

บทที่ 5

สรุปและเสนอแนะ

สรุป

เป็นที่ทราบกันดีแล้วว่า "ที่ดิน" เป็นส่วนสำคัญในระบบเศรษฐกิจของทุกประเทศ ไม่ว่าประเทศที่ปกครองด้วยระบบการปกครองแบบใดต่างก็ยึดถือเอาที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการผลิต ทั้งในด้านเกษตรกรรม ไปจนถึงอุตสาหกรรมและด้านบริการ ในแนวความคิดทางเศรษฐศาสตร์ทั่วโลกถือว่าที่ดินเป็นปัจจัยเบื้องต้น ของการผลิตที่มีความสำคัญเท่าเทียม กับเงินทุน แรงงาน เทคโนโลยีและวัตถุดิบ

นอกจากนั้นแล้ว ที่ดินยังมีลักษณะแตกต่างกับปัจจัยอื่นๆ กล่าวคือ ที่ดินมีจำนวนจำกัด ไม่สามารถสร้างเพิ่มขึ้น ยิ่งที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่สำคัญแล้วยิ่งมีความหมายสำคัญมากกว่าปกติ เนื่องจากบริเวณพื้นที่เหล่านั้นไม่อาจจะหาพื้นที่อื่นมาทดแทนได้ หากใช้ซื้อขายไม่รอบคอบก็เกิดผลเสียหาย และไร้ซึ่งประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์แก่ส่วนรวม

ถ้าพิจารณาทางด้านสังคมศาสตร์ถือว่ามนุษย์ทุกคนควรได้รับโอกาสในการใช้ทรัพยากรที่ดินอย่างเท่าเทียมกันที่ดินควรได้รับการดูแลแบ่งสรรอย่างเป็นธรรม เพื่อให้ราษฎรทุกคนไม่ว่าจะเป็นคนยากจนหรือคนมั่งมีได้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและประกอบอาชีพตามสมควรสำหรับการปกครองในระบอบประชาธิปไตย หากได้มีการจัดทำให้ทุกคนได้ครอบครองที่ดินสักผืนเท่ากับ เป็นการส่งเสริมความรักและหวงแหนประเทศชาติของตนยิ่งขึ้น

หากพิจารณาในแง่การเมืองและความมั่นคงของชาติ ที่ดินเป็นรากฐานของระบอบประชาธิปไตย หากทุกคนได้มีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินคนละเล็กคนละน้อย พวกเขาจะรู้สึกหวงแหนทรัพย์สินของตนจะรักผืนแผ่นดินรักประเทศ การไร้สิทธิ

และหน้าที่ในการดูแลรักษา "ความมั่นคง" ของชาติย่อมจะเกิดขึ้น และยังเมื่อมีการกระจายทรัพย์สินสู่ประชาชน เท่ากับเป็นการส่งเสริมระบอบประชาธิปไตยให้พัฒนาไปด้วยในตัว

แต่ในทางเศรษฐศาสตร์นั้น ได้จำแนกที่ดินไว้เป็นสินค้าชนิดหนึ่ง ซึ่งสามารถซื้อขายได้อย่างเสรี ราคาจึงขึ้นอยู่กับอุปสงค์-อุปทาน รวมทั้งได้จำแนกสินค้านี้ออกเป็น 2 ประเภทคือ

- 1) เป็นสินค้าทุน (Investment Goods)
- 2) เป็นสินค้าอุปโภค (Consumers Goods)

ในส่วนสินค้านั้นถือว่าที่ดินมีจำนวนจำกัด อุปทาน(Demand) ต่อตัวที่ดินจะมีมากขึ้นเมื่อประชาชนเพิ่มขึ้น ตรงกันข้ามกับอุปสงค์ (Supply) ซึ่งจะน้อยลงตามลำดับ เพราะฉะนั้นสินค้าประเภทนี้ราคาย่อมมีแต่จะสูงขึ้น เมื่อซื้อที่ดินไว้หรือกักตุนไว้ ราคาหรือกำไรย่อมเพิ่มขึ้นเป็นเงาตามตัว ในส่วนที่เป็นสินค้าอุปโภคนั้น เมื่อนำที่ดินมาใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างอาคาร ร้านค้าหรือเข้าในทางอุตสาหกรรม พื้นดินนั้นก็หมดไปเหมือนสินค้าอุปโภคอื่น

ถึงแม้ว่าที่ดินจะเป็นสินค้า แต่ก็ยังเป็นสินค้าที่ไม่เหมือนกับสินค้าอื่นๆ โดยทั่วไป กล่าวคือที่ดินไม่ใช่สินค้าอย่างเสรี โดยเฉพาะในประเทศสังคมนิยมที่ดินจะเป็นเพียงสาธารณูปโภคอย่างหนึ่งซึ่งรัฐจะเป็นผู้จัดการดูแลบริหารการเข้าประโยชน์ จะนำมาซื้อขายกันอย่างเสรีดังเช่นประเทศเสรีทุนนิยมมิได้ ดังนั้นแม้ประเทศเสรีทุนนิยมเองก็ยังมีหลายประเทศที่มีการจำกัดสิทธิการเข้าประโยชน์ในที่ดิน เนื่องจากที่ดินเป็นสินค้าที่มีจำนวนอยู่อย่างจำกัดไม่อาจมีจำนวนเพิ่มขึ้นอีก ที่ดินจึงไม่ควรเป็นสินค้าที่จะปล่อยให้มีการซื้อขายกันอย่างเสรีเหมือนกับสินค้าประเภทอื่นๆ

เมื่อที่ดินเป็นสินค้าประเภทหนึ่งจึงเกิดอุปสงค์และอุปทาน ในทางเศรษฐศาสตร์ทำให้เกิดเป็นธุรกิจการค้าที่ดินขึ้น เมื่อความต้องการมีมากก็ต้องมีการซื้อขาย แลกเปลี่ยนกัน ยิ่งในระบอบการค้าแบบเสรีทุนนิยมผู้ซื้อ และผู้ขายจะพบกับเผด็จกลางเงื่อนไขความต้องการ จึงเป็นเหตุให้เกิด "ราคา" ที่ยอมรับกันทั้งสองฝ่าย ยิ่งเศรษฐกิจของประเทศมีการเติบโตเพิ่มขึ้น ประชากรมี

จำนวนเพิ่มมากขึ้น ความต้องการใช้ที่ดินเมื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือที่ทำกินย่อมเกิดมีมากขึ้นตามไปด้วย

