

การประกอบธุรกิจการค้าที่ดิน

ธุรกิจการค้าที่ดินเกิดขึ้นจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร เมื่อประชากรมีจำนวนเพิ่มขึ้น ความต้องการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือที่ทำกินจึงมีมากขึ้นตามไปด้วย แต่ในขณะที่ที่ดินซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการผลิตของสินค้าทุกประเภท ซึ่งมีจำนวนเท่าเดิมไม่อาจที่จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นได้อีกที่ดินถูกจับจองเป็นเจ้าของไปเกือบหมดทุกแห่ง การที่จะได้ที่ดินมาจำเป็นต้องมีค่าตอบแทนโดยการแลกเปลี่ยน จนกลายเป็นการซื้อขายกันขึ้น ครั้นเมื่อประเทศชาติเจริญขึ้นเป็นแห่งๆผู้คนก็อพยพจากที่ห่างไกล ความเจริญมาสู่ที่เจริญกว่าอันได้แก่เมือง หรือศูนย์กลางความเจริญ(1) ทำให้ความต้องการที่ดินในเขตที่มีความเจริญเพิ่มมากขึ้นการซื้อขายแลกเปลี่ยนก็จะเกิดมากขึ้นเป็นเหตุให้ราคาที่ดินแพงยิ่งขึ้นไปด้วย ส่วนที่ดินที่ยังไม่เจริญราคายังต่ำอยู่นักลงทุนที่มองการณ์ไกลว่าหากเมืองพัฒนาไปถึงหรือสามารถพัฒนาไปได้ ความเจริญก็จะเกิดตามไปด้วยราคาที่ดินก็จะสูงขึ้นอย่างแน่นอน จึงว่าซื้อขายที่ดินที่มีราคาถูกๆก็ลงทุนไว้ขายในภายหลังในภายภาคหน้า สิ่งต่างๆ เหล่านี้ก่อให้เกิดเป็นธุรกิจการค้าที่ดินขึ้น

(1) วาณิช ชุตินวงศ์ , "ประวัติความเป็นมาและความรับผิดชอบในการออกกฎหมายแต่ละฉบับ เพื่อควบคุมธุรกิจเกี่ยวกับที่ดิน"
วารสารกฎหมาย , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
ฉบับที่ 2 (ปีที่ 11), หน้า 101

แต่เดิมที่ดินส่วนใหญ่ของประเทศจะถูกใช้ไปในภาคเกษตรกรรมแต่เมื่อความเติบโตทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นอย่างมากมาย ลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินจึงเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม หรือด้านอุตสาหกรรมแทน ประกอบกับความต้องการใช้ที่ดินมีเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจดังกล่าว การหลั่งไหลเข้าของเงินลงทุน และนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ การอพยพย้ายถิ่นฐานของประชากรภายในประเทศเอง และความสามารถในทางลงทุนเพื่อการจัดสรร และพัฒนาที่ดินของภาคเอกชนตลอดจนการขยายฐานก่อสร้างโดยปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจของภาครัฐบาลเพื่อรองรับความต้องการในด้านสาธารณูปโภคต่างๆ ของประเทศเป็นสิ่งที่ทำให้ธุรกิจการค้าที่ดินขยายตัวอย่างมาก

ประเทศไทยเป็นประเทศที่ระบบเศรษฐกิจเป็นแบบเสรีทุนนิยมของทุกสิ่งทุกอย่าง อย่างเป็นสินค้าที่สามารถซื้อขายแลกเปลี่ยนกันได้ มีราคาต่างวาด " ที่ดิน " และราคาจึงถูกนำมาเป็นสินค้าที่สามารถซื้อขายแลกเปลี่ยนกันได้ตามสภาพความต้องการของ "ตลาด" ราคาต่างวาดจะขึ้นอยู่กับสภาพตลาดที่ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงใจซึ่งกันและกันในระบบทุนนิยมนั้นผู้ประกอบการหรือผู้ผลิตจะตัดสินใจผลิต และเลือกใช้วิธีการผลิตที่มีประสิทธิภาพสูงสุดโดย ใช้ปัจจัยทางวัตถุที่หายากและมีจำนวนจำกัด เพื่อให้ได้สินค้าหรือผลผลิตที่มีปริมาณและคุณภาพสูงสุด เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของบุคคลและสังคม ณ จุดที่ได้ผลกำไรสูงสุด คือ ต้นทุนการผลิตต่ำที่สุดและได้ราคาสูงที่สุด(2) ธุรกิจการค้าที่ดินก็มีพื้นฐานในทางเศรษฐศาสตร์เช่นเดียวกันกับที่กล่าวมา คือมีการใช้ที่ดินเป็นต้นทุนของสินค้าในการผลิต มีวัตถุประสงค์เมื่อมุ่งหวังผลตอบแทนในทางการค้าคือ "กำไร" สูงสุด

(2) ทิวา เงินยวง , "กฎหมายเศรษฐกิจ" ภาควิชากฎหมายทั่วไป

ธุรกิจการค้าที่ดินหรือที่นิยมเรียกกันในวงการธุรกิจว่า

" ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ " และตรงกับภาษาอังกฤษว่า " Real Estate " ซึ่งได้แก่ธุรกิจการค้าที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ด้วย อสังหาริมทรัพย์ (Immovable Property) หมายถึง "ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน และทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย"(3)

จากความหมายของคำว่า "อสังหาริมทรัพย์" นี้ จะเห็นได้ว่าทุกสิ่งทุกอย่างที่เกี่ยวกับที่ดิน เป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกือบทั้งสิ้น ดังนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีการประกอบกิจการหลายรูปแบบหลายลักษณะประกอบด้วยธุรกิจที่เกี่ยวกับที่ดิน สาธารณูปโภคและอาคารประเภทต่างๆ ตั้งแต่ที่อยู่อาศัยการค้าพาณิชย์ และอุตสาหกรรม ทั้งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภค เช่น ถนน น้ำ ไฟฟ้า โทรศัพท์ เป็นต้น การที่จะประกอบธุรกิจอะไรก็ตามต้องเริ่มต้นจากการใช้ที่ดินและการก่อสร้างเสมอยิ่งไปกว่านั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นตัวกระตุ้นก่อให้เกิดอุตสาหกรรมต่อเนื่องต่างๆที่ตามมาอย่างมากมายทั้งในด้านอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง เช่น ปูนซีเมนต์ เหล็ก วัสดุปูพื้น และอื่น ๆ อีกมาก ความสำคัญ of ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นเสมือนอุตสาหกรรมพื้นฐานในการพัฒนาประเทศ ส่งผลให้เกิดอุตสาหกรรมต่อเนื่องด้านการก่อสร้างทั้งหลายและอุตสาหกรรมอื่น ๆ รวมทั้งอุตสาหกรรมบริการด้วย(4)

(3) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139

(4) มานพ หงศ์ทัต , "ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์": วารสารสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับปฐมฤกษ์ (กุมภาพันธ์ 2535) , หน้า 40-41

องค์ประกอบที่มีอิทธิพลต่อธุรกิจการค้าที่ดิน

1. การขยายตัวทางเศรษฐกิจ

การขยายตัวทางเศรษฐกิจที่แจ่มใสในภาคต่างๆของประเทศ โดยภาพรวมแล้วย่อมส่งผลกระทบต่อธุรกิจการค้าที่ดินและธุรกิจที่อยู่อาศัย เพราะธุรกิจที่ดินและธุรกิจก่อสร้างได้รับการจัดอันดับความสำคัญว่ามีผลโดยตรงต่อการกระตุ้นเร็วและการชดเชยตัว ทางเศรษฐกิจของนานาประเทศทั่วโลกมาโดยตลอด แต่ด้านความรุ่งเรืองของธุรกิจที่ดินนั้น คงจะยึดถือเอาอัตราความก้าวหน้าของการขยายตัวทางเศรษฐกิจเป็นเกณฑ์กำหนดเพียงอย่างเดียวไม่ได้ หากแต่ยังคงต้องอาศัยองค์ประกอบที่สำคัญอื่นๆ อีก

2. ราคาเสนอขาย

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เป็นช่วงที่ธุรกิจการค้าที่ดินมีอัตราการเติบโตอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ราคาที่ดินทั่วประเทศ ชัยบตัวสูงขึ้นในอัตราที่ผิดปกติวิสัยที่เคยเกิดขึ้นในอดีต ราคาที่ดินนับว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งต่อการลงทุนในธุรกิจการค้าที่ดิน หากราคาที่ดินสูงเกินไปต้นทุนการผลิตก็จะสูงขึ้น กาลังความสามารถในการซื้อของประชาชนก็ลดน้อยลงด้วย

3. อัตราดอกเบี้ย

การลงทุนในธุรกิจการค้าที่ดิน ในปัจจุบันผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องอาศัยระบบการเงินของธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินต่างๆ เพื่อสร้างความเชื่อถือให้แก่ผู้ซื้อ และในขณะเดียวกันจะเป็นการลดความเสี่ยงของการประกอบการ เนื่องจากผู้ประกอบการจะนำโครงการและที่ดินจํานองกับสถาบันการเงินเพื่อให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อ ในการดำเนินกิจการ โดยในการ

ปล่อยสินเชื่อกแก่ผู้ประกอบการนั้น สถาบันการเงินจะปล่อยสินเชื่อเป็นค่าที่ดินและค่าก่อสร้างแก่โครงการนั้น ในการปล่อยสินเชื่อสถาบันการเงินต่างๆ ย่อมต้องคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามสัญญา ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยจึงเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งของต้นทุนในการดำเนินการ หากอัตราดอกเบี้ยอยู่ในอัตราที่สูงย่อมส่งผลให้ต้นทุนในการผลิตได้แก่สินค้า ซึ่งอาจจะเป็นที่อยู่อาศัยหรือสิ่งหาประโยชน์อื่น ๆ มีราคาสูงตามไปด้วย

4. นโยบายสินเชื่อของธนาคารชาติ

เป็นที่ทราบกันดีอยู่แล้วว่า ธนาคารเป็นแหล่งเงินกู้เพื่อธุรกิจการค้าที่ดิน เนื่องจากธุรกิจการค้าที่ดินต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก ผู้ประกอบการจำนวนมากต้องอาศัยสถาบันการเงิน เพื่อปล่อยสินเชื่อแก่ลูกค้ารายย่อยและตัวผู้ประกอบการเองหากสถาบันการเงินมีการปล่อยสินเชื่อโดยไม่มี การควบคุมดูแลในอัตราที่เหมาะสมจะทำให้เกิดการเก็งกำไรในที่ดินได้ แต่การควบคุมดูแลการปล่อยสินเชื่ออาจจะมีผลเล็กน้อยต่อภาวะการซื้อขายที่ดินทั่วไป โดยเฉพาะกับลูกค้ารายย่อยที่มีปริมาณซื้อขายไม่มาก และมีอำนาจต่อรองกับธนาคารไม่แข็งแกร่งนักส่วนลูกค้ารายใหญ่นั้นคงไม่ได้รับความกระทบกระเทือนอะไรเพราะส่วนใหญ่นั้นมีผู้บริหารของธนาคารเป็นหุ้นส่วนการใช้เทคนิคทางการวิเคราะห์สินเชื่อช่วยลดความเสี่ยงได้อยู่แล้ว

5. การประเมินราคาที่ดินของทางราชการ

การประเมินราคาที่ดิน เป็นการกำหนดอัตราขึ้นโดยภาครัฐเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีในการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ราคาประเมินจึงมีผลต่อราคาที่ดินเนื่องจากในการซื้อขายที่ดินกันนั้นผู้ซื้อและผู้ขายจะตกลงกันในเรื่องการชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ หากผู้ประกอบการค้าที่ดินซื้อที่ดินไปดำเนินการธุรกิจการค้าที่ดินแล้ว ผู้ประกอบการเหล่านั้นจะถือ

ว่าราคาประเมินที่ต้องชำระให้แก่กรมที่ดินเป็นต้นทุนของที่ดินด้วยและจะรวมเข้าไว้ในตอนคิดราคาขายให้แก่ผู้บริโภคอีกชั้นหนึ่งภาระนี้จึงต้องตกแก่ผู้ซื้อสินค้าจากผู้ดำเนินธุรกิจการค้าที่ดิน ดังนั้นราคาประเมินที่ดินที่ทางราชการกำหนดไว้จึงส่งผลกระทบต่อต้นทุนของผู้ประกอบกิจการค้าที่ดิน

6. นโยบายผังเมืองรวม

การกำหนดผังเมืองรวมเป็นปัจจัยที่ผู้ประกอบการใช้เป็นองค์ประกอบในการตัดสินใจในการลงทุน และผู้ซื้อก็จะใช้เป็นข้อพิจารณาในการซื้อสินค้าเช่นเดียวกัน เนื่องจากผังเมืองรวมจะเป็นตัวกำหนดว่าที่ดินแปลงนั้น จะตกอยู่ในการจำแนกประเภทใดตามประกาศกระทรวงมหาดไทย นักลงทุนหรือบรรดาเจ้าของที่ดินในกรุงเทพมหานคร ยังมีความวิตกกังวลว่า หากสำนักงานผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้จำแนกประเภทที่ดินออกมาแล้ว หากที่ดินที่ตนครอบครอง หรือประสงค์จะซื้อขายถูกจัดรอนสิทธิในการใช้ที่ดินบางอย่าง แล้วราคาซื้อขาย และปริมาณการซื้อขาย เปลี่ยนมือกันนั้น จะต้องลดถอยลงอย่างแน่นอน

7. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของรัฐบาล

โครงการพัฒนากถนนทางหลวง ถนนและสะพานลอยต่างระดับ ทางด่วนพิเศษ ระบบขนส่งมวลชน การขยายศูนย์ราชการ การจัดบริการของรัฐบาลตลอดจน โครงการป้องกันน้ำท่วมและโครงการเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคหรือสาธารณูปการอื่นๆ ทั้งของภาครัฐบาลและภาคเอกชนโดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านบริการพื้นฐานเช่น ถนน น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท ซึ่งหากรัฐบาลได้ทุ่มเทงบลงทุน เพื่อปรับปรุงจัดทำให้อัตราที่เหมาะสมกระจายไปยังมุมเมืองหรือภูมิภาคต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพแล้วก็จะย่อมจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อการตัดสินใจในการซื้อขายที่ดิน และธุรกิจการค้าก่อสร้างทั่วประเทศให้ก้าวหน้าขึ้น

8. ปัจจัยทางจิตวิทยา

ในช่วงที่คนในชาติกำลังขวัญและกำลังใจดีอันสืบเนื่องมาจากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ที่กำลังส่งผลดีอยู่ในทุกหัวระแหงของประเทศไทย ประกอบกับได้เกิดเหตุการณ์สำคัญ ๆ หลายประการที่ส่งผลในทางที่ดี เช่นการได้รัฐบาลประชาธิปไตย ที่มาจากการเลือกตั้ง การลดของราคาน้ำมัน การตัดสินใจในโครงการใหญ่ๆของภาครัฐบาล ฯลฯ เป็นผลทำให้นักลงทุนทั้งภายใน และนักลงทุนชาวต่างชาติมั่นใจในการลงทุนขนาดใหญ่ ภายในประเทศเป็นอย่างมาก ยิ่งประกอบกับความสำเร็จทางเศรษฐกิจ อันเนื่องจากการส่งออก การท่องเที่ยว และการที่เศรษฐกิจภายในประเทศมีสภาพเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง สภาพคล่องทางการเงินมีสูงแล้วแต่เป็นปัจจัยในเชิงบวกทำให้ผู้ลงทุนเกิดขวัญและกำลังใจที่จะลงทุนทำธุรกิจต่าง ๆ เพื่อพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทยให้รุดหน้าต่อไปอีก

9. นโยบายทางเศรษฐกิจของรัฐบาล

การกำหนดนโยบายทางเศรษฐกิจของรัฐบาล หากมีความชัดเจน และเป็นประโยชน์ต่อการลงทุนไม่ว่าจะเป็นคนไทยเองหรือชาวต่างชาติ ได้แก่ นโยบายเปิดกว้างในด้านการลงทุนต่างๆ เช่น การยอมรับเอาพันธะข้อ 8 เกี่ยวกับกองทุนเงินระหว่างประเทศหรือนโยบายด้านการเงินอย่างเสรี ธุรกิจวิเทศนกิจ (BIBF) ย่อมสร้างความมั่นใจและบรรยากาศที่ช่วยให้เกิดการลงทุนในธุรกิจด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจที่ดิน หรือธุรกิจทางด้านอุตสาหกรรมหรือแม้แต่ธุรกิจภาคเกษตรกรรม(5)

(5) "ปีใหม่ของธุรกิจที่ดินยังสดใสหรือมีดมน" สัมมนาจุฬาลงกรณ์ฯ

(7 ธันวาคม 2531) , หน้า 26-28

2.1 ลักษณะของการดำเนินธุรกิจการค้าที่ดิน

ธุรกิจการค้าที่ดิน มีรูปแบบมากมายหลายรูปแบบ และมีความสลับซับซ้อนในเชิงธุรกิจมาก ซึ่งนับวันก็จะมีความสลับซับซ้อนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ธุรกิจการค้าที่ดินเป็นธุรกิจที่ไม่เหมือนกับธุรกิจการค้าประเภทอื่นๆ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ต้องใช้ที่ดินเป็น "สินค้า" สำคัญ แต่ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่จำนวนจำกัด ไม่มีโอกาสจะเพิ่มขึ้นได้ แต่ธุรกิจการค้าที่ดินกับมีผลประโยชน์เข้ามาเกี่ยวข้องอย่างมหาศาล ในด้านเศรษฐกิจของประเทศเป็นตัวชี้วัดการเติบโตของเศรษฐกิจภายในประเทศที่สำคัญอย่างหนึ่ง แต่ในสภาพการใช้ประโยชน์จากที่ดินกลับไม่ได้ถูกนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้ง เพื่อประโยชน์แก่ประชาชน หรือสังคมโดยรวม แต่อย่างไรก็ตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจการค้าที่ดินนั้น สามารถพิจารณาได้จากวัตถุประสงค์ในการใช้งานของที่ดิน หรือประโยชน์ที่มุ่งถึงได้แก่

2.1.1 ลักษณะที่เป็นปัจจัยสี่

ปัจจัยสี่ที่กล่าวกันถึงคือ ที่อยู่อาศัย, อาหาร, เครื่องนุ่งห่มและยารักษาโรคซึ่งทั้งสี่อย่างนี้เป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์อย่างยิ่ง การใช้ประโยชน์ของที่ดินในลักษณะที่เป็นปัจจัยสี่ ก็คือ การนำเอาที่ดินมาเป็นส่วนประกอบของการก่อสร้างต่างๆ เพื่อการพักอาศัย หรือกล่าวง่ายๆ ก็คือ การทำเป็นที่อยู่อาศัยของมนุษย์นั่นเอง

2.1.1.1 เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

การประกอบการของธุรกิจการค้าที่ดินที่มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยนั้น เป็นปัจจัยสี่ที่มนุษย์ทุกคนไม่ว่าจะเป็นคนจนหรือคนรวยย่อมมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองด้วยกันทั้งสิ้น การประกอบการในลักษณะนี้ จึงเป็นลักษณะของการสร้างปัจจัยพื้นฐาน เพื่อการดำรงชีพของมนุษย์ ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงเกิดมืออยู่ตลอดเวลา ตราบใดที่มนุษย์ยังคงต้องมีชีวิต

อยู่บนโลก ความต้องการจะเพิ่มขึ้นเรื่อยเมื่อประชากรเพิ่มขึ้น การย้ายถิ่นฐาน การอพยพของประชากรในชนบท เข้าสู่พื้นที่ในเขตเมือง ก่อให้เกิดปัญหาชุมชนแออัด ปัญหาจราจร ปัญหาการว่างงาน และปัญหาอื่นๆอีก เป็นภาระแก่สังคม การประกอบธุรกิจการค้าที่ดินในลักษณะนี้จึงมีความสำคัญอย่างยิ่ง ผู้ประกอบการควร จะมีความรับผิดชอบมิใช่ทำเพื่อหวังกำไรเพียงอย่างเดียว รัฐจึงควรเข้ามา มีบทบาทคอยกำกับ ควบคุมดูแล ให้ความช่วยเหลือเมื่อประชากรผู้มีรายได้น้อยจะ ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อันเป็นหนทางในการลดช่องว่างระหว่างคนจนกับ คนรวยได้บ้าง เพราะโอกาสของคนจนที่จะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในเมืองยุคนี้ เป็นสิ่งที่ค่อนข้างจะทำได้ยากขึ้นทุกวันเพราะที่ดินนับวันก็จะถูกใช้ให้หมดไป ในขณะที่ความต้องการมีแต่จะเพิ่มขึ้นและราคาที่ดินก็มีแต่จะสูงขึ้นอย่างมากก็แค่ทรงตัวอยู่ในช่วงเวลาหนึ่งเท่านั้น ในลักษณะของการจัดการนี้รัฐสามารถที่จะผลักดัน โดยการให้การสนับสนุนแก่ผู้ที่ต้องการทำที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยการ ให้นำสิทธิพิเศษแก่ผู้ลงทุน ซึ่งอาจจะด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามพระราชบัญญัติ ส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2522 เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับคนจน เพื่อให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่ต่ำ แต่ในขณะเดียวกันก็ต้องมีการตรวจสอบหรือดูแลให้รอบคอบ เพื่อมิให้เป็นการช่วยผู้ประกอบการให้ได้กำไรเพิ่มขึ้น อันเป็นการเอาเปรียบ สังคมไป

รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการนิยม

ลงทุน ได้แก่การจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยลงบนที่ดิน อันได้แก่ บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์, อาคารพาณิชย์, บ้านแฝดและคอนโดมิเนียม ซึ่งมีองค์ ประกอบในการเลือกลงทุนของผู้ประกอบการคือ ทำเลที่ตั้งของที่ดิน ราคาต้นทุน ของที่ดิน ความต้องการของตลาดในขณะนั้น รวมทั้งระเบียบกฎเกณฑ์ของทาง ราชการ เป็นต้น

2.1.2 ลักษณะที่เป็นที่พักอาศัยบางโอกาส

ประชาชนที่มีฐานะทางเศรษฐกิจอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างดีจะนิยมซื้อสถานที่ไว้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจชั่วคราว ซึ่งที่อยู่อาศัยบางโอกาสเช่นนี้อาจจะอยู่แถบชานเมืองที่มีบรรยากาศสงบ เยียบ หรือ อาจเป็นสถานที่ที่ใช้พักตากอากาศซึ่งชาวตะวันตกนิยมเรียกกันว่า "Sommer House" สถานที่ดังกล่าวส่วนใหญ่มักจะเหมาหรือไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสบายต่างๆ ทำเลที่ตั้งของสถานที่เหล่านี้ได้แก่ ตามชายหาดที่ติดกับทะเลไม่ว่าจะเป็นแถบภาคตะวันออก หรือทางแถบภาคใต้ของประเทศ หรืออาจจะเป็นที่ที่ใกล้แม่น้ำหรือใกล้กับเชิงเขา

การดำเนินธุรกิจการค้าในลักษณะที่เป็นไปเพื่อการพักอาศัยของบุคคลบางโอกาส ในปัจจุบันจึงเกิดขึ้นอย่างมากมายโดยผู้ประกอบการจะเน้นในเรื่องของทำเลที่เหมาะสมกับลักษณะของธุรกิจการลงทุน ได้แก่สถานที่ใกล้ชายหาด ป่าเขาหรือแม่น้ำที่เป็นที่รู้จักกันดี เช่นแม่น้ำเจ้าพระยา แม่น้ำปิง ในจังหวัดเชียงใหม่ หรือทะเลสาบ ธุรกิจการค้าที่ดินในลักษณะนี้จะเป็นการผสมผสานระหว่างธุรกิจที่ดิน ธุรกิจอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ที่นิยมลงทุนกัน ได้แก่

ธุรกิจบ้านพักตากอากาศหรือคอนโดมีเนียม

ธุรกิจลักษณะนี้จะมีการลงทุนกันมากในแถบจังหวัดที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ ผู้ลงทุนจะสร้างเป็นบ้านพักตากอากาศหรือคอนโดมีเนียมแล้วขายให้แก่ลูกค้า หรืออาจจะดำเนินการธุรกิจให้เช่าแก่นักท่องเที่ยวหรือผู้ต้องการพักชั่วคราวในลักษณะที่เรียกกันว่า "บังกะโล" หากขายกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าไป ผู้ประกอบการบางรายก็จะเป็นตัวแทนของผู้ซื้อในการหาคนมาเช่าให้ อันเป็นการชักจูงลูกค้าให้มาซื้อสินค้าในโครงการได้วิธีหนึ่ง

ธุรกิจโรงแรม

การประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่เติบโตควบคู่ไป
กับธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ โดยเฉพาะในช่วงที่ธุรกิจที่ดิน
เฟื่องฟู ธุรกิจโรงแรมก็เติบโตอย่างมากเช่นกัน ธุรกิจโรงแรมเป็นธุรกิจที่ต้อง
ใช้ที่ดินเป็นต้นทุนสำคัญในการลงทุน ซึ่งดูเหมือนจะเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ประเภทหนึ่งแต่จะต้องอาศัยธุรกิจในด้านอุตสาหกรรมบริการได้แก่การท่องเที่ยว
เป็นส่วนประกอบ

กฎหมายที่ใช้ควบคุมธุรกิจโรงแรมคือ พระราชบัญญัติ
โรงแรม พ.ศ. 2478 เป็นกฎหมายที่ใช้บังคับแก่ผู้ประกอบการที่ต้อง ขออนุญาต
ในการดำเนินการธุรกิจและข้อกำหนดในการดำเนินการธุรกิจต่างๆ ธุรกิจโรงแรมตาม
หมายคามของพระราชบัญญัติก็คือการจัดสถานที่เพื่อให้บริการแก่ผู้ต้องการพัก
อาศัยหรือเพื่ออยู่ชั่วคราวจะเสียค่าที่พักหรือไม่ก็ตาม*

