น อนุญาตให้นำคนต่างด้าวเข้ามาเพื่อศึกษาสู่ทางการลงทุน อนุญาตให้นำช่างฝีมือ และ ผู้ชำนาญการเข้ามาทำงานในกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน อนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นต้น

พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522

ให้ผู้ประกอบอุตสาหกรรม ตามความหมายแห่ง พระราชบัญญัติฉบับนี้ ซึ่งหมายถึง ผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรม โดยต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือ จากผู้ว่าการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งผู้ประกอบอุตสาหกรรมอาจเป็นนิติบุคคลต่างด้าว หรือนิติบุคคล ที่ต่างด้าวถือหุ้นก็ได้ อาจได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อประกอบ กิจการได้ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการเห็นสมควร

ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยตาม มาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550 บัญญัติว่า “ใน กรณีการนำของเข้ามาในราชอาณาจักรหรือนำวัตถุติดยภายในราชอาณาจักรเข้าไปในเขต

ประกอบการเสรีเพื่อผลิต ผสม ประกอบ บรรจุ หรือดำเนินการอื่นใดกับของนั้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งออกป้อนราชอาณาจักร ให้ของนั้นได้รับยกเว้นไม่อยู่ภายในบังคับของกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมการนำเข้ามาในราชอาณาจักร การส่งออกป้อนราชอาณาจักร การครอบครอง หรือการใช้ประโยชน์ซึ่งของดังกล่าว หรือเกี่ยวกับการควบคุมมาตรฐานหรือคุณภาพ การประทับตราหรือเครื่องหมายใด ๆ แก่ของนั้น แต่ไม่รวมถึงกฎหมายว่าด้วยศุลกากร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด” “ในกรณีที่ต้องตามวรรคหนึ่งเป็นของที่ก่อให้เกิดหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อความมั่นคงหรือความปลอดภัยของประเทศ ความสงบเรียบร้อยของประชาชน สุขภาพอนามัยของประชาชนหรือสิ่งแวดล้อม หรือเป็นของซึ่งประเทศไทยมีพันธกรณีตามข้อผูกพันตามสัญญาหรือความตกลงระหว่างประเทศในส่วนที่เกี่ยวกับการนำเข้ามาในราชอาณาจักร การส่งออกป้อนราชอาณาจักร การครอบครองหรือการใช้ประโยชน์ให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดชนิด หรือประเภทของของดังกล่าวมิให้ได้รับยกเว้นตามวรรคหนึ่งได้ ทั้งนี้ จะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขใด ๆ เกี่ยวกับของนั้นไว้ด้วยก็ได้”

เนื่องจากมาตรา 49 วรรคหนึ่ง กำหนดให้การนำของเข้ามาในราชอาณาจักรแล้วนำเข้าไปในเขตประกอบการเสรี ให้ของนั้นได้รับยกเว้นไม่อยู่ภายในบังคับของกฎหมาย ในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมการนำเข้ามาในราชอาณาจักร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด แต่ปรากฏว่าจนถึงขณะนี้ยังไม่สามารถบังคับใช้มาตรา 49 วรรคหนึ่ง เนื่องจากคณะกรรมการ กนอ. ยังมิได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ซึ่งตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มีความเห็นเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่า “คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 12) เห็นว่า มาตรา 49 วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย มีเจตนารมณ์เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการในเขตประกอบการเสรีซึ่งแสดงเจตนาตั้งแต่แรกว่าประสงค์จะนำของเข้ามาในราชอาณาจักรหรือนำวัตถุดิบภายในราชอาณาจักรเข้าไปในเขตประกอบการเสรี เพื่อผลิต ผสม ประกอบ บรรจุ หรือดำเนินการอื่นใดกับของนั้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งออกป้อนราชอาณาจักร ให้สามารถนำของหรือวัตถุดิบเข้าไปในเขตประกอบการเสรีได้โดยสะดวกและรวดเร็วเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ โดยผู้ประกอบการจะได้รับยกเว้นไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมการนำเข้ามาในราชอาณาจักร การส่งออกป้อนราชอาณาจักร การครอบครองหรือการใช้ประโยชน์ซึ่งของดังกล่าว หรือเกี่ยวกับการควบคุมมาตรฐานหรือคุณภาพ การประทับตราหรือเครื่องหมายใด ๆ แก่ของนั้น แต่ ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนดด้วย โดยปัจจุบันคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ออก

ประกาศกำหนดแต่เพียงหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเกี่ยวกับการนำของเข้ามาในราชอาณาจักร หรือนำวัตถุดิบภายในราชอาณาจักรเข้าไปในเขตประกอบการเสรี เพื่อผลิต ผสม ประกอบ บรรจุ หรือดำเนินการอื่นใดกับของนั้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งออกไปนอกราชอาณาจักร ให้ได้รับ ยกเว้น ไม่อยู่ภายในบังคับของกฎหมายเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมมาตรฐานหรือคุณภาพ การประทับตราหรือเครื่องหมายใด ๆ แก่ของนั้นเท่านั้น ทั้งนี้ ตามข้อ 6 และ ข้อ 7 แห่งประกาศ คณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการ ยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน อกรงเข้าภาษีมูลค่าเพิ่ม และ ภาษีสรรพสามิตสำหรับของที่เป็นเครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือและเครื่องใช้และวัตถุดิบ รวมทั้ง ส่วนประกอบของสิ่งดังกล่าวที่จำเป็นต้องใช้ในการผลิตสินค้าหรือเพื่อพาณิชย์กรรม ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2551 ประกอบกับแบบคำขอ IEAT-I-03 และแบบใบรับรอง IEAT-I-04 ตามข้อ 1 (4) และ (5) แห่งประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ 63/2551 เรื่อง แบบคำขอ แบบใบรับรอง แบบรายงาน และหนังสือรับรองการขอรับสิทธิประโยชน์ฯ โดยคณะกรรมการการนิคม อุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยยังไม่ได้ออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเกี่ยวกับ การนำของเข้ามาในราชอาณาจักรหรือนำวัตถุดิบภายในราชอาณาจักรเข้าไปในเขต ประกอบการเสรี เพื่อผลิต ผสม ประกอบ บรรจุ หรือดำเนินการอื่นใดกับของนั้น โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อส่งออกไปนอกราชอาณาจักร อันจะได้รับยกเว้น ไม่อยู่ภายในบังคับของกฎหมายในส่วนที่ เกี่ยวกับการควบคุมการนำเข้าในราชอาณาจักร การส่งออกไปนอกราชอาณาจักร การครอบครอง หรือการใช้ประโยชน์ซึ่งของดังกล่าวตามนัย มาตรา 49 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการนิคม อุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยฯ แต่อย่างไร ด้วยเหตุนี้ในปัจจุบันผู้ประกอบการในเขตประกอบการ เสรีที่ประสงค์จะนำของหรือวัตถุดิบเข้ามาในราชอาณาจักรหรือนำของหรือวัตถุดิบภายใน ราชอาณาจักรเข้าไปในเขตประกอบการเสรีเพื่อผลิต ผสม ประกอบ บรรจุ หรือดำเนินการอื่นใดกับ ของนั้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งออกไปนอกราชอาณาจักร จึงยังไม่ได้รับประโยชน์จากการได้รับ ยกเว้น ไม่อยู่ภายในบังคับของกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมการนำเข้าในราชอาณาจักร การส่งออกไปนอกราชอาณาจักร และการครอบครองหรือการใช้ประโยชน์

พระราชบัญญัติปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2514

กฎหมายฉบับนี้ให้รัฐมนตรี มีอำนาจให้สัมปทานแก่ผู้สำรวจหรือผลิตปิโตรเลียม โดย ให้ผู้ได้รับสัมปทานถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ผู้ที่จะขอสัมปทานปิโตรเลียมจะต้อง เป็นบริษัท และ มีทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และผู้เชี่ยวชาญ เพียงพอที่จะสำรวจผลิต ขาย และจำหน่าย ปิโตรเลียม และในกรณีที่ผู้ขอสัมปทาน ไม่มีลักษณะครบถ้วนตามที่กล่าวมานั้นจะต้องมีบริษัทอื่น ซึ่งรัฐบาล เชื้อถือและ มีทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และผู้เชี่ยวชาญ เพียงพอที่จะสำรวจผลิต

ขาย และจำหน่ายปิโตรเลียม และมีความสัมพันธ์ในด้านทุนหรือการจัดการกับผู้ขอสัมปทานรับรอง ที่จะให้ทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และผู้เชี่ยวชาญเพียงพอที่จะสำรวจ ผลิต ขายและจำหน่าย ปิโตรเลียม การประกอบกิจการปิโตรเลียม คณะกรรมการมีอำนาจอนุญาตให้ผู้รับสัมปทานถือ กรรมสิทธิ์ในที่ดินได้เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ แม้ว่าจะเกินกำหนดที่พึงจะมีได้ตามกฎหมายอื่นผู้รับ สัมปทานโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ได้มาได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ซึ่งการอนุญาต ของคณะกรรมการให้อธิบติแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้รับสัมปทานทราบ

ผู้รับสัมปทานมีสิทธิประกอบกิจการปิโตรเลียมในแปลงสำรวจและพื้นที่ผลิตที่ได้รับ สัมปทาน แต่ในกรณีที่ดินในแปลงสำรวจหรือพื้นที่ผลิตที่ผู้รับสัมปทานมีความจำเป็นต้องใช้ในการ ประกอบกิจการปิโตรเลียม รวมทั้งที่ดินนอกแปลงสำรวจหรือพื้นที่ผลิตดังกล่าวที่ผู้รับ สัมปทานมีความจำเป็นต้องใช้ในการเก็บรักษาหรือขนส่งปิโตรเลียมเป็นที่ดินที่บุคคลหรือส่วน ราชการเป็นเจ้าของ มีสิทธิครอบครองหรือมีหน้าที่ดูแลตามกฎหมาย ให้ผู้รับสัมปทานปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ราษฎรมิได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ผู้รับสัมปทานมีสิทธิผ่านเข้าออกและใช้ในการก่อสร้างใด ๆ ได้โดยไม่ต้องขออนุญาตและไม่ต้อง เสียค่าทดแทน

2. ในกรณีที่ดินที่ส่วนราชการใดเป็นเจ้าของ มีสิทธิครอบครองหรือมีหน้าที่ดูแลตาม กฎหมาย ผู้รับสัมปทานต้องขออนุญาตต่อส่วนราชการนั้น

3. ในกรณีที่ดินที่บุคคลใดเป็นเจ้าของ หรือมีสิทธิครอบครอง ผู้รับสัมปทาน ต้องทำความตกลงกับบุคคลนั้น

ผู้ที่ได้รับสัมปทานสามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้นับจากที่มีการแก้ไขประมวล กฎหมายที่ดินให้คนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินในราชอาณาจักรไทยได้ใน พ.ศ. 2542 และ กำหนดหลักเกณฑ์ใช้บังคับเมื่อวันที่ 18 มกราคม 2545 แต่มิได้รวมกรณีกฎหมายพิเศษที่กล่าว มาแล้วข้างต้นที่ให้คนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินได้ โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล กฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 8) พ.ศ. 2542 บัญญัติให้คนต่างด้าวสามารถครอบครองที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่ อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ โดยต้องนำเงินมาลงทุนไม่น้อยกว่า 40 ล้านบาท และต้องได้รับอนุญาตจาก รัฐมนตรี กฎกระทรวง เรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้อยู่ อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. 2545 ประกาศใช้เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2545 มีดังนี้

