

ปัญหาและผลกระทบที่เกิดจากธุรกิจการค้าที่ดิน

3.1 สภาพการณ์ของปัญหาที่เกิดจากธุรกิจการค้าที่ดิน

จากการเจริญเติบโตในทางเศรษฐกิจและนโยบายต่างๆของรัฐบาล เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมาก โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2530-2533 ธุรกิจการค้าที่ดินเติบโตอย่างรวดเร็ว ยิ่งจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น รายได้เพิ่มขึ้นความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นก็ยิ่งทำให้ธุรกิจการค้าที่ดินเจริญเติบโต นักธุรกิจต่างๆมุ่งเข้ามาประกอบธุรกิจการค้าที่ดินทุกหัวหัวระแหง ต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศมากกว่าที่เคยปรากฏเนื่องจากการเปิดเสรีในด้านการลงทุนของรัฐ ธุรกิจการค้าที่ดินกลายเป็นธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าธุรกิจประเภทอื่นๆ ผลที่ตามมาคือความต้องการใช้ที่ดินเพื่อประกอบการในด้านต่างๆ ได้แก่ที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์หรืออาคารอื่นๆ ตลอดจนโรงงานอุตสาหกรรมเป็นไปอย่างสูง

จากสภาพการณ์ดังกล่าวส่งผลให้ธุรกิจที่ดินกลายเป็นธุรกิจที่สร้างปัญหาต่างๆให้แก่ประเทศ เนื่องจากความต้องการที่ดินมีมากขึ้นทุกที เกิดการแย่งกันซื้อจนกลายเป็น "สินค้ำ" ที่ร้อนแรง ราคาพุ่งอย่างสูง ทุกหัวหัวระแหง เดิมทีประชากรมีน้อย ที่ดินมีมาก ความต้องการนำไปใช้ประโยชน์จึงมีไม่มาก แต่ปัจจุบันเข้าสู่ยุคประชากรมีมากมาย ที่ดินถูกจำกัด ทุกตารางนิ้วมีเจ้าของจับจอง บางคนเข้าไปจับจองในเขตสาธารณูปโภคประโยชน์ เพราะไม่มีที่ทำกิน เกิดการบุกรุกทำลายป่าเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน ส่งผลกระทบต่อส่วนรวมของประเทศ

การที่ธุรกิจการค้าที่ดินเติบโตอย่างรวดเร็วและให้ผลตอบแทนสูงทำให้นักลงทุนที่เป็นชาวต่างชาติ อาศัยโอกาสเข้ามาตักตวง ผลประโยชน์จากธุรกิจ

ที่ดินในรูปแบบต่างๆ สร้างปัญหาแก่ธุรกิจการค้าที่ดินโดยรวม การพัฒนาของธุรกิจ เป็นไปโดยไร้จุดหมาย เกิดการขาดแคลนด้านสาธารณูปโภคต่างๆ อันเป็นปัจจัย พื้นฐานของการขยายตัวทางเศรษฐกิจ สาธารณูปโภคต่างๆไม่อาจรองรับความต้องการของประชาชน เนื่องจากการขยายตัวเป็นไปอย่างรวดเร็วไม่ว่าจะเป็น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรทัศน์ ถนนหนทาง ปัญหาการจราจร เป็นผลตามมาจาก การเติบโตของธุรกิจที่ดิน ซึ่งสามารถแยกพิจารณาปัญหาต่างๆ เหล่านี้ได้คือ

3.1.1 ที่ดินไม่เพียงพอแก่ความต้องการของประชาชน

เมื่อเอ่ยถึง "ที่ดิน" ทุกคนย่อมต้องรู้จักเป็นอย่างดี เพราะ ทุกคนจะต้องมีความสัมพันธ์กับที่ดินไม่มากก็น้อย ชาวชนบทที่เป็นชาวนา ชาวไร่ ชาวสวนรู้จักที่ดินในฐานะผืนแผ่นดินที่เป็นแหล่งเพาะปลูกเพื่อเลี้ยงปากเลี้ยงท้อง ของพวกเขาและเพื่อเป็นที่ฝังฝังอาศัยดังนั้นจะเห็นว่าที่ดินและน้ำนั้นเป็นทรัพยากร พื้นฐานของการดำรงชีพของประชาชน ชาวนา ชาวสวน ชาวไร่

คนในเมืองจะรู้จัก"ที่ดิน"ในอีกลักษณะหนึ่ง คนในเมืองมักจะ ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการค้า การอุตสาหกรรมและการอยู่อาศัย ที่ดินที่ใช้ ประโยชน์จึงเป็นผืนที่คับแคบ เล็กงอ กลัดขัดกันมากขึ้น ติดต่อกันได้สะดวกและ รวดเร็วมีถนนหนทาง น้ำ ไฟเป็นสาธารณูปโภคพื้นฐานที่คนเมืองต้องการ พร้อมทั้งต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งสะดวกไม่ไกลจากที่ทำงาน ที่ดินในเมืองจึงเป็นที่ดินเพื่อ "ทำการค้าและที่อยู่อาศัย" มิใช่ "ทำกิน" เช่นชาวนา ชาวสวน ที่ดินในเมือง จึงมักจะคับแคบ หนาแน่น แข่งกันอยู่ แข่งกันใช้

การที่ที่ดินถูกนำมาใช้ในลักษณะต่างๆนี้ ในประเทศที่มีการค้าอย่างเสรี จึงทำให้มีการประมูลการใช้ที่ดินหรือการค้าขึ้น ที่ดินจะมี "ราคา" ค่างวดขึ้นมาทันที เมื่อมีประชาชนมากขึ้น หนาแน่นขึ้น กิจกรรมต่างๆมีเพิ่มขึ้น ที่ดิน ก็ย่อมถูกต้องการมากตาม จึงเกิดการซื้อขายตามราคาที่ต้องการ ถ้ามีความต้องการมากในที่ดินแห่งเดียวกันก็ย่อมหนีไม่พ้นการแข่งขันแย่งกันใช้ ย่อมเกิดการประมูลแข่งขันเพื่อซื้อที่ดิน ทำให้เกิดเป็นราคาราคาตลาดไป

ในขณะที่เดียวกันในประเทศที่ไม่ได้อยู่ในระบอบการค้าอย่างเสรี "ที่ดิน" เป็นส่วนกลางของรัฐ รัฐเป็นผู้กำหนดโดยตรงว่าจะใช้ที่ดินทำอะไร อย่างไร ค่าไหน ราคาต่างวาทก็ขึ้นอยู่กับรัฐ ถ้ารัฐนำที่ดินไปใช้เองเพื่อสาธารณูปโภค หรือเพื่อกิจกรรมของรัฐ แน่แน่นอนที่สุดรัฐจะไม่คิดมูลค่าของที่ดิน หรือถ้าคิดก็ไม่ใช่มุ่งผลกำไร แต่ถ้ารัฐนำออกไปให้ประชาชนทำการค้าย่อมจะเกิดผลประโยชน์ออกมาในรูปของ "กำไร" รัฐก็ย่อมจะตั้งราคาต่างวาทขึ้นมาได้ตามราคาตลาด แต่ราคาที่ดินในกรณีที่รัฐนำมาประมูลให้เอกชน ก็มักจะไม่ใช่ราคาตลาดที่แท้จริง ดังที่เอกชนทั่วไปประมูลแข่งขันกัน

แต่ถ้า "ที่ดิน" ทุกหัวระแหงถูกนำมาประมูลเพื่อการค้าอย่างเสรีประการเดียวแล้ว การใช้ที่ดินให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดแก่ประเทศ และมวลมนุษยชาติย่อมจะถูกเบียดเบียนไปด้วย อำนาจการค้าอย่างเสรี แน่แน่นอนว่าผู้ใด กลุ่มใดที่มีกำลังการค้าสูงหรืออิทธิพลทางการค้ามากก็ย่อมจะได้มีโอกาสเป็นเจ้าของทรัพยากรล้ำค่าอันจำกัดได้ดีกว่าผู้ที่มีกำลังการค้าต่ำ และโอกาสสำหรับประชาชน และมวลมนุษยชาติส่วนใหญ่เป็นประชาชนที่ไม่ได้สะสมกำลังการค้ามากมายย่อมไม่มีโอกาสจะได้ใช้ทรัพยากรที่ดิน หรือมีโอกาสก็เพียงแต่ได้ใช้เพียงเล็กน้อยเท่านั้น จึงเกิดภาวะมีอโคจรยาวสาวได้สาวเอา ประเทศที่มีเศรษฐกิจดี ในโลกก็จะมุ่งมั่นเอาเปรียบในเชิงการค้าและสามารถบุกกรุกเข้ามากว้านซื้อทรัพยากรที่ดินของประเทศที่มีเศรษฐกิจด้อยในโลกได้ (1)

(1) มานพ พงศทัต , "ที่ดิน ปัจจัยต้นทุนการผลิต และทรัพยากรอันจำกัด"

วารสารสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับที่ 2

(กุมภาพันธ์ 2536), หน้า 1

เมื่อที่ดินเป็น "สินค้า" และมี "ราคา (Cost) ค่างวด" ในทางธุรกิจและยังเป็นต้นทุนของการผลิตด้วย จึงเกิดการช่วงชิงเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อมีความต้องการแล้วย่อมต้องมีการแลกเปลี่ยน ซื้อขายกัน แต่ในขณะที่เดียวกันในทางสังคมศาสตร์ ที่ดินเป็นปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีพหรือปัจจัยสี่ที่ทุกคนต้องมีเพื่อชีวิตที่มีคุณภาพสมอรรถภาพ และที่สำคัญที่สุดคือที่ดินเป็นส่วนสำคัญที่สุดของ "ที่อยู่อาศัย" ที่ทุกคนไม่ว่าจะยากดีมีจนในสังคมย่อมมีความต้องการ เนื่องจากที่ดินเป็นสิ่งที่มืออยู่จำนวนจำกัดไม่ว่าจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นได้ แต่ในขณะที่เดียวกัน ความต้องการใช้ที่ดินกับตรงกันข้ามคือเพิ่มขึ้นตลอดเวลา ซึ่งนับวันที่ดินย่อมจะมีไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนโดยเฉพาะหากที่ดินถูกซื้อขายและตกอยู่ในกำมือของกลุ่มคนเพียงไม่กี่กลุ่มของประเทศที่มีฐานะทางสังคมดี คนจนซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่ของประเทศก็จะไม่มีที่อยู่และที่ทำกิน ผลที่ตามมาคือสังคมหรือบ้านเมืองย่อมเกิดความวุ่นวายไม่สงบและเกิดปัญหาสังคมต่าง ๆ นานา

เนื่องจากประเทศไทยยังเป็นประเทศเกษตรกรรมที่กำลังจะก้าวไปสู่ประเทศอุตสาหกรรม ปัญหาสำคัญอย่างหนึ่งก็คือ เกษตรกรไม่มีที่ทำกินหรือมีที่ทำกินแต่ไร้ซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ทำให้ต้องเช่าที่นาทำกินหรือบุกเบิกป่าสงวน เป็นปัญหาต่อเนื่องกัน จากเกษตรกรที่มีที่นาทำกิน ในอดีต เมื่อมีการแยกครอบครัวแบ่งแยกที่นากัน อาจทำให้เหลือที่นาล้นลง ได้ผลผลิตไม่เพียงพอที่จะเลี้ยงครอบครัว ต้องกู้หนี้ยืมสินจนบางครั้งอาจจะสูญเสียที่ดินแก่นายทุนและไปรับจ้างขายแรงงานทํานาแทนการเป็นเจ้าของหรืออาจจะไปเช่าที่นาทำกิน ซึ่งก็จะก่อปัญหาได้อีก เพราะผู้เช่าส่วนใหญ่จะเสียเปรียบ เช่นระยะเวลาการเช่าสั้นเกินไป ค่าเช่าสูง ผลผลิตได้ไม่คุ้มค่า ซึ่งเป็นปัญหาให้เกษตรกรยากจน ไม่สามารถยกระดับความเป็นอยู่หรือบางครั้งก็เข้าไปบุกเบิกป่าสงวนหรือเขตอนุรักษ์ ทำให้มีที่ทำกินแต่ไร้ซึ่งกรรมสิทธิ์ เป็นการจับจองที่ดิน โดยไม่มีสิทธิที่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นปัญหาเกี่ยวเนื่องกันไม่มีที่สิ้นสุด นับเป็นปัญหาเกี่ยวกับที่ดินที่เรื้อรังอย่างยิ่ง

3.1.2 ราคาที่ดินสูงขึ้นผิดปกติ

เมื่อที่ดินถูกกำหนดเป็นสินค้าจะซื้อจะขายแล้วที่ดินก็ย่อมมี "ราคาค้างวอด" เป็นพื้นฐานการแลกเปลี่ยนเชิงเศรษฐกิจ ซึ่งในการพิจารณาถึงราคาของที่ดินนั้นพอจะจำแนกได้เป็น

(1) ราคาตลาด สามารถแยกออก ได้อีกเป็นราคาตลาดที่แท้จริง หรือราคาตลาดที่ถูกกำหนด

- ราคาตลาดที่แท้จริงก็คือราคาซื้อขายครั้งสุดท้าย โดยเฉลี่ยกันในพื้นที่เดียวกันหลายๆแปลง เป็นราคาผู้ขายและผู้ซื้อได้ตกลงซื้อขายกัน โดยแต่ละฝ่ายมีข้อมูลด้านการใช้ที่ดินที่ต้องการ

- ราคาตลาดที่ถูกกำหนด "ที่ดิน" เป็นสินค้าพิเศษ และเป็นสินค้าที่ไม่มีการทดแทนได้ เมื่อใช้แล้วก็หมดไป ทำให้ที่ดินบางบริเวณที่สำคัญ เช่น ใจกลางเมือง มีเจ้าของจำนวนจำกัดซึ่งเป็นผู้มีอำนาจเชิงพาณิชย์ ก็จะมีการกำหนดราคาขึ้นมา ในกลุ่มเจ้าของที่ดินย่านสำคัญ ๆ กลายเป็นราคาตลาดที่ถูกกำหนดโดยกลุ่มคนเหล่านี้ให้สูงเกินราคาตลาดไปได้

(2) ราคาประเมิน คือราคาที่รัฐกำหนดขึ้น เพื่อผลของการเก็บภาษี ค่าธรรมเนียมของรัฐเท่านั้น อาจจะทำให้ราคาตลาดหรือไม่ก็ได้ ในประเทศไทยกฎหมายเขียนไว้ ให้ราคาประเมินยึดเอาราคาตลาดเป็นเกณฑ์ แต่ราคาตลาดของไทยบางพื้นที่ไม่มีการเปลี่ยนมือกันเลยบางแห่งการเปลี่ยนมือก็แจ้งราคาซื้อขายที่ไม่แท้จริงและการปรับราคาประเมินก็นาน 4 ปีต่อครั้ง ยกเว้นกรณีที่ราคาที่ดินในตลาดซื้อขายเพิ่มสูงผิดปกติ ก็จะประกาศราคาประเมินใหม่ก่อนครบกำหนดทำให้ราคาประเมินของไทยในอดีตค่อนข้างล่าช้า ปัจจุบันมีการปรับราคาประเมินให้ทันราคาซื้อขายในตลาด ซึ่งทำให้บางแห่งราคาประเมินสูงเกินราคาตลาดไป

ด้วยเหตุที่ดินเป็นสินค้าประเภทหนึ่งย่อมมีราคาค้างวอดและด้วยความหมายและความสำคัญของที่ดิน ซึ่งทำให้ที่ดินมีมูลค่าทั้งในรูปธรรมและนามธรรม และยังสามารถพัฒนาให้เกิดมูลค่า (Value Added) ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจการค้าที่ดินประเภทใด ซึ่งถ้าหากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินเป็นได้

โดยกลไกของตลาดและตามสภาพความเป็นจริงแล้วราคาที่ดินที่สูงขึ้นก็เป็นเพียงพฤติกรรมทางเศรษฐกิจ ส่วนจะมีมูลค่าเกินความเหมาะสมหรือไม่อาจจะขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้น ในขณะที่เศรษฐกิจไม่เติบโต ราคาที่ดินจะอยู่ในระดับเดิมสูงขึ้นบ้างก็ไม่มาก แต่เมื่อเกิดการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ จะเกิดแรงกระตุ้นให้คนสนใจเข้ามา ซื้อขายที่ดินเป็นผลให้ราคาที่ดินไม่เป็นไปตามธรรมชาติของตลาด

แต่เมื่อใดก็ตามที่ความสนใจของที่ดินไม่เป็นไปตามธรรมชาติ ตามสภาพความเป็นจริง มีการสร้างอุปสงค์เทียม Demand และ Supply ไม่ได้มีส่วนสัมพันธ์กันตามหลักเศรษฐศาสตร์เกิดปัญหาการกว้านซื้อที่ดิน เกิดการเก็งกำไรที่ดิน การปั่นราคาที่ดิน เมื่อนั้นราคาที่ดินก็จะสูงขึ้นจนผิดปกติ ก่อให้เกิดผลกระทบตามมาต่างๆ มากมาย

จากอาการสิ้นสะเทือนอย่างรุนแรงชนิดแผ่นดินไหว แผ่นดินไหวถล่มหลายของ "ธุรกิจการค้าที่ดิน" ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา นั้น ปรากฏขึ้นท่ามกลางบรรยากาศที่เศรษฐกิจกำลังเร่งขยายตัวอย่างเต็มที่ด้วย นโยบายส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ และการพัฒนาด้านอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจึงไม่เพียงแต่เป็นการสร้างแรงกดดันให้ความต้องการที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย โรงงาน นิคมอุตสาหกรรม ออฟฟิศบิล딩 (Office Building) อพาร์ทเมนต์ (Apartment) รวมทั้งรีสอร์ทและโรงแรมเป็นไปด้วยความเข้มข้น คึกคักอย่างที่ไม่เคยปรากฏมาก่อน ประการสำคัญยังทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จังหวัดใกล้เคียงย่านชายฝั่งทะเลตะวันออกและจังหวัดชายทะเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ

ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีอย่างจำกัด แต่แนวโน้มความต้องการที่ดินมีมากขึ้นเรื่อยๆ เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร เป็นไปอย่างรวดเร็ว การขาดความสมดุลระหว่างอัตราส่วนของประชากร กับจำนวนที่ดินหรืออีกนัยหนึ่งคือ จำนวนที่ดินมีไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชนย่อมก่อให้เกิดปัญหาทั้งทาง เศรษฐกิจ สังคม การเมือง และความมั่นคง ซึ่งจะกระทบกระเทือนการพัฒนาประเทศทั้งหมดในที่สุด ความกดดันจากประชาชนใน

เรื่องที่ทำกินสำหรับประเทศกสิกรรมนับวันจะมีมากยิ่งขึ้น และส่งผลสะท้อนไปสู่เขตเมืองโดยการอพยพเข้าไปหางานทำกันในเมืองมากยิ่งขึ้น ทำให้ความต้องการที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและอื่นๆ ในเขตเมืองเพิ่มขึ้นอย่างชวบชวบและรวดเร็วมาก แม้แต่เมืองต่างๆในประเทศอย่างสหรัฐและญี่ปุ่นก็ประสบกับภาวะราคาที่ดินสูงเช่นกัน

สาเหตุสำคัญที่ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ

ประการที่หนึ่ง การขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว ได้ช่วยให้เกิดกระแสการไหลเวียนของเงินตราในวงกว้างทำให้ประชาชนมีอำนาจในการซื้อ (Pur-Chasing power) เพิ่มขึ้น ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ในระดับที่ไม่สูงมากนัก ทำให้คนเฮไหลถอนเงินจากธนาคารเพื่อซื้อที่ดิน เพราะให้ผลตอบแทนสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำยังทำให้ต้นทุนเงินกู้ลดต่ำลง อีกทั้งสถาบันการเงินบางแห่งยังลงไปทำการซื้อขายที่ดินเอง

การที่รัฐบาลไทยประกาศรับพันธะข้อ 8 ของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) โดยมุ่งเข้าไปที่ประเด็นหลัก 3 อย่างคือ การส่งเสริมสภาพภาพ เกียรติภูมิของประเทศไทยในระดับนานาชาติ, ส่งเสริมการเคลื่อนตัวของเงินทุนระหว่างชาติทั้งเข้าและออก ทั้งที่จะเข้ามาลงทุนในประเทศและที่จะออกไปลงทุนยังต่างประเทศ จากการศึกษาที่ไม่มีขีดจำกัดทั้งทางด้านการโอนเงินเข้าหรือโอนเงินออกและการเปิดโอกาสให้ถือครองเงินสกุลอื่นได้มากขึ้นนั้น ทำให้ภาวะการเงินของไทยมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากกล่าวคือ เงินทุนจำนวนมหาศาลที่ไหลเข้ามาในประเทศ เงินโพยก๊วยต่างๆซึ่งส่งออกอย่างลับๆส่วนมากอยู่นอกระบบการเงินหันกลับเข้าสู่ระบบมากขึ้น ความผันผวนในเรื่องอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศมีมาก ส่งผลให้เศรษฐกิจการเงินไทยโดยรวมมีความผันผวนมาก (Very Volatile Market) ซึ่งล้วนแล้วแต่มีผลให้ธุรกิจการค้าที่ดินเกิดการซื้อขายเปลี่ยนมือกันอย่างมากระหว่างมีการคาดคะเนกันว่าจะมีเงินทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาสู่ธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์อย่างมหาศาล อันมีผลต่อการปรับขึ้นของราคาที่ดินอย่างสูง

ประการที่สอง การปรับฐานราคาประเมินใหม่ของกรมที่ดิน การที่กรมที่ดินปรับฐานราคาประเมินให้สูงขึ้นจากราคาประเมินเดิมทำให้ราคาที่ดินบางแห่งไม่สามารถทำการซื้อขายกันในราคาต่ำกว่าราคาประเมินใหม่ได้

ประการที่สาม การพัฒนาพื้นที่เฉพาะอย่างจริงจัง และการขยายตัวด้านสาธารณูปโภคของรัฐ อาทิเช่น โครงการ อีสเทิร์นซีบอร์ดหรือโครงการตัดถนนสายต่างๆ โครงการเมืองราชการใหม่ ที่มีการขยายทั่วไปทั้งประเทศ

ประการที่สี่ เกิดจากพฤติกรรมของนักค้าที่ดิน ที่เรียกกันว่า "การปั่นราคาที่ดิน" "การเก็งกำไรที่ดิน"

ประการที่ห้า ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดหลักทรัพย์กับธุรกิจการค้าที่ดิน ในช่วงที่ตลาดหลักทรัพย์มีการซื้อขายหุ้นอย่างคึกคัก มีเงินทุนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อย่างมหาศาล ทำให้เกิดสภาพเงินเฟ้อ คนซื้อขายหุ้นก็จะหมุนเงินมาทำการเก็งกำไรในตลาดที่ดิน โดยมีความคิดว่าหุ้นเป็นกระดาษ ไม่มีมูลค่าเท่ากับโฉนดที่ดิน จึงหันมาถือโฉนดที่ดินแทนและจะเริ่มเปลี่ยนจากการเก็งกำไรในตลาดหุ้นมาเป็นการเก็งกำไรที่ดินแทน จนถึงการปั่นราคาที่ดินจนราคาที่ดินถูกปั่นให้มีราคาสูงขึ้นอย่างผิดปกติ

ประการที่หก การกำหนดผังเมืองรวมของกรุงเทพมหานครโดยกำหนดจำแนกพื้นที่ในเขตพื้นที่ต่างๆออกเป็นเขตพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย หรือเกษตรกรรม ซึ่งแต่ละพื้นที่จะมี ข้อกำหนดที่ใช้บังคับกับแต่ละพื้นที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดความแตกต่างในด้านเงินลงทุนเนื่องจากหากพื้นที่ที่สามารถลงทุนทำธุรกิจที่ดิน หรือโรงงานอุตสาหกรรมได้ ราคาที่ดินก็จะสูงกว่าพื้นที่ที่ทำการเกษตรกรรม การซื้อขายที่ดินก็จะมีความต้องการที่แตกต่างกันยอมทำให้ราคาของที่ดินแตกต่างกัน

ผลที่ตามมาจากการที่ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ

(1) การที่คนต่างดาวทุ่มเงินจำนวนมหาศาล จากต่างประเทศ เข้ามากว้านซื้อที่ดินและปั่นราคาที่ดินส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติเกินความเป็นจริง ด้วยเหตุนี้นักลงทุนที่ต้องการลงทุนด้านอุตสาหกรรมจริง ๆ จะ

ไม่สามารถซื้อที่ดินได้หรือต้องมีรายจ่ายค่าต้นทุนที่ดินสูงกว่าปกติ หากลงทุนไม่ได้ นักลงทุนบางกลุ่มอาจหันเหไปลงทุนในประเทศอื่นเช่น สิงคโปร์ มาเลเซีย ขณะเดียวกันเมื่อต้นทุนการประกอบการสูง บรรดาผู้ผลิตอาจผลักภาระไปยังผู้บริโภค ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนและเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ เพราะเมื่อต้นทุนที่ดินสูงขึ้นมากการลงทุนก็ชะงักลง ส่งผลถึงรายได้การจ้างงานและปริมาณเงินในระบบ

(2) การกระจายทรัพย์สินจะมีความเหลื่อมล้ำมากขึ้นเพราะการที่รายได้ของประชาชนมิได้เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนเดียวกับราคาที่ดิน ซึ่งมูลค่าของที่ดินเป็นดัชนีชี้หน้าทางเศรษฐกิจ สามารถคำนวณได้จากสินทรัพย์ที่มีอยู่ว่า ประชากรในประเทศนั้นๆ มีฐานะทางเศรษฐกิจเป็นอย่างไร

(3) เป็นแรงจูงใจให้เกิดการทุจริตจากการซื้อขายที่ดิน จะเห็นได้จากมีข่าวสารการชายที่ดินเป็นโศกนาฏกรรมกันมากอย่างแพร่หลายมีทั้งชนิดปลอมเองทั้งฉบับ และปลอมด้วยกระดาษของกรมที่ดินเอง หรือการขโมยโฉนดจริงไปทำการแก้ไขรายการซึ่งในเรื่องนี้เคยมีข่าวปรากฏในหน้าหนังสือพิมพ์ ที่เกิดขึ้นในสำนักงานที่ดินของกรมที่ดิน หรืออาจมีการขายที่ดินออกไปแล้วในขณะที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้แต่ยังมีโฉนดกรรมสิทธิ์กัน ในระหว่างที่ยังมิได้ทำการโอนกันกลับไปแจ้งเท็จต่อสำนักงานที่ดินว่าโฉนดที่ดินหรือเอกสารสิทธิหายไป ขอให้ทางกรมที่ดินออกโฉนดที่ดิน หรือเอกสารสิทธิให้ใหม่แล้วนำไปหลอกขายให้แก่บุคคลอื่นต่อไป

3.1.3 ธุรกิจการค้าที่ดินกับปัญหาคนต่างด้าว

ดังที่กล่าวมาแล้วว่าในช่วงที่ประเทศได้มีนโยบายเปิดประเทศมากขึ้นโดยหันมาทำธุรกิจกับชาวต่างประเทศมากขึ้น โดยการเปิดเสรีในด้านธุรกิจต่าง ๆ จึงเกิดการไหลทะลักเข้ามาของนักลงทุนชาวต่างชาติ ส่วนหนึ่งของเงินทุนเหล่านี้ได้ถูกนำไปซื้อที่ดิน เพื่อจัดเตรียมสร้างเป็นโรงงานอุตสาหกรรมหรือโครงการด้านการเกษตรและนอกเหนือจากความจำเป็นด้านการดำเนินการธุรกิจด้านนั้นๆแล้ว การกว้านซื้อที่ดินเมื่อเก็บไว้ขายเก็งกำไรซึ่งเป็นสิ่งที่กระทำได้โดยไม่ยากเย็น

ชาวต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในประเทศมากที่สุดในช่วงนั้น คือ ชาวญี่ปุ่นรองลงมาได้แก่ชาวไต้หวัน สหรัฐอเมริกา อังกฤษและฮ่องกง นักธุรกิจ ชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่จะซื้อที่ดินไว้สร้างเป็นโรงงานและนิคมอุตสาหกรรมโดยเฉพาะ แต่ต่อมาระยะหลังรัฐบาลญี่ปุ่นมีนโยบายระบายนคนสูงอายุที่ปลดเกษียณแล้ว ให้นำไปพักอาศัยอยู่ต่างประเทศ ทำให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อจัดสร้างเป็นบ้านพักอาศัยขึ้น ผิดกับนักธุรกิจชาวไต้หวัน และชาวฮ่องกง ซึ่งเป็นนักลงทุนระยะสั้นทั้งยังมีสายสัมพันธ์ทางเครือญาติกับนักลงทุนชาวจีนในไทย ทำให้การประกอบธุรกิจในด้านที่ดินมีความคล่องตัว และสะดวกกว่าชาวญี่ปุ่นอยู่หลายช่วงตัว และยิ่งชาวฮ่องกงมีประสบการณ์ในด้านการค้าและพัฒนาที่ดินอย่างสูง เนื่องจากธุรกิจด้านนี้ชาวฮ่องกงมีพัฒนาการมาจนถึงกับ เรียกได้ว่าอยู่ในระดับแนวหน้าของโลก แม้จะนอนว่าชาวฮ่องกงย่อมมีประสบการณ์การันราคาที่ดินอย่างโชคโชคนด้วยเช่นกัน

ปริมาณเงินลงทุนที่ชาวต่างชาติ นำเข้ามากว่าวันซื้อที่ดินในไทยนั้น ตัวเลขที่แท้จริงคงหาได้ยากเนื่องจากส่วนใหญ่แล้วเงินที่นำเข้ามาจะผ่านเข้ามาทางสถาบันการเงิน ซึ่งสถาบันการเงินเหล่านี้ จะไม่ยอมเปิดเผยตัวเลขของเงินลงทุนอย่างเด็ดขาดโดยจะอ้างว่าเป็นความลับของลูกค้า แต่จากข่าวสารในวงการค้าที่ดินเงินจำนวนนี้มีอยู่อย่างมหาศาลโดยผ่านญาติพี่น้อง หรือนายหน้าที่เป็นคนไทย เข้าไปกว้านซื้อที่ดินที่มีความเป็นไปได้สำหรับสร้างโรงงานอุตสาหกรรมครั้งละหลายหมื่นไร่ ที่ดินเหล่านี้หากขายต่อและได้กำไรก็จะขาย ขณะเดียวกันก็รับจัดหาที่ดินสำหรับ นักลงทุนหน้าใหม่ที่ จะเข้ามาตั้งโรงงานด้วย(2) การกว้านซื้อที่ดินของคนต่างด้าว เป็นเหตุให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ มีการซื้อขายเปลี่ยนมือ การถือครองกันอย่างรวดเร็ว ปริมาณเงินที่ซื้อขายแต่ละเดือนแต่ละปีรวมกันแล้วเป็นจำนวนสูงมาก จึงเป็นที่เชื่อกันว่ามีกำไรใช้กินของคนต่างด้าวจำนวนมหาศาลเมื่อกว้านซื้อที่ดินในบริเวณสำคัญ ๆ หรือบริเวณที่จะมีความสำคัญในอนาคตในทางการเกษตร อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ซึ่งย่อมจะเป็นภัยทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองการปกครองอย่างแน่นอน

(2) อ้างแล้ว หน้า 93

ในสมัยของรัฐบาลพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ มีแนวความคิดว่า " การทำให้คนต่างด้าวซื้อที่ดิน ไม่มีความเสียหายอะไร โดยให้เหตุผลว่าคนไทย กลับจะได้เงินจากการซื้อขาย ที่ดินที่คนต่างด้าวซื้อไปก็ไม่สามารถที่จะนำกลับไป ได้ รัฐบาลจะเอาคืนเมื่อใดก็ย่อมจะทำได้" ซึ่งในความคิดเห็นเช่นนี้ผู้เขียนกลับ มีความเห็นว่า การที่ปล่อยให้คนต่างด้าวซื้อที่ดินได้ จะเกิดความเสียหายอย่าง ร้ายแรงด้วยซ้ำ เพราะในที่สุดแล้วคนไทยเอง จะต้องขยับขยายตัวเองออกไป อยู่ชนบทเรื่อยไป ส่วนที่ดินในเมืองคนต่างด้าวกองกวาดเอาไปหมด เพราะคน ต่างด้าวที่เข้ามาซื้อที่ดินย่อมต้องมีเงินทุนอย่างมหาศาล เมื่อทุกสิ่งทุกอย่างอยู่ใน มือของคนต่างด้าวแล้ว เราก็คงจะได้ชื่อว่าเป็นประเทศที่มีเอกราชเพียงแต่ตัว หนังสือเท่านั้น

การที่คนต่างด้าวกว้านซื้อที่ดินไปเพื่อทำการเกษตรกรรมและหาก กิจการนั้นมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับเกษตรกรรมของประเทศเรา ความได้ เปรียบ ของคนต่างด้าวจะมีมากมาย เนื่องจากเงินทุนของคนต่างด้าวจะเสีย ดอกเบี้ยในอัตราต่ำมาก เมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศยิ่งกว่านั้นการ พัฒนาด้านการเกษตรของคนต่างด้าว ยิ่งมีความก้าวหน้ากว่าของประเทศไทยไม่ ว่าจะเป็นด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่ วิทยาการด้านต่างๆผลที่ตามมาก็คือเกษตรกร ของประเทศจะกลายเป็นลูกจ้าง ทำการเกษตรให้แก่นายทุนต่างชาติเหล่านั้นซึ่ง ไม่ต่างอะไรกับการเป็นทาส คือแผ่นดินของเราแต่คนต่างด้าวเป็นนาย นอกจากนี้ แล้วการที่คนต่างด้าวเข้ามาประกอบธุรกิจเกษตรอย่างครบวงจร ต้องใช้ ที่ดินเป็นจำนวนมาก จึงต้องทำการกว้านซื้อที่ดินไว้เมื่อเห็นว่า ที่ดินที่กว้านซื้อไว้ ได้กำไรก็จะขายในลักษณะ การเก็งกำไรซึ่งไม่เกิดผลดีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ ของประเทศ

รัฐบาลเองก็มีแต่นโยบายส่งเสริมให้คนต่างชาติมาลงทุนอย่างมาก โดยสามารถจะขออนุญาตส่งเสริมการลงทุนผ่าน คณะกรรมการส่งเสริม การลงทุนฯ (บี.โอ.ไอ.) สร้างโรงงาน โดยมีวัตถุประสงค์ให้โรงงานเหล่านี้ ผลิตสินค้าที่จำเป็น แต่ส่วนใหญ่แล้วกลับเป็นสินค้าฟุ่มเฟือย เพื่อการส่งออก แม้ สำนักงานส่งเสริมการลงทุนจะเน้นการลงทุนเพื่อการส่งออก แต่ในขณะเดียวกัน