ธุรกิจโรงแรมมีส่วนช่วยประเทศในด้านเศรษฐกิจ
และสังคมอย่างมาก นับตั้งแต่เป็นปัจจัยรองรับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ทำให้
รัฐมีรายได้ในรูปแบบภาษี ประชาชนมีงานทำเพิ่มขึ้นจากอุตสาหกรรมต่อเนื่องจาก
การท่องเที่ยว

ธุรกิจรีสอร์ท

เป็นธุรกิจที่เกิดขึ้นและเฟื่องฟูพร้อมกับธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ เช่นเดียวกับธุรกิจโรงแรม แต่ต่างกับธุรกิจโรงแรมในด้านสถานที่
ที่ตั้งของการให้บริการ เนื่องจากรีสอร์ทส่วนใหญ่จะลงทุนกันมากในบริเวณที่ใกล้
กับป่า หรืออุทยานแห่งชาติโดยใช้ความงามของธรรมชาติเป็นจุดขาย เป็นสถานที่
ที่ให้บริการแก่นักท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อนชั่วคราว

* พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2478 มาตรา 1 "โรงแรม
หมายความว่า บรรดาสถานที่ทุกชนิดที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับ
สินจ้างคนเดินทางหรือบุคคลที่ประสงค์จะหาที่อยู่หรือที่พักชั่วคราว"

เนื่องจากธุรกิจรีสอร์ท ผู้ประกอบการต้องเลือกทำเลที่ตั้งใกล้กับธรรมชาติได้แก่ ภูเขา ป่าไม้ หรืออุทยานแห่งชาติ จึงเป็นสาเหตุสำคัญของการบุกเบิกทำเลหลายป่า อันเนื่องมาจากการขาดกฎหมายที่เข้มงวด และการควบคุมดูแลที่ดี ประกอบกับมีสาเหตุสืบเนื่องมาจากการที่ธุรกิจที่ดินเมืองฟุ่มมาก จึงเกิดการเก็งกำไรที่ดินและการกว้านซื้อที่ดินของนายทุน

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจรีสอร์ท ยังเป็นธุรกิจที่น่าลงทุนสำหรับผู้ประกอบการเนื่องจากสังคมปัจจุบันมีความวุ่นวาย ทำให้ประชาชนที่ต้องการหาสถานที่พักผ่อนเพื่อทำอะไรสักอย่างเป็นของตนเอง ยังคงต้องพึ่งพาธรรมชาติและสถานที่ท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อน

2.1.3 ลักษณะที่เป็นการลงทุน

การดำเนินธุรกิจการค้าที่ดินนั้น ผู้ประกอบการมีวัตถุประสงค์เพื่อการค้ากำไรเป็นที่ตั้ง เนื่องจากธุรกิจการค้าที่ดินหรือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนสูง เมื่อเทียบกับธุรกิจการค้าอย่างอื่น ๆ จึงมีผู้หันมานิยมลงทุนในธุรกิจด้านนี้เป็นจำนวนมากทั้งที่เป็นมืออาชีพ และที่ไม่มีความรู้ความเข้าใจในเรื่องธุรกิจที่ดินที่ดีพอ หรือผู้ที่ต้องการลงทุนในด้านนี้เพื่อการลงทุนในลักษณะต่างๆ

ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีลักษณะเป็นสินค้าเพื่อการลงทุน คือเมื่อซื้อมาแล้วมักจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นและให้ผลตอบแทนต่อทุนที่ลงไปเสมอ เช่นเดียวกับสินค้าประเภทอื่นๆ และยังมีข้อได้เปรียบหรือข้อดีกว่าสินค้าประเภทอื่น คือที่ดินเมื่อซื้อมาแล้วมูลค่าจะเพิ่มขึ้นตลอดเวลา เพราะที่ดินเป็นที่ต้องการของผู้คนตลอดเวลา เนื่องจากอุปสงค์จะมากกว่าอุปทาน อีกทั้งที่ดินยังเป็นสินค้าประเภทที่สามารถเก็บไว้ได้นานแสนนาน จะใช้งานหรือขายเมื่อใดก็ได้ ในช่วงที่เศรษฐกิจเติบโตอย่างมาคนักธุรกิจได้หันมาลงทุนในด้านนี้กัน เป็นจำนวนมาก

การลงทุนในธุรกิจประเภทนี้มีเกือบทุกแห่งและแทบจะทุกวงการ เนื่องจากผลตอบแทนที่ได้รับมีกำไรสูงกว่าธุรกิจอื่นๆ ในการพิจารณาการลงทุนซื้อที่ดินนั้นเป็นการลงทุนที่ง่ายกว่าการลงทุนในกิจการประเภทอื่นๆ คนสามัญธรรมดาที่ไม่เคยประกอบธุรกิจที่ดิน เพียงแต่มีทุนและซื้อที่ดินมาเก็บไว้เฉยๆ ก็จะได้กำไรเพียงระยะเวลาไม่นานนัก เพราะมูลค่าของที่ดินเพิ่มขึ้นตลอดเวลา นั่นเอง ผู้ลงทุนไม่ต้องคำนวณจุดคุ้มทุน ไม่ต้องวางแผนบริหารงาน ไม่ต้องจ้างพนักงาน อีกทั้งไม่ต้องคอยดูแลรักษาแต่อย่างใด เมื่อราคาสูงขึ้นผู้ลงทุนก็สามารถขายไป ได้กำไรในจำนวนมหาศาลโดยมิต้องยากลำบากในการดำเนินการ ซึ่งจุดนี้เองเป็นจุดที่ก่อให้เกิดการเก็งกำไรในที่ดินอย่างสูงเนื่องจากการได้กำไรอย่างมากโดยไม่ต้องประกอบการใด ๆ ในการพิจารณาเกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจการค้าที่ดินอาจแยกได้คือ

2.1.3.1 เพื่อการพาณิชย์

การลงทุนในด้านการพาณิชย์ ก็คือการทำผู้ประกอบการทำธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินเพื่อมุ่งหวังผลตอบแทนในเชิงธุรกิจคือ "กำไร" การประกอบการในเชิงพาณิชย์ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในด้านที่อยู่อาศัยและธุรกิจประเภทการก่อสร้างเพื่อใช้ในเชิงพาณิชย์ บางครั้งก็อาจเป็นลักษณะที่อยู่อาศัยภายในอาคารนั้นด้วย ซึ่งมีทั้งอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารขนาดเล็ก เช่น ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ศูนย์การค้าครบวงจร ห้างสรรพสินค้าหรืออาคารพาณิชย์

การลงทุนในด้านที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์ ส่วนใหญ่จะต้องเป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตเมือง ที่ดินมีราคาแพง การลงทุนโครงการจึงเป็นการลงทุนที่สูงมากแต่ก็ให้ผลตอบแทนสูง การลงทุนในด้านที่อยู่อาศัยได้แก่ การจัดสรรที่ดินเปล่า และรับสร้างบ้านในที่ดิน หรือการจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำหน่ายพร้อมที่ดิน เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์ นอกจากเป็นที่อยู่อาศัยแล้วการลงทุนในเชิงพาณิชย์อาจจะประกอบการในลักษณะธุรกิจอย่างอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการค้าที่ดินด้วยได้แก่ ธุรกิจการโรงแรม ธุรกิจสนามกอล์ฟ เป็นต้น

การลงทุนในเชิงพาณิชย์นี้เป็นสาเหตุของ ปัญหาสิ่งแวดล้อม ปัญหาการจราจร มลพิษต่างๆ ปัญหาเรื่องการบำบัดน้ำเสียใน เขตเมือง การกำจัดขยะ ตลอดจนปัญหาในด้านสาธารณสุขโรคต่าง ๆ มากมาย

2.1.3.2 เพื่อการอุตสาหกรรม

ในประเทศที่กำลังพัฒนาไปสู่ประเทศ อุตสาหกรรม จะมีการลงทุนเพื่อการอุตสาหกรรมอย่างมาก การลงทุนในด้าน อุตสาหกรรมต้อง เริ่มต้นจากการใช้ที่ดินและการก่อสร้างลงบนที่ดินเพื่อสร้างเป็น โรงงานอันอาจจะเป็นอุตสาหกรรมขนาดหนักหรืออุตสาหกรรมขนาดเบา จาก การพัฒนาดังกล่าวผู้ลงทุนด้านธุรกิจที่ดินได้พัฒนาการลงทุนโดยมีรูปแบบ และการ ใช้ประโยชน์ให้เหมาะสมต่อการลงทุนในด้านอุตสาหกรรม โดยการจัดที่ดินพร้อม ทั้งสร้างโรงงานสำเร็จรูปลงบนที่ดินแล้วจัดจำหน่ายโรงงานพร้อมที่ดินให้แก่ผู้ที่ ต้องการทำธุรกิจด้านอุตสาหกรรม ซึ่งอาจเป็นโรงงานสำเร็จรูปขนาดใหญ่หรือ อาจเป็นโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (Mini Factory)

แต่สิ่งสำคัญของการพัฒนาธุรกิจการค้าที่ ดินในลักษณะการลงทุนด้านอุตสาหกรรมนี้ก็คือสาธารณสุขโรค หากขาดสาธารณสุขโรค ที่สมบูรณ์แล้ว นิคมอุตสาหกรรมนั้นๆก็ไม้อาจจะเกิดขึ้นได้หรือไม่ได้ผลดีเท่าที่ควร บางครั้งอาจจะต้องยกเลิกโครงการ ธุรกิจประเภทนี้จึงมีความเกี่ยวข้องกับภาค รัฐบาลอย่างมาก เพราะรัฐจะเป็นผู้ให้บริการด้านสาธารณสุขขั้นพื้นฐาน บริเวณ ใดที่สาธารณสุขขั้นพื้นฐานเพียงพอ ธุรกิจการค้าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ก็จะสามารถเกิดขึ้นได้ แต่การที่รัฐจะสร้างสาธารณสุขโรค จำเป็นต้องใช้งบ ประมาณลงทุนอย่างสูง หากขาดงบประมาณการให้บริการในด้านนี้ก็จะทำได้ยาก ธุรกิจประเภทนี้จึงอาจจะประสบปัญหาได้ โดยเฉพาะในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำ ไม่มีการสร้างงาน อุตสาหกรรมที่ย่อมจะไม่เกิดขึ้น ความต้องการในอสังหาริมทรัพย์ ในประเภทนี้ก็จะลดน้อยลง ความมั่นคงในด้านการเมืองก็มีส่วนสำคัญอย่างยิ่ง

เพราะหากการเมืองไม่ค่อยปกติ รัฐบาลขาดเสถียรภาพ และขาดความมั่นคงต่างชาติที่จะมาลงทุนก็ไม่กล้ามาลงทุน เมื่อขาดการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม การก่อสร้างก็ย่อมจะต้องระงับไปตามกัน ธุรกิจประเภทนี้จึงถูกกระทบกระเทือนได้มากกว่าธุรกิจการค้าที่ดินประเภทอื่นๆ

2.1.3.3 เพื่อการเกษตรกรรม

ในยุคทองของธุรกิจการค้าที่ดินที่ผ่านมา ในขณะที่ราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้างต่างๆ ยับราคากันขึ้นอย่างมาก ประกอบกับภาวะเงินตึงตัว จนทำให้ราคาบ้านจัดสรรมีราคาพุ่งมากขึ้นตามไปด้วยนั้น ก็มีธุรกิจที่ดินอีกประเภทหนึ่งที่เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว นับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมา ก็คือ ธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตร หรือที่รู้จักกันดีในนาม "สวนเกษตร" นั่นเอง เหตุสำคัญที่ทำให้ธุรกิจประเภทนี้ เริ่มได้รับความนิยมนั้นอย่างกว้างขวางในระยะหลังๆ นี้ ก็เนื่องมาจากเป็นธุรกิจที่จัดทำได้ง่ายไม่ค่อยมีปัญหามากมายเหมือนการจัดทำธุรกิจบ้านจัดสรร ในขณะที่เดียวกันตลาดก็ค่อนข้างดี อันเป็นผลมาจากความนิยมในการลงทุนในที่ดินกำลังเฟื่องฟูอย่างมากในปัจจุบัน โดยเฉพาะการลงทุนในสวนเกษตรนั้นนอกจากจะสามารถนำมาใช้เป็นสถานที่พักผ่อนได้ในวันหยุดสุดสัปดาห์แล้ว ยังเป็นการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนเป็นกอบเป็นกำมากกว่าธุรกิจที่ดินประเภทอื่นๆ ด้วย การเฟื่องฟูขึ้นอย่างรวดเร็วของธุรกิจสวนเกษตรในระยะไม่นานในขณะที่กฎหมายควบคุมการจัดทำธุรกิจประเภทนี้ มีค่อนข้างน้อย ทำให้มีการวิพากษ์วิจารณ์ถึงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นตามมากันอย่างกว้างขวางซึ่งปัญหาต่างๆ เหล่านี้คาดกันว่าจะมีส่วนเข้ามามีอิทธิพลต่อภาวะแนวโน้มของธุรกิจสวนเกษตรในอนาคตได้ไม่มากนักน้อย