1. ต้องดำรงทุนไว้ไม่น้อยกว่า 5 ปี (โดยกฎหมายกำหนดไว้เพียง 3 ปี แต่กฎกระทรวง เพิ่มเป็น 5 ปี)

2. ต้องเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ เมืองพัทยา เขตเทศบาล หรือเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายผังเมือง

3. ต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยทหาร

4. ต้องลงทุนในกิจการ ดังนี้

4.1 ชื่อพันธมิตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือ พันธบัตรที่รัฐบาลค้ำประกันเงินต้นหรือดอกเบี้ย

4.2 ลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

4.3 ลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

4.4 ลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

กฎหมายยังควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เมื่อได้รับอนุญาตแล้วจะนำไปทำประโยชน์ลักษณะอื่นมิได้ และมีมาตรการให้เจ้าหน้าที่ดิน หากไม่ได้ใช้ หรือใช้ผิดลักษณะที่ได้รับอนุญาต หรือได้ที่ดินมาเกินกว่าที่กฎหมายอนุญาต หรือได้ที่ดินมาโดยผิดกฎหมาย หรือได้เลิกกิจการที่ได้รับที่ดินเนื่องจากการได้รับการส่งเสริมการลงทุน โดยต้องจำหน่ายที่ดินภายใน 1 ปี นับแต่มีเหตุให้ต้องจำหน่ายที่ดินดังกล่าว หากคนต่างด้าวไม่จำหน่าย อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้ตามกฎหมาย

อย่างไรก็ตามหากได้ศึกษาอย่างลึกซึ้งจะพบว่า แม้กฎหมายจะห้ามการถือครองที่ดินตามกฎหมาย แต่การมีช่องว่างของกฎหมายทำให้ คนต่างด้าวยังคงสามารถถือครองที่ดินได้ ทั้งโดยชอบด้วยกฎหมาย และโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ทั้งผ่านการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลไทยที่มีผู้ถือหุ้นไม่เกินอัตราส่วนที่กฎหมายได้กำหนดไว้ คือร้อยละสี่สิบเก้า แต่อย่างไรก็ตามหากผู้ถือหุ้นเพียงร้อยละสี่สิบเก้า แต่สามารถจดทะเบียนหุ้นบุริมสิทธิ จำกัดสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นข้างมากร้อยละห้าสิบเอ็ด ให้เหลือเพียงร้อยละหนึ่ง เป็นต้น อำนาจในการครอบงำบริษัท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้เปิดทางไว้ให้ คนต่างด้าวที่จดทะเบียนในรูปนิติบุคคลดังกล่าวก็สามารถถือครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายได้ ซึ่งนับว่าเป็นช่องว่างของกฎหมายในการควบคุมการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว เป็นประเด็นข้อกฎหมายที่มีความสำคัญอย่างมาก นอกจากนี้ ยังมีประเด็นการแปลงชาติ การถือสัญชาติตามสามีที่จดทะเบียนโดยชอบ ต่อมาหย่าขาดจากกัน คนต่างด้าวก็ยังคงถือสัญชาติไทยได้อยู่ต่อไป เมื่อเป็นบุคคลสัญชาติไทยย่อมไม่ต้องห้ามการถือครองที่ดิน

วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อการลงทุนในสหพันธรัฐมาเลเซีย

ประเทศมาเลเซียเป็นประเทศหนึ่งในภูมิภาคอาเซียน โดยขนาดของประเทศ และที่ตั้งนั้น มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับประเทศไทย โดยประเทศมาเลเซียมีรูปแบบการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวแบบ ไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ยกเว้นในบางกรณี โดยในส่วนของรายละเอียดในการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวนั้นจะขึ้นอยู่กับกรรมการพิจารณาการลงทุนของคนต่างด้าว (Foreign investment committee) และหน่วยงานท้องถิ่นส่วนรายละเอียดวิธีการจะขึ้นอยู่กับรัฐท้องถิ่นที่จะกำหนดรายละเอียดหรือเงื่อนไขในการเข้ามาถือครองที่ดินของคนต่างด้าว โดยแต่ละรัฐจะมีความเหมือนหรือแตกต่างกันไปตามแต่ละกรณี

ในช่วงปี พ.ศ. 2523-2554 มีนักลงทุนไทยเข้ามาลงทุนในมาเลเซีย จำนวน 133 บริษัท ครอบคลุม สาขาการผลิตอาหาร, กระจาย, การพิมพ์และสิ่งพิมพ์, ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ผลิตภัณฑ์ยาง อุปกรณ์การขนส่งผลิตภัณฑ์เคมีและสารเคมี, เครื่องจักรในการผลิตสิ่งทอและผลิตภัณฑ์สิ่งทอ, ไฟฟ้าและผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์, เครื่องดื่ม เป็นต้น กลุ่มบริษัทไทยที่เข้ามาลงทุนในมาเลเซีย เช่น ปตท.สผ. เครือเจริญโภคภัณฑ์ กลุ่มบริษัทไทย-ซัมมิทเครือซีเมนต์ไทยและกลุ่มบริษัทสามารถ

มาเลเซียอนุญาตให้ต่างชาติถือหุ้นได้ 100 เปอร์เซ็นต์ ในทุกโครงการลงทุนภาคการผลิต ทั้งที่เป็นโครงการใหม่ และการลงทุนเพื่อขยาย/ปรับปรุงกิจการ มีการให้สิทธิประโยชน์ทั้งทางตรง และทางอ้อม ส่วนธุรกิจบริการ มาเลเซียอนุญาตให้ต่างชาติถือหุ้นได้ 100 เปอร์เซ็นต์ ในหลายสาขา เช่น ท่องเที่ยว สวนสนุก ศูนย์การประชุมและนิทรรศการขนาด 5,000 ที่นั่ง บริการร้านอาหารและเครื่องดื่ม (เฉพาะในโรงแรม 4 - 5 ดาว) บริการด้านคอมพิวเตอร์และบริการที่เกี่ยวข้อง บริการด้านวิศวกรรม บริการสถาปัตยกรรม

ซึ่งสหพันธรัฐมาเลเซียได้มีการกำหนดประเภทของคนต่างด้าว ดังต่อไปนี้ที่จะสามารถเข้ามาสิทธิในที่ดินในสหพันธรัฐมาเลเซียได้

คนต่างด้าวนั้นมีถิ่นที่อยู่อาศัยถาวรในสหพันธรัฐมาเลเซียและมีคู่สมรสในสหพันธรัฐมาเลเซียด้วยจะได้รับอนุญาตให้ซื้ออาคารชุดได้ในราคาที่ต่ำกว่า 250,000 ริงกิต (Ringgit, RM) แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 60,000 ริงกิต (Ringgit, RM)

ในบางรัฐนั้นจะกำหนดให้คนต่างด้าวที่จะเข้ามาถือครองที่ดินไม่ว่ากรณีใดต้องมีผู้ร่วมทุนเป็นคนมาเลเซียไม่น้อยกว่าร้อยละ 30

ในกรณีที่คนต่างด้าวจะเข้ามาประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่รัฐบาลอนุญาตจะได้รับอนุญาตให้ถือครองกรรมสิทธิ์ได้ แต่คนต่างด้าวต้องจัดตั้งเป็นนิติบุคคลและต้องมีทุน

จดทะเบียนไม่น้อยกว่า 500,000 ริงกิต (Ringgit, RM) โดยต้องทำการขออนุญาตประกอบกิจการดังกล่าวต่อหน่วยงานท้องถิ่นซึ่งมีอำนาจในการพิจารณาเป็นรายกรณี

ในกรณีที่คนต่างด้าวต้องการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเภทกำลังพัฒนา (Development land) คนต่างด้าวนั้นต้องจัดตั้งเป็นนิติบุคคล โดยมีผู้ร่วมทุนเป็นคนชาติมาเลเซียไม่น้อยกว่าร้อยละ 70

การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในสหพันธรัฐรัฐมาเลเซีย นั้น จะมีองค์กรกำกับดูแล นายหน้าอสังหาริมทรัพย์เข้ามาควบคุมดูแล องค์กรกำกับดูแลตัวแทนและอาชีพอสังหาริมทรัพย์ในมาเลเซียได้แก่ The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents อยู่ภายใต้การกำกับของกระทรวงการคลัง (Ministry of finance) จัดตั้งขึ้นเมื่อปี ค.ศ.1981 ตามกฎหมาย “The Valuers, Appraisers and Estate Agents Act 1981” ซึ่งตัวแทนนายหน้าจะต้องมีคุณสมบัติของตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับการจดทะเบียน สหพันธรัฐมาเลเซียกำหนดให้ผู้ที่ได้รับการจดทะเบียนเป็น Registered estate agent ต้องมีอายุ 21 ปีมีจิตใจและบุคลิกลักษณะที่ดีและไม่เคยกระทำความผิดเกี่ยวกับการทุจริตหรือการละเมิดศีลธรรมอันดีภายในเวลา 5 ปีก่อนการสมัคร ต้องไม่เคยเป็นบุคคลล้มละลาย เป็นต้น การจดทะเบียนและการสอบรับใบอนุญาต (Registration and licensure examination) กฎหมายของสหพันธรัฐมาเลเซียได้กำหนดให้ผู้ที่ทำหน้าที่ตัวแทนหรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับการจดทะเบียนจาก The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่ Board กำหนด เช่น การกำหนดให้ต้องมีประสบการณ์หรือการผ่านการทดสอบความสามารถทางวิชาชีพ (Test of professional competence) ก่อน ทั้งนี้ผู้ที่ไม่ได้รับการจดทะเบียนเป็นตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (Registered estate agent) จะไม่สามารถดำเนินธุรกิจหรือทำงานได้เป็นตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ได้และไม่สามารถใช้คำว่าตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (Estate agent) ตัวแทนบ้าน (House agent) ตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (Property agent) ตัวแทนที่ดิน (Land agent) นายหน้าบ้าน (House broker) หรือคำอื่น ๆ ที่สื่อความหมายคล้ายกันที่ทำให้ผู้อื่นเข้าใจผิดว่าเขาเป็นตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทะเบียน (Registered estate agent) ได้

สหพันธรัฐมาเลเซียมุ่งพัฒนาสู่ การเป็นประเทศพัฒนาปี ค.ศ. 2020 และเพื่อบรรลุเป้าหมายดังกล่าว จึงได้ให้ความสำคัญใน 6 ประเด็น ได้แก่

1. นโยบายเพื่อปฏิรูปเศรษฐกิจ (Economic Transformation Programme: ETP) ซึ่งประกอบด้วย 2 ส่วน คือ มุ่งเน้น (Focus) และ การแข่งขัน (Competitiveness)

1.1 มุ่งเน้น: การขยายการเติบโตด้านการลงทุน โดยต่อยอดโครงการสำคัญต่าง ๆ ภายใต้ National Key Economic Areas 12 สาขา (12 NKEAs) ได้แก่

- 1.1.1 น้ำมันก๊าซธรรมชาติและพลังงาน (Oil, Gas and energy)
- 1.1.2 น้ำมันปาล์มและยาง (Palm oil and rubber)
- 1.1.3 บริการทางการเงิน (Financial services)
- 1.1.4 ขายส่งและค้าปลีก (Wholesale & retail)
- 1.1.5 การท่องเที่ยว (Tourism)
- 1.1.6 เนื้อหาการสื่อสารและโครงสร้างพื้นฐาน (Communication content and infrastructure)
- 1.1.7 การศึกษา (Education)
- 1.1.8 บริการทางธุรกิจ (Business service)
- 1.1.9 การดูแลสุขภาพภาคเอกชน (Private healthcare)
- 1.1.10 ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (Electrical & electronics)
- 1.1.11 การเกษตร (Agriculture)
- 1.1.12 หุบเขามหานครกัวลาลัมเปอร์ / กลาง (Greater kuala lumpur/ Klang valley) (ความร่วมมือการลงทุนไทยมาเลเซีย, 2557)