แต่เดิมที่ดินส่วนใหญ่ของประเทศจะถูกนำไปใช้ในทางภาคเกษตรกรรม แต่เนื่องจากความเติบโตทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นอย่างมากมาย ลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินจึงแปรเปลี่ยนไปจากเดิมเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมหรือด้านอุตสาหกรรมแทน ประกอบกับความต้องการใช้ที่ดินมีเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจดังกล่าว การหลั่งไหลเข้าของเงินตราและนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ การอพยพย้ายถิ่นฐานของประชากรภายในประเทศเอง และความสามารถในการลงทุนเมื่อการจัดสรรและพัฒนาที่ดินของภาคเอกชน ตลอดจนการขยายฐานก่อสร้างในปัจจุบันนี้ฐานทางเศรษฐกิจของภาครัฐบาลเพื่อรองรับความต้องการด้านสาธารณูปโภคต่างๆของประเทศ เป็นสิ่งที่ทำให้ธุรกิจการค้าที่ดินขยายตัวอย่างรวดเร็ว

จากการที่บ้านเมืองได้เจริญขึ้นผู้คนจำนวนมากได้อพยพเคลื่อนย้ายถิ่นฐานจากชนบทเข้าสู่ตัวเมืองใหญ่ จึงมีผู้คนจำนวนหนึ่งที่มีฐานะทางการเงินพอจะซื้อที่ดินเก็บไว้ได้ โดยบุคคลเหล่านี้เล็งเห็นว่าหากซื้อที่ดินในทำเลดีเก็บเอาไว้แล้วนำมาขายในภายหลัง ก็จะได้กำไรจึงพากันซื้อที่ดินกักตุนไว้เก็งกำไร ซึ่งต่อมาก็พัฒนาเปลี่ยนแปลงเป็นรูปนิติบุคคลซึ่งอาจเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัท เนื่องจากการซื้อที่ดินต้องใช้เงินทุนสูง ในการนี้รัฐบาลในสมัยนั้นจึงดำริว่าที่ดินเป็นทรัพย์สินที่เป็นปัจจัยสำคัญในการผลิตและเป็นที่อยู่อาศัยของพลเมือง ทางราชการจึงได้ออกกฎหมายควบคุมการประกอบธุรกิจการค้าที่ดิน คือพระราชบัญญัติควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินโดยห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทจำกัด เมื่อค.ศ. 2485 โดยกำหนดให้ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทจำกัด ที่ประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้ากำไร โดยการขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดินจะต้องขออนุญาตจากรัฐบาลก่อน และในการขออนุญาตนั้นรัฐบาลจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้ ตามแต่จะเห็นสมควร และให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

ต่อมาพระราชบัญญัติควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินโดยห้างหุ้นส่วนหรือ

บริษัทจำกัดเมื่อการค้ากำไร พ.ศ. 2485 ได้ถูกยกเลิกไปโดยพระราชบัญญัติให้
ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 แต่ก็ยังได้นำหลักการนี้มาบัญญัติควบคุมการ
ค้าที่ดินไว้ในหมวดที่ 1 มาตรา 1, หมวดที่ 11 มาตรา 101 และ 102, หมวด
ที่ 12 มาตรา 111 และ 112 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ซึ่งสาระ
สำคัญนั้นคงอยู่ในมาตรา 1, 101 และ 102 พอจะสรุปเนื้อหาได้ว่า " การค้า
ที่ดินหมายความว่า การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน เพื่อประโยชน์ในกิจการค้า
หากำไร โดยวิธีการขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดิน บุคคลใดประสงค์จะ
ทำการค้าที่ดิน ต้องได้รับอนุญาตเฉพาะรายที่ดินจากรัฐมนตรี ตามหลักเกณฑ์ที่
กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ในการอนุญาตนั้นรัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้
แต่ในการนี้ผู้ได้รับอนุญาตต้องทำการขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดิน
ให้หมดภายในกำหนด 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตมิฉะนั้นอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจ
จำหน่ายที่ดินนั้น" ความประสงค์ของกฎหมายก็เพื่อควบคุมการค้าได้มาซึ่งที่ดินเมื่อ
การค้าหากำไร โดยให้รวมทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลด้วย

แต่ในกรณีของกฎหมายเกี่ยวกับการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. 2497 มาตรา 1, 101 และ 102 นี้ มีข้อโต้เถียงทางความคิดของผู้เกี่ยว
ข้องว่าในปัจจุบันสมควรให้มีกฎหมายในเรื่องนี้อยู่หรือไม่ เนื่องจากมีผู้เห็นว่า
กฎหมายเรื่องนี้สมควรที่จะยกเลิกไปพร้อมกับการยกเลิกมาตรา 34 ถึง
มาตรา 49 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในเรื่องการจำกัดสิทธิการถือครองที่ดิน
ของคนไทยแล้ว เพราะกฎหมายเรื่องการค้าที่ดินเป็นบทยกเว้นของกฎหมายใน
เรื่องการจำกัดสิทธิการถือครองที่ดินประกอบกับในปัจจุบันได้มีประกาศคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ 286 เรื่องการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนใช้บังคับอยู่แล้ว ทำให้
เห็นว่าเกิดความซ้ำซ้อนกัน แต่จากการศึกษาจะเห็นได้ว่าเป็นความเข้าใจที่คาด
เคลื่อนของผู้มีความเห็นดังกล่าว ทั้งนี้เพราะแนวความคิดดั้งเดิมในสมัยที่บัญญัติ
กฎหมายเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิการถือครองที่ดินของคนสัญชาติไทย ตามประมวล
กฎหมายที่ดิน มาตรา 34 ถึงมาตรา 49 นั้นก็เพื่อให้คนไทยมีที่อยู่และที่ทำกิน
เป็นของตนเองพอสมควรแก่อัตภาพ ทั้งไม่ต้องการนำกลุ่มคนเพียงไม่กี่กลุ่มถือ
ครองที่ดินไว้มากเกินไปอันไม่เป็นประโยชน์อันใดแก่ประเทศ ซึ่งจะเห็นได้ว่า

เหตุผลในการบัญญัติกฎหมายเรื่องนี้ มิใช่เป็นเรื่องของการค้าที่ดินแต่อย่างใด แต่รัฐบาลในสมัยนั้นเห็นว่าเมื่อมิใช่เป็นการขัดขวางต่อการดำเนินธุรกิจการค้าที่ดินของเอกชน จึงได้บัญญัติให้สิทธิแก่ผู้ที่ต้องการค้าที่ดินสามารถถือครองที่ดินได้ โดยไม่จำกัดจำนวน ซึ่งเป็นการยกเว้นในเรื่องการจำกัดสิทธิการถือครองที่ดิน