กับการสนับสนุนโรงงานประเภทอื่น ๆ รวมทั้งการสร้างโรงแรมมากขึ้นทั้งใน กรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด ล้วนแต่เป็นการลงทุนของกลุ่มคนที่มีรายได้ดี และเมื่อคนมีรายได้ดีเท่านั้น ไม่มีการส่งเสริมการลงทุนในด้านปัจจัยสี่เลย โดยไม่คำนึงถึงคนจน ซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่ของประเทศและเป็นผู้มีรายได้น้อย ยิ่งหากมีภาวะเงินเฟ้อเกิดขึ้นคนจนก็ยิ่งถูกทอดทิ้งมากขึ้น รัฐบาลมีโครงการมากมายแต่ขาดการพัฒนาด้าน "คุณภาพชีวิตเบื้องต้นของคนจน" ยิ่งกว่านั้นรัฐยังส่งเสริมต่างชาติให้เข้ามาสร้างฐานเศรษฐกิจ ในประเทศไทยโดยไร้ขอบเขตอีกด้วยทั้งยังทำเอาหูไปนาเอาตาไปไร่ปล่อยให้คนต่างชาติปฏิบัติผิดกฎหมายมาลงทุน ด้านที่ดินอย่างไม่มีขอบเขตจำกัด(3)

3.1.4 ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินและความไม่เป็นระเบียบของผังเมือง

จากการพัฒนาด้านเศรษฐกิจและสังคมที่ขยายตัวเพิ่มอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะการลงทุนในด้านธุรกิจที่ดินมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นอย่างมากมาย แต่ปรากฏว่าการเติบโตของธุรกิจที่ดินกลับเติบโตไปอย่างไร้ระเบียบไม่มีแบบแผน ทั้งนี้เพราะรัฐบาลไม่มีนโยบายหลักเกณฑ์และตัวบทกฎหมายเกี่ยวกับการจัดผังเมืองอย่างเด่นชัดประกอบกับผู้ลงทุนขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องการจัดผังเมือง จึงก่อให้เกิดปัญหาการพัฒนาที่ดินในเมืองตามมา โดยเฉพาะช่วงที่เศรษฐกิจไทยชะลอตัว การลงทุนมีมาก ประชาชนมีอำนาจซื้อสูงก่อให้เกิดภาวะเงินเฟ้อ รวมทั้งเกิดการสร้างราคาที่ดินที่เป็นผลมาจากความต้องการของธุรกิจ สิ่งเหล่านี้เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ธุรกิจที่ดิน ความเจริญขยายสู่นอกตัวเมืองโดยอัตโนมัติปราศจากหลักการที่ควรจะเป็น และเป็นการขยายความเจริญที่ขาดการประสานให้สอดคล้องกับปัจจัยด้านสาธารณูปโภคของฝ่ายรัฐบาล

(3) มานพ หงศทัต, "ต่างชาติ-ไทยเทียม ในอสังหาริมทรัพย์" วารสารธุรกิจที่ดิน ฉบับที่ 68 ปีที่ 7 (มิถุนายน 2533), หน้า 50-51

ที่จริงความเป็นมาในการขยายตัวยังมีไม่มาก แต่เนื่องจากว่าขาดการพัฒนาเมื่อใช้ประโยชน์ในที่ดินในทุกๆตารางพื้นที่อย่างแท้จริงและในความเป็นจริงสังคมไทย มักเกาะก่อบนความเจริญริมถนนปล่อยพื้นที่ว่างในส่วนหลังเป็นจุดบอด ขาดแม้กระทั่ง สิ่งสิ่งที่เป็นทางออกสู่การพัฒนา จากสภาพความรกร้างว่างเปล่าของพื้นที่ตามบอด ยังมีปรากฏแถบทุกจุดที่มีผู้คนอยู่อาศัย เป็นจำนวนมากจึงกลับกลายเป็นเงาสะท้อนถึงมุมอับของการพัฒนา และดูเหมือนว่าการขยายเมืองเป็นเพียงกลวงของการพัฒนาที่ไร้ซึ่งทิศทางการเสริมสร้างความมั่นคงให้กับสังคมและประเทศชาติ ทั้งนี้เนื่องจากการขาดปัจจัยพื้นฐานที่ดีเพื่อรองรับการพัฒนาดังกล่าว ทั้งในแง่ของโครงสร้างย่อยและโครงสร้างระดับชาติที่ต้องการหลักเกณฑ์ที่แน่นอนและในการพัฒนาที่อยู่อาศัย (Housing Sector) ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) นั้นมีส่วนสำคัญอยู่ 3 ประการคือ ที่ดิน การผังเมืองและสาธารณูปโภค เป็นตัวจักรสำคัญที่ต้องพัฒนาให้ก้าวไปสู่เป้าหมายความเจริญที่ยั่งยืน

จากการพัฒนาในด้านธุรกิจการค้าที่ดินส่งผลให้เกิดความไม่มีระเบียบในการผังเมือง กล่าวคือ

1) ในเขตเมือง มีแนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดินเข้มข้น (Land Use Intensive) รูปแบบของการพัฒนาเมื่อที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างตึกอาคารเป็นลักษณะอาคารสูง (High Building) มีความหนาแน่นจำนวนหน่วยสูงเพิ่มมากขึ้น ระบบสาธารณูปโภคไม่เพียงพอต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้น สภาวะแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในเขตเมืองเสื่อมโทรม แต่ขณะเดียวกันก็ยังมีที่ดินตามบอด (Blind land) ขนาดต่างๆหรือที่ดินที่ใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่า ปล่อยทิ้งไว้ทั้งที่ดินเอกชนและที่ดินรัฐ ได้แก่ที่ราชพัสดุ ที่สาธารณะและที่ทรัพย์สิน เป็นต้น

รูปแบบของการพัฒนาได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากราคาที่ดินได้สูงขึ้น โดยเฉพาะการก่อสร้างอาคารชุดในเขตเมืองได้เกิดขึ้นอย่างมาก แต่ในขณะเดียวกันความเหมาะสมในการจัดวางผังโครงการอาคารชุด ไม่ได้เอื้อภายใต้การควบคุมโดยกฎหมายใดๆ ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน

หรือกฎหมายควบคุมอาคารก็ตาม ทำให้การจัดวางผังโครงการค่อนข้างหนาแน่น โดยมีพื้นที่สาธารณะและองค์ประกอบชุมชนต่างๆ ค่อนข้างน้อย ถนนในโครงการแคบ พื้นที่จอดรถน้อยเกินไประยะห่างระหว่างอาคารน้อยเกินไป ทำให้คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยเสื่อมโทรมไปด้วย

2) ในเขตชานเมือง การเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินได้พัฒนาเป็นย่านชุมชนอาศัยและย่านอุตสาหกรรม ด้วยการรุกกล้าพื้นที่เกษตรซึ่งมีแนวโน้มลดลงโดยลำดับ การขยายตัวของโครงการพัฒนาที่ดิน ที่อยู่อาศัยและกิจกรรมเศรษฐกิจต่างๆ ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วไปตามถนนสายหลัก (Ribbon development) สภาพการพัฒนาไม่ต่อเนื่องมีลักษณะก้าวกระโดด (Leap Frog Development) รวมทั้งปัญหามลพิษจากน้ำเสียและขยะจากชุมชนและอุตสาหกรรมกำลังมีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม และคุณภาพชีวิตของชุมชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ อย่างไรก็ตามในเขตชานเมืองยังมีพื้นที่ถูกทิ้งว่างเปล่า (Vacant land) จำนวนมากที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ เพราะบริการพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคยังไม่เพียงพอ เหล่านี้ล้วนเป็นสถานการณ์ที่เป็นเรื่องของการใช้ทรัพยากรที่ไม่ดีพอ หรือไม่คุ้มค่าทั้งสิ้น ขาดระเบียบ และไม่มีประสิทธิภาพต่อการพัฒนาส่วนรวม

การก่อสร้างในย่านชานเมืองอาจขาดมาตรฐานในการก่อสร้างอาคาร เนื่องจากการขาดการควบคุม เพราะบางโครงการอยู่นอกเขตเทศบาล แต่เป็นบริเวณเชื่อมต่อ ซึ่งยังไม่มีกรอบกฎกระทรวงประกาศเป็นพื้นที่ในเขตควบคุมอาคารจึงไม่ต้องขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ดังนั้นมาตรฐานของอาคารที่ก่อสร้างขึ้นจึงไม่ได้มาตรฐานพอสำหรับการอยู่อาศัย

ดังนั้นพอสรุปปัญหาสาเหตุหลักของการใช้ประโยชน์ของที่ดินและความไม่เป็นระเบียบของผังเมืองได้ดังนี้

1) ปัญหาด้านหลักการหรือกลยุทธ์วิธีการพัฒนา (Development Fundamental and Strategic Problem) ที่อาจจะยังไม่ก้าวหน้าหรือรอบรู้เพียงพอ เช่น ปัญหาด้านการวางแผนบริการพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่ยังไม่เพียงพอ และไม่เป็นระบบทั้งภาครัฐและเอกชน ปัญหา

เศรษฐกิจการเงินการคลัง สังคม ในอดีตที่ยังไม่มีรายได้มากพอปัญหาการศึกษา และปัญหาการผังเมือง รวมทั้งปัญหาการเมืองด้วย

2) ปัญหาทางด้านกายภาพ(Physical Problem)เป็นผลจากการพัฒนาเชิงวัตถุสิ่งปลูกสร้างปรากฏออกมาทั้งรูปทรงและขนาดต่างๆ มากมาย ซึ่งลักษณะของอาคารสิ่งปลูกสร้างบางแห่ง เป็นการก่อสร้างที่เกิดจากความไม่สมบูรณ์ของหลักการที่เข้าใจกันมาอย่างไม่ถูกต้องเพียงพอนั่นเอง ซึ่งจากสภาพที่ปรากฏให้เห็นชัดเจนคือ

- การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตเมืองจากสภาพอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 3 ชั้นหรือ 6 ชั้น ต่อมาได้ก่อสร้างเป็นอาคารสูงขยายตัวขึ้นในแนวตั้งมีความหนาแน่นทั้งประชากรต่อพื้นที่และต่อหน่วยอยู่อาศัย จนมีสภาพแออัดหนาแน่นเกินขีดความสามารถของระบบสาธารณูปโภค บริการต่างๆไม่เพียงพอ

- การขยายตัวของที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองแม้ว่าจะได้มีการขยายตัวไปในบริเวณที่มีบริการพื้นฐานอยู่บ้าง แต่ส่วนใหญ่มีกลุ่มนอกเขตบริการสาธารณูปโภคซึ่งทำให้เกิดความเสียหายในแง่การใช้ประโยชน์ของที่ดินและการผังเมือง สภาพการพัฒนาดังกล่าวทำให้รัฐมีความยากลำบากในการจัดบริการไล่ตามสภาพการขยายตัวของชุมชนและทำให้ต้นทุนการจัดบริการเพิ่มมากกว่าที่ควรจะเป็นในกรณีที่ไม่มีการวางแผนการใช้ที่ดินไว้ล่วงหน้าแล้ว

- การพัฒนาบริการพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการไม่เพียงพอทันเวลา ซึ่งอาจมีสาเหตุมาจากด้านเงินทุน รวมทั้งการประสานระหว่างภาครัฐและเอกชนยังไม่ดีพอ

- การประกาศใช้ผังเมืองล่าช้าไม่ทันความเจริญ จึงทำให้ใช้ประโยชน์จากหลักการด้านการผังเมืองที่ดีและส่งผลดีในทางบวกได้ไม่เท่าที่ควร ขณะเดียวกันได้ส่งผลในทางลบเกิดขึ้น

- การที่ดินซึ่งสามารถเข้าประโยชน์ได้ดีหรือมีโอกาสในทางเศรษฐกิจสูง มีราคาสูงและมีไม่เพียงพอเพราะความต้องการในอุปทานที่ดินมีมาก ภาวะการเก็งกำไรมีสูง ทั้งนี้ก็เป็นผลสืบเนื่องมาจากยังไม่มีระบบภาษีหรือมาตรการจูงใจให้เกิดการลงทุนในด้านอื่นๆ ที่จะก่อให้เกิดการหักเหหรือเปลี่ยน

แปลงจากสภาพการเก็งกำไรจนเกินควรให้เข้าไปสู่ระบบเศรษฐกิจที่มีโอกาสและทางเลือกอย่างกว้างขวางและครบถ้วนสมบูรณ์

- การเกิดที่ดินตาบอด ที่ดินว่างเปล่าซึ่งเป็นที่ดินที่ด้อยประโยชน์หรือโอกาสทางเศรษฐกิจทั้งในส่วนของที่ดินรัฐบาลและที่ดินเอกชนเองได้สะท้อนให้เห็นถึงการไร้ประโยชน์จากทรัพยากรที่มีอย่างไม่คุ้มค่าและไม่มีประสิทธิภาพ

- เกิดปัญหาทรัพยากรเสื่อมโทรม ปัญหาสิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิตตกต่ำซึ่งเป็นผลกระทบที่เกิดตามมาจากการพัฒนาที่ขาดการกำกับดูแล และชี้แนะอย่างเหมาะสม

3.1.5 สภาพการณ์ของปัญหาอื่นๆ

เป็นที่ทราบกันดีแล้วว่า "ที่ดิน" เป็นส่วนสำคัญอย่างยิ่งในระบบเศรษฐกิจของทุกประเทศ ไม่ว่าจะประเทศที่ปกครองด้วยระบบสังคมนิยมหรือระบบเสรีนิยมต่างก็ยึดถือเอาที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการผลิตทั้งในด้านเกษตรกรรมไปจนถึงอุตสาหกรรมและด้านบริการ ในแนวความคิดทางเศรษฐศาสตร์ทั่วโลกถือว่าที่ดินเป็นปัจจัยเบื้องต้นของการผลิตที่มีความสำคัญเท่าเทียมกับเงินทุน แรงงาน เทคโนโลยี และวัตถุดิบเช่นเดียวกัน

นอกจากนั้นแล้วที่ดินยังเป็นปัจจัยที่ต่างไปจากสิ่งอื่นกล่าวคือ "ที่ดิน" เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เคลื่อนที่ไม่ได้ อยู่ที่ไหนก็จะอยู่ที่นั่นตลอดกาลและมีจำนวนอยู่จำกัด เมื่อนำมาพัฒนาแล้วไม่สามารถสร้างขึ้นมาทดแทนได้ ยิ่งที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่หรือทำเลที่สำคัญๆ และเหมาะสมกับการลงทุนทางธุรกิจหรือการไร้ประโยชน์ยิ่งมีความหมายมากกว่าปกติคือ บริเวณที่ตั้งเหล่านั้นไม่อาจหาพื้นที่ที่อื่นมาทดแทนได้ ทำให้เกิดความต้องการสูงเป็นเหตุให้แย่งกันซื้อมาก ทั้งนี้เป็นไปตามหลักเศรษฐศาสตร์ "อุปสงค์" กับ "อุปทาน" แต่ที่ดินดังกล่าวหากใช้อย่างไม่รอบคอบพอก็จะเกิดผลเสียหายและไร้ประสิทธิภาพในการไร้ประโยชน์แก่ส่วนรวมด้วย

ในทางเศรษฐศาสตร์ ได้จำแนกที่ดินไว้เป็น "สินค้า" ชนิดหนึ่งซึ่งสามารถซื้อขายกันได้อย่างเสรี ใครใคร่ค้าก็ค้า ราคาจึงขึ้นอยู่กับอุปสงค์

อุปทาน จึงมีการจำแนกสินค้านี้ออกเป็นสองประเภทคือ

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

ในส่วนที่เป็นสินค้าทุน (Investment Goods) นั้นถือว่าที่ดินมีจำนวนจำกัด อุปทาน(Demand) ต่อตัวที่ดินจะมีมากขึ้นเมื่อประชาชนเพิ่มขึ้น ตรงกันข้าม อุปสงค์(Supply) ซึ่งจะน้อยลงตามลำดับ เพราะฉะนั้นสินค้าประเภทนี้ราคาข้อมมีแต่จะสูงขึ้นเมื่อซื้อทิ้งไว้หรือกักตุนไว้ราคาหรือกำไรจะเพิ่มเป็นเงาตามตัว ในส่วนที่เป็นสินค้าอุปโภค(Consumers Goods)นั้นเมื่อนำที่ดินมาใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างอาคาร ร้านค้าหรือใช้ทำโรงงานอุตสาหกรรม นั้นที่นั้นจะหมดไปเหมือนสินค้าอื่นๆ

ในระบบการค้าแบบเสรีทุนนิยม ผู้ซื้อและผู้ขายจะพบกันเมื่อตกลงเงื่อนไขความต้องการ จุดนี้ทำให้เกิด "ราคา" ที่ยอมรับกันทั้งสองฝ่าย ตามที่นักเศรษฐศาสตร์อธิบายว่าเป็นไปตาม "กลไกของตลาด" แต่ปรากฏการณ์เช่นนี้จะไม่เกิดขึ้นในประเทศสังคมนิยมเนื่องจากที่ดินทั้งหมดเป็นของรัฐ ประชาชนไม่มีสิทธิซื้อที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนตัว ที่ดินจึงไม่เป็น "สินค้า"แต่เป็นเพียงปัจจัยการผลิตที่รัฐสามารถควบคุม "กลไกราคา" ได้ เมื่อความต้องการระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายถูกกีดกันไม่ให้สามารถพบกันได้โดยอิสระเสรี ที่ดินจึงเป็นสินค้าที่ไม่มีราคาค่าวางวัด แต่เป็นสาธารณูปโภคอย่างหนึ่งที่รัฐจัดหาให้กับประชาชนทั่วประเทศ เช่นเดียวกับระบบประปา ไฟฟ้า และถนน เป็นต้น

