

มาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ

นางสาวสมศรี นิ่มเขียน



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต
ภาควิชานิติศาสตร์
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พ.ศ. 2536

ISBN 974-582-950-1

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

018762 1111111111

LEGAL MEASURE FOR CONTROLLING THE UNUSUAL INCREASING
OF THE PRICE OF THE LAND

Miss Somsri Nimsien

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Law

Department of Laws

Graduate School

Chulalongkorn University


1993

ISBN 974-582-950-1

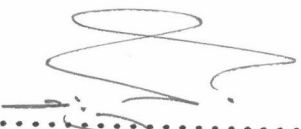
หัวข้อวิทยานิพนธ์ มาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ
โดย นางสาวสมศรี นิ่มเขียน
ภาควิชา นิติศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฉ่ววิไลกุล



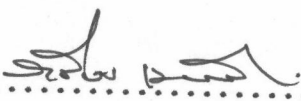
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับเป็น ส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต


.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วิชัยรักษ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ ศิริ เกวลินสฤกษ์ดี)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฉ่ววิไลกุล)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร)


.....กรรมการ
(อาจารย์มานพ พงศ์ทัต)

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิจัยวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว



สมศรี นิ่มเขียน : มาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ
(LEGAL MEASURE FOR CONTROLLING THE UNUSUAL INCREASING OF THE
PRICE OF THE LAND) อ.ที่ปรึกษา รศ.ประสิทธิ์ ไชววิไลกุล, 155 หน้า.
ISBN 974-582-950-1

หัวข้อวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ มีจุดมุ่งหมายในการที่จะหาแนวทาง หรือมาตรการทางกฎหมาย เพื่อควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นอย่างผิดปกติ เพราะสาระสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น เกินความเป็นจริง เกิดจากการขาดมาตรการทางกฎหมาย ซึ่งบทบัญญัติของกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนี้ ยังไม่มีเจตนารมณ์ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ ปัจจุบันกฎหมายไม่มีนโยบายเป้าหมายในการที่จะควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นอย่างผิดปกติ

ดังนั้น จึงเห็นสมควรที่จะศึกษาหาแนวทางหรือมาตรการทางกฎหมายใช้ป้องกันและแก้ไขปัญหาราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ ทั้งนี้เพราะเมื่อยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ อันเป็นเหตุก่อให้เกิดการแสวงหาผลประโยชน์ของกลุ่มบุคคลบางกลุ่ม ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียต่อการพัฒนาสังคมและ เศรษฐกิจของประเทศโดยทั่วไป เนื่องจากที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งและมีอยู่อย่างจำกัด อีกทั้งยังเป็น เศรษฐทรัพย์อัน เป็นปัจจัยพื้นฐานของการผลิต เกือบทุกชนิด เมื่อใดที่ที่ดินมีราคาสูงขึ้นก็จะส่งผลให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้นไปด้วย ซึ่งถ้าหากที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างผิดปกติ ปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิตของมนุษย์ก็จะมีราคาสูง เกินความเป็นจริง การเป็นเจ้าของที่ดินเพื่อเป็นที่ทำกิน หรือ เป็นที่อยู่อาศัยก็จะเกินความสามารถของประชากรส่วนใหญ่ของประเทศที่ยังมีฐานะยากจนอยู่ ส่งผลกระทบให้เกิดปัญหาทั้งในทางสังคม เศรษฐกิจ และการเมืองการปกครอง อันเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนา เป็นอย่างยิ่ง

ฉะนั้น การมีมาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นอย่างผิดปกติ ก็จะสามารถช่วยแก้ไขปัญหในเรื่องเกี่ยวกับที่ดิน ที่ทำกิน ที่อยู่อาศัย ที่ที่ใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เป็นต้น และป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ในการเก็งกำไรที่ดินของกลุ่มบุคคลบางกลุ่มทำให้การพัฒนาสังคมและ เศรษฐกิจของประเทศดำเนินไปอย่างราบรื่นมีแบบแผนด้วยความ เป็นธรรม ประเทศชาติก็จะเจริญรุ่งเรือง โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะมีส่วนในการส่งเสริมการลงทุนของนักธุรกิจไทย และชาวต่างชาติ ซึ่งมาตรการทางกฎหมายที่จะขอเสนอคือ