การเติบโตของธุรกิจการค้าที่ดิน เกิดขึ้นพร้อมกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ เมื่อประชาชนมีจำนวนเพิ่มขึ้นความต้องการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือที่ทำกินจึงมีมากขึ้นตามไปด้วย ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีระบบเศรษฐกิจแบบเสรีทุนนิยม ของทุกอย่างทุกอย่างอย่างเป็นสินค้าที่สามารถซื้อขาย แลกเปลี่ยนกันได้ มีราคาค่าของ "ที่ดิน" จึงถูกนำมาเป็นองค์ประกอบสำคัญในธุรกิจการค้าที่ดิน สามารถซื้อขายแลกเปลี่ยนกันได้ตามสภาพความต้องการของตลาด ราคา ค่าของจะขึ้นอยู่กับสภาพตลาดที่ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงใจซึ่งกันและกัน

ธุรกิจการค้าที่ดินมักนิยมเรียกขานกันในวงการธุรกิจว่า "ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์" (Real Estate) ซึ่งก็ได้แก่การค้าดำเนินธุรกิจโดยมีที่ดินเป็นองค์ประกอบสำคัญ และอาจจะมีสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ หรือไม่ก็ตามหรืออาจกล่าวแยกประเด็นให้เห็นชัดถึงส่วนสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของการพัฒนาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย (Housing Sector) ซึ่งได้แยกส่วนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการจัดการออกเป็น 3 ส่วน คือการพัฒนาที่ดิน การผังเมืองและสาธารณูปโภค

ธุรกิจการค้าที่ดินมีการประกอบการกันหลายรูปแบบ หลายลักษณะ ซึ่งนับวันก็จะยิ่งทวีความสลับซับซ้อนขึ้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงประกอบด้วยธุรกิจเกี่ยวกับที่ดิน สาธารณูปโภค และอาคารประเภทต่างๆ ทั้งที่เป็นประเภทที่อยู่อาศัย การค้าพาณิชย์ อุตสาหกรรมบริการ อุตสาหกรรมโรงงาน อีกทั้งยังเป็นธุรกิจเกี่ยวกับสาธารณูปโภคเช่น ถนน น้ำ ไฟฟ้า โทรศัพท เป็นต้น การที่จะประกอบธุรกิจอะไรก็ตามต้องเริ่มต้นจากภาวะใช้ที่ดินและการก่อสร้างเสมอ ยิ่งไปกว่านั้นธุรกิจการค้าที่ดินยังเป็นตัวกระตุ้นก่อให้เกิดอุตสาหกรรมต่อเนื่องต่างๆ ตามมาอย่างมากมาย ทั้งในด้านอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างเช่น ปูนซีเมนต์ เหล็ก หรืออื่นๆอีกมากธุรกิจการค้าที่ดินจึงมีความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เป็นเสมือนอุตสาหกรรมพื้นฐานในการพัฒนาประเทศ เป็นดัชนีวัดความเติบโต

ของเศรษฐกิจภายในประเทศ โดยเฉพาะหากเป็นธุรกิจการค้าที่ดินที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประชากรด้วยแล้ว ยิ่งมีความสำคัญในฐานะเป็นรากฐานของความ เป็นประเทศซึ่งแสดงให้เห็นถึงความมั่นคงของการเมืองการปกครองและเศรษฐกิจ ด้วย

ธุรกิจการค้าที่ดินโดยเนื้อแท้แล้วก็คือการประกอบธุรกิจประเภทหนึ่งซึ่ง มีจุดมุ่งหมายเพื่อแสวงหา "ผลกำไร" จากธุรกิจหรือจากการลงทุนไปให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด ซึ่งลักษณะของการประกอบธุรกิจอาจมีเป้าหมายของการดำเนินการแตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบต่างๆ เช่น เงินลงทุน, ลักษณะทำเลที่ตั้งของที่ดิน, กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย, ระยะเวลาที่จะให้ผลตอบแทนเร็วที่สุดและ สูงสุด (จุดคุ้มทุน), กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของทางราชการ ฯลฯ เหล่านี้เป็นข้อพิจารณาถึงลักษณะการลงทุนในธุรกิจของผู้ประกอบการ ซึ่งลักษณะของการประกอบการอาจเป็นการลงทุนในลักษณะที่อยู่อาศัย ในเชิงพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรมหรือเกษตรกรรมก็ได้

ผู้ประกอบการในธุรกิจนี้มีทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดา นิติบุคคลซึ่งอาจเป็นทั้งคนสัญชาติไทย หรืออาจเป็นคนสัญชาติไทยร่วมลงทุนกับคนต่างด้าว หรืออาจเป็นการลงทุนของคนต่างด้าวเองก็ได้โดยแอบแฝงเข้ามาดำเนินการในรูปแบบต่างๆ การประกอบธุรกิจที่ดินมีทั้งการซื้อมาขายไปทั้งแปลงที่ดิน โดยอาจมีการพัฒนาที่ดินนั้นหรือไม่ก็ตาม หรืออาจกระทำในลักษณะการพัฒนาที่ดินเป็น Land Developer ซึ่งอาจเป็นการปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินเช่นบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ คอนโดมีเนียม แล้วจำหน่ายไปพร้อมกับที่ดิน หรืออาจเป็นการจัดสรรที่ดินเปล่าพร้อมกับการรับจ้างสร้างบ้านก็ได้หรือไม่บางครั้งผู้ประกอบการก็พลิกแพลงเปลี่ยนแปลงยุทธศาสตร์ในทางธุรกิจ โดยการก่อสร้างเป็น "บ้านสวน" หรือ "บ้านคอนโด" หรือไม่ก็พัฒนาเป็นสวนเกษตร ก็ได้ ทั้งนี้เพราะเป็นการสะดวกหรือลดต้นทุนของการประกอบการลง

การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและนโยบายต่างๆของรัฐบาลเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมาก โดยเฉพาะในช่วง ปี พ.ศ. 2530-2533 ธุรกิจการค้าที่ดินเติบโตอย่างรวดเร็ว ยิ่ง

จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ก็ยิ่งทำให้ธุรกิจการค้าที่ดินเติบโตอย่างรวดเร็ว ผู้คนจำนวนหลายๆสาขาอาชีพหันมาค้าเนินธุรกิจในด้านนี้ ทั้งเป็นผู้ประกอบการที่มีอาชีพโดยตรง ผู้ไม่เคยประกอบอาชีพนี้มาก่อน โดยอาจเข้าเป็นนักลงทุนระยะสั้น เป็นนายหน้าค้าที่ดิน คนต่างชาติก็เข้าลงทุนในธุรกิจนี้มากกว่าที่เคยปรากฏ ธุรกิจที่ดินกลายเป็นธุรกิจที่เติบโตอย่างรวดเร็วขอบเขต เนื่องจากผู้คนต่างคาดหวังในผลตอบแทนจากธุรกิจนี้ว่าให้ผลตอบแทนสูงมากเมื่อเทียบกับธุรกิจประเภทอื่นๆ