ราคาที่ดินที่แท้จริงก็คือราคาของผู้ซื้อและผู้ขาย "พอใจซึ่งกันและกัน"กรณีและผู้ซื้อและผู้ขายไม่รู้จักกันและต่างก็ได้ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและการลงทุนที่ดินผืนนั้นอย่างละเอียดแล้ว การตกลงราคาระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายที่ดินของที่ดินแปลงนั้นจะเป็น "ราคาตลาดที่แท้จริง"ซึ่งเป็นราคาที่แท้จริงในขณะนั้นเสมอไม่ว่าคนทั่วไปจะคิดว่าเป็นราคาที่ถูกหรือแพง ซึ่งต่างจาก "ราคาที่ถูกกำหนด" กล่าวคือราคาที่ถูกกำหนดขึ้นนั้นจะไม่ใช้ราคาตลาดที่แท้จริง อาจเกิดขึ้นจากผู้ที่มีอำนาจในเชิงพาณิชย์ซึ่งมีที่ดินอยู่ในใจกลางเมืองที่ที่ดินนั้นมีอยู่อย่างจำกัด กลุ่มเจ้าของที่ดินย่านสำคัญ เหล่านี้จะสามารถกำหนดราคาตามความพอใจของตนเอง

หรืออาจจะเกิดจากการสร้างราคาโดยผู้ซื้อและผู้ขายร่วมมือกันหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องร่วมมือด้วยโดยเป้าหมายเพื่อการเก็งกำไรที่ดิน สิ่งต่างๆเหล่านี้ทำให้ธุรกิจการค้าที่ดินได้เกิดสภาพการณ์ของปัญหาต่างๆ คือ

3.1.4.1 การเก็งกำไรที่ดิน (Land Speculation)

การเก็งกำไรที่ดิน เป็นผลพวงของการกว้านซื้อที่ดินนั้นๆ โดยคาดหมายว่าในอนาคตคงต้องมีความต้องการที่แท้จริงเกิดขึ้นในบริเวณที่ดินที่ได้เก็งกำไรไว้นั้น จึงกว้านซื้อที่ดินเอาไว้เพื่อปล่อยขายในโอกาสต่อไปเมื่อราคาสูงขึ้นหรืออาจจะใช้วิธีสร้างราคาให้สูงขึ้น เป็นเหตุให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างไม่หยุดยั้ง ซึ่งนักค้าที่ดินแบบเก็งกำไรเหล่านี้มีทั้งที่เป็นคนไทยเอง ชาวต่างชาติและคนไทยที่ได้เงินทุนมาจากต่างชาติหรือร่วมลงทุนกับชาวต่างชาติ

การเก็งกำไรที่ดิน จึงสามารถอธิบายได้ว่า คือการใช้โอกาสความได้เปรียบทางด้านข้อมูล ความได้เปรียบทางการเงิน และด้านการจัดการเข้ามาครอบครองที่ดิน โดยไม่ได้มีจุดมุ่งหมายที่จะพัฒนาที่ดินให้เป็นประโยชน์แต่อย่างใด เป็นเพียงต้องการกักตุนที่ดินไว้ในระยะเวลาหนึ่งเพื่อรอเวลาขายออกไปในรูปสินค้าที่มีราคาแพงขึ้นอย่างมากมายนั่น ซึ่งจะเป็นผลเสียต่อระบบเศรษฐกิจและเป็นตัวทำลายความกินดีอยู่ดีของประชาชน ทั้งนี้ เนื่องจากจะทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์มีอัตราที่สูงเพิ่มขึ้นกว่ารายได้ของประชาชนทั่วไปจนเทียบกันไม่ได้(4)

เมื่อมองการเก็งกำไรในสภาพของตลาดระบบเสรีทุนนิยม ป้อยครั้งที่การเก็งกำไรถูกมองว่าเป็น "แพะ" เป็น "โจร" เป็น "จำเลย" ที่ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหลายเพิ่มสูงขึ้น จริงๆแล้วการเก็งกำไรเป็นการซื้อตามการคาดการณ์ ผลประโยชน์ในอนาคต ถ้าคาดถูกก็ได้ "กำไร" ถ้าคาดผิดก็ "ขาดทุน" และการเก็งกำไรสามารถดำเนินการได้อย่างเปิดเผยเป็นไปตามอุปสงค์และอุปทานของตลาด ในตลาดที่ดีมีอนาคต ใครๆก็มาเก็งกำไร ซึ่งถือว่า

(4) "ปัญหาของธุรกิจที่ดินยังสดใสนหรือมืดมน" สัมมนาจุฬาลงกรณ์ฯ

(7 ธันวาคม 2531), หน้า 29-33

เป็นการลงทุน เช่นในช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีความคึกคักเฟื่องฟูมาก พ่อค้าวาณิชยศาสตร์ต่างก็เข้ามาลงทุน การเก็งกำไรจึงเกิดขึ้นทุกชั้นตอนตั้งแต่เจ้าของที่ดินเดิม ผู้รวบรวมที่ดิน ผู้ประกอบการและผู้ซื้อ ไม่ช้ามีแต่เพียงผู้ซื้อ แต่เนื่องจากที่ดินเป็นสินค้าที่ไม่เหมือนกับสินค้าโดยทั่วไปเพราะเหตุว่าที่ดินมีจำนวนอยู่จำกัดไม่อาจมีเพิ่มขึ้นได้อีกนับวันก็จะถูกใช้ให้หมดไปตามความต้องการ และที่ดินยังเป็นหัวใจของการผลิตเป็นต้นทุนของสินค้าอื่นๆ หากการเก็งกำไรมิใช่เป็นไปตามกลไกของตลาดคือ "ราคาตลาดที่แท้จริง" หากเป็นไปอย่างผิดธรรมชาติปกติของกลไกตลาดกล่าวคือเป็น "ราคาที่ถูกกำหนด" ขึ้นแล้ว จนเป็นเหตุให้ราคาที่ดินสูงขึ้นจนผิดปกติ ซึ่งไม่สามารถใช้เป็นต้นทุนในการผลิตหรือหากใช้ได้ก็ทำให้ สินค้าประเภทอื่นมีราคาสูงขึ้นด้วยทำให้ผู้บริโภคต้องแบกรับภาระแทนที่ย่อมเกิดผลเสียต่อเศรษฐกิจส่วนรวมมากกว่าการเก็งกำไรโดยปกติธรรมดาทั่วไป

ถ้าจะพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่า "การเก็งกำไร" ที่ถือว่าเป็นจักรกลสำคัญส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิด "เงินเฟ้อ" นั้นมิได้เป็นเพราะอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบอย่างเดียว ตลาดการเก็งกำไรมักจะมีความสัมพันธ์ใกล้ชิด กับการซื้อ-ขาย ระยะสั้นๆ (Short Sale) และมุ่งหวังให้เกิดกำไรสูงสุด ดังนั้น "เงิน" ซึ่งเป็นปัจจัยการผลิตทั้งระบบจึงถูกนำมาปั่นหรือการซื้อ-ขาย ระยะสั้นโดยมิได้เน้นถึงการผลิตเพื่อเศรษฐกิจระยะยาวมักจะเป็นเงินที่หมุนมาจากธุรกิจงานตนเองเดียวกัน เช่น การบั่นหุ้น การเก็งกำไรที่ดิน การเก็งกำไรวัสดุก่อสร้าง หรืออาจจะเป็นเงินที่ได้มาโดยผิดกฎหมายซึ่งกลุ่มบุคคลเหล่านี้ส่วนใหญ่แล้ว ก็จะมาจากรวมกลุ่มบุคคลกลุ่มเดียวกัน

สถาบันการเงินเองก็มีส่วนในการช่วยให้เกิดการเก็งกำไรที่ดินอย่างมาก ไม่ว่าจะด้วยการปล่อยสินเชื่อแก่นักค้าที่ดินได้แก่การรับจดจำนองที่ดินโดยไม่มีโครงการรองรับในราคาที่เกินความจริงแล้วนำเงินที่ได้จากการจดจำนองไปทำการซื้อที่ดินแปลงใหม่เมื่อเก็งกำไร หากที่ดินแปลงใดสามารถขายได้กำไรก่อนก็จะขายต่อไปทันทีแล้วนำเงินที่ได้ไปซื้อที่ดินเมื่อเก็งกำไรต่อไปไม่มีที่สิ้นสุด หรือการเป็นผู้ซื้อขายและเก็งกำไรที่ดินเอง อีกทั้งนโยบายของรัฐบาล

ในการเปิดตลาดเสรีทางการเงินทำให้มีเงินตราไหลจากต่างประเทศเข้ามาลงทุนภายในประเทศเป็นจำนวนมากส่วนหนึ่งเป็นการลงทุนในด้านธุรกิจการค้าที่ดินทำให้เกิดการเก็งกำไรที่ดินติดตามมา

ในช่วง 4-5 ปี ที่ผ่านมา เศรษฐกิจและการลงทุนของประเทศขยายตัวในระดับสูง ส่งผลให้ภาวะของธุรกิจสิ่งหาปริมาณในประเทศเมืองอุตสาหกรรม มีการซื้อขายและเก็งกำไรที่ดินและที่อยู่อาศัยอย่างรุนแรง จากนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ การซื้อขายและเก็งกำไรดังกล่าวได้ขยายวงกว้างไปในที่ต่างๆ ของประเทศแม้แต่ในบริเวณที่ความเจริญยังไม่ถึงและห่างไกลความเจริญ นักลงทุนจริง และนักเก็งกำไรได้เข้ามาฉวยโอกาสที่ตลาดมีความต้องการที่ดินเพื่อการลงทุน และการพัฒนาทำให้ระดับราคาของที่ดินปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว

การเก็งกำไรที่ดินทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ เป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในระยะต่อไปซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ เพราะที่ดินเป็นปัจจัยในการผลิตที่สำคัญ ไม่ว่าจะประกอบธุรกิจใดหรือแม้แต่จะเป็นที่อยู่อาศัยก็ย่อมต้องใช้ที่ดินทั้งสิ้น การเก็งกำไรที่ดินจึงเป็นตัวการสำคัญที่ทำลายการพัฒนา โดยเฉพาะในประเทศที่คนส่วนใหญ่มีรายได้น้อยหากที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยมีราคาไม่แพงนักซึ่งประชาชนพอจะซื้อหาได้ ก็จะช่วยให้ประชาชนมีรายได้เหลือไว้สำหรับเลี้ยงครอบครัว(5)

3.1.4.2 การปั่นราคาที่ดิน

"การปั่นราคาที่ดิน" ที่แท้จริงนั้นมักเกิดจากการวางแผนของนักธุรกิจค้าที่ดิน ที่มีการดำเนินการอย่างแยบยล เป็นการ"ซิว" กันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย เป้าหมายเมื่อเก็งกำไรที่ดินเพียงอย่างเดียว

(5) เชื่อมเดียวกัน หน้า 24

เมื่อมีการกว้านซื้อที่ดินไว้เพื่อจุดประสงค์ในการเก็งกำไร มิใช่เพื่ออาชีพประโยชน์ที่ดินอย่างแท้จริงก็จะต้องมีการขายที่ดินที่ได้กักตุนนั้นไว้ในราคาสูงขึ้นไป ซึ่งหากว่าการกว้านซื้อที่ดินในบริเวณที่ได้มีการพัฒนาหรือสาธารณูปโภคของรัฐขยายไปถึงราคาที่ดินก็จะสูงขึ้นหรือมีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งโอกาสที่ผู้กว้านซื้อที่ดินจะขายที่ดินไปในราคาสูงก็มีโอกาสที่เป็นไปได้อย่างแน่นอน นอกจากนี้ยังอาจใช้วิธีการสร้างราคา บั่นราคาให้สูงขึ้น ใช้วิธีการสร้างอุปสงค์เทียม⁽⁶⁾ (False Demand) คือไม่มีความต้องการในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นอย่างจริงจัง หรือไม่มีความต้องการที่แท้จริง แต่มีการสร้างข่าวว่ามีความต้องการสูง ทำให้ผู้ที่ไม่ทราบข้อเท็จจริงหลงเชื่อเข้าไปซื้อต่อหรือกว้านซื้อต่อในราคาที่สูงขึ้น แล้วเสนอขายในราคาที่สูงขึ้นไปอีก หากมีผู้หลงเชื่ออีกก็จะทำให้ราคาสูงขึ้นไปอีก การบั่นราคาที่ดินในรูปแบบนี้ถือว่าเป็นการสร้างสภาวะผิดปกติเมื่อประโยชน์ในการฉ้อฉล และมักเกิดในย่านธุรกิจที่มีราคาที่ดินแพง และมีอยู่จำกัด

นักเก็งกำไรจากต่างชาติและผู้ร่วมลงทุนระหว่างคนไทยกับคนต่างชาติเป็นผู้มีบทบาทอย่างมากในการสร้างราคา นักลงทุนที่เป็นคนไทยได้แก่นักลงทุนขนาดใหญ่ ธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งนักเก็งกำไรและนักบั่นราคาที่ดิน เหล่านี้มักจะอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาก่อนหรือไม่ก็มาจากภาคการเงิน การคลัง พวกนี้ส่วนใหญ่มักจะได้ข้อมูลในการพัฒนาของรัฐ เช่น การตัดถนนสายต่าง ๆ จะทำการกว้านซื้อและกักตุนที่ดินไว้ก่อน จึงจะปล่อยข่าวบั่นราคาทีหลังหรือในย่านที่มีพื้นที่จำกัด เช่น กรุงเทพฯ ชั้นในได้แก่ สีลม สาทร จะอยู่ในกลุ่มของบริษัทเพียง 2-3 กลุ่ม ซึ่งลักษณะนี้เรียกว่า "ตลาดที่ดินผูกขาด" เกิด "Monopolistic Land Market"

(6) มานพ พงศทัต , "ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์" วารสารสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ (กุมภาพันธ์ 2536) , หน้า 41

คือเมื่อไม่มีคู่แข่งในย่านนั้นแล้ว กลุ่มผู้ลงทุนเหล่านี้ก็ทำการ "ปั่นราคาที่ดิน" จากราคาต่ำๆจนสูงลิ่ว เช่นราคาในปัจจุบัน ซึ่งพฤติกรรมเช่นนี้ในบางประเทศถือว่าเป็น "อาชญากรรมทางเศรษฐกิจ" ในกรณีการ "ปั่นราคาที่ดิน" นั้นผู้เชี่ยวชาญมีความเห็นว่าควรที่จะมีกฎหมายควบคุมและลงโทษผู้กระทำในลักษณะนี้และต้องถือว่าเป็นความผิดตามกฎหมายเช่นเดียวกับการ "ปั่นหุ้น" ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อลงโทษผู้กระทำผิดอย่างเด็ดขาด

อันที่จริงการกระทำเช่นนี้นับเป็นการผิดมโนธรรมผิดจรรยาบรรณและผิดทั้งคุณธรรมที่ดีของพ่อค้าและนายธนาคารทั้งหลายคือเป็นการ "โจรกรรมทรัพย์สินส่วนรวมโดยฉกฉวยโอกาสจากช่องโหว่ของกฎหมาย" แม้ในเมืองไทยจะไม่มีกฎหมายใดเล่นงานได้โดยตรงแต่รัฐก็ควรจะใช้กฎหมายเท่าที่มีอยู่จัดการกับบุคคลเหล่านี้ อันได้แก่ความผิดฐานฉ้อฉลประชาชน ตามที่กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 บัญญัติไว้ ในบางประเทศเช่น สหรัฐอเมริกา ช่องกง นักปั่นหุ้น นักปั่นที่ดิน หรือนายธนาคารที่เอาเงินฝากไปซื้อผิดทางจะถูกเรียกว่าเป็น "อาชญากรรมทางเศรษฐกิจ" ซึ่งจะถูกดำเนินคดีในฐานะ เป็นพวกฉ้อฉลเอาผิดเอาเปรียบประชาชน

พฤติกรรมเช่นนี้ทำให้หน้าเป็นห่วงถึงธุรกิจส่วนรวม เพราะที่ดินเป็นปัจจัยหนึ่งของการประกอบธุรกิจ ถ้าที่ดินถูกผูกขาดและการปั่นราคาจนสูงเกินความเป็นจริง ผลร้ายก็จะตกอยู่กับผู้บริโภคอย่างไม่ต้องสงสัยรัฐบาล จึงน่าที่จะต้องเข้ามามีบทบาทในการควบคุมการซื้อที่ดินให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในระบบการค้าอย่างเสรี ซึ่งนอกจากจะนำมาซึ่งประโยชน์ในด้านภาษีอากรแล้วยังมีผลดีต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระยะยาวอีกด้วย เช่นการกำหนดเขตพัฒนาที่ดินย่านใจกลางเมืองซึ่งเป็นเขตธุรกิจสำคัญ กำหนดภาษี รูปแบบการพัฒนา ตลอดจนสอดส่องดูแลในการซื้อขายเปลี่ยนมือให้เป็นไปในทางที่ถูกต้อง

3.1.4.3 การกว้านซื้อและกักตุนที่ดิน

การกว้านซื้อที่ดิน หมายถึงการถือครองที่ดินเป็นจำนวนมากไม่ว่าจะติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันหรือไม่ก็ตาม โดยซื้อมาจากเจ้าของที่ดินเดิม ไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีเอกสารสิทธิในที่ดินหรือไม่ก็ตามหรืออาจเกิดจากการคาดการณ์หรือเก็งกำไรว่าที่ดินในบริเวณนั้นจะมีราคาสูงขึ้น