สวนเกษตรหรือการจัดสรรที่ดินเพื่อ

การเกษตร ถ้าจะพิจารณากันแล้วจะเห็นว่าค่อนข้างมีความนิยมเรียงไปในด้านธุรกิจบริการ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เข้ามาสนองความต้องการส่วนที่เกินไปจาก

ปัจจัยสี่ กล่าวคือ เป็นการลงทุนและเป็นการบริการความสะดวกสบาย โดยมุ่ง
 เข้าไปที่ผู้มีอันจะกินซึ่งมีบ้านอยู่แล้ว แต่ต้องการลงทุนหรือมีสถานที่ของตนเองไว้
 สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ โดยสามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าของธุรกิจสวนเกษตรนี้ได้เป็น
 3 กลุ่มใหญ่ๆ คือ

- 1) กลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อไว้เป็นสถานที่พักผ่อน
- 2) กลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อไว้เป็นการลงทุน
- 3) กลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อไว้แก่งกาไกร

โดยรูปแบบการจัดสวนเกษตรที่นิยมทำ

กันในปัจจุบัน มีอยู่ 3 รูปแบบคือ

- 1) สวนเกษตรประเภทที่ปลูกพืชผลโดย
เฉพาะ
- 2) สวนเกษตรที่มีทั้งพืชผลและพื้นที่ที่
เตรียมไว้สำหรับที่อยู่อาศัย
- 3) สวนเกษตรประเภทเป็นสถานที่
พักผ่อนตากอากาศ

ในปัจจุบันสวนเกษตรมีแนวโน้มแ่งมาใ
 มาก เนื่องจากสามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนผู้มีรายได้สูงใน
 เขตเมืองหลวงได้เป็นอย่างดี ในขณะที่การประกอบธุรกิจด้านนี้มีอุปสรรคทาง
 ด้านกฎหมายน้อยกว่าธุรกิจที่ดินประเภทอื่นมาก โดยเฉพาะธุรกิจการจัดสรรที่ดิน
 การค้าที่ดิน เนื่องจากธุรกิจสวนเกษตรไม่เข้าข่ายของการจัดสรรที่ดินจึงไม่จำ
 เป็นต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)
 ที่กำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ต้องปฏิบัติตาม อันเป็น

ผลให้ต้นทุนสูงและต้องเสียเวลาในการดำเนินการด้วยในขณะที่เดียวกันสวนเกษตรไม่จำเป็นต้องทำการขออนุญาตดังกล่าวทำให้ประหยัดทั้งเวลา และต้นทุนในการดำเนินการ

อย่างไรก็ตาม ในเรื่องสวนเกษตรนี้ กฎหมายที่ใช้ควบคุมยังคงมีอยู่ค่อนข้างน้อย และการแข่งขันจัดทำโครงการสวนเกษตรมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น จึงมีความเป็นไปได้ว่าลูกค้าในโครงการอาจถูกเอารัดเอาเปรียบได้ โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภค ถนน คู คลอง ไฟฟ้า น้ำประปา เรื่องเหล่านี้เป็นข้อตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งต่างจากโครงการบ้านจัดสรรที่มีกฎหมายควบคุมมาตรฐานไว้เรียบร้อยแล้ว ในเรื่องเหล่านี้ ผู้เขียนมีความเห็นว่า หน่วยงานของรัฐโดยเฉพาะกรมที่ดินควรจะเตรียมการหรือพิจารณา กฎหมายหรือ ข้อบังคับที่จะรองรับธุรกิจสวนเกษตรไม่ควรปล่อยให้ เป็นปัญหาหลุมานใหญ่โต ซึ่งมาตรการที่ควรจะนำมาใช้บังคับกับธุรกิจสวนเกษตร ก็คือการบังคับให้ธุรกิจประเภทนี้ต้องทำการขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 101 โดยให้อำนาจรัฐมนตรีในการกำหนดเงื่อนไขในการอนุญาตให้ทำการค้าที่ดิน แทนการออกหนังสือเวียนให้เจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติตามหนังสือเวียนของกรมที่ดินที่ มท.0716/ว 1753(6) ลงวันที่ 29 มกราคม 2533 ซึ่งมีผลบังคับเฉพาะตัวเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติงานเท่านั้น

(6) หนังสือกรมที่ดินที่ มท.0716/ว 1753

2.1.3.4 เมื่อเป็นทรัพย์สิน

คำว่า "ทรัพย์สิน" ในทางการลงทุนของธุรกิจการค้าที่ดินคือ การที่ประชาชนทั่วไปซึ่งอาจจะเป็นผู้ประกอบการหรือเป็นผู้ซื้อที่ดิน ซื้อที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเก็บไว้ลงทุนในรูปของทรัพย์สิน เพื่อให้เกิดผลตอบแทนในรูปของมูลค่าที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากที่ดินถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าและมีราคามากที่สุด และนับวันแต่จะมีค่าและราคาเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ตามสภาพของเศรษฐกิจ และการค้าตลอดจนจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะนำมาเปรียบเทียบกับอสังหาริมทรัพย์อื่นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชนิดอื่นนับวันแต่จะเสื่อมคุณค่าลงตามวันเวลาที่ผ่านไป แม้แต่หลักในทางบัญชีและภาษีก็ยังถือว่า ที่ดินเป็นทรัพย์สินถาวรที่ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาและอาจจะมีราคาที่ดินในบัญชีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นได้ทุกสิ้นรอบปีบัญชี นอกจากนี้ที่ดินยังเป็นทรัพย์สินที่สามารถนำไปจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันแก่บุคคลธรรมดาหรือสถาบันการเงินต่างๆ ได้ตลอดเวลา ทุกวันนี้ประชาชนและนักธุรกิจทั่วไปจึงให้ความสนใจกับการถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิอื่น ๆ อันเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน สะสมไว้เป็นการลงทุนและมอบให้เป็นมรดกแก่ลูกหลานในอนาคต

แต่ในทางตรงกันข้ามการที่ผู้คนนิยมสะสมที่ดินไว้ หากในรายที่มีเงินทุนอย่างมหาศาล สามารถกว้านซื้อที่ดินเก็บไว้เป็นจำนวนมากๆ โดยไม่ทำประโยชน์แต่อย่างใด ย่อมทำให้เกิดผลเสียแก่สังคมและประเทศชาติได้ เนื่องจากทำให้รัฐไม่สามารถพัฒนาประเทศให้เกิดการกระจายรายได้แก่คนจนที่เป็นคนส่วนใหญ่ของประเทศได้

2.2 ประเภทของการดำเนินธุรกิจการค้าที่ดิน

ในการพิจารณาถึงประเภทของการดำเนินธุรกิจการค้าที่ดินนี้ จะเป็นการแยกประเภทโดยการพิจารณาถึงการนำเอาที่ดินซึ่งเป็นสินค้าประเภทหนึ่งมาทำการจัดจำหน่าย ซึ่งในระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยที่กำลังพัฒนาไป

สู่เศรษฐกิจแบบเสรีทุนนิยม กิจกรรมค้าที่ดินแต่ละประเภทได้นำเอาที่ดินซึ่งถือว่าเป็นต้นทุนในการผลิตมาใช้เป็นองค์ประกอบหลักในธุรกิจนี้ ผู้ประกอบการที่หาธุรกิจที่ดินมีทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล และมีวัตถุประสงค์ซื้อที่ดินมาทำการค้าที่ดินคือ

2.2.1 การซื้อที่ดินแล้วจำหน่ายไปเป็นรายแปลง

การซื้อที่ดินในลักษณะนี้ ได้กระทำกันมาตั้งแต่เริ่มต้นที่มีการดำเนินธุรกิจการค้าที่ดินในยุคต้นๆ จนกระทั่งถึงปัจจุบัน ได้แก่การที่ผู้ประกอบการซื้อที่ดินไว้เป็นแปลงๆ ซึ่งอาจจะเป็นที่ดินแปลงใหญ่หรือที่ดินแปลงเล็กๆ แล้วขายต่อไปเป็นรายแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นทอดๆกันไป โดยอาจจะมีการพัฒนาจัดทำสาธารณูปโภคบ้างหรือไม่ก็ตาม ซึ่งผู้ประกอบการมุ่งในทางการค้ากำไรอันมีลักษณะเป็นการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 101

การดำเนินธุรกิจการค้าที่ดินดังกล่าวข้างต้น เป็นเหตุให้เกิดสภาพการกว้านซื้อที่ดินกักตุนไว้เก็งกำไร การปั่นราคาที่ดินเป็นสาเหตุใหญ่ที่ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ และส่วนใหญ่ของผู้ประกอบการค้าในลักษณะนี้หลีกเลี่ยงการขออนุญาตค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 101 นอกจากนี้ยังสร้างปัญหาในด้านการใช้ ช่องว่างของกฎหมายแสวงหาผลประโยชน์จากธุรกิจการค้าที่ดิน ซึ่งอาจจะเกิดขึ้นจากคนไทยเองหรือคนไทยร่วมมือกับคนต่างด้าว โดยอาศัยเงินตราของชาวต่างชาติกว้านซื้อที่ดินกักตุนไว้เก็งกำไร เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศสูงกว่าดอกเบี้ยภายในประเทศ การที่บุคคลเหล่านี้ซื้อที่ดินแล้วขายไปเป็นรายแปลง ส่วนใหญ่แล้วไม่เกิดประโยชน์ในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศเท่าที่ควรในการซื้อขายในลักษณะนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่าควรที่รัฐจะได้จัดให้มีองค์กร หรือหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบตรวจสอบการซื้อขายที่ดินโดยเฉพาะเมื่อคอยก้ากับดูแลการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินอย่างใกล้ชิด เพื่อให้รู้ถึงวัตถุประสงค์ของผู้ซื้อว่ามีเจตนาเพื่อการเก็งกำไร หรือเพื่อใช้ประโยชน์ในที่ดินจริงๆ

2.2.2 การแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย

การลงทุนในธุรกิจการค้าที่ดินประเภทนี้ ผู้ประกอบการที่ซื้อที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินแปลงใหญ่ๆ เพื่อดำเนินการแบ่งแยกเป็นแปลงเล็กๆ หลายๆ แปลง ซึ่งอาจมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยลงบนที่ดินนั้นก็ได้ แล้วจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นแก่ลูกค้า ในการจำหน่ายที่ดินเปล่านั้นจะเป็นการสะดวกแก่ผู้ลงทุน เนื่องจากไม่ต้องทำการพัฒนาที่ดินในรูปของที่อยู่อาศัย เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา ซึ่งในสมัยเริ่มแรกของธุรกิจจัดสรรที่ดินนั้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะนิยมทำกันมาก แต่ในปัจจุบันเนื่องจากมีผู้ประกอบการเข้ามาดำเนินการในดานนี้กันเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดการแข่งขันกันมาก ผู้ประกอบการทั้งหลายจึงจำเป็นต้องพัฒนารูปแบบของธุรกิจที่ดินออกไป เพื่อเป็นจุดขายของตน ด้วยการบวกธุรกิจการค้าก่อสร้างเข้าไปด้วยภายหลังจากการรังวัดแบ่งโฉนดเป็นแปลงย่อยแล้ว ซึ่งอาจเป็นการก่อสร้างบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์หรือทาวน์เฮ้าส์ลงบนที่ดินแล้ว จึงขายต่อไป อันเป็นการประหยัดต้นทุนและในขณะเดียวกัน ก็สร้างกำไรในส่วนนี้ได้ หรืออาจจะจัดจำหน่ายเฉพาะที่ดินเปล่า ซึ่งอาจจะมีการจัดทำสาธารณูปโภคหรือไม่ก็ได้ และรับสร้างบ้านให้แก่ผู้ซื้อที่ดินเปล่านั้นภายหลัง การแบ่งที่ดินออกขายเป็นแปลงย่อยลักษณะนี้ได้สร้างปัญหาให้แก่ผู้ซื้อที่ดินลักษณะนี้เป็นอันมาก เนื่องจากภายหลังจากที่ผู้ประกอบการได้ขายที่ดินในโครงการจนหมดแล้วจะทิ้งโครงการไปทันที สาธารณูปโภคต่างๆ ก็จะจัดทำบ้างหรืออาจจะไม่จัดทำเลย เนื่องจากส่วนใหญ่ของผู้ประกอบการในลักษณะนี้จะนำที่ดินที่ได้มาจากการรับมรดกหรือไม่ก็จะค่อยๆ ตัดขายไปทีละแปลง ๆ โดยไม่มีการขออนุญาตทำการค้าที่ดิน หรือทำการจัดสรรที่ดินก่อน จึงเป็นการยากแก่การดูแลของเจ้าหน้าที่ อีกทั้งผู้ซื้อเองส่วนใหญ่ก็ไม่รวมตัวกันเรียกร้อง ก่อปัญหาการขาดชุมชนเมืองที่ดีซึ่งผู้เขียนมีความเห็นว่า ควรที่จะให้ผู้ประกอบธุรกิจการค้าที่ดินประเภทนี้ ต้องจัดทำสาธารณูปโภคต่างๆ ให้เสร็จก่อนนำที่ดินออกขายและให้ผู้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ในการดำเนินการธุรกิจที่ดินลักษณะนี้มีบางโครงการในปัจจุบันทำสัญญาผูกมัดให้ผู้ซื้อที่ดินเปล่าต้องปลูกสร้างบ้าน ภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ใน