1. มาตรการในการจำกัดการถือครองที่ดิน
2. มาตรการในการบังคับใช้กฎหมายผัง เมืองอย่างจริงจัง และส่งเสริมให้นโยบายผัง เมืองสมบูรณ์ยิ่งขึ้น
3. มาตรการในการแก้ไขปรับปรุงภาษีโรง เรือน และที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ให้เป็นระบบที่สมบูรณ์แบบ
4. มาตรการในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย เกี่ยวกับการประกอบการค้าที่ดินให้รัดกุมอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

ภาควิชา นิติศาสตร์
สาขาวิชา นิติศาสตร์
ปีการศึกษา 2535

ลายมือชื่อนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาพร้อม

C170833: MAJOR LAW

KEY WORD: CONTROLLING / PRICE / LAND / UNUSUAL

SOMSRI NIMSIEN : LEGAL MEASURE FOR CONTROLLING THE UNUSUAL INCREASING OF THE PRICE OF THE LAND. THESIS ADVISOR : ASSO.PROF.PRASIT KOVILAIKOOOL. 155 pp. ISBN 974-582-950-1

The purpose of the topic of this thesis is searching for a trend or legal measure for controlling unusual increase of land price. An essential factor thereof is lack of legal measure. The present applicable laws related thereto have no intention or, on the other hand, have no policy for such prevention and control.

Therefore, it is deemed proper to search for a trend or legal measure for preventing and solving the unusual increase of land price problems because there has not yet had legal measure therefor which causes an acquisition of benefits by certain group of people whereby it is generally deteriorate social and economic development of the country because land is an essential natural resources and its quantity is limited. Furthermore, land is an economic valuable property which is a basic factor for most kinds of production. When the land price is increase, it will affect the increase of production costs also seriously affect the investment projects. If the land price is unusual increase, the price of basic necessities of life for human beings will be higher than it should be. To be an owner of land for cultivation or residential purpose will be over the capacity of most of population of the countries which are still poor and will cause social, economic and political problems which will be obstacle of the development.

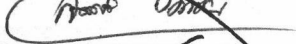
Therefore, to have legal measure for controlling unusual increase of land price will be enable to help the solving of the problems in connection with land for cultivataion, residential, commercial and industrial purposes and preventing the acquisition through land speculation of certain groups of people. This will induce social and economic development of country in a smooth, discipline and equitiable manner. Then the country will see a brighter day, especially for the investment promotion of the Thai and foreign investors. The legal measure proposed hereby are as follows:


1. The measure for limitation of land occupation
2. The measure for fully enforcement of town planning laws and enhancing to the implimentation of town planning policy.
3. The measure for reforming of property tax to be a complete system.
4. The measure for reforming of laws concerning land trading to ensure contineouing certainty.

ภาควิชา.....นิติศาสตร์

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์

ปีการศึกษา..... 2535

ลายมือชื่อนิติ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของ
รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โสวิไลกุล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำ
และข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของการวิจัยมาด้วยดีตลอด

นอกจากนี้ขอขอบคุณ ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤษดิ์ รองศาสตราจารย์สำเรียง
เมฆเกรียงไกร และอาจารย์มานพ พงศทัต คณะกรรมการสอบทุกท่าน ที่ได้ให้คำแนะนำ
และกรุณาสละเวลาอันมีค่ามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์นี้ให้เสร็จสิ้นลงด้วยดี

และเนื่องจากการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ใช้เวลาทำงานและอุปกรณ์สำนักงานในการ
ทำการวิจัย จึงขอขอบคุณ นายชาติรี บุญดีเจริญ ผู้บังคับบัญชาที่อนุญาตให้ใช้เวลาและอุปกรณ์
ในการทำการวิจัย มาไว้ในโอกาสนี้ด้วย

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณมารดา และขอบคุณเพื่อนร่วมงานทุกคน
ซึ่งได้ให้ความช่วยเหลือ พร้อมทั้งให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เสมอมาจนสำเร็จ

สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิติกรรมประกาศ.....	ช
บทนำ.....	1
บทที่	
1. บททั่วไป.....	6
ความหมายและความสำคัญของที่ดิน.....	6
- ความสำคัญในด้านเศรษฐกิจ.....	9
- ความสำคัญในด้านสังคม.....	10
- ความสำคัญในด้านการเมืองการปกครอง.....	12
ประเภทของที่ดิน.....	14
- พิจารณาตามลักษณะของการเป็นเจ้าของ.....	15
- พิจารณาตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	21
นโยบายการใช้และการถือครองที่ดิน (Land Use Policy)	23
ระบบการถือครองที่ดิน.....	28
สิทธิการถือครองที่ดินของคนไทย.....	29
การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว.....	34
การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท.....	37
การเวนคืนที่ดิน (Eminent Domain).....	39
การเสียภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน และภาษีบำรุงท้องที่..	42
2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบต่อราคาที่ดิน.....	48
ลักษณะของการประกอบการ.....	49
การจำแนกธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์.....	51
รูปแบบการประกอบธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์.....	53
- ธุรกิจการค้าที่ดิน.....	54
- ธุรกิจจัดสรรที่ดิน.....	59

- ธุรกิจอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม.....	63
- ธุรกิจอาคารสูง.....	68
ผลกระทบต่อราคาที่ดินจากการประกอบธุรกิจที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์.....	69
3. กฎหมายกับการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน ผลกระทบ และการควบคุม	
ปัญหาที่ดิน โดยทั่วไป.....	71
การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินโดยผลของกฎหมาย.....	74
- กฎหมายที่มีผลต่อราคาที่ดินโดยตรง.....	75
- กฎหมายที่มีผลต่อราคาที่ดินโดยอ้อม.....	81
สาเหตุที่ทำให้ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลง.....	84
- การประกอบธุรกิจการค้าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์... ..	85
- การลงทุนจากต่างชาติและนโยบายบริหารตราเงินตรา.....	90
- การขยายตัวทางเศรษฐกิจ.....	92
- นโยบายการเงิน.....	93
- การขยายตัวของภาคอุตสาหกรรม.....	95
- ภาวะเงินเฟ้อ.....	96
- ปริมาณที่ดินและลักษณะของที่ดิน.....	97
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินต่อภาครัฐบาล และภาคเอกชน.....	99
มาตรการเพื่อควบคุมราคาที่ดินในปัจจุบัน.....	104
4. มาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ....	106
เหตุผลในการควบคุมราคา.....	106
มาตรการในการสนับสนุนการควบคุมราคา.....	107
- มาตรการทางกฎหมายในการจำกัดการถือครองที่ดิน.. ..	108
- มาตรการทางกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดิน....	117
- มาตรการทางภาษีทรัพย์สิน.....	122
- มาตรการทางกฎหมายในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.. ..	133
- มาตรการทางกฎหมายในเรื่องนิติบุคคล และการจำกัดสิทธิ ของคนต่างด้าว.....	134
การเงิน.....	140

5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	144
เอกสารอ้างอิง.....	152
ประวัติผู้เขียน.....	155



บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องจากในปัจจุบันประชากรของประเทศไทยได้ทวีเพิ่มมากขึ้น เศรษฐกิจของประเทศไทยขยายตัวเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ ส่วนที่ดินยังคงมีเท่าเดิม ไม่ได้เพิ่มขึ้นตามความต้องการของการขยายตัวทางเศรษฐกิจและสังคม ประกอบกับรัฐบาลพลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ ได้ประกาศรับพันธะ ข้อ 8. ของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (The Article 8 of The International Monetary Fund Agreement) เปิดให้มีการนำเงินเข้า - ออกได้อย่างเสรี จึงมีเงินทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ความสามารถในการลงทุนเพื่อการจัดสรรและพัฒนาที่ดินของภาคเอกชน ความเจริญก้าวหน้าทางวิชาการในภาคต่าง ๆ ทั้งภาคเกษตรกรรม ซึ่งเป็นอาชีพสำคัญของประชาชนในประเทศไทยที่กำลังพัฒนาอย่างประเทศไทย และทำรายได้ส่วนใหญ่ให้แก่ประเทศ ตลอดจนการขยายการก่อสร้างในปัจจุบันพื้นฐานทางเศรษฐกิจของทางการ การเร่งรัดพัฒนาเศรษฐกิจที่ดินในที่ดินที่เคยเป็นที่ว่างเปล่าไม่มีราคา ถูกตัดถนนหนทางผ่านเชื่อมโยงกันทุกจังหวัด กิจการไฟฟ้า ประปาได้ขยายออกไปสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนมีส่วนทำให้ความต้องการในที่ดินเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งยังก่อให้เกิดความเคลื่อนไหวเกี่ยวกับที่ดินเช่นการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำนอง ขายฝาก การรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อจัดจำหน่ายได้เพิ่มปริมาณมากขึ้น การส่งเสริมการท่องเที่ยวทำให้ชาวต่างชาติเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น มีการสร้างสนามกอล์ฟเกิดขึ้นอย่างมากมายซึ่งเป็นธุรกิจที่ต้องใช้ที่ดินมากและยังเป็นที่ดินในที่มีความอุดมสมบูรณ์ สวยงาม ทำให้ธุรกิจการค้าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวออกไปมากขึ้นทั้งในเขตปริมณฑลรอบกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด เป็นเหตุให้ที่ดินมีราคามีค่า และแพงยิ่งขึ้น โดยไม่อาจจะควบคุมได้ ก่อให้เกิดการเก็งกำไรในที่ดินสูง เกิดการปั่นราคาที่ดิน กว้านซื้อที่ดินกักตุนไว้เก็งกำไร โดยเฉพาะพื้นที่ในบริเวณสำคัญ ๆ ที่สามารถรองรับธุรกิจ อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และเกษตรกรรม รวมทั้งสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ซึ่งย่อมจะเป็นการทำให้ต้นทุนการผลิต และการประกอบการต่าง ๆ สูงขึ้นเรื่อย ๆ อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เพราะที่ดินซึ่งเป็นปัจจัยเบื้องต้นในการผลิตเศรษฐกิจทุกชนิดมีราคาสูงขึ้นตลอดอย่างผิดปกติ จากภาวะการเก็งกำไรอย่างมากมาย และการปั่นราคาที่ดินทำให้เกิดสภาพอุปสงค์แปลกปลอม (FALSE DEMAND) ตลาดโตขึ้นอย่างผิดปกติ สถาบันการเงินต่าง ๆ ก็ปล่อยเงินกู้ให้แก่บรรดาพวก เพื่อนฝูงหรือเครือญาติ ส่งเสริมเก็งกำไรอย่างต่อเนื่อง และนอกจากมีนักเก็งกำไรในประเทศแล้ว ยังมีนักเก็งกำไรจากต่างประเทศเข้าร่วมลงทุน หรือประกอบ

ธุรกิจการค้าที่ดินเอง โดยการอาศัยตัวแทนที่เป็นคนไทยหรือตั้งบริษัทที่มีสัญชาติไทย แต่กรรมการบริหารเป็นชาวต่างชาติทั้งหมด หรือให้คนไทยถือครองที่ดินแทนโดยวิธีต่าง ๆ เป็นวัฏจักรของการขยายอาณาเขต ครอบคลุมทรัพยากรการผลิตของประเทศและพื้นที่ที่ต่อยกกว่าเป็นระดับ ๆ ไปทั้งโดยทางตรงและทางอ้อม แม้ว่าประเทศไทยมีประมวลกฎหมายที่ดินและประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 281 ห้ามบุคคลต่างด้าวซื้อที่ดินและประกอบธุรกิจการค้าที่ดินก็ตาม แต่ก็ไม่มีผลเพราะสามารถหลีกเลี่ยงด้วยวิธีการต่าง ๆ กฎหมายระเบียบข้อบังคับการใช้ที่ดินที่ใช้กันมาแต่อดีตกาลเป็นสิ่งล้าสมัย เพราะบ้านเมืองเจริญเร็วกว่าที่คาดคิด ประชาชนคนไทยบางส่วนถูกผลักดันออกไปอยู่ในพื้นที่ที่ห่างไกลออกไปทุกที ไกลจากความเจริญรุ่งเรือง และบางส่วนบางครั้งก็อาจจะไม่มีกำลังซื้อ ไม่มีความสามารถที่จะเป็นเจ้าของที่ดินได้เลย โดยเฉพาะในหมู่เกษตรกร เป็นผลที่ก่อให้เกิดการบุกรุกที่สาธารณะ ป่าสงวน ฯลฯ ความไม่พอใจในสภาพสังคม เกิดข้อพิพาทแย่งที่ทำกินกัน แล้วก็จะก่อให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมาอีก เช่น ปัญหาสถานะแวดล้อม ผลผลิตทางการเกษตรลดลง เป็นต้น