ในขณะที่ประเทศกำลังพัฒนาบ้านเมืองเจริญรุ่งเรือง ผู้คนอพยพจากชนบทเข้าสู่ตัวเมืองที่เจริญแล้ว ทำให้ความต้องการที่ดินในเมืองเพิ่มขึ้น ราคาสูงขึ้น นายทุนที่มองการณ์ไกล ก็จะกว้านซื้อที่ดินแถบชานเมือง ชนบทที่ยังราคาถูกลงๆ เก็บกักตุนไว้ อาจจะทำโครงการหรือเก็บไว้เป็น Land Bank ของตนเอง เมื่อเก็บเกี่ยวผลกำไรเมื่อเกิดภาวะเงินเฟ้อแต่ปัญหาที่สำคัญคือนายทุนจากต่างชาติ หรือคนต่างชาติที่หุ้เงินจำนวนมากเข้ามาซื้อที่ดิน การกว้านซื้อที่ดินของคนต่างชาตินั้นได้เกิดขึ้นอย่างมากมาเนื่องจากความล่าสมัยของกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างชาติ มีการกว้านซื้อที่ดินในรูปแบบต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการถือครองที่ดินในลักษณะนายทุนกว้านซื้อที่ดินโดยการวางมัดจำส่วนหนึ่งก่อนแต่ยังไม่โอนที่ดินแล้วขายออกไปในราคาที่สูง วิธีการ "โจนลอย" โดยให้เจ้าของที่ดินที่จะขายเขียนหนังสือมอบอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างๆหรือมั้งเอกสารที่จำเป็นต้องใช้ไว้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งในการกว้านซื้อนี้ต้องใช้ทุนจำนวนมากและอาจจะทำครั้งละหลายๆโครงการ

ผู้กว้านซื้อที่ดินรายใหญ่หลายราย กักตุนที่ดินไว้โดยไม่ทำประโยชน์โดยทางราชการไม่มีทางจะทราบได้เพราะไม่มีมาตรการในการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน จนขณะนี้ยังไม่มียุทธศาสตร์การกว้านซื้อที่ดินของคนต่างด้าวโดยผิดกฎหมายอย่างแท้จริง ทางราชการมีเพียงข้อมูลการถือครองที่ดินเฉพาะที่เป็นโฉนดที่ดินหรือ น.ส.3 ที่ดินอีกจำนวนมากเป็นการครอบครองมือเปล่าได้แก่ ส.ค.1 หรือ สทก. มีการซื้อขายเปลี่ยนมือมากมายโดยไม่ต้องจดทะเบียน ดังนั้นจึงไม่ทราบว่าบุคคล หรือนิติบุคคลใดถือครองที่ดินประเภทใดรวมกันเป็นจำนวนเท่าใด ซึ่งในกรณีนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่ากรมที่ดินควรมีการพัฒนาการเก็บรวบรวมข้อมูลการถือครองที่ดินทุกประเภทนำมารวมกันโดยใช้คอมพิวเตอร์

ให้สามารถมีข้อมูลและตรวจสอบได้อย่างรวดเร็ว

ผู้กักตุนที่ดินบางรายเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจการเกษตรแบบ "ครบวงจร" จึงกว้านซื้อที่ดินจากชาวบ้านเก็บไว้เป็นจำนวนมาก เมื่อมีการกว้านซื้อที่ดินกันมาก ราคาที่ดินย่อมต้องสูงขึ้น ผืนที่บางแห่งราคายิ่งแพงยิ่งแย่งกันซื้อ เจตนาของการกว้านซื้อนั้นมีอยู่ด้วยกันหลายประการ เช่น กว้านซื้อและกักตุนเพื่อเก็งกำไร การปั่นราคา การจัดสรร ประกอบการอุตสาหกรรม เกษตรกรรม และพาณิชย์กรรมต่างๆ

สาเหตุสำคัญที่ทำให้ชาวต่างชาติ เข้ามากว้านซื้อและกักตุนที่ดินในประเทศไทย อาจจะตั้งข้อสังเกตได้คือ

(1) ความต้องการที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม เพราะประเทศไทยมีลักษณะ เอื้ออำนวยในหลายๆด้าน ไม่ว่าจะเป็นวัตถุดิบ ค่าจ้างแรงงานต่ำ เสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเมือง จึงเกิดปรากฏการณ์การเคลื่อนย้ายโรงงานจากประเทศพัฒนาแล้ว เข้ามายังประเทศไทย

(2) ความต้องการที่ดินเพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนและแหล่งท่องเที่ยว

(3) ราคาที่ดินในประเทศไทยยังต่ำเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ในขณะเดียวกัน นโยบายเร่งรัดนิคมอุตสาหกรรมของภาครัฐบาลยังเป็นสิ่งจูงใจให้นักค้าที่ดิน นักพัฒนาที่ดินจากประเทศทั้งในแถบเอเชียด้วยกันหรือประเทศในแถบยุโรปสนใจ เข้ามาลงทุนทำโครงการพัฒนาที่ดินหรือการเก็งกำไรที่ดินเพราะต่างก็เชื่อมั่นว่าราคาที่ดินในไทยยังต้องขยับตัวสูงขึ้นไปกว่านี้อีก

นอกจากการกว้านซื้อที่ดินจะเกิดจากการกระหายของนายทุนรายใหญ่หรือเกิดจากการทุ่มเงินซื้อของนายทุนชาวต่างชาติแล้วธนาคารก็มีส่วนก่อให้เกิดการกว้านซื้อที่ดินโดยวิธีการปล่อยสินเชื่อ ปล่อยเครดิตให้บุคคลและนิติบุคคล เข้ามากว้านซื้อที่ดินซึ่งในระยะหลังรัฐบาลโดยธนาคารแห่งประเทศไทย มีนโยบายจำกัดสินเชื่อในด้านธุรกิจที่ดิน ซึ่งก็เกิดผลดีในแง่การช่วยลดอัตราค่ากว้านซื้อที่ดินลงได้บ้าง แต่ก็ทำให้ธุรกิจหยุดชะงักได้ เนื่องจากผู้ประกอบการที่เป็นรายเล็กหรือขนาดกลางไม่มีเงินทุนที่จะดำเนินการต่อ ก็จำเป็นต้องล้มเลิกโครงการไป แต่จะไม่กระทบกระเทือนต่อนักลงทุนรายใหญ่ เนื่องจากมีเงิน

ทุนสูงซึ่งอาจก่อให้เกิดการผูกขาดทางธุรกิจประเภทนี้ ผู้ประกอบการขนาดเล็ก และขนาดกลางถูกดูดกลืนไปกับกลไกของตลาด การแข่งขันลดน้อยลง ตลาดเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งจะไม่เป็นผลดีต่อผู้บริโภค

3.2 ผลกระทบที่เกิดจากธุรกิจการค้าที่ดิน

3.2.1 ผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคม

3.2.1.1 การกว้านซื้อที่ดิน การปั่นราคาที่ดินและการเก็งกำไรในที่ดินเป็นสาเหตุที่ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ การที่ธุรกิจการค้าที่ดินแทรกอยู่ท่ามกลางความต้องการ เมื่อการลงทุนและการผลิตที่แท้จริงในเชิงธุรกิจ รวมทั้งความต้องการเพื่อที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ สังคม และการเพิ่มของจำนวนประชากรนั้น แม้ว่าจะเป็นธุรกิจที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการซื้อขายที่ดิน แต่การค้าแบบเก็งกำไรซึ่งแฝงอยู่ในธุรกิจนี้ก็ย่อมทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างมากต่อการปรับราคาของที่ดิน ตลอดจนกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ซึ่งสามารถจำแนกผลกระทบได้คือ

(1) กระทบต่อการพัฒนาที่ดินของประเทศ การเก็งกำไร การปั่นราคาที่ดิน ส่งผลให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงอย่างผิดปกติย่อมส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัย อาคารชุดและสิ่งก่อสร้างอื่นๆ สูงขึ้นด้วย ทำให้นักพัฒนาที่ดินไม่สามารถจัดหาที่ดินที่มีราคาเหมาะสมและคุ้มค่าต่อการลงทุน เมื่อพัฒนาที่ดินได้ส่งผลกระทบต่อตัวประชาชนผู้บริโภคโดยตรง เพราะเมื่อราคาที่ดินสูง ที่อยู่อาศัยย่อมต้องมีราคาสูงขึ้นด้วย ประชาชนผู้ต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยปานกลาง และต่ำไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือหากมีได้ที่อยู่อาศัยนั้นก็จะต้องอยู่ห่างไกลความเจริญ ขาดระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดี

(2) ผลกระทบต่อการลงทุนในประเทศ การเก็งกำไรที่ดินทำให้สถาบันการเงินต่างๆ ปลดปล่อยให้แก่ักค้าที่ดินเป็นเงินจำนวนมาก ทำให้สินเชื่อเพื่อการลงทุนในธุรกิจด้านอื่นๆ ถูกตัดทอนลง และการแข่งขันขอสินเชื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิต

ในการจัดหาที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงงาน หรือ

สำนักงาน การซื้อหรือเช่าซื้อสำนักงานของผู้ประกอบการลงทุนด้านอุตสาหกรรม การค้าและบริการต่างๆ ต้องประสบปัญหาราคาที่ดินสูงหรือราคาเช่าแพง ซึ่งทำให้นักลงทุนโดยเฉพาะนักลงทุนชาวต่างชาติไม่กล้าที่จะเข้ามาลงทุนในไทย

(3) ผลกระทบต่อสภาวะแวดล้อมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่เหมาะสมดังกล่าวส่งผลต่อเนื่อง ถึงสภาวะแวดล้อมของประเทศทั้งในด้านน้ำ ดิน อากาศ เช่นกรณีคันฉิมและน้ำเสียของโรงงานอุตสาหกรรม บ้านจัดสรร การใช้ปุ๋ยและสารเคมีกำจัดวัชพืชของสนามกอล์ฟซึ่งไหลเข้าสู่แม่น้ำ ลำคลองหรือพื้นที่ใกล้เคียง เหล่านี้จะทำให้สภาวะแวดล้อมถูกทำลาย

(4) ผลกระทบต่อความไม่สมดุลของระบบสาธารณูปโภค เนื่องจากการเติบโตอย่างรวดเร็วและขาดระเบียบแบบแผนที่ดีพอทำให้อุบัติภัยมีปริมาณมากจนถึงล้นตลาด แต่ในขณะเดียวกันระบบสาธารณูปโภคของรัฐกับมีไม่เพียงพอกับความต้องการ

3.2.1.2 ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประชาชน

การขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ได้เจริญเติบโตขึ้นส่งผลให้มีการขยายตัวของชุมชนเมืองตามมาอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ทั้งนี้เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร และการอพยพเข้าของแรงงานที่ยังคงหลั่งไหลเข้ามาหางานทำในเมืองหลวงและเมืองใหญ่ๆ อันเป็นศูนย์กลางในแต่ละภูมิภาค ซึ่งสิ่งเหล่านี้ได้ส่งผลถึงความต้องการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในขณะที่ที่ดินซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างที่อยู่อาศัยมีปริมาณจำกัดและมีราคาแพงขึ้นเรื่อยๆ ทำให้ที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมีเนียม มีราคาแพงมาก จนกระทั่งผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถที่จะซื้อหามาเป็นของตนเองได้ ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยย่อมทวีความรุนแรงขึ้นทั้งๆที่มีการก่อสร้างอย่างมากแต่ปรากฏว่าที่อยู่อาศัยเหล่านั้นถูกทิ้งร้างไว้ไม่มีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากอันสืบเนื่องมาจากการเก็งกำไรนั่นเอง ประชาชนที่ไม่มีที่อยู่อาศัยต้องไปอาศัยที่ดินของทางราชการที่ทิ้งไว้โดยไม่ใช้ประโยชน์ เกิดเป็นชุมชนแออัด จากการศึกษาของการเคหะแห่งชาติในเรื่องของชุมชนแออัดในเมืองใหญ่ๆของภูมิภาค ปัญหาการไล่ที่เกิดขึ้นนับวันก็จะยิ่งรุนแรง

แรง ชุมชนแออัดนำมาซึ่งสภาพเสื่อมโทรมของชุมชน ซึ่งผลจากความต้องการที่อยู่อาศัยทำให้

(ก) มีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยจากใจกลางเมืองไปอยู่ย่านชานเมืองมากขึ้น โดยเฉพาะในเมืองใหญ่ ดังนั้นระบบขนส่งมวลชนรวมทั้งสาธารณูปโภคจะต้องได้รับการพัฒนา เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างดังกล่าว

(ข) การอยู่อาศัยในใจกลางเมืองได้เปลี่ยนไปจากการอยู่อาศัยที่เป็นบ้านไปเป็นอาคารชุด ซึ่งจะต้องมีการปรับตัวในการอยู่อาศัยอย่างมาก เนื่องจากปัจจุบันที่ดินมีราคาสูงมากทำให้ที่ดินในย่านใจกลางไม่สามารถลงทุนปลูกบ้านได้จำเป็นต้องหันไปปลูกเป็นอาคารชุดแทน ประชาชนจึงจำเป็นต้องหันไปอาศัยอาคารชุดที่มีราคาต่ำแต่เนื่องจากประชาชนผู้อาศัยบางส่วนขาดความรู้ความเข้าใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน ขาดความรับผิดชอบในการดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค

ประเทศไทยเป็นประเทศในระบบเสรีทุนนิยมถึงแม้ว่าอสังหาริมทรัพย์จะเป็นธุรกิจ และเป็นสินค้าที่แลกเปลี่ยนกันได้และมีราคาแพงก็ตาม รัฐบาลก็ต้องมีส่วนในการจัดหาที่อยู่อาศัยและที่ดินให้กับผู้ด้อยโอกาสหรือผู้มีรายได้น้อยของประเทศ เพื่อประชาชนจะได้จัดหาความจำเป็นเบื้องต้นของชีวิตให้กับตนเองหรือครอบครัว ถ้ารัฐปล่อยให้กลุ่มคนผู้ด้อยโอกาสเหล่านี้จัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ตนเองเพียงฝ่ายเดียวแล้ว บุคคลเหล่านั้นคงไม่อาจจะช่วยตัวเองได้และกลุ่มคนเหล่านี้ย่อมก่อให้เกิดปัญหาต่อสังคมอย่างต่อเนื่องและขยายใหญ่ขึ้นจนกลายเป็นปัญหาของส่วนรวมในที่สุด ดังนั้นรัฐบาลควรที่จะเข้ามาเพื่อจัดหาความจำเป็นพื้นฐานในการดำรงชีพซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของการดำรงชีพ ซึ่งประเทศส่วนใหญ่ที่มีระบบเสรีทุนนิยมจะจัดให้มีที่อยู่อาศัยของรัฐโดยรัฐ ซึ่งเรียกว่า "Public Housing" จัดให้มากหรือน้อยก็ขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจทั่วไปของประชาชนแต่ละประเทศไป(7)

(7) มานพ พงศทัต, "วัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์" วารสารธุรกิจที่ดิน

ปีที่ 7 , ฉบับที่ 72 (2533), หน้า 73

3.2.1.3 เกิดปัญหาความยากจน

ประชาชนที่ขายที่ทำกินของตนเองไป ด้วย

เห็นว่าการทำอาชีพเดิมให้ผลตอบแทนสู้การขายที่ดิน ซึ่งจะได้รับเงินจำนวนเป็นก้อนโตไม่ได้ บางคนก็เปรียบเทียบกับการขายที่ดินแล้วนำเงินไปฝากธนาคารก็จะทำให้สามารถได้ดอกเบี้ยเพื่อเลี้ยงตนเองและครอบครัวได้ แต่มีประชาชนจำนวนมากที่เมื่อขายที่ดินไปแล้ว ไม่มีการวางแผนการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดิน แทนที่จะนำเงินนั้นไปลงทุนในอาชีพอื่น ๆ กลับนำเงินไปใช้จ่ายอย่างฟุ่มเฟือย ทำให้เกิดความผิดพลาดในการดำเนินชีวิต ก่อปัญหาให้เกิดความยากจนตามมา ต้องอพยพย้ายถิ่นฐานเข้าสู่เมืองเพื่อหางานทำ สร้างปัญหาต่อสังคมส่วนรวม

ผลจากความรุ่งโรจน์ของธุรกิจการค้าที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากที่ดินในหลายๆท้องถิ่น ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคมและความเป็นอยู่ของคนไทยในบางกลุ่มนั้น กลุ่มที่ได้รับผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงและนำเป็นห่วงอย่างยิ่งในขณะนี้ก็คือครอบครัวของเกษตรกรที่มีรายได้จากการขายที่ดินของตนโดยยอมแลกกับที่ทำกิน ซึ่งกรณีนี้จึงควรมีการแนะแนวทางในการใช้ประโยชน์จากรายได้ของเกษตรกรที่ได้มานี้ให้ได้ผลที่ออกเิงในรูปแบบต่างๆเพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นในอนาคต

หากที่ดินอันเป็นทรัพยากรสำคัญของประเทศตกอยู่ในมือของกลุ่มคนเพียงไม่กี่กลุ่ม ที่สามารถสร้างราคาได้ก็จะเป็นเหตุให้สินค้าต่างๆ มีราคาแพงขึ้น ประชาชนส่วนใหญ่ของประเทศไม่มีความสามารถซื้อที่ดินเป็นของตนเองได้ ช่องว่างระหว่างคนรวยกับคนจนก็จะเพิ่มขึ้นอย่างมาก การกระจายทรัพย์สินจะมีความเหลื่อมล้ำมากขึ้น เพราะรายได้ของประชาชนมิได้เพิ่มขึ้นตามอัตราค่าเพิ่มของราคาที่ดิน

ผลที่ตามมาจากความยากจนคือความเสียหายของสังคม การที่คนไทยซึ่งเป็นเจ้าของประเทศไร้ซึ่งที่ดินทำกิน ต้องเป็นลูกจ้างในภาคอุตสาหกรรม ไม่มีอำนาจต่อรองในทางเศรษฐกิจเลยนั้นย่อมทำให้สถานะทางสังคมด้อยไปด้วย เพราะฐานะทางเศรษฐกิจจะเป็นตัวชี้ฐานะทางสังคม ถ้า