สัญญา ผลิตของการทำสัญญาผูกมัดลักษณะนี้ ก็คือการป้องกันการไม่ใช้ประโยชน์
 ในที่ดิน แต่ในขณะที่เดียวกันก็สร้างปัญหาให้แก่ผู้ซื้อในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถปฏิบัติ
 ตามสัญญาได้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งอาจเนื่องจากผู้
 ซื้อไม่เงินที่จะใช้ในการก่อสร้างหรือปัญหาอื่นๆ ทำให้เกิดการฟ้องร้องดำเนินคดี
 กันโดยไม่เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวม และเป็นเรื่องน่าคิดว่าสัญญาดังกล่าวจะเป็น
 การฉ้อโกงสิทธิของประชาชนหรือไม่ ประกอบกับสัญญาดังกล่าวผู้เขียนมีความเห็น
 ว่า ไม่ช่วยให้การเก็งกำไรในที่ดินลดน้อยลงเนื่องจากบุคคลที่เก็งกำไรแล้ว
 แต่เป็นผู้มีฐานะที่ดี สามารถที่จะปลูกสร้างบ้านภายในเวลาที่กำหนดและสามารถ
 เก็งกำไรบ้านพร้อมที่ดินได้ ปัญหาเหล่านี้ผู้เขียนมีความเห็นว่ารัฐควรที่จะช่วยเหลือ
 แก่ประชาชนที่สามารถซื้อที่ดินได้โดยการประสาน กับสถาบันการเงินของภาครัฐ
 และภาคเอกชน เมื่อปล่อยสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ไม่มีเงินพอที่จะ
 สร้างบ้านกู้โดยใช้ที่ดินเป็นหลักประกันหรือใช้หน่วยงานที่ผู้ซื้อทำงานอยู่ค้ำประกัน
 ให้ด้วย

ในการพิจารณาการดำเนินธุรกิจการค้าที่ดินใน
 ลักษณะการแบ่งที่ดินเมื่อจัดหน้านี้ สามารถแบ่งผู้ประกอบการออกได้เป็น

2.2.2.1 ผู้ประกอบการที่ขออนุญาตทำการค้าที่ดินและ
 ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)

ผู้ประกอบการเหล่านี้ส่วนใหญ่จะเป็นผู้
 ประกอบการที่มีอาชีพทำธุรกิจการค้าที่ดินโดยตรงได้แก่บริษัทจดทะเบียนในตลาด
 หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือบุคคลที่ทำธุรกิจการค้าที่ดินมานาน มีความมั่นคง
 ทางเศรษฐกิจ ฐานะทางการเงินดี มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักกันดีในแวดวงธุรกิจที่ดิน
 โดยที่ดินที่ทำการจัดจำหน่ายเหล่านี้ ก็จะอยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะปฏิวัติ
 ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)

2.2.2.2 ผู้ประกอบการที่ไม่ขออนุญาตทำการค้าที่ดิน
 และทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) แยก

พิจารณาได้เป็น 2 ประเภท

(ก) ผู้ประกอบการที่ทำการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายอันมีลักษณะเข้าข่ายเป็นการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินและเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) แต่จงใจหลีกเลี่ยง เช่น การจัดแบ่งที่ดินออกจำหน่ายคราวละไม่เกิน 10 แปลง

(ข) ผู้ประกอบการที่ทำการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยแต่ไม่เข้าข่ายที่ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ซึ่งอาจเนื่องมาจากเป็นที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิเป็นโฉนด แต่เป็นเอกสารสิทธิอย่างอื่น หรืออาจจะเป็นที่ดินแปลงเล็กๆ ที่จัดแบ่งแล้วมีไม่ถึง 10 แปลง หรือการประกอบธุรกิจที่ดินในรูปของธุรกิจสวนเกษตร

2.3 ผู้ประกอบการธุรกิจการค้าที่ดิน

2.3.1 ประเภทของผู้ประกอบการ

ผู้ประกอบการธุรกิจการค้าที่ดินสามารถพิจารณาได้จากสัญชาติของผู้ประกอบการ อาจเป็นนิติบุคคลหรือนุคคลธรรมดาก็ได้เนื่องจากการค้าที่ดินเป็นธุรกิจที่รัฐมีมาตรการจำกัดสิทธิในการประกอบธุรกิจโดยห้ามบุคคลต่างด้าวประกอบธุรกิจประเภทนี้ ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281(พ.ศ.2515)⁽⁷⁾ ในการพิจารณาดังกล่าวจึงแยกผู้ประกอบการออกเป็น

(7) ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 บัญชี ก.หมวด 2 การประกอบธุรกิจทางพาณิชย์กรรม (2) การค้าที่ดิน

2.3.1.1 ผู้ประกอบการที่เป็นคนสัญชาติไทย

ผู้ประกอบการที่เป็นคนสัญชาติไทยได้แก่

ผู้ประกอบการภายในประเทศ ผู้ประกอบการประเภทนี้ในปัจจุบันสามารถถือครองที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิครอบครองที่ดินได้โดยไม่จำกัดจำนวนในการพิจารณาผู้ประกอบการ ที่มีสัญชาติไทยนั้นอาจจะเป็นนิติบุคคล หรือบุคคลธรรมดา ก็ได้ แต่จะมุ่งพิจารณาถึงทุนทรัพย์หรือทุนจดทะเบียนของบุคคลเหล่านี้ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา เนื่องจากทุนทรัพย์ หรือทุนจดทะเบียนในการลงทุนจะส่งผลต่อความมั่นคงทางธุรกิจอันนำไปสู่การขยายตัวของธุรกิจ

(ก) ผู้ประกอบการขนาดย่อยและผู้ประ

กอบขนาดกลาง

ส่วนใหญ่มักจะมีทุนทรัพย์ในการลงทุนไม่มาก และโดยมากจะเป็นบุคคลธรรมดา ซึ่งมีลักษณะการลงทุนในลักษณะหุ้นส่วนสามัญไม่จดทะเบียน หรือนิติบุคคลขนาดเล็กและโดยมากจะไม่ใช้ผู้ประกอบการที่มีอาชีพทางธุรกิจที่ดินโดยตรงแต่จะเข้ามาในช่วงที่ธุรกิจที่ดินเฟื่องฟูและเห็นว่าธุรกิจที่ดินสามารถให้ผลตอบแทนที่สูง จึงหันมาลงทุนในธุรกิจที่ดินกันเป็นจำนวนมาก กลุ่มนี้จะมีผลต่อราคาของที่ดินสูง และมีผลต่อธุรกิจการค้าที่ดินในเชิงลบ เพราะเป็นเหตุให้เกิดการเก็งกำไรในที่ดินและอุปสงค์แปลกปลอม อุปทานเกินความเป็นจริง

ผู้ประกอบการขนาดเล็กและผู้ประ

กอบการขนาดกลาง จะทำธุรกิจที่ดินในลักษณะของสินค้าที่จำหน่ายให้แก่ผู้บริโภคขนาดกลางและมีรายได้น้อยซึ่งกระจายไปทั่วประเทศ ผู้ประกอบกลุ่มนี้จะถูกกระทบกระเทือนจากที่ดินที่มีราคาแพง ถูกแรงบีบด้านการเงินทั้งจากนโยบายทางการเงินของรัฐและจากธนาคาร ซึ่งไม่ค่อยให้ความสนใจและสนับสนุนผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลาง วัสดุก่อสร้างก็จะต้องซื้อราคาแพง กำลังซื้อสินค้าของผู้บริโภคก็มีกำลังต่ำกว่า ซึ่งที่จริงแล้วกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ก่อสร้างฐานที่อยู่อาศัย



เป็นสินค้าปัจจัยสี่ให้แก่คนจนและคนชั้นกลางของประเทศ(8)

(ข) ผู้ประกอบการรายใหญ่

ผู้ประกอบการรายใหญ่ในประเทศ

เป็นกลุ่มที่ไม่ได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่ได้ร่วมลงทุนกับคนต่างชาติ จะเป็นกลุ่มที่ถูกกระทบกระเทือนค่อนข้างมากทั้งด้านการเงิน กำลังคนและเทคโนโลยี เนื่องจากการแข่งขันในปัจจุบันของธุรกิจการค้าที่ตื่นจำเป็นต้องมีการพัฒนาในด้านต่างๆมากมาย ไม่ว่าจะเป็นการระดมเงินทุนจากต่างประเทศโดยมุ่งเน้นอัตราดอกเบี้ยต่ำ เช่นการออกตราสารหนี้ต่างๆ, ทุนกู้แปลงสภาพ หรือการใช้เทคโนโลยีขั้นสูงที่นำมาช่วยในการก่อสร้าง ล้วนแล้วแต่ต้องพึ่งพาอาศัยความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีจากต่างประเทศ ผู้ประกอบการเหล่านี้หากยังไม่มีพัฒนาให้ก้าวหน้าทันกับความเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจโลก ผู้ประกอบการกลุ่มนี้นับวันก็จะเล็กลงแน่นอน

(8) มานพ พงศทัต , "ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์" วาร

สารสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ ,

ฉบับปฐมฤกษ์, (กุมภาพันธ์ 2535), หน้า 4

2.3.1.2 ผู้ประกอบการที่เป็นคนไทยร่วมลงทุนกับคน

ต่างด้าว

ในปัจจุบันมีผู้ประกอบการในลักษณะนี้เป็นจำนวนมาก ทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ผู้ประกอบการกลุ่มนี้จะเป็นการร่วมลงทุนระหว่างนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคนไทยกับคนต่างด้าว จุดประสงค์ในการร่วมลงทุนเพื่อเป็นการทำให้ฐานทางการเงินมั่นคงและเพื่อการระดมทุนสามารถทำได้สะดวก การระดมทุนอาจทำได้โดยการออกตราสารต่างๆ ในต่างประเทศ หรืออาจเป็นการระดมทุนจากประชาชนในประเทศ โดยการผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มนี้จะเป็กลุ่มที่โตเร็วที่สุดในปัจจุบันและอนาคต

2.3.1.3 ผู้ประกอบการที่เป็นคนต่างด้าว

ความจริงตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 บัญญัติห้ามมิให้คนต่างด้าวทำการค้าที่ดิน แต่ผู้ประกอบการกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่เป็นคนต่างด้าว 100% ที่อาศัยช่องว่างของกฎหมายทำธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ที่เดิมกฎหมายระบุให้คนไทยเป็นเจ้าของ เช่นที่ดิน โดยมีคนไทยให้ความร่วมมือในการให้คนต่างด้าวอาศัยชื่อออกหน้าเป็นผู้ประกอบการ บุคคลกลุ่มนี้ มิได้มุ่งประโยชน์แก่เศรษฐกิจของประเทศเท่าที่ควรกลับมุ่งหากำไรกลับสู้บริษัทข้ามชาติ และมุ่งสร้าง"Land Bank"ให้แก่บริษัทของตนเอง เพื่อเก็บเกี่ยวผลประโยชน์และกำไรที่เกิดขึ้นจากสภาวะเงินเฟ้อ และราคาที่ดินที่กำลังแพงอย่างรวดเร็ว โดยอาศัยโอกาสและความได้เปรียบในด้านเทคโนโลยี ฉกฉวยโอกาสจากความได้เปรียบของตนแสวงหาผลประโยชน์

2.3.2 ลักษณะของผู้ประกอบการธุรกิจการ

ค้าที่ดิน

ในการแบ่งลักษณะของผู้ประกอบการ
ธุรกิจการค้าที่ดินออกเป็นประเภท นั้น อาศัยพิจารณาจากการที่ผู้ประกอบการ
ซื้อที่ดินมาเพื่อวัตถุประสงค์ในด้านใดด้านหนึ่ง ได้แก่

2.3.2.1 ผู้ประกอบการที่ซื้อที่ดิน

ไว้ดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ผู้ประกอบการเหล่านี้มุ่ง

ซื้อที่ดินมาไว้ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก หรือเรียกว่า "Land Developer"
ได้แก่ผู้ประกอบการที่เป็นนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดา ที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
(Real Estate) เป็นอาชีพ ซึ่งอาจจะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
หรือบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ฯก็ได้ ลักษณะของการประกอบการจะมุ่งพัฒนาที่ดิน
และเลือกทำเลที่ดินที่เหมาะสมในการทำโครงการ มีการวิเคราะห์ความเป็นไป
ได้ของโครงการและคำนวณจุดคุ้มทุนหรือผลตอบแทนในการดำเนินการก่อน
ลงมือในการซื้อที่ดิน ผู้ประกอบการที่ดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ประกอบ
การที่ช่วยพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ และช่วยให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างมีระบบ
ระเบียบแต่การซื้อที่ดินเพื่อทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วย
การค้าที่ดินและการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)