1.2 การแข่งขัน: เพื่อเป็นการเสริมสร้างบรรยากาศที่เอื้อต่อการแข่งขัน รัฐบาลมาเลเซียได้กำหนด 6 ยุทธศาสตร์การปฏิรูป/ Strategic Reform Initiatives (SRIs) ดังนี้

- 1.2.1 การแข่งขันมาตรฐานและการเปิดเสรี (Competition, standards and liberalisation)
- 1.2.2 การพัฒนาทุนมนุษย์ (Human capital development)
- 1.2.3 การลดบทบาทของรัฐบาลในการดำเนินธุรกิจ (Reducing government's role in business)
- 1.2.4 การปฏิรูปการคลัง (Public finance reform)
- 1.2.5 การส่งมอบบริการสาธารณะ (Public service delivery)
- 1.2.6 กวดขันความเหลื่อมล้ำ (Narrowing disparity)

2. การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจระดับท้องถิ่นทั่วประเทศจัดตั้งและพัฒนา 5 ระเบียงเศรษฐกิจควบคู่กับการพัฒนา 5 เมืองหลัก เพื่อกระจายการเติบโตทางเศรษฐกิจให้ทั่วถึงทั้งประเทศ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและความร่วมมือในสาขาต่าง ๆ ที่ถนัด ซึ่งจะเป็นสาขาที่ สอดคล้องกับ 12NKEAs ดังนี้

- 2.1 เขตอิสกันดาร์มาเลเซีย (ISKANDAR Malaysia) กับเมืองโจโฮร์บะห์รู (Johor Bahru)

2.2 การพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจในบริเวณแนวพื้นที่ภาคเหนือ (Northern Corridor Economic Region: NCER) กับเมืองจอร์จทาวน์ (Georgetown)

2.3 การพัฒนาในบริเวณแนวพื้นที่ชายฝั่งทะเล ด้านตะวันออก (East Coast Economic Region: ECER) กับ เมืองกวนตัน (Kuantan)

2.4 เขตเศรษฐกิจพิเศษ (Sarawak Corridor of Renewable Energy: SCORE) กับเมืองคูชิง (Kuching)

3. การพัฒนาระบบศึกษาและการพัฒนาฝีมือบุคลากรโดยมุ่งเน้นการพัฒนาครูในภาควิชาหลัก อาทิ ภาษามลายู ภาษาอังกฤษ วิทยาศาสตร์ และคณิตศาสตร์ เป็นต้น รวมทั้งการปรับปรุงด้านโครงสร้างของอาคารห้องเรียนของโรงเรียนทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นโรงเรียนชาวจีน โรงเรียนชาวอินเดีย โรงเรียนชวมาเลย์ และโรงเรียนสอนศาสนา ตลอดจนการส่งเสริมการเรียนรู้ของเด็กเล็ก (Pre-school) สำหรับการพัฒนาฝีมือ นั้น รัฐบาลสนับสนุนเงินงบประมาณในการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาฝีมือนักศึกษาใหม่ในลักษณะการฝึกอบรมในขณะที่ปฏิบัติงาน (On – the – job – training) กับบริษัทเอกชนต่าง ๆ โดยบริษัทเหล่านี้ สามารถที่จะหักภาษีรายจ่ายจากการฝึกอบรมได้จนถึงสิ้นปี ค.ศ. 2016

4. การเพิ่มผลผลิตผ่านนวัตกรรมโดยส่งเสริมให้มี การใช้ทรัพย์สินทางปัญญาเป็นเครื่องมือในการสร้างมูลค่าเพิ่มและการขยายกิจการของธุรกิจ SMEs นอกจากนี้ จะสนับสนุนกิจกรรมภาคการวิจัยและพัฒนา (R&D) ด้านต่าง ๆ อาทิ นาเทคโนโลยี เทคโนโลยีชีวภาพ อุตสาหกรรมยานยนต์ และอุตสาหกรรมอวกาศ รวมถึงการพัฒนา Green เทคโนโลยี เป็นต้น

5. การปรับสถานะการคลังให้สมดุล รัฐบาลเน้นการรักษาวินัยการเงินการคลังมากขึ้น โดยคาดว่าจะขาดดุลงบประมาณจะลดลงจากร้อยละ 4.5 ของ GDP ในปี พ.ศ. 2555 เหลือร้อยละ 4 ของ GDP ในปี พ.ศ. 2556 และจะลดลงเหลือร้อยละ 3 ในปี พ.ศ. 2558 รวมทั้งประกาศว่าหนี้สาธารณะจะไม่สูงกว่า ร้อยละ 55 ของ GDP นอกจากนี้ จะเสริมสร้างมาตรการจัดเก็บภาษี และเน้นย้ำให้ทุกกระทรวงคำนึงถึงความคุ้มค่าในการใช้จ่ายงบประมาณมากขึ้น

6. การเสริมสร้างความเป็นอยู่ของประชาชนทั้งในด้านเทคโนโลยีสารสนเทศการสาธารณสุขระบบสาธารณสุขปโภค การคมนาคม การศึกษา การกีฬา สภาพแวดล้อมของที่พักอาศัย / สังคม และการพัฒนาสตรีและสถาบันครอบครัว

ความท้าทายต่อ นโยบายเศรษฐกิจมาเลเซีย (Long-term competitiveness) ที่สำคัญ ได้แก่

1. การครอบครองตลาดการผลิตปาล์มน้ำมันและยางพาราของอินโดนีเซียและไทย
2. การเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของกลุ่มเศรษฐกิจ (Economic clusters)
3. การเพิ่มขึ้นของนักลงทุนต่างประเทศและการไหลออกของเงินลงทุนภายในประเทศ

4. การขาดแคลนผู้มีความสามารถพิเศษ
5. ต้นทุนการทำธุรกิจที่สูงขึ้น
6. อัตราการว่างงานที่เพิ่มสูงขึ้นในกลุ่มแรงงานไร้ฝีมือและแรงงานกลุ่มที่ จบปริญญาตรี
7. คุณภาพของทรัพยากรมนุษย์และแนวโน้มของปัญหาในเรื่องการขาดความเป็น

เอกภาพ/ ความสามัคคีภายในชาติ ขาดขีดความสามารถในการบริหารและติดตามตรวจสอบของหน่วยงานภาครัฐ ขาดการบูรณาการระหว่างภาควิชาการ ภาครัฐกิจและภาครัฐ ปัญหาในความสัมพันธ์ระหว่างรัฐบาลกลางกับรัฐบาลระดับรัฐ ปัญหาการพึ่งพาปัจจัยภายนอก (External factor) มากเกินไป การเสริมสร้างภาพลักษณ์ ของประเทศ ฯลฯ ความสัมพันธ์ไทย – มาเลเซีย ปี พ.ศ. 2556

7.1 การอำนวยความสะดวกด้านการเดินทางของประชาชนในพื้นที่ชายแดน: ได้มีการลงนามความตกลงว่าด้วยการเดินทางข้ามแดนฉบับปรับปรุงจากฉบับปี พ.ศ. 2483 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ในช่วงการประชุมหรือประจำปีระหว่างนายกรัฐมนตรีไทย-มาเลเซีย ครั้งที่ 5 เพื่อให้การสัญจรไปมาระหว่างประชาชนสองฝ่ายมีความสะดวกยิ่งขึ้น

7.2 ความมั่นคงในพื้นที่: นายกรัฐมนตรีทั้งสองฝ่ายเห็นพ้องให้หรือฟื้นความร่วมมือด้านการแก้ไขปัญหาบุคคลสองสัญชาติ โดยฝ่ายมาเลเซียกำหนดจะจัดการประชุมเพื่อหารือเกี่ยวกับความร่วมมือด้านการตรวจคนเข้าเมืองเพื่อแลกเปลี่ยนฐานข้อมูลเพื่อนำระบบการออกหนังสือผ่านแดน (Biometric border pass system) และพิธีการศุลกากรระบบอัตโนมัติมาเลเซีย (Malaysia Automated Clearance System: MACS) มาปรับใช้ในการพิสูจน์บุคคลสองสัญชาติ ระหว่างวันที่ 26 - 28 มิถุนายน 2556 ณ เมืองยะโฮร์บารู รัฐยะโฮร์ แต่ได้เลื่อนออกไปเนื่องจากสถานการณ์หมอกควันและมลพิษทางอากาศในมาเลเซีย

7.3 การพัฒนาเศรษฐกิจในพื้นที่ชายแดน: ทั้งสองฝ่ายเห็นพ้องให้เร่งรัดการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำโก - ลก 2 แห่ง เพื่อเชื่อมโยงระหว่างจังหวัดนราธิวาสกับรัฐกลันตัน ได้แก่ 1. ตากใบ-เป็งกาลี-กูโบร์และ 2. สุไหงโก-ลก- รันเตาปันยัง/การเปิดด่านศุลกากร ตรวจคนเข้าเมืองและกักกันสินค้า (CIQ) อย่างเป็นทางการที่บ้านประกอบ จังหวัดสงขลาที่คู่เรือนบูหรง รัฐเกดะห์/ การขยายด่านสะเดา-บูกิตกาฮูฮิตัม เพื่อรองรับการจราจรขนส่งและการเดินทางข้ามแดนของประชาชนที่เพิ่มขึ้น/ การร่วมกันจัดทำแผนปฏิบัติ การเชื่อมโยงแผนพัฒนาพื้นที่พิเศษ 5 จังหวัดชายแดนภาคใต้ของไทย (Southern Development Plan: SDP) กับเขตพัฒนาเศรษฐกิจทางเหนือ(Northern Corridor Economic Region: NCER) และเขตพัฒนาเศรษฐกิจทางตะวันออก (East Coast Economic Region: ECER) ของมาเลเซีย/และในช่วงการประชุมหรือประจำปีระหว่างนายกรัฐมนตรีไทย - มาเลเซีย ครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 นายกรัฐมนตรีไทยและมาเลเซียได้ร่วมลงนามใน

บันทึกความเข้าใจว่า ด้วยความร่วมมือด้านการพัฒนาของภาคเอกชนในพื้นที่ชายแดนครอบคลุมความร่วมมือ 6 สาขา ได้แก่ อุตสาหกรรมน้ำมันและก๊าซ อุตสาหกรรมพลังงานและพลังงานทางเลือกอุตสาหกรรมยางและน้ำมันปาล์ม อุตสาหกรรมหนัก อุตสาหกรรมท่องเที่ยวและการส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs)

7.4 การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์: ไทยกับมาเลเซียมีความร่วมมือด้านการศึกษาและอุดมศึกษาอย่างใกล้ชิด มีการแลกเปลี่ยนครูและนักเรียนอย่างต่อเนื่อง โดยมาเลเซียได้มีส่วนช่วยไทยในการพัฒนาสองหลักสูตร (วิชาสามัญและวิทยาศาสตร์) ในโรงเรียนสามจังหวัดชายแดนใต้ และได้มอบทุนการศึกษาแก่นักเรียนในสามจังหวัดชายแดนใต้ ให้ไปศึกษาต่อในระดับมัธยมศึกษาที่มาเลเซียปีละ 60 ทุนเป็นระยะเวลา 5 ปี (2551 - 2556) เนื่องในโอกาสครบรอบ 50 ปีของการสถาปนาความสัมพันธ์ไทย - มาเลเซียเมื่อปี พ.ศ. 2550