ดังนั้น หากยังปล่อยให้เป็นอย่างเช่นทุกวันนี้ โดยที่ตัวบทกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ยังไม่มีการแก้ไข หรือมาตรการใดๆ รวมทั้งหลักการในการที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อการควบคุมราคาที่ดินให้อยู่ในระดับความเป็นจริง เช่น มาตรการทางภาษีทรัพย์สิน การจำกัดการถือครองที่ดิน การวางผังเมือง หรือการประกอบธุรกิจการค้าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขาดระเบียบข้อบังคับที่ดีและทันสมัยไว้ควบคุมแล้ว ปัญหาราคาที่ดินและผลกระทบต่อเมืองต่างๆ ก็ไม่อาจจะสิ้นสุดลงได้ การที่จะใช้วิธีการควบคุมโดยการสร้างสภาวะที่กดดัน เช่น การขึ้นอัตราดอกเบี้ย และการควบคุมการปล่อยสินเชื่อด้านอสังหาริมทรัพย์ เพียงอย่างเดียว เพื่อพยายามจำกัดสภาวะเก็งกำไรหรือการสร้างข้อจำกัดเงื่อนไขการค้าที่ดิน การจัดสรรที่ดินที่ยากต่อการปฏิบัติ จะไม่ได้ผลที่แท้จริง แต่จะทำให้ธุรกิจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์สะดุดหยุดนิ่ง ไม่ใช่การพัฒนาเพราะจะทำให้สภาพคล่องของธุรกิจโดยทั่วไปถูกกระทบด้วย นักลงทุนที่ขาดความรับผิดชอบหรือค้าที่ดินเพื่อเก็งกำไรก็อาจจะหายไปบ้าง แต่ก็อาจจะทิ้งโครงการที่เริ่มทำไปแล้ว หรือบางรายก็อาจจะต้องปรับโครงการให้เล็กลง หรือไปอาศัยเงินนอกกระบบสภาวะเช่นนี้ จะทำให้เกิดการตระหนกตกใจผู้ซื้ออาจจะหยุดซื้อ ก่อนผลให้ผู้ประกอบการเกิดปัญหาเป็นลูกโซ่ตามมาขาดเงินทุนหมุนเวียน ปล่อยขายที่ดินไป ราคาที่ดินก็อาจจะทรงตัวไม่ขยับขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่ก็จะมีผู้มากว่าวันซื้อได้อีก และอาจจะหันมาเก็งกำไรในตลาดของผู้มีรายได้น้อย ก่อนให้เกิดการเก็งกำไร และการปั่นราคา กว้านซื้อที่ดินเป็นวัฏจักรต่อไป ราคาที่ดินก็จะสูงขึ้นได้อีกโดยไม่อาจจะควบคุมได้ ผลที่ตามมาคือต้นทุนการผลิตทุกชนิดจะเพิ่มสูงขึ้น ความได้เปรียบทางการค้าระหว่างประเทศก็จะลดลงตามไปด้วย รวมทั้งจะก่อให้เกิดภาวะเงินเฟ้อ เป็นผลเสียต่อเศรษฐกิจโดยรวม

ฉะนั้น เราจึงควรจะได้มีการศึกษาหาแนวทางหรือมาตรการทางกฎหมายใหม่ที่จะเข้ามาเสริมเพื่อที่จะช่วยควบคุมราคาที่ดินให้อยู่ในระดับปกติ เช่น การควบคุมธุรกิจการค้าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันมิให้เกิดการเก็งกำไร การปั่นราคาที่ดิน การกักตุนที่ดิน การกว้านซื้อที่ดิน และมาตรการทางกฎหมายในด้านอื่นๆ ที่จะมีส่วนช่วยทำให้ที่ดินไม่มีราคาสูงเกินความเป็นจริง จึงสมควรที่จะได้ศึกษาวิเคราะห์เกี่ยวกับกฎหมายที่มีอยู่เดิม และอาจจะสร้างกฎหมายใหม่ขึ้นมาเพื่อการควบคุมราคาที่ดิน โดยจะต้องศึกษาให้ทราบว่าควรจะมีการควบคุมในระดับไหน และควรควบคุมอะไร อย่างไรบ้าง หากมีการควบคุมแล้วจะได้ผลประการใด เพื่อจะได้แก้ไขปัญหาราคาที่ดินที่สูงขึ้นผิดปกติ ทั้งนี้จะช่วยให้สามารถแก้ไขปัญหากรณีพิพาทเกี่ยวกับที่ดินต่างๆ ที่เกิดขึ้น ปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากการที่ราคาที่ดินสูงขึ้นผิดปกติ เพื่อที่จะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมโดยรวมต่อไป