จากสภาพดังกล่าวส่งผลให้ธุรกิจที่ดินกลายเป็นธุรกิจที่สร้างปัญหาต่างๆ ให้แก่ประเทศ เนื่องจากความต้องการที่ดินเป็นไปโดยไม่ได้ตั้งอยู่บนพื้นฐานหลักการที่ถูกต้อง เกิดการแก่งแย่งกันซื้อจนที่ดินกลายเป็น "สินค้าที่ร้อนแรง" ราคาพุ่งขึ้นอย่างสูง ที่ดินทุกหนทุกแห่งมีคนจับจองเป็นเจ้าของใครๆก็อยากได้ ชาวนา ชาวสวนที่เคยมีที่ดินเป็นของตนเองก็พากันขายที่ดินทำกินให้แก่นายทุน เนื่องจากคิดว่าได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่างว่าการทำสวนทำนา เมื่อไม่มีที่ทำกินก็ต้องแสวงหาที่ดินทำกินใหม่ เกิดการบุกรุกที่ดินของรัฐติดตามมา

ในช่วงที่ธุรกิจที่ดินเฟื่องฟูนั้นคนต่างชาติได้อาศัยโอกาสเข้ามาดักตวงผลประโยชน์จากธุรกิจที่ดินในรูปแบบต่างๆสร้างปัญหาแก่ธุรกิจที่ดินโดยรวม มีทั้งการเข้ามากว้านซื้อดินกักตุนไว้เก็งกำไร การสร้างราคาที่ดิน ทำให้การพัฒนาธุรกิจเป็นไปโดยไร้จุดหมาย เกิดการขาดแคลนด้านสาธารณูปโภคต่างๆ ในการรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจ การไร้ประโยชน์ในที่ดินเป็นไปโดยไร้คุณค่า

เมื่อธุรกิจการค้าที่ดินเติบโตเกินความเป็นจริง เกิดสภาพล้นตลาดของสินค้า โครงการต่างๆเริ่มหยุดชะงักหรือล้มเลิกไป ขณะเดียวกันรัฐบาลมีนโยบายเริ่มจำกัดสินเชื่อในด้านนี้ ยิ่งทำให้ผู้ประกอบการประสบปัญหาด้านเงินลงทุน ที่ดินที่เป็นต้นทุนการผลิตก็มีราคาสูงในขณะที่ซื้อมาทำให้เงินจำนวนมหาศาลต้องตกอยู่ในลักษณะทุนจม ไม่อาจนำไปใช้พัฒนาในด้านอื่นที่เป็นประโยชน์ได้ นักลงทุน หรือผู้ประกอบการบางรายรวมทั้งนักเก็งกำไรที่ดินเป็นจำนวนมากไม่น้อยต้องแบกรับภาระเงินกู้จำนวนมาก และไม่สามารถปลดเปลื้องหนี้สินได้ เนื่องจากราคาที่ดินสูงเกินไปจนไม่สามารถจำหน่ายจำนองได้ ส่งผลให้ขาดเงินทุนหมุนเวียน

ขันไม่ เป็นผลดีต่อเศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศ

จากสภาพการณ์ดังกล่าวของธุรกิจการค้าที่ดินทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ซึ่งพอสรุปได้คือ

1) ที่ดินไม่เพียงพอแก่ความต้องการของประชาชน

เมื่อที่ดินเป็นสินค้า และมี "ราคาค่างวด" ในทางธุรกิจและยังเป็นต้นทุนของการผลิตด้วย เมื่อมีความต้องการสูงย่อมเกิดการแข่งขันช่วงชิงเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน แต่ในขณะที่เดียวกันที่ดินมีจำนวนอยู่เท่าเดิมไม่อาจมีจำนวนเพิ่มขึ้นได้อีก แต่ความต้องการกลับตรงกันข้ามคือเพิ่มขึ้นตลอดเวลา เมื่อมีแต่ความต้องการ ที่ดินที่มีอยู่ย่อมต้องถูกจับจองเป็นเจ้าของจนหมดไม่ว่าด้วยการซื้อ ขาย แลกเปลี่ยน หรือโดยวิธีอื่นใด ซึ่งนับว่าที่ดินย่อมจะมีไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชน โดยเฉพาะหากที่ดินตกอยู่ในมือของนายทุนที่กว้านซื้อที่ดินไปกักตุนไว้เพียงไม่กี่กลุ่ม แต่ประชาชนส่วนใหญ่ของประเทศไม่มีที่ทำกินแล้ว ผลที่ตามมาคือบ้านเมืองย่อมเกิดความวุ่นวาย ไม่สงบและเกิดปัญหาสังคมอื่นอีก

2) ราคาค่าที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ

ราคาค่าที่ดินก็เช่นเดียวกับราคาสินค้าประเภทอื่นๆ ที่มีแนวโน้มแต่จะขยับขึ้นตลอดเวลาตามความต้องการที่เพิ่มมากขึ้น ด้วยสาเหตุที่ประชากรเพิ่มขึ้นความต้องการที่ดินที่ทำกินก็เพิ่มขึ้น รวมทั้งความต้องการในด้านที่อยู่อาศัย หากราคาค่าที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างปกติก็เป็นสิ่งที่ถูกต้องและยังเป็น เครื่องบ่งชี้ถึงสภาพสังคม และเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดีแต่เมื่อราคาค่าที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ ย่อมเป็นเรื่องที่ไม่ได้เป็นไปตามธรรมชาติ ซึ่งสาเหตุที่สำคัญประการหนึ่งก็มาจากการขยายตัวของธุรกิจที่ดิน ทำให้เกิดการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินกันเป็นจำนวนมาก จากทั้งเงินทุนของคนไทยและเงินจำนวนมหาศาลของคนต่างด้าว การซื้อขายเปลี่ยนมือกันแต่ละครั้งราคาค่าที่ดินก็สูงขึ้นไปทุกครั้ง จนกระทั่งเกินเลยความเป็นจริง ซึ่งอาจเกิดจากการเก็งกำไร การสร้างราคาค่าที่ดินเพื่อให้เกิดอุปสงค์แปลกปลอม จนราคาค่าที่ดินสูงขึ้นไปอย่างผิดปกติ