คนไทยส่วนใหญ่ยังเป็นผู้ด้อยกว่าทั้งในทางเศรษฐกิจและสังคมแล้ว การพัฒนาประเทศจะทำได้เพื่อประโยชน์ของใคร เพราะคนไทยเหล่านี้จะไม่มีส่วนร่วมในกิจกรรมต่างๆ ที่สำคัญในสังคมที่รัฐจัดให้มีขึ้น

3.2.2 ผลกระทบด้านการเมืองและการปกครอง

3.2.2.1 เกิดการบุกรุกที่สาธารณะและบุกรุก

ทำลายป่า

เป็นที่หวั่นเกรงกันอย่างยิ่งว่า ผืนที่ป่าไม้ซึ่งนับวันจะยิ่งลดน้อยถอยลงเรื่อยๆ นั้น จะยิ่งพบปัญหามากขึ้นจากการบุกรุกของเกษตรกรผู้ย้ายทำเลที่ทำกิน เนื่องจากธุรกิจการค้าที่ดินที่มีการเสนอซื้อในราคาสูง ทำให้เกษตรกรขายที่ดินแล้วต้องอพยพมาหาที่ทำกินใหม่ซึ่งก็ได้แก่ที่ดินของทางราชการ ผืนที่ป่าไม้และเขตป่าสงวน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออนุรักษป่าไม้ ความสมดุลของธรรมชาติ จะถูกทำลาย เนื่องจากการบุกรุกแผ้วถางป่าและเกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างไม่เหมาะสม

เกษตรกรที่ขายที่ดินของตนไปแล้วไม่มีที่ทำกิน และไม่ได้อพยพเข้าเมืองก็มักจะเริ่มเข้าไปบุกรุกผืนที่ป่าซึ่งเป็นแหล่งทำมาหากินของตนต่อไปเรื่อยๆ ส่วนประชาชนที่อพยพเข้าเมืองเมื่อไม่มีที่อยู่อาศัยก็จำเป็นต้องบุกรุกที่สาธารณะ เพื่อทำเป็นที่อยู่อาศัยและที่ทำกินก่อนปัญหาชุมชนแออัด สิ่งแวดล้อมเป็นพิษ และปัญหาสังคมต่างๆตามมา

การกว้านซื้อที่ดินของนายทุนที่เป็นคนไทยหรือคนต่างด้าว โดยการให้ราคาสูงๆ ทำให้เกษตรกรขายที่ดินของตนไป เมื่อขาดที่ดินทำกินก็ต้องเข้าไปบุกรุกที่ดินของรัฐนายทุนบางรายจะทำการจ้างให้ชาวบ้านแผ้วถางป่าเพื่อออกเอกสารสิทธิ โดยอาศัยการให้สินบนแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐเมื่อได้มาแล้วก็กักตุนไว้เก็งกำไร หรืออาจสร้างเป็นสถานที่ท่องเที่ยว หรือสถานที่พักผ่อนได้แก่ รีสอร์ท ซึ่งจะพบว่ามีการบุกรุกที่ดินของรัฐเพื่อจัดทำรีสอร์ทเป็นจำนวนมาก

3.2.2.2 ผลกระทบต่อความมั่นคงของประเทศ

นโยบายเกี่ยวกับการให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทย ได้มีมาตั้งแต่สมัยโบราณ เนื่องจากที่ดินเป็นเศรษฐกิจที่สำคัญ ที่ดินย่อมเป็นที่มาของรายได้และอำนาจทางการปกครอง กระทั่งปัจจุบันก็ยังคงเป็นความจริงที่ปฏิเสธไม่ได้ ยิ่งในขณะนี้เกือบทุกประเทศทั่วโลกรวมทั้งประเทศไทยด้วยมีภาวะที่เรียกกันว่า "การเศรษฐกิจนําการเมือง" ผู้มีอำนาจทางเศรษฐกิจย่อมมีอำนาจต่อรองในทุกๆ ด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านการเมืองการที่ยอมให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินส่วนใหญ่ของประเทศไทยจะยิ่งช่วยหรืออำนาจในทางเศรษฐกิจของคนต่างด้าวในประเทศไทยยิ่งขึ้น เขาเหล่านั้นก็จะมีอำนาจทางการเมืองต่อไปในอนาคต อาจกล่าวได้ว่าขณะนี้การเข้ายึดอำนาจการปกครองในเมืองไทยโดยคนต่างด้าวนั้นไม่จำเป็นต้องใช้ อำนาจทางการเมืองการทหารอีกต่อไป การระดมเงินทุนเข้ามามากวันขึ้นที่ที่ดินในเมืองไทย กำลังเป็นการรุกรานประเทศอย่างเงียบๆ

การกว้านซื้อที่ดินบางแห่ง เป็นการล่อแหลมต่อความมั่นคงของชาติ เช่น บริเวณชายแดน จุดยุทธศาสตร์ บางพื้นที่อาจใช้เป็นที่แหล่งผลิต หรือศูนย์กลางการขนส่งยาเสพติด สินค้าหนีภาษี และสิ่งที่มีผิดกฎหมายต่างๆ ซึ่งพื้นที่บางแห่งของประเทศนั้น ทางราชการจำเป็นต้องถือครองที่ดินไว้เอง เพราะเป็นจุดยุทธศาสตร์ หรือสถานที่ซึ่งเหมาะแก่การกระทำผิดกฎหมาย ดังนั้นถ้าปล่อยให้เอกชนเป็นผู้ถือครองก็อาจจะเป็นภัยอันตรายต่อบ้านเมืองได้

การที่คนต่างด้าวกว้านซื้อที่ดินในทำเลดีๆ เช่น ชายทะเล แหล่งทัศนอาจร แหล่งที่อาจมีทรัพยากรธรรมชาติซ่อนเร้นอยู่หรือพื้นที่ที่มีคุณค่าในการประกอบการค้าและอุตสาหกรรมและทำให้ราคาที่ดินในทำเลเหล่านี้สูงขึ้นมากอย่างผิดปกติ จึงเป็นอุปสรรคต่อนักลงทุนชาวไทย ที่จะประกอบการในทำเลเหล่านี้ ซึ่งหากพื้นที่เหล่านั้นมีทรัพยากรอยู่มากก็จะเป็นภัยต่อความมั่นคงของประเทศได้ซึ่งในกรณีนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่ารัฐบาลควรต้องมีมาตรการในการดูแลเรื่องนี้อย่างเด็ดขาด โดยมีกฎหมายห้ามมิให้มีการซื้อขายที่ดินในบริเวณที่จะกระทบกระเทือนต่อความมั่นคงของประเทศและหากมีการตรวจพบว่ามี การฝ่าฝืน

รัฐบาลต้องจัดการเวนคืนที่ดินในบริเวณเหล่านั้น

3.2.3 ผลกระทบด้านการเกษตรกรรม

3.2.3.1 การลดลงของจำนวนที่ดินทางการเกษตร

เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมแก่การ

เกษตรกรรมมีอยู่จำนวนจำกัด แต่ขณะนี้กลับถูกกว้านซื้อเพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงงาน อุตสาหกรรม หรือการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัย คอนโดมีเนียม และสนามกอล์ฟ เป็นจำนวนมาก ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเป็นการใช้ที่ดินโดยไม่คำนึงถึงคุณสมบัติของที่ดิน เฉพาะอย่างยิ่งคุณค่าของที่ดินต่อการเกษตรกรรม และยังส่งผลต่อผลผลิตทางการเกษตรทั้งด้านการเพาะปลูก การเพาะเลี้ยงกุ้ง การเพาะเลี้ยงปลา ให้ต้องลดน้อยลงไปด้วย เนื่องจากเศรษฐกิจของไทยยึดติดกับภาคการเกษตรมานาน และแม้ว่าในปัจจุบันจะมีการพัฒนาผลผลิตทางด้านอุตสาหกรรมมากขึ้น แต่ส่วนใหญ่ยังคงเป็นอุตสาหกรรมทางการเกษตรที่ใช้ผลผลิตทางการเกษตรภายในประเทศเป็นวัตถุดิบสำคัญในหลายประเภทอุตสาหกรรม ดังนั้นการจัดซื้อที่ดินในราคาสูงขึ้น ย่อมมีผลให้ต้นทุนในการประกอบการในส่วนของปัจจัยที่ดินสูงตาม และอาจไม่คุ้มค่างับมูลค่าของผลผลิตทางการเกษตรที่ได้รับ ซึ่งจะยังผลให้โครงสร้างทางการผลิตของประเทศเริ่มเปลี่ยนไป

นอกจากนี้การขายพื้นที่เกษตรกรรมเมื่อแปรสภาพเป็นพื้นที่ทางอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม นั้นยังเป็นการสร้างปัญหาภาวะแวดล้อม เช่น การระบายน้ำเสียทิ้งและมลภาวะที่เป็นพิษอื่นๆ นายทุนที่กว้านซื้อที่ดินไว้กักตุนเก็งกำไรเป็นจำนวนมาก ส่วนใหญ่จะตั้งที่ดินไว้โดยไม่ใช้ประโยชน์ เป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้พื้นที่ทางเกษตรลดลงอย่างมาก

3.2.3.2 การสูญเสียงบประมาณของรัฐที่ลงทุนไปในด้านเกษตรกรรม

จากเดิมที่ทางราชการเคยลงทุนด้านระบบโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจ เพื่อการพัฒนาที่ดินในพื้นที่เกษตรกรรมเพื่อการเกษตรโดยเฉพาะ อาทิ การพัฒนาด้านระบบชลประทาน แหล่งน้ำ และความสมบูรณ์ของดิน แต่เมื่อการใช้ที่ดินได้เปลี่ยนแปลงไปโดยการซื้อขาย เพื่อนำไป

ใช้ประโยชน์ทางการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม การตั้งโรงงาน นิคมอุตสาหกรรม หรือที่อยู่อาศัย ย่อมเป็นภาระของทางการ ในการตอบสนองชุมชนใหม่ ซึ่งเป็นการลงทุนที่ซ้ำซ้อนในพื้นที่เดิม นอกจากภาระที่เพิ่มขึ้นของทางการที่จะต้องพัฒนาพื้นที่แห่งใหม่ที่เกษตรกรโยกย้ายไปทำกิน เป็นสาเหตุให้การลงทุนของรัฐผิดวัตถุประสงค์และต้องสูญเสียเงินงบประมาณในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการเป็นจำนวนมาก ยิ่งกว่านั้นสนามกอล์ฟของเอกชนที่เกิดขึ้นจำนวนมากและมีปัญหาเรื่องการขาดแคลนน้ำ ได้แอบนำน้ำจากระบบชลประทานของรัฐที่จัดให้แก่เกษตรกรไปใช้ ทำให้รัฐต้องสูญเสียงบประมาณในส่วนนี้ด้วย

3.2.3.3 เกิดการเปลี่ยนแปลงสังคมในภาคการเกษตร

จากเดิมที่ประชาชนยึดอาชีพเกษตรกรกรรม เมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการขายที่ดิน ก็อาจเปลี่ยนอาชีพเป็นนักธุรกิจ หรือเจ้าของโรงงาน แต่ทั้งนี้ย่อมขึ้นอยู่กับความรู้พื้นฐานของแต่ละคน รวมทั้งความพร้อมในการปรับตัว เข้าสู่สังคมธุรกิจอุตสาหกรรมซึ่งส่วนใหญ่จะปรับตัวลำบาก เนื่องจากข้อจำกัดเรื่อง ความรู้ความสามารถ ความเข้าใจในอาชีพใหม่ แม้ว่าจะมีเงินทุนบางส่วนซึ่งช่วยให้สามารถดำเนินการได้ก็ตาม กลุ่มเกษตรกรที่ปรับตัวเข้ากับสังคมธุรกิจและอุตสาหกรรมใหม่ไม่ได้ จึงต้องแสวงหาที่ทำกินใหม่ ซึ่งจะต้องอยู่ห่างไกลออกไปเนื่องจากลักษณะการซื้อขายที่ดินในปัจจุบันจะเป็นการกว้านซื้อเป็นที่ดินผืนใหญ่ ส่วนเกษตรกรบางรายที่ขายที่ดินเฉพาะบางส่วน และบางส่วนเหลือไว้ทำกิน ไม่มีการโยกย้ายออกจากที่ดิน ก็จะมีปัญหาเก็บเกี่ยวผลผลิตในระยะต่อไปที่มีแนวโน้มลดลงตามปริมาณและพื้นที่ทำกินที่ลดลง

ทั้งนี้ ผลกระทบจากการซื้อขายที่ดิน ที่มีผลต่อสังคมและความเป็นอยู่ของเกษตรกรที่เปลี่ยนแปลงไปนี้ นับว่าเป็นปัญหาที่น่าวิตกที่สุดที่ทางการควรมีนโยบายรองรับการเปลี่ยนแปลงไปนี้ เพื่อชี้แนะทางการพัฒนาอาชีพ ของเกษตรกรอย่างเหมาะสม และใช้ประโยชน์จากเงินทุนที่ขายที่ดินได้อย่างเต็มที่

3.3 ปัญหาของการประกอบธุรกิจการค้าที่ดิน

3.3.1 ปัญหาด้านผู้ประกอบการ

3.3.1.1 ปัญหาเรื่องการขออนุญาตค้าที่ดิน

(ก) ปัญหาก่อนการได้รับอนุญาตให้ค้าที่ดิน

1) การหลีกเลี่ยงการขออนุญาตค้าที่ดินของผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการค้าที่ดินส่วนใหญ่มีทัศนคติที่ไม่ดีต่อกฎหมายการค้าที่ดิน โดยเข้าใจว่าเป็นเรื่องที่ทำให้เกิดความยุ่งยากซับซ้อน เสียเวลาในการขออนุญาตและเป็นการเพิ่มภาระค่าใช้จ่าย เช่น ภาษี จึงหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 101

ผู้ประกอบการบางรายที่เป็นบุคคลธรรมดา และนิติบุคคลที่ขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมซื้อที่ดินโดยมีเจตนาหลีกเลี่ยงการขออนุญาตตั้งแต่ต้น ไม่ว่าจะกฎหมายจะกำหนดไว้ว่าอย่างไร เพื่อความสะดวกของตนเองโดยแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะขอจดทะเบียนว่า ซื้อเพื่อใช้เป็นการอย่างอื่นมิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อการค้ากำไร ซึ่งการขอจดทะเบียนในลักษณะนี้ถือว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายและเป็นการฝ่าฝืนมติดคณะรัฐมนตรีในเรื่องนี้แต่เมื่อได้รับอนุญาตให้จดทะเบียนแล้ว ต่อมาภายหลังผู้ขอจดทะเบียนจึงแจ้งขอเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการขอได้มาซึ่งที่ดินเป็นการค้าที่ดิน

ดังนั้นในการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เจ้าหน้าที่ที่รับจดทะเบียนควรที่จะได้สอบสวนให้รู้แน่ชัดว่ามีการได้มาหรือวัตถุประสงค์ที่จะได้มาซึ่งที่ดินนั้นเพื่อวัตถุประสงค์อะไร ในการสอบสวนได้มาและวัตถุประสงค์ของผู้ประกอบการนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ควรพยายามสอบสวนถึงวัตถุประสงค์หรือเจตนาที่แท้จริงให้ชัดแจ้ง โดยใช้อำนาจตามความในมาตรา 74 วรรคสองประกอบด้วยกฎกระทรวงมหาดไทยฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ข้อ 2 (2) สอบสวนและเรียกเอกสารหลักฐานต่างๆ รวมทั้งเรียกบุคคลที่เห็นว่าเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำตามความจำเป็น หากสอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นไม่มีเจตนาหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืนกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการให้แก่ผู้ขอได้ตามความประสงค์ แต่ถ้าสอบสวนแล้วน่าเชื่อว่าผู้ขอมีเจตนาหลีกเลี่ยงหรือ

ฝ่าฝืนกฎหมาย ก็ควรส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการตามมาตรา 74
วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คือขอคำสั่งรัฐมนตรีไม่อนุมัติให้จดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมรายนั้นๆ เสีย แต่ในการสอบสวนนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ควรสอบ
สวนด้วยความรอบคอบ

2) ระยะเวลาการขออนุญาต

บทบัญญัติมาตรา 101 นั้นผู้ขอ

จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าหากว่าใครจะต้องได้รับ
อนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลง
ชื่อให้ผู้ขอนั้นได้ การที่กฎหมายบัญญัติไว้เช่นนี้ ทำให้ผู้ที่ประสงค์จะทำการค้าที่ดิน
เกิดความไม่แน่ใจว่าจะเป็ระยะเวลาานเท่าใดจึงจะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี
ให้ค้าที่ดินได้ เพราะเป็นที่ทราบกันโดยทั่วไปว่า การพิจารณาเรื่องราวต่าง ๆ
ของทางราชการนั้นมีระเบียบและขั้นตอนมากมายและยุ่งยากมาก ดังนั้นใน
ระหว่างที่รอการพิจารณานี้ ทำให้ผู้ขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเสียโอกาสที่จะพัฒนาที่ดิน
ปรับปรุง หรือจัดแบ่งแปลงที่ดิน ตลอดจนจนประกาศโฆษณาขายที่ดินที่ผู้ขอมิได้
การจะขายที่ดินนั้นๆ และไม่แน่ใจว่าค่าขออนุญาตค้าที่ดินนั้น จะได้รับอนุญาต
หรือไม่ อีกประการหนึ่งสำหรับผู้ประกอบการที่ได้กู้เงินมาลงทุน ย่อมต้องมีภาระ
ค่าใช้จ่ายเรื่องดอกเบี้ยที่จะต้องชำระจึงทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นตาม
ระยะเวลาที่อยู่ในระหว่างพิจารณาอนุญาต ซึ่งเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้ประกอบการ
พยายามหลีกเลี่ยง

(ข) ปัญหาภายหลังที่ได้รับอนุญาตให้ค้าที่ดิน

ตามมาตรา 102 กำหนดให้ผู้ที่ได้รับอนุญาตทำการ
ค้าที่ดินต้องจำหน่ายที่ดินให้หมดภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตนั้นเนื่องจาก
สภาวะการค้าที่ดินหรือเศรษฐกิจเป็นสิ่งไม่แน่นอนเพราะมีปัจจัยอื่นหลายประการ
มาเกี่ยวข้องเช่น การปล่อยสินเชื่อของธนาคาร อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และรายได้
ของประชาชน เป็นต้น ดังนั้นผู้ประกอบการอาจจำหน่ายที่ดินนั้นไม่หมดภายใน
กำหนด 3 ปี จึงเกิดความกลัวว่าจะถูกบังคับจำหน่ายที่ดินที่จำหน่ายไม่หมดภายใน

ในกำหนดนั้น และกล่าวถูกต้องโทษตามมาตรา 111 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย ซึ่งบัญญัติให้ลงโทษผู้ฝ่าฝืน

3.3.1.2 การกักตุนที่ดินไว้ไม่ใช้ประโยชน์

ดังได้กล่าวมาแล้วว่า บทบัญญัติเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิ การถือครองที่ดินของบุคคลสัญชาติไทย มาตรา 34 ถึงมาตรา 49 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ได้ถูกยกเลิกโดยประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 49 (พ.ศ. 2502) (8) ทำให้บุคคลสัญชาติไทยสามารถถือครองที่ดินได้โดยไม่จำกัดจำนวน ในช่วงที่ธุรกิจการค้าที่ดินเฟื่องฟูอย่างมากนั้น จึงเกิดการกว้านซื้อที่ดินเป็นจำนวนมากทั้งนักลงทุนชาวไทยหรือนักลงทุนต่างดาว ซึ่งเข้ามากว้านซื้อเก็งกำไรโดยอาศัยช่องว่างของกฎหมาย หรือให้คนไทยถือครองที่ดินแทน

การกว้านซื้อและกักตุนที่ดินโดยนายทุนมีเป็นจำนวนมาก ซึ่งส่งผลเสียหายแก่เศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศ เนื่องจากที่ดินถูกทิ้งร้างไว้โดยไม่ใช้ประโยชน์ การพัฒนาต่างๆที่รัฐลงทุนไปเป็นการสูญเปล่า เนื่องจากนายทุนเหล่านั้น ไม่มีเจตนาที่จะพัฒนาที่ดินที่ซื้อมาแต่มีวัตถุประสงค์เพียงแต่การกักตุนไว้เก็งกำไร หรือใช้เป็นหลักทรัพย์ในการค้าประกันการจดจางองกับสถาบันการเงินเพื่อนำเงินมาทำการเก็งกำไรที่ดินต่อไปเท่านั้น

3.3.2 ปัญหาจากบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการค้าที่ดิน

3.3.2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการค้าที่ดินโดยตรง

(ก) ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 1,101 และมาตรา 102 ว่าด้วยเรื่องการค้าที่ดินและประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน

(1) ตามบทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องการ
 ค้ำที่ดินในทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานกรมที่ดินมีความเข้าใจว่าบทบัญญัติการจำกัด
 สิทธิการถือครองที่ดินของบุคคลสัญชาติไทยนั้น เป็นข้อยกเว้นในเรื่องของการค้ำ
 ที่ดินโดยให้บุคคลที่ต้องการค้ำที่ดินสามารถถือครองที่ดินได้ไม่จำกัดจำนวน เมื่อ
 บทบัญญัตินี้ถูกยกเลิกไปก็ควรที่จะยกเลิกกฎหมายเกี่ยวกับการค้ำที่ดินไปด้วยเพราะ
 เป็นการเข้าซ้อนกับเรื่องการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515)
 ทำให้ผู้ประกอบการต้องขออนุญาตเข้าซ้อนซึ่งในเรื่องนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่าเป็นความ
 เข้าใจที่คาดเคลื่อน เนื่องจากเหตุผลในการบัญญัติกฎหมายเรื่องการจำกัดสิทธิ
 การถือครองที่ดินมิใช่เพื่อเป็นการยกเว้นเรื่องการค้ำที่ดินแต่อย่างใดไม่ แต่เพื่อ
 ให้คนไทยสามารถมีที่อยู่ที่ทำกินพอสมควรแก่สภาพ ไม่ให้ที่ดินตกไปอยู่ในมือของ
 คนกลุ่มน้อยซึ่งไม่เป็นประโยชน์ต่อความมั่นคงของประเทศ

(2) ในเรื่องการควบคุมผู้ทำการจัดสรร
 ที่ดินซึ่งเข้าขายการค้ำที่ดินนั้น คำนิยามของคำว่า "การค้ำที่ดิน" ตามประมวล
 กฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ไม่กินความไปถึงบุคคลที่มีที่ดินอยู่ก่อนแล้วก่อนวันใช้
 ประมวลกฎหมายที่ดิน เช่นถ้ามีที่ดินอยู่ก่อนแล้วก่อนวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
 แล้วต่อมาวันที่ดินนั้นมาทำการจัดสรรขายเพื่อการค้ำหากำไรโดยแบ่งเป็นแปลงๆ
 ดังนี้ ไม่ถือว่าเป็นการค้ำที่ดินเพราะที่ดินมีอยู่แล้ว จึงมิใช่ "การได้มา" ตามความ
 หมายข้างต้น จึงไม่ต้องขออนุญาตค้ำที่ดินจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
 ก่อน(9)

แม้บุคคลนั้นจะได้มาซึ่งที่ดินหลังวันใช้บังคับประมวล
 กฎหมายที่ดิน แล้วก็ตาม ถ้าการได้มา เป็นไปโดยผลของกฎหมาย เช่นการรับ
 มรดก ถ้าผู้นั้นนำที่ดินที่เป็นมรดกทำการจัดสรรแบ่งขายไป แม้เป็นการหากำไร
 อยู่ในตัว ก็ยังไม่เข้าข่ายของการค้ำที่ดินตามคำนิยามในมาตรา 1 แห่งประมวล
 กฎหมายที่ดิน เพราะการได้มาของเขาโดยผลของกฎหมาย เขาไม่มีเจตนาให้
 ได้มาเพื่อทำการจำหน่าย เช่นเดียวกับในกรณีที่ได้รับให้โดย

(9) ศิริ เกวลินสฤทธิ, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน 2520, หน้า 61

เสนอ ก็ไม่ใช่การได้มาตามค่านิยามนี้ (10)

แม้ว่าจะเป็นการได้มาซึ่งที่ดิน และมีเจตนาทำการขายที่ดินเมื่อหา
 ภาไรอยู่แล้ว ผู้นั้นก็อาจปฏิเสธว่าขณะที่เขาได้ที่ดินมานั้นเขาไม่มีเจตนาจะค้าหา
 ภาไรเลยก็ได้ แต่ภายหลังเห็นว่าที่เจริญขึ้นจึงจัดสรรขาย ก็ไม่สามารถควบคุม
 ได้ เพราะการนำสืบถึงเจตนาของบุคคลทำได้ยากและมีการเปลี่ยนแปลงมาและ
 ปรากฏว่าพวกจัดสรรที่ดินในสมัย 20-30 ปีก่อน ส่วนมากแล้วไม่ใช่เจ้าของที่ดิน
 แต่เป็นคนกลางในการขาย หรือให้เขาซื้อที่ดินเท่านั้น เมื่อมีเรื่องถึงโรงศาล
 ปรากฏว่าชื่อในโฉนดที่ดินแปลงนั้นเป็นของคนอื่นทั้งสิ้น (11)

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าบทบัญญัติการควบคุมเรื่องการค้าที่ดินของ
 เอกชนตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นหมันไปเพราะใช้บังคับไม่ได้ ดังนี้ต่อมาจึง
 มีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 เรื่อง "ควบคุม
 การจัดสรรที่ดิน" ออกมาใช้บังคับ กฎหมายฉบับนี้มีเจตนาที่จะควบคุมการจัดสรร
 ที่ดินของเอกชนไม่ให้มีการฉ้อโกงและมุ่งควบคุมทางผังเมืองด้วย (12)

(3) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการคุ้มครอง
 ผู้บริโภค ตามบทบัญญัติในเรื่องการค้าที่ดินมีได้บัญญัติเรื่องนี้ไว้ ทำให้เกิดปัญหา
 ในการเอาผิดเอาเปรียบผู้บริโภคที่ซื้อที่ดิน จากผู้ประกอบการที่หลีกเลี่ยงการจัด
 สรรที่ดิน จึงควรที่รัฐจะได้พิจารณาให้มีการคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งอาจจะบัญญัติให้
 นำเอา เรื่องการจัดสรรที่ดินมาใช้ในเรื่องการค้าที่ดินโดยอนุโลม หากว่าการ
 ประกอบการรายใด เข้าข่ายการค้าที่ดิน

(10) ศิริ เกวลินสฤทธิ , คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน 2520, หน้า 61

(11) ภาสกร ชุณหะวัณ , คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน 2532, หน้า 486-487

(12) ศิริ เกวลินสฤทธิ , คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน 2520, หน้า 192

(4) ในกรณีที่ธุรกิจการค้าที่ดินบางประเภทที่ไม่เข้าข่ายการจัดสรรที่ดินตาม ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แล้ว ควรที่จะได้มีกฎหมายควบคุมธุรกิจที่ดินเหล่านั้น หรือควรรักษาอยู่ภายใต้บทบัญญัติ เรื่องการค้าที่ดิน เช่น ธุรกิจสวนเกษตร ธุรกิจสนามกอล์ฟ ที่มีการจัดสรรที่ดิน รอบๆสนามกอล์ฟขายส่วนบุคคลที่ทำการเข้าที่ดินจากคนไทยตลอดจนการก่อสร้าง อาคารสูง คอนโดมีเนียม ไม่อยู่ในข่ายบทบัญญัติการค้าที่ดินแต่ให้อยู่ภายใต้ของ กฎหมายควบคุมอื่นๆ

(ข) ประกาศกระทรวงและกฎกระทรวงที่ ออกตามความในกฎหมายที่ดิน เกี่ยวกับการขออนุญาตค้าที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาในการขออนุญาตทำการค้าที่ดินของผู้ประกอบการนั้นยังสร้างปัญหาให้ แก่ผู้ประกอบการ เนื่องจากความยุ่งยากของระเบียบปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นขั้นตอน การขออนุญาต การพิจารณาค่าขออนุญาต ล้วนแล้วแต่ต้องใช้เวลาในการ พิจารณา ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่านานเกินไป

3.3.2.2 กฎหมายที่มีช่องว่างให้คนไทยและคนต่างด้าว แสวงหาประโยชน์จากธุรกิจการค้าที่ดิน

(ก) ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

(1) ประมวลกฎหมายที่ดินเกี่ยวกับการกำหนด สิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติ ห้ามคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือถือครองที่ดินในฐานะเจ้าของ การที่คน ต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติมาตรา 86 เท่านั้น แต่บทบัญญัติ มาตรานี้มีได้บัญญัติห้ามมิให้คนต่างด้าวรับจ่านอง เข้าที่ดิน หรือทำสัญญาจะซื้อจะ ขายที่ดินด้วย ในการใช้ช่องว่างของกฎหมายนี้คนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดิน ได้โดยออกเงินซื้อในนามของคนไทย ขณะเดียวกันก็ทำสัญญาจ่านองไว้ในนามคน ต่างด้าว โดยระบุจ่านองเงินไว้พอๆกับราคาที่ดิน หรือทำสัญญาให้คนต่างด้าวที่ ออกเงินซื้อนั้นได้ เข้าที่ดินในระยะเวลายาวตลอดชีวิตของผู้เข้าก็ได้สัญญาจ่านอง

หรือสัญญาเช่าดังกล่าวไม่เป็นนิติกรรมอำพราง(13) มีผลใช้บังคับได้ไม่เป็นโมฆะ
นอกจากนี้คนต่างด้าวยังมีสิทธิทำ "สัญญาจะซื้อจะขาย"
ที่ดินได้ ทั้งนี้เพราะสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวยังไม่มีผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์
และคนต่างด้าวมียสิทธิ จะขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อถือ
กรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86(14)

โดยผลของกฎหมายตามคำพิพากษาดังกล่าวนี้คนต่างด้าวสามารถ
ทำการค้าขายที่ดินได้โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ต่อกัน และระบุนระยะเวลาใน
การโอนกรรมสิทธิ์ให้นาน วางเงินมัดจำไว้พอสมควร แล้ววิ่งเต้นขายต่อไป พอ
มีคนซื้อก็โอนขายให้แก่ผู้ซื้อเลย การโอนในลักษณะนี้ทำกันมากในหมู่คนแก๊งกำไร
กล่าวคือเป็นการเปลี่ยนมือของสัญญาไปแก่บุคคลภายนอกที่มาซื้อที่ดินต่อ การกระ
ทำในลักษณะนี้ทำให้รัฐต้องสูญเสียรายได้ จากค่าธรรมเนียมการโอนเป็นจำนวน
มหาศาล

(2) ททบ์ผู้ตีประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 97 เปิด
โอกาสให้คนต่างด้าวถือครองที่ดินได้ในรูปแบบของบริษัทจำกัด โดยมีคนไทยถือ
หุ้น 51% คนต่างด้าวไม่เกิน 49% บริษัทจำกัดนั้นตั้งขึ้นได้ง่ายตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1097 โดยมีผู้ถือหุ้นเพียง 7 คน ก็จัดตั้งได้แล้ว
โดยระบุไว้ด้วยว่าบริษัทมีวัตถุประสงค์ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซื้อขาย
แลกเปลี่ยน รับจ้าง และรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ ตัวอย่างเช่น บริษัทมีคน
ไทย 6 คน ถือหุ้นรวมกัน 51% มีคนต่างด้าวคนเดียวถือหุ้น 49% แต่หากมีคน
ไทยเพียงคนเดียวเป็นพวกคนต่างด้าว อย่างนี้คนต่างด้าวก็มีความสามารถ
ได้ตามใจชอบเพราะเป็นเสียงผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่อย่างไรก็ดี คนไทยที่จะเข้าหุ้นกับ
คนต่างด้าวเพื่อค้าที่ดินนั้นย่อมมีความประสงค์ตรงกันกับคนต่างด้าวอยู่แล้วในการ
ที่จะหาผลประโยชน์จากการกว้านซื้อที่ดินเพื่อแก๊งกำไรและในการจดทะเบียนจัด
ตั้งบริษัทจำกัดนั้น กฎหมายยังเปิดช่องให้ไม่ต้องชำระเงินเต็มตามทุนจดทะเบียน

(13) คำพิพากษาฎีกาที่ 312/2511

(14) คำพิพากษาฎีกาที่ 538/2511

ได้ซึ่งเป็นช่องทางให้เกิดการหลอกลวงโดยผู้ถือหุ้นไม่จำเป็นต้องชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนหรือไม่ชำระเลยอย่างที่เราเรียกว่า "หุ้นลม" ก็ได้ เช่น หุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท แต่ชำระหุ้นเพียง 25% เป็นเงิน 2.5 ล้านบาทโดยผู้ถือหุ้นบางคนถือหุ้นลมและให้คนต่างดาวออกเงินให้ส่วนหุ้นลมนั้นก็ให้คนในวงราชการระดับใหญ่เป็นผู้ถือหุ้น ซึ่งสามารถอาศัยอำนาจบาบริในการแสวงหาประโยชน์ได้ หรืออาจจะใช้วิธีแตกหุ้น 51% ให้ผู้ถือหุ้นมากที่สุด เป็นการลดอำนาจในการต่อรองแม้ว่ากฎหมายจะกำหนดห้ามบริษัทที่ร่วมลงทุนกับคนต่างดาวที่จะมีสิทธิถือครองที่ดินนั้น จะต้องเป็นบริษัทที่มีคนไทยถือหุ้นข้างมากตั้งแต่ 51% ขึ้นไป ซึ่งตามกฎหมายจะถือว่าบริษัทในลักษณะนี้ เป็นนิติบุคคลไทยแต่ในทางปฏิบัติมักมีการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนขึ้นมาใหม่อีกบริษัทหนึ่ง โดยให้ เป็นนิติบุคคลไทยที่เข้าไปถือหุ้นในฐานะหุ้นฝ่ายไทย บริษัทที่สองที่จัดตั้งขึ้นนี้ตามกฎหมายนิติบุคคลไทยยังคงถือหุ้นข้างมาก 51% และมีสิทธิถือครองที่ดินทั้งที่ในความเป็นจริงแล้วจำนวนหุ้นของคนต่างดาวมีมากกว่า

ด้วยเหตุนี้การให้บริษัทนิติบุคคลที่มีคนไทยถือหุ้น 51% เข้าไปถือหุ้นในบริษัทอื่นซึ่งมีคนต่างดาวถือหุ้น 49% แต่เข้าไปในฐานะนิติบุคคลไทยในส่วนที่เป็นหุ้นของคนไทย 51% บริษัทนั้นจึงเป็นบริษัทของคนต่างดาวไปโดยพฤตินัย เพราะในส่วน 51% กลับไม่ใช่ไทยแท้ คือทุกๆ 1% ของ 51% จะมีต่างชาติปะปนอยู่ 49% ดังนั้นหากมีการจัดตั้งบริษัทลักษณะนี้ขึ้นมาหลายๆทอด จำนวนสัดส่วนผู้ถือหุ้นฝ่ายไทยจะยิ่งลดลงเป็นลำดับ

การที่มาตรา 86 ห้ามมิให้คนต่างดาวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คนต่างดาวจึงใช้วิธีการหลีกเลี่ยงโดยให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นและบริหารแต่ในนามโดยไม่ได้เป็นเจ้าของหรืออำนาจบริหารอย่างแท้จริง วิธีการนี้เกิดจากการก่อตั้งบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด โดยการร่วมทุนระหว่างคนไทยและคนต่างดาว เนื่องจากขั้นตอนและวิธีการจดทะเบียนนิติบุคคลมีขั้นตอนที่ยุ่งยาก จึงใช้วิธีให้คนไทยไปจดทะเบียนบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งเป็นชื่อคนไทยทั้งสิ้นแต่สภาพข้อเท็จจริงคนไทยเป็นเพียงผู้ถือหุ้นในนามเท่านั้น อำนาจบริหารที่แท้จริงของนิติบุคคลนั้นๆ เป็นของคนต่างดาว กรณีเช่นนี้ทางการไม่อาจตรวจสอบได้

ในมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ยังบัญญัติว่า "ในกรณีที่ดินบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 97 เข้าเป็นเจ้าของ
 หุ่น หรือเป็นผู้ถือหุ้น หรือเป็นหุ้นส่วนแล้วแต่กรณี ในที่ดินบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวใน
 มาตราก่อน ให้ถือว่าที่ดินบุคคลดังกล่าวนี้เป็นต่างด้าว" แม้ว่ากฎหมายจะบัญญัติ
 ว่าที่ดินบุคคลไทยที่ได้เข้าหุ้นหรือลงทุนกับที่ดินบุคคลตามมาตรา 97 จะถือว่าเป็น
 ต่างด้าวก็ตาม แต่ในสภาพความเป็นจริงที่ดินบุคคลเหล่านี้กลับมิได้ถือว่าเป็น
 ที่ดินบุคคลต่างด้าว โดยยังคงดำเนินธุรกิจอันลักษณะที่เป็นที่ดินบุคคลไทยเหมือนเดิม
 ซึ่งยากแก่การตรวจสอบ

นอกจากนี้คนต่างด้าวยังมีวิธีการอย่างอื่น ไม่ว่าจะใช้วิธีการเข้าใช้
 ประโยชน์ในที่ดินโดยไม่คำนึงถึงว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินจะเป็นของใครอาจทำสัญญา
 ใช้ประโยชน์ในลักษณะการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินต่างๆ เช่นการจดทะเบียน

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สิทธิเก็บกินตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1410*

(3) การใช้ช่องว่างของประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 74 วรรคสอง โดยให้คนไทยถือกรรมสิทธิ์แทนเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าว ทำให้ได้โดยการที่คนต่างด้าวเข้ามาอยู่เมืองไทยถูกต้องตามกฎหมายคนเข้าเมืองแล้วแต่งงานกับหญิงไทยโดยจดทะเบียนสมรสถูกต้องตามกฎหมาย เมื่อมีบุตรแล้วบุตรจะมีสัญชาติไทย และสามารถถือครองที่ดินได้แต่เงินที่ได้จากการขายที่ดินจะเป็นของคนต่างด้าว

ในการถือครองที่ดินแทนนั้นคนต่างด้าวจะมอบหมายให้คนไทยถือครองที่ดินแทนซึ่งจะไม่มีชื่อของคนต่างด้าวปรากฏในทางทะเบียนคนต่างด้าวกับคนไทย อาจทำสัญญาตัวแทนกันหรือไม่สุดท้ายแล้วแต่ความไว้วางใจซึ่งกันและกัน

(4) ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 34-49

โดยที่ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม 2502⁽¹⁵⁾ ได้ยกเลิกความในหมวด 3 ว่าด้วยการกำหนดสิทธิในที่ดิน มาตรา 34 ถึงมาตรา 49 และความในหมวด 8 ว่าด้วยการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว มาตรา 97 อนุ 5 ด้วยเหตุผลว่ามาตรการของกฎหมายดังกล่าวเป็นการจำกัดสิทธิโดยไม่สมควรและเป็นเหตุผลบ่อนความเจริญก้าวหน้าในทางเกษตรกรรม อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม อีกทั้งส่งผลให้เสียหายแก่

* ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1410 บัญญัติว่า "เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือที่ดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก บนดินหรือที่ดินนั้น"

(15) อ้างแล้ว หน้า 8

เศรษฐกิจของประเทศ จากการยกเลิกบทบัญญัติดังกล่าว ทำให้การกำหนดสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นมาตรการที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการกระจายการถือครองที่ดินไปสู่ประชาชนผู้มีรายได้น้อย หรือเกษตรกรซึ่งเป็นคนกลุ่มใหญ่ของประเทศสามารถมีที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยและประกอบอาชีพได้ อีกทั้งเป็นการขจัดปัญหาทางสังคมและเศรษฐกิจโดยส่วนรวม ไม่มีผลบังคับใช้ตามประมวลกฎหมายที่ดินอีกต่อไป กล่าวคือคนไทยย่อมถือครองที่ดินแต่ละประเภทได้เสรีโดยไม่มีการจำกัดจำนวน อันเป็นการเปิดโอกาสให้มีการกว้านซื้อที่ดิน และสิทธิในที่ดินตกอยู่กับเพียงคนบางกลุ่มเท่านั้น ซึ่งหากเป็นการซื้อที่ดินเมื่อเก็งกำไรก็จะมีผลทำให้ราคาที่ดินมีอัตราสูงเกินกว่าปกติ ผู้มีรายได้น้อยหรือเกษตรกรไม่สามารถจะมีสิทธิในที่ดินได้ ก่อให้เกิดปัญหาการบุกรุกที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินและป่าสงวนแห่งชาติ อันเป็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อทางสังคม เศรษฐกิจ การเมืองและความมั่นคงของประเทศ ซึ่งเป็นปัญหาเร่งด่วนที่รัฐจะต้องพิจารณาแก้ไข

จากการยกเลิกกฎหมายเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิการถือครองที่ดินดังกล่าว ทำให้ประมวลกฎหมายที่ดินขาดความสมบูรณ์เป็นเหตุให้รัฐเกิดความล้มเหลวในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติโดยเฉพาะที่ดิน ก่อให้เกิดปัญหาด้านการใช้ที่ดิน และปัญหาด้านการถือครองที่ดิน ปัญหาทั้งสองด้านนี้ย่อมมีความสัมพันธ์กัน ระบบการถือครองที่ดินที่ขาดความมั่นคง ย่อมมีผลต่อการใช้ที่ดินไม่ว่าจะเป็นระยะสั้นและระยะยาว ปัญหาด้านการถือครองที่ดินนั้นจะมีผลต่อการผลิตและต่อการกระจายรายได้ด้วย ในขณะที่เดียวกันปัญหาการใช้ที่ดิน ย่อมมีผลต่อประสิทธิภาพของการผลิตในระยะสั้นและระยะยาวด้วย

(ข) ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 281(พ.ศ.2515)

เป็นบทบัญญัติห้ามคนต่างด้าวประกอบธุรกิจ

การค้าที่ดิน⁽¹⁶⁾ แต่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ ก็ได้ห้ามมิให้บริษัทที่มีหุ้นหรือมีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกึ่งหนึ่งหรือถือหุ้นไม่เกิน 50% และอาจมีคนต่างด้าวเป็นผู้บริหารได้โดยถือว่าเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทยไม่ต้องห้ามในการถือครองที่ดิน และสามารถประกอบธุรกิจการค้าที่ดินและธุรกิจอย่างอื่นได้ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ เมื่อไม่ขัดกับกฎหมายอื่น

หากแต่ความเป็นจริงแล้วคนต่างด้าวมีการแอบแฝงประกอบธุรกิจเกี่ยวกับที่ดิน และถือครองที่ดินหลายรูปแบบ มีการซื้อขายในลักษณะเดียวกับการเล่นหุ้น มีการปั่นราคาเกินความจริง การแอบแฝงโดยอาศัยช่องว่างของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 (พ.ศ. 2515) ได้แก่การเข้าหุ้นกับคนไทยในอัตราส่วนที่คนไทยถือหุ้นข้างมาก คนต่างด้าวถือหุ้นข้างน้อย จากนั้นจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลที่กรมทะเบียนการค้า เมื่อจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลไทยแล้วย่อมมีสิทธิถือครองที่ดินไม่จำกัดจำนวน ต่อจากนั้นจึงโอนหุ้นคนไทยให้แก่คนต่างด้าว นิติบุคคลนั้นจึงมีสภาพของนิติบุคคลต่างชาติตามความเป็นจริง แต่มีสภาพเป็นนิติบุคคลไทยตามกฎหมาย หรือการทำให้คนไทยถือหุ้นและให้คนไทยเป็นผู้จัดการนิติบุคคลแต่เพียงในนามแต่อำนาจจัดการทั้งหมด จะอยู่แก่คนต่างด้าวอันเป็นการหลีกเลี่ยงประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 (พ.ศ. 2515) ซึ่งในกรณีนี้ทางการไม่อาจที่จะตรวจสอบพบได้

ด้วยเหตุนี้จำนวนผู้ถือหุ้นและจำนวนเงินในหุ้นจึงไม่ตรงกับที่จดทะเบียนไว้ เป็นการเปลี่ยนแปลงเองโดยไม่ต้องจดทะเบียน เมื่อไปยื่นคำร้องขอรับโอนที่ดินและมีการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินจึงยากแก่การตรวจสอบ เพราะกระทรวงพาณิชย์เป็นหน่วยงานที่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล แต่ในขณะที่เดียวกับกรมที่ดินเป็นหน่วยที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งเป็นคนละหน่วยงานกัน

(16) อ้างแล้ว หน้า 88

(ค) การราชัชข้องว่างของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) เรื่องการควบคุมการจัดสรรที่ดินและพระราชบัญญัติควบคุมอาคารชุด (พ.ศ. 2525)

เนื่องจากภาวะการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ทวีความรุนแรงขึ้นทุกขณะส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ทางการตลาดด้วยการสร้างจุดเด่นสินค้าของตนให้เหนือคู่แข่งจากเดิมที่เคยสร้างเป็นคอนโดมิเนียมแนวตั้ง ความสูงนับสิบชั้น (High Rise Condominium) เป็นคอนโดมิเนียมในลักษณะของ "บ้านสวน" ที่เน้นการก่อสร้างอิงธรรมชาติไปจนถึง "บ้านคอนโดมิเนียม" ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของคอนโดมิเนียมอยู่อาศัยแนวราบในลักษณะบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ ความสูงเพียง 2-3 ชั้น แล้วขอจดทะเบียนอาคารชุด โดยผู้ซื้อจะได้กรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งถูกนำมาใช้เพื่อติดคดลูกค้า ผู้ประกอบการไม่ต้องยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินเหมือนบ้านจัดสรรทั่วไป เพียงแต่ยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารไปยังสำนักงานเขต ที่โครงการตั้งอยู่และยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นสมบูรณ์ แต่การดำเนินธุรกิจลักษณะนี้มีปัญหาว่า จะสามารถจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้หรือไม่ และอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือไม่ เนื่องจากตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2534 ไม่มีการกำหนดรูปแบบว่าอาคารจะต้องมีลักษณะเป็นอาคารสูงแต่เพียงอย่างเดียวและไม่กำหนดขนาดของความสูงของอาคารไว้ เพียงแต่กำหนดการก่อสร้างอาคารชุดต้องมีการแบ่งหรือจัดกรรมสิทธิ์ให้แก่อนันในเรื่องทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล นอกจากนี้การที่ธุรกิจพัฒนาที่ดิน มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องสำคัญที่ใช้ควบคุมด้วยกัน 2 ฉบับ คือ นอกจากพระราชบัญญัติอาคารชุด แล้วก็กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งขึ้นอยู่กับว่า ผู้ประกอบการต้องการจะจัดทำโครงการให้สอดคล้องตามกฎหมายฉบับใด ซึ่งถ้าหากผู้ประกอบการสามารถจัดทำบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ให้อยู่ในหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้ ก็ไม่ถือว่าผู้ประกอบการฝ่าฝืนกฎหมายแต่อย่างใดจึงเป็นข้องาให้เกิดลู่ทางการทำโครงการที่อยู่อาศัยในลักษณะ "บ้านคอนโด"

3.3.2.3 กฎหมายที่มีผลต่อการประกอบธุรกิจการค้าที่ดินโดยอ้อม

(ก) พระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505

(ข) พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินลงทุนหลัก

ทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522

กฎหมายทั้งสองฉบับข้างต้นเปิดโอกาสให้สถาบันการเงินทั้งหลายสามารถที่จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือถือครองที่ดินได้ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายทั้งสองฉบับนี้ แต่การได้มาซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นกฎหมายดังกล่าวมิได้กำหนดว่าสถาบันการเงินนั้นจะมีสิทธิครอบครองที่ดินได้เป็นจำนวนเท่าใด ก็หมายความว่าสามารถถือครองที่ดินได้โดยไม่จำกัดจำนวนแต่ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นภายในระยะที่กำหนดเท่านั้น และจะใช้ที่ดินนั้นได้ตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น

การที่สถาบันการเงินเหล่านั้นสามารถถือครองที่ดินได้โดยไม่จำกัดจำนวนนี้ ส่งผลให้สถาบันการเงินต่างๆ มีที่ดินอยู่ในครอบครองเป็นจำนวนมากจนกลายเป็น Land Bank เนื่องจากกฎหมายเปิดช่องให้ และสามารถบริหารจัดการกระจายการถือครองออกไปได้ซึ่งอาจจะด้วยความสามารถในการบริหาร โดยการจำหน่ายหรือโอนต่อไปให้แก่บริษัทในเครือ หรือบริษัทที่สถาบันการเงินเหล่านั้นเข้าไปร่วมลงทุนด้วย ซึ่งจะทำให้บริษัทที่ได้รับที่ดินไปดำเนินการทางธุรกิจที่ดินอย่างได้เปรียบบุคคลอื่น ๆ เนื่องจากมีสถาบันการเงินคอยให้ความสนับสนุน หรือบางครั้งสถาบันการเงินก็จะทำธุรกิจการค้าที่ดินด้วยตนเองโดยการตั้งบริษัทขึ้นมาดำเนินการโดยตรง

เนื่องจากการดำเนินการทางธุรกิจของสถาบันการเงินต่างๆ ต้องเกี่ยวข้องกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ตลอดเวลาดังนั้นในการจดทะเบียนก่อตั้งนิติบุคคลเหล่านั้นแทบทั้งหมดจะมีวัตถุประสงค์เพื่อธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วยไม่ว่าจะเป็นบ้าน อาคาร ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ก็ตาม นอกจากนั้นการปล่อยสินเชื่อโดยมีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ค้ำประกันการปล่อยสินเชื่อซึ่งเป็นหนทางให้สามารถได้มาซึ่งที่ดินในราคาถูก ประกอบกับการระดมทุนของสถาบันการเงินต่างๆ ทำได้ง่ายเป็นสาเหตุหนึ่งของการปล่อยสินเชื่อเพื่อการเก็ง

กำไรที่ดินติดตามมา

3.3.2.4 กฎหมายที่ส่งผลให้เกิดธุรกิจการค้าที่ดินโดยการ
แลกเปลี่ยนประกอบธุรกิจ

(ก) พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520

กฎหมายฉบับนี้มุ่งส่งเสริมโดยเน้นให้เกิดการลงทุน

ในด้านอุตสาหกรรม ผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนอาจเป็นคนไทยหรือคนต่างชาติดก็ได้ โดยจะได้รับสิทธิพิเศษจากรัฐบาลในด้านต่างๆ เช่นภาษี การมีสิทธิถือครองที่ดินโดยเฉพาะถ้านักลงทุนจากต่างประเทศในด้านที่อยู่อาศัยหรือที่ดินสำหรับการจัดสร้างโรงงาน

การที่ผู้ลงทุนสามารถถือครองที่ดินได้ ทำให้นักลงทุนบางรายอาศัยการได้สิทธิพิเศษจากการได้รับการส่งเสริมการลงทุนซื้อที่ดินไว้ครอบครองเกินกว่าจำนวนที่ได้รับสิทธิพิเศษ แต่ก็คงอ้างสิทธิพิเศษนั้นเป็นหนทางในการซื้อที่ดินโดยเฉพาะคนต่างด้าว เมื่อเห็นว่าที่ดินมีราคาก็จะนำออกขายในลักษณะการแก๊งกำไรซึ่งภายหลังจากการให้สิทธิพิเศษไปแล้วรัฐจะขาดมาตรการตรวจสอบการได้มาซึ่งที่ดินของผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

(ข) พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522

ไทย พ.ศ. 2522

การที่รัฐมีนโยบายให้มีการจัดทำนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ต่างๆ ทั่วประเทศทำให้เกิดการกว้านซื้อกักตุนที่ดินไว้แก๊งกำไรอย่างมากมาย ถ้าหากที่ดินแถบที่จะมีการทำ เป็นนิคมอุตสาหกรรมโดยภาครัฐเป็นผู้จัดทำนั้นจะเกิดการกว้านซื้อและกักตุนที่ดินไว้แก๊งกำไรสูงมากเนื่องจากผู้ลงทุนจะคาดการณ์ว่าที่แห่งนั้นๆจะต้องได้รับการพัฒนาจากภาครัฐ เช่นการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกของประเทศเกิดนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด แต่ถ้าหากเป็นภาคเอกชนที่ได้รับอนุญาตให้จัดสร้างนิคมอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการที่ได้รับอนุญาตก็จะดำเนินการกว้านซื้อที่ดินกักตุนไว้แก๊งกำไรอีกทอดหนึ่ง อันเป็นสาเหตุที่นำมาซึ่งราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติเกินอุปสรรคต่อการลงทุนในธุรกิจด้านต่างๆ