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัญหาในเรื่องเกี่ยวกับที่ดิน ราคาที่ดิน สาเหตุของการขึ้น-ลงของราคาที่ดินทั้งที่เป็นไปอย่างปกติ และผิดปกติ
2. เพื่อศึกษาถึงผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินต่อภาคเกษตรกรรม เศรษฐกิจ และต่อสังคม
3. เพื่อศึกษาหาแนวทางหรือมาตรการที่จะช่วยสนับสนุนการควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ลดช่องว่างในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือ ให้มีที่ดิน ที่ทำกินโดยไม่บุกรุกป่าสงวน ที่สาธารณะ ฯลฯ
4. เพื่อต้องการให้รัฐบาลได้เล็งเห็นว่า การที่ดินมีราคาสูงขึ้นโดยมีอาจจะควบคุมได้นั้น ได้ก่อให้เกิดปัญหาหลายประการ จึงสมควรที่จะได้มีการหามาตรการทางกฎหมายเพื่อการควบคุมราคาที่ดินเพื่อไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ เพื่อการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมโดยรวมอย่างแท้จริง

3. สมมติฐาน

การที่ในปัจจุบันที่ดินมีราคาสูงเกินความเป็นจริงอย่างผิดปกติ ซึ่งเกิดจากเหตุผลหลายประการ แต่สาระสำคัญประการหนึ่ง ซึ่งเกิดจากการขาดมาตรการทางกฎหมาย เพราะบทบัญญัติของกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนี้ ยังไม่มีกฎหมายฉบับใดที่มีเจตนารมณ์ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือกฎหมายไม่มีเป้าหมายในการที่จะควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นอย่างผิดปกติ อันเป็นเหตุก่อให้เกิดการแสวงหาประโยชน์ของบุคคลบางกลุ่ม ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียต่อการพัฒนาสังคม และเศรษฐกิจของประเทศโดยทั่วไป จึงเห็นสมควรจะศึกษาหาแนวทาง และมาตรการทางกฎหมายใหม่ที่จะป้องกันและแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อให้การพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจดำเนินไปอย่างราบรื่น มีแบบแผนด้วยความเป็นธรรม

4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงปัญหาในเรื่องเกี่ยวกับที่ดิน และปัญหาต่อเนื่องต่างๆ
2. ทำให้ทราบถึงสาเหตุของการที่ดินมีราคาสูงขึ้นผิดปกติ และผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อเกษตรกรรม เศรษฐกิจ และสังคม
3. ทำให้ทราบถึงแนวทางที่ช่วยแก้ไขปัญหาข้อพิพาทในเรื่องที่ดิน เช่น การบุกรุกป่าสงวน การที่ผู้มีรายได้น้อย ไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นต้น
4. ทำให้ทราบแนวทางหรือมาตรการที่ควรนำมาใช้เพื่อการควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ ทั้งนี้เพื่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมโดยรวม

5. วิธีการดำเนินการวิจัย

โดยการศึกษา ค้นคว้า รวบรวมข้อมูลจากแหล่งต่างๆ เช่น บทความ หนังสือกฎหมาย ระเบียบวิธีปฏิบัติของกรมที่ดิน เอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วนำมาวิเคราะห์ศึกษาหาแนวทางเพื่อเสนอแนะต่อไป

6. ขอบเขตของการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยเพื่อเรียบเรียงวิทยานิพนธ์นี้ ผู้วิจัยจำเป็นต้องกำหนดขอบเขตของการวิจัยให้อยู่ในเรื่องของสาเหตุที่ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น และผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการที่ที่ดินมีราคาสูงขึ้นแล้วนำมาเป็นแนวทางในการที่จะหามาตรการมาช่วยป้องกันหรือควบคุมราคาที่ดินมิให้สูงขึ้นอย่างผิดปกติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการเสนอแนะการกำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อการควบคุมราคาที่ดินต่อไป