การที่ราคาค่าที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติได้ก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อการลงทุนทางเศรษฐกิจและสังคมโดยรวม ภาวะการลงทุนชะงักงัน

สินค้ามีราคาแพง ถ้าต้นทุนการผลิตที่สำคัญคือที่ดินมีราคาแพงย่อมไม่เป็นผลดีต่อการพัฒนาประเทศแต่อย่างใด

3) ธุรกิจการค้าที่ดินกับปัญหาคนต่างด้าว

ในช่วงที่ธุรกิจการค้าที่ดินได้เติบโตอย่างสูงนั้นเป็นช่วงที่รัฐบาลมีนโยบายเปิดกว้างในการลงทุน โดยหันไปดำเนินธุรกิจกับคนต่างชาติมากขึ้น การเปิดเสรีทางด้านการเงิน ทำให้มีเงินจากต่างประเทศไหลเข้าในประเทศเป็นจำนวนมาก ส่วนหนึ่งได้เข้ามาลงทุนในธุรกิจที่ดิน ทั้งที่ที่จริงแล้วประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ห้ามมิให้คนต่างด้าวทำธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินอย่างเด็ดขาด แต่ความเป็นจริงกลับมีช่องทางมากมายที่ทำให้คนต่างด้าว สามารถเข้ามาลงทุนในธุรกิจนี้ ซึ่งอาจทำโดยการกว้านซื้อที่ดินในบริเวณต่างๆ เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอันเกิดจากการกักตุนที่ดินไว้โดยไม่ทำประโยชน์ หากเป็นที่ดินในบริเวณสำคัญทางการเกษตร อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ย่อมจะเป็นภัยทางเศรษฐกิจ สังคมและการเมืองการปกครองของประเทศได้

4) ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินและความไม่เป็นระเบียบของผังเมือง

จากการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศที่เติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะธุรกิจการค้าที่ดินมีการลงทุนอย่างมากและไม่สอดคล้องกับการพัฒนาทางเศรษฐกิจ สังคมของประเทศแต่อย่างใด กล่าวคือการเติบโตของธุรกิจที่ดินเป็นไปอย่างไร้หลักการ ขาดกฎเกณฑ์ในการจัดระเบียบของชุมชนเมือง รัฐเองก็ไม่มีนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดีพอ ผู้ประกอบการก็ขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องการผังเมือง ทำให้การขยายตัวของธุรกิจที่ดินขาดการประสานให้สอดคล้องกับปัจจัยพื้นฐานต่างๆไม่ว่าเป็นระบบขนส่งมวลชนระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของรัฐ ก่อให้เกิดปัญหาชุมชนแออัด สภาพาส่งแวดล้อมเป็นพิษ ปัญหาการจราจรต่างๆติดตามมา โดยเฉพาะความไม่เป็นระเบียบของชุมชนเมือง

5) สภาพการณ์ของปัญหาอื่นๆ

5.1 เกิดการเก็งกำไรที่ดินซึ่งเป็นผลพวงจากการกว้านซื้อที่ดิน เป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างไม่หยุดยั้ง นักค้าที่ดินในลักษณะนี้มี

ทั้งที่เป็นคนไทยเอง ชาวต่างชาติและคนไทยที่ได้รับเงินทุนจากต่างชาติหรือร่วมลงทุนกับคนต่างชาติ

การเก็งกำไรที่ดินเป็นการใช้โอกาสความได้เปรียบทางด้านข้อมูล ความได้เปรียบทางด้านการเงินและด้านการจัดการเข้าครอบครองที่ดินโดยไม่มีจุดมุ่งหมายเพื่อการพัฒนาที่ดินให้เกิดประโยชน์แต่อย่างใด เป็นเพียงต้องการกักตุนที่ดินไว้ในระยะเวลาหนึ่ง เพื่อรอโอกาสที่ขายออกไปในรูปของสินค้าที่มีราคาแพง อันเป็นผลเสียต่อระบบเศรษฐกิจและเป็นตัวทำลายความกินดีอยู่ดีของประชาชน เนื่องจากทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้นในอัตราสูงแต่ในขณะที่รายได้ของประชากรมิได้สูงขึ้น

5.2 การปั่นราคาที่ดิน

การปั่นราคาที่ดินเป็นลักษณะของการสร้างราคาโดยวิธีการสร้างอุปสงค์เทียม (False Demand) กล่าวคือไม่มีความต้องการในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นอย่างแท้จริง แต่มีการสร้างข่าวว่ามีความต้องการ ทำให้ผู้ไม่ทราบข้อเท็จจริงหลงเชื่อ เข้าไปซื้อต่อหรือกว้านซื้อที่ดินต่อในราคาที่สูงขึ้นแล้วเสนอขายในราคาที่สูงขึ้นไปอีก การปั่นราคาที่ดินในรูปแบบนี้ถือว่าเป็นการสร้างสภาวะผิดปกติเพื่อประโยชน์ในการฉ้อฉล และมักเกิดในย่านธุรกิจที่มีราคาที่ดินแพงและมีอยู่อย่างจำกัด

5.3 การกว้านซื้อและกักตุนที่ดิน

เมืองใดหรือชุมชนใดเจริญเร็ว เศรษฐกิจรุดหน้าโอกาสการทำงานมีมาก ย่อมดึงดูดให้ผู้คนหลั่งไหลเข้าไปแสวงโชค นั่นหมายถึงความต้องการที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและดำเนินกิจการต่างๆ เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วด้วย แต่ในขณะที่เดียวกันที่ดินที่ว่างเปล่าหรือที่จะขายมีจำกัด ผลที่ตามมาคือผู้ซื้อต่างๆ ก็ให้ราคาที่ดินสูงขึ้นๆ เพื่อแย่งกันซื้อ ผู้ขายก็อยู่ในฐานะได้เปรียบในการเสนอราคา เพราะมีผู้ต้องการที่ดินมากมายภาวะเช่นนี้ราคาที่ดินจะสูงขึ้นอย่างมากและอย่างรวดเร็ว เป็นเหตุจูงใจให้มีการกว้านซื้อที่ดิน หรือถือครองที่ดินไว้โดยมิได้ทำประโยชน์คุ้มค่า เพียงแต่รอจังหวะเวลาให้ราคาที่ดินสูงขึ้น จนเป็นที่พอใจแล้วจึงจะจำหน่ายออกไป การถือครองที่ดินเช่นนี้ เป็นการถ่วงความเจริญของบ้าน