2.3.2.2 ผู้ประกอบการที่ซื้อที่ดิน

ไว้กักตุนเก็งกำไร

ในระยะเวลา 4-5 ปี

ที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเฟื่องฟูอย่างมาก การซื้อขายที่ดินมีการ
เปลี่ยนมือกันมากมาย จากสถิติของกรมที่ดิน พ.ศ.2531-พ.ศ.2535⁽⁹⁾ มีการ
ซื้อขายที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ในขณะเดียวกันการขออนุญาตเพื่อทำการค้าที่ดิน
และการจัดสรรที่ดินกลับมีจำนวนเพียงไม่ถึง 5 เปอร์เซ็นต์ของการซื้อขาย แต่
เมื่อดูสภาพความเป็นจริงในตลาดการค้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นการสร้าง

(9) อัดसानา

บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ ที่เข้าข่ายการค้าที่ดินและการจัดสรรที่ดิน กลับมีจำนวนหน่วยที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก ซึ่งแต่ละโครงการที่เกิดขึ้นล้วนแล้วแต่เป็นการค้ากำไรทั้งสิ้นอันมีลักษณะเป็นการค้าที่ดินและการจัดสรรที่ดินจำนวนมาก เป็นเหตุให้เกิดอุปทานแปลกปลอม

เมื่อผลประโยชน์

จำนวนมหาศาลรออยู่เบื้องหน้า รูปแบบการซื้อขายที่ดินจึงแทบมิได้มีเป้าประสงค์ที่จะทำโครงการเพียงแต่ต้องการซื้อเข้ามาเพื่อขายไปและเก็บเกี่ยวดอกผลจากส่วนต่าง การซื้อขายที่ดินจึงเป็นไปอย่างไร้กฎไร้เกณฑ์มากขึ้นไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีเอกสารสิทธิหรือไม่ ก็ซื้อขายกันได้หมดในราคาที่ไม่แตกต่างกันมากนัก ไม่ว่าพื้นที่นั้นจะมีกฎหมายควบคุมหรือไม่ ในที่สุดการซื้อขายที่ดินได้เริ่มถอยห่างออกจากความเป็นจริงมากขึ้นทุกที การค้าที่ดินคล้ายกับเกมการพนันระยะสั้น กลยุทธ์ทุกรูปแบบได้ถูกจัดมาใช้เพื่อการนี้อย่างไม่เคยมีบัญญัติไว้ในพจนานุกรมธุรกิจที่ดินแต่ประการใด (10) การซื้อขายที่ดินของผู้ลงทุนในลักษณะนี้เป็นการซื้อขายในระยะสั้นอันเป็นลักษณะของการเก็งกำไร และเป็นสาเหตุที่สำคัญของการทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างผิดปกติ ผู้ประกอบการกลุ่มนี้ประกอบด้วย

(ก) กลุ่มสถาบันการเงินต่างๆ

กลุ่มสถาบันการเงินเป็นพวกที่กุมชะตากรรมของการเงินไว้ จึงต้องเริ่มที่สถาบันเหล่านี้ก่อน ถ้าสถาบันเหล่านี้ไม่นำเงินออกมาใช้ ทุกอย่างก็ไม่มีเกิดขึ้น สถาบันการเงินที่เอาเงินไปลงทุนในลักษณะเก็งกำไรมีทั้งทางตรงและทางอ้อม ทางตรงคือตั้งบริษัท เช่น ธนาคารเอตังบริษัทบีขึ้นมาดำเนินการค้าที่ดินโดยตรง ส่วนทางอ้อมก็ได้แก่การปล่อยสินเชื่อแบบไม่มีโครงการรองรับ

(10) "ราคาที่ดินจะพุ่งทะลุฟ้าหรือดิ่งลงเหว"วารสารธุรกิจที่ดิน ฉบับที่ 53 ปีที่ 6 (มกราคม 2532), หน้า 61

(ข) กลุ่มที่เป็นเอกชนที่มีฐานะทางการเงินดี

กลุ่มนี้จะมีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวนมาก เมื่อเห็นว่าธุรกิจการค้าที่ดินให้ผลตอบแทนที่สูงอย่างมาก ก็จะถอนเงินออกมาซื้อขายที่ดินในลักษณะการเก็งกำไร กลุ่มนี้จะเป็นเอกเทศไม่ขึ้นกับใคร

(ค) กลุ่มเอกชนที่สถาบันการเงินให้ความเชื่อถือ

กลุ่มนี้จะไม่มีความเสี่ยงจากสถาบันการเงินจำนวนมาก แต่อาศัยความเชื่อถือไว้วางใจจากสถาบันการเงิน หรือโดยการให้ผลตอบแทนแก่เจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงินไม่ว่าจะโดยการให้ค่านายหน้าจากจำนวนเงินกู้ซึ่งนิยมเรียกกันว่า " เงินปากถุง " หรือให้ผลตอบแทนในรูปของการให้ค่านายหน้าซื้อขายที่ดินเมื่อสามารถจัดหาที่ดินให้แก่ผู้ซื้อได้ กลุ่มนี้ก็จะสามารถถอนเงินจากสถาบันการเงินจำนวนมากทำการซื้อขายที่ดินได้

(ง) นักลงทุนที่มีลักษณะซื้อที่ดินไว้ทำโครงการ

นักลงทุนกลุ่มนี้โดยมากจะซื้อที่ดินไว้เพื่อจุดประสงค์ทำโครงการ แต่ในขณะที่เดียวกันเมื่อเห็นว่าการขายที่ดินโดยไม่ต้องทำโครงการจะให้ผลตอบแทนสูงก็จะขายที่ดินแทนการจัดทำโครงการอันมีลักษณะเป็นการเก็งกำไรที่ดินด้วย

2.3.2.3 ผู้ประกอบการที่ซื้อที่ดินไว้เพื่อแอบแฝงประกอบธุรกิจที่ดิน

ลักษณะของผู้ประกอบการค้าที่ดินประเภทนี้ จะเป็นกลุ่มบุคคลที่มีธุรกิจอื่นในลักษณะอื่น แต่จะได้รับสิทธิพิเศษจากภาครัฐบาลในการลงทุนทำให้สามารถถือครองที่ดินได้ในกรณีพิเศษ โดยแท้จริงแล้วผู้ประกอบการ

เหล่านี้จึงมิใช่ผู้ประกอบการที่มีอาชีพทางธุรกิจจอสั่งหาริมทรัพย์โดยตรงแต่จะเข้ามาดำเนินการธุรกิจการค้าที่ดินโดยอาศัยกฎหมายที่ให้สิทธิในการลงทุนอย่างอื่น แล้วจึงมาแสวงหาประโยชน์ในรูปของธุรกิจการค้าที่ดิน อันได้แก่บริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนทั้งที่เป็นนิติบุคคลไทยหรือนิติบุคคลต่างดาว สามารถซื้อที่ดินภายใต้ข้อกำหนดของพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2522 หรือพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2522 ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเหล่านี้เมื่อเห็นว่าที่ดินที่ถือครองอยู่ได้ราคาก็หันมาดำเนินการค้าที่ดินในรูปแบบต่างๆ

2.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการค้าที่ดิน

2.4.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องและส่งผลต่อธุรกิจการค้าที่ดิน

โดยตรง

2.4.1.1 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497,

ประกาศกระทรวงมหาดไทย,

กฎกระทรวงมหาดไทยที่ออกตามความในกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายที่ดินนับเป็นกฎหมายที่สำคัญที่สุดและส่งผลต่อการค้าที่ดินอย่างมาก กล่าวคือ

(ก) ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

มาตรา 1, 101, 102, 111 และ มาตรา 112 เกี่ยวกับการค้าที่ดิน กฎหมายในส่วนนี้จะบัญญัติเกี่ยวกับความหมายของการค้าที่ดิน หลักเกณฑ์ และวิธีการขออนุญาตค้าที่ดิน ได้แก่ บุคคลที่ต้องขออนุญาตค้าที่ดิน วิธีการและขั้นตอนการขออนุญาตค้าที่ดิน การยื่นคำขออนุญาต พยานหลักฐานที่ต้องใช้ประกอบคำขออนุญาต ขั้นตอนการพิจารณาคำขออนุญาต หน้าที่ของผู้ได้รับอนุญาต ตลอดจนบทลงโทษผู้กระทำการฝ่าฝืน(11)

(ข) ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

มาตรา 86 ถึงมาตรา 96 เกี่ยวกับการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างดาว

(11) อ้างแล้ว หน้า 22

คนต่างด้าว หมายถึงบุคคลซึ่งมิได้มีสัญชาติไทย ซึ่งปกติไม่มีสิทธิถือครองที่ดินในประเทศไทย ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ยกเว้นจะมีกฎหมายบัญญัติให้ถือที่ดินได้เท่านั้น

ในเรื่องคนไทยหวงที่ดินนี้ความจริงรัฐบาลไทยเพิ่งได้คิดเมื่อราว พ.ศ. 2486 คือระหว่างสงครามโลกครั้งที่ 2 สมัยจอมพล ป. พิบูลสงคราม เป็นนายกรัฐมนตรี และได้ออกพระราชบัญญัติที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับคนต่างด้าวขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2486 และต่อมาได้ออกเพิ่มเติมอีกเมื่อ พ.ศ. 2493 ครั้นเมื่อสร้างประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ก็ได้นำบทบัญญัตินั้นๆ ทั้งสิ้นมารวมไว้ด้วย โดยไม่ได้แก้ไขหลักการเลยเพียงแต่เปลี่ยนแปลงอัตราโทษเพื่อการฝ่าฝืนบางกรณีให้หนักขึ้น

ตามที่กล่าวข้างต้นก็เพื่อยืนยันว่ากฎหมายว่าด้วยการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวนั้นเป็นกฎหมายเก่าเดิมนั่นเอง มิใช่สร้างขึ้นในสมัยประมวลกฎหมายที่ดิน (12)

ปัจจุบัน กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว คือประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 86 ถึงมาตรา 96 ซึ่งประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังนี้

- ต้องมีสิทธิสัญญาที่ถือปฏิบัติต่อกัน ยินยอมให้คนของแต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้
- ต้องอยู่ในบังคับของบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497) มีจำนวนเท่าใด ใช้เพื่อการใด

(12) ศักดิ์ ไทยวัฒน์, "การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว", บทบัญญัติ

พิทยสภา เล่ม 25 ตอน 4 , หน้า 789

ในเรื่องสนธิสัญญาแต่ก่อนไทยได้เคยทำสนธิสัญญาไว้กับประเทศต่างๆ รวม 16 ประเทศคือ อังกฤษ ฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกา เยอรมันนี เนเธอร์แลนด์ สวีตเซอร์แลนด์ เดนมาร์ก นอร์เวย์ เบลเยียม อิตาลี ญี่ปุ่น โบตุเกส อินเดีย พม่า สวีเดน และปากีสถานให้ชนชาติแห่งประเทศคู่สัญญาได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินของประเทศคู่สัญญาได้ แต่ต่อมาประเทศไทยก็ได้มีการเลิกสนธิสัญญากับประเทศต่างๆดังกล่าวเมื่อ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2513 และให้สนธิสัญญาที่มีอยู่สิ้นสุดลงไปทั้งหมด หลังการเลิก 1 ปี ดังนั้นวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2514 เป็นต้นมาไม่มีสนธิสัญญาระหว่างประเทศไทยกับนานาประเทศใดที่ยอมให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินในประเทศไทยอีกต่อไป ทั้งนี้จะไม่กระทบกระเทือนต่อกรณี คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่แล้วโดยชอบด้วยกฎหมาย ก่อนวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2514 (13)

นอกจากนี้ มาตรา 87 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ยังได้จำกัดสิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว ซึ่งแตกต่างจากคนไทย และไม่ถูกจำกัดสิทธิจะถือครองที่ดินเท่าใดก็ได้ คนต่างด้าวสามารถได้มาซึ่งที่ดินที่อยู่อาศัยครอบครัวยังไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรมไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรมไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะไม่เกิน 5 ไร่ และที่ใช่เพื่อการสุสานตระกูลไม่เกิน 0.5 ไร่ สำหรับที่ใช่เพื่ออุตสาหกรรมซึ่งรัฐมนตรีอาจอนุญาตให้เกินกว่าที่กำหนดไว้ก็ได้

อย่างไรก็ตาม คนต่างด้าวที่ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ก่อนการเลิกสนธิสัญญา แม้จำนวนที่ดินที่ถือครองอยู่จะเกินกำหนด ถ้าเขาได้มาก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ก็ยังคงถือกรรมสิทธิ์ต่อไปได้ และอีกกรณี คือ

(13) วาณิช ชูติวงศ์, "คนต่างด้าวกับการถือครองที่ดินในไทย"

วารสารกฎหมายจุฬาลงกรณ์ (ธุรกิจ)

ฉบับที่ 1 (ปีที่ 13, พฤศจิกายน 2532), หน้า 30

คนต่างด้าวได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต้องไม่เกินจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา 87 ทั้งนี้ยังอาจดำเนินการตามมาตรา 87 วรรค 2 ขอถือที่ดินเกินกำหนดได้

