

## ABSTRACT

As there was a need to stimulate the development of Thailand's economy, a certain significant policy, i.e. encouragement of foreign investors to invest in Thailand, was launched to achieve the aforesaid goal. Properties, whether is movable property or immovable property, are considered as a necessary factor for investment. In general, foreign investors are prohibited by relevant laws to occupy immovable property in Thailand. However, to motivate foreign investors to invest their money into Thailand, the relevant laws and regulations were newly enacted or amended to entitle foreign investors to occupy immovable property located in Thailand. Although many laws and regulations entitling foreign investors to occupy immovable property were issued, they determined a number of conditions and limitations for such investors to be granted the occupation entitlement. Accordingly, illegality of immovable property occupation by foreign investors has arisen to avoid the conditions and limitations.

This research pertaining to problems arising from immovable property occupation of foreign investors is designed to study information, laws and regulations, related measures issued by government as to immovable occupation of foreign investors in Thailand, advantages and disadvantages including effects possibly arising from immovable property occupation of foreign investors.

Under this research, we found that the illegal occupation of foreign investors made by exercising Thais' entitlement for immovable occupation has directly affected the Thailand national security with respect to economy and society as the foreign investors were able to occupy immovable property in Thailand without any controlling measures issued by the government. Furthermore, the illegal occupation possibly facilitates the foreign investors to intervene in Thailand's economy and society as the information of immovable property occupation of the foreign investors, i.e. the place, the proportion and the acquisition of such occupation, would not be recorded by governmental sectors. Accordingly, the illegality of immovable property occupation by foreign investors has directly been affecting the national security of Thailand in the future. The problem of illegal immovable property occupation of foreign investors caused by insufficient effectiveness of examination system, ineffectiveness

## บทคัดย่อ

จากความต้องการกระตุ้นการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยนายหนึ่งที่สำคัญคือ การสนับสนุนให้คนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ปัจจัยที่สำคัญสำหรับการลงทุนหรือการประกอบธุรกิจ คือ ทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะ อสังหาริมทรัพย์ โดยปกติแล้วคนต่างด้าวไม่สามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย แต่เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้กับนักลงทุนต่างด้าว จึงได้มีการออกกฎหมายใหม่ รวมไปถึงการแก้กฎหมายบางฉบับ เพื่อให้คนต่างด้าวสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ ถึงแม้ว่าประเทศไทยจะมีกฎหมายที่อนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์อยู่มาก็ตาม แต่ก็มีเงื่อนไขและข้อจำกัดที่ต้องปฏิบัติตามอยู่เป็นจำนวนมากด้วยเช่นกัน ดังนั้น การเข้าถือครอง อสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวโดยวิธีหลักเลี่ยงกฎหมายจึงเกิดขึ้น

โครงการศึกษาสภาพปัจจุบันการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย จึงดำเนินการศึกษาข้อมูล กฎหมาย และแนวโน้มของรัฐที่เกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ของคนต่างด้าว รวมถึงผลดี ผลเสียและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของ คนต่างด้าวในประเทศไทย

ผลการศึกษาพบว่าการที่คนต่างด้าวเข้าถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยสิทธิของคนไทย ย่อมส่งผลกระทบต่อกำลังคนของประเทศไทย ทั้งในทางเศรษฐกิจและสังคม เนื่องจากกระบวนการ เหล่านี้ย่อมทำให้คนต่างด้าวสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ได้โดยปราศจากมาตรการควบคุม และไม่อាជารบได้แน่ชัดว่าคนต่างด้าวเข้ามามีอำนาจเหนือที่ดินในประเทศไทยแค่ไหน อย่างไร และในบริเวณใดบ้าง ซึ่งอาจเป็นช่องทางที่ทำให้คนต่างด้าวสามารถเข้ามาแทรกแซงทั้งทาง เศรษฐกิจ และสังคมภายในประเทศไทยได้ อันจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อกำลังคนของประเทศไทย ในอนาคต สาเหตุของปัญหาเกิดจากระบบตรวจสอบไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ บทางโภชไม่มี ประสิทธิผลอย่างแท้จริง รวมถึงบุคคลผู้ดำเนินการให้คนต่างด้าว จึงมีข้อเสนอให้เพิ่มประสิทธิภาพ ในการตรวจสอบ จัดระบบการประสานงานระหว่างหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง การให้ภาค ประชาชนเข้ามีส่วนร่วมในการแจ้งเบาะแส การเพิ่มบทางโภช และการปลูกจิตสำนึกของคนไทย ให้ช่วยเหลือคนต่างด้าวเพื่อถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยผิดกฎหมาย

of legal penalty, and persons who are nominated by foreign investors to deal with the immovable property. This research suggests the relevant governmental authorities to enhance the effectiveness of examination system, to organize the coordination between relevant governmental authorities, to allow people to participate in informing the authority illegal occupations, to increase legal penalty and to stimulate Thais not to assist foreign investor to hold immovable property illegally.