เมืองโดยการปิดโอกาสหรือยับยั้งมิให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ที่ดินและเป็นการแสวงหากำไรโดยมิได้ลงทุนพัฒนาที่ดินนั้นเป็นการเอาเปรียบเพราะราคาที่ดินในเมืองมีผลกระทบต่อการผลิตสินค้าและบริการของอุตสาหกรรมและธุรกิจต่างๆ การค้ากำไรที่ดินแบบเสือนอนกินจึงเป็นการสร้างภาระให้แก่สังคมในรูปราคาสินค้าและบริการที่สูงกว่าที่ควรจะเป็น

มีผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายถือครองที่ดินโดยการกว้านซื้อกักตุนไว้ไม่ใช้ประโยชน์ ซึ่งเป็นการสูญเสียต่อเศรษฐกิจเนื่องจากที่ดินเหล่านั้นไม่ก่อให้เกิดผลผลิตแต่อย่างใด ทางราชการก็ยากที่จะตรวจสอบเพราะที่ดินหลายๆแห่งไม่มีเอกสารสิทธิ

ผลกระทบที่เกิดจากธุรกิจการค้าที่ดิน

จากสภาพปัญหาต่างๆ ที่เกิดจากธุรกิจการค้าที่ดินทำให้ส่งผลกระทบต่อการพัฒนาประเทศชาติ สังคม การเมืองและการปกครองประเทศอย่างมาก กล่าวคือ

ด้านเศรษฐกิจและสังคม

การที่ที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างผิดปกติ ไม่ว่าจะด้วยการปั่นราคาที่ดิน การเก็งกำไรที่ดิน ย่อมเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ กล่าวคือเมื่อต้นทุนของที่ดินสูง การที่ผู้ประกอบการจะลงทุนในธุรกิจที่ดินก็ไม่สามารถจัดหาที่ดินที่มีราคาเหมาะสมและคุ้มค่าต่อการลงทุนเพื่อพัฒนาที่ดินได้ ผู้บริโภคก็ต้องซื้อสินค้าที่แพง หรือถ้าหากมีที่ดินในราคาที่เหมาะสม ก็ต้องเป็นที่ดินที่อยู่ไกลความเจริญ ขาดระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดี การลงทุนในด้านอื่นๆไม่ว่าจะเป็นด้านอุตสาหกรรม เกษตรกรรม ก็ประสบปัญหาไปด้วย เนื่องจากปัญหาด้านทุนของที่ดิน

นอกจากนี้ยังเกิดปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของพลเมือง เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่ไม่มีกำลังพอจะซื้อที่ดินเป็นของตนเอง หรือหากเป็นชาวไร่ ชาวนาที่ขายที่ทำกินไปแล้ว หากไม่มีการใช้จ่ายที่ดี เงินที่ได้มาจากการขายที่ดิน

เมื่อหมดไป ปัญหาความยากจนก็ต้องติดตามมาอันส่งผลต่อสังคมส่วนรวม

ด้านการเมืองและการปกครอง

เกษตรกรที่ขายที่ดินของตนไปแล้ว เมื่อไม่มีที่ดินทำกินและไม่ได้อพยพเข้าเมืองก็มักจะเริ่มเข้าไปบุกรุกพื้นที่ป่า ซึ่งเป็นแหล่งทำมาหากินของตนต่อไปเรื่อยๆ ส่วนประชาชนที่อพยพเข้าเมืองเมื่อไม่มีที่อยู่อาศัยก็จะบุกรุกที่ดินสาธารณะเพื่อทำเป็นที่อยู่อาศัยและที่ทำกิน ก่อปัญหาให้เกิดชุมชนแออัด สิ่งแวดล้อมเป็นพิษ และปัญหาสังคมอื่นๆ

การที่รัฐปล่อยให้มีการกว้านซื้อที่ดินของคนต่างชาติในบริเวณสำคัญของประเทศ เช่น บริเวณชายแดน จุดยุทธศาสตร์ หรือในทำเลดีๆ เช่น ชายทะเล แหล่งทัศนอาจร แหล่งที่อาจมีทรัพยากรธรรมชาติซ่อนเร้นอยู่ หรือพื้นที่ที่มีค่าในการประกอบการค้าและอุตสาหกรรม ย่อมเป็นอันตรายต่อความมั่นคงของประเทศและเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนของนักทุนชาวไทย

ด้านเกษตรกรรม

จากการเปลี่ยนแปลงของการพัฒนาทางเศรษฐกิจ ที่เปลี่ยนแปลงจากภาคเกษตรกรรมไปสู่ภาคอุตสาหกรรม ประกอบกับการขยายตัวของธุรกิจการค้าที่ดิน ที่รุกเข้าไปในพื้นที่เกษตรกรรมไม่ว่าจะด้วยการกว้านซื้อที่ดิน เมื่อใช้ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมหรือการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยหรือการจัดทำสวนเกษตร สนามกอล์ฟ ล้วนแล้วแต่ทำให้พื้นที่ทางเกษตรลดน้อยลงอย่างมาก ทั้งยังส่งผลให้ผลผลิตทางด้านการเกษตรลดน้อยลงด้วย

รัฐยังต้องสูญเสียงบประมาณปีละมากๆ ที่ใช้ไปกับการพัฒนาทางด้านการเกษตร แต่การผลกลับปรากฏว่างบประมาณที่รัฐจัดให้แก่ภาคเกษตรกรรมนั้นไม่คุ้มค่ากับการลงทุน เนื่องจากที่ดินเกษตรกรรมถูกกว้านซื้อไปเป็นจำนวนมาก ปล่อยให้ใช้ประโยชน์ เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินซึ่งไม่ตรงต่อคุณค่าของที่ดิน

จากการที่ธุรกิจการค้าที่ดินได้สร้างปัญหาและผลกระทบต่างๆต่อ

เศรษฐกิจและสังคมส่วนรวม ทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินตามนโยบายของรัฐ ได้เปลี่ยนแปลงไป ปัญหาต่างๆเกิดขึ้นติดตามมามากมายซึ่งนับวันก็ยากที่จะแก้ไขให้กลับคืนมาได้ แม้จะมีกฎหมายในเรื่องของการประกอบธุรกิจการค้าที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์อยู่บ้างก็ตามที เช่นประมวลกฎหมายที่ดิน, ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286(พ.ศ.2515) และพระราชบัญญัติอาคารชุด(พ.ศ.2522) ก็ยังไม่มี ความสมบูรณ์เพียงพอ มีอาชญากรรมฉ้อโกงหรือกาบดดูแลให้ได้ผลอย่างจริงจัง กฎหมาย ข้อบังคับที่มีอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่จะ เน้นความสำคัญในเรื่องของการคุ้มครองผู้บริโภค ความปลอดภัย เป็นส่วนใหญ่ทำให้เกิดการกว้านซื้อที่ดินกักตุนไว้เก็งกำไร การดำเนินการ ที่ไม่สอดคล้องกับการผังเมือง การแสวงหาประโยชน์จากธุรกิจการค้าที่ดิน โดยอาศัยช่องว่างของกฎหมายโดยคนไทยร่วมมือกับคนต่างด้าวประกอบธุรกิจ ส่ง ผลกระทบต่อความมั่นคงของรัฐ เสถียรภาพทางเศรษฐกิจ นโยบายการลงทุนและ แผนพัฒนาชาติ