บริการ กฎหมาย เป็นต้น โดยการเปิดเสรีการค้าบริการภายใต้อาเซียน จะเป็นจุดแข็งและโอกาสของนักลงทุนไทยในการเข้ามาลงทุนในธุรกิจบริการในมาเลเซียเมื่อเทียบกับประเทศอื่นที่มีใช้สมาชิกอาเซียน ดังนั้น ภาคเอกชนไทยทั้งจากส่วนกลางและจังหวัด/ ท้องถิ่น จึงควรใช้ประโยชน์จากการเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ในการเข้าสู่ตลาด มาเลเซียทั้งการค้าและการลงทุน ควรมีการแก้ไขปัญหา/ อุปสรรคบริเวณการค้าชายแดนเพื่อขยายการค้าชายแดนให้เพิ่มมากขึ้น รวมถึงการขยายความร่วมมือด้านฮาลาลและยางพาราที่ทั้งสองฝ่ายสามารถเสริมความร่วมมือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (สถานเอกอัครราชทูต ณ กรุงกัวลาลัมเปอร์ มิถุนายน 2556)

ตารางที่ 1 เปรียบเทียบการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุน ราชอาณาจักรไทยกับสหพันธรัฐมาเลเซีย

รายการ	ราชอาณาจักรไทย	สหพันธรัฐมาเลเซีย
เงินที่นำมาลงทุน	ไม่ต่ำกว่า 44 ล้านบาท	500,000 RM (Ringgit Malaysia) โดยมีข้อห้าม ดังนี้ - ห้ามซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่า 500,000 RM (Ringgit Malaysia) - ห้ามซื้อที่อยู่อาศัยที่ทางการมาเลเซียสำรองไว้ - ห้ามซื้อที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ทางศาสนา

ตารางที่ 1 (ต่อ)

รายการ	ราชอาณาจักรไทย	สหพันธรัฐมาเลเซีย
จำนวนการถือหุ้น	ถือหุ้นได้ไม่เกิน 49 เปอร์เซ็นต์ ของหุ้นทั้งหมดในแต่ละกิจการ	ถือหุ้นได้ 100 เปอร์เซ็นต์ ในทุก โครงการลงทุนภาคการผลิต ด้านการ ท่องเที่ยว ต้องมีคนมาเลเซียร่วมทุนด้วย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 49 ในการถือครอง ที่ดินบางรัฐกำหนดให้การถือครองที่ดิน ต้องมีผู้ร่วมลงทุนเป็นคนมาเลเซียไม่ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ที่ดินประเภท อาคาร
ระยะเวลาการลงทุน	ไม่น้อยกว่า 3 ปี	ไม่น้อยกว่า 3 ปี
ปริมาณที่ดินที่ ถือครอง	<ul style="list-style-type: none"> - ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละ ไม่เกิน 1 ไร่ - ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน 1 ไร่ - ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่ - ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน 10 ไร่ - ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน 1 ไร่ - ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน 5 ไร่ - ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละ ไม่เกิน 1/2 ไร่ 	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินและอาคารประเภทอาคารหรือ ตึกแถว จะอนุญาตให้คนต่างด้าว ถือครองกรรมสิทธิ์ได้รวมกันไม่เกิน ร้อยละ 10 ของจำนวนอาคารต่อ โครงการ - ที่ดินและอาคารประเภทบ้านจัดสรร จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครอง กรรมสิทธิ์ได้รวมกันไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนบ้านต่อโครงการ - อาคารชุด จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือ ครองกรรมสิทธิ์ห้องได้รวมกันไม่เกิน ร้อยละ 50 ของจำนวนห้องต่อหนึ่ง โครงการ - ที่ดินและอาคารที่เป็นร้านค้า หรือตั้งอยู่ ในเขตค้าขาย ที่เป็นโครงการคนต่างด้าว สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคาร และที่ดินนั้นได้ไม่เกินร้อยละ 20 พื้นที่ขายปลีกในโครงการนั้น ข้อห้าม ห้ามไม่ให้ขายภายในระยะเวลา 3 ปี เพื่อป้องกันการเก็งกำไร

ตารางที่ 1 (ต่อ)

รายการ	ราชอาณาจักรไทย	สหพันธรัฐมาเลเซีย
หน่วยงานที่รับผิดชอบ	อธิบดีกรมที่ดิน	รัฐของท้องถิ่นนั้น
พื้นที่อนุญาตให้คนต่าง คนต่างเข้ามาลงทุน	เขตกรุงเทพมหานคร เขตเมือง พัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขต ที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วย การผังเมือง	ถือครองโดยอยู่ภายใต้รัฐท้องถิ่น ยกเว้นที่ดิน ที่กำลังพัฒนา ที่รัฐบาลมาเลเซียสงวนไว้เพื่อ คนในชาติโดยเฉพาะ
ประเภทธุรกิจที่ลงทุน ได้	ธุรกิจที่คนต่างคนต่างลงทุนซึ่งต้องเป็น ประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคม ของประเทศ หรือเป็นกิจการที่ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถ ขอรับการส่งเสริมการลงทุนตาม กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการ ลงทุนได้	การถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นจะเป็น ประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และการส่งออก สินค้าของประเทศโดยต้องขออนุญาตต่อ กระทรวงการค้าและอุตสาหกรรมก่อน ดำเนินการด้วย
อัตราค่าธรรมเนียม อากรชด	อนุญาตให้คนต่างคนต่างและนิติ บุคคล ถือรวมกันไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่อากรชดทั้งหมด	อากรชด จะอนุญาตให้คนต่างคนต่างถือครอง กรรมสิทธิ์ห้องได้รวมกันไม่เกินร้อยละ 50

บทที่ 5

บทสรุป และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษา การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน พบว่า ราชอาณาจักรไทยมีการเปิดเสรีทางการค้าและการลงทุนมากขึ้น การเปิดเสรีในกลุ่มประเทศอาเซียน เป็นการดึงดูดให้นักลงทุนต่างชาติเกิดความสนใจที่จะเข้ามาทำการลงทุนภายในประเทศ ในการดำเนินการลงทุนของคนต่างด้าวนั้นจะเป็นการดำเนินการทั้งทางตรงและทางอ้อม กล่าวคือ คนต่างด้าวนั้นอาจเข้ามาดำเนินการด้วยตนเอง หรือกระทำการผ่านตัวแทนนิติบุคคล เช่น บริษัท ห้างหุ้นส่วน เป็นต้น ปัจจุบันได้มีคนต่างด้าวเข้ามาถือครองที่ดินในราชอาณาจักรไทยเป็นจำนวนมากทั้งที่เข้ามาถือครองเพื่อที่อยู่อาศัย และที่เข้ามาถือครองเพื่อการลงทุนในธุรกิจ จึงจำเป็นต้องมีมาตรการในการควบคุมการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิและหวงแหนที่ดินและการลงทุนบางประเภทไว้เพื่อคนในชาติ รวมทั้งเป็นการจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวด้วย โดยประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดอัตราในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในแต่ละประเภทกิจการไว้ รวมทั้งการประกอบธุรกิจของนักลงทุนต่างด้าวที่จะเข้ามาลงทุนในกิจการของไทย การเข้ามาถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทยนั้น ได้มีกฎหมายในการรองรับ การกำหนดสิทธิ สนับสนุนการลงทุน รวมทั้งมีข้อห้ามข้อจำกัดในการถือครองที่ดินไว้ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

บทสรุป

ปัจจุบันมีคนต่างด้าวเข้ามาถือครองที่ดินตามกฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทยเป็นจำนวนมากอันเนื่องมาจากราชอาณาจักรไทยเป็นประเทศที่อยู่ในภูมิภาคอาเซียนและมีทรัพยากรธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์ประกอบกับมีนโยบายการส่งเสริมการลงทุนที่เอื้อให้คนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรรวมถึงความได้เปรียบในแหล่งที่ตั้งของราชอาณาจักรไทยที่มีภูมิประเทศตั้งอยู่ศูนย์กลางในการติดต่อระหว่างกลุ่มประเทศอินโดจีนและกลุ่มประเทศอาเซียนนับว่าเป็นจุดเด่นที่คนต่างด้าวให้ความสำคัญ โดยเฉพาะเพื่อเป็นฐานการผลิตในอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนมีกฎหมายกำหนดการถือครองที่ดินแต่ละประเภทการลงทุนที่แตกต่างกันออกไป สามารถสรุปได้ดังนี้

1. การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดสิทธิให้คนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในประเทศไทยได้ไม่เกิน 1 ไร่

ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ไม่เกิน 1 ไร่ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม
 ครอบครัวยุคใหม่ไม่เกิน 10 ไร่ที่ใช้เพื่อการศึกษา ไม่เกิน 1 ไร่ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน 5 ไร่
 และที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน 1/2 ไร่ แต่ถ้าหากคนต่างด้าวต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อ
 การอุตสาหกรรม เกินกว่าที่บัญญัติไว้ก็สามารถทำได้ โดยยื่นคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่า
 จำนวนที่กำหนดไว้จากคณะรัฐมนตรี ทั้งนี้สิทธิการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนของคนต่างด้าวตาม
 ประมวลกฎหมายที่ดินนี้ จะต้องลงทุนในกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคมของ
 ประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถ
 ขอบรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้ ระยะเวลาการดำรงการ
 ลงทุนนั้นจะต้องไม่น้อยกว่าสามปี และบริเวณที่ดินที่คนต่างด้าวสามารถถือครองเพื่อการลงทุนได้
 นั้นต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนด
 เป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี นอกจากกรณี
 ดังกล่าว คนต่างด้าวอาจได้มาซึ่งสิทธิในที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาท โดยธรรมได้
 โดยที่ดินที่ได้รับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วจะต้องไม่เกิน 1 ไร่ต่อครอบครัว ที่ใช้เป็นอยู่อาศัย
 และที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรมไม่เกิน 1 ไร่ และที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่ และที่ใช้เพื่อ
 เกษตรกรรม ไม่เกิน 10 ไร่ ต่อครอบครัว และการถือครองที่ดินนั้นจะต้องถือครองและใช้ประโยชน์
 ตามที่ได้รับอนุญาต หากมีการแก้ไขประเภทการถือครองจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

จะเห็นได้ว่าการได้มาซึ่งสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย
 นั้น ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดประมาณในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวไว้อย่างเด่นชัด
 ดังที่ได้สรุปมาข้างต้น และหากคนต่างด้าวนั้นต้องการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนในอุตสาหกรรม
 ที่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ จะต้องยื่นคำขออนุญาตจากคณะรัฐมนตรี ซึ่งหากคณะรัฐมนตรีเห็น
 ว่าเป็นการเหมาะสมและสมควรก็จะอนุญาตให้สามารถถือครองที่ดินเกินกว่าอัตราที่กฎหมาย
 กำหนดได้

2. การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย ตามพระราชบัญญัติการ
 ประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 เป็นกฎหมายหลักที่ใช้ควบคุมดูแลการประกอบธุรกิจของ
 คนต่างด้าวที่ต้องการประกอบธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งการจำแนกประเภทธุรกิจที่นิติบุคคลต่างด้าว
 สามารถประกอบธุรกิจได้และไม่สามารถประกอบธุรกิจได้ และการจำแนกระหว่างบุคคลหรือนิติ
 บุคคลคนต่างด้าว ซึ่งต้องการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยนั้นแม้ว่าประเทศไทยจะมีนโยบายเน้น
 ให้มีการลงทุนของนักลงทุนต่างด้าวในทุกกิจการ แต่ก็มีข้อยกเว้นสำหรับการประกอบธุรกิจในบาง
 ธุรกิจที่ให้สำหรับคนไทยเท่านั้นที่จะทำการลงทุนได้ พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่าง
 ด้าวได้กำหนดหลักเกณฑ์การเข้ามาประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวเอาไว้ และได้มีอาชีพที่ได้สงวน

ไว้สำหรับคนไทยเป็นการเฉพาะ โดยกำหนดอยู่ที่ท้ายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่าง
 ค้าว พ.ศ. 2542 บัญชีหนึ่ง

การกำหนดหลักเกณฑ์การควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างค้าวตามพระราชบัญญัติ
 การประกอบธุรกิจของคนต่างค้าว พ.ศ. 2542 นั้น ได้มีการควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่าง
 ค้าวโดยมีการกำหนดประเภทของธุรกิจที่ห้ามไม่ให้คนต่างค้าวทำไว้ในบัญชีท้ายพระราชบัญญัติ
 ซึ่งธุรกิจต่าง ๆ เหล่านี้ เป็นธุรกิจที่ต้องการจะสงวนไว้ให้สำหรับคนไทยเท่านั้น

โดยในมาตรา 8 ได้บัญญัติว่า ภายใต้บังคับมาตรา 6 มาตรา 7 มาตรา 10 และ มาตรา 12

(1) ห้ามมิให้คนต่างค้าวประกอบธุรกิจที่ไม่อนุญาตให้คนต่างค้าวประกอบกิจการด้วย
 เหตุผลพิเศษตามที่กำหนดไว้ในบัญชีหนึ่ง

ในบัญชี 1 เป็นธุรกิจซึ่งห้ามคนต่างค้าวประกอบธุรกิจโดยเด็ดขาด โดยเหตุผลพิเศษ จะ
 ขออนุญาตก็ไม่ได้ ซึ่งมีอยู่ด้วยกัน 9 ประเภท ได้แก่

1. การทำกิจการหนังสือพิมพ์ การทำกิจการสถานีวิทยุกระจายเสียง หรือการทำกิจการ
 สถานีวิทยุโทรทัศน์

2. การทำนา ทำไร่ หรือทำสวน

3. การเลี้ยงสัตว์

4. การทำป่าไม้และการแปรรูปไม้จากป่าธรรมชาติ

5. การทำการประมงเฉพาะการจับสัตว์น้ำในน่านน้ำไทย และในเขตเศรษฐกิจจำเพาะ
 ของประเทศไทย

6. การสกัดสมุนไพรไทย

7. การค้าและการขายทอดตลาดโบราณวัตถุของไทย หรือที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์
 ของประเทศ

8. การทำหรือหล่อพระพุทธรูป และการทำบาตร

9. การค้าที่ดิน

(2) ห้ามมิให้คนต่างค้าวประกอบธุรกิจที่เกี่ยวกับความปลอดภัยหรือความมั่นคงของ
 ประเทศ ธุรกิจที่มีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี และหัตถกรรมพื้นบ้าน หรือธุรกิจที่
 มีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติหรือสิ่งแวดล้อม ตามที่กำหนดไว้ในบัญชีสอง เว้นแต่จะได้รับ
 อนุญาตจากรัฐมนตรีโดยการอนุมัติของคณะรัฐมนตรี

(3) ห้ามมิให้คนต่างค้าวประกอบธุรกิจที่คนไทยไม่มีความพร้อมที่จะแข่งขันในการ
 ประกอบกิจการกับคนต่างค้าว ตามที่กำหนดไว้ในบัญชีสาม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากอธิบดีโดย
 ความเห็นชอบของคณะกรรมการ

จากบทบัญญัติดังกล่าวได้อนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถเข้ามาถือครองเพื่อประกอบธุรกิจในประเทศไทย แต่กำหนดประเภทกิจการที่ห้ามคนต่างด้าวประกอบกิจการหรือลงทุนไว้เพื่อเป็นการสงวนไว้สำหรับคนในชาติเท่านั้น ทั้งนี้ก็เพื่อความมั่นคงในราชอาณาจักรไทยในอนาคตนั่นเอง สำหรับคนต่างด้าวที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับประกอบธุรกิจหรือการลงทุนในประเทศไทยมีอยู่ 2 ประเภท คือ บุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทย และนิติบุคคล แต่ส่วนใหญ่การที่นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศไทยนั้นได้เข้ามาในรูปแบบของนิติบุคคล โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้

บุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทยได้เข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากมาย โดยจะเห็นได้จากการใช้กฎหมายที่ใช้สำหรับควบคุมคนต่างด้าวในหลายกรณีด้วยกัน บุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทยจะถูกควบคุมโดยกฎหมายของไทย และในขณะเดียวกันกฎหมายไทยก็ให้ความคุ้มครองคุ้มครองคนต่างด้าวอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกันกับคนที่มีสัญชาติไทยทุกประการ

นิติบุคคล หมายถึง บุคคลที่เกิดขึ้น โดยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และกฎหมายอื่น นิติบุคคลตามกฎหมายได้แก่ บริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 145 ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญ นิติบุคคล มูลนิธิ สมาคม ซึ่งนิติบุคคลเหล่านี้ไม่มีความสามารถในการทำนิติกรรมด้วยตนเอง ดังนั้นการทำนิติกรรมต่าง ๆ ต้องกระทำโดยผู้แทน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 69

จากพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวจะเห็นได้ว่า คนต่างด้าวสามารถเข้ามาถือครองที่ดินและประกอบกิจการในประเทศไทยได้ แต่ทั้งนี้ การเข้ามาถือครองที่ดินในการประกอบธุรกิจหรือการลงทุนในราชอาณาจักรไทยของคนต่างด้าวนั้นจะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อบังคับในการถือครองที่ดินและข้อห้ามที่ห้ามไม่ให้คนต่างด้าวประกอบกิจการในบางประเภทราชอาณาจักรไทย เพื่อเป็นการป้องกันและสงวนไว้ให้กับประชาชนในราชอาณาจักรไทย

3. การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย ตามพระราชบัญญัติการส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 เป็นมาตรการทางกฎหมายที่สำคัญในการส่งเสริมการลงทุนซึ่งเป็นหลักประกันและการคุ้มครอง สิทธิประโยชน์ที่ให้กับผู้เข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทย ประเทศไทยมีการเปิดเสรีทางการค้าและการลงทุนมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการ โน้มน้าว ดึงดูดให้นักลงทุนที่เป็นชาวต่างชาติหรือนักลงทุนชาวไทย เข้ามาทำการลงทุน โดยตรง ในภาคอุตสาหกรรมประเภทต่าง ๆ โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเป็นผู้กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทย มีอำนาจพิจารณาให้การส่งเสริมการลงทุนแก่ บริษัท มูลนิธิ สหกรณ์ของคนต่างด้าว หรือคนต่างด้าวผู้ถือหุ้นอยู่

ปัจจุบัน ประเทศไทยมียุทธศาสตร์การส่งเสริมการลงทุนใหม่ ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2558 ที่นักลงทุนต่างชาติต่างจับตามอง รวมทั้งนักลงทุนยุโรปที่เข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทยแล้วและสนใจมาลงทุนในราชอาณาจักรไทยและภูมิภาค หัวใจหลักตามยุทธศาสตร์ใหม่ที่มีโอไอโอประกาศก็คือ เน้นการส่งเสริมการลงทุนที่มีคุณค่า ทั้งในประเทศและการลงทุนของไทยในต่างประเทศ เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ก้าวพ้นการเป็นประเทศที่มีรายได้ระดับปานกลาง (Middle income trap) และเติบโตอย่างยั่งยืน ตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง โดยเน้นส่งเสริมด้านการวิจัย พัฒนานวัตกรรมและการมูลค่าเพิ่มทางภาคเกษตร ภาคอุตสาหกรรม และภาคบริการ ส่งเสริมเรื่องการประหยัดพลังงานและกิจกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้ที่ได้รับการส่งเสริมยังให้สิทธิแก่ผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ให้ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามจำนวนที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินตามที่กฎหมายกำหนดจะพึงมีได้ (พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน, 2520, มาตรา 27) และผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจะได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ แต่เครื่องจักรนั้นต้องไม่เป็นเครื่องจักรที่ผลิตหรือประกอบได้ในราชอาณาจักร ซึ่งมีคุณภาพใกล้เคียงกันกับชนิดที่ผลิตในต่างประเทศ และมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้ รวมทั้งจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด ทั้งนี้ จะพิจารณากำหนดเป็นสัดส่วนของเงินลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน ซึ่งต้องมีกำหนดเวลาไม่เกินแปดปีนับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ในกรณีที่กิจการที่เป็นกิจการที่มีความสำคัญและเป็นประโยชน์ต่อประเทศเป็นพิเศษตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนดให้ผู้ได้รับการส่งเสริมในกิจการดังกล่าวได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลาตามที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่เกินแปดปีนับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น

ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล คณะกรรมการอาจอนุญาตให้ผู้ได้รับการส่งเสริมนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกินห้าปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้

4. การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย ตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 เป็นบทบัญญัติข้อยกเว้นของกฎหมายในการอนุญาตให้

บุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวที่ประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมได้ เพื่อประกอบกิจการได้ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการเห็นสมควร โดยผู้ประกอบอุตสาหกรรมและผู้ประกอบพาณิชยกรรมต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ว่าราชการนิคมอุตสาหกรรม แล้วแต่กรณีเพื่อประกอบกิจการได้ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการเห็นสมควรแม้ว่าจะเกิน กำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่น กรณีที่ผู้ประกอบอุตสาหกรรมหรือผู้ประกอบพาณิชยกรรม ซึ่งเป็นคนต่างด้าวเล็กกิจการหรือ โอนกิจการให้แก่ผู้อื่น ผู้ประกอบอุตสาหกรรมหรือผู้ประกอบพาณิชยกรรม ต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับ อนุญาตให้ถือ กรรมสิทธิ์และส่วนควบกับที่ดินนั้นให้แก่ กนอ. หรือผู้รับโอนกิจการ แล้วแต่กรณีภายในเวลาสามปีนับแต่วันที่เลิกหรือ โอนกิจการ มิฉะนั้นให้อธิบดีกรมที่ดินจำหน่ายที่ดินและส่วนควบกับที่ดินนั้นให้แก่ กนอ. หรือบุคคลอื่นตามประมวล กฎหมายที่ดิน

5. การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 คนต่างด้าวสามารถเช่าที่ดินในประเทศไทยได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ กล่าวคือสามารถทำสัญญาเช่าได้ไม่เกิน 30 ปี และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงสามารถต่อสัญญาได้อีกไม่เกิน 30 ปี นับแต่วันต่อสัญญา ต่อมาเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2542 รัฐบาลมองเห็นความสำคัญในการสนับสนุนการลงทุนในการประกอบการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม จึงได้ตราพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ขึ้นใช้บังคับ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขแตกต่างจากการเช่าทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว สำหรับใช้เฉพาะกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ซึ่งคนต่างด้าวสามารถเลือกเช่าที่ดิน โดยมีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งร้อยไร่ หรือเกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ก็ได้ ทั้งนี้หลักเกณฑ์สำหรับการเช่าที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งร้อยไร่

6. การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทยตามพระราชบัญญัติอาคารชุดแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคล คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน เป็นนิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย นิติบุคคลที่เป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวได้นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอน

เงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

ในอาคารชุดแต่ละอาคารชุดนั้น คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ดังนั้น คนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 ไม่ว่าจะเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวรายเดียวหรือหลายรายรวมกันแล้ว มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในอาคารชุดแต่ละแห่งได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ๆ เนื้อที่หรือพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแต่ละแห่งจะมีอยู่เท่าใด ให้ถือตามความเป็นจริงขณะที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุด ให้ถือเอาเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดเป็นเกณฑ์ โดยมีได้คำนึงถึงว่าห้องชุดแต่ละห้องชุดจะมีราคาซื้อขายต่างกันหรือไม่เพียงใด ในอาคารชุดแต่ละแห่งย่อมมีห้องชุดจำนวนหลายห้องชุดในแต่ละห้องชุดก็อาจจะมีความแตกต่างกัน

7. การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย ตามพระราชบัญญัติปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2514 กฎหมายฉบับนี้ให้รัฐมนตรี มีอำนาจให้สัมปทานแก่ผู้สำรวจหรือผลิตปิโตรเลียม โดยให้ผู้ได้รับสัมปทานถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้นับแต่ได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินให้คนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินในประเทศไทยได้ โดยให้ผู้ได้รับสัมปทานถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ นับแต่ได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินให้คนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินในประเทศไทยได้ใน พ.ศ. 2542 โดยผู้ได้รับสัมปทานถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ผู้ที่จะขอสัมปทานปิโตรเลียมจะต้อง เป็นบริษัท และมีทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และผู้เชี่ยวชาญ เพียงพอที่จะสำรวจผลิต ขาย และจำหน่ายปิโตรเลียม และในกรณีที่ผู้ขอสัมปทานไม่มีลักษณะครบถ้วนตามที่กล่าวมานั้นจะต้องมีบริษัทอื่นซึ่งรัฐบาล เชื้อถือและ มีทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และผู้เชี่ยวชาญ เพียงพอที่จะสำรวจผลิต ขาย และจำหน่ายปิโตรเลียม และมีความสัมพันธ์ในด้านทุนหรือการจัดการกับผู้ขอสัมปทานรับรองที่จะให้ทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และผู้เชี่ยวชาญเพียงพอที่จะสำรวจ ผลิต ขายและจำหน่ายปิโตรเลียม การประกอบกิจการปิโตรเลียม คณะกรรมการมีอำนาจอนุญาตให้ผู้รับสัมปทานถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ แม้ว่าจะเกินกำหนดที่พึงจะมีได้ตามกฎหมายอื่นผู้รับสัมปทานโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ได้มาได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ซึ่งการอนุญาตของคณะกรรมการให้อธิบติแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้รับสัมปทานทราบ

จากการศึกษากฎหมายการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทยพบว่า กฎหมายอนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถเข้ามาถือครองที่ดินในราชอาณาจักรไทยได้ ซึ่งปริมาณในการถือครองที่ดินแต่ละประเภทนั้นจะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับ การ

ลงทุนหรือการประกอบกิจการของคนต่างด้าว ในการถือครองที่ดินแต่ละประเภทนั้นกฎหมายมีทั้ง มีทั้งส่งเสริมสนับสนุนในการลงทุน และมีข้อห้ามบางประเภทเพื่อกำหนดสิทธิในการถือครอง ที่ดินของคนต่างด้าวไว้ดังที่ได้ศึกษามาแล้วในตอนต้น แต่ทั้งนี้ก็ยังเกิดปัญหาในการถือครองที่ดิน ของคนต่างด้าวอยู่ ในปัจจุบันมีปัญหาการทำนิติกรรมธุรกรรมในลักษณะให้ตัวแทนคนต่างด้าวใน การการถือครองที่ดินในราชอาณาจักรไทย โดยอาศัยช่องว่างของกฎหมายและอาศัยคนไทยเป็น ตัวแทนอำพรางในการเข้าถือครองที่ดินเพราะกฎหมายไทยไม่ได้เปิดเสรีในการถือครองที่ดินของ คนต่างด้าวไว้ ทั้งนี้เพราะที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีคุณค่า เป็นสิ่งที่ควรหวงแหนไว้ให้ประชาชนใน ชาติ เพื่อสร้างความมั่นคงให้กับประเทศชาติ แต่ทั้งนี้ ก็ยังคงมีข้อกฎหมายที่จะต้องมีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงเพื่อเป็นการดึงดูดนักลงทุนต่างด้าวเข้ามาซึ่งจะได้เสนอแนะในตอนท้าย

ถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในสหพันธรัฐมาเลเซีย

สหพันธรัฐมาเลเซียได้มีการกำหนดประเภทของที่ดินที่เกี่ยวกับสิทธิของคนต่างด้าวใน การถือครองที่ดิน ไว้พอจะสรุปได้ดังนี้ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย ที่ดินและอาคารประเภทอาคาร หรือตึกแถว จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ได้ราคาของที่ดินและอาคารนั้นต้องไม่ น้อยกว่า 250,000 (Ringgit, RM) ที่ดินและอาคารประเภทบ้านจัดสรร จะอนุญาตให้คนต่างด้าว ถือครองกรรมสิทธิ์ได้โดยราคาของที่ดินและอาคารนั้นต้องไม่น้อยกว่า 250,000 (Ringgit, RM) อาคารชุด จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ห้องได้โดยราคาของห้องในอาคารชุดนั้น ต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 250,000 ริงกิต (Ringgit, RM) (ในบางรัฐเช่นรัฐปีนัง(Penang) อาจ กำหนดให้กำหนดจำนวนชั้นต่ำสุดถึง 750,000 ริงกิต (Ringgit, RM) อาคารและบ้านที่อยู่ในเขต พื้นที่ที่ดินราคาปานกลางหรือถูกนั้น คนต่างด้าวจะไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้ พื้นที่อาคาร ชุด และพื้นที่อาคารที่รัฐบาลมาเลเซียสงวนไว้นั้น คนต่างด้าวจะไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้

ที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ดินและอาคารที่เป็นร้านค้า หรือตั้งอยู่ใน เขตค้าขาย คนต่างด้าวจะถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินนั้นได้ ที่ดินและอาคารต้องมีมูลค่า ไม่น้อยกว่า 300,000 ริงกิต (Ringgit, RM) ในที่ดินประเภทธุรกิจอุตสาหกรรมที่รัฐบาลกำหนดนั้น คนต่างด้าวสามารถถือครองโดยอยู่ภายใต้รัฐท้องถิ่นที่จะเป็นผู้กำหนดรายละเอียด และเงื่อนไขใน การจัดตั้งเป็นนิติบุคคล แต่อย่างไรก็ตามการถือครองเพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นยัง ไม่ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ได้ ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมจะเป็น เจ้าของได้ด้วยเวลาเช่า เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 30 ปี ถึง 99 ปี ที่ดินอื่นซึ่งซื้อขายได้ก็อาจใช้เพื่อ ประโยชน์ทางอุตสาหกรรมได้

ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ในที่ดินประเภทนี้คนต่างด้าวจะไม่ได้อนุญาตให้สามารถถือ ครองกรรมสิทธิ์ได้ยกเว้นที่ดินประเภทดังต่อไปนี้ ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำปศุสัตว์

ฟาร์ม เพื่อการค้าโดยการจัดการนั้นใช้วิชาการและเทคโนโลยีสมัยใหม่ ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อจัดการเกษตรในเชิงอุตสาหกรรม ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อจัดการด้านการท่องเที่ยว โดยในกรณีต้องมีคนมาเลเซียเป็นผู้ร่วมทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 49

ที่ดินที่กำลังพัฒนา (Development land) ที่ดินประเภทนี้เป็นที่ดินที่รัฐบาลมาเลเซียนั้น ได้สงวนไว้เพื่อคนชาติมาเลเซีย โดยเฉพาะเพื่อพัฒนาเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย สถานประกอบการธุรกิจ และอุตสาหกรรม โดยจะอนุญาตให้คนต่างด้าวเข้าทำการถือครองกรรมสิทธิ์ได้ในกรณีที่คนต่างด้าวจัดตั้งเป็นนิติบุคคลที่มีคนชาติมาเลเซียเป็นผู้ร่วมทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของจำนวนทุนของนิติบุคคลนั้น จะสังเกตได้ว่าการกำหนดประเภทที่ดินและอาคารของสหพันธรัฐมาเลเซียที่ห้ามมิให้คนต่างด้าวเข้าถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางประเภทนั้น เพื่อป้องกันมิให้คนต่างด้าวเข้ามาแย่งที่อยู่อาศัยของคนพื้นเมืองที่เป็นคนชั้นล่างและชนชั้นปานกลาง ป้องกันการผูกขาด และป้องกันการผันผวนของราคาที่ดินและบ้าน โดยให้คนต่างด้าวไปซื้อที่ดินในบริเวณที่มีมูลค่าสูงอยู่แล้ว

1. การกำหนดปริมาณของที่ดิน หรือการกำหนดสัดส่วนที่ดินสามารถแบ่งประเภทการกำหนดปริมาณที่ดินได้ ดังนี้

1.1 ที่ดินและอาคารประเภทอาคารหรือตึกแถว จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ได้รวมกันไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนอาคารต่อโครงการ

1.2 ที่ดินและอาคารประเภทบ้านจัดสรร จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ได้รวมกันไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนบ้านต่อโครงการ

1.3 อาคารชุด จะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ห้องได้รวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนห้องต่อหนึ่งโครงการ

1.4 ที่ดินและอาคารที่เป็นร้านค้า หรือตั้งอยู่ในเขตค้าขาย ที่เป็นโครงการ คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินนั้นได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของพื้นที่ขายปลีกในโครงการ

2. การกำหนดกระบวนการอนุญาตในกรณีคนต่างด้าวเข้าถือครองที่ดินในสหพันธรัฐมาเลเซียจะมีเงื่อนไข ดังนี้ คือ ในกรณีคนต่างด้าวต้องการซื้อที่ดินในทุก ๆ กรณีนั้นต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานกลาง หรือคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของคนต่างด้าว (Foreign investment committee) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในท้องถิ่นเสียก่อน ในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเภทเกษตรกรรมนั้น คนต่างด้าวนั้นต้องพิสูจน์ให้เห็นว่าการที่ตนเองถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และการส่งออกสินค้าของประเทศโดยต้องขออนุญาตต่อกระทรวงการค้าและอุตสาหกรรมก่อนดำเนินการด้วย (Ministry of International Trade and Industry, MITI) ในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเภทอุตสาหกรรมนั้น คนต่างด้าวต้อง

ขออนุญาตจากกระทรวงการค้าและอุตสาหกรรมก่อน(Ministry of International Trade and Industry, MITI) โดยต้องได้รับใบอนุญาตก่อนเริ่มประกอบกิจการ อย่างไรก็ตาม คนค้าไม่อาจถือครองที่ดินได้เกินกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ ได้แก่ กรณีที่เป็นทรัพย์สินทางพาณิชย์ จะถือครองเป็นมูลค่าได้ไม่เกิน 500,000 ริงกิต กรณีที่เป็นทรัพย์สินเพื่อการอยู่อาศัย จะต้องมียุทธศาสตร์ไม่เกิน 500,000 ริงกิต (RM)

สหพันธรัฐมาเลเซียได้มีการกำหนดประเภทของคนต่างด้าว ดังต่อไปนี้ที่จะสามารถเข้ามาถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศมาเลเซียได้ จะต้องเป็นคนต่างด้าวดังต่อไปนี้

1. คนต่างด้าวนั้นมีถิ่นที่อยู่อาศัยถาวรในประเทศมาเลเซียและมีคู่สมรสในประเทศมาเลเซียด้วยจะได้รับอนุญาตให้ซื้ออาคารชุดได้ในราคาที่ต่ำกว่า 250,000 ริงกิต (Ringgit, RM) แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 60,000 ริงกิต (Ringgit, RM)

2. ในบางรัฐนั้นจะกำหนดให้คนต่างด้าวที่จะเข้ามาถือครองที่ดินไม่ว่ากรณีใดต้องมีผู้ร่วมทุนเป็นคนมาเลเซียไม่น้อยกว่าร้อยละ 30

3. ในกรณีที่คนต่างด้าวจะเข้ามาประกอบธุรกิจอุตสาหกรรมในพื้นที่ที่รัฐบาลอนุญาตจะได้รับอนุญาตให้ถือครองกรรมสิทธิ์ได้ แต่คนต่างด้าวต้องจัดตั้งเป็นนิติบุคคลและต้องมีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า 500,000 ริงกิต (Ringgit, RM) โดยต้องทำการขออนุญาตประกอบกิจการดังกล่าวต่อหน่วยงานท้องถิ่นซึ่งมีอำนาจในการพิจารณาเป็นรายกรณี

4. ในกรณีที่คนต่างด้าวต้องการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเภทกำลังพัฒนา (Development land) คนต่างด้าวนั้นต้องจัดตั้งเป็นนิติบุคคล โดยมีผู้ร่วมทุนเป็นคนชาติมาเลเซียไม่น้อยกว่าร้อยละ 70

เมื่อคนต่างด้าวเข้าซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยในประเทศมาเลเซียนั้นจะถูกห้ามไม่ให้ขายภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่อนุญาตให้ซื้อเพื่อป้องกันการเก็งกำไร สหพันธรัฐมาเลเซียมีข้อจำกัดเกี่ยวกับการซื้อที่อยู่อาศัยของมาเลเซีย ดังนี้

1. ห้ามซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่า 500,000 RM (Ringgit Malaysia)
2. ห้ามซื้อที่อยู่อาศัยที่ทางการมาเลเซียสำรองไว้
3. ห้ามซื้อที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ทางศาสนาอย่างไรก็ตามมาเลเซียให้โอกาส

นักลงทุนชาวต่างชาติถือครองที่ดินในมาเลเซียเป็น บ้านหลังที่สอง เพื่อสร้างโอกาสที่ดีสำหรับนักลงทุน มีแนวทางคือได้เป็นเจ้าของโดยตรงถือครองได้โดยอิสระสามารถสร้างอาณาจักรได้มีสิทธิโดยถูกกฎหมายใช้เงินทุนของสถาบันการเงินของต่างชาติได้โดยมีขั้นตอนการซื้อกระทำได้เช่นเดียวกับชาวมาเลเซีย

นอกจากนี้สหพันธรัฐมาเลเซียยังมีกฎหมายพิเศษที่ใช้กำกับดูแลการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ซึ่งเป็นวิชาชีพตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์โดยที่ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนตามกฎหมายกำกับดูแลตัวแทนหรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสหพันธรัฐมาเลเซียเป็นประเทศแรกในอาเซียนที่ได้ออกกฎหมายที่ใช้กำกับดูแลตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีมาตั้งแต่ปี ค.ศ.1981 และสหพันธรัฐมาเลเซียยังมีกฎหมายครอบคลุมถึงการกำกับอาชีพอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วยได้แก่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน(Valuer or appraiser), ผู้บริหารทรัพย์สิน(Property manager) และที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ (Property consultant) นั้นด้วย

จากการศึกษาทำให้ทราบว่า การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทยและสหพันธรัฐมาเลเซีย นั้น กฎหมายได้ให้สิทธิแก่นักลงทุนต่างด้าวในการเข้ามาถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนหรือประกอบกิจการ ซึ่งต่างก็มีกฎหมายที่กำหนดสิทธิและกฎหมายในการส่งเสริมการลงทุนไว้แตกต่างกัน ซึ่งเมื่อได้นำมาเปรียบเทียบกันแล้วจะพบว่า สหพันธรัฐมาเลเซียมีการเปิดกว้าง และให้สิทธิแก่นักลงทุนต่างด้าวมากกว่าการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทย แต่ทั้งนี้การถือครองที่ดินในสหพันธรัฐมาเลเซีย นั้น ได้กำหนดพื้นที่และจำนวนเงินในการเข้ามาถือครองที่ดินแต่ละประเภทไว้อย่างชัดเจน และจะเห็นได้ว่า นักลงทุนต่างด้าวได้ให้ความสนใจเข้ามาลงทุนในสหพันธรัฐมาเลเซียจำนวนมาก อันเนื่องมาจากสหพันธรัฐมาเลเซียมีกำลังแรงงานที่มีประสิทธิภาพและสภาพเศรษฐกิจ สังคม การเมืองที่มั่นคงและมีหน่วยงานกำกับดูแลการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว โดยตรงอีกทั้งมีกฎหมายควบคุมและสามารถบังคับใช้ได้มีประสิทธิภาพ

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนในราชอาณาจักรไทยและในสหพันธรัฐมาเลเซีย ในการศึกษาข้างต้นผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังนี้

ผู้วิจัยพบว่า กฎหมายการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทยมีการหลีกเลี่ยง ระเบียบ วิธีการ ขั้นตอน กฎเกณฑ์ตามกฎหมายในการขออนุญาตถือครองที่ดินในราชอาณาจักรไทยโดยการอาศัยคนไทยเป็นตัวแทนในการเข้าถือครองที่ดินของคนต่างด้าว โดยการทำนิติกรรมธุรกรรมอันมีลักษณะที่ซับซ้อนเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพแวดล้อมสังคมและวัฒนธรรม กล่าวคือ การสมรสกับคนไทยแล้วให้คู่สมรสที่เป็นคนไทยถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทน แต่สิทธิในการใช้ประโยชน์ยังเป็นของคนต่างด้าว หรือ การทำธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยการจด

ทะเบียนและมีหลักฐานทางทะเบียนเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทยแต่ในทางปฏิบัติอำนาจในการควบคุมดูแลเป็นของบุคคลต่างด้าว ด้วยสาเหตุดังกล่าว ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีการร่างกฎหมายกำหนดโทษเพื่อเอาผิดกับบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวที่ร่วมกับบุคคลสัญชาติไทยทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล อันเป็นการกระทำการอันฝ่าฝืนกฎหมายซึ่งให้มีโทษจำคุกและโทษปรับและให้สามารถบังคับใช้ได้ อีกทั้งในกรณีที่บุคคลสัญชาติไทยได้จดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าวการจดทะเบียนหรือการทำธุรกรรมทางที่ดินที่มูลค่าตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไปนั้นจะต้องมีการจดทะเบียนที่สูงขึ้นกว่าบุคคลสัญชาติไทยที่ไม่จดทะเบียนสมรสกับคนต่างด้าว และให้มีการกำหนดอัตราทุนขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาทในการซื้อขายที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย รวมทั้งห้ามคนต่างด้าวซื้อที่ดินในเขตที่กำลังพัฒนาหรือยังไม่มีการพัฒนาเพื่อสงวนไว้สำหรับประชากรในชาติ ทั้งนี้เพื่อเป็นการกำหนดกฎเกณฑ์ข้อบังคับและเปิดโอกาสให้แก่คนต่างด้าวที่เข้ามาถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนในราชอาณาจักรไทยไม่ว่าโดยตนเองหรือกระทำการผ่านตัวแทน

การกำหนดหลักเกณฑ์การควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทย ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ที่ห้ามคนต่างด้าวสำหรับการประกอบธุรกิจในบางธุรกิจที่ให้สำหรับคนไทยเท่านั้นที่จะทำการลงทุนได้ การกำหนดหลักเกณฑ์การเข้ามาประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว เช่น กิจการที่คนไทยไม่พร้อมในการประกอบกิจการและเพื่อสงวนไว้สำหรับคนในชาตินั้น ผู้วิจัยเห็นว่า การสงวนอาชีพหรือการประกอบกิจการของคนต่างด้าวนั้นเป็นผลดีต่อคนในชาติ แต่การประกอบกิจการบางประเภทที่คนไทยไม่พร้อมหรือสงวนไว้ให้คนในชาติจะไม่เกิดผลดี หากประชาชนในชาตินั้นขาดความรู้ความสามารและความประสพการณ์ ผู้วิจัยเห็นว่าเพื่อเป็นการเปิดโอกาสในการลงทุนและการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว และเป็นการส่งเสริมการลงทุนในประเทศ รวมทั้งยังเป็นการแก้ปัญหาการละเมิดต่อกฎหมายเนื่องจากอาชีพที่สงวนห้ามคนต่างด้าวทำนั้น กลับเป็นที่สนใจของคนต่างด้าว การประกอบกิจการจึงไม่ได้กระทำโดยตนเองแต่ใช้บุคคลที่มีสัญชาติไทยกระทำการแทน เพื่อเป็นการแก้ปัญหาดังกล่าว ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีการแก้ไขเพิ่มข้อบัญญัติเกี่ยวกับกิจการที่สงวนนั้น โดยเปิดโอกาสให้คนต่างด้าวสามารถประกอบกิจการที่คนไทยไม่พร้อมหรือที่สงวนไว้บางประเภทได้ แต่ทั้งนี้ในการประกอบกิจการที่คนไทยไม่พร้อมหรือสงวนไว้นั้นจะต้องมีคนไทยถือหุ้นในกิจการไม่กว่าร้อยละ 70 และมีการกำหนดทุนขั้นต่ำในกิจการที่สงวนไว้จะต้องเป็นกิจการที่มีทุนขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท เพื่อเป็นการดึงดูดนักลงทุนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรและเป็นการส่งเสริมพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ แต่ทั้งนี้ก็ต้องรักษาสมดุลและความมั่นคงในราชอาณาจักรไทยด้วย โดยมีการกำหนดอัตราการถือหุ้นและอัตราทุนขั้นต่ำในการลงทุนไว้ด้วย

การศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวภายใต้กฎหมายส่งเสริมการลงทุน ในราชอาณาจักรไทยนั้นยังไม่มีหน่วยงานของรัฐที่เข้ามาควบคุมดูแลการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวอย่างเป็นรูปธรรม จึงควรให้มีคณะบุคคลหรือบุคคลซึ่งเป็นผู้มีวิชาชีพโดยตรงในการกำกับดูแลโดยให้จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเพื่อมากำกับดูแลการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวโดยตรงเพื่อให้สอดคล้องกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในราชอาณาจักรไทยในปัจจุบัน อย่างเช่นสหพันธรัฐมาเลเซียมีตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ คูแอสสังหาริมทรัพย์ (Estate agent) โดยตรงแล้วยังครอบคลุมถึงการกำกับอาชีพอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วย ได้แก่ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน (Valuer or appraiser) ผู้บริหารทรัพย์สิน (Property manager) และที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ (Property consultant) นั่นด้วย โดยที่ตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์จะต้องได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนตามกฎหมายกำกับดูแลตัวแทนหรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกและสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนต่างด้าว

ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ได้กำหนดนิยามการเช่าไว้เฉพาะแต่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเกิน 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี ซึ่งผู้วิจัยได้พิจารณาถึงผลทางกฎหมาย ที่กฎหมายฉบับนี้กำหนดให้ไว้เป็นพิเศษ แก่สิทธิการเช่าอันได้แก่ การสร้างความมั่นคงให้แก่สิทธิการเช่า หรือนำไปใช้ประโยชน์เป็นประกันหนี้ด้วยแล้ว จะพบว่าสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้หากได้บังเกิดผลแก่สิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ น่าจะเป็นประโยชน์แก่การประกอบธุรกิจของภาคเอกชนโดยทั่วไปไม่น้อยและผู้วิจัยเห็นว่าระยะเวลาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ระยะเวลาเกิน 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี นั้น ผู้วิจัยเห็นควรเพิ่มระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากเดิมระยะเวลาเกิน 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี เป็นระยะเวลาดังแต่ 30 ปี ถึง 99 ปี เนื่องจากสภาพสังคม เศรษฐกิจ ในปัจจุบันมีการมีการเปลี่ยนแปลงและเพื่อให้เกิดการดึงดูดคนต่างด้าวให้เข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทยในระยะยาว ประกอบกับให้สอดคล้องกับประเทศเพื่อนบ้าน อย่างเช่น สหพันธรัฐมาเลเซียที่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นระยะเวลาดังแต่ 30 ปี ถึง 99 ปี

และประการสุดท้ายผู้วิจัยเห็นว่า การทำสนธิสัญญาระหว่างประเทศ เรื่องการกำหนดสิทธิในการถือครองที่ดินเพื่อการลงทุนจะเป็นการส่งเสริมการลงทุนให้กับนักลงทุนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรมากขึ้น ซึ่งจะเป็นผลดีต่อเศรษฐกิจของประเทศด้วย โดยในสนธิสัญญานั้นจะต้องกำหนดไว้อย่างแน่ชัดถึง เงื่อนไขและหลักเกณฑ์ ในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว รวมถึงการกำหนดขอบเขตและพื้นที่ในการทำสนธิสัญญาไว้ด้วย เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงและดึงดูดนักลงทุนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในราชอาณาจักรไทย

บรรณานุกรม

กมลวรรณ นาคพิน. (2549). ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว. *วารสารครุณ*, 2, 1-2.

กฎบัตรอาเซียน. (2558). เข้าถึงได้จาก www.thai-aec.com/กฎบัตรอาเซียน-asean-charter.

กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์. (2557). *รอบรู้เรื่องการลงทุนในอาเซียน*:

มาเลเซีย. กรุงเทพฯ: กระทรวงพาณิชย์

กรมที่ดินการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว. (2557). เข้าถึงได้จาก [http://www.dol.go.](http://www.dol.go.th/dol/index.php?option=com_content&task=view&id=100)

[th/dol/index.php?option=com_content&task=view&id=100](http://www.dol.go.th/dol/index.php?option=com_content&task=view&id=100)

การเช่าที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม. (2558). เข้าถึงได้จาก

<http://www.reic.or.th/RealEstateForPeople/Topic-Law07.asp>.

การถือครองที่ดิน. (2557). เข้าถึงได้จาก [http://e-book.ram.edu/e-book/e/EC382\(50\)/EC382-](http://e-book.ram.edu/e-book/e/EC382(50)/EC382-7(50).pd)

[7\(50\).pd](http://e-book.ram.edu/e-book/e/EC382(50)/EC382-7(50).pd)

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย. (2557). เข้าถึงได้จาก <http://www.ieat.go.th>.

การบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย. (2558). เข้าถึงได้จาก

[http://www.chanidservice.com/index.php?option=com_content&view=article&id=](http://www.chanidservice.com/index.php?option=com_content&view=article&id=45%3A2012-06-20-09-18-35&catid=7%3A2012-06-20-08-19-12&Itemid=12&showall=1f)

[45%3A2012-06-20-09-18-35&catid=7%3A2012-06-20-08-19-](http://www.chanidservice.com/index.php?option=com_content&view=article&id=45%3A2012-06-20-09-18-35&catid=7%3A2012-06-20-08-19-12&Itemid=12&showall=1f)

[12&Itemid=12&showall=1f](http://www.chanidservice.com/index.php?option=com_content&view=article&id=45%3A2012-06-20-09-18-35&catid=7%3A2012-06-20-08-19-12&Itemid=12&showall=1f)

การลงทุนในมาเลเซีย. (2557). เข้าถึงได้จาก <http://www.thaibizmalay.com>

การส่งเสริมการค้า: คำชายแดน ช่องทางอนาคตเศรษฐกิจไทยในอาเซียน. (2558). เข้าถึงได้จาก

www.tradelogistics.go.th

เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ. (2558). เข้าถึงได้จาก [http://www.boi.go.th/index.php?](http://www.boi.go.th/index.php?page=index&language=th)

[page=index&language=th](http://www.boi.go.th/index.php?page=index&language=th)

ความร่วมมือการลงทุนไทย มาเลเซีย. (2557). เข้าถึงได้จาก [http://www.thaibizmalay.com/](http://www.thaibizmalay.com/ThaiBizMalay/index.php?option=com_content&view=category&id=80%3A2013-07-11-08-32-12&Itemid=170)

[ThaiBizMalay/index.php?option=com_content&view=category&id=80%3A2013-07-](http://www.thaibizmalay.com/ThaiBizMalay/index.php?option=com_content&view=category&id=80%3A2013-07-11-08-32-12&Itemid=170)

[11-08-32-12&Itemid=170](http://www.thaibizmalay.com/ThaiBizMalay/index.php?option=com_content&view=category&id=80%3A2013-07-11-08-32-12&Itemid=170)

จรัญ โฆษณานันท์. (2531). *นิติปรัชญา*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

จร จารุวังสันติ. (2551). *การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์

มหาบัณฑิต, สาขาวิชานิติศาสตร์, คณะนิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

- ณัชชา เกตุแก้ว. (2553). *มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว*.
 วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชากฎหมายมหาชน, คณะนิติศาสตร์,
 มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี.
- นโยบายส่งเสริมการลงทุน. (2557) เข้าถึงได้จาก <http://www.faq108.co.th/boi/law/policy.php>.
- นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน. (2558). เข้าถึงได้จาก http://surat.boi.go.th/index.php?option=com_content&view=article&id=18&Itemid=33
- แนวความคิดทฤษฎีของกฎหมายที่ดิน. (2557). เข้าถึงได้จาก http://library.senate.go.th/document/Ext9/9735_0003.PDF
- บวรศักดิ์ อุวรรณโณ. (2536). *กฎหมายมหาชน เล่ม 1: วิวัฒนาการทางปรัชญาและลักษณะของกฎหมายมหาชนยุคต่าง ๆ*. กรุงเทพฯ: นิติธรรม.
- บวรศักดิ์ อุวรรณโณ. (2538). *กฎหมายมหาชน เล่ม 3: ที่มาและนิติวิธี*. กรุงเทพฯ: นิติธรรม.
- บุญเกียรติ เกตุแก้วฉัตรรัตน์. (2536). *พฤติกรรมกระจายการลงทุนของบริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัด*.
 วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์, คณะเศรษฐศาสตร์,
 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- บุญศรี มีวงศ์อุโฆษ. (2535). *คำอธิบายวิชากฎหมายรัฐธรรมนูญเปรียบเทียบ: รัฐธรรมนูญเยอรมัน*.
 กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แก้วการพิมพ์.
- ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน*. (2558). เข้าถึงได้จาก www.th.m.wikipedia.org/wiki.
- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*. (2547). กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- ประมวลกฎหมายที่ดิน. (2556, 19 ธันวาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. หน้า 1.
- ประเสริฐ ต้นศิริ และสถาพร สระมาลีชัย. (2548). *ปรัชญากฎหมายธรรมชาติ*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์
 มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- พจนารถ อัญชลีพิสิฐ. (2555). *มาตรการทางกฎหมายกรณีคนต่างด้าวซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทย (ศึกษาเฉพาะกรณีบุคคลต่างด้าวสมรสกับบุคคลสัญชาติไทย)*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขากฎหมายธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์,
 สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520. (2520, 4 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. หน้า 1.
- พระราชบัญญัติปิโตเลียม พ.ศ. 2514. (2514, 23 เมษายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. หน้า 1.
- พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542. (2542, 4 ธันวาคม).
ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 1-12.

- พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542. (2542, 18 พฤษภาคม) . *ราชกิจจานุเบกษา*. หน้า 1-2.
- พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2550. (2551, 8 มกราคม).
ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 15-20.
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551. (2551, 6 มีนาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. หน้า 5-10.
- พิจิตรานรรนาพันธ์. (2551). *การเปิดเสรีการค้าบริการกับปัญหาการใช้ข้อมูลเคลื่อนที่ประกอบธุรกิจ แทนคนต่างด้าวในประเทศไทย*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชากฎหมายธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- เพชร ชุมทรัพย์. (2525). *หลักการลงทุน*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ภาพรวมการส่งเสริมการลงทุน. (2557). เข้าถึงได้จาก <http://www.faq108.co.th/boi/law/overview.php>
- ภาสกร ชุมห่อไร. (2529). *คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- ยุทธศาสตร์การส่งเสริมการลงทุน. (2558). เข้าถึงได้จาก <http://www.bangkokbiznews.com/blog/detail/630619>
- ร.แดงกาศ. (2526). *ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย เล่ม 2 คำสอนชั้นปริญญาโท 2483*. กรุงเทพฯ: ไทยวัฒนาพานิช.
- รูปแบบการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว. (2557). เข้าถึงได้จาก www.iht.com/bin/print.php
- วรพจน์ วิสสุตพิชญ์. (2538). *สิทธิและเสรีภาพตามรัฐธรรมนูญ*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- วันเพ็ญ หรุจิตตวิวัฒน์. (2548). *ทุนและทุนขึ้นต่ำตามกฎหมายธุรกิจของคนต่างด้าว*.
วารสาร Tax & Bussiness Law, 11(126), 59.
- วิษณุ เครืองาม. (2533). *สิทธิเสรีภาพตามรัฐธรรมนูญ*. *รัฐสภาสาร*, 38, 4.
- ศรีัญญา ไชยประเสริฐ. (2543). *การบังคับใช้ร่วมกันของพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนพ.ศ. 2520*.
วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย,
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์.
- ศุภเชษฐ์ คุสุวรรณ. (2540). *ความชอบธรรมทางกฎหมายของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในระบบกฎหมายไทย*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชานิติศาสตร์,
คณะนิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

- เศรษฐกิจมาเลเซีย. (2557). เข้าถึงได้จาก http://www.thaibizmalay.com/ThaiBizMalay/index.php?option=com_content&view=article&id=171:-556&catid=39:economic-information-about-thailand&Itemid=170.
- สกล หาญสุทธีวรินทร์. (2548). *คำอธิบายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542*. กรุงเทพฯ: ซี.พี.บุ๊ก สแตนดาร์ด.
- สมจิตร ทองประดับ. (2551). *คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน*. กรุงเทพฯ: นิติบรรณาการ
- สรุปสาระสำคัญการค้าอาครชุด. (2557). เข้าถึงได้จาก <http://www.decha.com/main/showTopic.php?id=2362>
- สำนักป้องกันภัยธรรมชาติและความเสี่ยงทางการเกษตร การสำรวจจำแนกพื้นที่ทิ้งร้างใน ประเทศไทย. (2557). เข้าถึงได้จาก http://irw101.idd.go.th/data/data_abandon.html
- สุรพล นิติไกรพจน์. (2537). หลักการพื้นฐานของกฎหมายมหาชนทางเศรษฐกิจของฝรั่งเศส ตอนที่ 2. *วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์*, 24(4), 812-840.
- อนุวรรตน์ โหมดพริ้ง. (2542). *แนวทางการพัฒนากฎหมายเพื่อการกระจายการถือครองที่ดิน*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชากฎหมายมหาชน, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- อุกฤษ มงคลนาวิน. (2525). กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายฝรั่งเศส. *บทบัณฑิตย*, 29(3), 583-584.
- Investment Boi. (2008). *กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในมาเลเซีย*. เข้าถึงได้จาก http://www.boi.go.th/thai/asean/Malaysai/capt5_n.html.