(ค) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 97

ดังได้กล่าวมาแล้วในเบื้องต้นว่า นิติบุคคลสัญชาติไทยสามารถถือครองที่ดินได้ เช่นเดียวกับบุคคลสัญชาติไทยโดยอยู่ภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะ และภายในขอบเขตวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้นๆ แต่ก็ยังมีนิติบุคคลบางประเภทซึ่งได้จัดขึ้นตามกฎหมายไทยมีสัญชาติไทยแต่อาจถูกจำกัดสิทธิในการได้มาหรือถือครองที่ดินเสมือนคนต่างด้าว คือการได้มาจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยและจำนวนที่ถือครองก็ถูกจำกัดจำนวนรวมทั้งการได้ที่ดินนั้นด้วย ซึ่งบัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 97 พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2535 ทว่าให้นิติบุคคลสัญชาติไทยมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว คือ

1. บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

เมื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้ บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

2. ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่า ร้อยละ 49 ของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าว เกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วนแล้วแต่กรณี

3. สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าว เกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินการเมื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่

4. มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เมื่อประโยชน์คนต่างด้าว โดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

ตามบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อนิติบุคคลใดต้องด้วยหลักเกณฑ์ที่กล่าวไว้ในมาตรานี้ ก็จะถูกจำกัดสิทธิในการถือที่ดินเสมือนคนต่างด้าว ทั้งนี้กฎหมายคงเห็นว่านิติบุคคลเหล่านี้น่าจะทำกิจการเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวเป็นส่วนใหญ่⁽¹⁴⁾ ซึ่งการจำกัดสิทธิหรือวิธีการที่คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินนั้น ได้กล่าวไว้แล้วในข้างต้น นิติบุคคลสัญชาติไทยตามอนุมาตรา 97 ก็ต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินเสมือนหนึ่งเป็นคนต่างด้าว แต่เนื่องจากปัจจุบันนี้ได้มีการยกเลิกสนธิสัญญากับทุกประเทศแล้ว ทำให้คนต่างด้าวไม่มีสิทธิในที่ดินอีกต่อไป เป็นผลให้นิติบุคคลสัญชาติไทยที่เข้าหลักเกณฑ์ มาตรา 97 นี้ ไม่สามารถถือครองที่ดินไปด้วย ยกเว้นกรณีตามกฎหมายพิเศษ เช่นพระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 พระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2510 เป็นต้น

แต่เดิมมาตรา 97 ยังมีอนุมาตรา 5 บัญญัติไว้ว่า บุคคลใดตามมาตรา นี้ที่ผู้จัดการหรือกรรมการเป็นคนต่างด้าว ได้ถูกยกเลิกโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ซึ่งถ้าหากอนุมาตรานี้ไม่ได้ถูกยกเลิกแล้ว นิติบุคคลใดก็ตามถ้ามีผู้จัดการหรือกรรมการเป็นคนต่างด้าว ก็จะถูกจำกัดสิทธิในการถือครองหรือได้มาซึ่งที่ดินเช่นเดียวกับคนต่างด้าวทันที แม้ว่าจะไม่มีผู้ถือหุ้น หรือหุ้นส่วน สมาชิกเป็นคนต่างด้าวหรือไม่มีวัตถุประสงค์และผลประโยชน์เมื่อคนต่างด้าว โดยคณะปฏิวัติได้ให้เหตุผลว่า ไม่เหมาะสม ไม่ยุติธรรมและส่งผลเสียหายแก่เศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งเข้าใจว่ารัฐบาลในขณะนั้นคงจะต้องการให้มีการลงทุนของชาวต่างประเทศมากขึ้น จึงพยายามจะให้สิ่งจูงใจ แรงจูงใจให้ต่างชาติมาลงทุนในประเทศไทยซึ่งขณะนั้นอาจจะยังไม่มีปัญหาในเรื่องที่ดินมากนัก ในความเห็นของผู้เขียนเห็นว่า น่าที่จะนำอนุมาตรานี้มาใช้บังคับอีก โดยอาจจะปรับปรุงแก้ไขในเรื่องจำนวนกรรมการ เช่น อาจจะใช้อัตราส่วนจำนวนกรรมการที่เป็นคนไทย

(14) ภาสกร ชูณหอุไร, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน, ปี 2532, หน้า 574-575

ต่อกรรมการที่เป็นคนต่างดาว มิให้มีจำนวนกรรมการที่เป็นคนต่างดาวเกินครึ่งหนึ่ง หรือเกินหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งควรจะได้ศึกษาในข้อเท็จจริงที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ส่วนในกรณีผู้จัดการเป็นคนต่างดาวนั้นต้องให้ถือว่าเป็นนิติบุคคลต่างดาวตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 ข้อ 3

(ง) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 34 ถึง มาตรา 49 เป็น บัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิถือครองที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ซึ่งออกในสมัยรัฐบาลจอมพล ป. ณุบลสงคราม มีวัตถุประสงค์ เพื่อให้คนไทยสามารถมีที่อยู่อาศัยและที่ทำกินเป็นของตนเองโดยเฉลี่ยตามอัตรา โดยไม่ยอมให้บุคคลใดถือที่ดินไว้มากเพราะจะเป็นการเดือดร้อนแก่คนกลุ่มใหญ่ของประเทศคือเกษตรกร แต่ต่อมาในสมัยรัฐบาลจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ ได้มีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 49 ลงวันที่ 13 มกราคม พ.ศ. 2502⁽¹⁵⁾ โดยให้เหตุผลว่า เป็นการขัดขวางต่อความเจริญก้าวหน้าในทางเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และส่งผลเสียหายแก่เศรษฐกิจของประเทศ ดังนั้นหลังจากมีประกาศคณะปฏิวัติดังกล่าวแล้ว การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนไทยก็เลิกไปไม่มีการจำกัดสิทธิอีกต่อไป ทำให้ปัจจุบันคนไทยสามารถถือครองที่ดินแต่ละประเภทได้อย่างอิสระโดยไม่มีการจำกัดจำนวนเหมือนสมัยก่อน แนวความคิดเกี่ยวกับการกำหนดสิทธิในที่ดินของรัฐบาลในแต่ละสมัยนั้นมีความแตกต่างกัน จึงเป็นเรื่องน่าคิดว่าจะเหมาะสมกับกาลสมัยและสังคมของไทยในปัจจุบันหรือไม่ เพียงใด ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าในปัจจุบันปัญหาที่เกิดจากความต้องการที่ดินมีเพิ่มขึ้นทุกวัน ประชากรของประเทศก็เพิ่มขึ้นทุกวัน ในขณะที่ที่ดินไม่มีทางที่จะเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน ประกอบกับการพัฒนาทางเศรษฐกิจต่างๆ ได้เจริญก้าวหน้ามากขึ้นนับวันก็จะยิ่งเพิ่มขึ้นทุกที จึงควรที่จะได้นำกฎหมายเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิการถือครองที่ดินกลับมาใช้ แต่ควรมีการพิจารณาให้เหมาะสมกับความต้องการใช้ที่ดินในด้านต่าง ๆ และไม่ควรรื้อกฎหมายมีผลย้อนหลัง

(15) อ้างแล้ว หน้า 8

(จ) ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 74

วรรคสอง(16)

เป็นบทบัญญัติที่กรมที่ดินยกขึ้นเป็นข้อปฏิเสธการรับจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ซึ่งเป็นกรรณการให้อ่านาแก่เจ้าพนักงานที่ดิน จะใช้ดุลพินิจอย่างกว้างขวาง โดยถือเอาประโยชน์จากถ้อยคำที่ว่า"ควรเชื่อ"นั่นเอง เพราะฉะนั้นในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานที่ดิน จะไม่ยอมรับนับถือพยานหลักฐานใดๆ ที่จะทำให้เจ้าพนักงานดังกล่าวต้องรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ขณะนี้กรมที่ดินมีระเบียบหรือคำสั่งภายในซึ่งมีสาระสำคัญว่าการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเกี่ยวกับคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวนั้น ตามหลักการและระเบียบนั้นไม่ดำเนินการให้เนื่องจากถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสหรือเป็นเจ้าของร่วมกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มีข้อยกเว้นว่าการมีสามีหรือภริยาของคนต่างด้าวที่ชอบด้วยกฎหมายนั้นรับให้ที่ดิน โดยไม่มีข้อกำหนดให้เป็นสินสมรส ก็ดำเนินการขอจดทะเบียนให้ได้ แต่ถ้ากรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่ามีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย จะขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวหรือถือที่ดินแทนคนต่างด้าวก็ให้สอบสวนพฤติการณ์และข้อเท็จจริงเสนอความเห็นตามลำดับ เมื่อขอคำสั่งจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยการสอบสวนดังกล่าวจะต้องนำพยานอันควรเชื่อถือได้อย่างน้อย 2 คน มาให้ถ้อยคำรับรองว่า ถ้อยคำของผู้ขอเป็นความจริง(17)

(16) อ้างแล้ว หน้า 43

(17) บารุง ดันวิจิตต์วัฒน์, "การถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว"วารสารกฎหมายจุฬาฯ ปีที่ 8 ฉบับที่ 3 , หน้า 76

จากแนวความคิดในเรื่องนี้ศาลฎีกาเอง

ยังตีความกฎหมายสนับสนุนหลักปฏิบัติของกรมที่ดินดังกล่าวข้างต้นโดยเน้นหนักไปในเรื่องของการสมรสเช่นกัน ศาลฎีกาถือว่าหญิงไทยที่สมรสกับคนต่างด้าวโดยมิได้เปลี่ยนสัญชาติก็ดี หรือชายไทยที่สมรสกับหญิงต่างด้าวโดยยังใช้สัญชาติไทยอยู่ก็ดี เมื่อบุคคลทั้งสองประเภทนี้มีสิทธิในที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะไม่อนุญาตเพราะถือว่าเป็นการถือที่ดินเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าว เนื่องจากที่ดิน และทรัพย์สินซึ่งได้มาในระหว่างสมรสนั้นย่อมเป็นทรัพย์สินที่สามภริยามีส่วนอยู่ด้วยกัน คนละครึ่งและคนต่างด้าว ซึ่งเป็นสามีหรือภริยาอาจของแบ่งที่ดินนั้นให้แก่ตนครึ่งหนึ่งได้ แต่การตีความกฎหมายดังกล่าว เป็นเรื่องที่น่าคิดว่าจะเป็นการกระทบแก่คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรือไม่ เพราะคนไทยเหล่านั้นบางคนก็ไม่มีเจตนาที่จะถือที่ดินเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าว ซึ่งในกรณีนี้ผู้เขียนเห็นว่าควรกำหนดให้คู่สมรสในลักษณะนี้สามารถถือที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้โดยจำกัดจำนวน ปัญหาต่อไปที่ควรคำนึงถึงก็คือหากพบว่าการถือครองที่ดิน เพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวจริงแล้วที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมที่ถือว่าเป็นการได้มาโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมายจะตกเป็นของใคร เนื่องจากในกรณีนี้กฎหมายมิได้บัญญัติไว้ชัดเจน ซึ่งผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรที่จะตกเป็นของรัฐเนื่องจากเป็นที่ดินที่เกิดจากการฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าว

2.4.1.2 ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 (พ.ศ.2515)

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2515 เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวในประเทศ บัญญัติในสมัยของรัฐบาลจอมพลถนอม กิตติขจร วัตถุประสงค์เพื่อรักษาดุลอำนาจการค้า และเศรษฐกิจของประเทศ กฎหมายฉบับนี้เป็นกฎหมายที่ห้ามมิให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ในบัญชี ก. บัญชี ข. และบัญชี ค. โดยในบัญชี ก. จะห้ามคนต่างด้าวประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้อย่างเด็ดขาด ส่วนบัญชี ข. คนต่างด้าวที่ประกอบธุรกิจในประเภทที่กำหนดไว้ก่อนที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ โดยให้ประกอบธุรกิจต่อไปได้แต่ห้ามมีขึ้นใหม่

บัญชี ค. คนต่างด้าวจะประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้
ได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมทะเบียนการค้าหรือได้รับการส่งเสริมการ
ลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน นอกจากนี้ยังห้ามมิให้คนต่างด้าว เข้า
ถือหุ้นในบริษัทโดยวิธีหนึ่งเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นหรือทุนของบริษัทนั้น
รวมทั้งซื้อกิจการนั้นๆ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมทะเบียนการค้า

อย่างไรก็ตามกฎหมายฉบับนี้จะไม่ใช้บังคับแก่คน
ต่างด้าวที่เข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศ โดยได้รับอนุญาตจากรัฐบาลเป็นการ
เฉพาะ หรือโดยความตกลงที่รัฐบาลไทยทำกับรัฐบาลต่างประเทศซึ่งที่ปรากฏ
มีเพียงประเทศสหรัฐอเมริกาเท่านั้น

ในบัญชี ก. เป็นบัญชีที่ห้ามคนต่างด้าวเข้ามาประกอบ
ธุรกิจที่กำหนดไว้อย่างเด็ดขาด ได้กำหนดประเภทของธุรกิจไว้ 4 ประเภทด้วย
กันคือ ธุรกิจทางการเกษตร (การทอผ้า, นาเกลือ) ธุรกิจทางพาณิชย์กรรม
(การค้าผลิตผลเกษตรนั้นเมือง, การค้าที่ดิน) ธุรกิจบริการและธุรกิจการก่อสร้าง
อาคาร ซึ่งธุรกิจบริการที่กำหนดไว้ในบัญชีนี้ ในปัจจุบันถูกนานาประเทศเรียก
ร้องให้ไทยเปิดเสรีตลอดมา

2.4.1.3 ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515)

เป็นกฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของภาค
เอกชน ซึ่งมีสาระสำคัญโดยย่อคือ

1. กำหนดลักษณะการกระทำใดที่ถือว่าเป็น
การจัดสรรที่ดินไว้โดยแจ้งชัด
2. ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของการ
เคหะแห่งชาติและของทางราชการ หรือองค์กรของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำ

การจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

3. มีการควบคุมในรูปคณะกรรมการ เรียกว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน" โดยมีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน

4. กำหนดวัตถุประสงค์ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัยและการผังเมือง

5. ผู้ใดจะทำการจัดสรรที่ดินมิได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ถ้าผู้ใดฝ่าฝืนระวางโทษไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

6. ในกรณีและผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร หรือมีกรรมสิทธิ์ แต่มีภาระผูกพันอยู่ คณะกรรมการจะออกใบอนุญาตให้ไม่ได้ เว้นแต่ผู้ขอจะได้จัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ เสียก่อน

7. ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบทำสัญญาค้ำประกันก่อนจึงจะออกใบอนุญาตให้ผู้ขอได้

8. ผู้จัดสรรที่ดินจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตมิได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

9. ถ้ามิได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการผู้ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจะทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้นมิได้

10. การซื้อขายที่ดินระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้ที่ดินตามหนังสือสัญญานั้นโอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิ

ในมูลค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างอยู่และให้ถือว่าเป็น
บุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วตามกฎหมายแห่งและพาณิชย์

11. สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อ
การจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ
สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และ
ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจ
การดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ
อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

12. ไม่บังคับผู้ทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อน วันที่
ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ด้วยเหตุที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ยังไม่
สามารถควบคุมการจัดสรรที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้มีการเสนอร่าง
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินโดยกรมที่ดินซึ่งมีสาระสำคัญที่แตกต่างจากประกาศ
คณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พอจะสรุปได้คือ

1. รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการ
จัดสรรที่ดิน มีอำนาจออกกฎกระทรวงตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เช่น
กำหนดขนาดความกว้างความยาวของเนื้อที่ ระบบและมาตรฐานของถนน ระบบ
ระบายน้ำ หลักเกณฑ์ วิธีการเสนอเงื่อนไข การอนุญาตและพิจารณาคำขอ ซึ่ง
เดิมเป็นอำนาจของคณะกรรมการเป็นผู้กำหนด

2. การจัดที่ดินภาครัฐและเอกชนต้องอยู่ใน
มาตรฐานเดียวกัน ซึ่งกฎหมายเดิมควบคุมเฉพาะการจัดสรรที่ดินของเอกชนเท่า
นั้น

3. คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเป็น
เพียงผู้ให้คำปรึกษาแนะนำและกำกับดูแลซึ่งเดิมคณะกรรมการจะทำหน้าที่ควบคุม
การจัดสรรและพิจารณาคำขออนุญาตเสียเอง

4. มีการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการควบคุม
การจัดสรรที่ดินขึ้นในสำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทยมีหน้าที่ปฏิบัติงานเกี่ยว

กับงานธุรการตลอดจน ประสานงานให้ความช่วยเหลือแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ใน การปฏิบัติหน้าที่ซึ่งในทางปฏิบัติมักจะมีปัญหาในเรื่องการควบคุมงาน

5. ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะต้องแสดง หลักฐาน และรายละเอียดเกี่ยวกับการมีกรรมสิทธิ์ครอบครอง ซึ่งเดิมจะกำหนด เฉพาะกรรมสิทธิ์เพียงอย่างเดียว สำหรับหลักฐานและรายละเอียดที่แสดงนี้ควร กำหนดให้ผู้ขอแสดงสาระสำคัญของแบบสัญญา ระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรเพื่อพิจารณาให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ให้ถูกเอาเปรียบ โดยเปรียบ ด้วยก็จะเป็นการแก้ไขสัญญาที่ต้นเหตุประการหนึ่ง

6. พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รัฐมนตรีแต่งตั้งจะเป็น ผู้ตรวจ และพิจารณาคำขอและออกใบอนุญาตตามหลักเกณฑ์ วิธีการเงื่อนไขที่ กำหนดโดยกฎกระทรวง แต่อย่างไรก็ตามหากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ใช้เจ้าพนักงาน ที่ดินซึ่งมีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอยู่แล้วก็เท่ากับเป็นการย้ายเปลี่ยนจุด ปัญหาไปไว้อีกที่หนึ่งไม่ได้ เป็นการลดขั้นตอนแต่อย่างใด

7. ผู้จัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขอจดทะเบียน นิติบุคคลโครงการจัดสรร เช่นเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อรับโอนสาธารณูปโภค รวมทั้งแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดสรรที่ดิน เช่น ที่ดิน ถนน สวน สาธารณะ สนามเด็กเล่นในข้อนี้ไม่ควรกำหนดให้ต้องยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคล โครงการจัดสรรภายใน 1 ปี นับแต่วันมีการโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลง แรก เพราะจะเป็นการไม่เด็ดขาดและทำให้มีปัญหาสำหรับแปลงแรกว่าจะอยู่ใน ข้อบังคับของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินหรือไม่

8. นิติบุคคลโครงการจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อ การดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป็นการใหม่แต่จุดนี้จะทำให้เป็นปัญหา ในอนาคตอันแก่ของการปกครอง ได้แก่อำนาจปกครองกันเอง แยกจากการ ปกครองของบ้านเมือง เกิดการทะเลาะวิวาทระหว่างนิติบุคคลโครงการจัดสรร แห่งหนึ่งเกี่ยวกับการใช้สาธารณูปโภค หากเป็นชุมชนใหญ่มากก็จะเป็นปัญหากับ เรื่องการเมืองในกรณีที่มีการใช้สิทธิพลจูงใจ เมื่อบังคับนิติบุคคลจัดสรร

9. นิติบุคคลโครงการจัดสรรมีผู้จัดการ มีข้อ บังคับและมีคณะกรรมการควบคุมจัดการนิติบุคคลโครงการจัดสรรก็ได้ สำหรับข้อ บังคับเกี่ยวกับเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลโครงการจัดสรร ต้องอย่างสัมพันธ์ถึง ภาษีบำรุงท้องที่ด้วย

10. คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน เป็น คณะกรรมการพิจารณาการอุทธรณ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มี คำสั่งไม่อนุญาตให้จัดสรรที่ดินและ

11. ผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัด สรรที่ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือนหรือปรับไม่เกิน 10,000 บาทหรือ ทั้งจำทั้งปรับ

สรุปแล้วการเปลี่ยนแปลงย้ายสังกัดหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ พิจารณาคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินและการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลโครงการจัดสรร จะต้องพิจารณาด้วยความรอบคอบเพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

2.4.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการค้าที่ดินโดยย่อ

2.4.2.1 พระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 มาตรา 12 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2522 บัญญัติยกเว้นให้ธนาคารพาณิชย์ซื้อหรือมีไว้ซึ่งที่ดินอสังหาริมทรัพย์ได้ ถ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ หรือสำหรับพนักงานและ ลูกจ้างของธนาคารพาณิชย์นั้น โดยได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งจะกำหนดเงื่อนไขหรือไม่ก็ได้ประการหนึ่ง อีกประการหนึ่งธนาคารพาณิชย์ อาจซื้อ หรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ได้ ถ้าการได้มานั้นเป็นการชำระหนี้ จาก การประกันสินเชื่อ หรือ จากการซื้อไว้จากการทอดตลาด กรณีจำหน่ายให้แก่ ธนาคารและภายหลังศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีคำสั่งให้นำออกขายทอด ตลาด กรณีประการที่สองนี้ ธนาคารพาณิชย์ต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ภายใน 5 ปี นับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของธนาคารพาณิชย์ เว้นแต่ธนาคารแห่งประเทศไทยจะขยายเวลาให้หรืออนุญาตให้ใช้เป็นที่ สำหรับดำเนินธุรกิจของธนาคารหรือเป็นสถานที่พนักงานและลูกจ้างของธนาคารพาณิชย์นั้น

2.4.2.2 พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินลงทุนหรือหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ.2522 มาตรา 20 ซึ่งอนุญาตให้บริษัทเงินทุนซื้อขายหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ได้แก่

(ก) เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจหรือสำหรับเป็นที่พักหรือเพื่อสวัสดิการสงเคราะห์ของพนักงาน และลูกจ้างของบริษัทเงินทุนนั้นตามที่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งจะกำหนดเงื่อนไขใดๆ ก็ได้

(ข) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้กู้ยืมเงิน หรือซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่รับจํานองไว้จากการขายทอดตลาด โดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แต่บริษัทเงินทุนดังกล่าวต้องจําหน่ายทรัพย์สินนั้นภายใน 3 ปี นับแต่วันที่ทรัพย์สินนั้นตกมาเป็นของบริษัทเงินทุน หรือภายในกำหนดเวลากว่านั้นตามที่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย

(ค) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเงินทุนประเภทกิจการเงินทุน เพื่อการเคหะมีไว้เพื่อประกอบการธุรกิจนั้นตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรี

นอกจากนี้ มาตรา 54 ของพระราชบัญญัตินี้ กำหนดว่าบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ อาจซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ได้แก่

(ก) เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจหรือสำหรับเป็นที่พักหรือสวัสดิการสงเคราะห์ของพนักงาน และลูกจ้างของบริษัทตามสมควรและได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย

(ข) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทได้มา เนื่องจากการรับจํานอง และซื้อทรัพย์สินนั้นจากการขายทอดตลาด โดยคำสั่งศาลหรือ

เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์หรือได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นมา เนื่องจากการชำระหนี้ แต่จะต้องจำหน่ายทรัพย์นั้นภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ทรัพย์ตกมาเป็นของบริษัทหรือ ภายในกำหนดเวลากว่านั้นตามที่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย

(ค) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่พ้นกำหนดไถ่คืน ตามสัญญาขายฝากหรือตามเวลาที่กฎหมายกำหนดและกรรมสิทธิ์ตกเป็นของบริษัท ตามสัญญาดังกล่าว แต่จะต้องจำหน่ายทรัพย์นั้นภายใน 5 ปี นับแต่วันที่กำหนดไถ่คืน

2.4.3 กฎหมายที่ก่อให้เกิดการประกอบธุรกิจการค้า ที่ดินแบบแอมแพง

2.4.3.1 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน

พ.ศ.2520 มาตรา 27 บัญญัติให้ผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจะได้รับอนุญาต ให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เมื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ตาม จำนวนที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะพึงมีได้ตาม กฎหมายอื่นแต่ถ้าคนต่างด้าว นั้น เลิกกิจการที่ได้รับการส่งเสริมหรือโอนกิจการนั้น ให้แก่ผู้อื่น ผู้ได้รับการส่งเสริมต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ดังกล่าวภายใน 1 ปี นับแต่วันเลิกหรือโอนกิจการ

ฉะนั้นเอกชน บริษัท มูลนิธิ สหกรณ์ หรือนิติบุคคลใดก็ตามที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัตินี้ อาจขออนุญาตถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเมื่อกิจการที่ได้รับการส่งเสริมได้

2.4.3.2 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 มาตรา 44 บัญญัติให้คณะกรรมการ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยมีอำนาจที่จะอนุญาตให้คนต่างด้าว ผู้ประกอบอุตสาหกรรม ให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเมื่อประกอบกิจการได้ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่นก็ตาม แต่ถ้าคนต่างด้าว นั้น เลิกกิจการหรือโอนกิจการให้แก่ผู้อื่น จะต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ภายในกำหนดเวลา 3 ปี นับแต่วันที่เลิกหรือโอนกิจการ

เนื่องจากรัฐบาลมีความมุ่งหมายที่จะพัฒนา และส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศ ทั้งการทดแทนการนำสินค้าเข้าและมุ่งเน้น การส่งออกสินค้าออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศ การลงทุนด้านการผลิตและการให้บริการจึงจำเป็นต้องจริงจังเมื่อชักชวนชาวต่างประเทศมาลงทุนในประเทศไทย ด้วย นอกจากมาตรการด้านอื่นๆแล้ว การที่รัฐบาลอนุญาตให้ผู้ลงทุนต่างดาวถือครองที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งเคยบ่มพร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคได้แล้ว ย่อมทำให้เกิดความสะดวกและเป็นข้อจูงใจที่สำคัญในการลงทุนมากที่สุดอีก ประการหนึ่ง(18)



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(18) วาณิช ชุตินวงศ์, "ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับคนต่างดาวถือครองที่ดินในประเทศไทย" วารสารกฎหมายจุฬาฯ ปีที่ 13 ฉบับที่ 1 (พ.ศ.2532), หน้า 33-34