ซึ่งกล่าวโดยสรุปแล้วเรายังไม่มีแนวทางของกฎหมายใดๆในการช่วย กากับดูแลธุรกิจการค้าที่ดิน เมื่อมีให้เป็นสาเหตุให้เกิดปัญหาดังที่กล่าวมา หรือ กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ กฎหมายที่มีอยู่ยังขาดความสมบูรณ์ ไม่มีสภาพบังคับอย่างจริงจัง หรือเป้าหมายในการกากับดูแลธุรกิจการค้าที่ดิน ที่จะทำให้เจ้าหน้าที่ของรัฐ สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และในขณะเดียวกันก็สามารถป้องกัน ไม่ให้กลุ่มคนเพียงบางกลุ่มสามารถแสวงหาประโยชน์จากธุรกิจนี้บนความทุกข์ยาก ของประชาชนส่วนใหญ่ ซึ่งจะก่อให้เกิดแต่ผลเสียในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ของประเทศ จึงเห็นสมควรที่จะศึกษาหาแนวทางต่างๆ มาใช้ป้องกันและแก้ไข ปัญหาดังกล่าวประการหนึ่งและเพื่อประโยชน์ในด้านการผังเมือง ประชาชนรุ่นหลัง จะได้มีที่พำนักและเป็นการสร้างความมั่นคงแก่รัฐเพื่อให้เกิดเอกภาพ อันเป็นประโยชน์ ต่อประเทศชาติส่วนรวมโดยทั่วไป

ข้อเสนอแนะ

เมื่อธุรกิจการค้าที่ดินมีความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของ ประเทศ อีกทั้งยังเป็นธุรกิจที่สร้างความมั่งคั่ง มั่นคงแข็งแกร่งแก่เศรษฐกิจส่วน

รวมของชาติ การที่จะปล่อยให้ธุรกิจการค้าที่ดินเติบโตไปโดยไม่มีความมั่นคง หลักการหลักเกณฑ์ที่คอยกำกับดูแลจึงเป็นสิ่งที่ไม่ถูกต้อง ยิ่งหากธุรกิจนี้ทำให้เกิดปัญหาต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศด้วยแล้ว รัฐบาลยังต้องเข้ามาเพื่อกำกับดูแลให้ธุรกิจการค้าที่ดินพัฒนาไปให้สอดคล้องกับการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ ด้วยการมีแนวทางต่างๆ ในการกำกับดูแลธุรกิจการค้าที่ดินให้อยู่ในขอบเขตที่เหมาะสม กล่าวคือไม่เป็นการแทรกแซงจนเป็นอุปสรรคต่อการลงทุน ในขณะที่ตัวผู้ประกอบการก็สามารถปฏิบัติตามกฎหมายของรัฐได้ โดยไม่เกิดความเสียหายและกระทบกระเทือนต่อการลงทุน ประชาชนผู้บริโภคก็ได้รับบริการดูแลคุ้มครองในการบริโภคสินค้า ตลอดจนสามารถป้องกันและแก้ไขปัญหที่เกิดจากธุรกิจการค้าที่ดิน เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ในด้านต่างๆ ดังที่กล่าวมาซึ่งแนวทางที่อาจนำมาใช้คือ

1. การปรับปรุงและจัดระบบกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจการค้าที่ดินให้สอดคล้อง
 - 1) การขออนุญาตประกอบธุรกิจการค้าที่ดิน
 - 2) การคุ้มครองผู้บริโภค
 - 3) การกำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการค้าที่ดิน
 - 4) การกำกับดูแลธุรกิจการค้าที่ดิน

ซึ่งการปรับปรุงและจัดระบบของกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการค้าที่ดินนี้ อาจจะมีการรวบรวมกฎหมายทั้งหมดที่เกี่ยวกับธุรกิจการค้าที่ดินให้รวมอยู่ในกฎหมายฉบับเดียวและแก้ไขเพิ่มเติมในส่วนของกฎหมายที่ยังขาดความสมบูรณ์ให้สอดคล้องกัน เช่น หน่วยงานที่ทำหน้าที่โดยตรงในการพิจารณาอนุญาตให้ดำเนินธุรกิจ ประเภทของธุรกิจ คุณสมบัติของบุคคลากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการค้าที่ดินที่ต้องกำหนด การออกใบอนุญาต ข้อกำหนดว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค องค์กรที่ทำหน้าที่ดูแลให้แก่ผู้ซื้อและผู้ขาย บทกำหนดโทษ เป็นต้น

2. แนวทางของกฎหมายในการกำกับดูแลธุรกิจการค้าที่ดิน

1) นักกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือกฎหมายผังเมืองมาใช้ ตลอดจนกฎหมายเกี่ยวกับการจัดรูปที่ดินในเมืองมาใช้บังคับให้ได้ผลอย่างจริงจัง เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ ไม่ทำให้เกิดการสูญเปล่าโดยไม่ใช้ประโยชน์ของที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นที่ดินของรัฐหรือของเอกชน โดยเฉพาะที่ดินตามอดที่ไม่มีทางเข้าออก หรือที่ดินที่หิ้งไว้เฉยๆไม่ได้ใช้ประโยชน์ ซึ่งจะทำให้บ้านเมือง ชุมชนเมืองมีระเบียบแบบแผน เกิดความสวยงามทั้งทัศนียภาพ และสภาพแวดล้อมของเมือง

2) แนวทางของกฎหมายในการควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้น ผิดปกติ อันประกอบด้วย

2.1 แนวทางของกฎหมายในการจำกัดสิทธิการถือครองที่ดิน

นักกฎหมายว่าด้วยการจำกัดสิทธิการถือครองที่ดิน ของคนไทยตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 34 ถึงมาตรา 49 มาปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ของสังคมและเศรษฐกิจในปัจจุบันกลับมาใช้บังคับอีก เพื่อให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินและป้องกันมิให้มีการกักตุนที่ดินไว้เป็นจำนวนมากโดยไม่ใช้ประโยชน์ โดยให้กฎหมายมีผลบังคับใช้ได้ตั้งแต่วันที่ประกาศและต้องไม่ให้มีผลย้อนหลัง เพื่อความเป็นธรรมในสังคม

2.2 แนวทางของกฎหมายในเรื่องภาษีทรัพย์สิน

การนำเอาภาษีทรัพย์สินมาใช้ โดยวิธีการเก็บภาษี จากทรัพย์สินในอัตราก้าวหน้า กล่าวคือผู้มีทรัพย์สินถือครองอยู่มากย่อมต้องเสียภาษีทรัพย์สินมาก คนที่มีทรัพย์สินน้อยหรือไม่มีก็ควรเสียภาษีทรัพย์สินต่ำ จากหลักการที่ว่าความร่ำรวยย่อมแฝงอยู่ในตัวทรัพย์สิน ในการนี้ก็เพื่อที่จะช่วยป้องกัน และแก้ไขการถือครองที่ดินไว้มากโดยไม่ทำประโยชน์ของกลุ่มคนเพียงบางกลุ่ม อีกทั้งเป็นการป้องกันการเก็งกำไรในที่ดินได้อีกทางหนึ่ง ภาษีทรัพย์สินจะช่วยให้เกิดความเป็นธรรมในสังคมมากขึ้น เนื่องจากภาษีทรัพย์สินสามารถช่วยลดช่องว่างระหว่างความเหลื่อมล้ำของคนรวยกับคนจนได้

2.3 การดำเนินนโยบายด้านการเงินต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างชัดเจน

นโยบายทางการเงินของรัฐ เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยกำกับดูแลในเรื่องธุรกิจการค้าที่ดินให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม ไม่ให้เกิดสภาพเงินเฟ้ออันจะนำไปสู่การเก็งกำไรในธุรกิจที่ดินสูงเกินไป ซึ่งจะทำให้เกิดสภาวะที่ล้มตลาดของสินค้าอันไม่เป็นที่ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ ในขณะเดียวกันนโยบายทางการเงินยังสามารถกำหนดการให้สินเชื่อในด้านที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนส่วนใหญ่ของประเทศที่เป็นคนมีรายได้น้อยจนถึงระดับปานกลาง เพื่อให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นคนตนเองได้ ซึ่งอาจจะโดยการให้สินเชื่อสำหรับที่อยู่อาศัยของประชาชนส่วนนี้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ

3) นำแนวทางของกฎหมายในเรื่องนิติบุคคลต่างด้าวและการจำกัดสิทธิการถือที่ดินของคนต่างด้าว มาใช้บังคับ

ในเรื่องนี้ต้องพิจารณาให้รอบคอบ โดยต้องแยกแยะระหว่างการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวและการประกอบธุรกิจการค้าที่ดินของคนต่างด้าวออกจากกัน กล่าวคือในเรื่องการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวนั้นต้องมีมาตรการหรือกฎหมายในการกำกับดูแลอย่างจริงจัง เนื่องจากที่ดินเป็นสิ่งสำคัญต่อความมั่นคงทางเศรษฐกิจและการเมืองการปกครองของประเทศ จึงต้องมีการกำกับดูแลไม่ให้เกิดที่ดินตกอยู่ในความครอบครองของคนต่างด้าวเกินกว่ากรณีที่กฎหมายกำหนดให้สิทธิไว้ เพื่อป้องกันปัญหาต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศในอนาคต กฎหมายที่อาจนำมากำกับดูแลในเรื่องเหล่านี้ เช่น การนำเอา มาตรา 97 (5) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 กลับมาใช้บังคับอีก หรือการมีองค์การ บุคคลากรที่ทำหน้าที่ตรวจสอบการซื้อขายที่ดินของคนต่างด้าวว่าได้ซื้อขายที่ดินตรงตามวัตถุประสงค์ที่กฎหมายกำหนด หรือไม่หรือซื้อเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ในการนี้ควรให้อำนาจแก่อธิบดีกรมที่ดินในการอายัดที่ดินที่เกิดจากการฝ่าฝืนและหากมีการกระทำผิด ที่ดินที่ยึดหรืออายัดไว้ควรที่จะต้องตกเป็นของรัฐ เงินที่ขายได้จากการขายทอดตลาดควรต้องตกเป็นของรัฐด้วย เป็นต้น

ส่วนการลงทุนในธุรกิจการค้าที่ดินนั้น ควรที่จะมีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย ได้แก่ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 (พ.ศ. 2515) ที่บัญญัติห้าม

คนต่างด้าวทำธุรกิจการค้าที่ดิน ให้สามารถลงทุนในธุรกิจการค้าที่ดินในประเทศไทยได้บ้าง แต่ต้องมีการกำหนดคุณสมบัติบางอย่าง ได้แก่ ต้องเป็นรูปนิติบุคคลไทย ในรูปบริษัท และต้องมีการกำหนดสัดส่วนในเรื่องการถือหุ้นระหว่างคนไทยกับคนต่างด้าวโดยคำนึงถึงความเหมาะสมในทางเศรษฐกิจ การเมือง การปกครอง เป็นหลักในการพิจารณา ทั้งนี้ในการลงทุนอาจจะเป็นการร่วมทุน หรือในลักษณะกิจการร่วมค้าก็ได้ นอกจากนี้ต้องมีการแก้ไขปรับปรุงประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนของคนต่างด้าวให้สอดคล้องกันด้วย

4) การใช้สภาพบังคับของกฎหมายที่มีอยู่มาช่วยป้องกันและแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการค้าที่ดิน การถือครองที่ดินของคนไทยแทนคนต่างด้าว เช่น การนำเอาประมวลกฎหมายอาญา ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาบังคับใช้ให้ได้ผล หรือการเพิ่มโทษแก่ผู้กระทำความผิด โดยเฉพาะการเพิ่มโทษปรับ

5) จัดให้มีองค์กรเพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลเกี่ยวกับธุรกิจการค้าที่ดิน

องค์กรที่จะจัดให้มีขึ้นนั้น ควรเป็นองค์กรอิสระ ทำหน้าที่ในเรื่องเกี่ยวกับธุรกิจการค้าที่ดินโดยตรง ไม่ว่าจะเป็นการดูแลในเรื่องการซื้อขายระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ซื้อ เรื่องสัญญา การทำหน้าที่กำกับดูแลเรื่องสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งก่อนการโอนกรรมสิทธิ์และหลังโอนกรรมสิทธิ์ หรือการเป็นตัวแทนของประชาชนผู้เสียหายในการร้องทุกข์ ร้องเรียน หรือกล่าวโทษเมื่อเรียกค่าเสียหาย ทั้งทางแพ่งและทางอาญา เป็นต้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย