



สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย (สกว.)

แบบสรุปโครงการวิจัย

โครงการวิจัยเกี่ยวกับเขตการค้าเสรีอาเซียนและผลกระทบ
ทางสังคมต่อราชอาณาจักรไทยเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน

โดย

ดร. วิลฟรีด เอ. เฮร์มันน์
มูลนิธิฮิวแมนดีเวลลอปเม้นท์ฟอรัม

5กรกฎาคม 2554

สัญญาเลขที่ RDG5340031

โครงการวิจัย เกี่ยวกับอาฟต้าและผลกระทบทางสังคมเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินสำหรับราชอาณาจักรไทย

นำเสนอโดย ดร. วิลฟรีด เอ. เฮร์แมนน์ (Dr. Wilfried A. Herrmann) มุลนิธิอิวิแมนต์เวลลอปเม้นท์ฟอร์รัม

การศึกษาวิจัยนี้มีกำหนดเวลา 8 เดือนเริ่มตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2553 (2010) โครงการวิจัยได้ทำการวิจัยโดยใช้เวลาในช่วง 6 เดือนแรก และรายงานสรุปฉบับนี้คือรายงานความก้าวหน้าเกี่ยวกับผลของการศึกษาที่ได้ในปัจจุบัน

เหตุผลของการศึกษานี้เป็นผลสืบเนื่องจากความพยายามของประเทศสมาชิกอาเซียนที่ต้องการจะบรรลุวิสัยทัศน์อาเซียน 2020 เพื่อสร้างความสัมพันธ์ใกล้ชิดในประเทศสมาชิกมากยิ่งขึ้นภายใต้วิสัยทัศน์อาเซียน 2020 (ASEAN Vision 2020) นั่นคือ “มองไปข้างหน้า อยู่ร่วมกันอย่างสันติ สร้างเสถียรภาพและความรุ่งเรือง ร่วมมือกันในฐานะหุ้นส่วนในการพัฒนาอย่างต่อเนื่องและอยู่ในชุมชนแห่งสังคมที่เอื้อใจใส่” เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว จึงได้มีการสร้างกลไกและวิธีการต่างๆ เพื่อส่งเสริมสามเสาหลักแห่งอาเซียน อันได้แก่ ประชาคมความมั่นคงอาเซียน ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนและประชาคมสังคมวัฒนธรรมอาเซียน ประการแรกสุดในการบรรลุเป้าหมายเหล่านี้คือ การพยายามทำให้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community - AEC) เป็นระเบียบแบบแผนในทุกภาคส่วนภายในปี 2558 เพื่อนำไปสู่การรวมเศรษฐกิจตามข้อตกลงร่วม รวมทั้งเขตการค้าเสรีอาเซียน (ASEAN Free Trade Area - AFTA) กรอบความตกลง ว่าด้วยการค้าบริการ (Framework Agreement on Services) และเขตการลงทุนอาเซียน (ASEAN Investment Area) ในขณะที่เป้าหมายรวมคือการสร้างตลาดและฐานการผลิตเดียว แต่ยังคงมีความแตกต่างในด้านผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมในด้านสิทธิในที่ดิน

ปัญหาหลักสำหรับผู้กำหนดนโยบายในเงื่อนไขนี้คือ ทำอย่างไรให้เกิดความสมดุลจากการเปิดเสรีและความเสียหายในการปรับตัว ดังนั้น ในแง่หนึ่งการเกิดตลาดที่ใหญ่ขึ้นซึ่งหมายถึงโอกาสที่เพิ่มขึ้นโดยทำให้บริษัทต่างๆ ได้ใช้ประโยชน์จากข้อได้เปรียบในการแข่งขันของพวกเขา เช่น ขนาดเศรษฐกิจหรือ เกิดการแข่งขันเพิ่มขึ้นซึ่งแต่เดิมอยู่ในสภาพที่ผูกขาด และตลาดรวมระดับภูมิภาคที่ดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศโดยตรง(FDI) เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การรวมเศรษฐกิจและการเปิดตลาดเสรียังนำไปสู่ปัญหาทางการเมืองและสังคมต่างๆ ยกตัวอย่างประเทศที่มีระดับการพัฒนาสูงมักจะกังวลเกี่ยวกับการสูญเสียโอกาสการจ้างงานในประเทศให้แก่แหล่งผลิตที่มีราคาถูกกว่า หรือการอพยพเคลื่อนย้ายแรงงานเข้าสู่ตลาดแรงงานและระบบสังคมที่ยากจะควบคุมได้ ในขณะที่ประเทศที่ยากจนกว่ากลัวว่าการไหลของทุนที่ไม่มีการวางระเบียบอาจนำไปสู่การสูญเสียอุตสาหกรรมในประเทศ

และทรัพยากรและทรัพย์สินต่างๆ โดยเฉพาะที่ดิน จากสถานการณ์เช่นนี้ เราจึงเห็นปัญหาของผู้กำหนดนโยบายอย่างชัดเจน พวกเขาจะจัดการอย่างไรเพื่อให้ได้ประโยชน์จากการเปิดตลาดเสรีในขณะที่สามารถจัดการกับผลกระทบทางสังคมไปได้พร้อมๆกัน ต่อคำถามในประเด็นเรื่องที่ดินนั้นรัฐบาลสามารถที่จะดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากประเทศหุ้นส่วนโดยไม่นำไปสู่การสูญเสียในด้านต่างๆได้อย่างไร

เรื่องนี้มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งสำหรับประเทศกำลังพัฒนาและประเทศที่อยู่ในระหว่างการเปลี่ยนผ่าน ซึ่งมักจะมีการอบสถาบันที่ไม่เข้มแข็ง และกลไกตลาดเศรษฐกิจที่ยังไม่สามารถทำงานได้อย่างเต็มที่ การเปิดเสรีที่เร่งรีบภายใต้สถานการณ์เช่นนี้อาจก่อผลกระทบเชิงลบต่อเศรษฐกิจอย่างกว้างขวาง นอกจากนี้ ปัญหาที่ดินสำหรับประเทศกำลังพัฒนาส่วนใหญ่ยังมีความสำคัญและความหมายทางสังคมยิ่งกว่า เนื่องจากภาคส่วนหลักมักจะเป็นแหล่งที่มาของรายได้ประชาชาติเป็นส่วนใหญ่เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอุตสาหกรรม ดังนั้นการเปลี่ยนผ่านและช่วงระยะเวลาการปรับตัวที่ละขั้นจึงเป็นทางเลือกที่สมเหตุสมผล โดยเฉพาะในหมู่ประเทศที่เข้าร่วมกับอาฟต้า อย่างไรก็ตามเงื่อนไขสำคัญคือ การจัดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจำเป็นต้องใช้เพื่อสนับสนุนการรวมเป็นประชาคมในระยะยาวและไม่นำมาใช้เป็นเครื่องมือในการปกป้องอุตสาหกรรมภายในประเทศต่อไป

ประเทศไทย พบว่าตัวเองอยู่ในจุดกึ่งกลางระหว่างประเทศสมาชิกอาฟต้าที่ร่ำรวย แต่ไม่มีที่ดินของตนเอง (เช่น สิงคโปร์ บรูไน-ดาร์ซาลาม) และประเทศที่ยากจนกว่า แต่อุดมด้วยที่ดิน (เช่น อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ เมียนมาร์) ประเทศไทยมีความร่ำรวยพอที่จะไปลงทุนในประเทศอื่นๆ และหากจำเป็นก็มีกำลังซื้อที่ดิน (เช่น ในกัมพูชา ลาว เมียนมาร์) ในขณะเดียวกันประเทศไทยก็เป็นประเทศเป้าหมายสำหรับผู้ซื้อที่ดิน (เช่น สิงคโปร์) ด้วยความสัมพันธ์ที่เชื่อมโยงกันประกอบกับระบบการสร้างนโยบายอาฟต้าที่ไม่ลงตัวการบังคับใช้กฎหมายของประเทศในภูมิภาคจึงเป็นสิ่งจำเป็นและมีบทบาทสำคัญต่อชีวิตประจำวันขององค์กรในภูมิภาค การไหลเวียนของการลงทุนและแรงงานอย่างอิสระยังคงส่งผลกระทบในประเด็นสิทธิในที่ดิน (เช่น กรรมสิทธิ์/การป้องกันการได้มา /การจำกัดการขายหรือให้เช่าระยะยาว) อันเนื่องมาจากการเชื่อมโยงกับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างใกล้ชิดจากสาเหตุดังกล่าวสามารถอธิบายเหตุผลของความจำเป็นในการกำหนด หรือริเริ่มนโยบายใหม่ๆที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบทางสังคมซึ่งเชื่อมโยงกับการใช้ที่ดินในภูมิภาคอาเซียน

จากผลดังกล่าว การศึกษาวิจัยจึงได้รับออกแบบเพื่อตรวจสอบประเด็นปัญหาต่างๆเกี่ยวกับที่ดินและสิทธิในที่ดินภายในอาฟต้าและระบบวิธีที่สมาชิกอาเซียน โดยเฉพาะประเทศไทยจะได้รับผลกระทบในเชิงสังคม เศรษฐกิจและกฎหมาย จากนั้น จึงดึงเอาข้อสรุปบนฐานของการระบุตัวอย่างวิธีปฏิบัติที่ดีที่สุด และวิธีที่พวกเขาสามารถปรับให้เหมาะกับกรอบของอาฟต้าและความต้องการพิเศษของประเทศไทย สุดท้าย งานวิจัยจะชี้ให้เห็นข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนโยบาย โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของบทเรียนที่ได้เรียนรู้จากเขตการค้าเสรีอื่นสำคัญสองแห่ง คือ อียูกับนาฟต้า – เพื่อนำไปสู่แนวทางการจัดการที่

เป็นไปได้ และแนวนโยบายสังคมในการจัดการความขัดแย้ง บทเรียนที่ได้รับจากอียูและนาฟต้านั้นมีนัยสำคัญอยู่สองประการ ได้แก่ ประการแรก การบริหารการรวมกลุ่มเศรษฐกิจระหว่างประเทศต่างๆที่มีความแตกต่างในขั้นตอนการพัฒนาทางเศรษฐกิจ ประการที่สอง การรวมกลุ่มประเทศเผชิญกับกระบวนการการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง เมื่อเปรียบเทียบกับอียูและนาฟต้ากับอาฟต้า เราสามารถดึงเอาบทเรียนที่ได้เรียนรู้จากโครงการการรวมเข้าเป็นหนึ่งในประเด็นเกี่ยวกับที่ดินจากสภาพทั่วไปนี้สมมติฐานของการศึกษาและคำถามหลักของงานวิจัยจึงออกแบบเพื่อมีส่วนร่วมในการดำเนินการด้านบริหารจัดการที่เกี่ยวข้องกับอาฟต้าต่อราชอาณาจักรไทยในประเด็นสิทธิและการใช้ที่ดิน การบังคับใช้การเปิดเสรีจะมีผลเชิงลึกต่อตลาดภาคส่วนต่างๆในเอเชียอาคเนย์ โดยเฉพาะประเทศไทย และยังอาจทำให้เกิดผลกระทบทางสังคมอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น สมมติฐานหลักคือ มีการเตรียมรับมือการบังคับใช้กฎหมายที่คัดค้านผลกระทบของการเปิดเสรีอันจะสามารถสร้างความสมดุลและให้ได้สวัสดิการสูงสุด คำถามการวิจัยหลักที่อ้างถึงนี้เป็นวิธีการที่ถือว่าเป็นผลในเชิงบวกของการเปิดเสรีตลาด โดยเฉพาะ จะเกิดการกระตุ้นให้เกิดแรงดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศโดยตรงในขณะที่ยังคงพยายามสร้างความสมดุลในด้านการเงิน สังคมและต้นทุนในการปรับตัวด้านสิ่งแวดล้อม ในบริบทเฉพาะของประเทศไทยนำไปสู่การพิจารณาเกี่ยวกับที่ดินจากบทเรียนที่ได้รับจากอียูและนาฟต้าในปัญหาที่ดิน เพื่อเป็นการตอบคำถามการวิจัยหลักนี้ การศึกษาจึงได้ยึดตามสามวัตถุประสงค์หลักดังนี้

1) ตรวจสอบสถานการณ์ปัจจุบัน

ในขั้นแรกนั้น การศึกษาจะตรวจสอบการจัดการปัญหาที่ดินในอียูและนาฟต้า ตลอดจนสถานการณ์ปัจจุบันของอาฟต้าและประเทศไทย

2) วิเคราะห์มาตรการส่งเสริมการลงทุน

ส่วนที่สองจะวิเคราะห์เกี่ยวกับการพัฒนาของ FDI ในอียูและนาฟต้าด้วยความคาดหวังการลงทุนโดยตรงจากประเทศสมาชิกในอาฟต้าและประเทศไทย และประเมินมาตรการที่นำมาใช้ในการส่งเสริมการลงทุนในกรอบเหล่านี้ รวมถึง ผลลัพธ์ที่ได้จากการจำกัดขอบเขตที่อาจนำมาใช้ต่อไป

3) ออกคำแนะนำด้านนโยบาย

การศึกษานี้จะให้คำแนะนำด้านนโยบายสำหรับบทบัญญัติทางสังคมที่สอดคล้องกับมาตรฐานระดับสากลในประเด็นเกี่ยวกับการใช้ที่ดินในระดับภูมิภาคและระดับชาติ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการการวิเคราะห์ข้อเท็จจริงที่ได้

ข้อเท็จจริงสำคัญบางประการในการศึกษาชิ้นนี้ได้รับจากบทเรียนจากผลกระทบจากการรวมกลุ่มของสหภาพยุโรป (European Union - EU) ในประเด็นเกี่ยวกับที่ดิน ในบทที่เกี่ยวข้องจะนำเสนอภาพรวมพัฒนาการของการรวมยุโรปจากสนธิสัญญากรุงโรมจนถึงสนธิสัญญาลิสบอนที่เกิดขึ้นไม่นานมานี้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นประเทศที่เข้าร่วมหลังปีพ.ศ.2548 (2004) งานวิจัยชี้ให้เห็นถึงขั้นตอนสำคัญในการก้าวสู่การรวมกลุ่มที่ลึกซึ้งยิ่งขึ้น และการขยายตัวของความแตกต่างทางด้านภูมิศาสตร์มากขึ้น นอกจากนี้ยังตอบคำถามที่ว่าเหตุใดการรวมสหภาพยุโรปที่ลึกซึ้งยิ่งขึ้นทั้งในอดีตและปัจจุบันซึ่งจำเป็นต้องมีช่วงเวลาปรับเปลี่ยน ดูในรายละเอียดของประเด็นปัญหาที่ดินนั้น ความแตกต่างด้านเศรษฐกิจในภาคการเกษตรรวมทั้งประเด็นทางการเมืองได้รับการตรวจสอบเพื่ออธิบายว่าทำไมประเด็นปัญหาที่ดินและการเปิดเสรีในกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดินจึงกลายเป็นประเด็นสำคัญในระหว่างการเจรจาขยายขอบเขตการรวมกลุ่ม ดังนั้น การตรวจสอบจะมุ่งเน้นในส่วนการขยายขั้นสุดท้ายซึ่งเป็นขั้นตอนล่าสุดในระหว่างการรวมกลุ่ม ซึ่งเป็นประเด็นความแตกต่างทางเศรษฐกิจที่ใหญ่ที่สุดที่ต้องนำมาพิจารณา

บทสรุปของบทนี้คือ การกำกับดูแลการพัฒนาภาคการเกษตร กฎเกณฑ์ข้อบังคับที่แตกต่างกันในการทำข้อตกลง และสุดท้ายการไหลเข้าของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศนั้น ไม่มีหลักฐานใดแสดงถึงความสัมพันธ์อันลึกซึ้งระหว่างความเข้มงวดในการจำกัดขอบเขตการใช้ที่ดินและการลงทุนในที่ดินจากต่างประเทศ ยกตัวอย่างประเทศโปแลนด์ที่ดูเหมือนจะไม่มีผลเสียแต่อย่างใดกับความเข้มงวดในการจำกัดขอบเขตของตน ขณะเดียวกันก็ไม่มีประโยชน์พิเศษใดๆจากการเปิดกว้างการใช้ที่ดินในประเทศอื่นๆ จากข้อสังเกตทั่วไปนี้ ไม่มีความสัมพันธ์ระหว่างดัชนีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ดีกับนโยบายด้านที่ดินแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม มีกรณีพิเศษในประเทศสโลเวเนีย เนื่องจากเป็นเพียงประเทศเดียวที่ไม่มีข้อจำกัดใดๆ ที่ดูเหมือนจะเป็นโอกาสที่ดีในการพิสูจน์ผลลัพธ์ในนโยบายการเปิดเสรีกับความเข้มงวดในการถือครองที่ดิน แต่กรณีของประเทศสโลเวเนียไม่อาจให้ข้อสรุปเช่นนั้นได้ เนื่องจากไม่มีความจำเป็นที่จะต้องปรับเปลี่ยนเพิ่มเติมสำหรับตลาดที่ดินในสโลเวเนีย เพราะราคที่ดินอยู่ในระดับที่สูงมากแล้ว อย่างไรก็ตามเรื่องนี้ไม่ได้หมายความว่า จะแนะนำให้ห้ามการจำกัดขอบเขตมาใช้ ปัจจัยสำคัญคือ ข้อยกเว้นสามารถทำลายข้อจำกัดในระบบการจัดการ ดังนั้น ผลกระทบเชิงลบในระบบการจัดการที่เข้มงวดอาจได้รับการบรรเทาลง การค้นพบที่สำคัญอีกอย่างคือ นักการตลาดมีความมั่นใจในการเปิดเสรีเนื่องจากความเป็นไปได้ในการบังคับใช้ของอียู เช่น ระบบกรอบสถาบันที่เข้มแข็ง

บทต่อไปนี้จะเน้นในเรื่องสิทธิในที่ดินระหว่างการจัดตั้งเขตการค้าเสรีอเมริกาเหนือ (North American Free Trade Area - NAFTA) ซึ่งได้สร้างเขตการค้าเสรีที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก กลุ่มประเทศในข้อตกลงคือ แคนาดา สหรัฐอเมริกาและเม็กซิโกได้เข้าร่วมในข้อตกลงนี้ด้วยเหตุผลที่แตกต่างกัน ไล่ตั้งแต่การเข้าถึงตลาดแรงงานที่ถูกกว่า โอกาสในการลงทุน หรือยกระดับตลาดส่งออก เมื่อเป็นเช่นนั้น

ประเทศต่างๆที่เกี่ยวข้องในนาฟต้าจึงมีนโยบายการจัดการที่ดินที่นำเสนอการบังคับใช้ของนาฟต้าที่แตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง ข้อแตกต่างเหล่านี้ไม่เพียงแต่มาจากปรัชญาแนวคิดทางประวัติศาสตร์ของแต่ละประเทศเท่านั้น แต่ยังมาจากประวัติการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจในปัจจุบันด้วย ดังนั้น บทนี้จะทบทวนและวิเคราะห์ความเข้าใจในสิทธิที่ดินและการพัฒนาทรัพย์สินส่วนบุคคลในประเทศแคนาดา เม็กซิโกและสหรัฐอเมริกา ตั้งแต่อดีตจนถึงการลงนามในข้อตกลงนาฟต้า ด้วยผลดังกล่าวเราอาจกล่าวได้ว่าในช่วงเวลาการเจรจนาฟต้าเริ่มต้นนั้น ทั้งสามฝ่ายที่เกี่ยวข้องมีความเข้าใจในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่แตกต่างกันอย่างมาก สำหรับเม็กซิโก เพิ่งเสร็จสิ้นการปฏิรูปที่ดินขนาดใหญ่ จึงมุ่งเป้าในการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศมากขึ้น และได้เปิดกว้างนโยบายการใช้ที่ดินเพื่ออนุญาตให้เอกชนต่างชาติถือครองที่ดินในประเทศได้ นาฟต้าจะทำให้เม็กซิโกทำการปฏิรูปเกิดความยั่งยืนโดยผูกพันกับข้อตกลงระหว่างประเทศ สำหรับประเทศแคนาดาและสหรัฐนั้น แนวคิดในทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ถูกฝังอยู่ในกรอบแนวคิดพื้นฐานของพวกเขาอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม ในช่วงต้นทศวรรษ 1990s ทั้งสองประเทศต่างดิ้นรนเพื่อหาความสมดุลระหว่างการกำหนดกฎระเบียบที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของสาธารณะและหลักการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนตัว ในประชุมเจรจนาฟตานั้น ประเทศทั้งสามได้กำหนดนโยบายที่จะให้ต่างชาติถือครองที่ดินในประเทศของตนได้

บทต่อมาเป็นการจัดการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่ดินในประเทศสมาชิกอาฟต้าซึ่งมีความแตกต่างกันมาก เนื่องจากในปี 1967 ตอนถือกำเนิดอาเซียนนั้น ประเทศสมาชิกดั้งเดิมทั้งเจ็ดไม่ได้กำหนดกรอบตลาดร่วมหรือกรอบความมั่นคงในภูมิภาคเป็นเป้าหมายของตน อย่างไรก็ตาม การลดความตึงเครียดในหมู่สมาชิกที่ร่วมก่อตั้งด้วยอัตราภาษีที่ต่ำลงและความสัมพันธ์ทางการค้าที่ราบรื่นได้กลายเป็นเป้าหมายสำคัญหลังจากเกิดการแลกเปลี่ยนทางวัฒนธรรมซึ่งก็ไม่ได้ก่อแรงจูงใจพอให้เกิดแนวคิดที่มีประสิทธิภาพของอาเซียน ดังนั้นจึงมีการระดมความคิด และหลังจากที่ได้ปรึกษาหารือกันนาน จัดตั้งเป็นสถาบัน ซึ่งหนึ่งในนั้นคืออาฟต้า เขตการค้าเสรีอาเซียน ซึ่งควรเป็นโอกาสให้ประชากร 600 ล้านคนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ใกล้ชิดกันในเชิงเศรษฐกิจมากขึ้น เมื่อเทียบกับเขตการค้าเสรีอื่นๆในโลก โดยเฉพาะอียูและนาฟต้าแล้ว สมาชิกอาฟต้าได้เริ่มต้นสิ่งใหม่ๆหลายอย่างเกี่ยวกับการค้าเสรีและการเพิ่มการไหลเวียนของการลงทุน อย่างไรก็ตาม การริเริ่มความคิดและการนำมาตรการไปใช้ให้เกิดเป็นรูปธรรมเป็นสองประเด็นที่แตกต่างกัน ดังนั้น ในปัจจุบันนี้ อาเซียนมีเวทีการพูดคุยเกือบจะทุกเรื่อง แต่ในหลายกรณี การนำไปใช้งานเพื่อเกิดเป็นรูปธรรมยังคงล่าช้าอย่างมาก เรื่องนี้ยังเกี่ยวข้องกับประเด็นคำถามในเรื่องกรรมสิทธิ์และการใช้ที่ดินด้วย เนื่องจากสมาชิกอาเซียนทั้ง 10 ยังมีความแตกต่างกันอย่างมาก ดังนั้นการดำเนินการตามเป้าหมายและใช้มาตรการร่วมจึงยังมีความยุ่งยากและต้องใช้เวลา ด้วยเหตุนี้ จึงไม่มีกฎหมายที่ดินหรือประมวลกฎหมายที่ดินอาฟต้าเกิดขึ้น ดังนั้น การศึกษานี้อธิบายถึงกฎหมายที่ดินหลักในแต่ละ

ประเทศสมาชิกอาเซียน เพื่อให้เข้าใจถึงข้อจำกัดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือครองและการใช้งานที่ดิน จึงอาจกล่าวได้ว่า กรอบกฎหมายที่ใช้อยู่ในแต่ละประเทศสมาชิกของอาฟตานันแตกต่างกันค่อนข้างมาก จึงจำเป็นต้องทำกฎหมายต่างๆและพื้นฐานทั่วไปให้มีความสอดคล้องกันสำหรับการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ คือสร้างความแตกต่างระหว่างชาวต่างชาติที่เป็นอาเซียนและชาวต่างชาติที่ไม่ใช่อาเซียน

หลังจากทำการวิเคราะห์อาเซียน/อาฟตาแล้ว บทต่อไปจะเน้นเรื่องปัญหาที่ดินในประเทศไทย โดยเฉพาะ เนื่องจากราชอาณาจักรไทยไม่เคยเป็นอาณานิคมของประเทศใดมาก่อนและจึงไม่เคยได้รับอิทธิพลโดยตรงในปัญหาเรื่องสิทธิในที่ดินจากมหาอำนาจอาณานิคม ซึ่งแตกต่างจากประเทศเพื่อนบ้านอื่นๆในอาเซียน ในระหว่างสมัยรัชกาลที่ 5 (พ.ศ. 2411-2453/1868-1910) ได้ทรงลงพระปรมาภิไธยพระราชกำหนดการปฏิรูปที่ดินโดยเปิดให้เอกชนไทยถือครองกรรมสิทธิในที่ดิน แม้ในความเป็นจริงนั้น คนที่ได้รับสิทธิพิเศษเท่านั้นจึงสามารถได้รับประโยชน์จากกฎหมายนี้ อย่างไรก็ตามในช่วงหลายศตวรรษที่ผ่านมา ราชอาณาจักรสยาม (และต่อเนื่องถึงราชอาณาจักรไทย) จะได้รับอิทธิพลอย่างสูงจากผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายจากประเทศเจ้าอาณานิคม (เช่นการปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2398 (1855) เกิดขึ้นหลังจากการเซ็นสนธิสัญญาบาวริงกับประเทศอังกฤษ) และประเทศอื่นๆที่ค่อนข้างเป็นกลาง (เช่น เยอรมันในระยะหลัง) ด้วยอิทธิพลเหล่านี้และความสามารถของไทยในการปรับสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายต่างประเทศและคำแนะนำทางกฎหมายสู่บริบททางสังคม วัฒนธรรมของตนเอง และกรอบกฎหมายไทยในประเด็นของที่ดินจึงได้รับการก่อตั้ง ปรับให้เหมาะสม และค่อยๆนำไปบังคับใช้ อย่างไรก็ตามตั้งแต่รัชกาลที่ 4 (พ.ศ. 2394-2411/1851-68) จนถึงปัจจุบัน ชาวต่างชาติได้ถูกจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดินในราชอาณาจักรสยาม (ปัจจุบัน คือ ราชอาณาจักรไทย)

การเปลี่ยนจากประเทศเกษตรกรรมสู่ "ประเทศอุตสาหกรรมใหม่บนฐานเกษตรกรรม" ก่อให้เกิดการเรียกร้องให้เพิ่มความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อการลงทุนจากต่างประเทศและส่งผลต่อการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งความจำเป็นและเงื่อนไขเบื้องต้นสำหรับสิทธิการถือครองและใช้ที่ดินอย่างจำกัด การเปลี่ยนแปลงในกรอบของกฎหมายเหล่านี้ยังสะท้อนถึงความร่วมมือในภาคอุตสาหกรรมต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศของชาติที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 40%ในไม่กี่ปีที่ผ่านมา ผลักดันให้ภาคเกษตรกรรมลดลงประมาณ 11% ซึ่งยังทำให้ที่ดินที่เหมาะสมแก่การเกษตรลดลงเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาอุตสาหกรรมและพื้นที่อยู่อาศัยในเมือง ในขณะที่ผลการวิจัยยังพบว่าประเทศไทยอยู่ในหมู่ 10 อันดับแรกของดัชนีสิทธิครอบครองในหมู่ประเทศอาเซียน เช่น นักลงทุนต่างประเทศ

โดยทั่วไปมีความพอใจกับโอกาสที่จะได้รับ กับการปกป้องทรัพย์สินส่วนตัวในประเทศไทย ดังนั้นจึงได้สร้างแบบอย่างที่ดีสำหรับทัศนคติในการรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในอนาคต ในส่วนเบื้องหลังการพัฒนาเศรษฐกิจนั้น ความเป็นไปได้ของการเช่าที่ดินชั่วคราวระยะยาวที่เริ่มนำมาใช้ในปี พ.ศ. 2542 (1999) ได้แสดงให้เห็นว่ารัฐบาลไทยมีความยืดหยุ่นเพียงพอที่จะเข้าใจว่าการถือครองที่ดินไม่ใช่วิธีเดียวในการเปิดกว้างในที่ดินให้กับนักลงทุนต่างชาติอย่างในหลายๆกรณี การเช่าระยะยาวพร้อมสิทธิการใช้ที่ดินนั้นเพียงพอสำหรับนักลงทุนในการตั้งโรงงานหรือศูนย์การค้า อย่างไรก็ตาม นอกจากกฎระเบียบพิเศษสำหรับชาวต่างชาติ (บุคคลหรือนิติบุคคล) ตามบทบัญญัติทั่วไปที่ยืนยันถึงผลการบังคับใช้นั้น จะต้องเป็นบริษัทที่จัดตั้งและจดทะเบียนในประเทศไทยและถือหุ้นโดยคนไทยไม่น้อยกว่า 51% จึงสามารถเป็นเจ้าของที่ดินและมีสิทธิเต็มในที่ดินอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

อย่างไรก็ตาม ในขณะที่กฎหมายเหล่านี้เป็นส่วนที่มีอิทธิพลต่อการถือครองที่ดินและสิทธิต่างๆที่เกี่ยวข้องนั้น ยังมีชุดกฎหมายอื่นๆที่จำกัดการใช้ที่ดินเพื่อเป็นการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม สังคมและวัฒนธรรม ซึ่งขัดแย้งกันในบางกรณีกับแนวคิดการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ ดังนั้นจึงต้องมีการประสานงานอย่างใกล้ชิดในกระทรวงต่างๆที่เกี่ยวข้อง (เช่น กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม หรือกระทรวงการเกษตร)

แม้ว่ากรอบกฎหมายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการถือครองและการใช้ที่ดินดูเหมือนจะมีขอบเขตกว้างขวางและเกี่ยวพันกับด้านต่างๆ การวิเคราะห์ในภาพรวมแสดงให้เห็นว่า โดยทั่วไปแล้วกฎระเบียบต่างๆของไทยเป็นที่ชื่นชอบของนักลงทุนชาวต่างชาติ แม้ว่าจะถูกจำกัดด้วยกฎหมายต่างๆ เรื่องนี้ยังได้รับการสะท้อนในการจัดอันดับประจำปีของธนาคารโลกเกี่ยวกับ “การทำธุรกิจ” ด้วยผู้ประกอบการรู้สึกสบายใจกับกฎระเบียบที่มีอยู่และให้คะแนนที่ดีกว่าปี 2009 และ 2010 ดังนั้นประเทศไทยจึงนำประเทศมาเลเซียในด้านการจัดอันดับ สำหรับคำถามเรื่องการรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนนั้น เป็นที่น่ายินดีที่ ไม่มีการแยกแยะระหว่างพลเมืองอาเซียนกับชาวต่างชาติอื่นๆ ในด้านการถือครองที่ดิน จึงแสดงให้เห็นบางภาคส่วนยังไม่ตระหนักถึงการพัฒนาในกระบวนการรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ในบทที่สามนั้น จะเริ่มด้วยการวิเคราะห์กรอบสถาบันของอียูในการรับมือกับปัญหาที่ดินในสามด้านหลัก ด้านแรกคือ เหตุใดความต้องการในการรวมตลาดจึงจัดตั้งขึ้นได้อย่างถูกกฎหมายในสหภาพยุโรปบนพื้นฐานแห่งกฎหมายยุโรป การศึกษาได้อธิบายบทบัญญัติของสนธิสัญญาที่ได้เรียกร้องอย่างชัดเจนให้เปิดเสรีตลาดภายในยุโรปอย่างเต็มที่ รวมทั้งตลาดที่ดินด้วย ด้านที่สองคือ อิทธิพลที่ได้รับจากการดำเนินบังคับใช้กฎระเบียบเหล่านี้มีประสิทธิภาพของสถาบันสำคัญในยุโรป สุดท้ายคือ ข้อตกลงชั่วคราวที่ได้มีการเจรจาระหว่างอียูกับประเทศที่เป็นเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเสรีการถือครองในที่ดิน และการบังคับใช้ตามกฎหมายของแต่ละประเทศสมาชิกที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน จาก

ผลดังกล่าวเราอาจกล่าวได้ว่า สถาบันยุโรปไม่เพียงแต่มีบทบาทสำคัญสำหรับวาระการประชุมเพื่อการรวมกลุ่ม (สภายุโรป) เท่านั้น แต่ยังทำหน้าที่เป็นเป็นตัวแทนในการกำกับควบคุม(คณะกรรมการและสภา) ทำให้ความตั้งใจในการก่อตั้งตลาดรวมภายในสหภาพมีความน่าเชื่อถือ เนื่องจากมีอำนาจในการกำหนดและบังคับใช้กฎหมายยุโรป สถาบันยุโรปต่างๆจึงมีบทบาทสำคัญในการแก้ปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ดังนั้น จึงเป็นที่คาดหวังได้ว่าในระยะยาว บทบัญญัติของสนธิสัญญาที่มีอยู่จะมีผลบังคับใช้หมายถึงประเด็นปัญหาเรื่องที่ดินที่ครอบครองโดยสหภาพยุโรปจะนำไปสู่ตลาดที่ดินที่เปิดกว้างในอนาคต แม้ว่าอาจต้องใช้เวลามากกว่าที่คิดก็ตาม เรื่องนี้มีความสำคัญมากสำหรับนักลงทุนต่างชาติที่สามารถให้ความมั่นใจในกรอบกฎหมายของอียูได้ ตัวอย่างที่เห็นชัดคือ ข้อตกลงชั่วคราวระหว่างอียูกับประเทศยุโรปกลางและยุโรปตะวันออกที่อยู่ระหว่างเจรจาข้อตกลงนั้น โดยปกติชาวต่างชาติจะไม่ได้รับอนุญาตให้ซื้อที่ดินในประเทศสมาชิกใหม่ในยุโรปตะวันออก เพื่อปกป้องที่ดินของพวกเขาจึงได้ทำการเจรจากำหนดช่วงเวลาเปลี่ยนถ่ายดังนี้ เจ็ดปีสำหรับสาธารณรัฐเช็ก เอสโตเนีย ฮังการี ลัตเวีย ลิทัวเนียและสโลวาเกีย สิบสองปีสำหรับโปแลนด์ และเจ็ดปีสำหรับสมาชิกใหม่ล่าสุดคือ บัลแกเรียและโรมาเนีย ภาคผนวกของสนธิสัญญาให้การครอบครองที่ดินระหว่าง 15 ประเทศอียูกับ 10 ประเทศสมาชิกใหม่ได้บรรจุอยู่ในเรื่องทั่วไปรวมทั้งในข้อกำหนดด้านความมั่นคง ซึ่งอาจอนุญาตให้มีการขยายช่วงเวลาการเปลี่ยนถ่ายออกไปอีกสามปีในกรณีที่ “เกิดความวุ่นวายอย่างรุนแรง หรือการคุกคามจากการจลาจลอย่างรุนแรงต่อตลาดที่ดินด้านการเกษตร” สโลเวเนียเป็นเพียงประเทศเดียวที่ไม่มีช่วงเวลาเปลี่ยนผ่านทั่วไป ความแตกต่างอยู่ที่การนำข้อจำกัดใดไปใช้และควรจะยกเว้นภายใต้เงื่อนไขใด สำหรับการเช่าที่ดินนั้น โดยทั่วไปไม่มีข้อจำกัดแต่อย่างใด

ส่วนต่อไปจะเกี่ยวกับกรอบสถาบันของนาฟต้าในการรับมือกับปัญหาที่ดิน เนื่องจากข้อบัญญัติของนาฟต้ามีผลบังคับใช้ในปี 1997 อันนำไปสู่ยุคใหม่แห่งความร่วมมือในภูมิภาคอเมริกาเหนือ สนธิสัญญาได้กลายเป็นเกณฑ์มาตรฐานสำหรับข้อตกลงการค้าเสรีทั่วโลก และได้ตัดครองกลไกและสถาบันใหม่ โดยเฉพาะในบทที่ 11 (ด้านการลงทุน) ของสนธิสัญญาและผลกระทบที่ได้รับจากนโยบายการใช้ที่ดินในสามประเทศ ในบทสรุปของการวิเคราะห์นี้ สามารถกล่าวได้ว่า บทบาทการลงทุนของนาฟต้าได้เปลี่ยนแปลงวิธีการใช้ที่ดิน โดยเฉพาะสิทธิในทรัพย์สินกับการใช้ที่ดินสาธารณะนั้นได้รับการพิจารณาจากรัฐบาล ในทางปฏิบัตินั้น อำนาจในการพัฒนาที่ดิน การวางผังเมือง และกฎระเบียบทางสังคมและสิ่งแวดล้อมได้เปลี่ยนจากรัฐบาลท้องถิ่นและรัฐบาลกลางสู่มือของนักลงทุนเอกชน ด้วยการสร้างระบบที่ให้สิทธิพิเศษแก่นักลงทุนอย่างมาก แนวคิดจัดการที่ดินถึงคราวปรับเปลี่ยนใหม่จากการถือครองแบบดั้งเดิมเป็นแยกกันระหว่างอำนาจรัฐกับอำนาจของนักลงทุนเอกชน อย่างไรก็ตาม นาฟต่ายังตระหนักว่า การลงทุนและการเปิดเสรีทางการค้าอาจสร้างความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อเงื่อนไขทางสังคมและสิ่งแวดล้อมและได้สร้างข้อตกลงเสริมเพื่อแก้ปัญหาเหล่านี้ เฉพาะในด้านการลงทุนนั้น ได้รวมเอาปัญหาเรื่องสิ่งแวดล้อมเข้ามามีพิจารณาด้วย แต่เป็นที่น่าเสียดายที่การพิจารณา

เรื่องสิ่งแวดล้อมของบทที่ 11 นั้น ไม่ได้รวบรวมอยู่ในข้อตกลงเสริมของนาฟต้าอย่างเต็มที่ในด้านการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม เป็นเพียงแค่ตัวบทบัญญัติที่ไม่มีการบังคับใช้

สำหรับการรับมือกับปัญหาที่ดินของกรอบสถาบันอาฟตานั้น ส่วนต่อไปของการศึกษาจะเน้นเรื่องวิสัยทัศน์อาเซียน 2020 (ASEAN Vision 2020) ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นจุดมุ่งหมายในระยะยาวสำหรับอาเซียนด้วยเป้าหมายหลักของประชาคมอาเซียนที่ได้สร้างเป็นสามเสาหลักคือ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community - AEC) ประชาคมความมั่นคงอาเซียน (ASEAN Security Community - ASC) และประชาคมสังคมวัฒนธรรมอาเซียน (ASEAN Socio-cultural Community - ASCC) เนื่องจากเสาทั้งสามนี้จะมีความเกี่ยวพันกันอย่างใกล้ชิดและสนับสนุนเป้าหมายร่วมในด้านสันติภาพ เสถียรภาพที่ยั่งยืนและความเจริญรุ่งเรืองร่วมกันในภูมิภาค” และเพื่อ “ความพยายามอย่างต่อเนื่องในการรวมกลุ่มในหมู่ประเทศสมาชิกให้มีความใกล้ชิดยิ่งขึ้นและเพื่อผลประโยชน์ร่วมกันของประเทศสมาชิกและประชาชน” ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหมายถึงการเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียว ด้วยการเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน แรงงานฝีมืออย่างเสรี และการไหลเวียนของทุนที่มีอิสระยิ่งขึ้น นอกจากนี้ยังควรส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาทางเศรษฐกิจอย่างเป็นธรรมในภูมิภาค และลดความยากจนและความแตกต่างทางเศรษฐกิจและสังคมลงภายในปี 2020 เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว จึงจำเป็นต้องนำเครื่องมือหลักมาใช้ เช่นกลไกและข้อตกลงในการระงับข้อพิพาท เนื่องจากเลขาธิการอาเซียนไม่มีอำนาจตามกฎหมายในการแก้ไขข้อพิพาทดังกล่าว จนถึงขณะนี้ข้อพิพาทส่วนใหญ่ได้รับการแก้ไขในลักษณะทวิภาคีโดยผ่านวิธีแบบไม่เป็นทางการ หรือผ่านกลไกการระงับข้อพิพาท อย่างไรก็ตาม มีบางขั้นตอนได้เดินสู่ทิศทางที่ถูกต้องเนื่องจากพิธีสารกลไกการระงับข้อพิพาท 1996 (1996 Protocol on Dispute Settlement Mechanism) ได้รับการลงนามโดยประเทศสมาชิกอาเซียนทั้งเจ็ดชาติในขณะนั้น พิธีสารนี้ให้กรอบระยะเวลาที่ชัดเจนที่จะขอคำปรึกษา และมีภาคผนวกที่อธิบายชัดเจนถึงกฎระเบียบและขั้นตอนปฏิบัติต่างๆ ในพิธีสารนี้ประเทศสมาชิกที่มีข้อพิพาทดังกล่าวอาจหาผู้ไกล่เกลี่ยที่ดีเพื่อทำการประนีประนอมหรือไกล่เกลี่ย ถ้าหากการปรึกษาหารือเหล่านี้ไม่สามารถยุติข้อพิพาทได้ภายใน 60 วัน เรื่องนี้จะต้องนำเข้าสู่การประชุมเจ้าหน้าที่อาวุโสทางเศรษฐกิจ (Senior Economic Officials Meeting - SEOM) จากนั้น SEOM อาจตั้งคณะลูกขุนหรือตามที่เห็นเหมาะสม นำเรื่องสู่องค์กรพิเศษที่เกี่ยวข้อง การตัดสินใจ ของคณะลูกขุนสามารถ SEOM อาจตั้งคณะลูกขุนหรือตามที่เห็นเหมาะสม นำเรื่องสู่องค์กรพิเศษที่เกี่ยวข้อง การตัดสินใจ ของคณะลูกขุนสามารถ SEOM อาจตั้งคณะลูกขุนหรือตามที่เห็นเหมาะสม นำเรื่องสู่องค์กรพิเศษที่เกี่ยวข้อง การตัดสินใจ ของคณะ

Created by หัวหน้าโครงการ ดร. วิฬรุต เอ. เฮอร์มันน์ สัญญาเลขที่ RDG5340031

ชื่อโครงการ โครงการวิจัยเกี่ยวกับอาฟต้าและผลกระทบทางสังคมเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินสำหรับราชอาณาจักรไทย

ลูกขุนสามารถ SEOM อาจตั้งคณะลูกขุนหรือตามที่เห็นเหมาะสม นำเรื่องสู่องค์กรพิเศษที่เกี่ยวข้อง การตัดสินใจ ของคณะลูกขุนสามารถ ASEAN Economic Community Council)

แม้ว่าไม่มีส่วนใดของวิจัยหลักจะตั้งคำถามถึงการคาดหวังอนาคตในระยะสั้นเกี่ยวกับการพัฒนาใน ด้านการจัดตั้งอนุภูมิภาค (เช่น อนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขง - GMS) และเขตการค้าเสรีอื่นๆ (เช่น กับ ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน สาธารณรัฐเกาหลี) ในส่วนถัดไปของบทนี้ เนื่องจากอาเซียนและ ประเทศไทยได้สร้างเขตการค้าเสรีหลายแห่งแล้วกับประเทศและภูมิภาคอื่น ในวันที่ 1 มกราคม 2010 ข้อตกลงเขตการค้าเสรีจีน-อาเซียนได้เริ่มมีผลบังคับโดยเน้นการลดพิกัดอัตราภาษีศุลกากรของทั้ง สองฝ่ายเพื่อเพิ่มการไหลเวียนของสินค้าได้อย่างอิสระระหว่างจีนกับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) เนื่องจากจีนต้องการที่จะขยายตลาดสู่ตลาดอาเซียนที่จะเกิดขึ้นเร็วขึ้น ยิ่งกว่านั้น ประเทศ สาธารณรัฐประชาชนจีน กำลังมุ่งมั่นผลักดันโครงการสาธารณูปโภคพื้นฐานสำหรับภูมิภาคเอเชีย ตะวันออกเฉียงใต้ทั้งหมด โดยเชื่อมกับมณฑลยูนนานของจีนโดยรถไฟความเร็วสูงผ่านประเทศลาว ไทย พม่า เวียดนาม กัมพูชา มาเลเซียและสิงคโปร์ การพัฒนาประเภทนี้จะต้องมีกรอบนโยบายเรื่อง ที่ดินที่ชัดเจน เนื่องจากศูนย์การค้าและรางรถไฟความเร็วสูงจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ชัดเจน และ ไม่สามารถอาศัยการเช่าระยะยาวเท่านั้น จนถึงขณะนี้ ทางออกของประเทศเป้าหมายส่วนใหญ่จะ เป็นลักษณะเป็นกิจการร่วมค้ากับจีน ในหลายกรณีเป็นการร่วมค้ากับชุมชนชาวจีนในท้องถิ่นที่ เกี่ยวข้องในฐานะคนกลาง นายหน้าหรือเจ้าของที่ดิน และสำหรับเขตการค้าเสรีอื่นๆ ที่ดินอาจได้รับ ผลกระทบมากขึ้น ความร่วมมืออย่างใกล้ชิดในด้านการเกษตร การทำเหมืองแร่ ป่าไม้หรือด้านอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับที่ดิน ทรัพยากรธรรมชาติจะต้องได้รับการเอาใจใส่เป็นพิเศษ เนื่องจากประเทศไทยเป็นผู้ ส่งออกสินค้าเกษตรรายสำคัญ

บทต่อไปของการศึกษาจะจัดการกับการวิเคราะห์การไหลเวียนในการลงทุนจากต่างประเทศของ สหภาพยุโรป เพื่อตรวจสอบการพัฒนาของการลงทุนต่างประเทศในยุโรป โดยเฉพาะในบริบทของ การขยายตัวของอียู ดังนั้น การส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศในอียูและการพัฒนาของกระแสการ ลงทุนจากต่างประเทศในลำดับต่อมาจะได้รับการตรวจสอบอย่างละเอียดเพื่อแสดงให้เห็นถึงตัวบ่งชี้ที่ แตกต่าง โดยขึ้นอยู่กับว่าประเทศไหนสามารถทำได้ดีกว่าหรือแย่กว่าที่คาดหมาย นอกจากมาตรการ สนับสนุนที่ส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศในยุโรป (ตะวันออก) และประเทศอื่นๆที่ไม่ได้ ระบุไว้ จากกรณีศึกษาที่แตกต่างกันในกระแสการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของสหภาพยุโรปนั้น มีข้อสรุปว่า ภาพรวมในการเข้าถึงสหภาพยุโรปที่ชัดเจนอาจกล่าวได้เป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญของการ ลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ แต่มักจะกล่าวอ้างถึงแง่มุมเชิงลบของสหภาพยุโรปและการขาด ความมั่นใจในเสถียรภาพทางเศรษฐกิจอันเนื่องมาจากวิกฤตที่เกิดขึ้น ซึ่งได้ให้รายละเอียดไว้ในบทนี้ เช่นกัน จึงอาจกล่าวได้ว่า ความน่าสนใจของสหภาพยุโรปและรัฐสมาชิกสำหรับการเข้ามาลงทุนจาก

ต่างประเทศจะขึ้นอยู่กับความสามารถของสหภาพยุโรปในการจัดการกับวิกฤติในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ตามข้อสังเกตท้ายบทสำหรับประเทศยุโรปตะวันออกนั้น การรวมกลุ่มทางการเมืองและการปฏิรูปอย่างต่อเนื่องจะยังคงเป็นปัจจัยบวกสำหรับแรงดึงดูดในการการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ

ลำดับต่อไปนี้เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์กระแสการลงทุนจากต่างประเทศโดยตรงของนาฟต้าเนื่องจากเป็นหนึ่งในกฎเกณฑ์สำคัญสำหรับนาฟต้าคือ การเพิ่มขึ้นของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศที่เกี่ยวข้องกับสนธิสัญญา จากการบทการลงทุน (บทที่ 11) ของนาฟต้าที่ได้วิเคราะห์ผ่านมา ได้กำหนดชุดข้อความที่น่าสนใจอย่างมากเพื่อเพิ่มการลงทุนระหว่างทั้งสามฝ่ายในสนธิสัญญา ในขณะที่ในส่วนนี้จะมองในลักษณะที่เป็นรูปธรรมมากขึ้นกับมาตรการการส่งเสริมการลงทุนของนาฟต้าที่ได้รับการดำเนินการพร้อมกับการตรวจสอบผลถึงการลงทุนต่างประเทศว่า ได้รับผลกระทบจากสนธิสัญญาการลงทุนของนาฟต้าอย่างไร โดยมองที่กระแสการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศก่อนและหลังการบังคับใช้นาฟต้า สุดท้ายนั้น กลุ่มการค้านาฟต้าได้สร้างอัตราการลงทุนจากต่างประเทศทั้งขาเข้าและขาออกสูงที่สุดในโลก จะตามหลังก็เฉพาะการลงทุนจากต่างประเทศของอียูเท่านั้น ในช่วงการลงนามของนาฟตานั้น ข้อกำหนดการลงทุนที่อยู่ในสนธิสัญญานั้นเป็นหนึ่งในสนธิสัญญาที่ครอบคลุมกว้างที่สุดในโลก ครอบคลุมแม้กระทั่งข้อตกลงการลงทุนรอบอูรุกวัย ขอบเขตของการคุ้มครองนักลงทุน (รวมทั้งการพึ่งพานักลงทุนภาครัฐ) และการชดเชยค่าเวนคืนในการที่สร้างสภาพแวดล้อมที่จำเป็นในสามประเทศ สนธิสัญญาที่ว่านี้ได้ทำให้การลงทุนจากต่างประเทศเพิ่มขึ้นอย่างมหาศาล นักลงทุนเอกชนมีความมั่นใจว่าการลงทุนของพวกเขาไม่เพียงแต่ได้รับยอมรับในระดับเวทีสำคัญเท่านั้น แต่ยังได้รับความช่วยเหลือในด้านกลไกหากการลงทุนมีข้อพิพาทเกิดขึ้น

ส่วนถัดไปของบทนี้ จะเน้นที่การวิเคราะห์กระแสการลงทุนจากต่างประเทศของอาฟต้า โดยเน้นที่ความพยายามของอาเซียนในการฟื้นฟูจากวิกฤตทางการเงินรวมทั้งการเผชิญกับการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากกระแสการลงทุนจากต่างประเทศโดยสร้างสภาพแวดล้อมที่นักลงทุนยิ่งขึ้นในภูมิภาค ในบริบทนี้รัฐสมาชิกอาเซียนได้ให้คำมั่นสัญญาว่าจะขับเคลื่อนไปข้างหน้าสู่สภาพแวดล้อมการลงทุนที่เสรีและโปร่งใสมากขึ้น เพื่อยกระดับกระแสการลงทุนและดึงดูดนักลงทุนในภูมิภาคมากยิ่งขึ้น ก้าวสำคัญในการก้าวสู่เขตการค้าเสรีที่แท้จริงคือ การตัดสินใจในข้อตกลงการลงทุนอาเซียนแบบครบวงจร (ASEAN Comprehensive Investment Agreement) ปี 2007 เพื่อทบทวนกรอบข้อตกลง (Framework Agreement) ในปี 1998 เขตลงทุนอาเซียน (ASEAN Investment Area - AIA) และปี 1987 ข้อตกลงอาเซียนเพื่อการส่งเสริมและคุ้มครองการลงทุน (ASEAN Agreement for the Promotion and Protection of Investment - ASEAN IGA) และทำการร่างข้อตกลงการลงทุนแบบครบวงจรอาเซียน (ASEAN Comprehensive Investment Agreement - ACIA) บนฐาน “หลักการ

Created by หัวหน้าโครงการ ดร. วิลฟรีด เอ. เฮร์มันน์ สัญญาเลขที่ RDG5340031

ชื่อโครงการ โครงการวิจัยเกี่ยวกับอาฟต้าและผลกระทบทางสังคมเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินสำหรับราชอาณาจักรไทย

แนะนำที่ได้รับความนิยมชอบ” ด้วยมุมมองที่มีต่อการรวมข้อตกลงทั้งสองเพื่อสร้างกฎเกณฑ์การลงทุนที่เสรีและเปิดกว้าง และบรรลุการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ ACIA ได้รับการก่อตั้งแล้วเสร็จและลงนามโดย AEM ในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2009 ในเซอำ ประเทศไทย แต่ยังไม่เคยนำสู่การบังคับใช้ ACIA ครอบคลุมภาคส่วนการผลิต การเกษตร การประมง ป่าไม้และการทำเหมืองแร่และการทำเหมืองหินและบริการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับภาคส่วนทั้งห้านี้ ตามชื่อที่ได้บ่งบอกอันเป็นการรวบรวมสองข้อตกลง ACIA เพื่อให้เป็นข้อตกลงที่มีความครบวงจรมากยิ่งขึ้นกว่าข้อตกลง AIA และ ASEAN IGA ข้อตกลงใหม่นี้ครอบคลุมสี่ “เสาหลัก” ทางเศรษฐกิจ เช่น การเปิดเสรี การป้องกัน การอำนวยความสะดวกและการส่งเสริม ทำการปรับปรุงข้อตกลงนี้ได้รับการปฏิบัติที่ดีที่สุดในระดับสากลจากรูปแบบภาคีการลงทุนของสหรัฐอเมริกา แนวทางของนาฟต้า OECD สำหรับบริษัทข้ามชาติ การร่างเขตการค้าเสรีอาเซียนต่างๆในด้านการลงทุนกับประเทศจีน เกาหลี ออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ รวมทั้งการประเมินผลขององค์กร (UNCTAD) ในข้อตกลงการลงทุนระหว่างประเทศได้นำมาพิจารณา ดังนั้นข้อกำหนดที่ครอบคลุมของ ACIA จะช่วยเพิ่มการปกป้องการลงทุนและพัฒนาความเชื่อมั่นของนักลงทุนในการลงทุนในภูมิภาค และจะกระตุ้นให้มีการพัฒนาการลงทุนภายในอาเซียนเพิ่มเติม โดยเฉพาะในหมู่บริษัทข้ามชาติ (MNCs) ที่ตั้งอยู่ในอาเซียนโดยการขยายความร่วมมือทางอุตสาหกรรมและความเชี่ยวชาญและนำไปสู่การยกระดับการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ

จากนั้นเนื้อหาในบทต่อไปจะว่าด้วยมาตรการส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของไทยที่แสดงให้เห็นว่า แม้ว่าจะยังคงมีข้อจำกัดในบางด้านสำหรับการเป็นเจ้าของสำหรับชาวต่างชาติ เช่น การถือครองที่ดีสำหรับชาวต่างชาติ หรือข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจบางประเภท ข้อจำกัดเหล่านี้จำนวนมากได้รับการเปิดเสรีไปแล้ว ยกตัวอย่างเช่น กฎหมายธุรกิจของคนต่างด้าว ปี 1972 ซึ่งห้ามชาวต่างประเทศเป็นเจ้าของในบางอย่างนั้น ได้รับการแก้ไขในปี 1999 เพื่อเปิดเสรีวิชาชีพจำนวนหนึ่ง รวมทั้งกฎหมาย การบัญชี และการผลิตและการก่อสร้างบางประเภท ดังนั้น รัฐบาลไทยจึงส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศอย่างแข็งขัน และได้สร้างแรงจูงใจจำนวนมากเพื่อให้ประเทศไทยเป็นที่น่าสนใจสำหรับนักลงทุนต่างชาติมากยิ่งขึ้น มาตรการของรัฐบาลไทยในการดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศรวมถึงสิทธิพิเศษที่ได้รับจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน การประเมินความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการส่งเสริมและการพัฒนาการลงทุนโดยตรงในประเทศไทย เป็นที่ชัดเจนว่ามาตรการส่งเสริมจำนวนมาก รวมถึงสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เป็นปัจจัยการลงทุนที่สำคัญมากสำหรับบริษัทที่มุ่งเน้นการส่งออกเช่นการผลิตมากกว่าผู้ที่มีมองหาประโยชน์ในสถานที่ที่เฉพาะเจาะจง ผู้ผลิตดูเหมือนยังชอบสิ่งจูงใจเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่หักค่าเสื่อมได้ บริษัทอื่นๆที่ได้รับการดึงดูดโดยอัตราภาษีที่ต่ำยังมีแนวโน้มที่จะดำเนินกิจการในหลายตลาด เช่นธุรกิจอินเทอร์เน็ต ในประเทศไทยกว่า 50% ของการ

ลงทุนจากต่างประเทศมาจากภาคอุตสาหกรรมและการค้า และในความเป็นจริงนั้น แรงจูงใจด้านภาษีของประเทศไทยดูเหมือนจะดึงดูดบริษัทที่มุ่งเน้นการส่งออกรวมทั้งผู้ผลิตที่พึ่งพาแรงงานสูง ตลอดจนธุรกิจที่ใช้ทุนสูง การเพิ่มขึ้นของการลงทุนโดยตรงในประเทศไทยในหลายปีที่ผ่านมาแสดงให้เห็นว่ามาตรการที่รัฐบาลและบีโอไอนำมาใช้นั้นประสบความสำเร็จ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกระแสทุนและตลาดมีความผันผวนสูง ประเทศไทยจะต้องเผชิญกับความท้าทายเสมอ และยังมีช่องว่างสำหรับการปรับปรุงเมื่อถึงคราวต้องแข่งขันการลงทุนจากต่างประเทศ

บทที่ห้าใส่มุมมองเน้นในคำถาม คือ ประเทศไทย พร้อมสำหรับ AFTA/AEC หรือไม่ เพื่อตอบคำถามนี้เน้นการศึกษาได้เฝ้าติดตามอย่างใกล้ชิดถึงความจำเป็น และความท้าทายที่ประเทศไทยกำลังเผชิญในอีกหลายปีข้างหน้าก่อนที่จะถึงขั้นสุดท้ายสู่ AEC ที่จัดตั้งแล้วเสร็จในปี 2015 เนื่องจากแต่ละประเทศจะปฏิบัติที่สอดคล้องกับบทบัญญัติในระดับภูมิภาคและระดับชาติ ประเทศไทยต้องเผชิญกับความท้าทายต่างๆในระดับภูมิภาคและระดับชาติ ซึ่งรวมถึงในระดับภูมิภาคและความรับผิดชอบพิเศษเนื่องจากประเทศไทยก็ไม่เคยตกเป็นเมืองขึ้นมาก่อน จึงสามารถเล่นบทบาทที่มีลักษณะเฉพาะในอาเซียนดังเช่น กฎข้อบังคับไทยและการพัฒนาต่างๆมีลักษณะการผสมผสานของอิทธิพลตะวันตกและของจีนควบคู่กับความคิดและวิธีการของชนพื้นเมือง หัวข้อสำคัญอื่นๆที่จำเป็นในกระบวนการการรวม AEC นั้นตั้งอยู่บนพื้นฐานบทเรียนที่ได้เรียนรู้จากอียูและนาฟต้า มีดังนี้:

1. อาเซียนจำเป็นต้องสร้างความเข้มแข็งให้แก่กรอบการทำงาน เพื่อรับมือกับความท้าทายของการรวมและ AEC
2. ควรอนุญาตให้ต่างชาติถือครองที่ดินได้ในภูมิภาคอาเซียน (อาจแยกระหว่างชาวต่างชาติที่เป็นอาเซียนและชาวต่างชาติที่ไม่ใช่อาเซียน) อย่างไรก็ตาม สำหรับการวิเคราะห์ในระยะยาวเรื่องนี้ยังหมายถึงการพูดคุยและแนะนำสิทธิพลเมืองอาเซียนหรือสิทธิเทียบเท่าทางกฎหมายสำหรับพลเมืองรัฐสมาชิกอาเซียน เพื่อให้ขั้นตอนการซื้อที่ดินในภูมิภาคอาเซียนมีความคล่องตัวขึ้น จากนั้นอาจนำวิธีการนี้มาประสานใช้ในแนวทางเดียวกันสำหรับรัฐสมาชิกอาเซียนทั้งหมด
3. กฎระเบียบที่ดินที่ชัดเจน (ไม่มีการปกป้อง) จะต้องประกาศใช้ในทุกประเทศ เช่น กำหนดนิยามที่ดินชัดเจนสำหรับ “ที่ดินส่งเสริมการลงทุน” และ “ที่ดินออกแบบเพื่อการเกษตร” พร้อมกรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาอุตสาหกรรมตลอดจนการลงทุนทางการเกษตร

4. การใช้ที่ดินและการเวนคืนเป็นหัวข้อสำคัญที่สร้างความกังวลในบริบทของการดำเนินการตามเจตนารมณ์แผนแม่บทเรื่องการเชื่อมโยงกันของอาเซียน (Master Plan on ASEAN Connectivity) จำนวนที่ดินสูงสุดที่จำเป็นสำหรับการสร้างถนน ทางรถไฟ ท่าเรือ สนามบิน และโครงสร้างพื้นฐานย่อยที่เกี่ยวข้องไม่อาจจัดให้ได้เพียงอาศัยการจัดซื้อที่ดินโดยนักลงทุน เอกชนหรือหน่วยงานของรัฐ ดังนั้นจะต้องมีกฎระเบียบกำหนดระดับการชดเชยในกรณีที่มีการเวนคืน (ประสบการณ์ของอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขง - GMS ได้เกิดขึ้นจริงแล้ว)
5. ต้องมีแนวทางและสถาบันแก้ปัญหาข้อพิพาทที่เข้มแข็งและเชื่อถือได้โดยเร่งด่วน เนื่องจากประเทศสมาชิกแต่ละประเทศและอาเซียนในฐานะองค์กรระดับภูมิภาคต่างพยายามหาความสมดุลระหว่างกฎระเบียบที่คิดว่าจำเป็นสำหรับผลประโยชน์ของสาธารณะและหลักการของม้านที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนตัว และการคุ้มครองที่ดินที่มีคุณค่าทางวัฒนธรรมหรือทางสังคม
6. ขอบเขตของการคุ้มครองนักลงทุน (รวมถึงการขอความช่วยเหลือนักลงทุนของรัฐ) และค่าตอบแทนการเวนคืนได้สร้างบรรยากาศการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในสามประเทศภูมิภาคเพิ่มขึ้นอย่างมหาศาล

การประชาสัมพันธอาเซียน/AEC จะต้องได้รับการปรับปรุงให้ดีกว่านี้ หากมีการนำกฎระเบียบเรื่องที่ดินมาพิจารณาหรือใช้ในระดับภูมิภาคเป็นเรื่องที่เป็นประโยชน์ แต่ยังคงต้องมีกรอบทำงานของสถาบันในระดับภูมิภาคและระดับชาติที่เข้มแข็ง เพื่อรับประกันความสมดุลระหว่างการลงทุน การเปิดเสรีการค้าและที่ดินในด้านหนึ่ง และเงื่อนไขทางวัฒนธรรม สังคมและสิ่งแวดล้อมอีกด้านหนึ่ง

ในระดับภูมิภาคนั้น ประเทศไทยมีบทบาทสำคัญในเชิงรุกและสร้างสรรค์ แต่ต้องรับมือกับความหลากหลายของอาเซียนที่ความคิดและข้อเสนอบางอย่างถูกจำกัดหรือไม่ได้รับความสำคัญเท่าที่ควร ความท้าทายสำหรับประเทศไทยในด้านของประเทศชาติ คือการให้โอกาสในการปรับปรุงโดยตรงอย่างเต็มที่ บางโอกาสได้มาจากบทก่อนหน้านี้ รวมถึง :

1. ความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศไทยในปีที่ผ่านมานำไปสู่การลงทุนต่างประเทศให้ความสนใจลดลง กับความถดถอยครั้งสำคัญในปี 2553 (2010) และการลงทุนจากต่างประเทศลดลงกว่า 32% ดังนั้นการปรองดองแห่งชาติคือสิ่งแรกที่จะต้องทำเพื่อฟื้นความเชื่อมั่นของนักลงทุนก่อนปี 2558 (2015)
2. ความจำเป็นที่จะต้องมีการปฏิบัติที่ชัดเจน โปร่งใส และเชื่อถือได้สำหรับการลงทุน การคุ้มครองสิ่งแวดล้อมและการใช้ที่ดิน

3. ปัญหาที่ดินคือองค์ประกอบสำคัญของแรงดึงดูดการลงทุนโดยตรงสำหรับการพัฒนาอุตสาหกรรม การลงทุนจากต่างประเทศ เช่นเดียวกับการถือครองที่ดินและที่อยู่อาศัยภาคเอกชน ผู้เชี่ยวชาญจึงแนะนำให้เพิ่มการกระจายโฉนดที่ดินมากขึ้นและเพื่อเร็วขึ้น รวมทั้งปักปันแบ่งเขตที่ดินที่ชัดเจนอย่างเป็นทางการทั่วประเทศ
4. การประสานงานอย่างใกล้ชิดและการทำงานสอดคล้องกันมากขึ้นระหว่างหน่วยงานรัฐบาลคือสิ่งที่ควรกระทำเป็นอย่างยิ่ง ยกตัวอย่างหนึ่งในการพัฒนาล่าสุดนั้น ในขณะที่กระทรวงการคลังกำลังส่งเสริมการสร้างแรงจูงใจการลงทุนโดยตรงอยู่นั้น รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรได้ประกาศในการให้สัมภาษณ์หนังสือพิมพ์เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2010 เกี่ยวกับร่างกฎหมายเพื่อคุ้มครองพื้นที่การเกษตรกรรมไม่ให้นำไปพัฒนาเพื่ออุตสาหกรรม และการลงทุนต่างประเทศโดยอ้างถึงแผนการรวมอาชีพค้าที่กำลังจะเกิดขึ้นเร็ว ๆ นี้ว่า เป็นมูลเหตุสำคัญสำหรับกฎหมายใหม่นี้

การพัฒนาทางเศรษฐกิจ และปัญหาที่เกี่ยวข้องทางวัฒนธรรม สิ่งแวดล้อม สังคม และที่ดิน ยังสามารถจุดชนวนความไม่พอใจทางสังคมขึ้นได้ และอาจถึงขั้นนำไปสู่ความวุ่นวายทางสังคม ดังนั้น การมีส่วนร่วมแต่เนิ่นๆ ของคนในท้องถิ่นที่ได้รับผลกระทบจึงเป็นสิ่งที่จำเป็น โดยเฉพาะ สำหรับการเวนคืนและรื้อย้ายในบริบทของการปรับปรุงสาธารณูปโภครวมทั้งการตั้งฐานอุตสาหกรรมที่เป็นอันตรายต่อสิ่งแวดล้อม ปัญหาเหล่านี้จะต้องได้รับการแก้ไขข้อพิพาทด้วยความโปร่งใส มีประสิทธิภาพและรวดเร็ว ซึ่งควรมีความเข้มแข็งและคล่องตัวในประเทศไทยดังที่ผู้เชี่ยวชาญบางคนแนะนำ

นอกจากอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขงและอนุภูมิภาคเศรษฐกิจใหม่แล้ว การพัฒนาเขตการค้าเสรีอื่นๆ เป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อมุมมองในระยะยาวในการถือครองและการใช้ที่ดิน กล่าวโดยสรุป เราอาจบอกว่า ไซ่ ประเทศไทยเกือบจะพร้อมแล้วสำหรับอาเซียน / AEC แต่ยังมีกรบ้านที่จะต้องทำภายในสี่ปีที่เหลือของการรวมกลุ่มเศรษฐกิจประชาคมอาเซียน (2558/2015) การให้ความสนใจในปัญหาที่ดินเป็นสิ่งที่ควรค่าแก่การกล่าวว่า จนถึงขณะนี้ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในรัฐบาลไทยได้ปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาที่ดินและการถือครองที่ดินอย่างสม่ำเสมอ จึงพยายามให้ทันต่อความต้องการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ดิน ตามการพัฒนาทางเศรษฐกิจ (เช่นการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ)

บทสุดท้ายของการศึกษามีข้อเสนอแนะนโยบายโดยอิงจากการวิเคราะห์ก่อนหน้านี้ โดยแยกเป็นข้อเสนอแนะระดับภูมิภาคและระดับชาติโดยเน้นประเด็นที่เกี่ยวข้องกับที่ดินเป็นพิเศษ

1. ข้อเสนอแนะนโยบายระดับภูมิภาค

● **ส่งเสริมการจัดตั้งกรอบสถาบันที่น่าเชื่อถือในอาเซียน**

สถาบันที่เชื่อถือได้และมีประสิทธิภาพที่ไม่อยู่ภายใต้การกำกับของรัฐบาลเป็นหน่วยงานที่มีประสิทธิภาพ จากบทเรียนที่ได้เรียนรู้จากการบูรณาการสหภาพยุโรป สถาบันเหล่านี้จะให้ความมั่นใจว่าหุ้นส่วนทุกรายจะยึดตามภาระผูกพันของตนตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและสนธิสัญญา ความมั่นใจนี้ยังส่งสัญญาณแห่งความไว้วางใจที่ชัดเจนถึงคนอื่น ๆ (ที่ไม่ใช่รัฐ) นักลงทุนจะได้ประโยชน์จากโอกาสที่เพิ่มขึ้นของตลาดเศรษฐกิจที่ใหญ่กว่าหากพวกเขามั่นใจว่าการรวมตลาดจะมีผลบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพ ในกรณีของยุโรปตะวันออก มุมมองที่ชัดเจนของการเป็นสมาชิกสหภาพยุโรปที่กำลังจะมาเป็นที่ยินยอมของการลงทุนโดยตรง เพราะนักลงทุนรู้ว่าการเข้าร่วม การปรับตัวและการเปิดเสรี จะยึดตามแผนงานและจะได้รับการเฝ้าติดตามโดยสถาบันของสหภาพยุโรป ดังนั้นปัญหาการถือครองที่ดินและสัญญาาระหว่างกาลจึงไม่มีผลกระทบเชิงลบที่ร้ายแรง นอกจากนั้นประชาชนในประเทศสมาชิกอาเซียนที่ได้รับผลกระทบ ควรมีสติที่จะได้ปฏิบัติตามวิถีทางที่ถูกกฎหมาย ซึ่งก็รวมถึงในระดับภูมิภาค เพื่อที่จะได้รับการคุ้มครองจากการแสวงหาผลประโยชน์หรือการจับจองที่ดินจากรัฐบาลเอง ด้วยเหตุนี้จึงขอแนะนำให้ประเทศไทยส่งเสริมการก่อตั้งสถาบันอาเซียนที่มีประสิทธิภาพที่ไม่อยู่ภายใต้การกำกับของรัฐบาลในแง่ของความสามารถและความเป็นอิสระ

ความสามารถ หมายถึง ในการบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตัวอย่างของสหภาพยุโรปสอนเราว่า การมีเป้าหมายแน่วแน่และได้ลงนามในข้อตกลงมากมายไม่ได้นำไปสู่อะไรเลยถ้าสถาบันอ่อนแอ ดังนั้นแม้ความเป็นจริงคือ มีคณะกรรมการยุโรปอยู่แล้วที่ใช้เวลานับทศวรรษจึงสามารถบังคับใช้บทบัญญัติของสนธิสัญญาได้อย่างจริงจัง บทเรียนที่ได้เรียนรู้ยังรวมถึงการประชุมรัฐมนตรี หรือการประชุมกลุ่มทำงานปีละสองครั้งจะไม่สามารถทดแทนการทำหน้าที่ของหน่วยงานได้เลย แม้ในสภาพแวดล้อมเอเชีย วิธีการสื่อสารที่ต้องอาศัยอำนาจในการปกครองที่มีอยู่ เช่น ในประเทศไทยพิสูจน์ว่าความจำเป็นของสถาบันที่แข็งแกร่งได้รับการยอมรับและฝังอยู่ในความคิดของชาวเอเชียเช่นกัน อย่างไรก็ตาม เพื่อจัดตั้งสถาบันที่มีประสิทธิภาพ พวกเขาต้องมีทรัพยากรทางการเงินและมนุษย์อย่างเพียงพอด้วย

ประการที่สอง สถาบันดังกล่าวจะต้องเป็นอิสระจากรัฐบาลแห่งชาติ การประชุมรัฐประมุขของรัฐหรือมนตรีนั้น แทนที่จะเจรจาข้อตกลงกันใหม่หรือปล่อยให้มีการการละเมิด ขอให้มีการการบังคับใช้กฎร่วมกันอย่างเข้มแข็งจะดีกว่า เพราะพวกเขาเป็นผู้ริเริ่มและผู้พิพากษาในเวลาเดียวกัน ใน

กรณีของสหภาพยุโรป โดยเฉพาะคณะกรรมการการยุโรปและศาลยุโรปได้ใช้บทบาทอิสระดังกล่าวในการปกป้องและการบังคับใช้บทบัญญัติของสนธิสัญญาที่มีต่อประเทศสมาชิก

แน่นอนว่า ปฏิบัติการแรกของรัฐบาลแห่งชาติจะโต้แย้งว่าพวกเขาไม่ต้องการหน่วยงานดังกล่าวเพื่อชำระไว้ซึ่งอำนาจอธิปไตยของชาติของตนและพวกเขามักจะทำเช่นนั้น ดังนั้น จึงอาจจะมีส่วนที่ยากที่สุดที่จะโน้มน้าวให้รัฐบาลเห็นด้วยกับหน่วยงานดังกล่าว แต่ประเทศไทยสามารถใช้บทบาทนำในการทำให้เป้าหมายร่วมกันนี้ลุล่วงไปได้สำหรับประเทศสมาชิกอาเซียน

- **ส่งเสริมความคิดที่ว่าข้อตกลงระหว่างกาลนี้ควรสามารถคาดเดาได้ในเงื่อนไขและเงื่อนไขเวลา**

กรณีของการรวมยุโรปตะวันออกไม่ได้แสดงหลักฐานชัดเจนถึงผลในเชิงบวกหรือเชิงลบของความตกลงระหว่างกาล ในบริบทของยุโรปนั้นพวกเขาดูเหมือนจะมีความเกี่ยวข้องกันน้อย ในทางกลับกัน การโต้แย้งนี้อาจจะเป็นที่ชื่นชอบของพวกเขา เพราะถ้าพวกเขาไม่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจมากมาย พวกเขาก็คงทำหน้าที่เพื่อตอบสนองทางการเมืองและสังคมของพวกเขา แต่ก็ยังมีให้เห็นว่าภาคเกษตรกรรมไม่ได้สำคัญเท่ากับเศรษฐกิจในเหมือนอย่างในเอเชีย แม้จะมีความสำคัญยุโรปภาคตะวันออกมากกว่าในยุโรปตะวันตก ดังนั้นผลกระทบที่ต่ำของปัญหากรรมสิทธิในที่ดินต่อการลงทุนโดยตรงอาจเทียบไม่ได้กับภูมิภาค เขตการค้าเสรีอาเซียน แต่อย่างน้อยสิ่งหนึ่งที่สามารถเรียนรู้เกี่ยวกับข้อตกลงระหว่างกาล ถ้าประเทศไทยหรือสมาชิกเขตการค้าเสรีอาเซียนอื่น ๆ ที่มีฐานะยากจนกว่าตัดสินใจที่จะปกป้องตลาดที่ดินของตนด้วยข้อตกลงระหว่างกาล พวกเขาจะต้องชี้ให้เห็นอย่างชัดเจนเกิดขึ้นภายใต้เงื่อนไขใด และใช้แผนงานไหนสำหรับการปรับ และขั้นตอนการเปิดเสรีจะเป็นอย่างไร ซึ่งอาจรวมถึงระยะเวลาที่มีขั้นตอนของการอำนวยความสะดวกก่อนการเปิดเสรีที่แตกต่างกัน แม้ว่ารัฐบาลมีความต้องการระยะเวลาระหว่างกาลที่ยาวนาน ขั้นตอนที่ชัดเจนและเชื่อถือได้เช่นนี้และการเฝ้าสังเกตของมันจะสร้างความเชื่อมั่นให้แก่หุ้นส่วนลงทุนต่างประเทศ และพวกเขาจะปรับเงินลงทุนของพวกเขาให้อยู่กรอบที่กำหนด

- **ส่งเสริมระบบการเป็นเจ้าของที่ดินและทรัพย์สินที่สอดคล้องกันทั่วอาเซียน**

ในฐานะเป็นหนึ่งในประเทศเศรษฐกิจที่เข้มแข็งที่สุดในอาเซียน เขตการค้าเสรีอาเซียนได้มอบประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับธุรกิจไทยในการลงทุนและการค้าจากพรมแดน เพื่อให้มั่นใจว่าเงินลงทุนในต่างประเทศจะได้รับความคุ้มครองและการสร้างโอกาสที่เท่าเทียมและยุติธรรม จึงควรทำให้แน่ใจว่าระบบเป็นเจ้าของที่ดินและทรัพย์สินมีความสอดคล้องกันในทุกประเทศมากกว่าระบบการแยก

ส่วนในปัจจุบัน ในบริบทนี้ การเป็นพลเมืองของอาเซียนหรือสิทธิพิเศษสำหรับพลเมืองของประเทศสมาชิกอาเซียนอาจนำการพูดคุยรวมทั้งการแลกเปลี่ยนในการซื้อที่ดิน

- ส่งเสริม "กองทุนพัฒนาโครงสร้างประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนร่วม" ในระดับภูมิภาค เพื่อจะรองรับผลกระทบทางสังคมของภูมิภาค

ตัวอย่างจากสหภาพยุโรปแสดงให้เห็นว่า กองทุนพัฒนาโครงสร้างร่วมสามารถรองรับผลกระทบทางสังคมสำหรับผู้ด้อยโอกาส เช่น เกษตรกร โดยนำไปสู่การปรับโครงสร้างพื้นที่ที่ดินภาคเกษตรและอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตามโครงการพัฒนาประเภทนี้ควรถือว่าเป็นเงินอุดหนุน จึงต้องนำไปใช้โดยจำกัดเวลาเพื่อหลีกเลี่ยงการสร้างประชากรที่พึ่งพาเงินอุดหนุนถาวร หากประเทศไทยจะริเริ่มส่งเสริมกองทุนร่วมประเภทนี้ จะช่วยให้สังคมในช่วงระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงมีความราบรื่นอย่างมากสำหรับกลุ่มด้อยโอกาส และในขณะเดียวกันช่วยลดความแตกต่างของรายได้ในประเทศ

- ส่งเสริมกลไกแก้ไขข้อพิพาทโดยพิจารณาถึงความกังวลของนักลงทุนรวมทั้งสาธารณชนประโยชน์

ดังที่ข้อตกลงเขตการค้าเสรีอเมริกาเหนือแสดงให้เห็นนั้น ระบบการระงับข้อพิพาทเป็นหนึ่งในรากฐานสำคัญสำหรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ อย่างไรก็ตามมันอาจเข้าไปทำหน้าที่แทนการควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐบาล ขณะที่อาเซียนกำลังปรึกษาหารือถึงกลไกการระงับข้อพิพาทนั้น ไทยควรจะทำงานในการสร้างระบบที่จะนำเอาความกังวลของนักลงทุนมาพิจารณา ในขณะที่ยังให้ความมั่นใจความสามารถของภาครัฐในการควบคุมสาธารณะประโยชน์ ด้วยวิธีนี้การลงสัตยาบันพิธีสารกฎบัตรอาเซียนว่าด้วยเรื่องกลไกระงับข้อพิพาทและการติดตามข้อตกลงควรจะมีผลรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ หากประเทศไทยบังคับใช้ระบบระงับข้อพิพาทระดับชาติเพื่อป้องกันชุมชนท้องถิ่น เช่น ป้องกันจากการจับจองที่ดินหรือการแสวงหาผลประโยชน์ ด้วยกฎที่ชัดเจนและหน่วยงานที่มีประสิทธิภาพ (ไม่ทุจริต) แล้ว เป็นไปได้ที่การเพิ่มของการไหลเข้าของการลงทุนจากต่างประเทศพร้อมด้วยสันติภาพและความยุติธรรมทางสังคมอาจจะใกล้เคียงกับการพัฒนาของสหภาพยุโรปตามลำดับ ในทางกลับกันระบบการทำงานระงับข้อพิพาทในประเทศไทยจะกลายเป็นแบบอย่างสำหรับประเทศสมาชิกอาเซียนซึ่งจะเสริมภาพพจน์ของประเทศไทยดีขึ้น

- ปรับปรุงงานประชาสัมพันธ์อาเซียน/ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ความรู้เกี่ยวกับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในประชาชนทั่วไปถือว่าต่ำมาก จึงทำให้ไม่เข้าใจสิ่งที่จำเป็นสำหรับการลงทุนและโครงสร้างพื้นฐานสำหรับการรวมอาเซียน / ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน การมีส่วนร่วมและการเป็นเจ้าของในพื้นที่เกี่ยวกับโครงการและการหลีกเลี่ยงความเข้าใจผิดและการลู่กลของสังคมจะต้องเริ่มต้นด้วยข้อมูลของผู้ในระดับรากหญ้าที่ได้รับผลกระทบ การ

ยกระดับการรับรู้เกี่ยวกับ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ร่วมด้วยการสำรวจที่พุ่งเป้าในหัวข้อเกี่ยวกับ ปัญหาที่ดินเช่นที่ทำในโปแลนด์ก่อนการเข้าเป็นส่วนหนึ่งของสหภาพยุโรปเป็นส่วนหนึ่งที่เป็นไปได้ ของโครงการนี้

1. ข้อเสนอแนะนโยบายระดับชาติ

● สร้างความร่วมมือและการประสานระหว่างหน่วยงานรัฐบาลที่ใกล้ชิดยิ่งขึ้น

ปัญหาที่ดินได้กระจายตามหน่วยงานต่างๆของภาครัฐหลายแห่ง แม้กรมที่ดินจะเป็น หน่วยงานกลางที่เกี่ยวข้องกับที่ดินโดยตรงก็ตาม อย่างไรก็ตามกฎหมายเพิ่มเติมจากกระทรวงอื่น ๆ กำลังส่งผลกระทบต่อนักลงทุนเช่นเดียวกับคนในท้องถิ่น ดังนั้นสิ่งสำคัญสูงสุดคือ กฎหมายที่ดินที่ เกี่ยวข้องกับ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน จะต้องรวมศูนย์เป็น "บริการ ณ จุดเดียว" สำหรับที่ดินที่ วางแผนไว้และกฎหมายที่เสนอจากกระทรวงอื่น ๆ จะได้รับการประสานงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยงาน ที่ดินกลาง นอกจากนี้ แนวทางที่ชัดเจนเกี่ยวกับวิธปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินในอนาคตควรเกิดขึ้นจาก คำแนะนำนี้ คือ ในเบื้องต้น ที่ดินเดิมของรัฐจะได้รับการจัดไว้สำหรับประชาชนเท่านั้น หรือที่ดินที่เดิม เป็นทรัพย์สินเอกชนและสามารถทำการซื้อขายและใช้ตามกฎหมายการใช้ที่ดินที่มีอยู่ แนวทางกลางนี้ ควรได้รับการกำหนดจากภาครัฐและควรกำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

● การสร้างเสถียรภาพทางการเมือง สังคม และการเงิน เพิ่มศักยภาพของทรัพยากร มนุษย์

ในระดับชาตินั้นนโยบายเศรษฐกิจและสิ่งจูงใจของประเทศไทยมีความน่าสนใจอยู่แล้ว สำหรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในหลายประเภทอุตสาหกรรม แต่ในบางกรณีความตึงเครียดทางสังคมก็เกิดขึ้น เมื่อระดับการมีส่วนร่วมของท้องถิ่นในเรื่องการตัดสินใจทางเศรษฐกิจมีต่ำเกินไป เพื่อให้แน่ใจว่าการพัฒนาทางบวกยังคงดำเนินต่อไป ประเทศไทยจะต้องพยายามสร้าง เสถียรภาพทางการเมือง สังคม และการเงิน นอกจากนี้ตามที่ระบุไว้ ศักยภาพของทรัพยากรมนุษย์ เป็นส่วนหนึ่งของความกังวลหลักของนักลงทุนต่างชาติ แต่ก็รวมถึงประชาชนในท้องถิ่นด้วย ซึ่ง จะต้องทำการปฏิรูประบบการศึกษาต่อไป

● การสร้างแผนการที่ดินที่โปร่งใสและเป็นธรรมสำหรับนักลงทุนต่างประเทศอนุญาตให้ ชาวต่างชาติเป็นเจ้าของที่ดินได้ (ในจำนวนจำกัด)

เพื่อความสะดวกในการลงทุนจากต่างประเทศ และเพิ่มความน่าสนใจของประเทศไทยแก่ชาวต่างชาติ ควรเปิดเสรีด้านการเป็นเจ้าของทรัพย์สินและที่ดินสำหรับชาวต่างชาติภายใต้ตามเงื่อนไขบางประการ (เช่น จำกัดขนาดสูงสุด จำเป็นต้องได้รับอนุญาตเป็นกรณีพิเศษ) แผนการที่โปร่งใสสำหรับชาวต่างชาติที่เป็นอาเซียนและชาวต่างชาติที่ไม่ใช่อาเซียนควรจะต้องจัดตั้งขึ้นเพื่อส่งเสริมให้เกิดการรวมกลุ่มของ อาเซียน / ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ในอีกด้านหนึ่ง ถ้าเป็นไปได้ควรมีการจัดตั้งให้มีการชดเชยอย่างยุติธรรม และมีการจัดตั้งระบบการระงับข้อพิพาทขึ้นสำหรับประชาชนชาวไทย เพื่อหลีกเลี่ยงความลำบากทางสังคม

โดยการทำเช่นนี้ ประเทศไทยอาจเป็นสมาชิกอาเซียนประเทศแรกที่เปลี่ยนแปลงกฎหมายการถือครองที่ดินตามอาเซียน / ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และดังนั้นจะอยู่ในฐานะที่แข็งแกร่งกว่าประเทศอื่น ๆ ในการดึงดูดการลงทุนโดยตรง

- **เร่งรัดการกระจายโฉนดที่ดิน**

เพื่อหลีกเลี่ยงที่จะเกิดความขัดแย้งเพิ่มเติมหรือเกิดขึ้นใหม่ตามการแบ่งเขตแดนหรือสิทธิในการเป็นเจ้าของที่ไม่ชัดเจน จึงจำเป็นต้องเร่งการกระจายโฉนดที่ดิน และแก้ปัญหาข้อพิพาทที่ดินที่มีอยู่อย่างรวดเร็ว โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ หนึ่งในปัจจัยหลักในบริบทนี้ คือที่ดินเป็นทุนของคนยากจนและถ้าพวกเขามีความรู้สึกว่าพวกเขาสามารถขายหรือให้เช่าที่ดินของตนเพื่อให้ได้กำไร ความตึงเครียดทางสังคมก็จะลดลงอย่างน่าทึ่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากนำมามาตรการต่อต้านการยึดที่ดิน และการครอบครองที่ดินอย่างผิดกฎหมายมาบังคับใช้ควบคู่กันไป

- **สร้างสภาพแวดล้อมที่เป็นมิตรในระดับภูมิภาค"โดยการลดความแตกต่างของรายได้และส่งเสริมกองทุนระดับชาติและระดับภูมิภาคเพื่อการปรับโครงสร้างใหม่ในภาคเกษตรและอุตสาหกรรม**

เพื่อหลีกเลี่ยงไม่ให้เกิดความไม่เป็นธรรมทางสังคม และความแตกต่างของรายได้มากขึ้น ประเทศไทยควรพยายามจัดตั้งกองทุนระดับชาติและระดับภูมิภาคเพื่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่กำลังเกิดขึ้น โดยเฉพาะสำหรับชาวชนบทและเกษตรกร การลดความอยุติธรรมและความแตกต่างทางสังคมที่มีอยู่จะนำไปสู่การยอมรับของประชากรส่วนใหญ่ต่อการเปลี่ยนแปลงมากขึ้น ซึ่งเป็นความเปลี่ยนแปลงที่จำเป็นสำหรับการรวมเข้า ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน อย่างประสบความสำเร็จ

- **สร้างแนวทางถึงวิธีการจัดการกับคำถามการจัดการที่ดินตามเขตการค้าเสรี**

นอกจากกระบวนการการรวม เขตการค้าเสรีอาเซียน / ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ถึงตัวเลขการเติบโตของ ข้อตกลงเขตการค้าเสรีคืออีกหัวข้อที่ต้องใส่ใจ จากการดูข้อตกลงเขตการค้าเสรีในช่วงสั้นๆพบว่าพวกเขาส่วนใหญ่จะละเลยปัญหาที่ดิน หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงไม่มีความพร้อมที่จะ

จัดการกับข้อพิพาทที่ดินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการเขตการค้าเสรี โดยเฉพาะอย่างยิ่งเนื่อง
ข้อตกลงเขตการค้าเสรี ของไทยมักจะมุ่งเน้นไปที่การเกษตร ป่าไม้ หรือเหมืองแร่ที่มีการเชื่อมโยงกับ
เจ้าของที่ดินอย่างใกล้ชิด การสร้างแนวทางในการจัดการปัญหาที่ดินจึงเป็นสิ่งจำเป็น สำหรับการ
จัดทำร่างหลักเกณฑ์เหล่านี้ ขอแนะนำให้ศึกษาในเชิงลึกเกี่ยวกับวิธีการที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่ดิน
สำหรับ ข้อตกลงเขตการค้าเสรี และอนุภูมิภาคด้วย

ข้อเสนอแนะทางนโยบาย (ตารางปฏิบัติ)

อะไร	ใคร	ข้อสังเกต
นโยบายระดับภูมิภาค		
ส่งเสริมการจัดตั้งกรอบสถาบันที่ น่าเชื่อถือในอาเซียน	นายกรัฐมนตรี สำนักนายกรัฐมนตรี กระทรวงการต่างประเทศ	1.กรอบกฎหมาย
ส่งเสริมความคิดที่ว่าข้อตกลง ระหว่างกาลนี้ควรสามารถคาด เดาได้ในเงื่อนไขและเงื่อนไขเวลา	นายกรัฐมนตรี สำนักนายกรัฐมนตรี กรมประชาสัมพันธ์ กระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงการคลัง กระทรวงพาณิชย์	1.ป้องกันการ หรือ "จนวนง" ของประเทศ "อ่อนแอลง" สมาชิก
ส่งเสริม "กองทุนพัฒนา โครงสร้างประชาคมเศรษฐกิจ อาเซียนร่วม" ในระดับภูมิภาค เพื่อจะรองรับผลกระทบทาง สังคมของภูมิภาค	นายกรัฐมนตรี กระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงการคลัง	1.กองทุนทางสังคมสำหรับ ลดความยากลำบากจาก กระบวนการเปลี่ยนผ่าน ทางเศรษฐกิจ
ส่งเสริมระบบการเป็นเจ้าของ ที่ดินและทรัพย์สินที่สอดคล้อง กันทั่วอาเซียน	นายกรัฐมนตรี กระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงมหาดไทย	1. การปรับปรุงกฎหมายให้ ทั่วถึงทั้งภูมิภาค 2. การแลกเปลี่ยนการถือ ครองที่ดินของพลเมือง อาเซียน
ส่งเสริมกลไกแก้ไขข้อพิพาทโดย พิจารณาถึงความกังวลของนัก	นายกรัฐมนตรี กระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงมหาดไทย	1. ป้องกันการจับจองที่ดิน และการแสวงหา ผลประโยชน์

ลงทุนรวมทั้งสาธารณะประโยชน์		
ปรับปรุงงานประชาสัมพันธ์ อาเซียน/ ประชาคมเศรษฐกิจ อาเซียน	นายกรัฐมนตรี สำนักนายกรัฐมนตรี กรมประชาสัมพันธ์ กระทรวงต่างประเทศ	
นโยบายระดับชาติ		
สร้างความร่วมมือและการ ประสานระหว่างหน่วยงาน รัฐบาลที่ใกล้ชิดยิ่งขึ้น	นายกรัฐมนตรี สำนักนายกรัฐมนตรี กระทรวงมหาดไทย กระทรวงยุติธรรม	1.การ"บริการ ณ จุดเดียว " เกี่ยวกับประเด็นเรื่องที่ดิน
การสร้างเสถียรภาพทาง การเมืองสังคม และการเงิน เพิ่ม ศักยภาพของทรัพยากรมนุษย์	นายกรัฐมนตรี กระทรวงการคลัง กระทรวง แรงงาน กระทรวงศึกษาธิการ	
การสร้างแผนการที่ดินที่โปร่งใส และเป็นธรรมสำหรับนักลงทุน ต่างประเทศอนุญาตให้ ชาวต่างชาติเป็นเจ้าของที่ดินได้ (ในจำนวนจำกัด)	กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) กระทรวงพาณิชย์ (กรมส่งเสริมการส่งออก)	
เร่งรัดการกระจายโฉนดที่ดิน	กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน)	1.ปกป้องสิทธิในที่ดินของ คนยากจนจากการจับจอง ที่ดิน
สร้างสภาพแวดล้อม"ที่เป็นมิตร ในระดับภูมิภาค"โดยการลด ความแตกต่างของรายได้ และ ส่งเสริมกองทุนระดับชาติและ ระดับภูมิภาคเพื่อการปรับ โครงสร้างใหม่ในภาคเกษตรและ อุตสาหกรรม	นายกรัฐมนตรี กระทรวงการคลัง	1.กองทุนทางสังคมสำหรับ ลดความยากลำบากจาก กระบวนการเปลี่ยนผ่าน ทางเศรษฐกิจ
สร้างแนวทางถึงวิธีการจัดการ	กระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน)	

แบบสรุปโครงการวิจัย

กับคำถามการจัดการที่ดินตาม เขตการค้าเสรี	กระทรวงพาณิชย์ (กรมการค้าต่างประเทศ)	



สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย (สกว.)

รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์

โครงการวิจัยเกี่ยวกับเขตการค้าเสรีอาเซียนและผลกระทบ
ทางสังคมต่อราชอาณาจักรไทยเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน

โดย

ดร. วิลฟรีด เอ. เฮร์มันน์
มูลนิธิฮิวแมนตีเวลลอปเม้นท์ฟอรัม

สิงหาคม 2552

สารบัญ

1. บทนำ	หน้า 9
1.1 นิยามปัญหา/ ความสำคัญของปัญหา.....	หน้า 9
1.1.1 นิยามของการใช้ประโยชน์ที่ดิน สิทธิในที่ดิน และกรรมสิทธิในที่ดิน...	หน้า 14
1.2 สมมติฐานการวิจัยและคำถามหลักของการวิจัย.....	หน้า 14
1.3 วิธีการวิจัย / โครงสร้างของการวิจัย.....	หน้า 15
 2. ตรวจสอบสถานการณ์ด้านกฎหมาย/ การเมืองที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และสิทธิในที่ดินในเขตการค้าเสรีและ ในประเทศไทย	หน้า 17
2.1 การรวมตัวของสหภาพยุโรปและผลที่ตามมาเกี่ยวกับประเด็นเรื่องที่ดิน..	หน้า 17
2.2 สิทธิในที่ดินระหว่างการก่อตั้งข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ.....	หน้า 35
2.3 กฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิในที่ดินของประเทศสมาชิกเขตการค้าเสรี อาเซียน.....	หน้า 43
2.4 การตรวจสอบประเด็นปัญหาที่ดินในประเทศไทยโดยละเอียด.....	หน้า 68
 3. การตรวจสอบกรอบกลไกการดำเนินการที่เป็นอยู่เกี่ยวกับการใช้ ประโยชน์ในที่ดินและสิทธิในที่ดินในเขตการค้าเสรีต่าง ๆ	หน้า 89
3.1 กรอบกลไกการดำเนินการของสหภาพยุโรป ในการจัดการปัญหาเกี่ยวกับ ที่ดิน.....	หน้า 89
3.2 กรอบกลไกการดำเนินการของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ในการจัดการปัญหาเกี่ยวกับที่ดิน	หน้า 101
3.3 กรอบกลไกการดำเนินการของเขตการค้าเสรีอาเซียน ในการจัดการปัญหาเกี่ยวกับ ที่ดิน.....	หน้า 119
3.4 มองภาพไปข้างหน้า (จีน เกาหลีใต้ อนุภูมิภาค เช่น โครงการพัฒนาความร่วมมือ ทางเศรษฐกิจในอนุ ภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง).....	หน้า 127

4. วิเคราะห์มาตรการของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ /

มาตรการการส่งเสริมการลงทุน

- 4.1 การวิเคราะห์กระแสการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของสหภาพยุโรป..หน้า 137
 - 4.1.1 มาตรการส่งเสริม การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของสหภาพยุโรป..หน้า 137
 - 4.1.2 ความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการในการส่งเสริมการลงทุนกับการพัฒนาการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในสหภาพยุโรป.....หน้า 140
 - 4.1.3 ปัจจัยที่เอื้อประโยชน์ต่อการดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ....หน้า 145
- 4.2 การวิเคราะห์กระแสการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ.....หน้า 149
 - 4.2.1 มาตรการส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ.....หน้า 150
 - 4.2.2 การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศตามข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือหน้า 153
- 4.3 การวิเคราะห์กระแสการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของเขตการค้าเสรีอาเซียน.....หน้า 157
 - 4.3.1 มาตรการส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในเขตการค้าเสรีอาเซียน.....หน้า 158
 - 4.3.2 ความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการในการส่งเสริมการลงทุนและพัฒนาการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในเขตการค้าเสรีอาเซียน.....หน้า 159
 - 4.3.3 ปัจจัยที่เอื้อประโยชน์ต่อการดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ....หน้า 160
- 4.4 การวิเคราะห์กระแสการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของประเทศไทย...หน้า 162
 - 4.4.1 มาตรการส่งเสริม การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของประเทศไทย...หน้า 163
 - 4.4.2 ความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการในการส่งเสริมการลงทุนและการพัฒนาการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในประเทศไทย.....หน้า 167
 - 4.4.3 ปัจจัยที่เอื้อประโยชน์ต่อการดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ....หน้า 167
 - 4.4.4 การวิเคราะห์ผลกระทบของระเบียบกฎหมายเกณฑ์ของประเทศไทย.....หน้า 168

5. "ผลกระทบทางสังคมของเขตการค้าเสรีใน สหภาพยุโรป ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ และเขตการค้าเสรีอาเซียน".....	หน้า 170
5.1 ผลกระทบทางสังคมระหว่างการขยายตัวของสหภาพยุโรป.....	หน้า 170
5.2 ผลกระทบทางสังคมของการดำเนินการตามข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ.....	หน้า 177
5.3. การเตรียมป้องกันผลกระทบทางสังคมของเขตการค้าเสรีอาเซียน	หน้า 183
5.4 สรุป	หน้า 193
 6. ประเทศไทย – พร้อมหรือไม่กับ เขตการค้าเสรีอาเซียน/ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน.....	หน้า 196
7. ข้อเสนอแนะด้านนโยบาย.....	หน้า 205
8. บรรณานุกรม.....	หน้า 212
9. เอกสารแนบ.....	หน้า 230

รายการรูปภาพ

รูปที่ 1: สมาชิกของประเทศในสหภาพยุโรปและวันที่เข้าเป็นสมาชิก.....	หน้า 19
รูปที่ 2: ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ (พ.ศ.2547).....	หน้า 21
รูปที่ 3: ตัวชี้วัดทางเกษตรกรรม (พ.ศ.2547).....	หน้า 22
รูปที่ 4: ขนาดโดยเฉลี่ยของการถือครองที่ดินทางเกษตรกรรม (วัดโดย European Size Units (ESU)).....	หน้า 23
รูปที่ 5: GDP ต่อหัวของ NMS7 (ประเทศสมาชิกใหม่ 7ประเทศ) เมื่อเทียบกับ EU-15.....	หน้า 29
รูปที่ 6: สัดส่วนของภาคเกษตรกรรมต่อการจ้างงานและในมูลค่าเพิ่มเบื้องต้นทั้งหมด.....	หน้า 30
รูปที่ 7: รายได้ทางการเกษตรในประเทศสมาชิกเก่าและใหม่.....	หน้า 30
รูปที่ 8: การเปลี่ยนแปลงในราคาซื้อขายที่ดินแลเช่า (ยูโร/ เฮคเตอร์) ระหว่าง พ.ศ.2546 - 2548 (ร้อยละ)	หน้า 31
รูปที่ 9: พัฒนาการของการขายที่ดินให้คนต่างด้าวในโปแลนด์ (เฮคเตอร์)	หน้า 32
รูปที่ 10: ความสำคัญเปรียบเทียบของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ในการผลิตอาหารในประเทศสมาชิกบางประเทศ.....	หน้า 34
รูปที่ 11: นโยบายทางสังคมของเม็กซิโก.....	หน้า 39

รูปที่ 12: คำพิพากษาของศาลในสหรัฐอเมริกาเรื่องทรัพย์สินส่วนบุคคล.....	หน้า 42
รูปที่ 13: สิทธิในที่ดินอาเซียน.....	หน้า 57
รูปที่ 14: เขตการส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทย	หน้า 75
รูปที่ 15: ดัชนีการถือครองกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน (Property Rights Index) – ประเทศไทยเมื่อเทียบกับภูมิภาค	หน้า 77
รูปที่ 16: ประเทศไทย: กฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดการที่ดิน.....	หน้า 81
รูปที่ 17: อันดับในการประกอบธุรกิจของประเทศไทย พ.ศ.2554.....	หน้า 88
รูปที่ 18: ภาพรวมของข้อจำกัดในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินของคนต่างด้าวใน ประเทศยุโรปตะวันออกที่เข้าร่วมกับสหภาพยุโรป ในปี พ.ศ.2547	หน้า 94
รูปที่ 19: องค์ประกอบของ Chapter 11 โดยสังเขป	หน้า 105
รูปที่ 20: คดีข้อพิพาทตาม Chapter 11	หน้า 108
รูปที่ 21: อัตรา CEPT โดยเฉลี่ย แยกตามประเทศ พ.ศ.2536-2546 (ร้อยละ)	หน้า 123
รูปที่ 22: กลไกการระงับข้อพิพาทของอาเซียน.....	หน้า 125
รูปที่ 23: ประเด็นสำคัญของเขตการเสรีใน อาเซียน/ประเทศไทย (เน้น: ประเด็นปัญหา ที่ดิน).....	หน้า 131
รูปที่ 24: การหมุนเวียนของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ในประเทศ CEE (ตาม ชื่อ).....	หน้า 140

รูปที่ 25: สัดส่วนการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศเข้าคิดเป็นร้อยละของ GDP ระหว่างปี พ.ศ.2533-2548.....	หน้า 141
รูปที่ 26: ระดับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศเฉลี่ย เมื่อคิดเป็นสัดส่วนของ GDP (พ.ศ.2540-2551).....	หน้า 142
รูปที่ 27: ผลกระทบที่กำหนดแยกตามประเทศของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนของ GDP.....	หน้า 143
รูปที่ 28: สมมติฐานในปัจจัยชี้วัดของการไหลเข้าของ การลงทุนโดยตรงจาก ต่างประเทศ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนของ GDP.....	หน้า 146
รูปที่ 29: ดัชนีศักยภาพของการไหลเข้าของเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (จัดลำดับตามประเทศ พ.ศ.2544-2546).....	หน้า 148
รูปที่ 30: การเปลี่ยนแปลงการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ในเม็กซิโกและแคนาดา	หน้า 155
รูปที่ 31: กระแสการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ระหว่างแคนาดากับ สหรัฐอเมริกา.....	หน้า 155
รูปที่ 32: กระแสการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศมายังอาเซียน.....	หน้า 157
รูปที่ 33: กระแสการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศจำแนกตามประเภทกิจการ (ล้าน เหรียญสหรัฐ)	หน้า 163

รูปที่ 34: การให้สิทธิพิเศษทางภาษีอากร (มีผลบังคับกับคำขอที่ยื่นระหว่าง 1 มกราคม พ.ศ.2548 – 31 ธันวาคม พ.ศ.2552)	หน้า 164
รูปที่ 35: อัตราการว่างงานในประเทศยุโรปตะวันออกบางประเทศ (09/2553).....	หน้า 171
รูปที่ 36: การเปลี่ยนแปลงรายได้ของเกษตรกรในสหภาพยุโรป ในปี พ.ศ.2550 (ร้อยละเมื่อเทียบกับปี พ.ศ.2549).....	หน้า 172
รูปที่ 37: ค่าสัมประสิทธิ์จีนิ	หน้า 173
รูปที่ 38: การพัฒนาการศึกษาในสหภาพยุโรป.....	หน้า 176
รูปที่ 39: โครงการสำคัญของสหภาพยุโรป.....	หน้า 177
รูปที่ 40: การจ้างงานในภาคเกษตรกรรมของเม็กซิโก.....	หน้า 179
รูปที่ 41: การผลิต Non-Maquiladora.....	หน้า 180
รูปที่ 42: ความสามารถในการผลิตและอัตราค่าจ้างที่แท้จริงในประเทศเม็กซิโก.....	หน้า 182
รูปที่ 43: ค่าสัมประสิทธิ์จีนิของภาคครัวเรือนของไทย.....	หน้า 184
รูปที่ 44: ASCC - สนธิสัญญา/ ความตกลงสำคัญที่ผ่านการให้สัตยาบันแล้วของอาเซียน.....	หน้า 185
รูปที่ 45: กรณีศึกษาข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้	หน้า 189
รูปที่ 46: ประเทศไทยกับความตกลงเขตการค้าเสรีอาเซียน	หน้า 203

1. บทนำ

1.1 นิยามปัญหา/ ความสำคัญของปัญหา

ในช่วงทศวรรษข้างหน้าอาเซียนจะต้องพยายามอย่างเต็มที่ในการดำเนินการตามวิสัยทัศน์ที่ได้รับการประกาศไว้ใน ASEAN Vision 2020 (วิสัยทัศน์อาเซียน พ.ศ.2563) ซึ่งเป็นการสร้างกลุ่มประเทศที่ “มองไปสู่ภายนอก อยู่ร่วมกันอย่างมีสันติ ความมั่นคง และเจริญก้าวหน้า ผูกพันซึ่งกันและกันในการร่วมเป็นหุ้นส่วนในการพัฒนาอย่างมีพลวัตและเป็นชุมชนแห่งความเอื้ออาทร” เพื่อบรรลุตามเป้าหมายนี้ มีการสร้างกลไกและเวทีหลายอย่างขึ้นเพื่อส่งเสริม 3 เสาหลักของอาเซียน อันได้แก่ ความมั่นคง เศรษฐกิจ และประชาสังคม-วัฒนธรรม ความพยายามในเรื่องนี้ที่สำคัญคือการจัดตั้ง ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community : AEC) อย่างเป็นทางการ ระหว่างการประชุมในปี พ.ศ.2546 ผู้นำกลุ่มประเทศอาเซียน ได้มีการลงนามใน “ปฏิญญาว่าด้วยความร่วมมืออาเซียน (Declaration of ASEAN Concord II) ” โดยให้เลื่อนเป้าหมายที่มุ่งเดินหน้าในการก่อตั้งเสาหลักอาเซียนคือ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนให้เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2558 ให้เร็วขึ้นเป็นปี พ.ศ.2553

เพื่อให้บรรลุเป้าหมายดังกล่าวอาเซียนได้เร่งรัดในการรวมตัวกัน จัดตั้งกลไกหลายอย่างในการดำเนินการตามความผูกพันในการรวมตัวทางเศรษฐกิจรวมถึง เขตการค้าเสรีอาเซียน กรอบความตกลงในเรื่องบริการ และเขตการลงทุนอาเซียน เป้าหมายโดยรวมในการสร้างตลาดเดียวและฐานการผลิตจำเป็นต้องอาศัยการเปิดเสรีของตลาดและบริการและยังต้องมีกลไกสำหรับการไหลเวียนอย่างเป็นอิสระของแรงงานและการลงทุน นับแต่มกราคม พ.ศ.2553 ข้อกำหนดของเขตการค้าเสรีอาเซียนได้มีการผ่อนปรนให้มีการลงทุนโดยตรงมากยิ่งขึ้นระหว่างประเทศสมาชิกในกลุ่ม¹ ขณะเดียวกันก็ยังลดภาษีอากรกับสินค้าบริการหลายกลุ่ม ข้อกำหนดใหม่นี้จะยังสร้างตลาดซื้อขายที่ดินที่เปิดเสรีมากยิ่งขึ้นด้วย นี่จะเป็นการสร้างผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและสังคมที่แตกต่างออกไปในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศสมาชิกอาเซียน

แง่มุมด้านเศรษฐกิจทั่วไป

ปัญหาหลักสำหรับผู้ต้องวางนโยบายคือจะสร้างสมดุลระหว่างผลดีที่จะได้จากการเปิดเสรีกับต้นทุนที่ต้องใช้ในการปรับเปลี่ยน งานวิชาการทางเศรษฐศาสตร์ได้สรุปภาพรวมในประโยชน์ที่อาจจะเกิดขึ้นหลายประการในการทำข้อตกลงรวมตัวทางเศรษฐกิจในภูมิภาค นอกเหนือไปจากการวิเคราะห์ประโยชน์ต่อความเป็นอยู่ตามปกติแล้ว ประโยชน์สำคัญอาจจะเกิดจากการขยายตลาดภายในให้ใหญ่ขึ้น ตลาดที่ใหญ่ขึ้นหมายถึงโอกาสที่มากขึ้นในการทำใหับริษัท

¹ บรูไน-ดารุสซาลาม กัมพูชา อินโดนีเซีย ลาว มาเลเซีย พม่า ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ ไทย และเวียดนาม

สามารถจะใช้ประโยชน์จากข้อได้เปรียบทางการแข่งขันของตนเช่นการประหยัดจากการผลิตขนาดใหญ่ หรือการแข่งขันที่เพิ่มมากขึ้นจากสภาพตลาดเดิมที่เป็นแบบผูกขาด นี่จะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพของตลาดนำไปสู่สินค้าที่ถูกลงและมีคุณภาพสูงขึ้น รวมทั้งเกิดผลลัพธ์ที่เป็นประโยชน์โดยรวม นอกจากนี้ การรวมตลาดในภูมิภาคจะนำดึงดูดยิ่งขึ้นสำหรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ การลงทุนในประเทศสมาชิกประเทศใดประเทศหนึ่งจะทำให้สามารถเข้าถึงตลาดของประเทศสมาชิกอื่น ๆ ได้ทุกประเทศ โดยไม่มีต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารและภาษีศุลกากรอีก ผลกระทบที่เกิดจากตลาดเหล่านี้มีการอธิบายโดยละเอียดอยู่แล้วสำหรับการรวมตลาดในยุโรปตะวันตกและให้คำอธิบายสำหรับความน่าดึงดูดของการรวมตัวในระดับภูมิภาคในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา

อย่างไรก็ดี การรวมตัวทางเศรษฐกิจและการเปิดเสรีก็ยังนำไปสู่ปัญหาอีกหลายประการที่เกี่ยวกับการกระจายประโยชน์ที่ได้รับในระหว่างประเทศสมาชิกในองค์กรระดับภูมิภาคและผลกระทบต่อสังคมในเชิงลบ เช่น สหภาพแอฟริกันตะวันออก (Eastern African Union) ประสบความล้มเหลวเนื่องจากประเทศเคนยาได้ประโยชน์ในเชิงตัวเงินโดยที่ประเทศแทนซาเนียกับประเทศยูกันดาต้องเสียเปรียบ ประเด็นนี้เป็นปัญหาอย่างยิ่งและอาจจะเป็นที่มาของความขัดแย้งระหว่างประเทศสมาชิกที่ไม่เท่าเทียมกันทางเศรษฐกิจ ประเทศที่มีระดับการพัฒนาสูงมักจะกังวลว่าอาจจะเกิดการสูญเสียงานในประเทศให้กับประเทศที่แรงงานในการผลิตถูกกว่า หรือเกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานที่ไม่มีการควบคุมเข้าสู่ตลาดแรงงานและระบบสังคมของตนเอง ประเทศที่ยากจนกว่าในอีกด้านหนึ่งก็กลัวว่าการไหลเข้าออกของเงินทุนที่ไม่มีการกำกับดูแลอาจจะนำไปสู่การขายอุตสาหกรรม ทรัพยากร และทรัพย์สินในประเทศของตน โดยเฉพาะที่ดิน

ดังนั้น ประเทศสมาชิกในความตกลงรวมตัวกันในระดับภูมิภาคมักจะต้องการสร้างกรอบในการปกป้องคุ้มครองสำหรับตลาดบางอย่างของตน หรืออย่างน้อยอาจจะต้องขอให้มีการข้อตกลงชั่วคราวหรือมีระยะเวลาในการปฏิบัติตามข้อตกลงที่ยืดยาวออกไปเพื่อให้ค่อย ๆ มีการปรับเปลี่ยน นักเศรษฐศาสตร์ไม่เห็นด้วยกับการพยายามวางข้อจำกัดดังกล่าว โดยเห็นว่าผลการปรับเปลี่ยนในระยะยาวไม่เกี่ยวข้องหรือมีความจำเป็นแต่อย่างใดในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการในการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้าย ตามข้อโต้แย้งนี้การสูญเสียในระยะสั้นทั้งหลายจะชดเชยได้ด้วยผลประโยชน์ในระยะยาว ซึ่งจะทำให้ผู้เชี่ยวชาญบางคนสรุปว่ามาตรการปกป้องมีแต่จะลดผลในเชิงบวกสำหรับคนที่ได้รับผลกระทบ อย่างไรก็ตามถือว่าเป็นเรื่องยากที่จะอธิบายแก่ประชาชน (ผู้มีสิทธิออกเสียง) ในบางประเทศ ดังนั้น สิ่งที่เราเรียกว่าต้นทุนการปรับตัวทางการเงินและสังคมถือว่าเป็นสิ่งจำเป็นในการตัดสินใจทางการเมืองของผู้มีอำนาจรับผิดชอบ เนื่องจากพวกเขาอาจจะก่อให้เกิดปัญหาทางสังคมขึ้นได้อย่างน้อยก็ในช่วงสั้น ๆ จากความเห็นเหล่านี้ ปัญหาของผู้มีอำนาจตัดสินใจทางนโยบายนั้นชัดเจนมาก พวกเขาจะจัดการผลประโยชน์ที่เกิดจากการเปิดตลาดเสรีได้อย่างไรในขณะที่ยังต้องจัดการกับผลกระทบทางสังคมของตน จากปัญหาเรื่อง

ที่ดินนำไปสู่ปัญหาว่า รัฐบาลจะสามารถดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศจากประเทศสมาชิกอื่นได้อย่างไร ในขณะที่ต้องพยายามหลีกเลี่ยงการถูกกว้านซื้อไปด้วย

สิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งที่สำคัญอย่างยิ่งสำหรับประเทศกำลังพัฒนาและประเทศที่อยู่ในระยะเปลี่ยนผ่าน ซึ่งกรอบกลไกการดำเนินการมักจะไม่วางเสริมแรงและกลไกสำหรับเศรษฐกิจแบบตลาดที่มีประสิทธิภาพก็ยังไม่เกิดขึ้นเต็มที่ การเร่งรีบเปิดเสรีภายใต้สภาพการณ์ดังกล่าวอาจจะทำให้เกิดผลกระทบทางเศรษฐกิจอย่างลึกซึ้งซึ่งเช่นที่เกิดกับรัสเซียหลัง พ.ศ.2534 นอกจากนี้สำหรับประเทศกำลังพัฒนาส่วนมาก ปัญหาเรื่องที่ดินจะมีความสำคัญมากกว่าโดยเฉพาะในเชิงสังคม เนื่องจากภาคเศรษฐกิจพื้นฐานในประเทศเหล่านี้ปกติจะสร้างรายได้ของประเทศในสัดส่วนที่มากกว่าเมื่อเทียบกับประเทศอุตสาหกรรม ดังนั้น การค่อย ๆ เปลี่ยนแปลงทีละขั้นและมีระยะเวลาสำหรับการปรับตัวน่าจะเป็นทางเลือกที่สมเหตุสมผลโดยเฉพาะในบรรดาประเทศสมาชิกของเขตการค้าเสรีอาเซียน เงื่อนไขสำคัญคือการจัดการในการปรับตัวดังกล่าว สนับสนุนการรวมตัวในระยะยาวและไม่ใช้เป็นเครื่องมือสำหรับแนวคิดการกีดกันทางการค้าที่ยังดำเนินอยู่

เมื่อพิจารณาข้อโต้แย้งเหล่านี้ ประเทศไทยจัดว่าอยู่ตรงกลางระหว่างประเทศสมาชิกเขตการค้าเสรีอาเซียนที่ร่ำรวยแต่ไม่มีที่ดิน (เช่น สิงคโปร์ บรูไน-ดารุสซาลาม) และประเทศสมาชิกที่ยากจนกว่าแต่มีที่ดินจำนวนมาก (เช่น อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ พม่า) ประเทศไทยมีเงินทุนมากพอที่จะลงทุนในประเทศอื่น และหากจำเป็น รวมถึงการซื้อที่ดินด้วย (เช่น ในกัมพูชา ลาว พม่า) แต่ก็อาจจะประเทศเป้าหมายสำหรับผู้ที่ต้องการซื้อที่ดินด้วย (เช่น สิงคโปร์) ด้วยความสัมพันธ์ที่ประสานเข้าด้วยกันในเขตการค้าเสรีอาเซียน และขณะเดียวกันเขตการค้าเสรีอาเซียนก็ยังวางระบบงานนโยบายที่ไม่สมบูรณ์ การต้องอาศัยการออกกฎหมายในเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของภูมิภาคยังมีส่วนสำคัญในการรวมตัวเป็นองค์กรระดับภูมิภาคนี้ การไหลเวียนโดยอิสระของการลงทุนและแรงงานจะมีผลกระทบตามมาในปัญหาเรื่องสิทธิในที่ดินด้วย (เช่น กรรมสิทธิ์/ การได้ที่ดินโดยได้รับการปกป้อง/ การขายหรือให้เช่าที่มีข้อจำกัด) เนื่องจากมีความเชื่อมโยงอย่างใกล้ชิดกับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคม ด้วยเหตุนี้ประเทศไทยอาจจะมียุทธศาสตร์สำคัญระหว่างช่วงเริ่มต้นของเขตการค้าเสรีอาเซียน ที่จะมีส่วนในการออกแบบกรอบด้านกฎหมายโดยรวมที่เกี่ยวข้องกับปัญหาเรื่องที่ดินโดยมีการพิจารณาอย่างเหมาะสมในผลกระทบทางสังคมที่เกี่ยวข้อง สิ่งเหล่านี้เป็นการอธิบายว่าทำไมจึงมีความต้องการมากขึ้นในการกำหนดหรือนำอย่างน้อยริเริ่มนโยบายใหม่ ๆ ในระดับภูมิภาคที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบทางสังคมที่สัมพันธ์กับการใช้ประโยชน์ในที่ดินในกรอบของอาเซียน

ดังนั้นจึงมีการออกแบบการศึกษาวิจัยนี้เพื่อตรวจสอบผลกระทบของการเปิดเสรีของตลาดที่ในประเทศไทย และทางเลือกในการเมืองที่มี จะต้องมีการพิจารณาในหลายเรื่องที่อยู่ล้อมรอบปัญหาเรื่องที่ดินและเรื่องสิทธิในที่ดินภายใน เขตการค้าเสรีอาเซียน และต้องมีการชี้ว่าประเทศสมาชิกของ อาเซียน โดยเฉพาะประเทศไทยจะได้รับผลกระทบในทางสังคม เศรษฐกิจ และทางกฎหมายอย่างไร เมื่อได้พิจารณาในเรื่องนี้ การศึกษานี้ได้ข้อสรุปโดยอาศัยการมองหา

ตัวอย่างของแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุดและพิจารณาว่าจะสามารถปรับเปลี่ยนอย่างไรให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ของกรอบ เขตการค้าเสรีอาเซียน และความต้องการที่เป็นพิเศษของประเทศไทย สุดท้าย งานวิจัยนี้ยังได้ให้ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายในการมีส่วนร่วมกับแนวทางการบริหารจัดการที่เป็นไปได้รวมถึงนโยบายทางสังคมเพื่อจัดการกับความขัดแย้ง

ในการจะทำการกล่าว การศึกษานี้ได้ให้ความสนใจกับประสบการณ์จากภูมิภาคอื่นของโลกสองแห่งซึ่งได้ผ่านขั้นตอนการเปลี่ยนผ่านที่สำคัญจนสามารถรวมตัวกันในระดับภูมิภาคได้แล้ว คือ สหภาพยุโรป และข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ แม้ว่าจะมีข้อแตกต่างชัดเจนเมื่อเทียบกับเขตการค้าเสรีอาเซียน ข้อมูลจากสองภูมิภาคดังกล่าวก็สามารถใช้อ้างอิงได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากแสดงให้เห็นว่ามีบางสิ่งที่มีความเกี่ยวข้องคล้อยคลึงกับของเขตการค้าเสรีอาเซียนอย่างมาก ประการแรก คือ การจัดการการรวมตัวทางเศรษฐกิจในบรรดาประเทศต่าง ๆ ที่มีความแตกต่างกันในขีดขั้นของการพัฒนาทางเศรษฐกิจ ประการที่สอง คือ การรวมตัวกันของประเทศที่ต้องพบกับกระบวนการในการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่กำลังดำเนินอยู่ โดยการเปรียบเทียบ เขตการค้าเสรีอาเซียน กับ สหภาพยุโรป และข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ เราสามารถจะเรียนรู้จากการรวมตัวกันดังกล่าวที่เกี่ยวกับปัญหาที่ดินได้

สหภาพยุโรป

ตลาดร่วมยุโรปมีการจัดตั้งขึ้นโดย เขตเศรษฐกิจยุโรป (European Economic Community : EEA) ในเดือนมกราคม พ.ศ.2537 และตั้งอยู่บนหลักการเรื่อง “เสรีภาพ 4 ประการ” ของประชาคมยุโรป คือ เรื่องการเคลื่อนย้ายโดยอิสระของสินค้า แรงงาน และเงินทุน ระหว่างประเทศในเขตเศรษฐกิจยุโรป เสรีภาพ 4 ประการนี้เป็นข้อสรุปได้เป็นอย่างดีของวัตถุประสงค์ของสนธิสัญญาก่อตั้งสหภาพยุโรป กฎหมายและคำวินิจฉัยของศาลเป็นปัจจัยสนับสนุนการเคลื่อนไหวอย่างเป็นอิสระของปัจจัยทางเศรษฐกิจต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความเจริญเติบโตและมั่นคงยิ่งขึ้นของประเทศสมาชิกและพลเมือง กฎหมายในเรื่องตลาดร่วมมีส่วนสำคัญในการขจัดอุปสรรคทั้งหลายที่ประเทศสมาชิกอาจจะสร้างขึ้นเหนือการค้าขายที่มาจากประเทศสมาชิกอื่น ขณะเดียวกันระเบียบกฎเกณฑ์ในเรื่องสิทธิในที่ดินก็พยายามที่จะปกป้องผลประโยชน์ทั้งของบุคคลและของประเทศ

สำหรับอาเซียน บทเรียนที่ได้ในเบื้องต้นมาจากการขยายตัวของสหภาพยุโรปในปี พ.ศ.2547 ซึ่งไม่เคยเป็นมาก่อนทั้งในแง่เขตแดนและจำนวนประชากร และทั้งในแง่ความแตกต่างของ GDP ระหว่างประเทศสมาชิกเดิมกับประเทศสมาชิกใหม่ ขณะที่สนธิสัญญาจัดตั้งประชาคมยุโรป (The European Community : EC treaty) กำหนดห้ามชัดเจนในการเลือกปฏิบัติใด ๆ จากเหตุในเรื่องสัญชาติ แม้กระนั้น ประเทศสมาชิกใหม่ก็ได้รับสิทธิในช่วงเวลาเปลี่ยนผ่านเพื่อจะปกป้องที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของตนจากการกว้านซื้อของนักลงทุนต่างประเทศ ตัวอย่างเช่น ที่ดินทางการเกษตรในโปแลนด์มีมูลค่าน้อยกว่าหนึ่งในสี่ของราคาที่ดินทางการเกษตรโดยเฉลี่ยใน

ประเทศสมาชิกเดิม ดังนั้นโปแลนด์จึงต้องต่อรองหาทางปกป้องที่ดินของตนเองไว้จนกว่าจะถึง พ.ศ.2558 โดยอาศัยกระบวนการเปิดเสรีแบบค่อยเป็นค่อยไป

การได้ศึกษาการเจรจาต่อรองในประเด็นเรื่องสิทธิในที่ดินระหว่างการก่อรูปของการรวมตัวทางการค้าดังกล่าวเป็นบทเรียนให้ความรู้แก่ เขตการค้าเสรีอาเซียน และประเทศสมาชิก การศึกษาได้พิจารณาถึงความเหมือนและความต่างระหว่างกลุ่มในภูมิภาคสองกลุ่ม และได้ข้อสรุปสำคัญบางอย่างเกี่ยวกับการจัดการประเด็นเรื่องสิทธิในที่ดินในระดับชาติและระดับภูมิภาคซึ่งมีประโยชน์อย่างมากสำหรับเขตการค้าเสรีที่กำลังจะเกิดใหม่อย่างเขตการค้าเสรีอาเซียน โดยให้ความสนใจเป็นพิเศษในการศึกษาวิจัยโดยอาศัยข้อมูลทางประวัติศาสตร์พร้อมทั้งนำบทเรียนสำคัญในการพัฒนาและสิ่งจำเป็นต่าง ๆ จากกลุ่มประเทศอื่น ๆ เช่น ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือและสหภาพยุโรปมาใช้ เพื่อให้ เขตการค้าเสรีอาเซียน (และเน้นเป็นพิเศษสำหรับประเทศไทย) ในการวางแผนนโยบายของตนได้

แง่มุมของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ

ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ มีผลบังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2537 และทดแทนข้อตกลงการค้าเสรีระหว่างสหรัฐอเมริกาและแคนาดาที่ใช้บังคับอยู่ก่อนหน้านี้ ในแง่ของการรวมอำนาจในการซื้อกับ GDP ของประเทศสมาชิก เขตการค้านี้ถือเป็นเขตการค้าที่ใหญ่ที่สุดในโลก ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ มีเป้าหมายสูงสุดคือพยายามขจัดข้อจำกัดทางการค้าและสร้างข้อกำหนดที่ง่ายขึ้นระหว่างคนชาติและธุรกิจจากแคนาดา เม็กซิโก และสหรัฐอเมริกา ข้อตกลงทางการค้ามีปัญหาข้อโต้แย้งอย่างมาก ในแคนาดา การเลือกตั้งในปี พ.ศ.2531 เหมือนเป็นการต่อสู้กันในเรื่องข้อตกลงการค้าเสรีระหว่างสหรัฐ กับแคนาดา ในสหรัฐอเมริกา ประธานาธิบดีบิล คลินตัน ในปี พ.ศ.2536 ต้องเสนอกฎหมายที่จะช่วยรักษาตำแหน่งงานให้กับชาวอเมริกันและบังคับให้ประเทศคู่ค้ากับสหรัฐต้องให้ความสนใจกับการปฏิบัติและระเบียบกฎเกณฑ์ในการรักษาสิ่งแวดล้อมเพื่อรักษาที่นึ่งส่วนใหญ่ในสภาคองเกรสเอาไว้

ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือเป็นบทเรียนที่ชัดเจนสำหรับผลกระทบทั้งด้านดีและไม่ดีของเขตการค้าเสรี ผลกระทบหรือบทเรียนที่โดดเด่นบางเรื่องเกี่ยวข้องกับผลกระทบที่รับรู้ได้ในเรื่องการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ และประเด็นเรื่องที่ดินที่มีความสัมพันธ์ระหว่างกันระหว่างสหรัฐอเมริกา แคนาดา และเม็กซิโก ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ได้สร้างเขตพื้นที่เสรีมากที่สุดแห่งหนึ่งในแง่การเคลื่อนย้ายของเงินทุนไปทั่วทั้งพื้นที่รวมถึงการปกป้องนักลงทุนที่สำคัญที่สุดด้วย ในการดำเนินการดังกล่าว เรามองเห็นได้ว่าในเขตการค้ามีการดึงดูดเพิ่มขึ้นอย่างมากของ การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ โดยรวม ที่เห็นชัดคือเม็กซิโก อย่างไรก็ตาม ดีบางส่วนของข้อตกลงนี้ยังได้สร้างปัญหาภายในขึ้นสิทธิของนักลงทุนเอกชนที่เพิ่มขึ้นจะขัดแย้งกับระเบียบกฎเกณฑ์ของรัฐ นี่เป็นหนึ่งในบทเรียนสำคัญที่ได้จาก ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกา

เหนือ และจะมีการนำมาพิจารณาในเรื่องศักยภาพในการเปลี่ยนผ่านเมื่อเทียบกับการรวมตัวของ เขตการค้าเสรีอาเซียน

1.1.1 นิยามของ การใช้ประโยชน์ที่ดิน สิทธิในที่ดิน และ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

เพื่อประโยชน์ในการศึกษาวิจัยนี้ คำทั่วไป เช่น “ที่ดิน” และการใช้ที่ดินถือว่าเพียงพอ ในขั้นนี้ อย่างไรก็ตามก็ควรระวังการให้คำอธิบายกรอบทางกฎหมายของ สหภาพยุโรป, ข้อตกลง การค้าเสรีอเมริกาเหนือ และแต่ละประเทศในเขตการค้าเสรีอาเซียน บทนิยามนี้จะมีการขยายความ ตามบริบทในช่วงนั้น

โดยทั่วไป คำว่า “ที่ดิน” หมายถึง “อสังหาริมทรัพย์ (และสิ่งที่ยกเงยขึ้นจาก อสังหาริมทรัพย์) และสิทธิในแร่ธาตุทั้งหลายภายใต้และอากาศเหนือทรัพย์สินนั้น อาจจะรวมถึงการ พัฒนาปรับปรุง เช่น อาคาร แต่ไม่เสมอไป เจ้าของที่ดินอาจจะให้เช่าในระยะยาว (เช่น 99 ปี) แก่ บุคคลอื่นโดยมีสิทธิก่อสร้างอาคารในที่ดินนั้น การปรับปรุงที่ดินเป็น “สิทธิในที่ดินที่มีระยะเวลา กำหนด” สำหรับการมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ได้โดยไม่ต้องมีกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินนั้น ๆ สิทธิใน การใช้อากาศเหนือแปลงที่ดินมีข้อจำกัดเรื่องความสูงตามกฎหมายท้องถิ่น กฎหมายของรัฐหรือ ประเทศ” (The People's Law Dictionary by Gerald and Kathleen Hill)²

กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นความคิดเรื่อง “การถือครอง” ที่ดินโดยบุคคลธรรมดาหรือนิติ บุคคลโดยมีสิทธิทุกประการ – ปกติรับรองโดยเอกสารสิทธิในที่ดิน ในอดีตกษัตริย์เป็นเจ้าของ ที่ดิน (หรือเรียกว่า Crown Land) และสามารถจะโอนสิทธิในการใช้หรือความเป็นเจ้าของให้แก่คน ของตน เมื่อระยะเวลาผ่านไปกรรมสิทธิ์ในที่ดินของเอกชนเพิ่มขึ้นในประเทศต่าง ๆ ขณะที่ระบอบ กษัตริย์ก็เสื่อมอำนาจไปหรือมีการกระจายที่ดินโดยอิสระ การเปลี่ยนแปลงอีกอย่างหนึ่งคือความ เข้าใจที่ได้รับอิทธิพลจากคอมมิวนิสต์ที่ว่าที่ดินทั้งหมดเป็นของประชาชนแห่งรัฐและมีการจัดการ โดย (คอมมิวนิสต์) รัฐบาล

1.2. สมมติฐานการวิจัยและคำถามหลักของการวิจัย

จากภูมิหลังที่กล่าวมาการศึกษาได้รับการออกแบบเพื่อมีส่วนในการจัดการเพื่อทำให้ เขตการค้าเสรีอาเซียนเกิดผลเป็นรูปธรรม ในส่วนของประเทศไทยในประเด็นปัญหาสิทธิในที่ดิน และการใช้ประโยชน์ที่ดิน การเปิดเสรีอย่างจริงจังจะมีผลกระทบอย่างลึกซึ้งต่อตลาดในหลาย ภาคส่วนในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และโดยเฉพาะประเทศไทย อาจจะทำให้เกิดผลกระทบทาง สังคมอย่างสำคัญด้วย สมมติฐานหลักคือ มีการดำเนินการด้านกฎหมายและนำสู่การปฏิบัติ

²<http://dictionary.law.com/Default.aspx?selected=1098> .

บางอย่างที่สามารถจะสร้างสมดุลกับผลกระทบในทางตรงข้ามจากการเปิดเสรีและทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดขึ้นได้ คำถามหลักในการวิจัยในเรื่องนี้คือจะกระตุ้นผลกระทบที่คาดว่าจะเป็ที่ดีของการเปิดตลาดเสรี โดยเฉพาะการดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศได้อย่างไร โดยที่ขณะเดียวกันก็พยายามสร้างสมดุลในการปรับตัวด้านการเงิน สังคม วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อมในบริบทเฉพาะที่เป็นพิเศษสำหรับประเทศไทยโดยพิจารณาถึงบทเรียนในเรื่องที่ดินที่เราได้เรียนรู้จาก สหภาพยุโรป และ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ในประเด็นปัญหาด้านที่ดิน

วัตถุประสงค์ในการศึกษา

เพื่อตอบคำถามหลักของการวิจัย การศึกษานี้เดินตามวัตถุประสงค์สำคัญสามประการคือ

1) การตรวจสอบสถานการณ์ปัจจุบัน

ในขั้นแรก การศึกษาจะตรวจสอบการจัดการปัญหาเรื่องที่ดินในสหภาพยุโรป และ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ รวมทั้งสถานการณ์ที่เป็นอยู่ในเขตการค้าเสรีอาเซียนและประเทศไทย

2) วิเคราะห์มาตรการในการส่งเสริมการลงทุน

ในส่วนที่สองจะวิเคราะห์การพัฒนาการของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในสหภาพยุโรป และ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ โดยจะมีการคาดการณ์ไปที่การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในเขตการค้าเสรีอาเซียน และประเทศไทย และประเมินว่ามาตรการใดถูกนำมาใช้เพื่อส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เหล่านี้และผลที่เกิดขึ้นนี้เกี่ยวข้องกับข้อห้ามหรือข้อจำกัดที่อาจจะมีใช้อยู่

3) ข้อเสนอแนะในการออกนโยบาย

จากสิ่งที่พบในการวิเคราะห์ การวิจัยได้ให้ข้อเสนอแนะทางนโยบายบางอย่างสำหรับทางสังคมซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานสากลอันเกี่ยวกับประเด็นเรื่องการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

1.3. วิธีการวิจัย / โครงสร้างของการวิจัย

การวิเคราะห์หลัก ๆ ตั้งอยู่บนการทำวิจัยทางเอกสารโดยละเอียดเกี่ยวกับวัตถุประสงค์สามเรื่อง

ประการแรก : การตรวจสอบสถานการณ์ที่เป็นอยู่ ประกอบด้วย การให้คำนิยามในปัญหาเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และปัญหาที่เกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน การวิเคราะห์เงื่อนไขเบื้องต้นในอาเซียน รวมทั้งการระบุประเด็นสำคัญที่ต้องพิจารณาสำหรับประเทศไทย วิเคราะห์ในส่วนของสหภาพยุโรป และ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ผลกระทบของกระบวนการในการรวมตัวนี้ต่อประเด็นเรื่องที่ดินที่เกี่ยวกับการวางกลไกการดำเนินงานและกฎหมายในประเทศต่าง ๆ และในเขตการค้าสองแห่งนี้จะได้รับการวิเคราะห์

ประการที่สอง : ศึกษาถึงการพัฒนาของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในสหภาพยุโรป และข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ และมีการประเมินมาตรการที่นำมาใช้ในการส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ มีการใช้แนวทางเดียวกันในการประเมินประเด็นเรื่อง การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ใน เขตการค้าเสรีอาเซียน และประเทศไทย สำหรับในส่วนที่เป็น การวิเคราะห์นี้ จะทำการศึกษาข้อมูลด้านเศรษฐศาสตร์ สถิติการค้าและสวัสดิการ ข้อมูลด้าน กฎหมาย ความตกลงระหว่างประเทศ และงานวิจัย สำหรับการศึกษาตัวอย่างของวิธีการที่ดีที่สุดที่ อาจจะนำมาใช้ได้ จะอาศัยกรณีศึกษาของข้อตกลงการค้าเสรีอื่น ๆ เป็นหลัก นอกจากนี้ ทีมงานวิจัยยังได้ทำการสัมภาษณ์เชิงคุณภาพกับผู้เชี่ยวชาญเพื่อหาประเด็นปัญหาสำคัญในเรื่องที่ดิน และการนำไปสู่การปฏิรูป

ประการที่สาม : ในการจะได้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนโยบาย ต้องมีการหาข้อสรุปจากสิ่งที่พบในการ วิจัย โดยการพิจารณาข้อแนะนำเหล่านี้จากปัญหาพิเศษที่เกี่ยวกับปัญหาที่ดินในประเทศไทย กรอบและความสามารถของ อาเซียน ในอีกด้านหนึ่งรวมถึงบทเรียนที่เกี่ยวกับแนวทางในการ จัดการและการส่งเสริมการลงทุนที่สามารถจะเรียนรู้ได้จากฝั่ง สหภาพยุโรปและข้อตกลงการค้า เสรีอเมริกาเหนือ

นอกเหนือจากแหล่งข้อมูลตามปกติเช่นห้องสมุด หน่วยงานของรัฐ และข้อมูลทาง วิทยาศาสตร์ที่ได้จากทางอินเทอร์เน็ต ทีมงานวิจัยยังได้ในเครือข่ายวิจัยของมูลนิธิวิลเลียม ดีเวลลอปเม้นท์ฟอรัม ซึ่งรวมถึง มหาวิทยาลัยวิทยาศาสตร์ประยุกต์แห่งมิวนิค ประเทศสหพันธ์ สาธารณรัฐเยอรมนี สถาบันนโยบายการเกษตรและการค้า และสถาบันระหว่างประเทศด้านการค้า และพัฒนา

2. ตรวจสอบสถานการณ์ด้านกฎหมาย/ การเมืองที่เป็นอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิทธิในที่ดินในเขตการค้าเสรีและในประเทศไทย

2.1. การรวมตัวของสหภาพยุโรปและผลที่ตามมาเกี่ยวกับประเด็นเรื่องที่ดิน

ส่วนต่อไปนี้จะเกี่ยวกับภาพรวมของการพัฒนาการของการรวมตัวในยุโรปจากสนธิสัญญากรุงโรมจนกระทั่งสนธิสัญญาลิสบอน โดยชี้ให้เห็นขั้นตอนสำคัญในการรวมตัวกันให้มากยิ่งขึ้นและการขยายตัวกว้างขวางออกไปเรื่อย ๆ นอกจากนี้ยังตอบคำถามว่าทำไมการรวมตัวกันเหนียวแน่นมากยิ่งขึ้นจึงเกิดขึ้นพร้อมกับความจำเป็นต้องมีระยะเวลาชั่วคราวให้ปรับตัวด้วยเสมอ จะมีการศึกษาถึงปัญหาเรื่องที่ดินในรายละเอียด ความแตกต่างทางเศรษฐกิจในภาคเกษตรกรรมรวมถึงประเด็นทางด้านการเมืองจะได้รับการศึกษาเพื่ออธิบายว่าทำไมปัญหาเรื่องที่ดินและการเปิดเสรีในกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นประเด็นที่มีความสำคัญระหว่างการเจรจาเพื่อรับสมาชิกเพิ่ม ในที่นี้เราจะเน้นไปที่การรับสมาชิกเพิ่มในช่วงท้าย ๆ ที่มีประเด็นความแตกต่างด้านเศรษฐกิจ

ความเป็นมา

สหภาพยุโรป เริ่มมาตั้งแต่ พ.ศ.2500 ด้วยการทำสนธิสัญญาแห่งกรุงโรม ในเวลานั้นมีการตั้งสิ่งที่เรียกว่า “ประชาคมยุโรป” (European Communities : EC) โดยสนธิสัญญา 3 ฉบับแยกกันเพื่อก่อตั้ง ประชาคมถ่านหินและเหล็กของยุโรป (The European Coal and Steel Community : ECSC) ประชาคมพลังงานปรมาณูแห่งยุโรป (the European Atomic Energy Community : EAEC หรือ Euratom) และประชาคมเศรษฐกิจยุโรป (European Economic Community : EEC) ประเทศสมาชิกผู้ก่อตั้งประชาคมยุโรปจำนวน 6 ประเทศได้แก่ เยอรมนี ฝรั่งเศส อิตาลี เบลเยียม ลักเซมเบิร์ก และเนเธอร์แลนด์ วัตถุประสงค์หลักอย่างหนึ่งของสนธิสัญญาตั้งประชาคมเศรษฐกิจยุโรป คือ การตั้งตลาดร่วมที่เปิดให้มีเสรีภาพใน 4 ประการ: เสรีภาพในการเคลื่อนไหวของสินค้า บริการ แรงงาน และเงินทุน ซึ่งมีบัญญัติในสนธิสัญญาอยู่แล้ว การค้าเสรีในสินค้าประสบความสำเร็จโดยการขจัดการเก็บภาษีนำเข้าทั้งหลายระหว่างประเทศในสหภาพยุโรป จนกระทั่งปี พ.ศ.2511 ในช่วงแรกของการจัดตั้ง อังกฤษ ไอร์แลนด์ และเดนมาร์ก ได้เข้าเป็นสมาชิกของประชาคมยุโรปใน พ.ศ.2516 ตามด้วยกรีซใน พ.ศ.2524 และสเปนพร้อมด้วยโปรตุเกสในปี พ.ศ.2529

แต่โดยทั่วไปประชาคมเศรษฐกิจยุโรป ไม่สามารถจะจัดตั้งตลาดร่วมที่ทำงานได้จริง ๆ เนื่องจากโครงสร้างไม่แข็งแรงนัก ร่วมกับแนวคิดในการปกป้องผลประโยชน์ในชาติตนเองของบางประเทศ จึงเป็นไปไม่ได้ที่จะลดข้อกีดกันทางการค้าอื่นที่ไม่ใช่ภาษีหรือวางมาตรฐานร่วมได้ ดังนั้นจึงได้มีการทำสมุดปกขาวใน พ.ศ. 2528 โดยคณะกรรมการยุโรปเสนอให้กลับมาพิจารณาการรวมตัวกันเป็นตลาดร่วมยุโรปอย่างแท้จริงมากขึ้นและในพ.ศ. 2530 ก็มี กฎหมายยุโรปเดี่ยว (Single European Act : SEA) ซึ่งมีเป้าหมายที่จะทำให้เกิดตลาดเดี่ยวเกิดขึ้นจริงจนกระทั่งปีปลายปี พ.ศ. 2535 และมีการจัดตั้งกลไกชื่อ “ความร่วมมือทางการเมืองยุโรป” (European political cooperation : EPC) ใน พ.ศ.2528 มีการลงนามในความตกลงเชงเก้น (Schengen-Agreement) ซึ่งนำไปสู่การยกเลิกการควบคุมด้านพรมแดนใน 5 ประเทศจาก 10 ประเทศสมาชิกของประชาคมเศรษฐกิจยุโรปในช่วงนั้น แต่กฎหมายยุโรปเดี่ยวยังไม่ถือว่าเป็นความก้าวหน้าอย่างถึงที่สุด จนกระทั่งมีสนธิสัญญามาสทริคต์ที่มีผลบังคับใน พ.ศ. 2536 อันเป็นการรวมเอาสนธิสัญญาหลาย ๆ ฉบับเข้าด้วยกันภายใต้ชื่อใหม่ว่า “สหภาพยุโรป” สนธิสัญญาดังกล่าวสร้างหลักการทางกฎหมายในการจัดตั้งสหภาพทางเศรษฐกิจและการเงินยุโรป นำไปสู่การใช้สกุลเงินยูโรเป็นสกุลเงินของยุโรป สนธิสัญญายังได้วางกรอบความเป็นไปได้ในการรวมตัวทางการเมืองมากยิ่งขึ้นในอนาคต แม้ว่าโดยเฉพาะในเรื่องการต่างประเทศและความมั่นคงจะถูกปฏิเสธก็ตาม ถึง พ.ศ.2538 สวีเดน ฟินแลนด์ และออสเตรียก็เข้าร่วมกับสหภาพยุโรป

คำอธิบายทางการเมืองว่าทำไมสนธิสัญญามาสทริคต์จึงประสบความสำเร็จและในเรื่องอะไรเพียงจะเห็นได้ชัดเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขนานใหญ่ในสภาพแวดล้อมในยุโรปหลังจากสิ้นสุดยุคสงครามเย็น สำหรับประเทศยุโรปตะวันตก การรวมตัวกันของเยอรมนี และเข้าสู่สหภาพยุโรป เป็นเรื่องที่มีมองว่าเป็น “รางวัลแห่งความสำเร็จ” ซึ่งบ่งถึงความตั้งใจของเยอรมนีในการรวมตัวเข้ากับโครงสร้างยุโรปที่ต้องการสร้างความสันติและทำให้มั่นใจว่าจะมีความแตกแยกในภูมิภาคอีก ซึ่งแสดงโดยการที่เยอรมนียอมรับสกุลเงินกลาง แม้ว่าเงินมาร์กเยอรมันจะได้รับการยอมรับอย่างดี นายเฮลมุท โคล นายกรัฐมนตรีซึ่งเป็นหัวหน้าฝ่ายบริหารช่วงปี พ.ศ.2525-2541 มักจะกล่าวเสมอว่า สำหรับเขาแล้วเยอรมนีและการรวมตัวของยุโรปมีความเกี่ยวข้องกันอย่างใกล้ชิด สนธิสัญญาต่อไปนี้ โดยเฉพาะจากอัมสเตอร์ดัม (พ.ศ.2540) นิซซา (พ.ศ.2543) และเมื่อเร็ว ๆ นี้ที่ลิสบอน (พ.ศ.2552) อย่างแรกคือได้ทำให้การรวมตัวทางการเมืองมีความแน่นแฟ้นยิ่งขึ้นและปฏิรูปโครงสร้างในการวางนโยบายของ สหภาพยุโรป ซึ่งกลายเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งก่อนที่จะมีการขยายตัวครั้งใหญ่ที่สุดของ สหภาพยุโรป ใน พ.ศ.2547 เมื่อโปแลนด์ ฮังการี สาธารณรัฐเช็ก สโลวาเกีย สโลวีเนีย เอสโตเนีย ลัตเวีย ลิทัวเนีย มอลต้า และไซปรัส ได้เข้าร่วมเป็นสมาชิก ใน พ.ศ.2550 โรมาเนียและบัลแกเรียได้เข้าเป็นสมาชิกลำดับที่ 26 และ 27

รูปที่ 1: สมาชิกของประเทศในสหภาพยุโรปและวันที่เข้าเป็นสมาชิก



ที่มา: The Economist, <http://media.economist.com/images/20080531/CSR9732.gif>

ความจำเป็นในการปรับตัว

แม้ว่า สหภาพยุโรป จะไม่มีสมาชิกภาพหลายแบบ ระดับชั้นของการรวมตัวทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศสมาชิกจะไม่เหมือนกัน ในบรรดาประเทศยุโรปตะวันตก ต่างเป็นสมาชิกของสหภาพอยู่แล้วก่อน พ.ศ.2547 และการรวมดังกล่าวก็เกือบจะเป็นรูปธรรมแล้ว แต่กระนั้นระหว่างประเทศดังกล่าว ก็ยังมีข้อขัดแย้งให้เห็นได้ สมาชิกยังคงปฏิเสธหรือไม่เห็นด้วยกับหลักการเสรีภาพสี่ด้านด้วยเหตุผลต่าง ๆ กันไป ที่บ่อยก็คือพฤติกรรมกรรมการต้องการปกป้องผลประโยชน์ของชาติตนเอง โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายด้านอุตสาหกรรมซึ่งยังเป็นอุปสรรคการทำงานของตลาดภายใน นอกจากนี้ ประเทศสมาชิกใหม่ยังไม่ได้เข้าร่วมอย่างเต็มที่กับตลาดร่วม แม้ว่าประเทศแรก ๆ (สโลวาเกีย และสโลวีเนีย) ได้ตกลงใช้เงินยูโรไปเมื่อไม่นานนี้ และเอสโตเนียเพิ่งจะใช้เมื่อ 1 มกราคม พ.ศ.2554 นี้

เหตุผลสำคัญสำหรับข้อเท็จจริงแวดล้อมนี้คือแม้ว่าจะมีการผูกพันในระยะยาวที่จะไปถึงการรวมตัวโดยสมบูรณ์ตามสนธิสัญญาที่ลงนามไว้ สหภาพยุโรป รวมถึงประเทศยุโรป

ตะวันออกได้เจรจากันให้มีข้อตกลงชั่วคราวที่เพิ่มเวลาในการปรับตัวทางเศรษฐกิจในประเทศของตนเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดรวมได้ และสามารถจะจัดการกับความแตกต่างทางเศรษฐกิจได้ ซึ่งหมายถึงการหลีกเลี่ยงผลลบในทางเศรษฐกิจต่อทั้งสองฝ่าย มีการทำข้อตกลงดังกล่าวระหว่างการรับสมาชิกใหม่ทุกครั้ง เช่น เสรีภาพในการทำงานได้ทั่วทั้งยุโรปไม่ได้ให้แก่พลเมืองของสเปนจนกระทั่ง พ.ศ.2535 ประเด็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินก็ได้มีการพูดคุยอยู่แล้ว และรวมอยู่ในข้อตกลงชั่วคราวในกรณีของการเข้าเป็นสมาชิกของเดนมาร์กและออสเตรีย ดังนั้นสหภาพยุโรป จึงมีประสบการณ์อย่างมากในการจัดการกับกระบวนการปรับตัวเหล่านี้

โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของการศึกษาคือกรณีของการเข้าร่วมเป็นสมาชิกของประเทศยุโรปตะวันออก การขยายตัวในช่วงแรกเกิดขึ้นในช่วงที่ยังมีการรวมตัวกันน้อยในสหภาพขณะที่ความเป็นเนื้อเดียวกันทางเศรษฐกิจนั้นสูงกว่า ในทางตรงข้าม การขยายตัวสองครั้งหลังเป็นการรวมเอาประเทศที่มีความแตกต่างทางเศรษฐกิจอย่างมาก โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับประเทศ EU-15 นอกจากนี้ แม้ว่าทั้งหมดจะผูกพันตนเองต่อหลักการเรื่องการปกครองในแบบประชาธิปไตยและเศรษฐกิจแบบตลาด ความก้าวหน้าในการเปลี่ยนแปลงก็ยังแตกต่างกันอยู่มาก ดังนั้น กรณีของการขยายไปทางตะวันออกน่าจะทำได้ข้อสรุปที่จะนำไปเทียบเคียงกับกรณีของ เขตการค้าเสรีอาเซียน ได้มากที่สุดและจะเป็นพื้นฐานสำคัญสำหรับการวิเคราะห์ที่เกี่ยวกับ สหภาพยุโรป ต่อ ๆ ไป³

ในการแสดงถึงปัญหาอุปสรรคในการปรับตัว ข้อมูลทางเศรษฐศาสตร์มหภาคบางอย่างจะช่วยให้เห็นชัดถึงความแตกต่างทางสภาวะทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศยุโรปตะวันออกเมื่อเทียบกับประเทศยุโรปตะวันตกบางประเทศ ข้อมูลเกี่ยวข้องกับปีเข้าเป็นสมาชิกใน พ.ศ.2547

³ A theoretical and practical discussion on the economics of the integration process in Europe can be found at: Richard Baldwin/Charles Wyplosz: "The Economics of European Integration" (London, McGraw-Hill Higher Education, 2009)

รูปที่ 2: ตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ (พ.ศ.2547)

	GDP ต่อหัว ที่ราคา ปัจจุบันและ PPPs, เหรียญสหรัฐ	ดัชนีราคาผู้บริโภค, อัตราการเติบโต (เป็น ร้อยละ)	อัตราการว่างงาน (เป็นร้อยละ)
บัลแกเรีย	8,676	6.3	12.1
สาธารณรัฐเช็ก	19,311	2.8	8.3
เอสโตเนีย	14,764	3.0	9.7
ฮังการี	16,308	6.8	6.1
ลัตเวีย	11,740	6.2	10.4
ลิทัวเนีย	12,977	1.1	11.4
โปแลนด์	13,019	3.6	19.0
โรมาเนีย	8,754	11.9	8.1
สโลวาเกีย	14,664	7.5	18.2
สโลวีเนีย	22,208	3.1	6.3

ที่มา: UNECE Statistical Database, compiled from national and international official sources,

<http://w3.unece.org/pxweb/?lang=1>

หมายเหตุ GDP (Gross Domestic Product) หรือ ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หมายถึง มูลค่าตลาดของสินค้าและบริการขั้นสุดท้ายที่ถูกผลิตภายในประเทศในช่วงเวลา หนึ่ง ๆ โดยไม่คำนึงว่าผลผลิตนั้นจะผลิตขึ้นมาด้วยทรัพยากรของชาติใด

GDP per capita ก็คือ GDPหารด้วย จำนวนประชากร เป็น GDP ต่อหัว

GDP (PPP) คือ GDP ที่คิดตามหลักความเท่าเทียมกันของอำนาจซื้อ (purchasing power parity หรือ PPP) ซึ่ง PPP เป็นค่าประมาณสำหรับอัตราแลกเปลี่ยนที่จำเป็นสำหรับอำนาจซื้อของสกุลเงินที่ แตกต่างกัน ความเท่าเทียมกันของอำนาจซื้อในบางครั้งจะใช้เป็นดัชนีเปรียบเทียบคุณภาพ ชีวิตของประชาชนในประเทศ ในลักษณะเดียวกับมูลค่าของ GDP

จะเห็นได้ว่า แม้ในช่วงปี 2547 ที่เข้าเป็นสมาชิก ก็ยังมีความแตกต่างอยู่มากเมื่อเทียบ GDP ต่อหัว ระหว่าง 11,740 เหรียญสหรัฐ ในลัตเวีย กับ 22,208 เหรียญสหรัฐในสโลวีเนีย อัตราการว่างงานและเงินเฟ้อก็แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญระหว่างประเทศต่าง ๆ สองประเทศที่มีอัตราการว่างงานและเงินเฟ้อสูงสุดในปีที่เข้าเป็นสมาชิกปี พ.ศ.2550 คือบัลแกเรีย กับโรมาเนีย

เมื่อพิจารณาถึงระดับความมั่งคั่งที่แสดงผ่าน GDP/ Capita ความแตกต่างกับของประเทศ EU-15 จะสามารถเห็นได้ ในปี 2547 ค่าเฉลี่ย GDP/ Capita ของประเทศ EU-27 อยู่ที่ 25,734 เหรียญสหรัฐ ขณะที่ส่วนใหญ่ของประเทศยุโรปตะวันตกอยู่ที่ราว 30,000 เหรียญสหรัฐ เช่น

เยอรมนีมี GDP/capita ที่ 29,911 เหรียญสหรัฐ⁴ การพัฒนาดัชนีราคาผู้บริโภคเป็นตัวชี้วัดสำหรับความมั่นคงทางเศรษฐกิจโดยเฉพาะด้านการเงิน ในการนำค่าดังกล่าวมาสู่การพิจารณา สามารถจะกล่าวได้ว่าการใช้เงินสกุลยูโรจะต้องรักษาระดับเงินเฟ้อให้ได้ต่ำกว่าร้อยละ 2

ในส่วนประเด็นเรื่องที่ดิน ความแตกต่างที่สำคัญอีกอย่างหนึ่งระหว่างประเทศ EU-15 กับสมาชิกใหม่คือโครงสร้างที่ต่างกันในภาคการเกษตร มีสามสิ่งที่สำคัญให้พิจารณา คือ ประการแรก สัดส่วนของภาคการเกษตรใน GDP สูงกว่าของประเทศยุโรปตะวันออก ซึ่งชี้ว่ามีคนจำนวนมากที่ทำงานอยู่ในภาคเกษตรในประเทศเหล่านั้น

รูปที่ 3: ตัวชี้วัดทางเกษตรกรรม (พ.ศ.2547)

	สัดส่วนของเกษตรกรรม เป็นต้น ของ ยอดมูลค่าเพิ่ม (Gross Value added : GVA)	การจ้างงานในภาคเกษตรกรรม การ ล่าสัตว์ และป่าไม้ ประมง (ร้อยละของการจ้างงานทั้งหมด)
บัลแกเรีย	11.0	12.1
สาธารณรัฐเช็ก	3.3	8.3
เอสโตเนีย	3.9	9.7
ฮังการี	4.8	6.1
ลัตเวีย	4.4	10.4
ลิทัวเนีย	4.7	11.4
โปแลนด์	5.1	19.0
โรมาเนีย	14.1	8.1
สโลวาเกีย	4.1	18.2
สโลวีเนีย	2.7	6.3

ที่มา: ฐานข้อมูลสถิติของ UNECE เรียบเรียงจากข้อมูลอย่างเป็นทางการของประเทศและระหว่างประเทศ <http://w3.unece.org/pxweb/?lang=1>.

เมื่อเปรียบเทียบกันแล้ว สัดส่วนของภาคเกษตรใน GVA ทั้งหมดและโดยเฉพาะการจ้างงานในภาคส่วนนี้ต่ำกว่าอย่างมีนัยสำคัญในประเทศยุโรปตะวันตกเช่น เยอรมนี หรือสหราชอาณาจักร ตัวอย่างเช่น ในสหราชอาณาจักร ภาคเกษตรกรรมมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 1 ใน GVA และเพียงร้อยละ 1.7 ของจำนวนลูกจ้างที่ทำงานในภาคนี้⁵ ความแตกต่างทางโครงสร้างอย่างอื่นคือขนาดโดยเฉลี่ยของการถือครองสิทธิใน 25.5 ในปี 2546 ซึ่งตรงข้ามกับจำนวนเพียง 5.8 ในประเทศสมาชิกใหม่ 12 ประเทศ ประเทศยุโรปตะวันออก

⁴UNECE Statistical Database, compiled from national and international official sources, <http://w3.unece.org/pxweb/?lang=1>, GDP per Capita at Current Prices and PPPs

⁵UNECE Statistical Database, compiled from national and international official sources, <http://w3.unece.org/pxweb/?lang=1>.

ภาคเกษตร ค่า European Size Unit (ESU)⁶ โดยเฉลี่ยของการถือครองสิทธิในประเทศในกลุ่ม EU-15 อยู่ที่ ส่วนใหญ่มีค่า ESU ต่ำกว่า 10 ข้อยกเว้นคือในสาธารณรัฐเช็กที่มีค่า ESU ที่ 56.2 ซึ่งพอ ๆ กับของเยอรมนี ตารางข้างล่างแสดงค่า ESU สำหรับประเทศในกลุ่ม EU-15 และของประเทศสมาชิกใหม่

รูปที่ 4: ขนาดเฉลี่ยของการถือครองที่ดินทางเกษตรกรรม (วัดโดย “European Size Units” (ESU))

	2546	2548	2550
EU-15	25.5	26.9	28.1
เนเธอร์แลนด์	95.7	102.6	111.3
เดนมาร์ก	76.4	70.3	80.6
ฝรั่งเศส	51.4	54.2	57.5
เยอรมนี	53.9	52.2	52.2
NMS-12	5.8	6.0	6.9
สาธารณรัฐเช็ก	56.2	57.0	62.4
สโลวาเกีย	40.4	38.7	30.1
เอสโตเนีย	8.4	9.5	13.6
ฮังการี	9.7	11.1	13.3
โปแลนด์	6.7	7.2	7.3
ลัตเวีย	4.2	5.2	6.9
ลิทัวเนีย	3.8	3.8	5.8
สโลวีเนีย	5.6	5.6	7.1
โรมาเนีย	3.2	2.9	3.0
บัลแกเรีย	5.5	6.6	7.9

หมายเหตุ NMS ย่อมาจาก New Member States (ประเทศสมาชิกใหม่)

ที่มา: Agricultural Statistics – Main Results 2008 – 2008, Eurostat Pocketbooks, คณะกรรมาธิการยุโรป, สหภาพยุโรป 2553, Brussels 31, ตาราง 1.1.5.

⁶ Because the conditions for agricultural production differ in different regions due to wheatear conditions, land quality, topography etc. EUROSTAT established the “Standard Gross Margin” as an indicator for the size of agricultural holdings. SGM represent the level of profit that can be expected under normal conditions. They are calculated in EURO. In a second methodical step, this data is transformed to “European Size Units” (ESU). Holdings with an value below 8 are described as “very small” 8 < 40 = Small; 40 < 100 = Medium; 100 < 200 = Large; >200 = very large

พัฒนาการหลังมีการรับเข้าเป็นสมาชิกแสดงให้เห็นการเพิ่มขึ้นในค่า ESU เฉลี่ยส่วน
ใหญ่ของประเทศยุโรปตะวันออก แม้ว่าจะต้องกล่าวไว้ด้วยว่าค่า ESU เฉลี่ยเพิ่มขึ้นในประเทศใน
กลุ่ม EU-15 เช่นกัน แต่ก็ยังมีตัวอย่างที่น่าสนใจที่ค่า ESU ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญหรือ
แม้กระทั่งต่ำลงด้วย (สโลวาเกีย)

โดยสรุป สามารถจะกล่าวในภาพรวมได้ว่าประเทศสมาชิกใหม่ที่อยู่ในยุโรปตะวันออก
อยู่ในระดับที่ค่อนข้างแตกต่างกันมากในการเปลี่ยนผ่านทางเศรษฐกิจของตอนที่เข้าร่วมกับ
สหภาพยุโรป พวกเขาแตกต่างกันเนื่องจากความมั่นคงทางเศรษฐกิจ ความมั่งคั่ง และการยังต้อง
พึ่งพาในภาคเกษตรของตน นอกจากนี้ สัดส่วนที่ค่อนข้างสูงใน GDP และการจ้างงานอธิบายได้ว่า
ทำไมบางประเทศมีความสนใจอย่างยิ่งในการปกป้องตลาดในภาคเกษตรและที่ดินของตน

กระบวนการเข้าเป็นสมาชิก สหภาพยุโรป และประเด็นปัญหาเกี่ยวกับที่ดิน

ในปี พ.ศ.2536 โคเปนเฮเกนซัมมิต ได้เชิญประเทศยุโรปตะวันออกเข้าเป็นสมาชิก
ของ สหภาพยุโรป ในอนาคตอันใกล้ด้วยการประกาศว่า “ประเทศที่เข้าร่วมจากยุโรปกลางและ
ตะวันออกที่ประสงค์อย่างยิ่งในการเข้าเป็นสมาชิกของสหภาพ”⁷ ขณะเดียวกัน มีการวาง
หลักเกณฑ์ขึ้นเพื่อพิจารณาว่าประเทศหนึ่ง ๆ พร้อมจะเข้าเป็นสมาชิกของสหภาพได้หรือไม่
“หลักเกณฑ์โคเปนเฮเกน” ดังกล่าวกำหนดเป็นการทั่วไปในเรื่องรัฐบาลที่เป็นประชาธิปไตย มี
เศรษฐกิจระบบตลาดที่ทำงานได้ มีการปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนและยอมรับในการผูกพันที่
จะตามมาจากการเข้าเป็นสมาชิก สหภาพยุโรป นอกจากนี้ยังได้กำหนดว่าประเทศนั้นต้องอยู่ใน
ทวีปยุโรปในเชิงภูมิศาสตร์และสหภาพต้องสามารถรับสมาชิกใหม่เพิ่มได้อีก⁸ ดังนั้น กระบวนการ
เข้าเป็นสมาชิกสหภาพยุโรป อาจจะดำเนินไปหลายปีโดยที่ประเทศที่จะเข้าเป็นสมาชิกจำเป็นต้อง
มีการปรับตัวในด้านกฎหมายและมาตรฐานของตนให้เข้ากับกฎหมายของสหภาพยุโรป หรือรู้จัก
กันในชื่อว่า “Acquis-communautaire” การเจรจาถูกแยกออกเป็นข้อบทในนโยบายต่าง ๆ ซึ่ง
สามารถจะเปิดเจรจาและหาข้อสรุปแยกต่างหากจากกันได้ ระหว่างการเปิดรับสมาชิกใหม่ในครั้งที่
4 และ 5 มีการตกลงกันใน 31 ข้อบท ระหว่างช่วงศตวรรษที่เก้าสิบ ขั้นตอนแรกในการรวมเอา
ประเทศยุโรปตะวันออกเข้าสู่โครงสร้างของยุโรปจะเป็นสนธิสัญญาในการเข้าร่วมกันและก่อตั้งเขต
การค้าเสรีขึ้นในสหภาพยุโรป ในปี พ.ศ.2540 เนื่องจากการตัดสินใจของลักเซมเบิร์กซัมมิต การ
เจรจาเพื่อเข้าเป็นสมาชิกอย่างเป็นทางการเริ่มต้นกับประเทศที่จะเข้าเป็นสมาชิกใหม่ 10 ประเทศ
จากยุโรปตะวันออก และได้ข้อสรุปในเดือนธันวาคม พ.ศ.2545 และสนธิสัญญาในการรับเข้าเป็น
สมาชิกมีการลงนามในเดือนเมษายน พ.ศ.2546 ที่กรุงเอเธนส์หลังจากกระบวนการให้สัตยาบัน

⁷ “Presidency Conclusions, Copenhagen European Council - 21-22 June 1993, Point 7, line iii”, European
Parliament, eu/enlargement/ec/pdf/cop_en.pdf

⁸ See: http://www.europarl.europa.eu/enlargement/ec/pdf/cop_en.pdf.

ภายในประเทศ ก็มีผลบังคับในวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ.2547 การเจรจากับบัลแกเรีย และ โรมาเนียกินเวลานานกว่าสามปีกว่าจะเสร็จสมบูรณ์ และประเทศดังกล่าวเข้าร่วมกับสหภาพยุโรป เมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2550

ปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวก็มีการปรึกษาหารือกันภายใต้ข้อบท “การเคลื่อนย้ายโดยอิสระของเงินทุน” โดยร่วมกับข้อบท “การเคลื่อนย้ายโดยอิสระของงาน” ถือเป็นเรื่องที่ยากที่สุดเรื่องหนึ่งระหว่างการเจรจา ความเห็นที่แตกต่างสะท้อนถึงความขัดแย้งตามปกติที่มักจะเกิดระหว่างประเทศที่เศรษฐกิจพัฒนาดีกว่าในกลุ่ม EU-15 กับกลุ่มประเทศด้อยพัฒนายกเว้นที่กำลังจะเข้าเป็นสมาชิกใหม่ ในอีกด้านหนึ่ง ประเทศอย่างเช่น เยอรมนี เช่นเดียวกับประเทศที่กำลังจะเข้าเป็นสมาชิก ไม่ต้องการจะเปิดตลาดแรงงานของตนทันที โดยกลัวว่าอาจจะมี การเคลื่อนย้ายถิ่นที่ควบคุมไม่ได้เข้าสู่ตลาดแรงงานที่ค่าตอบแทนสูงของตนและเข้าสู่ระบบสังคมของตน ในอีกด้านหนึ่งประเทศสมาชิกใหม่เสนอให้มีระยะเปลี่ยนผ่านที่นานในการจะเปิดเสรีตลาดที่ดินของตนซึ่งได้รับการปฏิเสธโดย EU -15 คณะกรรมาธิการยุโรปไม่ได้ปฏิเสธระยะเวลาเปลี่ยนผ่านดังกล่าวเสียทีเดียว แต่ความเห็นที่ชัดเจนของคณะกรรมาธิการคือมันอาจจะขัดขวางการพัฒนาทางเศรษฐกิจได้ ในข้อนี้มีเอกสารหลักฐานเป็นถ้อยแถลงที่ให้ไว้โดยคณะกรรมาธิการยุโรป ระหว่างการเจรจา ตัวอย่างเช่น กรรมการพิจารณาการรับสมาชิกใหม่ นาย Verheugen กล่าวว่า ข้อตกลงชั่วคราวเหมือนเป็น “ยาพิษเคลือบน้ำตาล” ที่ควรจะนำมาใช้ด้วยความระมัดระวังอย่างยิ่ง เขากล่าวระหว่างการให้สัมภาษณ์กับหนังสือพิมพ์ของเยอรมนี “Die Welt” เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ.2543 ว่าประเทศที่จะเข้าเป็นสมาชิกใหม่ทุกประเทศควรจะตระหนักในข้อเท็จจริงว่าข้อตกลงชั่วคราวที่เนิ่นนานออกไปเกี่ยวกับการกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะมีผลในเชิงลบต่อการดึงดูด การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ⁹ คณะกรรมาธิการยุโรปจึงยืนยันที่จะยอมรับระยะเวลา 7 ปีสำหรับการทำข้อตกลงชั่วคราว ซึ่งสมาชิกใหม่สามารถจะปรับเปลี่ยนกฎหมายและปิดช่องว่างทางเศรษฐกิจของตน แต่ประเทศยุโรปตะวันออกส่วนมากจะมองการเปิดตลาดอย่างรวดเร็วในแง่ตั้งข้อสงสัย ดังนั้นประเทศเหล่านั้นจึงต้องการเวลาที่มากกว่านั้น เช่นในโปแลนด์ ผลการสำรวจ เมื่อปี พ.ศ.2544 พบว่าประชาชนร้อยละ 72 อยากให้มีเวลาสำหรับการปรับตัว 18 ปีในการยอมให้ต่างด้าวเข้ามาซื้อที่ดินได้ และมีเพียงร้อยละ 7 เท่านั้นที่เห็นด้วยกับระยะเวลา 7 ปี เมื่อพิจารณาตัวเลขดังกล่าวรัฐบาลโปแลนด์จึงมีจุดยืนที่ค่อนข้างแข็งขันในการขอให้มีระยะเวลาเปลี่ยนผ่าน 18 ปี สุดท้ายโดยมีข้อยกเว้นกรณีโปแลนด์ ประเทศยุโรปตะวันออกทั้งหมดก็ยอมรับระยะเวลาเปลี่ยนผ่านที่ 7 ปีในการมีข้อจำกัดสำหรับกรรมสิทธิ์ในที่ดินในการเกษตรกรรมและป่าไม้ โปแลนด์สามารถเจรจาขอให้ใช้เวลาที่ 12 ปี (รายละเอียดกล่าวถึงในบท 3.1.)¹⁰ ตัวอย่างของการตั้งข้อสงสัยของประชาชนจากประเทศยุโรปตะวันออกมีอีกในกรณีของฮังการีเมื่อปีสิบปีที่แล้ว ในฐานะประเทศยุโรปตะวันออก

⁹ Interview with Günter Verheugen, „Es wird nur Gewinner geben,“ *Die Welt*, May 26, 2000.

¹⁰ A brief overview can be also found on the official website of the European Union: “Purchasing property in another Member State”, European Union, http://europa.eu/legislation_summaries/internal_market/single_market_capital/124404_en.htm.

เพียงประเทศเดียวที่ยอมให้บุคคลและนิติบุคคลต่างด้าวซื้อที่ดินได้ ซึ่งนำไปสู่ข้อกังวลอย่างมากในการที่คนออสเตเรียจำนวนมากไปซื้อที่ดินในฮังการี สุดท้าย นโยบายนี้ก็ยกเลิกไปหลังจากประชาชนไม่เห็นด้วยและมีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลในปี พ.ศ.2537 ซึ่งเป็นการแสดงให้เห็นว่าประชาชนของยุโรปตะวันออกจะตั้งข้อสงสัยอย่างมากกับการเปิดตลาดที่ดินของตน¹¹

ประเด็นปัญหาที่ดินในประเทศยุโรปตะวันออก

ในเชิงเศรษฐกิจ ข้อกังวลของประเทศยุโรปตะวันออกเกี่ยวกับการเปิดเสรีตลาดที่ดินสามารถสรุปได้ดังนี้ ราคาที่ดินเฉลี่ยจะถูกกว่ามากในยุโรปตะวันออกเมื่อเทียบกับประเทศในกลุ่ม EU-15 ดังนั้น ประชาชนจะกลัวว่าจะมีการกว้านซื้อที่ดินหากมีการเปิดเสรีโดยไม่มีการควบคุม ทำให้มีการเก็งกำไรและตามมาด้วยราคาที่สูงขึ้น และทำให้คนชาติไม่สามารถจะแข่งขันได้อีกต่อไป¹² ข้อโต้แย้งนี้มีความสำคัญมากสำหรับประเทศยุโรปตะวันออก เนื่องจากเมื่อเทียบกับประเทศในกลุ่ม EU-15 แล้วความสำคัญของภาคเกษตรต่อเศรษฐกิจและผู้ที่ยังต้องพึ่งพาภาคเกษตรยังคงมีมาก ดังนั้นผลประโยชน์ของเกษตรกรและกลุ่มล็อบบี้จึงมีอิทธิพลทางการเมืองอยู่มาก

แต่คำถามเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวไม่ได้ถกเถียงกันในเชิงเศรษฐกิจในยุโรปตะวันออกเท่านั้น ที่เป็นประเด็นร้อนจริง ๆ มาจากข้อถกเถียงทางการเมืองและประวัติศาสตร์จำนวนมากที่มีอยู่แล้วในการเจรจา การเจรจาในเชิงการเมืองเน้นที่ข้อกังวลว่า ต่างด้าวจะเข้ามายึดที่ดินของคนชาติ เมื่อพิจารณาภูมิหลังของประวัติศาสตร์ยุโรปในศตวรรษที่ 20 ข้อถกเถียงดังกล่าวแฝงในเรื่องความเกลียดชังไว้อยู่ในยุโรปตะวันออก จากการตรวจสอบมุมมองทางการเมืองเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของที่ดินในยุโรปตะวันออกในกรณีของโปแลนด์ ฮังการี สาธารณรัฐเช็ก และสโลวาเกีย ในปี พ.ศ.2547 รายงานของ Lynn M. Tesser “ข้อกังวลใหม่ด้านความมั่นคงสำหรับประเทศในยุโรปตะวันออกและยุโรปกลาง: กรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าว”¹³ กรณีศึกษาสำหรับรายประเทศทำไว้สำหรับฮังการีและลิทัวเนีย ในรายงานเรื่อง “ประเด็นเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินและชาตินิยมท้องถิ่นของยุโรปตะวันออกและกลาง – กรณีศึกษาในประเทศฮังการี”¹⁴ ส่วน Anna Burger ได้ศึกษาสิ่งที่เธอเรียกว่า “ชาตินิยมท้องถิ่น” ในฮังการี กรณีของ

¹¹ Lynn M. Tesser, “East-Central Europe’s New Security Concern: Foreign Land Ownership”, (paper presented at the annual meeting of The Midwest Political Science Association, Palmer House Hilton, Chicago, Illinois, April 15-18, 2004), 32.

¹² Franz Greif, “Das bodenpolitische Spannungsfeld zwischen der Eu und den Erweiterungsländern von 2004,” “Der Öffentliche Sektor – Forschungsmemoranden, 4/2005 (Wien, Technical University of Wien, 2005), 9

¹³ Lynn M. Tesser, “East-Central Europe’s New Security Concern: Foreign Land Ownership”, (paper presented at the annual meeting of The Midwest Political Science Association, Palmer House Hilton, Chicago, Illinois, April 15-18, 2004).

¹⁴ Anna Burger, “The issue of land ownership and rural nationalism in the east central

ลิทัวเนียมีการศึกษาโดย RawiAbdelal ในบทความ: “ตลาดและความหมาย – ชาตินิยม ที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ในลิทัวเนีย”¹⁵ ข้อกังวลในเชิงการเมือง ที่ปรากฏในกรณีศึกษาสามารถสรุปได้ดังนี้

ในกรณีของฮังการี Burger เห็นว่า¹⁶ แม้ว่าจะงานในภาคเกษตรลดลงและความขาดแคลนในที่ดินจะบรรเทาลง ก็ยังมีแนวคิดเรื่อง “ชาตินิยมท้องถิ่น” ในการปกป้องแผ่นดินแม่อยู่ในผู้มีอำนาจนโยบายหลักทางการเมืองอยู่ และสรุปว่า “เป็นความจริงที่ว่าเฉพาะประชากรบางส่วนเท่านั้นที่สนับสนุนเรื่องชาตินิยมท้องถิ่น แต่นักการเมืองต้องให้ความสนใจกับเรื่องนี้ แม้ว่าอาจจะไม่เห็นด้วยก็ตาม นี่เป็นเหตุผลว่าทำไมการเจรจาระหว่างการเข้าเป็นสมาชิกในสหภาพยุโรป มีคำถามสำคัญเกี่ยวกับการยกเว้นกฎเกณฑ์ของ สหภาพยุโรป ในเรื่องการได้มาซึ่งที่ดินโดยคนต่างด้าว”¹⁷ แนวคิดของพวกชาตินิยมยังพบได้ในประเทศอื่นว่าที่ดินในประเทศย่อมเป็นของคนชาติ และควรจะให้ประโยชน์แก่คนชาติ การค่อยใช้นาระบบทรัพย์สินที่ดินของฮังการีมาใช้ ซึ่งควรจะเป็นประโยชน์กับความต้องการของครอบครัวชาวฮังการีรุ่นใหม่” (ดูบทที่ 3.1.) ถือว่าเป็นการแสดงออกถึงแนวคิดนี้ กรณีของโปแลนด์เป็นอีกตัวอย่างหนึ่ง ทูตโปแลนด์ประจำนอร์เวย์อธิบายถึงความอ่อนไหวในหมู่สาธารณชนของโปแลนด์ในข้อเท็จจริงว่า ที่ดิน ซึ่งเป็นเรื่องไม่ปกติอย่างยิ่งในระบบคอมมิวนิสต์ เป็นทรัพย์สินเอกชนเชิงเศรษฐกิจเพียงอย่างเดียวที่คนสามารถจะมีได้ระหว่างช่วงอยู่ในระบอบคอมมิวนิสต์ ซึ่งเป็นสัญลักษณ์ที่สำคัญ¹⁸

ในลิทัวเนีย Abdelal เสนอความเห็นโดยเฉพาะในการใช้กับอดีตประเทศสมาชิกในสหภาพโซเวียต เกษตรกรในลิทัวเนียเห็นว่า พื้นที่ทางการเกษตรมีการรวมรวมไว้ระหว่างช่วงเป็นสหภาพโซเวียต และยังอยู่ในกระบวนการของการเปลี่ยนเป็นของเอกชนจึงเป็นการเร็วไปที่จะยอมให้ต่างด้าวมาถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน¹⁹ Swinnen/Vranken ยังอ้างถึงความเห็นนี้และชี้ว่าประเด็นเรื่อง

European/ECE/countries – A case study of Hungary”, (Budapest: Institute of Economics of the Hungarian Academy of Sciences, 2005).

¹⁵RawiAbdelal, “Markets and meanings - Nationalism, land, and property in Lithuania, in: Land Rights, Ethno-Nationality, and Sovereignty in History, ed. Engermann/Metzer”, (London, Routledge, 2005), 111-126.

¹⁶Burger, “The issue of land ownership and rural nationalism in the east central European/ECE/countries”, 3.

¹⁷Burger, “The issue of land ownership and rural nationalism in the east central European/ECE/countries”, 10.

¹⁸AndrzejJaroszyński, “One year after the สหภาพยุโรป-enlargement: Visions and realities for Polish economy and working life”, (speech given at the FAFO Ostforum, Oslo, May 26, 2005).

¹⁹Abdelal, “Markets and meanings”, 120.

กรรมสิทธิ์ในประเทศยุโรปตะวันออกโดยรวมยังไม่ได้รับการคลี่คลายและการทำให้เป็นของเอกชนก็ยังไม่สมบูรณ์²⁰

ประเด็นทางประวัติศาสตร์โดยเฉพาะที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างเยอรมนีกับประเทศเพื่อนบ้านทางฝั่งตะวันออกได้แก่โปแลนด์และสาธารณรัฐเช็ก และได้รับอิทธิพลมาจากสงครามโลกครั้งที่ 2 และผลลัพธ์ที่ตามมา จากสนธิสัญญา Potsdam โปแลนด์ถูก “ย้าย” ไปทางตะวันตก หมายความว่า ส่วนที่เคยเป็นภาคตะวันออกของปรัสเซีย กินพื้นที่ประมาณ 140,000 ตารางกิโลเมตร กลายเป็นโปแลนด์ นี่ทำให้เกิดการโยกย้ายถิ่นของคนเยอรมนีเกินกว่า 9 ล้านคน ซึ่งจำต้องทิ้งถิ่นที่อยู่ช่วง พ.ศ.2488-2490 แม้ว่าโดยทางการแล้วเยอรมนีจะรับรู้ถึงแนวเขตแดนทางตะวันออกในการรวมประเทศ ก็มีความกังวลอยู่ในโปแลนด์และสาธารณรัฐเช็กว่าตนอาจจะถูกฟ้องโดยองค์กรผู้อพยพลี้ภัยภายใต้กฎหมายของ สหภาพยุโรป เพื่อให้จ่ายค่าชดเชยแก่ผู้เคยเป็นเจ้าของที่ดินได้ และแม้ว่าเรื่องนี้จะไม่ประสบความสำเร็จ พวกเขาก็ไม่ต้องการให้เจ้าของที่ดินเดิมจากเยอรมนีหรือออสเตรียมาอ้างเรื่องความเป็นธรรมในการซื้อคืน ในกรณีของเช็ก ความกลัวที่มีต่อเยอรมนี (และออสเตรียนี้) แสดงออกเมื่อกล่าวถึง “Sudetenland” อีกพื้นที่หนึ่งซึ่งมีคนเยอรมันอยู่ก่อนสงครามโลกครั้งที่ 1 ข้อถกเถียงนี้มีการวิเคราะห์โดย Tesser ซึ่งกล่าวว่า “การขยายตัวของ สหภาพยุโรป ในอีกด้านหนึ่งก็เป็นสร้างความกลัวเกี่ยวกับดินแดนที่เคยเป็นของเยอรมนีในโปแลนด์ และทำให้บางกลุ่มที่มีประเด็นเรื่องชาตินิยมมีประเด็นทางการเมืองที่จะนำมาใช้ได้ ขณะที่ข้อโต้แย้งยังไม่เกิดขึ้นในสาธารณรัฐเช็กและสโลวาเกีย ก็เป็นไปได้สูงว่าการรวมเอาพื้นที่ Sudetenland ของเยอรมันจะถูกมองว่าเป็นการอันตรายที่รออยู่ ...”²¹ ประเด็นทางประวัติศาสตร์ที่อาจจะมีปัญหาอีกเรื่องคือเมื่อมองไปที่ส่วนใหญ่ของประเทศสมาชิกอียูทางตะวันออก คือในเรื่องความสัมพันธ์กับรัสเซีย ซึ่งหมายความว่า คนอาจจะสนับสนุนการเข้าร่วมกับ สหภาพยุโรป และเลยไปกว่านั้นในเรื่องของการเป็นสมาชิกขององค์การสนธิสัญญาป้องกันแอตแลนติกเหนือ (North Atlantic Treaty Organization : NATO) และ องค์กรเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา (Organization for Economic Cooperation and Development : OECD) ซึ่งมีข้อกังวลเรื่องอิทธิพลของรัสเซียให้ต้องพิจารณาในเรื่องนี้อีก²²

²⁰ Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, “Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report”, (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006), 23-24.

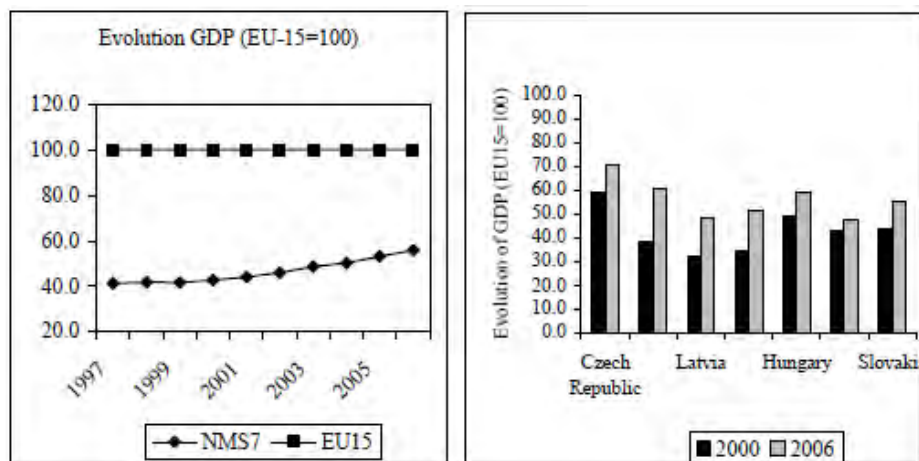
²¹ Lynn M. Tesser, “East-Central Europe’s New Security Concern: Foreign Land Ownership”, (paper presented at the annual meeting of The Midwest Political Science Association, Palmer House Hilton, Chicago, Illinois, April 15-18, 2004), 32.

²² Abdelal, “Markets and meanings”, 122.

พัฒนาการหลังปี พ.ศ.2547

หลังจากเข้าเป็นสมาชิก สหภาพยุโรป กระบวนการปรับตัวด้านเศรษฐกิจของประเทศสมาชิกในยุโรปตะวันออกดำเนินต่อไป ระหว่างช่วงปีท้าย ประเทศดังกล่าวสามารถจะลดช่องว่างระหว่างประเทศดังกล่าวกับประเทศในกลุ่ม EU-15 ซึ่งหมายความว่า GDP ต่อหัวเฉลี่ยเพิ่มเข้าไปใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยของ EU-27

รูปที่ 5: GDP ต่อหัวของ NMS7 (ประเทศสมาชิกใหม่ 7 ประเทศ) เมื่อเทียบกับ EU-15



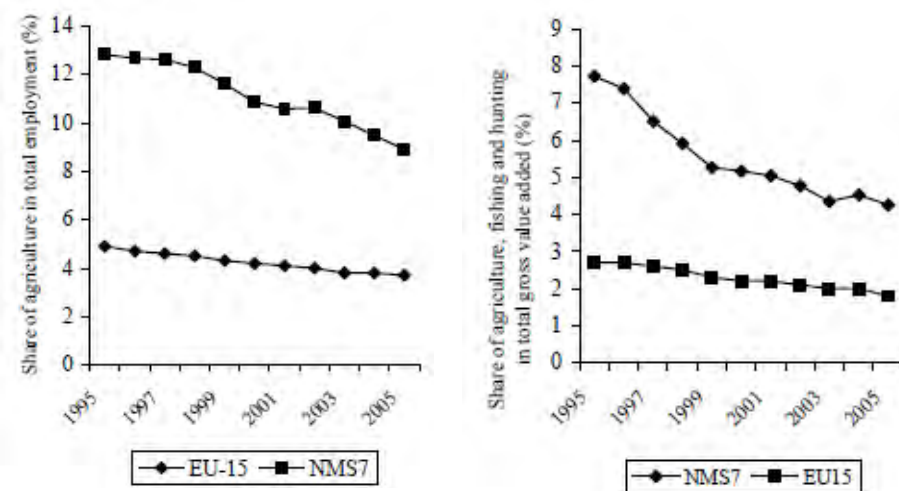
ที่มา: Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report" (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2549): 49, based on Data provided by Eurostat.

นอกจากนี้ ความมั่นคงทางการเงินก็เพิ่มขึ้นด้วย อัตราเงินเฟ้อลดลงและหลังจากสโลวีเนียและสโลวาเกียเข้าร่วมในเขตยูโร (Euro-Zone) ก็มีการยืนยันการเข้าร่วมของเอสโตเนียเมื่อไม่นานมานี้ ลิทัวเนียและลัตเวียประสงค์จะเข้าเป็นสมาชิกก่อนปี พ.ศ.2557 สำหรับสาธารณรัฐเช็ก อาจจะใช้เวลามากกว่า แต่ขึ้นกับเหตุผลทางการเมืองเนื่องจากเสียงข้างมากของประธานาธิบดี Klaus ยังไม่วางใจในการเข้าร่วมเป็นสมาชิก

พัฒนาการของภาคการเกษตรหลังจากเข้าร่วมเป็นสมาชิก สหภาพยุโรป

ประการแรก ภาคเกษตรของสมาชิกใหม่มีการเปลี่ยนแปลงไปหลังปี พ.ศ. 2547 ตามการพัฒนาก่อนหน้าและความก้าวหน้าในกระบวนการปรับตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งหมายความว่าสัดส่วนของภาคเกษตรใน GDP รวมถึงในการจ้างงานในภาคนี้ได้ลดลง และใกล้เคียงกับตัวเลขของประเทศในกลุ่ม EU-15

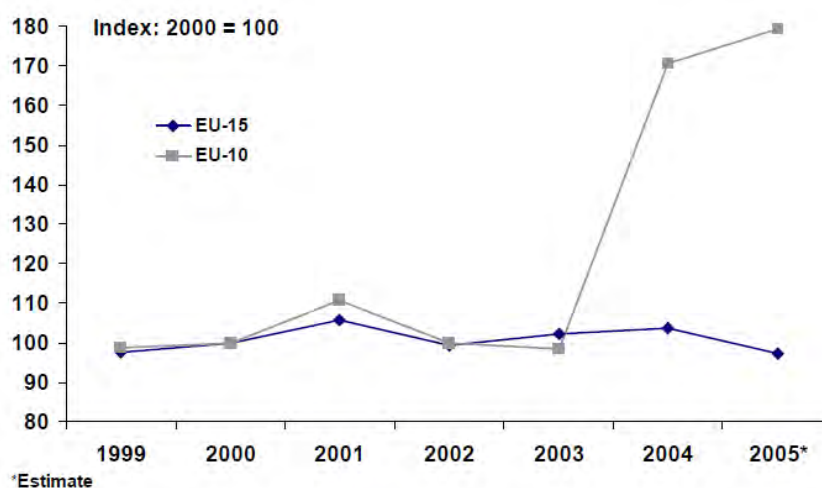
รูปที่ 6: สัดส่วนของภาคเกษตรกรรมในการจ้างแรงงานและมูลค่าเพิ่มรวมทั้งหมด



ที่มา: Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report" (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2549): 50, based on Data provided by Eurostat.

ผลจากนโยบายด้านเกษตรกรรมของยุโรป การเข้าร่วมเป็นสมาชิกนำไปสู่การเพิ่มรายได้ขึ้นอย่างมากของประเทศสมาชิกใหม่ โดยมีมูลค่าเกือบสองเท่าในช่วงปี พ.ศ.2546 ถึง 2547:

รูปที่ 7: รายได้ทางการเกษตรในประเทศสมาชิกเก่าและใหม่



ที่มา: European Commission, "Enlargement, two years after: an economic evaluation" (Brussels, Bureau of European Policy Advisers and the Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Occasional Papers, Nr. 24, 2549), 107.

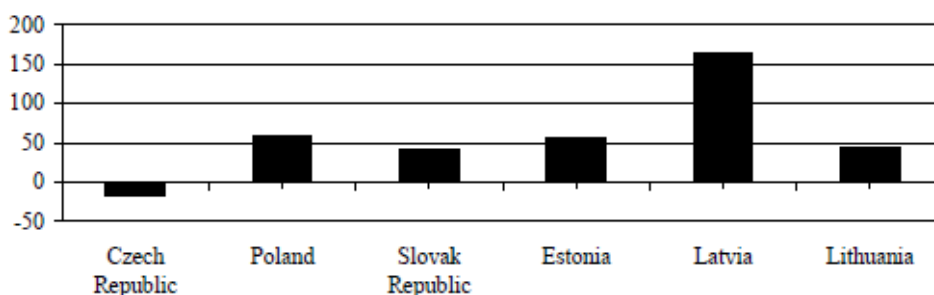
นอกจากนี้ ภาคเกษตรของยุโรปตะวันออกพัฒนาไปอย่างรวดเร็วในแง่ของความสามารถในการผลิต เห็นได้จากความสามารถในการผลิตของแรงงานและผลลัพธ์ที่ได้

พัฒนาการของราคาที่ดิน

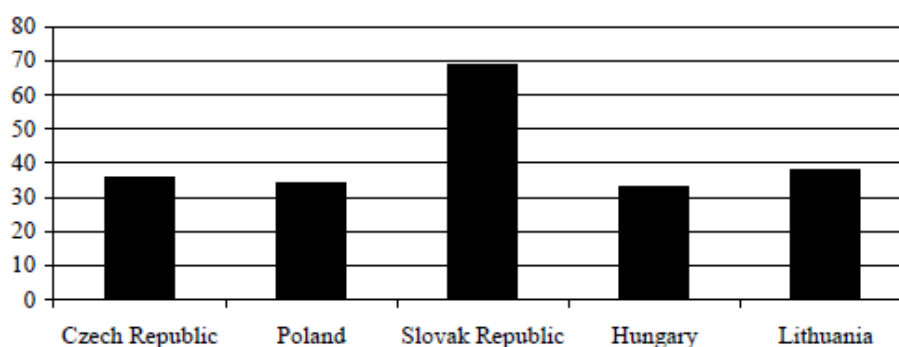
ปัญหาในการวิเคราะห์ต่อไปในเรื่องราคาที่ดินคือการขาดข้อมูลในเรื่องราคาเฉลี่ย แม้แต่ที่ สำนักงานสถิติแห่งยุโรป (Eurostat) ก็ไม่มีเช่นกัน เนื่องจากสองเหตุผลคือ อย่างแรก ความหมายที่แตกต่างกันในการจะมองว่าที่ดินใดเป็นที่ดินสำหรับเกษตรกรรมและอะไรที่ไม่ใช่ ประการที่สอง ที่ดินแตกต่างกันเนื่องจากคุณภาพของดินและสถานที่ตั้งซึ่งมีผลต่อกำลังการผลิต ดังนั้นการคำนวณหาราคาเฉลี่ยจึงเป็นเรื่องค่อนข้างยาก แม้กระนั้น มีหลักฐานชัดเจนว่าการขยายตัวของสหภาพยุโรป มีผลกระทบที่มองเห็นได้ต่อราคาที่ดินในประเทศยุโรปตะวันออก แม้ว่าตัวเลขจะแตกต่างกันอย่างมากระหว่างประเทศต่าง ๆ เมื่อเปรียบเทียบราคาของ พ.ศ.2546 (1 ปี ก่อนการเข้าเป็นสมาชิก) และในปี พ.ศ.2548 (1 ปีหลังจากการเข้าเป็นสมาชิก) สามารถเห็นการเปลี่ยนแปลงได้สูงถึงร้อยละ 150 ราคาเช่าก็เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกันในบางประเทศระหว่างร้อยละ 30 ถึงเกือบร้อยละ 70

รูปที่ 8: การเปลี่ยนแปลงในราคาซื้อขายและเช่า (ยูโร/เฮกเตอร์) ระหว่าง พ.ศ.2546 ถึง พ.ศ.2548 (ร้อยละ)

ขาย:



เช่า:



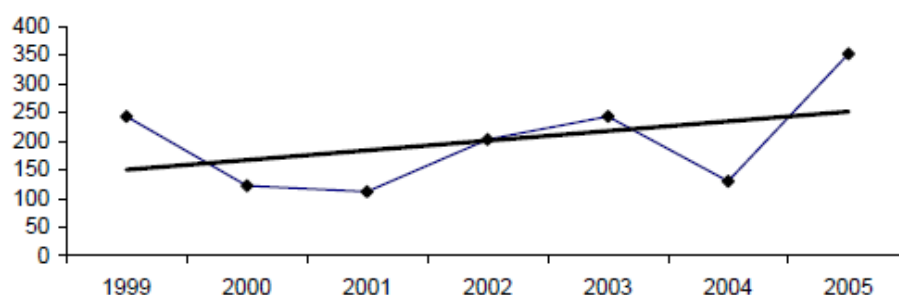
ที่มา: Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report" (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2549): 13, based on official Polish data.

ในการพิสูจน์ถึงผลกระทบจากการเข้าเป็นสมาชิกสหภาพยุโรป อาจจะมีคนโต้แย้งว่าจากการศึกษาของ Swinnen/Vranken²³ ราคาที่ดินในประเทศที่ทำการศึกษาก็จะคงที่ในหลายๆ ปีก่อนเข้าเป็นสมาชิก การตกต่ำลงเป็นหลักฐานที่ชัดเจนของผลกระทบจากการเข้าร่วมเป็นสมาชิกสหภาพยุโรป ในกรณีของสาธารณรัฐเช็ก ราคาขายตกต่ำลง ซึ่งอาจจะน่าแปลกใจ แต่ต้องพิจารณาถึงว่าสาธารณรัฐเช็กได้ผ่านจุดสูงสุดจากการเข้าเป็นสมาชิกไปแล้ว โชคไม่ดีที่แม้แต่สำนักงานสถิติแห่งยุโรป รวมทั้งสำนักงานสถิติแห่งชาติของสโลวีเนียไม่มีข้อมูลที่พอจะใช้อ้างอิงได้ในเรื่องราคาที่ดินของประเทศที่จะทำให้สามารถเปรียบเทียบถึงผลของการเปิดเสรีตลาดที่ดินกับพัฒนาการในประเทศยุโรปอื่น ๆ แต่ข้อมูลเท่าที่มีก็เห็นชัดว่าราคาที่ดินในสโลวีเนียได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วระหว่างช่วงทศวรรษ 90 ในปี พ.ศ.2538 ราคาอยู่ที่ประมาณ 14,000 เหรียญสหรัฐต่อเฮกเตอร์ ขณะที่ราคาในประเทศเพื่อนบ้านอื่น ๆ จะแตกต่างอยู่ในราว ๆ 1,000 เหรียญสหรัฐต่อเฮกเตอร์²⁴

ผลกระทบของข้อจำกัด

จากการรับสมาชิกใหม่ จำนวนเจ้าของที่ดินที่เป็นต่างด้าวได้เพิ่มขึ้นแต่จำนวนจะแตกต่างกันในแต่ละประเทศ เช่นในโปแลนด์ที่มีข้อจำกัดที่เข้มงวด ระหว่าง พ.ศ.2542-2548 มีคนต่างด้าวซื้อที่ดินไปประมาณ 14,000 เฮกเตอร์ซึ่งเป็นตัวเลขที่น้อยกว่าร้อยละ 1 มาก แต่กราฟถัดมาแสดงให้เห็นว่า หลังจากเข้าเป็นสมาชิกสหภาพยุโรปแล้ว ตัวเลขเพิ่มขึ้น

รูปที่ 9: พัฒนาการของการขายที่ดินให้คนต่างด้าวในโปแลนด์ (เฮกเตอร์)



ที่มา: Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report", (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2549): 13, based on official Polish data.

²³ Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report" (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006): 35f.

²⁴ Carolina Trivelli, Land markets and land prices in the Central European Free Trade Agreement countries (Sustainable Development Department (SD), Food and agricultural Organization of the United Nations (FAO), 1997), <http://www.fao.org/sd/LTdirect/LTan0017.htm>

ในสาธารณรัฐเช็ก ประมาณร้อยละ 2.1 ของพื้นที่การเกษตรมีคนต่างด้าวเป็นเจ้าของ และอีกประมาณร้อยละ 9.5 เข้าโดยคนต่างด้าว ประเทศสโลวาเกียประเทศแถบทะเลบอลติกจะแตกต่างกันประมาณร้อยละ 1-2 สำหรับกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยคนต่างด้าว²⁵ มีการซื้อขายแลกเปลี่ยนที่ดินน้อยมากหลังจากเข้าเป็นสมาชิกกรณีของฮังการี ขณะที่ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2548 - 2549 คนต่างด้าวซื้อที่ดินไป 700 เฮกเตอร์ ซึ่งคิดเป็นเพียงร้อยละ 0.2 ของธุรกรรมในปีดังกล่าว อย่างไรก็ตามฮังการีเป็นตัวอย่างที่เด่นชัดในเรื่องที่เรียกว่า “pocket contracts” ซึ่งหมายถึงว่าคนท้องถิ่นซื้อที่ดินเป็นทางการแต่มีสัญญาไว้กับคนต่างด้าว สัญญาเหล่านี้อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่าหลังจากมีการผ่อนคลายนโยบายทั้งหมดแล้ว จะมีการโอนอย่างเป็นทางการกันต่อไป ตามการศึกษาโดย Swinnen/Vranken มีการประมาณการณ์ว่าคนต่างด้าวใช้วิธีการนี้เพื่อเป็นเจ้าของที่ดินในจำนวนรวมที่เกินกว่า 400,000 เฮกเตอร์หรือร้อยละ 6 ของพื้นที่การเกษตรในฮังการี²⁶

Swinnen/Vranken ได้ข้อสรุปว่า ข้อจำกัดเรื่องการเป็นเจ้าของที่ดินของคนต่างด้าวมักมีผลกระทบต่อประสิทธิภาพของตลาดที่ดิน แต่ผลกระทบนี้ไม่มากเท่าไร อย่างไรก็ตามไม่มีประเทศใดที่ข้อจำกัดจะห้ามขาดการถือครองสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว โดยมีการเปิดให้ซื้อหลังจากเช่าและหรือผ่านการแต่งงานกับคนชาติ Swinnen/Vranken ย้ำอย่างชัดเจนถึงข้อเท็จจริงว่าไม่มีข้อจำกัดใดในการเช่าที่ดิน การเช่าถือเป็นสิ่งสำคัญมากสำหรับการเกษตรขนาดใหญ่ ซึ่งมักจะเป็นการลงทุนที่คนต่างด้าวสนใจ นอกจากนี้ข้อจำกัดอาจจะมีช่องว่างจากการทำข้อตกลงไม่เป็นทางการ ดังนั้นสามารถสรุปได้ว่าผู้คนที่เต็มใจจะลงทุนในที่ดินอาจจะเห็นทางออกของตนเองเสมอ²⁷

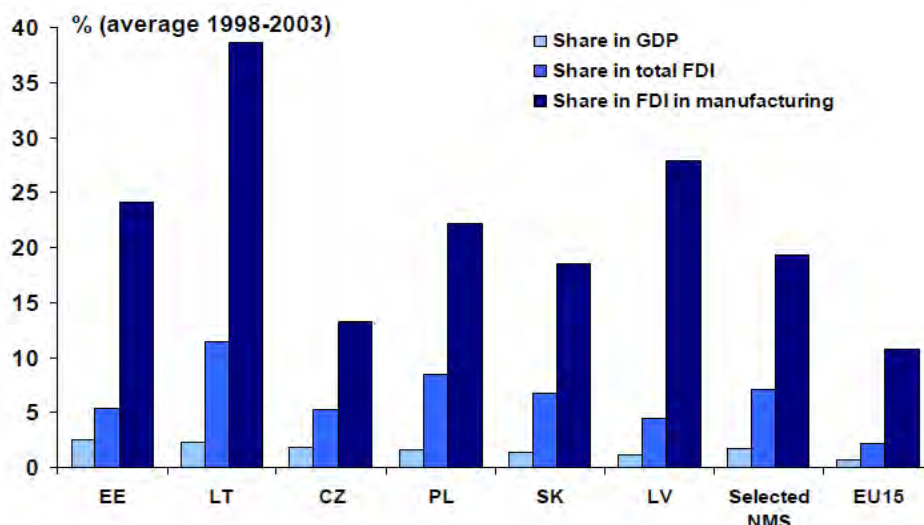
อย่างไรก็ดี ข้อจำกัดอาจจะมีการจำกัด การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ในภาคการเกษตรได้ แต่ก็มี การชดเชยโดยการลงทุนจากต่างประเทศขนาดใหญ่ในอุตสาหกรรมอาหาร และธุรกิจการเกษตรของประเทศสมาชิกใหม่ ซึ่งสามารถเห็นได้จากกราฟต่อไปนี้ซึ่งแสดงสัดส่วนของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ในภาคอาหารในช่วงเวลาก่อนเข้าเป็นสมาชิกสหภาพยุโรป

²⁵ Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, “Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report” (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006), 14f.

²⁶ Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, “Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report” (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006), 14f.

²⁷ Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, “Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report” (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006), 58-60.

รูปที่ 10: ความสำคัญเปรียบเทียบของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในการผลิต
อาหารในประเทศสมาชิกบางประเทศ



ที่มา: คณะกรรมาธิการยุโรป, “Enlargement, two years after: an economic evaluation” (Brussels, Bureau of European Policy Advisers and the Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Occasional Papers, Nr. 24, 2549): 107.

ข้อมูลแสดงให้เห็นว่า ด้วยความแตกต่างระหว่างประเทศต่าง ๆ นั้น การลงทุนของต่างประเทศในด้านอาหารมีสัดส่วนที่สูงขึ้นมาก โดยเฉพาะในรัฐที่อยู่รอบทะเลบอลติกมากกว่าประเทศในกลุ่ม EU-15 การชดเชยเพิ่มเติมได้แก่การเติบโตของความสามารถในการผลิตประสิทธิภาพจะดีขึ้นได้กว่านี้อีกโดยไม่มีข้อจำกัดเป็นสิ่งที่คนคาดการณ์กัน พวกเขายังชี้ให้เห็นอีกว่าข้อจำกัดในเรื่องความเป็นเจ้าของที่ดินเป็นเพียงส่วนหนึ่งของความไม่สมบูรณ์ในทางตลาดที่ยังมีอยู่ของตลาดที่ดินในประเทศสมาชิกใหม่ นอกเหนือจากด้านอื่น ๆ เช่นค่าใช้จ่ายในธุรกรรมที่ค่อนข้างสูงในกระบวนการแปรรูปเป็นเอกชน²⁸

ข้อสรุปโดยรวม:

เมื่อมองพัฒนาการในภาคเกษตรที่กล่าวสรุปในบทนี้ ระบบข้อตกลงชั่วคราวที่ต่างกัน และสุดท้ายการไหลเข้าของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ไม่มีหลักฐานที่ยืนยันความสัมพันธ์ชัดเจนระหว่างความเข้มงวดของข้อจำกัดกับการลงทุนของต่างด้าวในที่ดิน ตัวอย่างเช่นโปแลนด์ดูเหมือนจะไม่ได้เสียเปรียบอะไรจากการมีข้อจำกัดที่เข้มงวด หรือจะมีผลประโยชน์ใดเป็นพิเศษใด ๆ จากการเปิดเสรีเต็มที่ในเรื่องที่ดิน จากการสังเกตการณ์โดยทั่วไปนี้ ไม่มีความสัมพันธ์ระหว่าง

²⁸ Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, “Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report” (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006), 60f.

เรตติ้งที่ดีของ การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศกับดัชนีแสดงศักยภาพ (potential index) กับนโยบายด้านที่ดิน (ดูบทที่ 4.1.)

กรณีพิเศษคือสโลวีเนีย โดยเป็นเพียงประเทศเดียวที่ไม่มีข้อจำกัดใด ๆ จึงดูเหมือนมีโอกาสที่ดีที่สุดที่แสดงถึงผลลัพธ์ของการเปิดเสรี หรือการเคร่งครัดในนโยบายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่กรณีของประเทศสโลวีเนียก็ไม่ได้ข้อสรุปดังกล่าว เนื่องจากราคาที่ดินได้มีการเพิ่มขึ้นไปแล้วระหว่างทศวรรษเก้าสิบและถึงระดับราคาของยุโรปตะวันตกหรือสูงกว่านั้นอีกด้วย ข้อสรุปง่าย ๆ คือ ไม่มีความจำเป็นในการปรับตัวอีกสำหรับตลาดที่ดินของสโลวีเนีย²⁹

แต่ไม่ได้หมายความว่า จะแนะนำให้ไม่มีข้อจำกัด ปัจจัยสำคัญที่สุด เช่น ข้อมูลที่พบจากการศึกษาของ Swinnen/Vranken คือ ข้อยกเว้นอาจจะไปทำให้ระบบในการมีข้อจำกัดทำงานไม่เต็มที่ ดังนั้นในความเป็นจริงผลกระทบในทางลบของการใช้วางมาตรการอย่างเข้มงวดในช่วงของการปรับตัวก็อาจจะมีการชดเชยได้ ที่น่าสนใจอย่างหนึ่งคือการมีอยู่ของ “สัญญาที่อยู่ในมืออยู่แล้ว” นั่นคือหาระบบทำงานได้ก็แสดงให้เห็นอย่างชัดเจนว่าผู้ที่อยู่ในตลาดมีความมั่นใจว่าสุดท้ายตลาดที่ดินก็ต้องเปิดเสรีจากการบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสหภาพยุโรป

2.2 สิทธิในที่ดินระหว่างการก่อตั้งข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ กรอบในเรื่องของสิทธิในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม

ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ (North American Free Trade Agreement : NAFTA) ก่อให้เกิดเขตการค้าเสรีที่ใหญ่ที่สุดในโลก ประเทศภาคีได้แก่ แคนาดา สหรัฐอเมริกา และเม็กซิโก ทำข้อตกลงกันด้วยเหตุผลต่างกันไป เช่น ได้ตลาดแรงงาน ราคาถูกลง โอกาสในเรื่องการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ หรือเพิ่มตลาดส่งออก กรอบข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ เกิดขึ้นจากข้อตกลงการค้าเสรีที่ทำไว้ก่อนหน้าระหว่างแคนาดา และสหรัฐอเมริกาใน พ.ศ.2531 ประเทศที่เกี่ยวข้องในข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ มีนโยบายการจัดการด้านที่ดินที่แตกต่างกันมาก ความแตกต่างนี้ไม่เกิดเฉพาะจากปรัชญาทางประวัติศาสตร์ของแต่ละประเทศเท่านั้นแต่ยังรวมถึงประวัติการพัฒนาทางเศรษฐกิจด้วย ดังนั้นเป็นเรื่องจำเป็นที่ จะเริ่มต้นด้วยการทำความเข้าใจในการเรื่องสิทธิในที่ดินและทรัพย์สินเอกชนในแคนาดา เม็กซิโก สหรัฐอเมริกา ในเชิงประวัติศาสตร์มาจนถึงการลงทุนใน ข้อตกลง

²⁹ According to EUROSTAT, land prices in most western European countries differed between approximately 9,000 and 12,000 Euros around 1995.

การค้าเสรีอเมริกาเหนือ เพื่อประโยชน์ของการวิจัยนี้ จะมีการเน้นหนักในแง่มุมต่าง ๆ ของการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ในสามประเทศ

แคนาดา

แคนาดา ในเบื้องต้นเป็นอาณานิคมของสหราชอาณาจักรใน พ.ศ.2410 มีการแยกตัวจากรัฐสภาอังกฤษอย่างเป็นทางการในปี พ.ศ.2525 โดยพระราชบัญญัติแคนาดา นับแต่ต้น มีการแยกประเภทที่ดินเป็นสองแบบที่ดินของรัฐกับของเอกชน ที่ดินส่วนใหญ่ในแคนาดายังเป็นของรัฐ และมีการบริหารจัดการโดยทั้งรัฐบาลกลางในออตตาวาและรัฐบาลของจังหวัดต่าง ๆ เช่น กระทรวงที่ดิน อุทยาน และการเคหะ ในบริติชโคลัมเบีย ที่ดินของรัฐอันที่จริงคือที่ดินสาธารณะที่มีรัฐบาลแคนาดาเป็นผู้พิจารณาในการใช้ประโยชน์ โดยรวมที่ดินของรัฐมีจำนวนประมาณร้อยละ ของที่ดินทั้งหมดในแคนาดา

ที่เหลืออีกร้อยละเป็นที่ดินเอกชนและที่ของชาวพื้นเมืองซึ่งมีกฎหมายหลายฉบับ เกี่ยวข้อง กฎหมายอินเดีย พ.ศ.2410 และสิทธิในทรัพย์สินซึ่งปรากฏชัดใน *Canadian Bill of Rights* ภายใต้กฎหมายอินเดีย รัฐบาลแคนาดาสร้างระบบของเขตอนุรักษ์ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วแคนาดา อย่างไรก็ตามที่ดินที่กันไว้ให้คนพื้นเมืองนี้อยู่ภายใต้การจัดการของรัฐบาลกลางอยู่ไม่ใช่ชนเผ่า ซึ่งหมายความว่าเผ่าต่าง ๆ ไม่สามารถจะใช้ที่ดินไปเป็นหลักประกันหรือให้เช่าที่ดินได้โดยอิสระหรือในการตัดสินใจพัฒนาใด ๆ โดยไม่ได้รับการเห็นชอบจากรัฐบาลกลางแคนาดา กฎหมายเพียงแต่รวมข้อตกลงที่เคยมีไว้ระหว่างรัฐบาลกับชนเผ่าต่าง ๆ เพื่อให้สามารถอยู่ร่วมกันได้ระหว่างชนเผ่ากับรัฐบาลและยุติข้อขัดแย้งต่าง ๆ ที่เคยมี

สำหรับภาพที่กว้างขึ้นในเรื่องสิทธิในทรัพย์สินทั่วแคนาดา ควรจะทราบว่า *Canadian Bill of Rights* เป็นสิ่งที่ปูทางไว้สำหรับกฎหมายแคนาดาในปี พ.ศ.2525 โดยมีการรับรู้ที่จำกัดในแนวคิดเรื่องสิทธิในทรัพย์สิน กฎหมายกล่าวว่า “สิทธิของเอกชนในการครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน และสิทธิที่จะไม่ถูกพรากไปซึ่งสิทธิดังกล่าวเว้นแต่เป็นไปโดยกฎหมาย”³⁰ สิทธิในทรัพย์สินนี้จึงเป็นการรับประกันเฉพาะว่าเอกชนไม่ควรต้องถูกพรากไปเสียซึ่งสิทธิของตนในการถือครองทรัพย์สินมากกว่าความหมายในเชิงบวกแบบคำว่า สิทธิในทรัพย์สิน กรณีนี้ใช้กับทั้งพลเมืองแคนาดาและคนต่างด้าว ซึ่งหมายความว่าเมื่อถึงที่สุดแล้วถึงอีกมากเกี่ยวกับเรื่องสิทธิในทรัพย์สินของเอกชนกับของคอมมูน

³⁰Canadian Bill of Rights, S.C. 1960. C. 44. I. 1. <http://www.efc.ca/pages/law/canada/BillofRights.html>.

มีความเข้าใจเรื่องสิทธิในทรัพย์สินอย่างไรในแคนาดาและกฎหมายที่เป็นหลักก่อนมีข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ เป็นอย่างไร มุมมองของแคนาดาเรื่องสิทธิในทรัพย์สินเป็นไปตามสิ่งที่เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับทรัพย์สินตามกฎหมายในแบบเสรีนิยม” ซึ่งหมายความว่า

“พื้นที่ทางภูมิศาสตร์ที่มีขอบเขตทางกายภาพในที่ตั้งที่คนมีสิทธิตามกฎหมายในการเข้าครอบครอง ถือสิทธิ และพัฒนา ... อย่างไรก็ตาม ในการจะได้อำนาจสิทธิ กฎหมายควบคุมหรือวางหลักเกณฑ์เสรีภาพของทุกคนในการใช้ทรัพย์สินของตนโดยไม่เป็นการสร้างความเดือดร้อนรำคาญ อาชญากรรม ไรคร้าย สิ่งผิดศีลธรรม ความเสื่อมเสีย และอันตรายต่อสิ่งแวดล้อมจากบุคคลอื่น”³¹

อันที่จริง ความเข้าใจเรื่องสิทธิในทรัพย์สินนี้นำไปสู่การก่อตั้งและข้อกำหนดกฎหมายเกณฑ์ที่เป็นการ กำหนดเขตพื้นที่ (Zoning) มาตรฐานสิ่งแวดล้อม การควบคุมการก่อสร้างซึ่งเป็นการสร้างสมดุลในการพัฒนาของเอกชนและเพื่อประโยชน์สาธารณะ หลักการความเชื่อเหล่านี้เป็นตัวกำหนดความเข้าใจเรื่องสิทธิในทรัพย์สินของแคนาดา

อย่างไรก็ดี ความเข้าใจนี้เปลี่ยนแปลงไปเมื่อผู้วางแผนใช้เครื่องมือเดิมเพื่อให้ได้ที่ดินใช้ประโยชน์ร่วมกันมากขึ้นและใช้หลักการเพื่อประโยชน์ส่วนรวมสำหรับการใช้ประโยชน์ในที่ดินในช่วงทศวรรษ 50 ถึง 70 มีการใช้แนวความคิดที่โดดเด่นในช่วงเวลานั้นในเรื่อง “การวางแผนทางสังคม” สำหรับการวางแผนการเติบโตของเมืองซึ่งมุ่งในการจัดความไม่เท่าเทียมกันทางสังคมและวางแผนด้านสวัสดิการสังคม การวางแผนนี้เน้นไปที่การสร้างการนึกถึงเพื่อนบ้าน การคุ้มครองสิ่งแวดล้อม และสร้างพื้นที่ส่วนรวม ในช่วงทศวรรษ 80 สองแนวคิดนี้ได้รวมเข้าด้วยกันและสร้าง “การพัฒนาทางเศรษฐกิจแบบยั่งยืน” โดยที่ส่วนมากของการวางแผนการใช้ประโยชน์ในที่ดินจะเกี่ยวข้องกับทั้งแนวคิดในการปกป้องและสนับสนุนสิทธิในทรัพย์สินของเอกชน พื้นที่สำหรับธุรกิจและอุตสาหกรรม แต่กระทำในแนวทางที่จำกัดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม แนวคิดเหล่านี้ยอมให้มีการเวนคืนได้เพื่อการพัฒนาเศรษฐกิจในบางจังหวัด มานิโทบา อัลเบอร์ตา ซัสแคตเชวัน ออนตาริโอ และนิว บรันสวิก ตราบเท่าที่การเวนคืนที่ดินได้รับการชดเชย เพื่อประโยชน์ของสาธารณะและชุมชน ก็สามารถจะเวนคืนที่ดินโดยรัฐบาลได้เพื่อประโยชน์ในการพัฒนา

แนวคิดพื้นฐานเรื่องสิทธิในทรัพย์สินนี้เป็นพื้นฐานของกรอบทางกฎหมายของแคนาดาที่นำไปสู่การเจรจาทำความตกลง ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ

เม็กซิโก

ในทางประวัติศาสตร์ นโยบายด้านที่ดินของเม็กซิโกมีความแตกต่างอย่างมากกับของแคนาดาและ สหรัฐอเมริกา และทางฝั่งประเทศตะวันตก นโยบายด้านที่ดินในช่วงแรกของเม็กซิโก

³¹ Richard A. Brisbin Jr. and Susan Hunger, “The Transformation of Canadian Property Rights.” *Canadian Journal of Law and Society/ Revue Canadienne Droit et Société*. 21. No. 1.(2006), 139.

มีที่มาจากการจัดสรรที่ดินที่ไม่เท่าเทียมกันที่เกิดจากยุคอาณานิคมทำให้มีระบบที่ดินผืนใหญ่ (*latifundia system*) โดยที่ประชากรเพียงร้อยละ 5 เป็นเจ้าของที่ดินมากกว่าร้อยละ 90 ของที่ดินในเม็กซิโก เพื่อแก้ไขปัญหา การปฏิวัติของเม็กซิโกในช่วงปี พ.ศ.2453 เกิดการปฏิรูปที่ดินครั้งใหญ่ซึ่งเกิดขึ้นมาจนถึงยุคปฏิรูปสมัยประธานาธิบดี Salinas ในช่วงทศวรรษ 80 จากการปฏิวัติดังกล่าว รัฐธรรมนูญปี พ.ศ.2460 ของเม็กซิโกพยายามจะสร้างรูปแบบใหม่ของการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการสร้างชุมชนเกษตร (*ejidos*) ที่ดินเป็นของรัฐภายใต้โมเดลนี้จะมีการใช้ประโยชน์โดยเอกชน ที่ดินไม่อาจจะมีการซื้อขายเนื่องจากเอกชนไม่มีกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม เมื่อเวลาผ่านไป ชุมชนเกษตรก็พิสูจน์ให้เห็นว่าเป็นการวางกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดมากขณะแปลงที่ดินก็เล็กลงเนื่องจากความต้องการของคนไร้ที่ทำกินมีมากในชนบท³²

ในช่วงปีทศวรรษ 80 เศรษฐกิจของเม็กซิโกเกิดการชะงักงันโดยความยากจนขึ้นสู่ระดับสูงและขณะที่ขาดการวางแผน โมเดลการทดแทนการนำเข้าไม่ประสบความสำเร็จในการยกระดับความเป็นอยู่โดยรวมในประเทศ ระหว่างที่เกิดกระแสของเสรีนิยมใหม่ นาย Carlos Salinas ประธานาธิบดีเม็กซิโกในเวลานั้น ได้เริ่มการปฏิรูปขนาดใหญ่โดยมีเป้าหมายเพื่อสร้างเศรษฐกิจจากตลาดภายใน การปฏิรูปนี้รวมถึงนโยบายอีกหลายประการ ที่กว้างขวางครอบคลุมมากที่สุดคือกฎหมายชุมชนเกษตรของเม็กซิโกในปี พ.ศ.2535 ซึ่งเป็นการปรับรื้อระบบที่ดินแบบคอมมูนเดิมคือระบบชุมชนเกษตร ในการนี้กรอบการดำเนินการใหม่ถูกนำมาใช้สำหรับการครอบครองที่ดิน ทรัพย์สินเอกชน การปรับปรุงการลงทุนภาคเอกชน การเพิ่มเครดิตให้ภาคเกษตร และการสร้างฟาร์มที่สามารถพัฒนาได้ในเชิงพาณิชย์ การเปลี่ยนแปลงขนาดใหญ่นี้เป็น การเตรียมการสำหรับการเข้าร่วม ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ของเม็กซิโก³³

ในปี พ.ศ.2535 กฎหมายชุมชนเกษตรยินยอมให้มีการเช่าหรือขายที่ดินในคอมมูนได้ทั้งแก่บริษัทภายในและนอกประเทศ ที่ดินสามารถใช้เป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ได้ด้วย การปฏิรูปกฎหมายชุมชนเกษตรนี้ดำเนินไปพร้อมกับนโยบายด้านอุตสาหกรรมที่เรียกว่า ระบบ *maquiladores* ซึ่งขยายตัวไปทั่วเม็กซิโกจากที่เคยกระจุกตัวตามชายแดนด้านติดสหรัฐอเมริกา เท่านั้น ระบบ *maquiladores* ยอมให้บริษัทต่างชาติโดยสมบูรณ์ มาประกอบธุรกิจในเม็กซิโกและยอมให้มีการนำเข้าโดยไม่เสียภาษีสำหรับอุปกรณ์สำคัญในการผลิตสินค้าเพื่อส่งออกจากเม็กซิโก กรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวสามารถมีได้โดยดุลพินิจของรัฐ กล่าวโดยเฉพาะ มาตรา 27 ของรัฐธรรมนูญเม็กซิโกกำหนดหลักพื้นฐานในเรื่องการใช้ประโยชน์ในที่ดินไว้ดังนี้

รัฐอาจจะให้สิทธิทำนองเดียวกันแก่คนต่างด้าวทั้งนี้เมื่อคนต่างด้าวตกลงต่อกระทรวงความสัมพันธระหว่างประเทศที่จะพิจารณาตนเองว่าเป็นคนชาติในกรณีของทรัพย์สินดังกล่าวและผูกพันตนเองที่จะไม่เรียกของความคุ้มครองจากรัฐบาลของตนในเรื่องที่

³²Javier Bonilla and Gerard Viatte, "Radical reform in Mexican Agriculture", *The OECD Observer*.Iss. 191. (Dec 1994/Jan 1995), 22.

³³ Manuel Pastor Jr. and Carol Wise, "Mexican-Style Neoliberalism: State Policy and Distributional Stress," in *The Post-NAFTA Political Economy: Mexico and the Western Hemisphere*, ed. Carol Wise (Pennsylvania: The Pennsylvania state University Press, 1998), 64 – 68.

เกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้บทลงโทษ ในกรณีไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงนี้ และการยึดทรัพย์สินเป็นของรัฐ ไม่ว่ากรณีใดคนต่างด้าวไม่อาจจะได้มาโดยตรงซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือน้ำภายใน โซนหนึ่งร้อยกิโลเมตรตามแนวชายแดนและห้าสิบกิโลเมตรตามแนวชายฝั่งของประเทศ³⁴.

นโยบายยึดตลาดเป็นหลักนี้ได้เปลี่ยนแปลงลักษณะของบทบาทนิติรัฐดั้งเดิมเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินในเม็กซิโกและทำให้เกิดปัญหาหลายอย่างแม้ว่ารัฐบาลเม็กซิโกพยายามจะแก้ไขผลลบบางด้านโดยใช้นโยบายทางสังคมที่ตั้งใจจะจำกัดผลกระทบของนโยบายเสรีนิยมสมัยใหม่

ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ทำให้การปฏิรูปตลาดเหล่านี้เกิดขึ้นเป็นทางการในเม็กซิโกโดยผูกพันประเทศเข้ากับสนธิสัญญาระหว่างประเทศ สำหรับเม็กซิโกโดยการเข้าร่วมในข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ แสดงให้เห็นความตั้งใจอย่างจริงจังในการปฏิรูปตัวเองต่อการค้าและระบบเศรษฐกิจในแบบเสรีนิยมใหม่ การเข้าใจการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะมีผลกระทบอย่างสำคัญต่อประชาชนของตนเอง เม็กซิโกได้ดำเนินโครงการ 2 เรื่อง คือ PROCAMPO และ PRONASAL ซึ่งเป็นการให้เงินช่วยเหลือสำหรับภาคเกษตรและภาคการผลิตของตนและยังได้วางเครือข่ายระบบความปลอดภัยทางสังคมไว้กว้างขวางมากขึ้นในประเทศ

³⁴ Mexican Constitution. Article

27. <http://www.ilstu.edu/class/hist263/docs/1917const.html#TitleChapterIII>. Accessed November 7, 2010.

รูปที่ 11: นโยบายทางสังคมของเม็กซิโก

ด้วยการคาดการณ์ถึงความเปลี่ยนแปลงที่น่าจะเกิดตามมาหลังจากการปฏิรูปทางเศรษฐกิจ รัฐบาลเม็กซิโกเริ่มดำเนินโครงการ 2 เรื่อง PROCAMPO และ PRONASAL โดยมีเป้าหมายเพื่อบรรเทาผลกระทบเชิงลบจากการปฏิรูปของตน	
PROCAMPO	PRONASAL (โครงการสร้างความเป็นหนึ่งเดียวของประเทศ)
เน้นหนักเป็นพิเศษในผลกระทบทางการเกษตรของนโยบายเปิดเสรีและเน้นที่การให้เงินอุดหนุนและการผ่อนปรนในผลผลิตทางการเกษตรที่จะได้รับผลกระทบมากที่สุดจากการปฏิรูปที่ดิน	มีผลบังคับทั่วประเทศและมีเป้าหมายในการเพิ่มบริการทางสังคมในการบรรเทาผลกระทบในทางลบของการปฏิรูปทางเศรษฐกิจทั่วประเทศ นโยบายหลักจะเน้นที่การให้ความช่วยเหลือของรัฐสำหรับการศึกษา ไฟฟ้า น้ำประปา
สำหรับในชนบทและภาคการเกษตร เสนอเงินช่วยเหลือเพิ่มรายได้เป็นเวลา 15 ปีในพืชพื้นฐานบางอย่างเช่น ถั่ว ข้าว ข้าวฟ่าง ถั่วเหลือง ข้าวสาลี ฝ้าย ไรย์ ในช่วงปีแรก รัฐบาลจัดสรรเงินงบประมาณ 3.5 พันล้านเหรียญสหรัฐสำหรับใช้เป็นเงินช่วยนี้	สำหรับประเทศและภาคเกษตร เสนอความช่วยเหลือทางการเงินสำหรับกลุ่มปลูกกาแฟขนาดเล็ก บริการทางสังคมสำหรับแรงงานภาคเกษตรที่ยากจน ส่งเสริมการจัดตั้งอุตสาหกรรมขนาดเล็กในชนบท เสนอยกเลิกเงินกู้เกินกำหนดแก่ภาคเกษตรโดยโครงการ Banrural loan portfolio ให้แก่ผู้มีรายได้น้อย
	สำหรับกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง สนับสนุนเครดิตขนาดเล็กเงินกู้ขนาดใหญ่ขึ้นสำหรับการพัฒนาในเขตเมือง วางโครงสร้างระดับภูมิภาคและรายภาคส่วนเพื่อสนับสนุนการริเริ่มในท้องถิ่น

ที่มา: Pastor Jr. and Wise, "Post-NAFTA Political Economy", 68-70.

สหรัฐอเมริกา

ในประเทศสมาชิกสามประเทศของ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ แนวคิดของสหรัฐอเมริกาคือการเชื่อการคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินของเอกชน แนวคิดเรื่องกรรมสิทธิในที่ดินเป็นสิ่งสำคัญนับแต่เริ่มก่อตั้งประเทศ กรรมสิทธิในที่ดินในสหรัฐอเมริกาเป็นสิ่งที่สำคัญอันดับต้น ๆ ในการมีสิทธิอื่น ๆ ตามมาแก่เอกชน สำหรับผู้เริ่มก่อตั้งประเทศอย่างสหรัฐอเมริกา กรรมสิทธิในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ส่วนบุคคลเป็นเรื่องที่อยู่ใจกลางของโครงสร้างการปกครองแบบประชาธิปไตย แม้กระนั้น ผู้ก่อตั้งประเทศสหรัฐอเมริกาก็ถกเถียงกันว่าจะสร้างสมดุลระหว่างความจำเป็นในการปกป้องสิทธิเอกชนกับความจำเป็นของรัฐในการกำกับดูแลการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประโยชน์สาธารณะได้อย่างไร เพื่อจะแก้ปัญหานี้ จึงมีการตัดสินใจในลักษณะที่เป็นการประนีประนอมไม่เลือกข้างใดข้างหนึ่ง ดังปรากฏในรัฐธรรมนูญสหรัฐอเมริกา ที่มีการแก้ไขครั้งที่ 5 ซึ่งบัญญัติว่า “... ทรัพย์สินเอกชนจะไม่ถูกพรากไปเพื่อใช้เป็นสิ่งสาธารณะ โดยไม่มีการชดเชยที่เป็นธรรม”³⁵ ถ้อยคำ 11 คำนี้เป็นการกำหนดกรอบความเข้าใจเรื่องทรัพย์สินของเอกชน การยอมรับในประโยชน์สาธารณะ รวมถึงความสามารถของรัฐที่จะเวนคืนที่ดิน นอกจากนี้ในปี พ.ศ. 2411 สหรัฐอเมริกามีการแก้ไขรัฐธรรมนูญครั้งที่ 14 ซึ่งบัญญัติว่า “รัฐจะต้องไม่พรากจากบุคคลใดซึ่งชีวิต เสรีภาพ หรือทรัพย์สินโดยไม่ได้ผ่านกระบวนการทางกฎหมายโดยชอบ”³⁶ ในข้อความนี้สิทธิของบุคคลในทรัพย์สินครอบคลุมไม่เฉพาะพลเมืองของสหรัฐอเมริกาแต่รวมถึง “บุคคล” ทุกคนซึ่งรวมถึงคนต่างด้าวด้วย เป็นการจำกัดอำนาจของแต่ละมลรัฐในการพรากไปเสียจากเอกชนในสิทธิในเรื่องนี้ อย่างไรก็ดี ก็มีข้อจำกัดและภาคส่วนที่ “สงวน” ที่ไว้ ซึ่งคนต่างด้าวมีข้อจำกัดในการเป็นเจ้าของหรือลงทุน³⁷

ระหว่างศตวรรษที่ 19 การเวนคืนอาคารและที่ดินเป็นของชาติสร้างความขัดแย้งเล็กน้อยในเรื่องทรัพย์สินเอกชนและการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยสาธารณะ เว้นแต่กรณีที่ดินพื้นเมืองอเมริกัน ในศตวรรษที่ 19 สหรัฐอเมริกาขยายจาก 13 รัฐในฝั่งแอตแลนติกไปยังฝั่งแปซิฟิกเมื่อสิ้นสุดศตวรรษ ในระหว่างนั้น สหรัฐอเมริกาผ่านการสู้รบมากมายและผนวกเอาที่ดินที่ต้องผ่านการฆ่าฟันคนพื้นเมืองอเมริกัน จนกระทั่งปี พ.ศ. 2414 ที่มีการลงนามในการจัดสรรที่ดินให้ชาวอินเดียนแดงสร้างเขตพื้นที่สงวนขึ้นและให้สิทธิในการถือครองที่ดินแก่บุคคลเหล่านั้น

ในศตวรรษที่ 20 การเกิดชุมชนเมืองเพิ่มขึ้นและการอพยพจำนวนมากขึ้นสู่สหรัฐอเมริกา ทำให้จำเป็นต้องมีการทบทวนความสามารถของรัฐในการกำกับดูแลทรัพย์สินของ

³⁵ United States Constitution, 5th Amendment. http://www.usconstitution.net/xconst_Am5.html. Accessed 7 November, 2010.

³⁶ US Constitution, 14th Amendment. http://www.usconstitution.net/xconst_Am14.html. Accessed 7 November, 2010.

³⁷ For a thorough list and discussion of the limits on foreign land ownership and investment, please see the Congressional Research Service report, “Foreign Investment in the United States: Major Federal Statutory Restrictions.” <http://openocrs.com/document/RL33102/>.

เอกชนเพื่อการพัฒนาประเทศ ในศตวรรษนี้เกิดคำถามมากขึ้นเรื่องเมื่อใดที่เรายอมรับได้ในการที่รัฐจะเวนคืนที่ดินและเพื่อวัตถุประสงค์อะไร เป็นครั้งแรกที่บทบัญญัติใน 5th Amendment เรื่องการเวนคืนมีผลบังคับ ในทศวรรษ 90 มีคำพิพากษาของศาลจำนวนมาก เป็นที่ชัดเจนว่ารัฐบาลมีสิทธิที่จะเวนคืนที่ดินเพื่อประโยชน์สาธารณะ แต่จะต้องมีการจ่ายค่าชดเชยสำหรับข้อกำหนดและการเวนคืนที่มากเกินไป”³⁸

จนถึงช่วงเจรจาทำข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ในช่วงต้นทศวรรษ 90 มีการเคลื่อนไหวในสหรัฐอเมริกา ที่เรียกว่า “การเคลื่อนไหวในเรื่องสิทธิในทรัพย์สิน” โดยมีเป้าหมายที่ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวกับกฎหมายคุ้มครองสิ่งแวดล้อม นโยบาย การคุ้มครองพื้นที่ชุ่มน้ำ เป็นต้น พวกเขาเห็นว่านโยบายเหล่านี้จะไปกระทบต่อสิทธิในทรัพย์สินของเอกชนและหลักการสำคัญที่เป็นแก่นของสหรัฐอเมริกา

รูปที่ 12: คำพิพากษาของศาลสหรัฐอเมริกาเรื่องทรัพย์สินเอกชน

พ.ศ.	คำวินิจฉัยของสหรัฐอเมริกา
2465	คดี Pennsylvania Coal v. Mahon วินิจฉัยว่า กฎเกณฑ์อาจจะเสมือนการนำทรัพย์สินมาและจะต้องมีการจ่ายค่าชดเชย
2469	คดี Euclid vs. Ambler Realty วินิจฉัยว่าการโซนนิ่งเป็นการจัดการสิทธิในทรัพย์สินของเอกชนที่ยอมรับได้
2497	คดี Berman vs. Parker ศาลพิพากษายืนยันว่า หน่วยงานของรัฐจะรวบรวมและพัฒนาที่ดินอันเป็นทรัพย์สินเอกชน จะต้องจ่ายค่าชดเชย ในการทำดังกล่าว การใช้ประโยชน์โดยส่วนรวมเป็นที่เข้าใจว่า หมายถึงเพื่อประโยชน์ของส่วนรวม”
2535	คดี Lucas vs. S. Carolina Coastal Council พบว่า ข้อกำหนดที่ไปไกลเกินไปและขจัดความมั่งคั่งทางเศรษฐกิจของที่ดินออกไปหมดจะต้องมีการจ่ายเงินชดเชย

ที่มา: Ibid. 336.

³⁸ Harvey M. Jacobs, “Social Conflict Over Property Rights: the end, a new beginning, or a continuing debate?” *Housing Policy Debate*, 20, no. 3 (2010), 335.

สรุป

ในช่วงเวลาที่มีการเจรจาเพื่อทำข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือเริ่มต้น ประเทศสมาชิกที่เกี่ยวข้องมีความเข้าใจเรื่องทรัพย์สินของเอกชนในระดับที่แตกต่างกัน สำหรับเม็กซิโก เพิ่งจะเสร็จสิ้นการปฏิรูปที่ดินครั้งใหญ่ที่มุ่งโดยตรงเพื่อจะกระตุ้นการลงทุนจากต่างประเทศให้มากยิ่งขึ้น และได้เปิดเสรีนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเปิดให้เอกชนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ภายในประเทศ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือจะทำให้เม็กซิโกสามารถจะปฏิรูปได้เป็นการถาวร โดยนำไปผูกพันกับสนธิสัญญาระหว่างประเทศ สำหรับแคนาดาและสหรัฐอเมริกา แนวคิดเรื่องทรัพย์สินเอกชนมีอยู่แล้วในกรอบพื้นฐานของประเทศ อย่างไรก็ตาม ในช่วงต้นของทศวรรษที่ 90 ทั้งสองประเทศพยายามอย่างยิ่งในการหาสมดุลระหว่างกฎระเบียบที่เห็นว่าจำเป็นสำหรับประโยชน์สาธารณะและหลังการเกี่ยวกับความเป็นเจ้าของทรัพย์สินของเอกชน จนถึงเวลาที่มีการเจรจาทำข้อตกลง ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ประเทศทั้งสามมีนโยบายที่ยอมให้ต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ภายในประเทศของตน

2.3. กฎหมายเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินของประเทศสมาชิกเขตการค้าเสรีอาเซียน

ในปี พ.ศ.2510 ที่มีการก่อตั้งอาเซียน ขึ้น ประเทศสมาชิกเริ่มต้น 7 ประเทศไม่ได้มองไปถึงการมีตลาดร่วมหรือกรอบความมั่นคงในระดับภูมิภาคว่าเป็นจุดประสงค์ของพวกเขาดังนี้ อย่างไรก็ตาม การผ่อนปรนความตึงเครียดระหว่างผู้เข้าร่วมและการจัดตั้งเป็นเขตเศรษฐกิจโดยมีภาษีในระดับต่ำลงและความสัมพันธ์ทางการค้าที่ราบรื่นได้กลายมาเป็นเป้าหมายโดยธรรมชาติ หลังจากที่มีการแลกเปลี่ยนไม่น่าสนใจพอสำหรับแนวคิดเกี่ยวกับอาเซียนที่ก้าวหน้า ผลที่ตามมาคืออาเซียนกลายเป็นสิ่งที่น่าสนใจมากขึ้นพร้อมกับมีประเทศสมาชิกเพิ่มเติมอีก 3 ประเทศและติมอร์ตะวันออกก็กำลังจะเข้าร่วมในเร็ว ๆ นี้

แนวคิดหลายอย่างก็เกิดขึ้นพร้อม ๆ กับการพัฒนานี้ และบางอย่างหลังจากผ่านการเจรจาปรึกษากันมาเป็นเวลานานเกิดเป็นรูปเป็นร่างขึ้น ซึ่งหนึ่งในนั้นก็คือ เขตการค้าเสรีอาเซียน (ASEAN Free Trade Area : AFTA) ซึ่งจะทำให้ผู้คนกว่า 600 ล้านคนในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ใกล้ชิดกันมากขึ้นในเชิงเศรษฐกิจ จากการได้พิจารณาเขตการค้าเสรีอื่นๆ ในโลก โดยเฉพาะที่สหภาพยุโรป และ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ แล้ว สมาชิกเขตการค้าเสรีอาเซียนได้เริ่มสิ่งใหม่ ๆ หลายอย่างเกี่ยวกับการค้าเสรีและเพิ่มการหมุนเวียนของการลงทุนวัตถุประสงค์นั้นไม่เพียงแต่สร้างความใกล้ชิดกันให้มากขึ้นระหว่างสมาชิกอาเซียน แต่ยังต้องการให้เกิดอำนาจในการเจรจาต่อรองที่มากขึ้นกับคู่ค้าหรือภูมิภาคอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม การวางแผนและการนำมาตราการที่เป็นธรรมมาปฏิบัติเป็นสองเรื่องที่แตกต่างกัน ทุกวันนี้แม้ว่า อาเซียนก็มีกรอบ

ในการเจรจาได้เกือบจะทุกเรื่องแต่ในหลาย ๆ เรื่องการนำไปสู่การปฏิบัติที่เป็นรูปธรรมยังไม่ค่อยเกิดขึ้น ซึ่งรวมถึงเรื่องปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินและการใช้ประโยชน์ในที่ดินด้วย

ประเทศสมาชิกอาเซียน จำนวน 10 ประเทศมีความแตกต่างกันอย่างมาก ดังนั้นการนำเป้าหมายและมาตรการที่มีร่วมกันไปสู่การปฏิบัติจึงยังคงเป็นเรื่องซับซ้อนและใช้เวลามาก ด้วยเหตุนี้จึงไม่มีกฎหมายหรือประมวลกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินในกรอบของเขตการค้าเสรีอาเซียน ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของการศึกษาชั้นนี้ จึงมีรายละเอียดสั้น ๆ ของกฎหมายที่ดินหลัก ๆ ในแต่ละประเทศสมาชิกอาเซียน เพื่อให้เกิดความเข้าใจในข้อจำกัดด้านกฎหมายของแต่ละประเทศเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

ในหัวข้อต่อไปจะเน้นเรื่องกรอบทางกฎหมายเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินของประเทศสมาชิกอาเซียนแต่ละประเทศได้แก่ กัมพูชา อินโดนีเซีย มาเลเซีย พม่า ฟิลิปปินส์ และเวียดนาม เพื่อความเข้าใจที่ดีขึ้นในข้อแย้งที่อาจจะขึ้นในบางเรื่อง จะมีกรณีศึกษาสั้น ๆ ให้อ่านในรายละเอียดเหล่านี้ อย่างไรก็ตามเพื่อประโยชน์ของการศึกษานี้ จะไม่ลงลึกในรายละเอียดกรณีศึกษาเหล่านี้

กัมพูชา

ภูมิหลัง

มาตรา 44 ของรัฐธรรมนูญกัมพูชา ระบุว่า เฉพาะแต่พลเมืองและนิติบุคคลสัญชาติกัมพูชาเท่านั้นที่มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ในส่วนของกฎหมายที่ดิน ไม่มีข้อแตกต่างระหว่างคนต่างด้าวจากประเทศใน อาเซียน กับคนต่างด้าวจากประเทศอื่น

กรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวในกัมพูชา

กฎหมายที่ดินฉบับปี พ.ศ.2544 ควบคุมการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินในกัมพูชาตามมาตรา 8 ของกฎหมายนี้ เฉพาะแต่บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีสัญชาติกัมพูชาเท่านั้นที่อาจจะเป็นเจ้าของที่ดินในกัมพูชาได้ นอกเหนือจากนี้ กิจกรรมที่มีคนกัมพูชาเป็นเจ้าของมากกว่าร้อยละ 51 อาจจะเป็นเจ้าของที่ดินได้เช่นกัน เป็นไปได้ที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในกัมพูชา มีการเช่าต่างกัน 2 แบบ แบบแรกไม่จำกัดระยะเวลา ส่วนอีกแบบหนึ่งมีระยะเวลาแน่นอนซึ่งอาจจะเป็นการเช่าระยะสั้นที่สามารถต่ออายุการเช่าได้หรือการเช่าระยะยาวเป็นเวลา 15 ปีหรือนานกว่านั้น³⁹

ในเรื่องของอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันกำลังสูงขึ้น รัฐบาลกัมพูชาเพิ่งจะออกกฎหมายใหม่ที่อนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถซื้อพาร์ทเมนต์ที่มีอย่างน้อยสองชั้นได้⁴⁰

³⁹ Land Law of 2001, Article 106

⁴⁰ More Cambodian laws in: http://www.gocambodia.com/laws/land_construction.asp

กฎหมายคุ้มครองสิ่งแวดล้อม

ตามกฎหมายเรื่องการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมและการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ จะต้องมีการทำการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนจะเริ่มกิจกรรมหรือโครงการใด คำขออนุมัติในโครงการลงทุนทั้งหลายและโครงการของรัฐทุกโครงการต้องมีการประเมินในเรื่องนี้ก่อนจะได้รับ การอนุมัติจากกระทรวงสิ่งแวดล้อมและยื่นต่อรัฐบาล⁴¹ ข้อกำหนดเพิ่มเติมพบได้ในกฎหมายลำดับ รองเรื่องกระบวนการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมฉบับปี พ.ศ.2542

กฎหมายที่ดินพิเศษเกี่ยวกับมรดกทางวัฒนธรรมและศาสนสถาน

กฎหมายกัมพูชาบัญญัติว่าที่ดินที่อยู่ในเขตวัดในพุทธศาสนาจะอยู่ใต้การดูแลของ คณะกรรมการศาสนสถาน ทรัพย์สินของวัดไม่อาจจะขาย แลกเปลี่ยน หรือบริจาคได้ อย่างไรก็ตามก็ได้อาจจะมีการให้เช่าได้ภายใต้เงื่อนไขว่าการเช่าเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ด้านการศาสนา

ศาสนสถานในศาสนาอื่นไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวควรจะบริหารจัดการโดย คณะกรรมการในศาสนานั้น ๆ⁴²

การเสนอให้มีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับ เขตการค้าเสรีอาเซียน/ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ไม่มีข้อมูลปรากฏในเรื่องข้อเสนอมให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินระหว่างการศึกษานี้

อินโดนีเซีย

ภูมิหลัง

กฎหมายพื้นฐานเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินในอินโดนีเซียคือพระราชบัญญัติหมายเลข 5 ฉบับปี พ.ศ.2503 หรือที่เรียกว่า *Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)* หรือ Basic Agrarian Law (BAL) ซึ่งเป็นตัวกำหนดสิทธิในที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่สามารถจะถือครองได้โดยพลเมืองชาวอินโดนีเซีย หรือที่ไม่ใช่ชาวอินโดนีเซีย ตั้งแต่ปี พ.ศ.2503 มีกฎหมายและกฎเกณฑ์ของฝ่ายรัฐออกมาอีกมากมายเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่ BAL ก็ยังเป็นหลักพื้นฐานของกฎหมายและกฎเกณฑ์ดังกล่าวทั้งหมด หน่วยงานที่ออกเอกสารสิทธิในคือ Badan Pertanahan Nasional (BPN) หรือ คณะกรรมการที่ดินแห่งชาติ ซึ่งมีสำนักงานกระจายอยู่ทั่ว อินโดนีเซียครอบคลุมที่ดินที่จดทะเบียนทั้งหมดของประเทศ

⁴¹ Law on Environmental Protection and Natural Resource Management, Article 6+7

⁴² Land Law of 2001, Article 20-22

การถือครองสิทธิที่ดิน

ในอินโดนีเซีย มีการถือครองสิทธิในที่ดินได้หลายแบบและบางส่วนเท่านั้นที่อาจจะถือได้โดยคนที่ไม่ใช่พลเมืองอินโดนีเซีย กฎหมายของอินโดนีเซียไม่ได้กำหนดความแตกต่างระหว่างคนต่างด้าวที่มาจากประเทศสมาชิก อาเซียน กับประเทศอื่น ๆ

ก) การถือครองสิทธิในที่ดินที่สำคัญตาม BAL ฉบับปี 2503:

HakMilik – แบบกรรมสิทธิ์ (มาตรา 20-27)

เฉพาะแต่พลเมืองหรือนิติบุคคลสัญชาติอินโดนีเซียที่เป็นเจ้าของและควบคุมโดยพลเมืองอินโดนีเซียเท่านั้นที่สามารถจะถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้

HakGuna Usaha – แบบสิทธิในการเพาะปลูกในที่ดิน (มาตรา 28-34)

ในการถือครองสิทธิแบบนี้ ที่ดินที่เป็นของรัฐอาจจะมีการนำไปใช้เพื่อประโยชน์ทางเกษตรกรรมได้เช่นการประมงหรือปลูกพืช *HakGuna Usaha* อาจจะถูกอนุญาตเป็นเวลา 25 หรือ 35 ปี และสามารถจะขยายได้อีก 25 ปี อาจจะออกให้แก่พลเมืองอินโดนีเซีย นิติบุคคล หรือ PMAs (บริษัทลงทุนต่างด้าว) ซึ่งอาจจะนำไปใช้เป็นหลักประกันและอาจจะโอนให้กับบุคคลภายนอกได้ด้วย

HakGunaBangunan – สิทธิในอาคาร (มาตรา 35-40)

สิทธิประเภทนี้เป็นการให้สิทธิในการก่อสร้างและเป็นเจ้าของอาคารเหนือที่ดินที่เป็นของบุคคลภายนอก อาจจะมีอายุได้สูงสุดถึง 30 ปี และสามารถจะต่อเวลาออกไปได้อีก 20 ปี สิทธิประเภทนี้อาจจะถือโดยพลเมืองอินโดนีเซีย นิติบุคคล (รวมทั้ง PMAs) อาจจะนำไปใช้เป็นหลักประกันและอาจจะโอนให้กับคนอื่นได้

HakPakai – สิทธิในการใช้สิทธิเหนือที่ดิน (มาตรา 41–43)

เป็นการอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ใด ๆ เป็นเวลา 20 ปี และอาจจะขยายระยะเวลาออกไปได้อีก 20 ปี คนอินโดนีเซียและคนต่างด้าว และนิติบุคคลสัญชาติอินโดนีเซีย (รวมถึง PMAs) ได้รับอนุญาตให้ถือครองสิทธินี้ สิทธินี้ไม่สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันหรือโอนแก่กันได้

ข) สิทธิในที่ดินของผู้ที่ไม่ใช่พลเมืองอินโดนีเซีย

สิทธิเหนือที่ดินสำหรับบุคคลที่ไม่ใช่ชาวอินโดนีเซียจะควบคุมไว้ด้วยกฎหมายต่าง ๆ กันแม้ว่าคนที่ไม่ใช่ชาว อินโดนีเซียจะมีสิทธิเพียงได้ *HakPakai* และการใช้ที่ดินในอินโดนีเซียใน

เวลาจำกัด⁴³ PMAs อาจจะได้เพียงสิทธิ *HakPakai* *HakGunaBangunan* และ *HakGuna Usaha*⁴⁴ ส่วน *HakMilik* จะมีได้เฉพาะชาวอินโดนีเซียเท่านั้น

กฎหมายคุ้มครองสิ่งแวดล้อม

การจัดการสิ่งแวดล้อมใช้สำหรับควบคุมการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในอินโดนีเซียแต่ได้มีการยกเลิกไปเนื่องจากมีการประกาศใช้ *Undang-Undang Republik Indonesia No. 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup* (พระราชบัญญัติจัดการและคุ้มครองสิ่งแวดล้อม) ปี พ.ศ.2552⁴⁵

เป็นการบัญญัติตามมาตรา 33 ของรัฐธรรมนูญอินโดนีเซียฉบับปี พ.ศ.2488 ซึ่งส่งเสริมระบบเศรษฐกิจของชาติที่ไม่ทำลายและมีความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมดังนี้: “ระบบเศรษฐกิจของชาติควรจะดำเนินไปตามหลักการต่อไปนี้: ร่วมมือร่วมใจกัน มีประสิทธิภาพที่เป็นธรรม ยั่งยืน เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เป็นอิสระ และมีความสมดุลระหว่างความก้าวหน้าและความเป็นอันหนึ่งอันเดียวของเศรษฐกิจชาติ”⁴⁶

บริษัทที่ต้องการจะประกอบกิจการในอินโดนีเซียจะต้องไม่ฝ่าฝืนมาตรฐานด้านคุณภาพในการจัดการสิ่งแวดล้อมซึ่งกำหนดโดยรัฐบาล หากธุรกิจมีผลกระทบอย่างสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม จะต้องมีการทำการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (*Environmental Impact Assessment : EIA*)⁴⁷ หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการวัดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมรวมถึงจำนวนคนที่จะได้รับผลกระทบจากธุรกิจที่มีการวางแผน ขอบเขตของสิ่งที่ได้รับผลกระทบ ความรุนแรงและระยะเวลาของผลกระทบ ปริมาณองค์ประกอบด้านสิ่งแวดล้อมอื่นซึ่งจะได้รับผลกระทบ ผลรวมของลักษณะของผลกระทบ การฟื้นคืนได้หรือไม่ได้ของผลกระทบ หลักเกณฑ์อื่น ๆ เกี่ยวกับการพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี

ธุรกิจบางอย่างที่พิจารณาโดยรัฐบาลแล้วว่าไม่มีผลกระทบอย่างสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม ยังจะต้องมีการทำ *UKL-UPL (Environmental Management Effort)* ซึ่งคือค่าแกลงถึงการจัดการ

⁴³Laws and Regulations concerning the HakPakai for Non-Indonesian Citizens include UU No. 5/1960; UU No. 16/1985; UU No. 21/1997 jo.; UU No. 20/2000; PP No. 48/1994 jo.; PP No. 79/1996; PP No. 40/1996; PP No. 41/1996; PP No. 24/1997; PP No. 13/2010; PMNA/KBPN No. 7/1996; PMNA/KBPN No. 3/1997; PMNA/KBPN No.3/1999; PMNA/KBPN No. 9/1999; Peraturan KBPN RI No. 3/2006; Peraturan KBPN RI No. 4/2006; Peraturan KBPN RI No.7/2007

⁴⁴Laws and Regulations concerning the HakPakai for Non-Indonesian Legal Entities include: UU No. 5/1960; UU No. 21/1997 jo.; UU No. 20/2000; PP No. 48/1994 jo.; PP No. 79/1996; PP No. 40/1996; PP No. 41/1996; PP No. 24/1997; PP No. 13/2010; PMNA/KBPN No. 3/1997; PMNA/KBPN No.3/1999; PMNA/KBPN No. 9/1999; Peraturan KBPN RI No. 3/2006; Peraturan KBPN RI No. 4/2006; Peraturan KBPN RI No.7/2007

⁴⁵Act No. 32 of 2009

⁴⁶Article 33 of the Indonesian Constitution of 1945

⁴⁷Act No. 32 of 2009, Article 22

และติดตามตรวจสอบด้านสิ่งแวดล้อมของธุรกิจ⁴⁸ ธุรกิจขนาดเล็กและเล็กมาจะได้รับการยกเว้นในข้อกำหนดนี้

ธุรกิจทุกอย่างที่ต้องมีการทำ EIA หรือ UKL-UPL ต้องได้รับอนุญาตด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อที่จะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ ใบอนุญาตสิ่งแวดล้อมพร้อมกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ อาจจะมีการยกเลิกได้หากออกโดยอาศัยข้อมูลที่ไม่ถูกต้อง ธุรกิจไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ข้อกำหนดหรือภาระผูกพันตาม การทำ EIA ไม่ได้มีการนำไปปฏิบัติ เมื่อยกเลิกใบอนุญาตสิ่งแวดล้อม ใบอนุญาตประกอบธุรกิจก็จะถูกเพิกถอนด้วยเช่นกัน

กฎหมายที่ดินพิเศษเกี่ยวกับมรดกทางวัฒนธรรม สุสาน และศาสนสถาน

ธุรกิจที่อาจจะกระทบต่อมรดกทางวัฒนธรรมต้องทำ EIA เช่นกับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดการและคุ้มครองสิ่งแวดล้อม⁴⁹ ชุมชนที่ได้รับผลกระทบอาจจะยื่นคัดค้าน EIA ได้⁵⁰ นอกจากนี้ การคุ้มครองมรดกทางวัฒนธรรมยังถูกกำกับดูแลโดยกฎหมายเลขที่ 5 ฉบับปี พ.ศ. 2535 อีกด้วย

กฎหมายที่ควบคุมเรื่องสุสานคือ Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1987 ซึ่งระบุว่าสุสานสาธารณะจะได้รับ Hak Pakai ขณะที่สุสานเอกชนอาจจะได้รับ Hak Milik หรือ Hak Pakai รัฐบาลจะเป็นผู้อนุมัติในเรื่องสถานที่ตั้งของสุสาน เพื่อให้การอนุมัติรัฐบาลมีหน้าที่ในการพิจารณาว่าสุสานจะทำลายสิ่งแวดล้อม ขัดขวางการใช้ที่ดินที่อุดมสมบูรณ์ ใช้พื้นที่มากเกินไป และสอดคล้องกับสิ่งแวดล้อมโดยรอบ และอยู่ในพื้นที่ที่มีประชากรอยู่หนาแน่นเกินไปหรือไม่⁵¹

เพื่อที่จะสร้างโบสถ์หรือสุเหร่า จำเป็นจะต้องมีใบประกาศเป็นทางการจาก Departemen Agama/ กระทรวงกิจการศาสนา เป็นเอกสารฉบับหนึ่งที่จะต้องยื่นต่อ BPN ซึ่งเป็นหน่วยงานรับผิดชอบในการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในอินโดนีเซีย

การเสนอให้มีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับ เขตการค้าเสรีอาเซียน/ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ระหว่างการทำวิจัย ไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงตามแผนเกี่ยวกับกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินในอินโดนีเซีย ที่เกี่ยวกับ เขตการค้าเสรีอาเซียน หรือ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน จากเอกสารวิชาการ หนังสือพิมพ์ หรือในอินเทอร์เน็ต ด้วยเหตุนี้ จึงมีการสัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทนของสำนักงาน BPN ในจาร์กาด้า ระหว่างการสัมภาษณ์นี้ ผู้ให้ข้อมูลระบุว่า

⁴⁸Act No. 32 of 2009, Article 34

⁴⁹Act No. 32 of 2009, Article 23

⁵⁰Act No. 32 of 2009, Article 26

⁵¹Peraturan Pemerintah No. 9 of 1987, Article 2&3

ข้อกำหนดล่าสุดเกี่ยวกับการกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวเป็นไปตาม PP No. 13 ในปี พ.ศ.2553 อย่างไรก็ตามนี่เป็นการเปลี่ยนแปลงตามปกติของกฎหมายที่มีอยู่และไม่เกี่ยวกับกระบวนการในการรวมตัวเป็นเขตการค้าเสรีอาเซียน หรือ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือในระหว่างอินโดนีเซียเป็นประธานอาเซียน ในปี พ.ศ.2554 นอกจากนี้ ผู้ให้สัมภาษณ์ยังชี้ว่าเท่าที่พวกเขารับรู้ ยังไม่มีแผนการออกข้อกำหนดใหม่⁵²

มาเลเซีย

ภูมิหลัง

รัฐธรรมนูญมาเลเซียประกันสิทธิในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินและปกป้องเจ้าของสิทธิด้วยเช่นกัน⁵³ นอกเหนือจากรัฐธรรมนูญ กฎหมายที่กำกับเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินในมาเลเซียคือประมวลกฎหมายที่ดินแห่งชาติปี พ.ศ.2508

รัฐธรรมนูญไม่เพียงแยกความแตกต่างระหว่างพลเมืองมาเลเซียและไม่ใช่มลายู แต่ยังแยกระหว่างพลเมืองที่เป็นชาวมลายู (ภุมิบุตร) กับพลเมืองมาเลเซียอื่น ๆ ในส่วนของกฎหมายที่ดิน ไม่มีความแตกต่างระหว่างคนต่างด้าวจากประเทศในอาเซียนกับคนต่างด้าวจากประเทศอื่น

กรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวในมาเลเซีย

คนต่างด้าวในมาเลเซียได้รับอนุญาตให้ซื้อที่ดินและเป็นเจ้าของที่ดินในมาเลเซียได้ อย่างไรก็ตามก็ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขบางประการ คนต่างด้าวสามารถจะซื้อทรัพย์สินระดับบนเท่านั้น โดยมีมูลค่าสูงสุด 500,000 ริงกิต (ประมาณ 160,000 เหรียญสหรัฐ) ในรัฐส่วนใหญ่ยกเว้นซาราวัก พวกเขาจะต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนของต่างด้าว (Foreign Investment Committee: FIC) ก่อนซื้อขายที่ดิน⁵⁴

โครงการของรัฐบาล

รัฐบาลมาเลเซียได้ดำเนินโครงการ “มาเลเซีย บ้านแห่งที่สองของฉัน” เพื่อดึงดูดคนต่างด้าวที่ต้องการมาดำเนินธุรกิจในมาเลเซีย สำหรับผู้เข้าร่วมในโปรแกรมนี้ เงื่อนไขทางสังคม

⁵²Interview on 23rd of December 2010

⁵³Malaysian Constitution, Article 12 (13) : (1) No person shall be deprived of property save in accordance with law. (2) No law shall provide for the compulsory acquisition or use of property without adequate compensation

⁵⁴Malaysian Industrial Development Authority: http://www.mida.gov.my/en_v2/

นำมาใช้ทำให้มันง่ายขึ้นในการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเนื่องจากพวกเขาไม่จำเป็นต้องขอการอนุมัติจาก FIC ก่อนทำการซื้อขายที่ดิน⁵⁵

กฎหมายคุ้มครองสิ่งแวดล้อม

กฎหมายคุณภาพสิ่งแวดล้อมปี พ.ศ.2517 กำกับดูแลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในมาเลเซีย ตามกฎหมายดังกล่าว วัตถุประสงค์คุณภาพสิ่งแวดล้อมเป็นบุคคลผู้รับผิดชอบในการออกใบอนุญาตและหากจำเป็นจะกำหนดเงื่อนไขไว้ด้วยก็ได้ เงื่อนไขเหล่านี้อาจจะรวมถึงข้อกำหนดในการซ่อมแซมและเปลี่ยนแปลงทดแทนอุปกรณ์หรือติดตั้งหรือดำเนินการ ซ่อมหรือเปลี่ยนอุปกรณ์ในการควบคุม ผู้ถือใบอนุญาตอาจจะต้องดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบโดยค่าใช้จ่ายของตนเอง ใบอนุญาตมีอายุ 1 ปี และดังนั้นต้องมีการต่ออายุทุก ๆ 12 เดือน⁵⁶

กฎหมายที่ดินพิเศษเกี่ยวกับมรดกทางวัฒนธรรม

สถานที่มรดกทางวัฒนธรรมในมาเลเซียมีการจัดการและคุ้มครองโดยอาศัยกฎหมายว่าด้วยมรดกทางวัฒนธรรมปี พ.ศ.2548 ตามกฎหมาย สถานที่ที่กำหนดเป็นมรดกทางวัฒนธรรมจะกลายเป็นพื้นที่อนุรักษ์โดยทันที

บุคคลที่รับผิดชอบในการดูแลและบำรุงรักษาโบราณสถานคือเจ้าของ ในกรณีที่รัฐบาลเห็นว่ามรดกดังกล่าวไม่ได้รับการดูแลรักษาที่ดี อาจจะมีคำสั่งให้บุคคลภายนอกเข้าทำการซ่อมแซมโดยเจ้าของเป็นฝ่ายออกค่าใช้จ่าย⁵⁷

เป็นไปได้ที่จะขายสถานที่ที่เป็นมรดกทางวัฒนธรรมภายใต้เงื่อนไขว่าคณะกรรมการได้รับการบอกกล่าวภายใน 28 วันหลังจากมีการทำข้อตกลงซื้อขาย⁵⁸

การเสนอให้มีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับ เขตการค้าเสรีอาเซียน/ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ไม่พบว่ามีข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอให้มีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินระหว่างการทบทวน

⁵⁵Official Malaysia My Second Home website: <http://www.mm2h.gov.my/incentive1.php>; additionally information under Ministry of Tourism: http://tourism.gov.my/en/activities/default.asp?activity_id=13

⁵⁶Environmental Quality Act, Section 11 and 12

⁵⁷Cultural Heritage Act 2005, Article 420

⁵⁸Cultural Heritage Act 2005, Article 36

พม่า

ภูมิหลัง

ในช่วงที่อังกฤษผนวกพม่าในด้านใต้เมื่อศตวรรษที่ 19 อังกฤษได้นำหลักเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดเป็นของรัฐมาใช้ ซึ่งยังคงมีผลอยู่ในทุกวันนี้ อังกฤษจะให้สิทธิในการถือครองที่ดินซึ่งมาพร้อมสิทธิพิเศษเช่นสิทธิในการสืบทอดมรดก จ้างนอง หรือขายที่ดิน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ไร่ที่ดี ระหว่าง พ.ศ.2507-2531 ส่วนใหญ่ของสิทธิเหล่านี้เว้นแต่การสืบทอดและสิทธิในการไถ่ที่ดินได้ถูกยกเลิกไป⁵⁹

กรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวในพม่า

คนต่างด้าวไม่ได้รับอนุญาตให้เป็นเจ้าของที่ดินเนื่องจากไม่มีหลักการเรื่องเอกชนเป็นเจ้าของที่ดินในรัฐธรรมนูญของพม่า ที่ดินทั้งหมดมีรัฐเป็นเจ้าของ⁶⁰ คนต่างด้าวอาจจะทำได้เพียงเช่าที่ดินเป็นเวลา 30 ปี หรือนานกว่านั้นหากได้รับการอนุมัติโดยรัฐบาล หากคนต่างด้าวต้องการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากภาคเอกชนทำได้เพียงระยะเวลาครั้งละหนึ่งปี⁶¹

ในส่วนของกฎหมายที่ดิน ไม่มีข้อแตกต่างระหว่างคนต่างด้าวจากประเทศในกลุ่มอาเซียน กับคนต่างด้าวจากประเทศอื่น ๆ

กฎหมายคุ้มครองสิ่งแวดล้อม

รัฐมนตรีกระทรวงป่าไม้โดยอนุมัติของรัฐบาลอาจจะประกาศเขตธรรมชาติซึ่งจะอยู่ภายใต้การคุ้มครองพิเศษเช่น อุทยานแห่งชาติ หรือเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เป็นต้น⁶² อธิบดีกรมป่าไม้ โดยอนุมัติรัฐมนตรี อาจจะประกาศและกำหนดข้อสัตว์หรือพืชสงวนและดำเนินมาตรการเพื่อปกป้องสิ่งมีชีวิตประเภทเหล่านั้น⁶³

⁵⁹Tin Soe, Myanmar in Economic Transition: Constraints and Related Issues Affecting the Agriculture Sector

⁶⁰Constitution of Myanmar (2008), Article 37: The Union: (a) is the ultimate owner of all lands and all natural resources above and below the ground, above and beneath the water and in the atmosphere in the Union; (b) shall enact necessary law to supervise extraction and utilization of State owned natural resources by economic forces; (c) shall permit citizens right of private property, right of inheritance, right of private initiative and patent in accord with the law.

⁶¹Association of South East Asian Nations: <http://www.aseansec.org/8819.htm>

⁶² In one of the following categories according to Article 7 of the Protection of the Wildlife and Conservation of Natural Areas Law:(a) Scientific Reserve; (b) National Park; (c) Marine National Park; (d) Nature Reserve; (e) Wildlife Sanctuary; (f) Geo-physically Significant Reserve; (g) other Nature Reserve determined by the Minister.

⁶³Protection of the Wildlife and Conservation of Natural Areas Law (1994), Article 15

นอกจากนี้ นโยบายด้านป่าไม้ของพม่าปี พ.ศ. 2537 วางไว้ว่าต้องการเพิ่มปริมาณป่าไม้ถาวรที่มีอยู่จากร้อยละ 18 เป็นร้อยละ 40 มีการดำเนินโครงการสำคัญบางอย่างตามนโยบายนี้ เช่น การปลูกฟื้นฟูป่าไม้ การคุ้มครองป่าไม้ การวิจัยและศึกษา⁶⁴

กฎหมายที่ดินพิเศษเกี่ยวกับมรดกทางวัฒนธรรม

กฎหมายคุ้มครองและอนุรักษ์พื้นที่มรดกทางวัฒนธรรมฉบับปี พ.ศ.2541⁶⁵ กำหนดว่า สิ่งก่อสร้างเก่าแก่ที่สร้างก่อน พ.ศ.2429 หรือได้รับการประกาศเป็นสถานที่ที่เป็นมรดกทางวัฒนธรรมจะอยู่ภายใต้การคุ้มครองพิเศษ ทุกคนที่ต้องการจะก่อสร้างอาคาร หรือปรับปรุง สิ่งก่อสร้างใด ๆ ในพื้นที่มรดกทางวัฒนธรรมจะต้องขออนุญาตต่อกรมโบราณคดี โดยกรมจะเป็นผู้มีคำวินิจฉัยขั้นสุดท้ายหลังจากได้พิจารณาในเรื่องดังนี้:

- (ก) จะเป็นการบดบังทัศนียภาพของโบราณสถานหรือไม่
- (ข) ไม่มีสิ่งก่อสร้างที่เป็นโบราณสถานอยู่ในพื้นที่นั้นใช่หรือไม่
- (ค) จะไปบดบังภูมิทัศน์ตามธรรมชาติที่ล้อมรอบหรือไม่
- (ง) จะไปทำลายความสง่างามโบราณสถานหรือไม่
- (จ) จะกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของโบราณสถานหรือไม่ และ
- (ฉ) จะก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อมหรือไม่⁶⁶

หลังจากกระบวนการนี้เสร็จสิ้นลง กรมจะส่งผลการพิจารณาไปยังกระทรวงวัฒนธรรมซึ่งจะเป็นผู้อนุมัติหรือปฏิเสธการออกใบอนุญาต⁶⁷

การเสนอให้มีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดเกี่ยวกับการมรดกในพื้นที่ดินสำหรับ เขตการค้าเสรีอาเซียน/ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ไม่พบว่ามีข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอให้มีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดเรื่องกรรมสิทธิ์ ในที่ดินระหว่างการทบทวน

⁶⁴ UN division for sustainable development:

<http://www.un.org/esa/agenda21/natlinfo/countr/myanmar/natur.htm#land>

⁶⁵ Protection and Preservation of Cultural Heritage Regions Law(1998), Article 2

⁶⁶ Protection and Preservation of Cultural Heritage Regions Law(1998), Article 17

⁶⁷ Protection and Preservation of Cultural Heritage Regions Law(1998), Article 13+14

ฟิลิปปินส์

ภูมิหลัง

รัฐธรรมนูญของฟิลิปปินส์ระบุว่าสาธารณสมบัติและทรัพยากรธรรมชาติเว้นแต่ที่ดินทางการเกษตรอยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐ ในการใช้ประโยชน์และพัฒนาที่ดินนี้ รัฐอาจจะทำข้อตกลงกับพลเมืองฟิลิปปินส์หรือนิติบุคคลที่มีพลเมืองฟิลิปปินส์เป็นเจ้าของอย่างน้อยร้อยละ 60⁶⁸ บทบัญญัติสำคัญอยู่ในข้อ XII มาตรา 2 ที่บัญญัติว่า “ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติทั้งหลาย น้ำแร่ธาตุ ถ่านหิน ปิโตรเลียม และน้ำมันแร่อื่น ๆ ทั้งที่อาจจะนำมาเป็นเชื้อเพลิง ทำการประมง ป่าไม้ หรือตัดไม้ สัตว์ป่า พรรณพืช และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ มีรัฐเป็นเจ้าของ เว้นแต่ที่ดินเพื่อการเกษตร ทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ จะไม่ตกเป็นของคนต่างด้าว การสำรวจ พัฒนา และใช้ประโยชน์ทรัพยากรธรรมชาติจะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมโดยสมบูรณ์ของรัฐ รัฐอาจจะเข้าดำเนินการโดยตรง หรืออาจจะทำความร่วมมือ ร่วมค้า ตกลงแบ่งปันการผลิต กับพลเมืองฟิลิปปินส์หรือบริษัทหรือสมาคมที่มีพลเมืองฟิลิปปินส์เป็นเจ้าของอย่างน้อยร้อยละ 60 (...)”

พอจะสรุปทั่วไปได้ว่า คนต่างด้าวไม่สามารถจะเป็นเจ้าของที่ดินในฟิลิปปินส์ได้

กรรมสิทธิ์ในที่ดินของบุคคลต่างด้าวในฟิลิปปินส์

ดังกล่าวก่อนหน้านี้ คนต่างด้าวโดยทั่วไปจะไม่ได้รับสิทธิให้เป็นเจ้าของที่ดินในฟิลิปปินส์ อย่างไรก็ตามมีข้อยกเว้นบางประการ บุคคลที่เกิดในฐานะพลเมืองฟิลิปปินส์แต่มีการเปลี่ยนสัญชาติและคนต่างด้าวที่เป็นทายาทโดยธรรมหรือตามกฎหมายอาจจะเป็นเจ้าของที่ดินต่อไปได้ สำหรับคนต่างด้าวอื่น ๆ ที่เป็นไปได้ในการจะเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีเพียงการซื้อคอนโดมิเนียมในอาคารที่มีคนฟิลิปปินส์เป็นเจ้าของอย่างน้อยร้อยละ 60⁶⁹

คนต่างด้าวหรือบริษัทที่มีคนต่างด้าวเป็นเจ้าของเกินกว่าร้อยละ 40 สามารถจะเช่าทรัพย์สินได้เป็นเวลา 50 ปี ซึ่งสามารถจะขยายระยะเวลาออกไปได้อีก 25 ปี

ในส่วนของกฎหมายที่ดิน ไม่มีข้อแตกต่างระหว่างคนต่างด้าวจากประเทศสมาชิกอาเซียน กับคนต่างด้าวจะประเทศอื่น

กฎหมายคุ้มครองสิ่งแวดล้อม

ในฟิลิปปินส์ ประมวลกฎหมายสิ่งแวดล้อมปี พ.ศ.2520 กำหนดมาตรฐานเกี่ยวกับคุณภาพอากาศ การปล่อยของเสีย เสียง และคุณภาพน้ำ⁷⁰ นอกเหนือจากหลักเกณฑ์เหล่านี้แล้ว ประมวลยังมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดิน ระบบการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

⁶⁸ Philippine Constitution, Article XII, Section 2

⁶⁹ Condominium Act, R.A. 4726

⁷⁰ Environment Code of 1977, Section 23

ที่นำมากล่าวถึงในส่วนนี้ได้แก่เช่น วิธีการในการพิจารณาพื้นที่ที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ และระบบทางธรรมชาติที่ได้รับอันตรายที่ถูกทำลายจากการพัฒนาที่ขาดการควบคุม

กฎหมายที่ดินพิเศษเกี่ยวกับมรดกทางวัฒนธรรมและอุทยาน

กฎหมายว่าด้วยมรดกทางวัฒนธรรมแห่งชาติปี พ.ศ.2552 มีข้อกำหนดพิเศษสำหรับผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่มีความสำคัญทางวัฒนธรรม ในกรณีที่คณะกรรมการระดับชาติด้านศิลปวัฒนธรรม (National Commission for Culture and the Arts : NCCA) เห็นว่าเป็นการจำเป็น อาจจะมีข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินที่มีข้อผูกพันบางประการภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดเช่น สามารถให้ประชาชนทั่วไปเข้าชมได้ ให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อทำการอนุรักษ์หรือบำรุงรักษา เงื่อนไขเหล่านี้จะระบุไว้ในเอกสารสิทธิเพื่อให้ผู้จะเป็นเจ้าของในอนาคตทั้งหลายจะต้องผูกพันตามเงื่อนไขดังกล่าว⁷¹ นอกเหนือจากที่กล่าวมา หน่วยงานด้านวัฒนธรรมที่เกี่ยวข้องจะได้รับสิทธิได้รับการพิจารณาก่อนว่าจะอนุมัติหรือไม่ในกรณีทรัพย์สินที่ประกาศเป็นมรดกวัฒนธรรมกำลังจะนำออกขาย⁷²

มีเงื่อนไขพิเศษที่ใช้บังคับกับการก่อสร้างสุสานและสวนที่ระลึกเช่นกัน ทุกคนที่ต้องการเปลี่ยนที่ดินให้เป็นสุสานต้องยื่นขออนุญาตต่อสภาเมืองหรือเทศบาลก่อน ซึ่งจะมีข้อกำหนดพิเศษในเรื่องสถานที่ตั้ง สุสานต้องตั้งอยู่รอบนอกของเมืองหรือในพื้นที่ที่มีประชากรไม่หนาแน่น ต้องเข้าถึงได้สำหรับคนพิการ

การเสนอให้มีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับ เขตการค้าเสรีอาเซียน/ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ไม่พบว่ามีข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอให้มีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินระหว่างการทบทวน

เวียดนาม

ภูมิหลัง

ตามรัฐธรรมนูญเวียดนาม ที่ดินทั้งหลายมีประชาชนเวียดนามเป็นเจ้าของ โดยมีการควบคุมและจัดการโดยรัฐ ที่ดินจะได้รับการจัดสรรโดยรัฐแก่บุคคลหรือองค์กรเพื่อการใช้ประโยชน์ในระยะยาว⁷³ กฎหมายที่ดิน (พ.ศ.2546) ยังควบคุมในเรื่องการจำหน่ายโอนและการกำกับดูแลที่ดินในเวียดนามด้วย

⁷¹ National Cultural Heritage Act, Article 18

⁷² National Cultural Heritage Act, Article 9

⁷³ Constitution of Vietnam, latest Amendment 25/12/2001, Article 18

กรรมสิทธิ์ในที่ดินของบุคคลต่างด้าวในเวียดนาม

คนต่างด้าวไม่ได้รับอนุญาตให้เป็นเจ้าของที่ดินในเวียดนามหรือได้มาซึ่งสิทธิใด ๆ ในการใช้ประโยชน์ที่ดิน คนต่างด้าวจะมีสิทธิเพียงการเช่าที่ดินจากรัฐบาลเท่านั้น บุคคลธรรมดาหรือองค์กรที่เป็นคนต่างด้าวที่ต้องการประกอบธุรกิจในเวียดนามหรือองค์กรต่างด้าวที่มีหน้าที่ด้านการทูตอาจจะเลือกที่จะเช่าที่ดินโดยอาศัยการจ่ายเงินก้อนเมื่อเริ่มต้นเช่าหรือจ่ายค่าธรรมเนียมรายปีก็ได้⁷⁴ คนต่างด้าวอื่น ๆ ทุกคนที่เช่าที่ดินจะทำได้เพียงชำระค่าธรรมเนียมรายปีแก่รัฐเท่านั้น⁷⁵

ที่ดินที่ให้เช่าแก่บุคคลธรรมดาหรือองค์กรที่เป็นต่างด้าวที่ลงทุนในเวียดนามและจ่ายเงินค่าเช่ารายปีอาจจะจำนองหรือนำไปค้ำประกันโดยใช้ทรัพย์สินของตนในที่ดินที่เช่าได้ และยังเป็นไปได้ที่คนต่างด้าวดังกล่าว จะขายทรัพย์สินของตนที่ติดถาวรกับที่ดินได้ ในกรณีนี้ที่ดินอาจจะมีการจัดสรรหรือให้เช่าแก่ผู้ซื้อโดยรัฐ หากบุคคลธรรมดาหรือองค์กรมีใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจในจัดสรรที่ดินเพื่อที่พักอาศัย ที่ดินอาจจะมีการให้เช่าโดยบุคคลดังกล่าวได้ ในกรณีที่มีการจ่ายค่าเช่าโดยจ่ายเป็นเงินก้อน ผู้เช่าอาจจะมีสิทธิในการให้เช่าช่วงที่ดินในระหว่างระยะตามสัญญาเช่าได้ด้วย⁷⁶

ในส่วนของกฎหมายที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ของเวียดนาม ไม่มีความแตกต่างระหว่างบุคคลต่างด้าวจากประเทศสมาชิกอาเซียน กับประเทศอื่นที่ไม่ใช่สมาชิก

กฎหมายคุ้มครองสิ่งแวดล้อม

กฎหมายคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ฉบับปี พ.ศ.2548 ทดแทนกฎหมายคุ้มครองปี พ.ศ. 2536 และกำกับควบคุมกิจกรรมทุกอย่างที่อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่สิ่งแวดล้อมได้ กฎหมายกำหนดให้ธุรกิจทุกชนิดต้องทำ EIA ก่อนจะเริ่มโครงการของตน การทำ EIA ดังกล่าวยรวมถึงข้อกำหนดอื่น ๆ ของชุมชนท้องถิ่นที่มีต่อกิจกรรมดังกล่าวด้วย เช่น ผลกระทบทางสังคม เป็นต้น นอกจากนี้ยังบังคับผู้ก่อมลภาวะที่จะต้องทำความสะอาดพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบและจ่ายเงินชดเชยให้ผู้ที่ได้รับผลกระทบด้วย⁷⁷

⁷⁴ Law on Land 2003, Article 108

⁷⁵ Law on Land 2003, Article 35

⁷⁶ Law on Land 2003, Article 119

⁷⁷ Environment Protection Law 2005

กฎหมายที่ดินพิเศษเกี่ยวกับมรดกทางวัฒนธรรม สุสาน และศาสนสถาน

พื้นที่ที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์และมีทัศนียภาพที่สวยงามจะได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายที่ดิน ในกรณีจะมีการใช้สถานที่ทางประวัติศาสตร์ ต้องมีการขออนุญาตจากหน่วยงานที่มีอำนาจเสียก่อน⁷⁸

สุสานจะต้องตั้งอยู่ในพื้นที่จำกัดห่างออกไปจากพื้นที่พักอาศัย สภาวะด้านสุขอนามัยและการใช้ที่ดินอย่างคุ้มค่าเป็นสิ่งที่ต้องควบคุมดูแล⁷⁹

ที่ดินเพื่อประโยชน์ด้านการศาสนาจะได้รับการจัดสรรโดยรัฐ เพื่อที่จะขยายพื้นที่ใช้ประโยชน์ที่มีอยู่แล้ว จะต้องมีการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง⁸⁰ สำหรับสถานที่ทางศาสนาในพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้เพื่อการเกษตรกรรมจะไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการใช้ประโยชน์ที่ดิน⁸¹ สถานที่ทางศาสนาเหล่านี้ไม่มีสิทธิจะนำไปแลกเปลี่ยน ให้เช่า หรือบริจาคสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน การนำที่ดินไปจำหน่ายหรือค้าประกันก็ต้องห้ามมิให้กระทำเช่นกัน⁸²

การเสนอให้มีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับ เขตการค้าเสรีอาเซียน/ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ไม่พบว่ามีข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอให้มีการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนดเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินระหว่างการทำวิจัย

กรอบทางกฎหมายที่มีอยู่ในแต่ละประเทศสมาชิกของ เขตการค้าเสรีอาเซียน จะแตกต่างกันค่อนข้างมาก สำหรับภาพรวมของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาที่ดินทั้งหลายโปรดพิจารณาดังต่อไปนี้:

⁷⁸ Law on Land 2003, Article 98

⁷⁹ Law on Land 2003, Article 101

⁸⁰ Law on Land 2003, Article 99

⁸¹ Law on Land 2003, Article 33 (7)

⁸² Law on Land 2003, Article 117

รูปที่ 13: สิทธิในที่ดินอาเซียน

ประเทศ	สัมพันธ์กับรัฐธรรมนูญ	กระทรวง/หน่วยงานรับผิดชอบ	คนต่างด้าวอาจจะซื้อที่ดินได้	เงื่อนไขของการใช้ที่ดิน	หมายเหตุ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
บรูไน	ไม่พบ	กระทรวงการพัฒนา ⁸³ , กรมที่ดิน ⁸⁴	ไม่ได้	บริษัทได้รับอนุญาตให้เช่าที่ดินได้ ที่ดินและสิ่งอำนวยความสะดวกมีไว้สำหรับอุตสาหกรรม เกษตรกรรม ป่าไม้ และเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเป็นระยะเวลาเช่า 10-30 ปี และสามารถขยายระยะเวลาได้ อัตราค่าเช่าแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ⁸⁵	ไม่มีข้อแตกต่างระหว่างคนต่างด้าวทั่วไปกับคนต่างด้าวจากประเทศในอาเซียน	
กัมพูชา	ใช่	กระทรวงการจัดการที่ดิน ผังเมือง และก่อสร้าง	ไม่	ดังระบุในรัฐธรรมนูญและกฎหมายที่ดินของกัมพูชา พ.ศ. 2544 เฉพาะนิติบุคคลหรือพลเมืองกัมพูชาเท่านั้นที่	รัฐธรรมนูญกัมพูชา มาตรา 44:บุคคลทุกคนไม่ว่าแต่ละคนหรือรวมกันจะมีสิทธิที่จะ	กฎหมายที่ดิน (พ.ศ.2535) กฎหมายการจัดการที่ดิน ผัง

⁸³ Brunei, Ministry of Development, <http://www.mod.gov.bn/>

⁸⁴ Brunei, Land Department, <http://www.land.gov.bn/>

⁸⁵ Association of Southeast Asian Nations: <http://www.aseansec.org/8819.htm>

			สามารถเป็นเจ้าของที่ดินใน กัมพูชาได้ กิจกรรมที่เป็นเจ้าของ โดยคนกัมพูชาตั้งแต่ร้อยละ 51 อาจจะเป็นเจ้าของที่ดินได้ เช่นกัน เป็นไปได้ที่จะเช่า อสังหาริมทรัพย์ มีการเช่าสอง แบบแตกต่างกัน - แบบไม่จำกัดระยะเวลา - แบบจำกัดระยะเวลา แบบจำกัดระยะเวลาสามารถจะ ต่อสัญญาใหม่ได้เป็นการเช่า ช่วงสั้น ๆ หรือระยะยาวเป็น เวลา 15 ปีหรือนานกว่านั้น⁸⁶ มีบทความในหนังสือพิมพ์ หลายฉบับระบุว่ารัฐบาล กัมพูชาเพิ่งจะผ่านกฎหมายที่ ยอมให้คนต่างด้าวซื้ออพาร์ ตเมนต์ที่มีอย่างน้อยหนึ่งชั้น เหนือพื้นดิน	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เฉพาะนิติบุคคลหรือ พลเมืองกัมพูชามีสิทธิ เป็นเจ้าของที่ดิน กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ตามกฎหมายจะได้รับ การคุ้มครองตาม กฎหมาย สิทธิในการยึดการ ครอบครองจากบุคคล ใดจะใช้ได้เฉพาะเพื่อ ประโยชน์สาธารณะดัง กำหนดไว้ตาม กฎหมายและต้องมีการ จ่ายค่าชดเชยอย่างเป็น ธรรมและยุติธรรม ล่วงหน้า	เมือง และก่อสร้าง (พ.ศ.2537) กฎหมายที่ดิน (พ.ศ.2544) กฎหมายการ จัดการและใช้ อาคารที่เป็น เจ้าของร่วมกัน (พ.ศ.2552)

⁸⁶ Cambodia, Land Law of 2001, Article 106

อินโดนีเซีย	ใช้	กรมกิจการภายใน กรมป่าไม้ กรมวิชาการเกษตร BadanPertanahan Nasional	ไม่	พลเมืองต่างด้าวไม่สามารถเป็น เจ้าของที่ดินในอินโดนีเซีย มีสิทธิแต่เพียงได้ HakPakai ซึ่งให้สิทธิในการใช้ประโยชน์ใน ที่ดินเป็นระยะเวลา 20 ปี HakPakai อาจจะมีการขยาย ระยะเวลาออกไปอีก 20 ปีได้ บริษัทลงทุนต่างประเทศมีสิทธิ ได้รับ HakPakai, HakGunaBangunan (สิทธิใน อาคาร) และ HakGuna Usaha (สิทธิในการเพาะปลูกในที่ดิน)	รัฐธรรมนูญอินโดนีเซีย มาตรา33 (3): ที่ดินและแหล่งน้ำ รวมถึง ทรัพยากรธรรมชาติใน ที่ตั้งกล่าวจะต้อง ควบคุมโดยรัฐเพื่อใช้ให้ เกิดประโยชน์สูงสุดของ ประชาชน ไม่มีข้อแตกต่าง ระหว่างคนต่างด้าว ทั่วไปกับคนต่างด้าว จากประเทศใน อาเซียน การแยกความแตกต่าง ระหว่างบุคคลธรรมดา ต่างด้าวและบริษัทต่าง ด้าว	UU RI No. 5/1960 (กฎหมาย พื้นฐานเรื่องชุมชน เกษตร)
ลาว	ใช้		ไม่ใช่	คนต่างด้าวไม่ได้รับอนุญาตให้ เป็นเจ้าของที่ดินในลาว สามารถทำได้เพียงเช่าที่ดิน จากรัฐหรือพลเมืองลาวเป็น	รัฐธรรมนูญของลาว มาตรา 15: รัฐจะปกป้องสิทธิใน การเป็นเจ้าของ	กฎหมายเลขที่ 01/97 NA (กฎหมายที่ดิน)

				ระยะเวลา 20-30 ปีซึ่งอาจจะมีการขยายระยะเวลาออกไปได้	กรรมสิทธิ์ (สิทธิในการปกครอง ในการใช้ และในการโอน) และสิทธิในการสืบทอด อสังหาริมทรัพย์ขององค์และบุคคลธรรมดาในส่วนหนึ่งที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของชุมชนแห่งชาติ รัฐจะรับประกันสิทธิในการใช้ โอน และสืบทอดที่ดินดังกล่าวทั้งนี้ตามกฎหมาย ไม่มีข้อแตกต่างระหว่างคนต่างด้าวทั่วไปกับคนต่างด้าวจากประเทศในอาเซียน	
มาเลเซีย	ใช่	สำนักนายกรัฐมนตรี คณะกรรมการการลงทุนจากต่างชาติ	ใช่	คนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ซื้อและเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในมาเลเซียได้ มีอัตรา	รัฐธรรมนูญมาเลเซีย มาตรา 12 (13): (1) จะไม่มีบุคคลใดถูกพรากไปเสียซึ่ง	ประมวลกฎหมายที่ดินแห่งชาติ พ.ศ.2508

				เริ่มต้นขั้นต่ำที่ 500,000 ริงกิต (เงินแต่ในซาราวัก 1 ม.ค. 2553) ขึ้นกับว่าทรัพย์สินที่ซื้อนั้นอยู่ในรัฐใด โดยทั่วไปคนต่างด้าวจำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการการลงทุนจากต่างชาติ แต่อาจจะได้รับยกเว้นเมื่อเข้าร่วมในโครงการของรัฐบาลเช่น “มาเลเซีย บ้านหลังที่สองของฉัน : Malaysia My Second Home Program”⁸⁷	ทรัพย์สินเว้นแต่เป็นไปตามกฎหมาย (2) จะไม่มีออกกฎหมายเพื่อการบังคับเอาที่ดินหรือใช้อสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีการขออนุญาตอย่างพอเพียง ไม่มีข้อแตกต่างระหว่างคนต่างด้าวทั่วไปกับคนต่างด้าวจากประเทศในอาเซียน	
พม่า	ใช่	กรรมตั้งถิ่นฐานและทะเบียนที่ดินสังกัดกระทรวงเกษตรและการชลประทาน	ไม่	รัฐเป็นเจ้าของที่ดินทั้งหมด แต่สามารถให้สิทธิในการถือครองที่ดินให้ผู้เพาะปลูกที่จ่ายภาษีที่ดินและเพาะปลูกในดินต่อเนื่องเป็นเวลา 12 ปี สิทธิในการถือครองที่ดินนี้ได้รวมเอาสิทธิและประโยชน์อื่น ๆ เช่น การมีอิสระในการ	รัฐธรรมนูญพม่า พ.ศ. 2551 มาตรา 37: สหภาพ: (ก) เป็นเจ้าของที่ดินทั้งหลายและทรัพยากรธรรมชาติทั้งหลายเหนือหรือใต้พื้นดิน เหนือหรือใต้พื้น	

⁸⁷ Malaysia, Ministry of Tourism, <http://www.mm2h.gov.my/incentive1.php>

				เพาะปลูก สิทธิที่จะขายและ จำนองที่ดิน และสิทธิของ ครอบครัวของผู้ถือครองที่ดินที่ จะรับมรดกในสิทธิเหนือที่ดิน นั้น	น้ำและในอากาศใน สภาพ (ข) จะออกกฎหมายที่ จำเป็นในการควบคุม การใช้ประโยชน์ใน ทรัพยากรธรรมชาติที่ เป็นของรัฐจาก แรงผลักดันทาง เศรษฐกิจ (ค) จะอนุญาตให้สิทธิ พลเมืองในทรัพย์สิน ส่วนบุคคล สิทธิในการ รับมรดก สิทธิในการ ริเริ่มของเอกชนและ สิทธิบัตรตามกฎหมาย	
ฟิลิปปินส์	ใช่	กระทรวงยุติธรรม สำนักงานทะเบียน ที่ดิน ⁸⁸ กรมปฏิรูปชุมชน เกษตร ⁸⁹	ไม่	ตามกฎหมาย เฉพาะคนและ บริษัทฟิลิปปินส์ที่ถือหุ้นโดยคน ฟิลิปปินส์อย่างน้อยร้อยละ 60 เท่านั้นจึงจะสามารถซื้อเฉพาะ คอนโดมิเนียมตราบเท่าที่ไม่ได้	รัฐธรรมนูญฟิลิปปินส์ ข้อ 3 มาตรา 9: ทรัพย์สินเอกชนจะต้อง ไม่ถูกพรากไปเพื่อ ประโยชน์สาธารณะ	พระราชบัญญัติ อาคารชุด, R.A. 4726

⁸⁸ Philippines, Land Registration Authority: <http://www.lra.gov.ph>

⁸⁹ Philippines, Department of Agrarian Reform, <http://www.dar.gov.ph>

		กรรมสิ่งแวดล้อมและ ทรัพยากรธรรมชาติ ⁹⁰		เป็นเจ้าของเกินกว่าร้อยละ 40 ของทั้งอาคาร ⁹¹	โดยไม่ได้มีการจ่าย ค่าชดเชยอย่างเป็น ธรรม ข้อ XII มาตรา 2: ที่ดินทั้งหลายที่เป็นของ สาธารณะ น้ำ แร่ธาตุ ถ่านหิน ปิโตรเลียม และแร่ธาตุอื่น ๆ แร่ ทั้งหลายจากสิ่งที้นำมา เป็นพลังงานได้ สัตว์น้ำ ป่าไม้ หรือไม้ซุง สัตว์ ป่า พืชป่า และ ทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ เป็นของรัฐ โดยมี ข้อยกเว้นเรื่องที่ดินเพื่อ การเกษตรกรรม ทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ทั้งหมดจะต้องไม่ ถูกพรากไป การสำรวจ พัฒนา และใช้ ประโยชน์ใน	

⁹⁰ Philippines, Department of Environment and Natural Resources, <http://www.denr.gov.ph>

⁹¹ Philippines, Condominium Act, R.A. 4726

					ทรัพย์สินทางวัฒนธรรมชาติ จะต้องอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยสมบูรณ์ของรัฐ รัฐอาจจะเข้าดำเนินการโดยตรงหรือทำสัญญาร่วมมือผลิต ร่วมค้า แบ่งปันผลผลิต กับพลเมืองหรือบริษัทห้างร้านหรือสมาคมที่เงินทุนอย่างน้อยร้อยละ 60 ถือครองโดยชาวฟิลิปปินส์ดังกล่าว (...)	
สิงคโปร์	ไม่	กระทรวงกฎหมาย, สำนักงานที่ดิน สิงคโปร์	ใช่	คนต่างด้าวจะได้รับอนุญาตให้ซื้อที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ หากได้รับการอนุมัติล่วงหน้าจากกระทรวงกฎหมาย บุคคลต่างด้าวไม่ถูกจำกัดในการได้มาซึ่ง: อพาร์ทเมนต์ใด ๆ ในอาคาร, ห้องชุดใดของคอนโดมิเนียมที่ได้รับการอนุมัติตาม	ไม่มีข้อแตกต่างระหว่างคนต่างด้าวทั่วไปกับคนต่างด้าวจากประเทศในอาเซียน รัฐธรรมนูญของประเทศไทยฉบับ พ.ศ. 2550 ส่วนที่ 5 มาตรา 41: สิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อม	พระราชบัญญัติอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเคหะ (พ.ศ.2516)

				พระราชบัญญัติผังเมืองและ มรดกในสิทธิถือครองทรัพย์สิน ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่ อาศัยเป็นเวลาไม่เกิน 7 ปี รวมทั้งระยะเวลาเพิ่มเติมที่ อาจจะได้รับมีข้อตกลงให้เลือก ในการต่ออายุ ⁹²	ได้รับความคุ้มครอง ขอบเขตแห่ง สิทธิและ การจำกัดสิทธิเช่นว่านี้ ย่อมเป็นไปตามที่ กฎหมายบัญญัติ การ สืบมรดกย่อมได้รับ ความคุ้มครอง สิทธิ ของบุคคลในการสืบ มรดกย่อมเป็นไปตามที่ กฎหมายบัญญัติ ไม่มี ข้อแตกต่างระหว่างคน ต่างด้าวทั่วไปกับคน ต่างด้าวจากประเทศใน อาเซียน	
ไทย	ใช่	กระทรวงมหาดไทย , กรมที่ดิน	ไม่	โดยทั่วไปคนต่างด้าวไม่ได้รับ อนุญาตให้เป็นเจ้าของที่ดินใน ประเทศไทย อย่างไรก็ตามคนต่าง ด้าวอาจจะซื้อคอนโดมิเนียม หรือเช่าที่ดินเป็นเวลา 30 ปีซึ่ง สามารถขยายระยะเวลาออกไป	รัฐธรรมนูญเวียดนาม ฉบับแก้ไขล่าสุด 25/12/2544 มาตรา 18 รัฐเป็นผู้รับผิดชอบใน การบริหารจัดการที่ เป็นหนึ่งเดียวในที่ดิน	ประมวลกฎหมาย ที่ดิน พ.ศ. 2497 แก้ไขเพิ่มเติมครั้ง สุดท้าย พ.ศ. 2551

⁹² Singapore Land Authority: <http://www.sla.gov.sg/htm/ser/ser0306.htm#a>

				ได้อีก 30 ปี	ในเรื่องการวางแผน โดยรวมและโดยเป็นไป ตามกฎหมาย และให้ แน่ใจในการใช้ ประโยชน์อย่าง เหมาะสมและมี ประสิทธิภาพที่ดินมี การจัดสรรโดยรัฐให้แก่ องค์กรและบุคคล ธรรมดาเพื่อการใช้ อย่างมั่นคงในระยะยาว องค์กรและบุคคล ธรรมดาที่ใช้ที่ดินมี ภาระผูกพันที่จะ ปกป้อง สร้างความ สมบูรณ์ มีการใช้ ประโยชน์โดยสม เหตุผล และมี ประสิทธิภาพในเชิง เศรษฐศาสตร์ และยังมี สิทธิตามกฎหมายที่จะ โอนสิทธิในการใช้ที่ดิน	พระราชบัญญัติ อาคารชุด, พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4), พ.ศ. 2551

					ที่จัดสรรให้โดยรัฐ	
เวียดนาม	ใช่	กระทรวง สิ่งแวดล้อมและ ทรัพยากรธรรมชาติ	ไม่	บุคคลธรรมดาและองค์กรที่เป็น ต่างด้าวไม่ได้รับอนุญาตให้เป็น เจ้าของที่ดินในเวียดนาม โดยจะมีสิทธิเพียงเช่าที่ดินเป็น ระยะเวลาสูงสุด 99 ปี (สำหรับ สถานทูต) ⁹³		กฎหมายที่ดิน พ.ศ.2536

⁹³ Vietnam Land Law <http://coombs.anu.edu.au/~vern/luat/english/Law-land-law.txt>

2.4 การตรวจสอบประเด็นปัญหาที่ดินประเทศไทยโดยละเอียด

ประเทศไทยไม่เคยเป็นเมืองขึ้นจึงไม่เกิดปัญหาเรื่องอิทธิพลโดยตรงในประเด็นเรื่องสิทธิในที่ดินจากอำนาจของผู้เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งต่างจากประเทศเพื่อนบ้านอื่นใน อาเซียน (เช่น พม่าซึ่งยังคงใช้ข้อกำหนดของอังกฤษอยู่) หรือประเทศอื่นที่ไกลออกไป (เช่น แคนาดาที่ยังใช้กฎเกณฑ์ดั้งเดิมของระบอบของอังกฤษอยู่) ในสมัยอยุธยา ที่ดินทั้งหมดเป็นของกษัตริย์ซึ่งสามารถจะพระราชทานสิทธิในที่ดินให้แก่คนของตนได้ ขณะที่คนธรรมดาสามารถจะอยู่ในที่ดินได้แต่ไม่มีสิทธิที่จะเป็นเจ้าของ ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 5 (พ.ศ. 2411-2453) มีการประกาศใช้กฎหมายปฏิรูปที่ดินเปิดให้มีการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินแก่บุคคลธรรมดาที่เป็นคนไทยได้ แม้ว่าในความเป็นจริงมีแต่เฉพาะคนบางกลุ่มที่สามารถจะได้ประโยชน์จากกฎหมายนี้ อย่างไรก็ดี ระหว่างศตวรรษนี้ ราชอาณาจักรสยาม (และต่อมาประเทศไทย) ได้รับอิทธิพลอย่างมากจากผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายจากประเทศผู้ล่าอาณานิคม (เช่น กฎหมายปฏิรูปที่ดินปีพ.ศ. 2398 เกิดขึ้นหลังจากมีการลงนามในสนธิสัญญาเบาว์ริงกับอังกฤษ) รวมถึงประเทศเป็นกลางมากกว่า (เช่น เยอรมนีในปีต่อ ๆ มา) จากอิทธิพลเหล่านี้และความสามารถของไทยในการปรับหลักการทางกฎหมายของต่างประเทศและคำปรึกษาด้านกฎหมายเข้าสู่บริบททางสังคมวัฒนธรรมของตนเอง จึงมีการวางกรอบของกฎหมายไทยในเรื่องที่ดินและค่อย ๆ ปรับตัวและลงสู่การปฏิบัติทีละน้อย อย่างไรก็ดีจากสมัยของรัชกาลที่ 5 (พ.ศ. 2394-2411) จนถึงทุกวันนี้ คนต่างด้าวได้รับสิทธิโดยจำกัดในการถือกรรมสิทธิในที่ดินในราชอาณาจักรสยาม (ปัจจุบัน ราชอาณาจักรไทย)

ภูมิหลัง

กรอบทางกฎหมายเรื่องสิทธิในที่ดินของประเทศไทยตั้งอยู่บนสิทธิที่ได้รับการรับรองโดยรัฐธรรมนูญของคนไทยทุกคนที่จะซื้อที่ดินในประเทศ (รัฐธรรมนูญ พ.ศ. 2550) อีกนัยหนึ่ง ในกรณีของคนต่างด้าวทั่ว ๆ ไป (และไม่มีข้อแตกต่างคนจากประเทศในกลุ่ม อาเซียน กับคนต่างด้าวจากประเทศอื่น) และบริษัทต่างด้าวไม่สามารถจะเป็นเจ้าของที่ดินได้ อย่างไรก็ดี ก็มีข้อยกเว้นที่จะกล่าวถึงต่อไป

ประเด็นสำคัญในเรื่องที่ดินทั้งหลายที่จะศึกษาจะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายต่อไปนี้

- ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
- พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518
- พระราชบัญญัติพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2543
- พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551
- กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535

หน่วยงานที่ดูแลเรื่องการจดทะเบียนที่ดินและการโอนที่ดินในประเทศไทยคือ กระทรวงมหาดไทยตั้งระบุในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ในมาตรา 15 “รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รับผิดชอบและควบคุมการดำเนินการตามพระราชบัญญัติรวมถึงประมวลกฎหมายที่ดินและกรมที่ดิน”

คนไทยทุกคนสามารถจะซื้อและเป็นเจ้าของโดยชอบด้วยกฎหมายที่ดินภายใต้กรอบของกฎหมายไทยที่ใช้บังคับอยู่ อย่างไรก็ตามคนไทยหลายคนเห็นว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดิน (โฉนด) ยังไม่ได้รับการดำเนินการอย่างน่าพอใจ ทั้งการขาดการรังวัด ความเข้าใจผิดในกฎหมาย อุปสรรคจากระบบราชการมักจะมีกล่าวถึงว่าเป็นที่มาของความขัดแย้งทางสังคมหรือกฎหมาย ในความพยายามอย่างเต็มที่ที่จะลดความไม่พอใจของสังคม รัฐบาลไทยภายใต้การกำตบดูแลของ นาย อภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ นายกรัฐมนตรี ได้ออกนโยบาย “ประชานิยม” ซึ่งมีผลบังคับตั้งแต่ปลายปีพ.ศ. 2553 โดยให้ความสำคัญอันดับต้น ๆ ในการเร่งการออกโฉนดที่ดิน จัดสรรที่ดินสาธารณะให้เกษตรกรกรรม และปรับโครงสร้างภาษีที่ดินเพื่อส่งเสริมการเป็นเจ้าของที่ดินของคนไทย

ในประเทศไทย มีเอกสารสิทธิ์ในที่ดินอยู่ 5 แบบ ซึ่งรับรองการถือกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง และสิทธิประโยชน์อื่น ๆ ในที่ดิน สำหรับในเขตเมือง เอกสารสิทธิ์ในอาคารชุดเกิดขึ้นในภายหลัง ซึ่งทั้งหมดมีผลผูกพันตามกฎหมายและใช้เป็นหลักในการกล่าวอ้างหรือโต้แย้งทางกฎหมาย

- **โฉนด (นส. 4):** เป็นเอกสารสิทธิ์ในที่ดินอันดับแรกและมีความสำคัญสูงสุดซึ่งจะต้องมีการจดทะเบียนที่กรมที่ดินในแต่ละจังหวัดที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ เอกสารสิทธิ์นี้ให้สิทธิอย่างเต็มที่เหนือที่ดิน เอกสารต้นฉบับชุดหนึ่งจะเก็บที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ส่วนมากจะเป็นสำนักงานที่ดินอำเภอ อีกชุดหนึ่งจะเป็นของเจ้าของที่ดิน ในเอกสารนี้ มีรายละเอียดตามกฎหมายแสดงขอบเขตที่ดิน (หมุดเขต) ที่จะมีการตรวจสอบยืนยันโดยละเอียดโดยอ้างอิงกับภาพถ่ายดาวเทียมจึงเป็นเอกสารที่น่าเชื่อถือในการอ้างสิทธิ์ตามกฎหมาย
- **นส.3 ก:** เอกสารสิทธิ์ในที่ดินชนิดนี้ต่างจากแบบแรกโดยมีการระบุขอบเขตแต่ยังไม่มีหมุดเขตอย่างเป็นทางการ จึงยังไม่ถือเป็นเอกสารกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์แบบโฉนด ในการจะออกเป็นโฉนดจะต้องมีการรังวัดโดยกรมที่ดินและมีการวางหมุดเขตถาวรซึ่งจะทำเมื่อมีการร้องขอต่อสำนักงานที่ดินแต่ละจังหวัด
- **นส. 3:** เอกสารสิทธิ์นี้รับทราบการเป็นเจ้าของแปลงที่ดินแม้ว่าความจริงยังไม่เคยมีการรังวัดและทำหลักเขตโดยหน่วยงานที่ดินของจังหวัดอย่างเป็นทางการ ด้วยเหตุนี้ โดยไม่มีขอบเขตที่ดิน ขนาดที่ดินจึงยังไม่แน่นอน

- **สิทธิครอบครอง (สค. 1):** สิทธิในที่ดินอีกแบบหนึ่งคือสิทธิครอบครอง จากการได้รับสิทธิในที่ดิน ต่อมาซึ่งพิสูจน์จากการเสียภาษีต่อหน่วยงานท้องถิ่น การครอบครองที่ดินไม่ได้หมายถึงต้องมีการ ใช้ประโยชน์ ดังนั้นจึงต้องมีหนังสือรับรองอีกฉบับหนึ่งคือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในการ แสดงถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- **สปก. 4-01:** เอกสารสิทธินี้เป็นเรื่องทางการเกษตร จึงพบได้บ่อยในที่ดินในชนบทที่มีการทำ เกษตรกรรมมาก ตามเอกสารสิทธินี้ ที่ดินที่เป็นของรัฐจะมีการโอนให้แก่คนยากจนในชนบทเพื่อใช้ ประโยชน์และสร้างบ้านเรือนอยู่อาศัย
- **หนังสือแสดงกรรมสิทธิในท้องซุด (หนังสือกรรมสิทธิ์ท้องซุด)** เอกสารสิทธินี้จะเกี่ยวข้อง เฉพาะการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในท้องซุดโดยมีผลผูกพันตามกฎหมายทำนองเดียวกับโฉนดที่ดิน โดยมีการรับรองและยอมรับโดยหน่วยงานเกี่ยวกับที่ดินเช่นเดียวกับโฉนด จึงใช้กฎหมายเดียวกัน เรื่องการจดทะเบียนและรับรู้

บ่อยครั้งที่การปรับเปลี่ยนกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินและความเป็นเจ้าของ (เช่น พระราชบัญญัติ อาคารชุด) ได้แสดงให้เห็นว่ารัฐบาลที่อยู่ในตำแหน่งพยายามจะตามให้ทันความต้องการทางกฎหมายที่ เกี่ยวข้องปัญหาที่ใดในการพัฒนาทางเศรษฐกิจ (เช่นการส่งเสริมการลงทุนจากต่างด้าว หรือการพัฒนาในเชิง ประชากรศาสตร์ (เช่นการปรับเปลี่ยนกฎหมายเกี่ยวกับการสมรสกับคู่สมรสชาวต่างด้าว) อย่างไรก็ตาม ใน บางเรื่อง มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นใหม่ (เช่น เป้าหมายในเรื่องประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ในปี พ.ศ. 2558) การปรับเปลี่ยนดูเหมือนจะเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้เพื่อที่จะตอบสนองต่อความเป็นจริงที่จะเกิด ในด้านสังคม ประชากรศาสตร์ และเศรษฐกิจ

ภาพรวมของประเด็นปัญหาด้านที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของโดยคนต่างด้าวในประเทศ

ข้อจำกัดในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของคนต่างด้าวมีที่มาจากซึ่งในประเทศไทย สมัยรัชกาล ที่ 5 (พ.ศ. 2394-2411) คนต่างด้าวหรือเรียกว่า “ฝรั่ง” จะมีสิทธิจำกัดในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ปีพ.ศ. 2398 มีประกาศราชโองการระบุพื้นที่ (ในทางภูมิศาสตร์ เช่น ระยะห่างจากกำแพงเมือง) รวมทั้งเงื่อนไข (เช่น ระยะเวลาที่พำนักมาในประเทศก่อนหน้านี้) ของแปลงที่ดินที่จะขายให้แก่คนต่างด้าว ที่น่าสนใจ ณ จุดนี้ คือ คนต่างด้าวหมายถึง “ฝรั่ง” เท่านั้น (ชาติตะวันตก/คอเคเซียน) ขณะที่ลาว เขมร มอญ พม่า จีน เวียดนาม และอินเดียอาจจะมิที่ดินได้หากพวกเขาขายพอ ศาสตราจารย์ สมเกียรติ วรปัญญาอนันต์ เห็นว่า การ แบ่งแยกนี้เป็นผลมาจากประสบการณ์ในอดีตการรวมตัวคนชาติอื่น ๆ ในเอเชียเข้าในประเทศไทย ในขณะที่ ชาวตะวันตกถือเป็นภัยคุกคามมากกว่าเนื่องจากมองว่าคนชาติตะวันตกถืออาวุธและเอาชนะชาติอื่น ๆ ดังนั้น จึงมีหลายกฎหมายและข้อจำกัดสำหรับชาวตะวันตกที่มาจากความกลัวจากประสบการณ์ที่ไม่ดีที่ได้ เห็นจากการตกเป็นอาณานิคมของประเทศเพื่อนบ้านรวมถึงแนวคิดที่ว่าพื้นที่รอบ ๆ เมืองหลวงควรจะใช้เพื่อ

การปกป้องราชอาณาจักรโดยการจัดการไว้ใกล้พระราชวัง ดังนั้นแปลงที่ดินในบริเวณดังกล่าวจะไม่อาจจะ
เป็นเจ้าของโดยคนต่างด้าวชาวตะวันตกคนใดได้⁹⁴ ความรู้สึกหรือปมด้อยนี้เกิดขึ้นระหว่างช่วงเวลาเป็น
ทศวรรษและศตวรรษสร้างความยากลำบากในการที่คนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศ เมื่อสิ้นสุด
ระบอบสมบูรณาญาสิทธิราชในปีพ.ศ. 2475 ก็ไม่ได้มีการผ่อนคลายกฎเกณฑ์ในเรื่องนี้ ในทางตรงข้าม
ขณะที่มีเงินทุนจากต่างประเทศไหลเข้าสู่ประเทศไทย ในปี พ.ศ. 2492 รัฐสภากลับวางกฎเกณฑ์ให้เข้มงวด
ขึ้นในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินของคนต่างด้าวและบังคับให้ทุกบริษัทที่มีคนต่างด้าวเป็นเจ้าของ
มากกว่าร้อยละ 50 ต้องขายที่ดินภายใน 90 วันหรือขออนุญาตเป็นพิเศษในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินจาก
กระทรวงมหาดไทย อย่างไรก็ตาม กฎหมายนี้ยังแสดงให้เห็นการตระหนักรู้เป็นครั้งแรกของรัฐบาลไทยว่า
ประเทศจำเป็นต้องให้การสนับสนุนแก่คนต่างชาติที่ลงทุนในประเทศเพื่อให้การพัฒนาเศรษฐกิจเงินหนา
ต่อไป

ห้าปีต่อมา พ.ศ. 2497 มีการออกประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 อันเป็นการกำหนด
กฎเกณฑ์ทางกฎหมายที่ชัดเจนและครอบคลุมสำหรับการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของคนต่างด้าวในช่วงหลาย
ทศวรรษต่อ ๆ มา แม้แต่ในสมัยของจอมพล สฤษดิ์ ธนะรัชต์ ที่มีการเพิกถอนประมวลกฎหมายที่ดินใน
พ.ศ. 2502 ในช่วงเวลาหนึ่งจากเหตุผลสามประการคือ การมุ่งเน้นในเรื่องการพัฒนา การดึงดูดนักลงทุน
เอกชนต่างด้าว และเพิ่มการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของเอกชน อย่างไรก็ตาม หลังจากหมดยุคของนายกรัฐมนตรี
รายนี้ใน พ.ศ. 2506 ข้อกำหนดเก่า ๆ ก็กลับมีผลบังคับอีก อำนาจทั้งหลายเกี่ยวกับที่ดินยังคงอยู่กับ
กระทรวงมหาดไทยเช่นในอดีตกระทรวงมหาดไทย สำหรับคนไทยและคนต่างด้าว กฎเกณฑ์สำคัญของ
กฎหมายยังคงใช้บังคับในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินครั้งล่าสุดใน พ.ศ. 2542 ซึ่งเป็น
ครั้งที่ 8 แล้ว กรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวอาจจะพบได้ในบทที่ 8 “การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว”
โดยในมาตรา 86 บัญญัติว่า “คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญา”

สนธิสัญญาเช่นว่านี้จะอยู่เหนือกว่าประมวลกฎหมายที่ดินจะเป็นการกำหนดกลุ่มของคนต่าง
ด้าวขึ้นเป็นพิเศษ ที่เห็นชัดคือสนธิสัญญานี้ครอบคลุมพลเมืองของ 16 ประเทศ (สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร
สวิตเซอร์แลนด์ เยอรมนี เดนมาร์ก นอร์เวย์ เนเธอร์แลนด์ ฝรั่งเศส อินเดีย เบลเยียม สวีเดน
อิตาลี ญี่ปุ่น พม่า โปรตุเกส และปากีสถาน) โดยไม่คำนึงว่าเป็นตะวันตกหรือเป็นเอเชียซึ่งเป็นการชี้ว่ามีการ
เปลี่ยนไปครอบคลุมการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของคนเอเชียในประเทศไทยด้วยจากที่ก่อนหน้านี้คนเอเชีย
หลายประเทศสามารถจะซื้อ ได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ต้องมีเงื่อนไขพิเศษใด ๆ อย่างไรก็ตาม สนธิสัญญานี้มีการ
ยกเลิกไปในปี พ.ศ. 2513 และหลังจากนั้นไม่มีบทบัญญัติอื่นสำหรับสนธิสัญญาหรือกรอบทางกฎหมาย
ทำนองเดียวกัน นี่เป็นเหตุว่าทำไมในปัจจุบันตามกฎหมายไทย บุคคลและบริษัทต่างด้าวต้องห้ามมิให้เป็น
เจ้าของที่ดินในประเทศไทย

⁹⁴Somkiat Worapunyaanun, Thammasat University in: “Owning a piece of land”, Bangkok Post 04 September 2011, p.6 .

ตามมาตรา 86 ของประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ในวรรค 2 การได้มาและการใช้ที่ดินมีการกำหนดดังนี้ “คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยประกอบกิจการในทางพาณิชย์ กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี”

นอกจากนี้ เนื้อที่ของที่ดินที่สามารถจะได้มาโดยคนต่างด้าวมีการกำหนดไว้อย่างชัดเจนใน มาตรา 87

“จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้ตามความในมาตราก่อน มีกำหนดดังนี้

(1) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวยุติ	1 ไร่
(2) ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม	1 ไร่
(3) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม	10 ไร่
(4) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวยุติ	10 ไร่
(5) ที่ใช้เพื่อการศาสนา	1 ไร่
(6) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ	5 ไร่
(7) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูล	1/2 ไร่

ในการพิจารณาประกอบอุตสาหกรรม หากธุรกิจต้องการใช้ที่ดินจำนวนมากกว่า 10 ไร่ คณะรัฐมนตรีอาจจะอนุญาตโดยมีเงื่อนไขบางอย่างและบังคับตามข้อกำหนดในมาตรา 48” (หมายเหตุ: มาตรา 48 มีการยกเลิก) มาตรา 87 ไม่ได้กระทบต่อคนต่างด้าวที่เป็นเจ้าของที่ดินมากกว่าจำนวนที่จำกัดไว้ในมาตรา 87 ก่อนวันที่มีผลบังคับของประมวล (มาตรา 88) ซึ่งหมายความว่าแม้ในช่วงเวลาดังกล่าว ก็มีมาตรการปกป้องอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้วซึ่งมีส่วนเพิ่มความน่าเชื่อถือให้กับประเทศไทยในความพยายามดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติ มาตรการปกป้องนี้มีความสำคัญต่อนักลงทุนเอกชนจากสวีเดนและแลนด์เยอร์มณี และประเทศตะวันตกอื่น ๆ เนื่องจากในประเทศของคนเหล่านั้น การคุ้มครองทรัพย์สินเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดอย่างหนึ่งในการพิจารณาการลงทุนในประเทศอื่น มาตราอื่น ๆ ของประมวลกฎหมายที่ดินเกี่ยวข้องกับการจำหน่ายซึ่งที่ดินส่วนเกิน บทบาทของทนาย และการเปลี่ยนสัญชาติจากไทยเป็นต่างด้าว เป็นต้น (มาตรา 90 เป็นต้นไป) ดังกล่าวไว้ก่อนหน้านี้ ณ เวลานั้น คนต่างด้าวไม่ได้รับอนุญาตให้เป็นเจ้าของที่ดินในประเทศไทย อย่างไรก็ดี ด้วยการที่ต้องพึ่งพาต่างประเทศมากขึ้นและมีการไหลเข้าของเงินทุนจากต่างประเทศมากขึ้น รัฐบาลไทยจึงกำหนดข้อยกเว้นโดยแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2542 (มาตรา 96 ทวิ) บัญญัติว่า “บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา 86 วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- (1) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้
- (2) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี
- (3) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานครเขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง"

จากข้อกำหนดนี้ การซื้อที่อยู่อาศัยส่วนตัวของนักลงทุนควรได้รับการคุ้มครองจึงเป็นการดึงดูดบริษัทต่างชาติโดยไม่เพียงแต่ลงทุนแต่เอาเจ้าหน้าที่ต่าง ๆ มาทำงานที่ประเทศไทยด้วย แม้กระนั้นก็ยังไม่ถือว่าเป็นทางเลือกที่ใช้ได้สำหรับบุคคลต่างด้าว และข้อยกเว้นต่อหลักเกณฑ์สามารถใช้ได้กับสถานทูตต่างประเทศและบริษัทข้ามชาติในการซื้ออาคารหลังใหญ่สำหรับทูตหรือซีอีโอบริษัท แม้กระนั้น การถือกรรมสิทธิ์เช่นนี้ไม่อาจจะสืบมรดกกันได้

ตามประมวลกฎหมายที่ดินในบทที่ 9 มาตรา 97 “นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

- (1) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี

เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้ บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

- (2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้ถือหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

- (3) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

- (4) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่”

ขณะที่มาตรา 98 เน้นในข้อเท็จจริงว่า “ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 97 เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้น แล้วแต่กรณี ในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวในมาตรา 97 ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว” มาตราที่ตามมา (99 และ 100) เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินที่ได้มาโดยไม่ชอบ ความรับผิดชอบ และหน้าที่อื่น

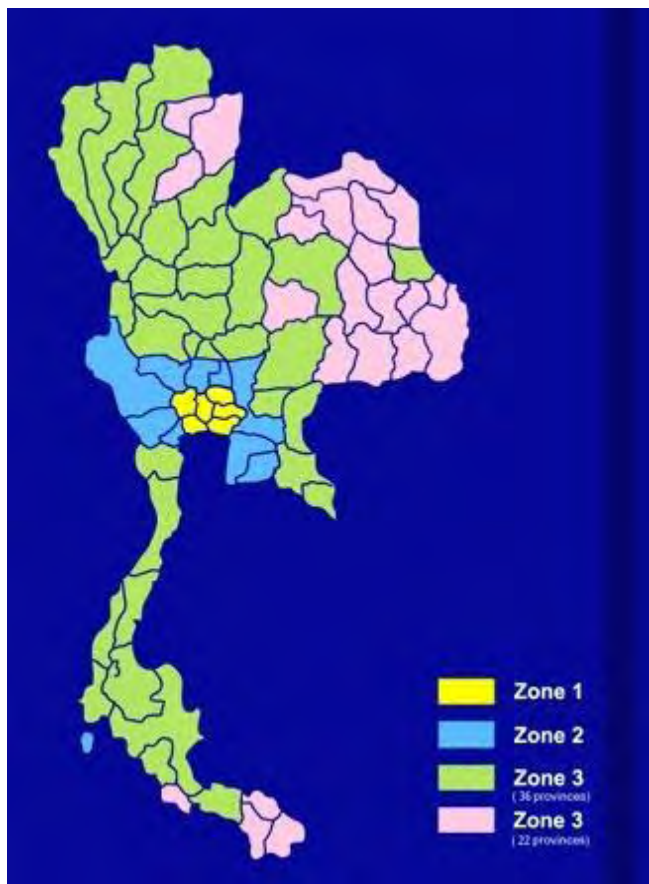
ๆ ที่เกี่ยวกับสถานะของคนต่างด้าว นอกจากที่กล่าวถึงในหมวดที่ 8 และ 9 แล้ว หมวดที่ 13 ก็มีความสำคัญสำหรับการ “สิ้นสุดของสิทธิในที่ดิน” โดยมาตรา 51 บัญญัติว่า “ในกรณีที่อธิบดีจะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายนี้ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินอันจะพึงจำหน่ายตกลงกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินแปลงใดหรือส่วนของที่ดินตอนใดจะพึงจำหน่าย ถ้าไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการชี้ขาด” มาตรา 52 และ 53 ที่ตามมาให้รายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการเกี่ยวกับการจำหน่ายที่ดิน

อย่างไรก็ดี ข้อจำกัดสำหรับการถือครองกรรมสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวยังคงเข้มงวดอยู่ ขณะที่ในอีกด้านหนึ่ง การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ) เป็นปัจจัยสำคัญสำหรับการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศต่อไป ดังที่จอมพลสฤษดิ์ได้เคยพยายามจะดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ให้มากขึ้นโดยการเปิดเสรีเรื่องที่ดิน รัฐบาลไทยในช่วงทศวรรษ 70 และ 80 มีการตอบสนองต่อความต้องการที่ขยายตัวขึ้นของ การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ และแนวโน้มในการเปิดเสรี จากข้อเท็จจริงแวดล้อมนี้ มีการจัดตั้งคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Board of Investment of Thailand : BOI) และเริ่มมีคำแนะนำสำหรับการใช้ประโยชน์ในที่ดินและเปิดเสรีในกรรมสิทธิในที่ดิน ประเด็นที่สำคัญจากพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ได้แก่ประเด็นสำคัญที่ชัดเจนสองเรื่องในบทที่ 3 “สิทธิและประโยชน์” “ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามจำนวนที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่น ในกรณีที่ผู้ได้รับการส่งเสริมซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินเลิกกิจการที่ได้รับการส่งเสริมหรือโอนกิจการนั้นให้แก่ผู้อื่น ผู้ได้รับการส่งเสริมต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่เลิกหรือโอนกิจการ มิฉะนั้นให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดิน” (มาตรา 27) และ “เพื่อส่งเสริมการลงทุนในท้องที่ใด คณะกรรมการจะกำหนดท้องที่นั้นเป็นเขตส่งเสริมการลงทุนก็ได้โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

นอกจากสิทธิและประโยชน์ตามมาตราอื่น คณะกรรมการมีอำนาจให้ผู้ได้รับการส่งเสริมที่ประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมในเขตที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ได้รับสิทธิและประโยชน์พิเศษอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง” (มาตรา 35)

“เขตส่งเสริมการลงทุน” เหล่านี้มีการกำหนดและประกาศโดย BOI เพื่อจะสนับสนุนเป้าหมายของรัฐบาลในการกระจายเขตอุตสาหกรรมให้กระจายออกไปจากส่วนกลาง ใน พ.ศ. 2536 BOI ได้เผยแพร่ “นโยบายและหลักเกณฑ์ในการส่งเสริมการลงทุน” ตามนโยบายในการกระจายอำนาจของรัฐบาล ทั้งหมดทั้งปวง BOI กำหนดพื้นที่ในการส่งเสริมการลงทุนออกเป็น 3 เขตทั่วประเทศดังนี้

รูปที่ 14: เขตการส่งเสริมการลงทุนในประเทศไทย



- เขต 1: ประกอบด้วยกรุงเทพฯ สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม นนทบุรี และ ปทุมธานี (กรุงเทพฯและอีก 5 จังหวัด)
- เขต 2: ประกอบด้วยอ่างทอง อุทัยธานี ชลบุรี กาญจนบุรี นครนายก ภูเก็ต ราชบุรี ระยอง สมุทรสงคราม สระบุรี และ สุพรรณบุรี (12 จังหวัด)
- เขต 3: ประกอบด้วยอีก 58 จังหวัดที่เหลือ

ที่มา: http://www.boi.go.th/english/about/boi_privileges_by_location.asp

ข้อยกเว้นเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวจะใช้กับโครงการของ BOI และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือ กนอ. (Industrial Estate Authority of Thailand : IEAT) ภายใต้โครงการเหล่านี้ จะมีการให้สิทธิพิเศษแก่บริษัทที่เป็นของต่างด้าวในการเป็นเจ้าของที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจ และเพื่อการอยู่อาศัยสำหรับการบริหารและลูกจ้าง นอกจากนี้ บริษัทน้ำมันต่างชาติที่เข้าเงื่อนไขของพระราชบัญญัติปิโตรเลียมอาจจะเป็นเจ้าของที่ดินดั่งระบุในพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 ดังที่แก้ไขเพิ่มเติมจนถึงฉบับปี พ.ศ. 2550 ได้ด้วยดังนี้ (มาตรา 24):

“ผู้ขอสัมปทานต้องเป็นบริษัทหนึ่งหรือหลายบริษัท (บริษัทจำกัดและนิติบุคคลใด ๆ ที่มีสถานะเทียบเท่าบริษัทจำกัด ไม่ว่าจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายของต่างประเทศ) มีทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และผู้เชี่ยวชาญ เพียงพอที่จะสำรวจ ผลิต ขยาย และจำหน่ายปิโตรเลียม ในกรณีที่ผู้ขอสัมปทานไม่มีลักษณะครบถ้วนตาม (2) ต้องมีบริษัทอื่น ซึ่งรัฐบาลเชื่อถือและมีลักษณะตาม (2) และมี

ความสัมพันธ์ในด้านทุนหรือการจัดการกับผู้ขอสัมปทาน รับรองที่จะให้ทุน เครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ และผู้เชี่ยวชาญเพียงพอที่จะสำรวจ ผลิต ขาย และจำหน่ายปิโตรเลียม”

เพื่อที่จะสำรวจน้ำมันและแหล่งผลิตบนพื้นดินและนอกพื้นดิน มีการให้สิทธิแบบมีข้อจำกัดแก่ผู้ใช้และผู้เป็นเจ้าของที่ดินตามมาตรา 65 ของกฎหมายนี้ “เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการปิโตรเลียม ให้คณะกรรมการมีอำนาจอนุญาตให้ผู้รับสัมปทานถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ แม้ว่าจะเกินกำหนดที่พึงจะมีได้ตามกฎหมายอื่น ผู้รับสัมปทานโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ได้มาตามวรรคหนึ่งได้เมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

การอนุญาตของคณะกรรมการตามมาตรา 65 นี้ให้อธิบายได้ว่าเป็นหนังสือให้ผู้รับสัมปทานทราบ” โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเปลี่ยนจากประเทศเกษตรกรรมเป็น “ประเทศอุตสาหกรรมใหม่จากพื้นฐานเกษตรกรรม” (Newly Industrialized Agricultural Based Country : NIAC) จะต้องการความยืดหยุ่นมากขึ้นสำหรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ และมีการพัฒนาในอุตสาหกรรมที่ตามทำให้มีบทบาทที่เกี่ยวกับการเคลื่อนย้ายของโรงงาน เครื่องจักร เป็นต้น ดังระบุในมาตรา 40 และ 41 ของพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน “ภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด (ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าห้าปีแต่ไม่เกินสิบห้าปี) ห้ามมิให้ผู้ได้รับการส่งเสริมย้ายโรงงานหรือสถานที่ประกอบกิจการไปตั้งหรือดำเนินการในท้องที่อื่น นอกจากที่กำหนดในบัตรส่งเสริม ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการตามมาตรา 41 (มาตรา 40) คณะกรรมการมีอำนาจอนุญาตให้ผู้ได้รับการส่งเสริมย้ายโรงงานหรือสถานที่ประกอบกิจการไปตั้งหรือดำเนินการในท้องที่อื่น การอนุญาตจะเป็นหนังสือหรือแก้ไขบัตรส่งเสริม โดยระบุเงื่อนไขและรายละเอียดในการอนุญาตไว้ด้วยก็ได้ (มาตรา 41)” อันเป็นการสนับสนุนสำหรับกรอบกฎหมายของ BOI จึงได้มีการพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้ายโดยฉบับ พ.ศ. 2550 โดยระบุหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเพิ่มเติมสำหรับสิทธิในการเป็นเจ้าของและใช้ประโยชน์ในที่ดินแบบจำกัด ในส่วนที่ 2 “การประกอบกิจการ ประโยชน์ และข้อห้าม” ของกฎหมายนี้ มาตรา 44 ระบุว่า “ผู้ประกอบอุตสาหกรรมอาจได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อประกอบกิจการได้ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการเห็นสมควรแม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่น

ในกรณีที่ผู้ประกอบอุตสาหกรรมซึ่งเป็นคนต่างด้าว เลิกกิจการหรือโอนกิจการให้แก่ผู้อื่น ผู้ประกอบอุตสาหกรรมต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์นั้นให้แก่ กนอ. หรือผู้รับโอนกิจการแล้วแต่กรณีภายในเวลาสามปีนับแต่วันที่เลิกหรือโอนกิจการ มิฉะนั้นให้อธิปไตยที่ดินจำหน่ายที่ดินให้แก่ กนอ. หรือบุคคลอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดิน” การเปลี่ยนแปลงในรอบของกฎหมายยังเป็นกระจุกสะท้อนถึงการมีส่วนของภาคอุตสาหกรรมในการเพิ่มขึ้นของ GDP ของประเทศที่มากกว่าร้อยละ 40 ในช่วงที่ผ่านมาและลดบทบาทของภาคเกษตรลงเหลือประมาณร้อยละ 11 ซึ่งนำไปสู่การลดพื้นที่เพาะปลูกและไปสนับสนุนการพัฒนาอุตสาหกรรมและการพัฒนาเขตเมืองแทน

กฎหมายที่กล่าวถึงก่อนหน้านี้โดยหลักเกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของที่ดินและสิทธิในการใช้ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับเชิงพาณิชย์ของคนต่างด้าวและคนไทย ขณะเดียวกันนอกเหนือจากประโยชน์ด้านธุรกิจ มีคนต่างด้าวจำนวนมากต้องการซื้อคอนโดมิเนียมในประเทศไทยเพื่อการพักอาศัยระยะยาวหรือการใช้ประโยชน์ส่วนตัวทั่วไป กฎเกณฑ์เกี่ยวกับคอนโดมิเนียมมีการนำมาใช้ครั้งแรกในช่วงเศรษฐกิจอยู่ในขาขึ้นระหว่างทศวรรษ 70 โดยรัฐบาลขณะนั้นเสนอกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งมีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 วัตถุประสงค์หลักคือการอนุญาตให้คนต่างด้าวทั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลได้มา เป็นเจ้าของ และใช้คอนโดมิเนียมในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์ของการถือกรรมสิทธิ์ภายในโครงการหนึ่ง ๆ ต้องไม่เกินร้อยละ 49 เนื่องจากหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านที่ดินคือกรมที่ดินจะขอให้จัดทำเอกสารแสดงว่าคนต่างด้าวสามารถจะถือครองกรรมสิทธิ์ได้รวมถึงการอนุญาตให้พำนักในประเทศไทยด้วยตามพระราชบัญญัติตรวจคนเข้าเมืองหรือพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน

ในบริบทนี้ ประเทศไทยอยู่ใน 10 อันดับแรกของดัชนีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ในบรรดาประเทศเอเชียทั้งหมดอันเป็นการประเมินระดับของการที่กฎหมายของประเทศหนึ่ง ๆ ให้ความคุ้มครองแก่สิทธิในทรัพย์สินของเอกชน และระดับของการบังคับใช้กฎหมายของรัฐบาลประเทศนั้น ๆ นอกจากนี้ ความเป็นไปได้ในการเวนคืนทรัพย์สินเอกชนและความเป็นอิสระของกระบวนการยุติธรรมก็ได้รับการตรวจสอบรวมถึงโอกาสที่เอกชนหรือธุรกิจจะนำเอาทรัพย์สินไปใช้ในการทำธุรกรรม อันเป็นการบ่งบอกถึงการคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินซึ่งเป็นด้านหนึ่งที่สำคัญในการพิจารณาถึงความน่าสนใจในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย คะแนนที่สูงกว่าย่อมน่าสนใจกว่า นั่นคือ สิทธิในทรัพย์สินได้รับการปกป้องดีกว่า จากคะแนน 0 ถึง 100 ประเทศไทยได้ 45 คะแนน และอยู่ในสิบอันดับแรกของเอเชีย นั่นคือโดยทั่วไปนักลงทุนพอใจกับโอกาสในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของเอกชนรวมถึงการคุ้มครองที่มีในประเทศไทยจึงมีส่วนสำคัญในเชิงบวกต่ออนาคตในแง่ของการรวมตัวเป็น ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

รูปที่ 15: ดัชนีการถือครองกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน (Property Rights Index) ของประเทศไทยเทียบกับ

ภูมิภาค



ภูฏาน	60
มาเลเซีย	55
อินเดีย	50
ประเทศไทย	45
ศรีลังกา	40
จอร์เจีย	40
เนปาล	35
อาร์เมเนีย	30
กัมพูชา	30
อินโดนีเซีย	30
คาซัคสถาน	30
มัลดีฟส์	30
มองโกเลีย	30
ปากีสถาน	30
ฟิลิปปินส์	30
ทาจิกิสถาน	25
เคอร์เจิกิสถาน	25
ติมอร์เลสเต	20
อุซเบกิสถาน	20
อาเซอร์ไบจาน	20
บังคลาเทศ	20
จีน	20
เวียดนาม	15
ลาว	15
เติร์กเมนิสถาน	10
พม่า	5
เกาหลีเหนือ	5

ที่มา: [The Heritage Foundation and the Wall Street Journal](http://www.heritage.org/Index/), <http://www.heritage.org/Index/>
<http://www.globalpropertyguide.com/Asia/Thailand/property-rights-index>

การเช่าที่ดินชั่วคราว

ในช่วงต้นทศวรรษ 90 รัฐบาลไทยตระหนักว่า กรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ได้เป็นทางเดียวในการดึงดูด นักลงทุนต่างชาติความตกลงเรื่องความร่วมมือด้านสิ่งแวดล้อม ในหลายกรณีการเช่าระยะยาวพร้อมสิทธิในการใช้ที่ดินก็เพียงพอสำหรับนักลงทุนในการตั้งโรงงานหรือสำนักงานการค้าของตน ดังนั้น ในปี พ.ศ. 2542 รัฐบาลไทยได้ออกพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรมโดยมี จุดมุ่งหมายที่ชัดเจนในการตอบสนองความต้องการของธุรกิจ ในมาตรา 3 ของกฎหมายนี้ระบุว่า “ระยะเวลา ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรมจะนานกว่า 30 ปีแต่ไม่เกิน 50 ปี” และนักลงทุน ที่มีช่วงระยะเวลานานกว่านั้น มาตรา 4 ระบุว่า “การเช่าภายใต้กฎหมายนี้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะเป็นโมฆะ และเมื่อสิ้นสุดอายุการเช่า สามารถจะต่ออายุสัญญา ออกไปอีกได้ไม่เกิน 50 ปี” การเช่าสามารถจะโอนไปยังทายาทหรือบุคคลภายนอกได้ (มาตรา 7) “สิทธิและ หน้าที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าสามารถจะตกทอดไปยังทายาท และผู้เช่ายังสามารถให้เช่าช่วงหรือโอน ทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของสิทธิให้แก่บุคคลภายนอกได้ เว้นแต่จะกำหนดเป็นอย่างอื่นในสัญญา” อย่างไรก็ตาม หลังจากมีประสบการณ์เกี่ยวกับกฎหมายนี้ ระยะเวลาการเช่าในการเช่าลดลงจาก 50 ปีเหลือ 30 ปีซึ่งถือว่าเพียงพอแล้วเนื่องจากมีทางเลือกที่จะต่อสัญญาออกไปได้อีก 30 ปี ดังระบุในมาตรา 538 ของ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 แก้ไขเพิ่มเติมถึง พ.ศ. 2551 “การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะ พ้องร้องบังคับคดีได้เว้นแต่จะมีหลักฐานเป็นหนังสือลงชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ หากการเช่าเกินกว่า 3 ปี หรือ ตลอดชีวิตของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า จะบังคับได้เพียง 3 ปี เว้นแต่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงาน เจ้าหน้าที่” และ “ระยะเวลาในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเกินกว่า 30 ปีหากมีระยะเวลานานกว่านั้น ให้ลดลงเหลือ 30 ปี ระยะเวลาดังกล่าวอาจจะมีการขยายออกไปได้แต่ต้องไม่เกิน 30 ปีนับแต่มีการต่อ สัญญา” (มาตรา 540)

ที่น่าสนใจเป็นพิเศษอีกเรื่องหนึ่งคือบริการธนาคารที่เป็นต่างดาว เพื่อดึงดูดธนาคาร ระหว่างประเทศให้เข้ามาสู่ประเทศไทย ด้วยความต้องการที่จะสนับสนุนธุรกิจในแต่ละวันรวมถึงธุรกิจด้าน จ้างอสังหาริมทรัพย์ และการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ชั่วคราวเพื่อการจ้างอสังหาริมทรัพย์ จึงมี พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 ซึ่งระบุว่า “ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศจะตั้งสาขาเพื่อ ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยตามพระราชบัญญัตินี้ได้ เมื่อได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีโดย คำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการอนุญาตดังกล่าว รัฐมนตรีจะกำหนดหลักเกณฑ์ตามที่ เห็นสมควรก็ได้” (มาตรา 10) และ “การจัดตั้งหรือย้ายสำนักงานใหญ่หรือสาขา หรือการเลิกสาขาของ สถาบันการเงินต้องได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคาร แห่งประเทศไทยประกาศกำหนด” (มาตรา 13) และที่เกี่ยวกับที่ดิน “ห้ามมิให้สถาบันการเงินกระทำการ ดังต่อไปนี้

(1) ลดทุนโดยไม่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการอนุญาตธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดหลักเกณฑ์ในการลดทุนไว้ด้วยก็ได้ และมีให้นำมาตรา 1117 มาตรา 1225 และมาตรา 1226 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา 139 วรรคหนึ่งและมาตรา 141 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 แล้วแต่กรณี มาใช้บังคับ

(2) ซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่

(ก) เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับการประกอบธุรกิจ หรือเป็นที่พัก หรือเพื่อสวัสดิการของพนักงานและลูกจ้างของสถาบันการเงินนั้นตามสมควร โดยได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในการอนุญาตธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ด้วยก็ได้

(ข) เป็นการได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ การซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินนั้นรับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่ต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายในห้าปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของสถาบันการเงิน ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นธนาคารแห่งประเทศไทยจะขยายเวลาการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ด้วยก็ได้

(ค) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเงินทุนที่ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะ หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ซื้อหรือมีไว้เพื่อประกอบธุรกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

(3) รับหุ้นของสถาบันการเงินนั้นเป็นประกัน หรือรับหุ้นของสถาบันการเงินประเภทเดียวกันจากสถาบันการเงินอื่นที่เป็นสถาบันการเงินประเภทเดียวกันเป็นประกัน” (มาตรา 80)

นอกจากนี้ ข้อกำหนดพิเศษสำหรับคนต่างด้าว (บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล) ข้อกำหนดทั่วไปยังมีผลบังคับได้ นั่นคือบริษัทที่จัดตั้งและจดทะเบียนในประเทศไทย และมีคนไทยเป็นเจ้าของอย่างน้อยร้อยละ 51 สามารถจะถือครองที่ดินได้โดยมีสิทธิโดยชอบทุกประการตามกฎหมาย

เมื่อได้พิจารณากฎหมายที่เป็นหลักในการจัดการที่ดินอันเกี่ยวกับการซื้อขายหรือเช่าที่ดินโดยคนหรือบริษัทต่างด้าวแล้ว ภาพรวมของกฎหมายที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถสรุปได้ดังนี้

รูปที่ 16: ประเทศไทย: กฎหมายเกี่ยวกับการจัดการที่ดิน

ลำดับที่	ชื่อ	กระทรวงที่เกี่ยวข้อง/องค์กร ที่รับผิดชอบ	ประเด็น	มาตราที่อ้างถึง	หมายเหตุ
1.	พระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497	กระทรวงมหาดไทย	กระทรวงมหาดไทยเป็น ผู้รับผิดชอบและควบคุมการ การดำเนินการตาม พระราชบัญญัติรวมถึง ประมวลกฎหมายที่ดินด้วย	มาตรา 15	
2.	ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 แก้ไข เพิ่มเติมครั้งสุดท้ายเมื่อ พ.ศ. 2551	กระทรวงมหาดไทย/ คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน แห่งชาติ (รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงมหาดไทยเป็น ประธาน) / อธิบดีกรม ทรัพยากรธรรมชาติและ นโยบายและการวางแผน สิ่งแวดล้อม (สังกัดกระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม)	คนต่างด้าวอาจได้มาซึ่งที่ดิน ภายใต้บทบัญญัติของ สนธิสัญญา (มาตรา 86) (แต่สนธิสัญญาสุดท้ายที่ อนุญาตการได้มาซึ่งที่ดินของ คนต่างด้าวมีการยกเลิกไป แล้วเมื่อปี พ.ศ.2513)	หมวดที่ 8 การ กำหนดสิทธิใน ที่ดินของคนต่าง ด้าว	
3.	พระราชบัญญัติส่งเสริม การลงทุน พ.ศ. 2520 แก้ไขเพิ่มเติมครั้ง	คณะกรรมการส่งเสริมการ ลงทุน นายกรัฐมนตรีเป็น ประธาน	บุคคลใดที่ได้รับการส่งเสริม การลงทุนจะได้รับอนุญาตให้ เป็นเจ้าของที่ดินเพื่อดำเนิน	หมวดที่ 3 สิทธิ และประโยชน์	

	สุดท้ายเมื่อ พ.ศ. 2544		กิจการที่ได้รับการส่งเสริมโดย ประการที่คณะกรรมการ ส่งเสริมการลงทุนเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกว่าจำนวนที่ จำกัดไว้ตามกฎหมายอื่น		
4.	พระราชบัญญัติการนิคม อุตสาหกรรมแห่ง ประเทศไทย พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมครั้ง สุดท้าย พ.ศ. 2550	กระทรวงอุตสาหกรรม, การนิคมอุตสาหกรรมแห่ง ประเทศไทย ในฐานะนิติ บุคคล /คณะกรรมการการนิคม อุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย/ ผู้ว่าการการนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทย	ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม อาจจะได้รับอนุญาตให้เป็น เจ้าของที่ดินในนิคม อุตสาหกรรมที่จำเป็นสำหรับ การประกอบการอุตสาหกรรม ในขนาดพื้นที่ที่คณะกรรมการ เห็นสมควรแม้ว่าจะเกิน จำนวนที่จำกัดไว้ตาม กฎหมายอื่น (มาตรา 44)	ส่ ว น ที่ 2 กิ จ ก ร ร ม ประ โย ช น์ และ ข้อห้าม มาตรา 44	
5.	พระราชบัญญัติ ปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 ตามที่มีการแก้ไข เพิ่มเติมจนถึง พระราชบัญญัติฉบับปี พ.ศ. 2550 พระราชบัญญัติอาคาร ชุด พ.ศ. 2522 แก้ไข	กระทรวงพลังงานหรือ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม / คณะกรรมการปิโตรเลียมซึ่งมี ปลัดกระทรวงพลังงานเป็น ประธาน	เพื่อประโยชน์ในการประกอบ กิจการปิโตรเลียม คณะกรรมการมีอำนาจในการ อนุญาตให้ผู้รับอนุญาตเป็น เจ้าของที่ดินโดยประการที่ เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับการ ประกอบกิจการปิโตรเลียม แม้ว่าจะเกินกว่าจำนวนที่	ส่ ว น ที่ 6 ประ โย ช น์ สิ ท ธิ และหน้าที่ของ ผู้รับอนุญาต มาตรา 65	

	เพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคาร ชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551		กฎหมายอื่นกำหนด (มาตรา 65)		
6.		กระทรวงมหาดไทย / กรม ที่ดิน	ยอมให้คนต่างด้าวในฐานะ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ได้มา เป็นเจ้าของ และใช้ห้อง ชุดคอนโดมิเนียมใน ประเทศ ไทยได้ อย่างไรก็ดี เปอร์เซ็นต์รวมของความเป็น เจ้าของในโครงการต้องไม่เกิน ร้อยละ 49		
7.	พระราชบัญญัติการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เพื่อ การพาณิชย์และ อุตสาหกรรม พ.ศ. 2542	กระทรวงมหาดไทย/ กรม ที่ดิน	ระ ย ะ เ ว ล า ก า ร เ ช ่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ พาณิชย์และอุตสาหกรรมนาน กว่า 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี (มาตรา 3)		การเช่าที่ดินโดย คนต่างด้าวไม่ได้ มีการบัญญัติไว้ โดยเฉพาะใน กฎหมายนี้
8.	ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ บรรพ 3 แก้ไขเพิ่มเติมถึง พ.ศ.		การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ อาจบังคับได้โดยการฟ้องร้อง ดำเนินคดีเว้นแต่มีหลักฐาน	บรรพ 3 ลักษณะ 4 เช่า ทรัพย์	

	2551		เป็นหนังสือลงนามโดยฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ หากการเช่ามีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า การเช่านั้นอาจจะบังคับได้เพียง 3 ปี เว้นแต่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่ากับเจ้าหน้าที่ (มาตรา 538) ระยะเวลาในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะทำได้เกิน 30 ปี หากนานกว่านั้น ระยะเวลาดังกล่าวให้ลดลงเหลือ 30 ปี ระยะเวลาดังกล่าวอาจจะมีการต่อระยะเวลาออกไปได้แต่ต้องไม่เกิน 30 ปี ในแต่ละครั้งที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า (มาตรา 540)	หมวด 1 บทบัญญัติทั่วไป มาตรา 538 และ 540	
9.	พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551	กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย	สถาบันการเงินไม่ได้รับอนุญาตให้ซื้อหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะใช้เป็นที่ประกอบธุรกิจ	บทที่ 2 โครงสร้าง สถาบันการเงิน ส่วนที่ 10 บท	7.

			หรือที่อยู่หรือสวัสดิการสำหรับ เจ้าหน้าที่และลูกจ้างของ สถานการณ์เงินนั้นโดยได้รับ อนุมัติจากธนาคารแห่ง ประเทศไทย ในกรณีนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย อาจจะกำหนดหลักเกณฑ์ สำหรับการกระทำได้กล่าวได้ ได้มาจากการชำระหนี้ การค้า ประกันเครดิต การซื้อ อสังหาริมทรัพย์ที่สถาบัน การเงินดังกล่าวรับจำนองจาก สาธารณชนที่เสนอโดยคำสั่ง ศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ ทรัพย์ อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องมี การจำหน่ายไปภายใน 5 ปี นับแต่เวลาที่ทรัพย์ดังกล่าว เข้ามาอยู่ในความครอบครอง ของสถาบันการเงิน (มาตรา 80)	ทั่วไป	

อย่างไรก็ดี ขณะที่กฎหมายเหล่านี้มีอิทธิพลอย่างมากเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิทธิที่เกี่ยวข้อง ยังมีกฎหมายอื่น ๆ ที่จำกัดการใช้ที่ดินอันเป็นการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม วัฒนธรรม และสังคมด้วย

ในบริบทนี้ จำเป็นต้องกล่าวถึงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่มีการพัฒนาการอย่างดีของไทยก่อน พระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 ได้รับการบัญญัติเพื่อคุ้มครองพื้นที่จากการตัดไม้ทำลายป่า และเพื่อคุ้มครองพืชและสัตว์ป่า ในมาตรา 16 ได้ระบุว่าไม่มีผู้ใดสามารถจะเป็นเจ้าของที่ดินภายในเขตอุทยานแห่งชาติได้⁹⁵ อย่างไรก็ตามมีหลายเหตุการณ์เมื่อไม่กี่ปีที่ผ่านมาที่แสดงให้เห็นว่าการบังคับใช้กฎหมายยังไม่เป็นที่น่าพอใจของประชาชนเนื่องจากบางคนดูเหมือนมีสิทธิพิเศษในการที่หน่วยงานของรัฐไม่เข้ามายุ่งเกี่ยว นอกจากนี้ การศึกษาของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (Thailand Development Research Institute : TDRI) เมื่อ 14 มกราคม 2554 ได้ระบุถึงความกังวลในนโยบายของรัฐบาลที่จะเข้ามาใหม่ในการแจกที่ดินแก่คนที่ยู่ในที่ดินของรัฐ ซึ่งรวมถึงพื้นที่ป่าสงวนอาจจะเป็นการทำลายสิ่งแวดล้อมได้

อย่างไรก็ดี ข้อกำหนดเรื่องมาตรฐานทั่วไปด้านการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมมีการประกาศเป็นกฎหมายตาม “พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535” เพื่อจะคุ้มครองสิ่งแวดล้อมของประเทศ กฎหมายกำหนดให้กิจกรรมหลายอย่างรวมถึงการสร้างโรงแรม รีสอร์ท คอนโดมิเนียม สนามบิน ถนน เขื่อน โครงการอุตสาหกรรมบางอย่าง เป็นต้น ต้องมีการทำประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) ก่อนจะเริ่มธุรกิจหรือการดำเนินกิจการ ยื่นขอ EIA ควรจะมีการยื่นกับคณะกรรมการอิสระด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพซึ่งทำการวินิจฉัยโดยอาศัยรายงานจะสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (Office of Natural Resources and Environmental Policy and Planning : OneP)⁹⁶ อย่างไรก็ตาม จนถึงปัจจุบัน OneP ยังไม่ได้ยื่นรายงานแต่อย่างใดแม้ว่าคณะกรรมการได้ตั้งมานานกว่า 10 เดือนแล้ว ความล่าช้านี้ส่วนมากจะอ้างว่ามาจากการขาดแคลนบุคลากร⁹⁷

พระราชบัญญัติคุณภาพสิ่งแวดล้อมยังนำหลักการเรื่องคุณภาพมาใช้ ซึ่งกำหนดโดยคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติในเรื่องน้ำ น้ำบาดาล เสียง อากาศ และมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ⁹⁸ เนื่องจากข้อกำหนดเหล่านี้มุ่งที่จะใช้กับผู้จะเป็นเจ้าของที่ดินหรือนักลงทุน จึงไม่มีความแตกต่างระหว่างคนไทยกับคนต่างด้าว นั่นคือทั้งสองกลุ่มต่างต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เช่นเดียวกัน

⁹⁵<http://www.samuihorsale.com/index.php/Law-Texts/national-park-act.html>

⁹⁶Enhancement and Conservation of National Environmental Quality Act, Section 46-48.

⁹⁷Apinya Wipatayotin, “OneP slow to report to environmental assessor”, *Bangkok Post*, (Bangkok, January 24, 2011)

⁹⁸Enhancement and Conservation of National Environmental Quality Act, Section 32.

ในส่วนที่เกี่ยวกับภาคการเกษตร เป็นที่น่าสนใจว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรประกาศทางหนังสือพิมพ์เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ.2553⁹⁹ ถึงร่างกฎหมายในการคุ้มครองพื้นที่ทางการเกษตรจากการพัฒนาทางอุตสาหกรรมและการลงทุนจากต่างประเทศระบุว่า การรวมตัวของเขตการค้าเสรีอาเซียน จะถือเป็นจุดเริ่มต้นสำคัญของกฎหมายนี้ซึ่งจะเข้าสู่การพิจารณาของรัฐสภาในเดือนมีนาคม 2554 วัตถุประสงค์หลักของร่างกฎหมายนี้คือการคุ้มครองพื้นที่การเกษตรโดยเน้นที่พื้นที่ที่มีโครงสร้างพื้นฐานทางการเกษตรอยู่แล้ว เช่น พื้นที่ในเขตชลประทาน นีดูเหมือนจะเป็นเรื่องขัดกับการส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของกระทรวงการคลัง อย่างไรก็ตาม ภายใต้อาณัติของกฎหมายในขั้นสุดท้ายจะเป็นอย่างไร เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่ารายได้จากการเกษตรมีเพียงร้อยละ 10 ของ GDP ของประเทศ ขณะที่ภาคอุตสาหกรรมมีส่วนถึงร้อยละ 40 ของ GDP

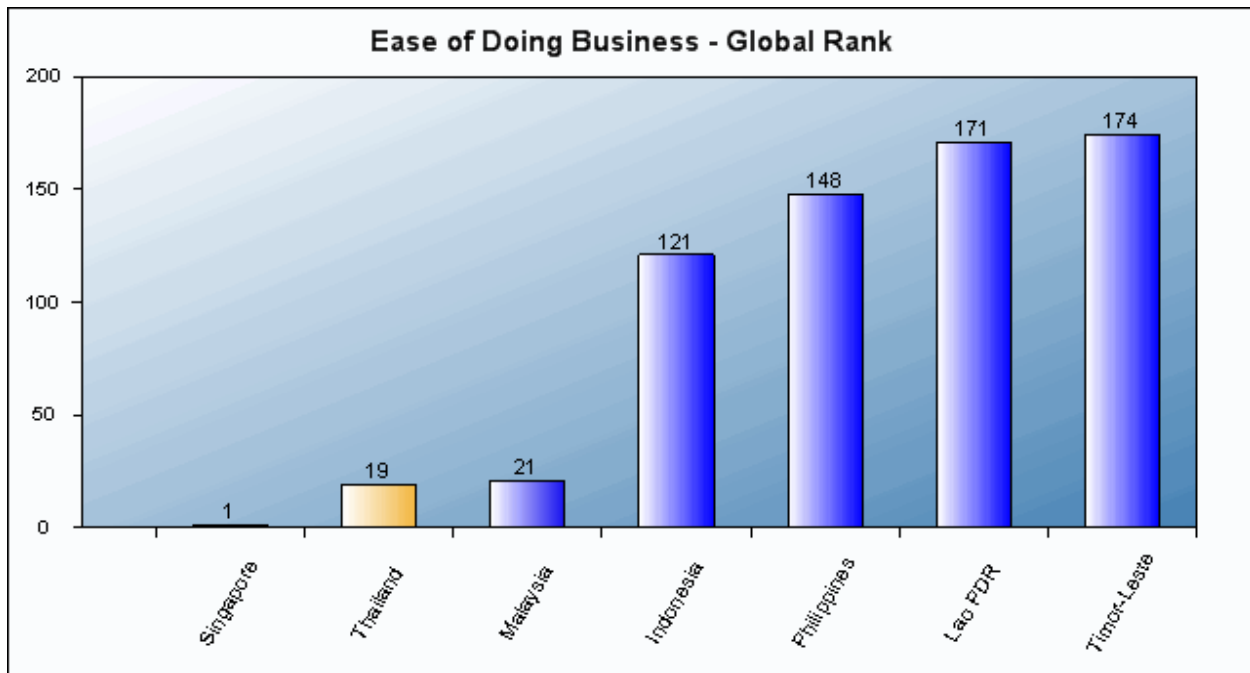
เรื่องที่น่าสนใจอีกเรื่องหนึ่งคือปัญหาในการคุ้มครองด้านวัฒนธรรมซึ่งปรากฏในกฎหมายที่ดินพิเศษที่เกี่ยวกับสิ่งก่อสร้างทางศาสนาในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ซึ่งระบุว่า “การได้ซึ่งที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ทางศาสนาเช่นวัด สุเหร่า และโบสถ์ จำกัต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี ขนาดสูงสุดของที่ดินคือ 50 ไร่ แต่รัฐมนตรีอาจจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีขนาดใหญ่กว่านั้นก็ได้”¹⁰⁰ ศาสนสถานเป็นพื้นที่ที่ได้รับการปกป้องดังนั้นนักลงทุนต่างจำต้องให้การเคารพต่อกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

แม้ว่ากรอบกฎหมายโดยทั่วไปเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินและการใช้ประโยชน์ดูเหมือนจะมีมากและบางคราวอาจเกี่ยวโยงกัน การวิเคราะห์โดยรวมแสดงให้เห็นว่า โดยทั่วไป กฎหมายและกฎเกณฑ์ของไทยนั้นเอื้อต่อ การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ และคนต่างด้าว แม้ว่าจะมีการจำกัดโดยกฎหมายบางอย่าง ซึ่งก็สะท้อนออกมาจากคู่มือจัดอันดับของธนาคารโลกเกี่ยวกับ “Doing Business” ดังแสดงข้างล่างนี้

⁹⁹ “AFTA” in: Bangkok Post, 26 December 2010, Brunch p.7

¹⁰⁰ The Land Code 1954, Section 84.

รูปที่ 17: อันดับในการประกอบธุรกิจของประเทศไทย พ.ศ.2554



ที่มา: World Bank “Doing Business 2011 Thailand: Making a Difference for Entrepreneurs,” p 5¹⁰¹.

ผู้ประกอบการรู้สึกผ่อนคลายกับข้อกำหนดที่มีอยู่และจัดอันดับให้ดีขึ้นอีกในปี พ.ศ.2552 และ พ.ศ. 2553 จึงทำให้ประเทศไทยแซงหน้ามาเลเซียได้ ในประเด็นคำถามเกี่ยวกับการรวมตัวเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ต้องไม่ลืมว่าไม่มีความแตกต่างระหว่างพลเมืองของประเทศในอาเซียน กับคนต่างด้าวอื่นเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงชี้ว่าขั้นตอนของการรวมตัวเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงในบางเรื่อง

¹⁰¹<http://www.doingbusiness.org/~media/fpdkm/doing%20business/documents/profiles/country/db11/tha.pdf>.

3. การตรวจสอบกรอบกลไกการดำเนินการที่เป็นอยู่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ ในที่ดินและสิทธิในที่ดินในเขตการค้าเสรีต่าง ๆ

3.1. กรอบกลไกการดำเนินการของสหภาพยุโรปในการจัดการปัญหาเกี่ยวกับที่ดิน

การวิเคราะห์กรอบการดำเนินการโดยพื้นฐานจะเน้นที่ 3 ด้าน ประการแรกจะศึกษาว่าความต้องการในการรวมตลาดมีการจัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายอย่างไรในสหภาพยุโรปโดยอาศัยกฎหมายของยุโรปจะมีการแสดงให้เห็นว่าข้อกำหนดของสนธิสัญญามีความต้องการอย่างชัดเจนให้เปิดตลาดภายในยุโรปให้เสรีเต็มที่รวมถึงตลาดที่ดินด้วย ประการที่สอง จะกล่าวถึงว่าสถาบันต่าง ๆ ในยุโรปจะใช้สิทธิพลตรงจุดใดบ้างเพื่อบังคับตามข้อกำหนดเหล่านี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ สุดท้าย เมื่อกล่าวถึงการรับสมาชิกเพิ่มในครั้งสุดท้าย จะกล่าวถึงว่ามีการเจรจาทำข้อตกลงชั่วคราวใดบ้างระหว่าง สหภาพยุโรปกับประเทศที่เข้าเป็นสมาชิกในส่วนของการเปิดเสรีด้านการเป็นเจ้าของที่ดิน และประการสุดท้าย จะกล่าวถึงสถานการณ์ด้านกฎหมายที่แท้จริงในประเทศสมาชิกใหม่ทุกประเทศ

สิทธิในที่ดินตามกฎหมายของยุโรป

เอกสารกฎหมายของยุโรปที่เกี่ยวข้องไม่ได้มีบทบัญญัติโดยเฉพาะเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวนั้นจะเป็นคนชาติของชาติสมาชิกอื่นหรือไม่ แต่ตามข้อกำหนดตามกฎหมายยุโรป การจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพียงแค่นี้ใช้บังคับกับคนชาติของประเทศสมาชิกของสหภาพยุโรป เองก็ถือว่าไม่สอดคล้องกับหลักการของสหภาพยุโรปอย่างชัดเจนอยู่แล้ว

ข้อถกเถียงแรกคือนิยามของคำว่าความเป็นพลเมืองของ สหภาพยุโรป ส่วนที่สองของสนธิสัญญาในเรื่องการทำหน้าที่ของสหภาพยุโรป (Treaty on the Functioning of the European Union : TFEU) วางหลักการเรื่อง “การไม่เลือกปฏิบัติและพลเมืองแห่งสหภาพ” ในมาตรา 18 ระบุว่า “การเลือกปฏิบัติจากเหตุของสัญชาตินั้นต้องห้าม”¹⁰² และมาตรา 20 กำหนดให้มีพลเมืองของสหภาพยุโรปซึ่งให้แก่คนชาติทุกคนในประเทศสมาชิกของ สหภาพยุโรป¹⁰³ มาตราเหล่านี้กำหนดว่าตามข้อเท็จจริงแวดล้อมต่าง ๆ พลเมืองของสหภาพยุโรป ทุกคนต้องได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันโดยตั้งอยู่บนพื้นฐานของการเป็นพลเมืองแห่งสหภาพยุโรปของบุคคลนั้น ด้วยเหตุนี้ การปฏิบัติที่ต่างกันสำหรับคนต่างด้าวที่เป็นพลเมืองสหภาพยุโรป ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจะเท่ากับเป็นการฝ่าฝืนหลักการเรื่องการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันสำหรับพลเมือง สหภาพยุโรป ดังกล่าว

¹⁰² Treaty on the Functioning of the European Union (Official Journal of the European Union: C 83/67), Article 18.

¹⁰³ TFEU, Article 20

ประเด็นที่สองเป็นเรื่องข้อกำหนดด้านเศรษฐกิจของสนธิสัญญาสหภาพยุโรป ซึ่งรับประกันการเคลื่อนย้ายโดยอิสระของสินค้า แรงงาน บริการ และเงินทุน เสรีภาพเหล่านี้กำหนดไว้ในมาตรา 26 TFEU และในส่วนที่ 3 ข้อ II (การเคลื่อนย้ายโดยอิสระของสินค้า โดยพื้นฐานเป็นการอธิบายสหภาพศุลกากรภายในสหภาพยุโรป) และข้อ IV (การเคลื่อนย้ายโดยอิสระของคน บริการ และเงินทุน)¹⁰⁴ ในประเด็นที่เกี่ยวกับสิทธิในที่ดินจะอยู่ในบทที่ 2 และ 4 ของข้อ IV มาตรา 49 (บทที่ 2) ระบุว่า ข้อจำกัดในเสรีภาพจัดตั้งกิจการของคนชาติของประเทศสมาชิกในดินแดนของประเทศสมาชิกอื่นนั้นต้องห้าม มาตราเริ่มต้นด้วยการกล่าวว่าข้อจำกัดการจัดตั้งสำนักงานตัวแทน สาขา หรือบริษัทลูกของคนชาติจากประเทศสมาชิกนั้นต้องห้ามและเสรีภาพในการจัดตั้งกิจการยังรวมถึงสิทธิที่จะทำกิจกรรม เช่น บุคคลที่ทำงานอิสระและบริษัทรับหน้าที่บริหารจัดการ¹⁰⁵ มาตรา 54 ยังกล่าวถึงนิติบุคคลด้วยโดยระบุว่า “บริษัทจากสหภาพจะต้องได้รับการปฏิบัติในแบบเดียวกับบุคคลธรรมดาที่เป็นคนชาติของประเทศสมาชิกสหภาพ”¹⁰⁶ การอ้างอิงโดยตรงถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินพบในมาตรา 50 ที่ผูกพันสถาบันของสหภาพในการทำหน้าที่ที่เป็นทั้งหลายเพื่อให้เกิดเสรีภาพในการจัดตั้งกิจการ ในวรรค 2 ของมาตราบัญญัติในทำนองว่าคนชาติของประเทศสมาชิกหนึ่ง ๆ ควรจะสามารถมีสิทธิได้มาและใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งก่อสร้างที่อยู่ในดินแดนของประเทศสมาชิกอื่น¹⁰⁷ สุดท้าย มาตรา 63 (บทที่ 4 – การเคลื่อนย้ายอย่างเป็นอิสระของเงินทุนและการชำระเงิน) กำหนดว่า ข้อจำกัดทั้งหลายต่อการเคลื่อนย้ายโดยอิสระของเงินทุนนั้นต้องห้าม

มาตราที่ยกมาแสดงให้เห็นเจตนาที่ชัดเจนของสนธิสัญญาในการต้องการให้เกิดตลาดร่วมภายในอย่างเป็นรูปธรรมโดยไม่มีข้อจำกัดใด ๆ ในการเคลื่อนย้ายปัจจัยต่าง ๆ และการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันต่อบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทุกคนภายในสหภาพยุโรป ดังนั้น นักลงทุนยุโรปจึงเป็นบุคคลหรือบริษัทที่จะไม่ถูกเลือกปฏิบัติเมื่อเทียบกับคนชาติเมื่อประกอบธุรกิจ ซึ่งชัดเจนว่ารวมถึงสิทธิเช่นเดียวกันในการซื้อหรือครอบครองที่ดินในทุกๆ ประเทศสมาชิกของ สหภาพยุโรป ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับคนชาติของประเทศสมาชิก แต่จะมีช่องโหว่อยู่ใน TFEU จากเสรีภาพ 4 ประการที่ระบุในมาตรา 26 มาตรา 27 กำหนดว่า “เมื่อทำข้อเสนอโดยมีเจตนาในการบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดในมาตรา 26 คณะกรรมาธิการจะพิจารณาใช้ความพยายามในเรื่องว่าเศรษฐกิจบางเรื่องที่แสดงความแตกต่างในการพัฒนาจะต้องยอมรับในการจัดตั้งตลาดภายในและอาจจะเสนอข้อกำหนดที่เหมาะสมได้”¹⁰⁸ นี่เป็นการอธิบายว่า ทำไมข้อตกลง

¹⁰⁴ TFEU, Article 26

¹⁰⁵ TFEU, Article 49

¹⁰⁶ TFEU, Article 54

¹⁰⁷ TFEU, Article 50, paragraph 2, line (e) – limited by the provisions of article 39(2), which is part of the agricultural policy related provision of the TFEU

¹⁰⁸ TFEU, Article 27

ชั่วคราวที่เป็นทำให้การเปิดเสรีเกิดขึ้นช้าลงสามารถกระทำได้ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายของสหภาพยุโรป

ความหมายสถาบันต่าง ๆ ของยุโรปสำหรับการรวมตลาด

นับแต่เริ่มต้น สนธิสัญญายุโรปมีความชัดเจนมากในวัตถุประสงค์โดยรวมที่จะสร้างตลาดร่วมของยุโรป แต่เมื่อมีการลงนามในสนธิสัญญากรุงโรม ยุโรปยังอยู่ไกลจากคำว่าตลาดรวมที่ทำงานได้อย่างแท้จริง ดังที่เคยกล่าวไว้แล้ว เมื่อเริ่มต้นกระบวนการในการรวมตัว การเกิดขึ้นเป็นรูปธรรมจริง ๆ ต้องก้าวออกไปจากพฤติกรรมแบบปกป้อง (protectionist) และการใช้มาตรการกีดกันอย่างอื่นที่ไม่ใช่ภาษี ยังคงมีตัวอย่างหลายกรณีที่สมาชิกพยายามจะหลบเลี่ยงหลักการของสนธิสัญญาจากประโยชน์ทางการเมืองและเศรษฐกิจของตัวเอง โดยเฉพาะนโยบายด้านอุตสาหกรรม ตัวอย่างเมื่อไม่นานนี้คือข้อพิพาทระหว่างเยอรมนีกับฝรั่งเศสในเรื่องการใช้ อุโมงค์ Eurotunnel (ซึ่งเชื่อมระหว่างฝรั่งเศสกับอังกฤษ) เยอรมนีร้องเรียนว่าข้อกำหนดเรื่องความปลอดภัยออกแบบมาเฉพาะเจาะจงสำหรับความต้องการของบริษัทรถไฟที่เป็นสัญชาติฝรั่งเศสจึงเป็นการเลือกปฏิบัติกับบริษัทขนส่งชาติอื่น ๆ ในความพยายามจะป้องกันประเทศหนึ่งประเทศใดละเมิดข้อกำหนดของสนธิสัญญาเพื่อประโยชน์ส่วนตน คณะกรรมาธิการยุโรปได้กำหนดองค์กรเหนือรัฐขึ้นเพื่อคอยกำกับดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของประเทศสมาชิกเพื่อให้มั่นใจว่าจะดำเนินการตามสนธิสัญญา สหภาพยุโรป จากที่อ่อนแอในขณะเริ่มต้น อำนาจและความรับผิดชอบขององค์กร สหภาพยุโรปของเติบโตขึ้นอย่างมาก ต้องมีการกล่าวถึงกรอบกติกาดำเนินงานของยุโรปเนื่องจากมีบทบาทสำคัญต่อความสำเร็จในการดำเนินการตามข้อกำหนดของสนธิสัญญา จึงขอกกล่าวถึงโดยสังเขปเกี่ยวกับบทบาทของหน่วยงานเหล่านี้ก่อนจะกล่าวถึงอิทธิพลที่มีต่อเรื่องที่ดิน

สภาผู้นำยุโรป (European Council)

แม้ว่าสภาผู้นำยุโรปจะไม่ได้เกี่ยวข้องกับงานประจำวันของการออกกฎหมายยุโรป แต่ก็เป็องค์กรสำคัญต่อการรวมตัวของยุโรป โดยประกอบด้วยประมุขของรัฐ/หัวหน้ารัฐบาล ของสมาชิก 27 ประเทศ และตามสนธิสัญญาลิสบอน รวมถึงประธานถาวรด้วยซึ่งได้รับเลือกจากสภาโดยมีวาระ 2 ½ ปี ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของรัฐที่ได้ให้สัตยาบันต่อสนธิสัญญายุโรป สภาผู้นำยุโรปเป็นองค์กรหลัก โดยที่การพัฒนาต่อ ๆ ไปของสหภาพยุโรป จะมีการเจรจาและประนีประนอมกันระหว่างประเทศสมาชิก สภาผู้นำยุโรปยังเสนอประธานของคณะกรรมาธิการยุโรป

คณะมนตรีแห่งสหภาพยุโรป (Council of the European Union)

ในระดับทำงาน คณะมนตรีแห่งสหภาพยุโรปจะประชุมกันเป็นประจำ แบ่งออกเป็นนโยบายในเรื่องต่าง ๆ (เช่น ด้านการเกษตร) และดังนั้นจึงประกอบด้วยหัวหน้าของแต่ละหน่วยราชการในแต่ละ

ประเทศ (กระทรวง) คณะมนตรีรับผิดชอบในการดำเนินการภายในสหภาพยุโรป และการออกกฎหมาย สหภาพยุโรป ขึ้นกับว่าเป็นนโยบายเรื่องใด กระบวนการออกเสียงลงคะแนนก็จะต่างกันไปในเรื่อง ที่อ่อนไหวเช่นความมั่นคง และการทหาร หรือภาษี จะต้องอาศัยเสียงเอกฉันท์เท่านั้น กฎหมาย สหภาพยุโรป ส่วนมากอยู่ภายใต้กระบวนการออกกฎหมายตามปกติ ซึ่งต้องการเสียงข้างมากร้อยละ 55 ของสมาชิก ประเทศที่ร่วมประชุม และเป็นตัวแทนของประชากรยุโรปได้อย่างน้อยร้อยละ 65 ในกรณีที่เป็นกระบวนการ ออกกฎหมายธรรมดา ตัวกฎหมายต้องได้รับการยอมรับด้วยเสียงข้างมากของรัฐสมาชิกด้วย

รัฐสภายุโรป (European Parliament)

เสมือนเป็นผู้สืบต่อจากที่ประชุมรัฐสภาของประชาคมเศรษฐกิจยุโรปตั้งแต่ปี พ.ศ.2522 รัฐสภา ยุโรปได้รับการเลือกตั้งจากประชากรของสหภาพยุโรป เมื่อเริ่มต้นการรวมตัวกันมากขึ้น ๆ อำนาจของ รัฐสภายุโรปและอิทธิพลต่อกระบวนการร่างกฎหมายก็เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง นับแต่สนธิสัญญา Lisbon สุดท้ายได้รับสิทธิอำนาจเต็มในเรื่องงบประมาณ และยังมีสิทธิที่จะปฏิเสธประธานคณะกรรมการธิการยุโรป ที่ เสนอมารวมถึงสมาชิกคณะกรรมการด้วย

คณะกรรมการธิการยุโรป (European Commission)

คณะกรรมการธิการยุโรปสามารถจะพิจารณาได้ว่าเป็น “รัฐบาล” ของสหภาพยุโรป รับผิดชอบใน การเสนอกฎหมาย ดำเนินการตามคำวินิจฉัย งานประจำวันของสหภาพ และดูแลการปฏิบัติตามสนธิสัญญา ซึ่งหมายความว่า มีความผูกพันโดยหน้าที่ในการทำให้มั่นใจว่าข้อกำหนดของสนธิสัญญาได้รับการปฏิบัติ ตามโดยสมาชิก สามารถจะกำหนดบทลงโทษในกรณีมีการฝ่าฝืนสนธิสัญญาหรือหลักการ หรือส่งข้อพิพาท ให้ศาลยุโรป ซึ่งมีความสำคัญอย่างยิ่งในการปกป้องหลักการของตลาดร่วมต่อการปฏิบัติที่เป็น protectionist ของประเทศสมาชิกประเทศใดประเทศหนึ่ง จึงเสมือนเป็น “ผู้พิทักษ์สนธิสัญญา” นอกจากหน้าที่นี้แล้วยังทำ หน้าที่เป็นตัวแทนผลประโยชน์ของยุโรป ที่ไม่อาจมองข้ามได้คือกระบวนการตัดสินใจใน สหภาพยุโรป ยังคงเป็นเรื่องของการต่อรองระหว่างประเทศสมาชิก บางครั้งอาจจะไปกระทบต่อหลักเกณฑ์ที่กำหนดและ ปกป้องอยู่โดยคณะกรรมการ

ศาลยุติธรรมแห่งยุโรป (European Court of Justice)

สถาบันที่สองที่มีบทบาทสำคัญในการดำเนินการตามหลักการของสนธิสัญญา คือ ศาลยุติธรรม แห่งยุโรป ความรับผิดชอบคือการตีความกฎหมายสหภาพยุโรปและประกันการใช้กฎหมายอย่างเท่าเทียม กันของสมาชิกทุกประเทศ ดังนั้นศาลมีบทบาทในการบังคับตามหลักการ 4 ประการของยุโรป บทบาทของ ศาลมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งเนื่องจากการวิจัยพบว่าคำวินิจฉัยของศาลได้กระตุ้นให้เกิดการรวมตัว ซึ่ง

มักจะไปไกลกว่าที่ประเทศสมาชิกต้องการ¹⁰⁹ หลายคำวินิจฉัยเป็นที่ทราบว่าได้สร้างความเข้มแข็งแก่เสรีภาพเสรีการต่อผลประโยชน์ของประเทศสมาชิก โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการเคลื่อนย้ายโดยอิสระของแรงงานและการปฏิบัติโดยเท่าเทียมกันต่อพลเมืองของสหภาพยุโรป ตัวอย่างที่ชัดเจนของคำวินิจฉัยศาลที่เกี่ยวกับการเสรีภาพในตั้งกิจการคือคดีของ Reyners (ทนายความดัตช์ประสงค์จะประกอบอาชีพในเบลเยียม) ซึ่งศาลวินิจฉัยในปี พ.ศ.2517 ว่าบุคคลใดก็ตามตามหลักการของสนธิสัญญาประชาคมเศรษฐกิจยุโรป ต้องมีการปฏิบัติเช่นเดียวกันโดยตรงแบบเดียวกับที่ใช้กับคนชาติ¹¹⁰

สรุป

โดยสรุป อาจจะกล่าวได้ว่าสถาบันต่าง ๆ ในยุโรปไม่ได้มีบทบาทสำคัญเฉพาะการวางกรอบในการรวมตัวกันเท่านั้น (สภาผู้นำยุโรป) แต่ยังรวมถึงทำหน้าที่เป็นหน่วยงานกำกับดูแลด้วย (คณะกรรมการหรือศาล) ทำให้การมุ่งมั่นในการตั้งตลาดรวมได้รับความเชื่อถือ เนื่องจากอำนาจของหน่วยงานดังกล่าวในการกำหนดและบังคับใช้กฎหมายยุโรป สถาบันของยุโรปจึงมีบทบาทสำคัญในการรับประกันข้อขัดแย้ง ดังนั้นจึงเป็นที่คาดหมายได้ว่าในระยะยาว ข้อกำหนดของสนธิสัญญาที่มีอยู่จะได้รับการบังคับตาม ซึ่งสำหรับประเด็นเรื่องสิทธิในที่ดิน การเข้าร่วมกับสหภาพยุโรปจะนำไปสู่การเปิดตลาดที่ดินในอนาคต แม้ว่าอาจจะต้องใช้เวลานานกว่าที่คาดไว้ ซึ่งมีความสำคัญสำหรับคนต่างด้าวที่สามารถจะคาดหวังกับกรอบทางกฎหมายของสหภาพได้

ข้อตกลงชั่วคราวระหว่าง สหภาพยุโรป กับ ประเทศยุโรปกลางและตะวันออก (The Central and Eastern European countries : CEECs)

เนื่องจากการทำข้อตกลงชั่วคราวตามที่เจรจากัน คนต่างด้าวจะไม่สามารถอนุญาตให้ซื้อที่ดินในประเทศสมาชิกใหม่จากกลุ่มยุโรปตะวันออก ระยะเวลาเปลี่ยนผ่านจะกินเวลา 7 ปี สำหรับสาธารณรัฐเช็ก เอสโตเนีย ฮังการี ลัตเวีย ลิทัวเนีย และสโลวาเกีย 12 ปีสำหรับโปแลนด์ และ 7 ปีเช่นกันสำหรับสมาชิกล่าสุด บัลแกเรียและโรมาเนีย ภาคผนวกในกรณีส่วนใหญ่จะมีข้อกำหนดเพื่อความมั่นคงที่จะยินยอมให้มีการขยายระยะเวลาเปลี่ยนผ่านออกไปเป็นเวลา 3 ปีในกรณีเกิด “การรบกวนอย่างรุนแรงหรือน่ากลัวว่าจะมีการรบกวนอย่างรุนแรงในตลาดที่ดินด้านเกษตรกรรม”¹¹¹ สโลวีเนียเป็นตัวอย่างเดียวที่ไม่มีระยะเวลาเปลี่ยนผ่าน ข้อแตกต่างมีอยู่ในการดำเนินการตามข้อจำกัดสามประการดังกล่าวและเงื่อนไขที่อาจจะมีข้อยกเว้นได้สำหรับการเช่าที่ดิน โดยทั่วไปจะไม่มีข้อยกเว้น ข้อตกลงชั่วคราวจะทำให้เป็นภาคผนวกของสนธิสัญญาใน

¹⁰⁹For an assessment see for example: Alec Stone Sweet, "The European Court of Justice and the Judicialization of EU Governance", *Living Reviews in EU Governance*, (2010), http://works.bepress.com/alec_stone_sweet/37.

¹¹⁰ See: Judgment of the Court of 21 June 1974, - Jean Reyners v Belgian State. - Reference for a preliminary ruling: Conseil d'Etat - Belgium. - Right of establishment. - Case 2-74, European Union, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:61974J0002:EN:HTML>.

¹¹¹ Annex X to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Hungary

การเข้าเป็นสมาชิกระหว่างกลุ่ม EU-15 กับประเทศสมาชิกใหม่ 10 ประเทศ ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดโดยสังเขปของข้อจำกัดที่ใช้อยู่ระหว่างระยะเวลาเปลี่ยนผ่านในประเทศสมาชิกใหม่จากยุโรปตะวันออกที่เข้าร่วมกับสหภาพในปี พ.ศ.2547 และหลังจากนั้นจะกล่าวถึงกรณีต่าง ๆ โดยละเอียด

รูปที่ 18 : ภาพรวมของข้อจำกัดในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศในยุโรปตะวันออกที่เข้าร่วมกับ สหภาพยุโรป ในปี พ.ศ.2547

ผู้ซื้อ			
	พลเมืองประเทศในสหภาพยุโรป	นิติบุคคล	นิติบุคคล จดทะเบียนในประเทศแต่เป็นเจ้าของโดยต่างด้าว
โปแลนด์	ขนาดแปลงน้อยกว่า 1 เฮกเตอร์ ไม่ได้อยู่ในเขตชายแดน: ● หากพำนักอยู่ในโปแลนด์อย่างน้อย 5 ปี ● หากสมรสกับพลเมืองโปแลนด์ แปลงอื่น ๆ: ● หากสมรสกับพลเมืองโปแลนด์ ● หลังจากพำนักและทำเกษตรกรรมในประเทศมาอย่างน้อย 3 ปี ที่ดินแปลงที่เขานั้นสามารถซื้อขายได้	ใช่	เฉพาะเมื่อคนต่างด้าวเป็นฝ่ายถือหุ้นเสียงข้างน้อย
สาธารณรัฐเช็ก	● หากสมรสกับคนเช็ก ● หากพำนักและทำเกษตรกรรมในประเทศมาอย่างน้อย 3 ปี สามารถจะซื้อที่ดิน	ใช่	เฉพาะเมื่อคนต่างด้าวถือหุ้นเสียงส่วนน้อย

	แปลงใด ๆ ในประเทศก็ได้		
ฮังการี	● หากสมรสกับคนฮังการี ● หลังจากพำนักรและทำเกษตรกรรมในประเทศมาอย่างน้อย 3 ปี ที่ดินแปลงที่เขานั้นสามารถซื้อขายได้	ไม่	ไม่
เอสโตเนีย	ขนาดแปลงน้อยกว่า 10 เฮกเตอร์: ใช่ (ไม่มีเงื่อนไขเพิ่มเติมต้องปฏิบัติ) ขนาดแปลงมากกว่า 10 เฮกเตอร์ ● หากสมรสกับชาวเอสโตเนีย ● หลังจากพำนักรและทำเกษตรกรรมในประเทศมาอย่างน้อย 3 ปี ที่ดินแปลงที่เขานั้นสามารถซื้อขายได้	ใช่	ใช่
ลัตเวีย	● หากสมรสกับชาวลัตเวีย แต่เฉพาะการเป็นเจ้าของร่วมเท่านั้น ● หลังจากพำนักรและทำเกษตรกรรมในประเทศมาอย่างน้อย 3 ปี ที่ดินแปลงที่เขานั้นสามารถซื้อขายได้	ใช่	เฉพาะเมื่อคนต่างด้าวถือหุ้นเสียงส่วนน้อย

ลิทัวเนีย	● หากสมรสกับชาว ลิทัวเนีย ● หากพำนักรและทำเกษตรกรรมในประเทศมาอย่างน้อย 3 ปี สามารถจะซื้อที่ดินแปลงใด ๆ ในประเทศก็ได้	ใช่	ใช่
สโลวาเกีย	● หากสมรสกับชาว สโลวาเกีย แต่เฉพาะในกรณีเป็นเจ้าของร่วมเท่านั้น ● หลังจากพำนักรและทำเกษตรกรรมในประเทศมาอย่างน้อย 3 ปี ที่ดินแปลงที่เขานั้นสามารถซื้อขายได้	ใช่	ใช่
สโลวีเนีย	ใช่	ใช่	ใช่

ที่มา: Swinnen/Vranken, “Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate”, 8-9.

โปแลนด์

ในโปแลนด์ กำหนดเวลาเปลี่ยนผ่านยาวที่สุดจะสิ้นสุดวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ.2559 จากกฎหมายฉบับวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ.2463 ในการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์คนต่างด้าว¹¹² จนกระทั่งปัจจุบันการขายให้คนต่างด้าวจำเป็นต้องได้รับการอนุมัติเป็นพิเศษจากกระทรวงมหาดไทยและการปกครอง และกระทรวงเกษตรและการพัฒนาชนบท แม้ว่าจะมีการอนุมัติดังกล่าวแล้ว หน่วยงานทรัพย์สินทางการเกษตรจะมีสิทธิก่อนในการซื้อที่ดิน กฎเกณฑ์เดียวกันจะใช้บังคับหากคนต่างด้าวประสงค์จะซื้อหุ้นของบริษัทโดย

¹¹² The Act can be found on the website (Polish) Ministry of Interior and Administration, http://www.mswia.gov.pl/portal/en/20/60/Acquisition_of_real_estate.html.

ใช้สิทธิทรัพย์สินหากเขาได้การควบคุมเหนือธุรกิจผ่านการซื้อหุ้นดังกล่าว ข้อจำกัดนี้ใช้กับบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล อย่างไรก็ตาม มีกรณีที่ไม่ต้องมีการขออนุมัติ โดยใช้กับคนต่างด้าวที่พำนักรออยู่โปแลนด์มาเป็นเวลาอย่างน้อยห้าปี หรือหากสมรสกับคนโปแลนด์เป็นเวลาอย่างน้อยสองปี แต่ข้อยกเว้นนี้ไม่ใช้กับที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตแนวชายแดนรวมถึงที่ดินทางการเกษตรที่เกินกว่า 1 เฮกเตอร์ สุดท้าย ระยะเวลาเปลี่ยนผ่านไม่ใช้กับคนต่างด้าวที่เช่าสิทธิทรัพย์สินในบางพื้นที่ในช่วงระหว่าง 3 ถึง 7 ปีที่ผ่านมา คนต่างด้าวที่ต้องการได้รับใบอนุญาตในการซื้อที่ดินจะต้องยื่นเอกสารหลายอย่าง เพื่อพิสูจน์ว่าผู้ขายจะขายทรัพย์สินของตน และหลักฐานแสดงสถานะทางการเงิน ข้อมูลแบบแปลนการจัดโซนโดยสังเขปและหลักฐานแสดงความสามารถในการกู้ยืมเงินพิจารณาจากเครดิตความน่าเชื่อถือของบุคคลดังกล่าว¹¹³

สาธารณรัฐเช็ก

ในสาธารณรัฐเช็ก ระยะเวลาเปลี่ยนผ่านที่คนต่างด้าว (บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) ไม่ได้รับอนุญาตให้ซื้อที่ดินจะสิ้นสุดลงใน พ.ศ.2554 เงื่อนไขมีระบุอยู่ในพระราชบัญญัติแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศและที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (รวมกฎหมาย nr 219/1995) คล้าย ๆ กับในโปแลนด์ ข้อยกเว้นจะมีได้ในกรณีคนที่สมรสกับคนเช็ก หากคนต่างด้าวรับมรดกที่ดิน หรือหากใช้สิทธิก่อนจากการเป็นเจ้าของร่วมเกษตรกรจะสามารถซื้อที่ดินได้หากได้ไปจดทะเบียนเป็นผู้มีอาชีพอิสระ และหากเขาได้เช่าที่ดินดังกล่าวมาอย่างน้อยสามปี เกษตรกรจะต้องพิสูจน์ถึงความรู้ความสามารถในการทำเกษตรกรรมและความรู้ในภาษาเช็ก รัฐบาลวางแผนที่จะยกเลิกเงื่อนไขเหล่านี้ใน พ.ศ.2550 แต่ถึง พ.ศ.2552 ยังไม่มีการตัดสินใจขั้นสุดท้ายในเรื่องนี้ นอกจากนี้ยังจะต้องจดทะเบียนอย่างเป็นทางการเป็นเกษตรกรและจะต้อง – ตามกฎหมายคุ้มครองที่ดิน (รวมกฎหมาย (พ.ศ.2535) พระราชบัญญัติ nr.334/1992) – ใช้ที่ดินในลักษณะที่เหมาะสมหากมีคุณสมบัติทำได้ ไม่มีข้อจำกัดใดเรื่องจำนวนที่ดิน ก็สามารถจะซื้อขายที่ดินนั้นได้ กฎเกณฑ์นี้ยังใช้กับบริษัทที่จดทะเบียนเป็นสัญชาติเช็ก ที่ประกอบด้วยเงินทุนจากคนเช็กและคนต่างด้าว แต่เฉพาะบุคคลธรรมดาเท่านั้นที่สามารถซื้อที่ดินจากรัฐได้ ในการเช่า ไม่มีข้อจำกัดใด ๆ¹¹⁴

¹¹³ See: Annex XII to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Poland; Act of 24 March 1920 on the acquisition of real estate by foreigners, Ministry of Interior and Administration, [http://www.ms.gov.pl/portal/en/20/60/Acquisition of real estate.html](http://www.ms.gov.pl/portal/en/20/60/Acquisition%20of%20real%20estate.html); Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report" (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006), 6-7.

¹¹⁴ See: Annex V to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Czech Republic; Swinnen/ Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate" -, 7-8; *Foreign Exchange Act*, (Collection of Laws Act nr 219/1995); *Land Protection Law* (Collection of Laws (1992), Act nr.334/1992).

ฮังการี

ข้อจำกัดทั่วไปก็มีใช้อยู่เช่นกันในฮังการีจนกว่าจะถึง พ.ศ.2554 แต่ตามกฎหมาย *Arable Land Act* คนชาติของประเทศสมาชิก สหภาพยุโรป ที่ต้องการทำเกษตรกรรมอิสระและได้ฟาร์มและทำงานอยู่ในฮังการีต่อเนื่องมาเป็นเวลาสามปีจะไม่ถูกบังคับตามข้อจำกัด มีขีดจำกัดของจำนวนสูงสุดของที่ดินที่สามารถจะได้มาโดยคนต่างด้าว ซึ่งเหมือนกับคนชาติ (300 เฮกเตอร์) ในการพิสูจน์ถึงคุณสมบัติ ผู้ซื้อที่ดินต้องได้หนังสือรับรองสองฉบับ ที่รับรองสถานะในการฟาร์มอย่างถูกกฎหมายและการทำการเกษตรอย่างต่อเนื่อง มีข้อยกเว้นอื่นอีกสองประการ คนต่างด้าวอาจจะซื้อฟาร์มพร้อมโรงเรือนเป็นทรัพย์สินอิสระที่มีเนื้อที่น้อยกว่า 6,000 ตารางเมตรและนิติบุคคลต่างด้าวและบุคคลธรรมดาต่างด้าวสามารถจะได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ได้หากไม่ได้กำหนดเป็นพื้นที่เพาะปลูก เพื่อสร้างระบบผลิตของฟาร์มปศุสัตว์¹¹⁵ แม้ว่าข้อจำกัดจะสิ้นสุดลงในเดือนพฤษภาคม พ.ศ.2554 ฮังการีต้องการที่จะขยายระยะเวลาออกไปถึง พ.ศ.2557 ตามข้อกำหนดเรื่องการป้องกัน ใน พ.ศ.2553 ฮังการียังได้วางแผนจะปฏิรูปเพื่อสร้าง “ทรัสต์ที่ดินแห่งชาติ” โดยจะให้สิทธิก่อนในการซื้อที่ดินเข้าเป็นของรัฐในกรณีมีการขายที่ดิน ทรัสต์ที่ดินจะขายที่ดินโดยพิจารณาถึง “ความต้องการของชาวฮังการีและครอบครัว” ซึ่งอาจจะออกแบบมาเพื่อเลือกปฏิบัติแตกต่างจากผู้ซื้อที่ดินที่เป็นต่างด้าว ซึ่งฮังการีกำลังเสี่ยงว่าจะเกิดข้อขัดแย้งกับคณะกรรมการยุโรปในเรื่องนี้¹¹⁶

เอสโตเนีย

ในเอสโตเนีย ตามกฎหมายเรื่องข้อจำกัดในการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ คนต่างด้าวสามารถซื้อที่ดินได้ก่อนสิ้นสุด ระยะเวลาเปลี่ยนผ่าน (พ.ศ.2554) หากที่ดินนั้นเล็กกว่า 10 เฮกเตอร์ หากจำนวนสูงกว่านั้น จะซื้อได้เฉพาะพลเมืองของ สหภาพยุโรป ที่อยู่อย่างถาวรในเอสโตเนียก่อนหน้านั้นเป็นเวลา 3 ปี ซึ่งจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบอาชีพเกษตรกรรมอิสระและทำการเกษตรมาในช่วงสามปีก่อนหน้าดังกล่าว นิติบุคคลอาจจะซื้อที่ดินได้หากจดทะเบียนในเอสโตเนียหรือเป็นสมาคม/มูลนิธิที่ไม่หวังผลกำไรและทำการเกษตรในช่วงสามปีที่ผ่านมา หลักเกณฑ์นี้ใช้กับบริษัทหรือบริษัท สหภาพยุโรป ที่จดทะเบียนในเอสโตเนียด้วย หากบุคคลหรือนิติบุคคลไม่เป็นไปตามข้อกำหนดที่กล่าวนี้ อาจจะซื้อทรัพย์สินได้เฉพาะหลังจากได้รับความยินยอมจากผู้ว่าการเขตเท่านั้น ความยินยอมจะพิจารณาจากทรัพย์สินทางการเงินของผู้ขอแผนการธุรกิจและความต้องการในการใช้ที่ดินตามข้อกำหนดด้านการเกษตรหรือป่าไม้ เพื่อการขออนุญาต เป็นเรื่อง

¹¹⁵ Annex X to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Hungary; Swinnen/Vranken, *Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate*, 9-10.

¹¹⁶ „Ungarn fürchtet Ausverkauf seiner Äcker“, Frankfurter Allgemeine Zeitung, 18.08.2010.

จำเป็นที่ผู้ซื้อต้องอยู่ในเอสโตเนียอย่างน้อยหกเดือนหรือสามารถพิสูจน์ได้ว่ามีประสบการณ์ด้านการเกษตรอย่างน้อยหนึ่งปี การซื้อที่ดินโดยทั่วไปจะถูกจำกัดในบางเกาะของเอสโตเนีย¹¹⁷

ลัตเวีย

เมื่อเทียบกับประเทศอื่น ข้อจำกัดของลัตเวียในการซื้อที่ดินไม่ใช้กับคนต่างด้าวที่อยู่และทำการเกษตรในลัตเวียต่อเนื่องมาสามปี¹¹⁸ ในกรณีนี้ พวกเขาสามารถจะซื้อที่ดินที่ได้เพาะปลูกไว้ตามสัญญาเช่าก่อนหน้านั้นได้ นอกจากนี้จะต้องได้รับความยินยอมจากหน่วยงานท้องถิ่นด้วย โดยทั่วไปคนต่างด้าวจะไม่สามารถอนุญาตให้ซื้อที่ดินในบางพื้นที่เช่นที่ใกล้กับชายแดน ทะเลบอลติก และในเขตอนุรักษ์ธรรมชาติ นิติบุคคลจาก สหภาพยุโรป โดยทั่วไปไม่ได้รับสิทธิในการซื้อที่ดินระหว่างเวลาเปลี่ยนผ่าน และอาจจะซื้อที่ดินได้ก็ต่อเมื่อมีพลเมืองลัตเวีย หรือรัฐลัตเวีย หรือเทศบาลท้องถิ่นของลัตเวียถือหุ้นร้อยละ 51 Swinnen/Vranken ชี้ว่า ในทางปฏิบัติไม่มีการสอบสวนอย่างเป็นทางการเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวในทางปฏิบัติจึงมีคนต่างด้าวสามารถซื้อที่ดินทางการเกษตรได้โดยแทบไม่มีข้อจำกัดใด ๆ¹¹⁹

ลิทัวเนีย

กฎหมายของลิทัวเนียก็คล้าย ๆ กันในการกำหนดให้มีข้อยกเว้นว่าต้องพำนักและทำการเกษตรมาสามปีสำหรับบุคคลธรรมดา แต่ที่แตกต่างจากประเทศเพื่อนบ้านคือการดำเนินการจะเป็นเสรีกว่าในการอนุญาตให้เกษตรกรสามารถซื้อที่ดินแปลงใดในประเทศหลังจากสามปีแล้ว นิติบุคคลยังมีคุณสมบัติตามเงื่อนไขตามที่บริษัทนั้นมีสำนักงานหรือสาขาอยู่ในลิทัวเนีย แม้ว่าบริษัทลิทัวเนียต้องการที่จะซื้อที่ดินทางการเกษตร ก็จะต้องแสดงหลักฐานว่าอย่างน้อยร้อยละ 50 ของรายได้มาจากการเกษตรในช่วงสองปีที่ผ่านมา แต่ไม่มีข้อจำกัดการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างสำหรับบริษัทที่เป็นเจ้าของที่ดิน¹²⁰

สโลวาเกีย

ตามกฎหมายว่าด้วยการแลกเปลี่ยนของสโลวาเกีย การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยคนต่างด้าวจะถูกจำกัด เช่นเดียวกับในประเทศอื่น ๆ ส่วนมาก ข้อจำกัดนี้จะสิ้นสุดใน พ.ศ.2554 หากข้อกำหนดเรื่องความ

¹¹⁷ Annex VI to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Estonia; Swinnen/Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate", 8-9.

¹¹⁸ Annex VIII to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Latvia; Swinnen/Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate", 10-11.

¹¹⁹ Swinnen/ Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate", 11.

¹²⁰ Annex IX to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Lithuania Swinnen/ Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate", 11-12.

มันคงไม่ถูกนำมาใช้บังคับ ฝ่ายกฎหมายของสโลวาเกียยังเปิดให้มีข้อยกเว้นภายใต้ข้อเท็จจริงเรื่องการผ่านมานานกว่า 3 ปี และการทำการเกษตรของคนต่างด้าว ในการพิสูจน์หลักฐานต้องมีสัญญาเช่าที่ลงนามแล้ว คนต่างด้าวยังสามารถได้มาซึ่งที่ดินทางการเกษตรจากการรับมรดกและการใช้สิทธิซื้อก่อนในกรณีของเจ้าของร่วม บุคคลจากประเทศที่ไม่ได้เป็นสมาชิกสหภาพยุโรป โดยทั่วไปไม่สามารถเป็นเจ้าของที่ดินทางการเกษตรได้ คนต่างด้าวยังได้รับสิทธิในการก่อตั้งนิติบุคคล (บริษัท) ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับพลเมืองของประเทศ ในการกระทำดังกล่าว คนต่างด้าวนั้นได้รับสิทธิให้ซื้อที่ดิน ตามกฎหมายคุ้มครองและใช้ประโยชน์ที่ดิน นิติบุคคลที่จดทะเบียนในสโลวาเกียและเป็นเจ้าของที่ดินในสโลวาเกียสามารถจะขายที่ดินดังกล่าวโดยไม่มีข้อจำกัดใด ๆ เช่นที่มีต่อบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศอื่น¹²¹

โรมาเนียและบัลแกเรีย

โรมาเนียและบัลแกเรียในฐานะเป็นสมาชิกล่าสุดเจรจาขอทำข้อตกลงทำนองเดียวกันกับสหภาพยุโรป ทั้งสองประเทศมีเวลาเปลี่ยนผ่านเจ็ดปีโดยระหว่างนั้นยังมีข้อจำกัดเรื่องห้ามคนต่างด้าวเป็นเจ้าของที่ดินได้ แต่เหมือนกับที่ได้กล่าวถึงไปแล้วที่ภาคผนวกจะยกเว้นข้อจำกัดนี้หากเป็นเกษตรกรประสงค์จะลงถิ่นฐานในสองประเทศนี้ ข้อตกลงของโรมาเนียและบัลแกเรียไม่มีข้อกำหนดในเชิงป้องกันดังนั้นข้อจำกัดนั้นจะสิ้นสุดลงใน พ.ศ.2557 เป็นอย่างช้า¹²²

สโลวีเนีย

เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศสมาชิกใหม่อื่น ๆ สโลวีเนียอาจจะเป็นตัวอย่างที่น่าสนใจมากที่สุดเนื่องจากเป็นประเทศเดียวที่ไม่มีการเจรจาของระยะเวลาเปลี่ยนผ่าน ซึ่งหมายความว่าไม่มีข้อจำกัดในเรื่องคนต่างด้าวจะมาถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตั้งแต่เริ่มเป็นสมาชิก สิ่งที่สโลวีเนียต้องการคือมีข้อกำหนดในเชิงป้องกันในกรณีที่มีการรบกวนตลาดอสังหาริมทรัพย์¹²³ เนื่องจากเป็นประเทศเดียวที่ไม่มีข้อจำกัดใด ๆ ดูเหมือนจะเป็นโอกาสที่ดีที่นำเสนอผลของการเปิดเสรีหรือนโยบายการจำกัดสิทธิในการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่กรณีของสโลวีเนียก็ยังไม่ทำให้ได้ข้อสรุปดังกล่าว เนื่องจากราคาที่ดินได้ถีบตัวสูงขึ้นระหว่างยุค 90 และถึงระดับเดียวกับในยุโรปตะวันตกหรือสูงกว่าด้วยซ้ำ ข้อสรุปง่าย ๆ คือ ไม่มีความจำเป็นอีกต่อไปในการปรับตัวของตลาดที่ดินในสโลวีเนีย¹²⁴

¹²¹ Annex XIV to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Slovakia Swinnen/ Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate", 12-13.

¹²² Annex IV: List referred to in Article 20 of the Protocol: transitional measures, Bulgaria and Annex VII: List referred to in Article 20 of the Protocol: transitional measures, Romania to the treaty of accession 2005.

¹²³ Annex XIII to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Slovakia

¹²⁴ According to EUROSTAT, land prices in most western European countries differed between approximately 9,000 and 12,000 Euros around 1995.

3.2. กรอบกลไกการดำเนินการของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือในการจัดการปัญหาเกี่ยวกับที่ดิน

ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ มีผลบังคับใน พ.ศ. 2537 เป็นการนำมาซึ่งยุคใหม่แห่งความร่วมมือกันในอเมริกาเหนือ ข้อตกลงกลายเป็นต้นแบบสำหรับข้อตกลงเสรีทางการค้าไปทั่วโลกและสร้างกลไกและกรอบการดำเนินการใหม่ ๆ มากมาย ส่วนนี้จะกล่าวโดยสังเขปถึงสิ่งที่เกิดขึ้นโดยผลของการมีข้อตกลง ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ และจะพิจารณาเป็นพิเศษใน Chapter 11 (เรื่องการลงทุน) ของข้อตกลงและผลที่มีต่อนโยบายการใช้ประโยชน์ที่ดินใน 3 ประเทศ

ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ได้สร้างเขตการค้าที่เกิดจากความตกลงสามฝ่ายระหว่างสหรัฐอเมริกา แคนาดา และเม็กซิโก โดยมีเจตนาเพื่อขจัดอุปสรรคทางการค้าและการลงทุนระหว่าง 3 ประเทศ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ เข้ามาแทนข้อตกลงการค้าเสรีระหว่างสหรัฐอเมริกา กับแคนาดา ที่ลงนามกันในปี พ.ศ.2531 ซึ่งโดยผลจะเป็นการขจัดอุปสรรคทางการค้าทั้งหมดระหว่างสองประเทศ เมื่อเพิ่มเม็กซิโกเข้ามา ข้อตกลงได้กำหนดกรอบเวลาสำหรับการลดภาษีและอุปสรรคที่ไม่ใช่ภาษีในการค้าขายสินค้าและบริษัทโดยบางอย่างมีผลทันทีและบางอย่างใน 10 หรือ 15 ปีข้างหน้าหลังจากข้อตกลงมีผลบังคับเมื่อครบ 15 ปี (1 มกราคม พ.ศ.2551) ข้อกำหนดทั้งหมดของความตกลงจะมีผลบังคับ ภายในปี พ.ศ. 2551 กว่าร้อยละ 99 ของกำแพงภาษีจะหายไปหมดจากเขตการค้าเสรี ความตกลงครอบคลุมเรื่องและภาคอุตสาหกรรมต่าง ๆ ต่อไปนี้ ยานยนต์ สิ่งทอ พลังงาน และปิโตรเคมี เกษตรกรรม การจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐ อิเล็กทรอนิกส์ สื่อสารโทรคมนาคม บริการทางการเงิน ทรัพย์สินทางปัญญา นโยบายการแข่งขัน และการลงทุน

ระหว่างอายุของข้อตกลงนี้ การค้าขายข้ามแดนในหลายภาคส่วนรวมทั้งเกษตรกรรม สื่อสาร โทรคมนาคม อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ มีเพิ่มมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ข้อตกลงยังทำให้เกิดการเพิ่มขึ้นอย่างมากในการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศทั้งข้ามและเข้าสู่เขตการค้า

ความตกลงข้างเคียงและกรอบกลไก

เป็นสิ่งใหม่สำหรับ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ และจำเป็นสำหรับการดำเนินการตามข้อตกลงในสหรัฐ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ได้รวมข้อตกลงข้างเคียงสองฉบับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและแรงงานสัมพันธ์ ความตกลงสองฉบับนี้เรียกว่า “ความตกลงเรื่องความร่วมมือด้านสิ่งแวดล้อมแห่งอเมริกาเหนือ” และ “ความตกลงเรื่องแรงงานสัมพันธ์แห่งอเมริกาเหนือ” ความตกลงดังกล่าวได้กำหนดให้มีคณะกรรมการความร่วมมือด้านสิ่งแวดล้อมและความร่วมมือด้านแรงงานสัมพันธ์

ความตกลงเรื่องความร่วมมือด้านสิ่งแวดล้อมแห่งอเมริกาเหนือ

วัตถุประสงค์โดยรวมของความตกลงเรื่องความร่วมมือด้านสิ่งแวดล้อมคือการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมขณะเดียวกันก็ส่งเสริมการพัฒนาที่ยั่งยืน ความตกลงยังได้ทำให้เกิดการจัดตั้งกลไกอีกหลายอย่างในการส่งเสริมความร่วมมือและการนำไปปฏิบัติ การจัดตั้งคณะกรรมการในการปฏิบัติตามข้อตกลงความร่วมมือด้านสิ่งแวดล้อมในอเมริกาเหนือ (The North American Agreement on Environmental Cooperation : NAAEC) โดยเฉพาะในการพิจารณาเรื่อง “การแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมในภูมิภาค ช่วยป้องกันความขัดแย้งระหว่างการค้าและสิ่งแวดล้อมที่อาจจะเกิดขึ้น และส่งเสริมการบังคับใช้กฎหมายสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพ”¹²⁵ คณะกรรมการความร่วมมือด้านสิ่งแวดล้อมแห่งอเมริกาเหนือจัดตั้งองค์กรย่อยภายในอีก 3 องค์กร สมาชิกประกอบด้วยสมาชิกตัวแทนระดับคณะรัฐมนตรีจาก 3 ประเทศ และทำหน้าที่เป็นองค์กรปกครองสำหรับคณะกรรมการ ฝ่ายเลขานุการรับผิดชอบด้านการประสานงาน และให้คำปรึกษาด้านวิชาการ และคณะกรรมการที่ปรึกษาร่วมภาคประชาชนรับผิดชอบในการรับข้อมูลจากประชาชน นอกจากนี้ ระหว่างปีพ.ศ. 2539 ถึง 2546 คณะกรรมการยังได้ดูแลกองทุนเพื่อความร่วมมือด้านสิ่งแวดล้อมแห่งอเมริกาเหนือด้วย

โดยทั่วไปความตกลงมีความจำเป็นสำหรับการแก้ปัญหาที่เกิดจากประชาสังคมว่าการเปิดเสรีทางการค้าจะนำไปสู่การทำลายสิ่งแวดล้อม ด้วยการรับรู้บ่อยครั้งมากที่เศรษฐกิจมาก่อนผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ข้อตกลงข้างเคียงนี้จะวางกลไกในการให้ความมั่นใจว่าประเด็นเรื่องสิ่งแวดล้อมจะได้รับการพิจารณาในนโยบายการเปิดเสรีทางการค้า คณะกรรมการทำงานพร้อมกันไปกับองค์กรอื่นที่ตั้งขึ้นภายใต้ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ คือคณะทำงานด้านความร่วมมือในการบังคับใช้และการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เพื่อส่งเสริมการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในเขตการค้าอเมริกาเหนือ

ความตกลงเรื่องแรงงานสัมพันธ์แห่งอเมริกาเหนือ

เช่นเดียวกัน ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ยังได้กำหนดให้มีคณะกรรมการเพื่อความร่วมมือด้านแรงงานเป็นองค์ประกอบสำคัญเพื่อให้มั่นใจในเรื่องมาตรฐานแรงงานที่มีประสิทธิภาพ เป็นความตกลงระหว่างประเทศฉบับแรกในเรื่องแรงงานที่เชื่อมโยงกับข้อตกลงการค้าระหว่างประเทศ ดังระบุไว้ว่า “โดยอาศัยข้อตกลงความร่วมมือด้านแรงงานแห่งอเมริกาเหนือ (North American Agreement on Labor

¹²⁵“Committee for Environmental Cooperation”
http://www.cec.org/Page.asp?PageID=1226&SiteNodeID=310&BL_ExpandID=154.

Cooperation : NAALC) คู่ค้าในภูมิภาคมุ่งที่จะปรับปรุงสภาพการทำงานและมาตรฐานการครองชีพ และปกป้อง ส่งเสริม และบังคับตามสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ใช้แรงงาน”¹²⁶

ภาคีสมาชิกฝ่ายของ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ได้ลงนามผูกพันในวัตถุประสงค์ ภาระผูกพันและหลักการด้านแรงงาน ได้แก่ มาตรฐานแรงงานระดับสูงในประเทศ กระบวนการบังคับสิทธิ การเพิ่มความตระหนัก และเงื่อนไขอื่น ๆ อีกหลายประการ นอกจากนี้ NAALC ยังได้กำหนดช่องทางสำหรับการประเมินอย่างเป็นอิสระและการระงับข้อพิพาท เพื่อดำเนินการตามข้อตกลง NAALC กำหนดให้มีคณะกรรมการประกอบด้วยสมาชิกในระดับรัฐมนตรีจากประเทศทั้งสาม มีการตั้งคณะกรรมการ รวมถึงสำนักงานบริหารงานในประเทศ ขึ้นในกระทรวงแรงงานของแต่ละประเทศเพื่อบังคับให้เป็นไปตาม NAALC คณะกรรมการประกอบด้วยคณะมนตรีและเลขานุการและคณะกรรมการการประเมินที่เป็นอิสระของผู้เชี่ยวชาญและผู้พิจารณาข้อพิพาท

เมื่อพิจารณาสององค์กรรวมกัน ทำให้ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ มีความสามารถในการเชิงสังคมที่ข้อตกลงเปิดเสรีทางการค้าไม่เคยมีมาก่อน ในการนี้ ได้ให้ความสนใจมากขึ้นกับผลกระทบของการเปิดเป็นเขตการค้าเสรี รวมถึงผลในเชิงลบที่อาจจะเกิด เนื่องจากบริษัทจะต้องพยายามลดต้นทุนและสร้างกำไรให้ได้มากที่สุด เราจึงหันมาดูข้อกำหนดที่มีผลกระทบอย่างมากต่อเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินในสามประเทศอันเกี่ยวกับการลงทุนและการระงับข้อพิพาท

ข้อบทของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือที่กระทบต่อการใช้ที่ดิน

บทที่ 11

บทว่าด้วยการลงทุนของข้อตกลงการค้าเสรีไม่ต้องสงสัยว่าจะมีผลกระทบโดยตรงอย่างมากต่อประเด็นเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินในสามประเทศ ผลประโยชน์ที่เห็นยอมนำมาซึ่งความขัดแย้งเป็นส่วนใหญ่ด้วย ในบทต่อไปเราจะพิจารณาประโยชน์ของบทว่าด้วยการลงทุนต่อการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ อย่างไรก็ดี ในส่วนนี้เราจะตรวจสอบว่า Chapter 11 ส่งผลกระทบต่อนโยบายเรื่องการใช้ที่ดินอย่างไร โดยเฉพาะการส่งเสริมสิทธิของนักลงทุนเอกชน และความขัดแย้งที่เกิดขึ้นจากการดำเนินตามนโยบาย

¹²⁶Secretariat of the Commission for Labor Cooperation, “The North American Agreement on Labor Cooperation,” <http://www.naalc.org/naalc.htm>.

Chapter 11 ต้องการจะรวมเอาข้อกำหนดบางอย่างที่จะขยายโอกาสในการลงทุนโดยการให้ความมั่นใจในเรื่องการปฏิบัติแบบคนชาติและในฐานะชาติที่ได้รับการอนุเคราะห์อย่างยิ่งกับนักลงทุนต่างประเทศ นอกจากนี้ยังสร้างกลไกการระงับข้อพิพาทที่จะทำให้นักลงทุนเอกชนมั่นใจในช่องทางสำหรับการเจรจาอันเป็นการสร้างบรรยากาศที่เหมาะสมมากที่สุดสำหรับการลงทุน ข้างล่างนี้เป็นตารางสรุปภาพรวมของสิทธิที่ให้แก่นักลงทุน ภาระผูกพันของรัฐบาล รวมถึงกลไกการระงับข้อพิพาทที่อยู่ใน ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ และ Chapter 11

รูปที่ 19: องค์ประกอบของ Chapter 11 โดยสังเขป

Table 1: Chapter 11's Components at a Glance

Scope of coverage	Rights of investors/ Obligations of governments	Dispute Resolution
- Foreign investors and foreign investments, Art. 1101, 1139 - All investors for "performance requirements" obligations, Art. 1106 - Government measures, Arts. 1101, 201 - Reservations and exceptions for pre-existing measures, state/provincial/municipal measures, Article 1108, Annex I, III of Chapter 11 - Excluded sectors, Art. 1108, Annex II of Chapter 11 - Partial exclusion for government procurement, Art. 1108(7, 8)	- National Treatment, Art. 1102 - Most-favoured nation treatment, Art. 1103 - Minimum international standards of treatment, Art. 1105(1) - Compensation for acts of war or civil strife, Art. 1105(2) - Prohibitions on performance requirements, Art. 1106 - Prohibitions on senior management nationality requirements, Art. 1107 - Right to transfer profits, revenues, dividends, etc. out of host state, Art. 1109 - Expropriation and compensation provisions, Art. 1110 - Environmental protection provision, Article 1114 - Non-application of general environmental, health exceptions, Art. 2101.	- Investor-State Dispute Resolution process (Chapter 11, Section B, Articles 1115–1138) - State-to-State dispute resolution (Chapter 20 of NAFTA)

ที่มา: Dr. Howard Mann and the International Institute for Sustainable Development, "Private Fights, Public Problems: A Guide to NAFTA's Controversial Chapter on Investor Rights," (Canada: International Institute for Sustainable Development and World Wildlife Fund, 2001), 10.

ข้อกำหนดของ Chapter 11 ในเรื่องชาติที่ได้รับการอนุเคราะห์อย่างยิ่งและการปฏิบัติเยี่ยงคนชาติเป็นและยังคงเป็นบรรทัดฐานที่ยอมรับกันสำหรับข้อตกลงทางการค้าส่วนใหญ่ในทุกวันนี้ อย่างไรก็ตาม ข้อตกลงเรื่องเวนคืน และกระบวนการระงับข้อพิพาทของ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ มีการเปลี่ยนแปลงสมดุลระหว่างความสามารถของรัฐในการกำกับดูแลการใช้ประโยชน์ที่ดินกับการลงทุนของเอกชน และสิทธิของนักลงทุนเอกชนต่างชาติในประเทศสมาชิก ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ

การเวนคืน

ข้อ 1110 ของ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ระบุว่า:

1. ไม่มีสมาชิกใด ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม จะทำให้ตกเป็นของรัฐหรือเวนคืนการลงทุนของนักลงทุนของสมาชิกอื่นในเขตแดนของตนหรือดำเนินมาตรการในทำนองเดียวกันกับการโอนเป็นของรัฐหรือการเวนคืนในการลงทุนดังกล่าว (“การเวนคืน”) เว้นแต่
 - (ก) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
 - (ข) ตั้งอยู่บนหลักการไม่เลือกปฏิบัติ
 - (ค) เป็นไปตามกระบวนการโดยชอบด้วยกฎหมายและข้อ 1105(1) และ
 - (ง) มีการจ่ายเงินชดเชยตามวรรค 2 ถึง 6
2. ค่าชดเชยต้องเท่ากับราคาตลาดที่เป็นธรรมของการลงทุนที่ถูกเวนคืนโดยทันทีก่อนมีการเวนคืน (“วันที่เวนคืน”) และจะไม่สะท้อนการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในมูลค่าที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเวนคืนที่ตั้งใจไว้เป็นที่รับทราบกันก่อนหน้านี้ หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าให้รวมถึงมูลค่ากิจการ มูลค่าสินทรัพย์ที่รวมมูลค่าทางภาษีที่ประกาศของทรัพย์สินที่จับต้องได้ และหลักเกณฑ์อื่น ๆ ตามที่เหมาะสม ในการพิจารณามูลค่าตลาดอย่างเป็นธรรม¹²⁷

ข้อความในส่วนว่าด้วยการเวนคืนสอดคล้องกับข้อตกลงอื่น ๆ อย่างไรก็ดีมีข้อพิพาทเกิดขึ้นในเรื่องว่าการกระทำใดถือเป็นการเวนคืน และควรจะพิจารณาเงินทดแทนอย่างไร คำถามเกิดขึ้นในเรื่องที่ว่าอะไรที่จะถือว่าเป็น “มาตรการในทำนองเดียวกันกับการโอนเป็นของรัฐหรือการเวนคืน” ดังกล่าวไว้ข้างต้น มีคดีหลายคดีเกิดขึ้นในช่วงหลายปีที่ผ่านมาในเรื่องข้อกำหนดของรัฐที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและสุขภาพในความเป็นจริงแล้วเป็นมาตรการในทำนองเดียวกันกับการโอนเป็นของรัฐและต้องมีการจ่ายค่าชดเชยดังที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดว่าการเวนคืน หรือไม่ ถึงปี 2553 มีการยื่นฟ้องคดีโดยนักลงทุนเอกชนอยู่ 59 คดีภายใต้กระบวนการระงับข้อพิพาทของ Chapter 11¹²⁸ หลายคดีเกี่ยวกับการเวนคืนโดยผู้ร้องยื่นฟ้องคัดค้านข้อกำหนดของรัฐบาล รวมถึงการปกป้องสิ่งแวดล้อมและสุขภาพซึ่งเห็นว่าเสมือนกับการเวนคืนที่ต้องมีการชดเชยอย่างเพียงพอ เราได้ศึกษาคดีตาม Chapter 11 หลายคดีดังตารางที่ 20

คดีการเวนคืนเหล่านี้ได้กำหนดสิทธิของนักลงทุนเอกชนเหนือสิทธิของรัฐบาลในการทำกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน และข้อกังวลเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ ประเด็นนี้เป็นเรื่องยากสำหรับผู้วางผัง

¹²⁷ The North America Free Trade Agreement (1992), Chapter 11, Article 10. <http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/NAFTA-alena/texte/chap11.aspx?lang=en>.

¹²⁸ Lawrence Herman, “Trend Spotting: NAFTA Disputes After Fifteen Years,” *C.D. Howe Institute Backgrounder*, No. 133(Canada: C.D. Howe Institute, July 2010), 3.

เมืองที่จะต้องหาสมดุลระหว่างการพิจารณาข้อกำหนดเรื่องการใช้ประโยชน์ในที่ดินของสาธารณะ กับการขยายสิทธิของนักลงทุนเอกชน พร้อม ๆ ไปกับข้อกำหนดเรื่องการระงับข้อพิพาทที่ศึกษาไว้ข้างล่าง ข้อกำหนดเรื่องการเวนคืนและการระงับข้อพิพาทสร้างระบบเหนือรัฐขึ้นที่การปฏิบัติของรัฐในการจัดการที่ดินขึ้นกับสนธิสัญญาระหว่างประเทศ

การระงับข้อพิพาท

นอกเหนือจากความเข้าใจในเรื่องการเวนคืนและการชดเชย Chapter 11 ของ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ยังสร้างกลไกใหม่สำหรับการระงับข้อพิพาทซึ่งเป็นการกำหนดให้มีบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระสำหรับเป็นผู้พิจารณาข้อพิพาทโดยการอนุญาโตตุลาการ จากความแตกต่างจากสนธิสัญญาในอดีต Chapter 11 ทำให้นักลงทุนเอกชนสามารถจะฟ้องคดีเอากรัฐบาลได้อันเป็นการสร้างกระบวนการระหว่างนักลงทุนกับรัฐที่จะพิจารณาในปัญหาสำคัญเกี่ยวกับประโยชน์สาธารณะมากกว่าความต้องการของบุคคลที่เป็นบรรทัดฐานในอดีต

กระบวนการอนุญาโตตุลาการทำให้นักลงทุนสามารถจะเลือกอนุญาโตตุลาการระหว่างประเทศได้ให้หนึ่งคนจากทั้งหมดสามคนตามกระบวนการของคณะกรรมการสิทธิการสหประชาชาติว่าด้วยกฎเกณฑ์ทางการค้าระหว่างประเทศ (UN Commission on International Trade Law : UNCITRAL) หรืออนุสัญญาว่าด้วยการระงับข้อพิพาททางการลงทุนระหว่างรัฐกับคนชาติของรัฐอื่น (The convention on the settlement of investment disputes: ICSID) องค์คณะจะดำเนินการ โดยอนุญาโตตุลาการคนหนึ่งแต่งตั้งจากนักลงทุน อีกคนหนึ่งจากรัฐบาล และมีอนุญาโตตุลาการคนที่สามที่เป็นกลางอีกหนึ่งคนโดยตกลงกันระหว่างคู่ความ หรือแต่งตั้งโดยเลขาธิการ ICSID จากคณะกรรมการอนุญาโตตุลาการของ ICSID กระบวนการนี้เป็นเรื่องปกติสำหรับคดีที่เป็นข้อพิพาทเอกชน อย่างไรก็ตามก็ดีคดีที่นำมาพิจารณาภายใต้ Chapter 11 ของ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ มักจะเกี่ยวข้องกับเรื่องประโยชน์สาธารณะมากกว่าเรื่องเอกชนล้วน ๆ หลายคดีที่ฟ้องภายใต้ Chapter 11 อนุญาโตตุลาการได้ไปไกลกว่าการตีความโดยเคร่งครัดของข้อกำหนดของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ และข้อพิพาทเหนือคดีที่เกี่ยวกับกฎหมายภายในของประเทศสมาชิก ด้วยเหตุนี้ข้อกำหนดเรื่องการระงับข้อพิพาทจึงเป็นการกำหนดสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนเอกชนเหนือที่ดินของรัฐที่ยอมรับให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินและการวางผังเมือง

เมื่อพิจารณาคดีเฉพาะหลายคดีที่เกี่ยวข้องกับเรื่อง Chapter 11 จะให้ความเข้าใจที่ดีกว่าถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในแง่ของสิทธิเอกชน vs. ประโยชน์สาธารณะในแง่ความสามารถของรัฐบาลในการกำกับดูแลการใช้ประโยชน์ของตนเอง

รูปที่ 20: คดีข้อพิพาทตาม Chapter 11

ชื่อคดี	คู่ความ	ข้อพิพาท	ข้อเท็จจริง	ความเห็น
Glamis Gold vs. the United States	Glamis Gold (บริษัททำเหมืองของแคนาดา) กับรัฐบาลสหรัฐอเมริกาหรือกล่าวโดยเฉพาะคือรัฐแคลิฟอร์เนีย	Glamis Gold ยื่นข้อเรียกร้องว่าสหรัฐอเมริกา ทำผิดกฎหมายในข้อ 1105 (การปฏิบัติอย่างเป็นธรรม) และข้อ 1110 (การเวนคืน) โดยอนุมัติโครงการเหมืองเปิดของบริษัทล่าช้าทำให้โครงการไม่คุ้มในทางเศรษฐศาสตร์เนื่องจากข้อกำหนดที่ไม่จำเป็น เจตนาของ Glamis Gold คือดำเนินงานเหมืองเปิดของตนในแคลิฟอร์เนียในที่ดินใกล้กับพื้นที่สักการะของอินเดียนแดงเผ่า Quechan ในการจะดำเนินงาน Glamis Gold จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำหลายประการ ซึ่งบริษัทก็ได้ทำ	อนุญาโตตุลาการของคณะกรรมการสหประชาชาติว่าด้วยกฎหมายการค้าระหว่างประเทศ(UN Commission on International Trade Law : UNCITRAL) พบว่า Glamis Gold ยังอาจจะทำกำไรได้จากการดำเนินงานแม้จะมีข้อกำหนดใหม่ ดังนั้นจึงยกฟ้องและสั่งให้ Glamis Gold จ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี 2/3	คดีมีปัญหาเรื่องว่ารัฐบาล(ทั้งในระดับมลรัฐและระดับประเทศ)สามารถจะออกข้อกำหนดของตัวเองในเรื่องการใช้ประโยชน์ในที่ดินได้หรือไม่ และข้อขัดแย้งที่อาจจะมีขึ้นกับนักลงทุนเอกชนการในมีคำวินิจฉัย คณะผู้พิจารณาเข้าใจถึงธรรมชาติความอ่อนไหวที่คำวินิจฉัยของตนอาจจะก่อให้เกิดคำถามในวงกว้างถึงสิทธิของรัฐบาลกับสิทธิของนักลงทุนในพื้นที่สาธารณะและจึงเป็นการวางหลักสำหรับการเปิดเผยต่อสาธารณะและเหตุผลในการตัดสินใจ

		ตั้งแต่ต้น อย่างไรก็ดีหลังจากนั้น พบว่า เป็นไปได้ที่อาจจะมี ความเสียหายต่อพื้นที่ศักดิ์สิทธิ์จาก การทำเหมืองเปิด รัฐ แคลิฟอร์เนียจึงวางข้อกำหนด เพิ่มเติมให้ผังกลบเพื่อปกป้อง พื้นที่ใกล้จุดทำเหมือง Glamis Gold อ้างว่า ข้อกำหนดเพิ่มเติมเหล่านี้จะ ทำให้การทำเหมืองไม่คุ้มค่า ทางเศรษฐศาสตร์		
Metalclad vs. Mexico	Metalclad Inc เป็นบริษัท อเมริกัน กับ เทศบาลแห่ง เมือง Guadalcazar	ในปี พ.ศ.2536 Metalclad ซื้อกิจการบริษัทเม็กซิโก Coterin ซึ่งประกอบกิจการ เกี่ยวกับการผังกลบขยะ อันตรายนในเม็กซิโก เมื่อซื้อ Coterin บริษัท Metalclad ได้ พยายามจะขยายการ ดำเนินงานของ Coterin ไปถึง	ในปี พ.ศ.2543 คณะกรรมการพิจารณาตาม ICSID ของธนาคารโลก ได้ ตัดสินให้ Metalclad ได้รับเงิน 16,685,000 เหรียญสหรัฐ คณะกรรมการพิจารณาพบว่า การกระทำของรัฐบาลท้องถิ่น ถือเป็นการเวนคืนโดยอ้อม	คำวินิจฉัยเบื้องต้นของคณะกรรมการฯ เป็นการขยาย ความอย่างมากทั้งในแง่ นิยามของคำว่าเวนคืน รวมทั้งใน ข้อ 1105 ให้รวมถึงการกระทำนอกเหนือจากที่เคยเห็นมา ก่อนหน้านี้คำวินิจฉัยของคณะกรรมการฯ เป็นการยับยั้ง ความสามารถของเทศบาลในการตัดสินใจที่จะออก ใบอนุญาตและการจัดโซนพื้นที่ นอกจากนี้เมื่อพิจารณา เรื่องความชอบด้วยกฎหมายและการตีความกฎหมาย ท้องถิ่นและการดำเนิน

	การโรงงานจัดการขยะเป็นพิษและการฝังกลบ แม้ว่า Metalclad จะสามารถได้รับใบอนุญาตในระดับประเทศ และระดับรัฐในการขยายงานนี้ แต่ไม่สามารถจะได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเทศบาลท้องถิ่นได้ แม้กระนั้น Metalclad ก็ดำเนินการก่อสร้างโรงงานใหม่ขณะที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างเข้าไปใหม่ โรงงานเสร็จสมบูรณ์ในปี พ.ศ.2538 แต่สุดท้ายเทศบาลปฏิเสธไม่ออกใบอนุญาตให้จึงทำให้ดำเนินงานต่อไม่ได้ ในปี พ.ศ.2540 นายกเทศมนตรี San Luis Potosi ยังได้ประกาศอีกว่า สถานที่ก่อสร้างนั้นเป็นส่วนหนึ่งของเขตพื้นที่ด้านนิเวศวิทยาพิเศษที่จะต้องมี	และฝ่าฝืน Chapter 11 คณะกรรมการฯ ยังพบว่า เม็กซิโกไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานขั้นต่ำที่เป็นธรรมเนียมเนื่องจากทำให้ Metalclad เชื่อว่าตนได้ใบอนุญาตอย่างถูกต้อง (ระดับประเทศและรัฐ) ที่จะเดินหน้าต่อไปและไม่ได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่นักลงทุน ถึงกรอบที่สามารถคาดการณ์ได้สำหรับการลงทุนของเอกชน นอกจากนี้ คณะกรรมการฯ ยังพบอีกว่า การที่ไม่ออกใบอนุญาตตั้งแต่แรกนั้น เทศบาลท้องถิ่นได้ฝ่าฝืนกฎหมายภายในของตนเอง ดังนั้นจึงเป็นการฝ่าฝืนข้อ 1105 และยังได้วินิจฉัยว่า กระบวนการนี้ถือเป็นการเวนคืน	คดีในเรื่องการตีความกฎหมายท้องถิ่น ทั้งนี้โดยไม่เห็นด้วย กับการตีความกฎหมายโดยหน่วยงานท้องถิ่น แต่เห็นด้วยกับการตีความของนักลงทุน เมื่อพิจารณาจากทั้งหมดแล้ว แม้ว่าหลายส่วนของคำวินิจฉัย จะมีการยกคำวินิจฉัยไปในเวลาต่อมา คำวินิจฉัยของคณะกรรมการฯ ก็เป็นการตั้งข้อสงสัยกับกฎหมายท้องถิ่น และลดทอนความสามารถของรัฐบาลท้องถิ่นในการตีความกฎหมายของตนเองหรือดำเนินตามกฎหมายดังกล่าว

		การอนุรักษ์ ในการนี้ Metalclad จึงฟ้องร้องรัฐบาลเม็กซิโกตามข้อ 1110 (การเวนคืนโดยไม่มีค่าชดเชย) และตามข้อ 1105 (การปฏิบัติอย่างเป็นธรรม) ในจำนวนเงิน 90 พันล้านเหรียญสหรัฐ	อย่างไรก็ดี เม็กซิโกได้คัดค้านคำวินิจฉัยไปยังศาลของแคนาดา ซึ่งต่อมาศาลได้ยกความเห็นส่วนใหญ่คำวินิจฉัยของคณะกรรมการฯ โดยเฉพาะที่เกี่ยวกับข้อ 1105 และภาระผูกพันของเทศบาลในการจัดให้มีกระบวนการที่โปร่งใส สุดท้าย ศาลแคนาดาเห็นด้วยว่าการกระทำ (รวมถึงการประกาศโฆษณาอนุรักษ์ทางนิเวศวิทยา) ถือเป็นการเวนคืนและให้ Metalclad ได้รับเงิน 15.6 ล้านเหรียญสหรัฐ	
Ethyl Corp. vs. Canada	Ethyl Corporation เป็นบริษัทด้านเคมีและมี	Ethyl Corporation ผลิตสารเคมีเพื่อเติมในน้ำมันเบนซินชื่อ methylcyclopentadienyl	คดีมีการยื่นฟ้องตาม UNCITRAL แม้ว่าแคนาดาจะคัดค้านเนื่องจากกฎหมายไม่มีผลใช้บังคับ คณะผู้พิจารณา	แม้ว่าคดีจะไม่ได้สิ้นสุดไปโดยคณะพิจารณาของ UNICITRAL ก็เกิดข้อพิจารณาต่อมาอีกมาก การฟ้องคดีที่ประสบความสำเร็จนี้ตั้งคำถามถึงความสามารถของรัฐบาลในการวาง

บริษัทลูกใน แคนาดาชื่อ Ethyl Canada vs. รัฐบาล แคนาดา	manganese tricarbonyl (MMT) ซึ่งมีแมงกานีสอันเป็นสารพิษต่อระบบประสาทของมนุษย์ MMT มีการผลิตเฉพาะในสหรัฐฯ โดย Ethyl Corp และนำเข้าสู่แคนาดาโดยบริษัทลูกเพื่อนำไปเจือจางและขายให้กับโรงกลั่นน้ำมันในแคนาดา ในปี พ.ศ.2520 MMT ถูกแบนในแคลิฟอร์เนียเนื่องจากปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ ในปี พ.ศ.2539 รัฐสภาแคนาดาตกลงกันว่าแคนาดาควรจะห้ามการนำเข้าและการขนส่ง MMT ระหว่างจังหวัดหรือไม่จากปัญหาเรื่องสุขภาพ สิ่งแวดล้อม และประสิทธิภาพ ในปี พ.ศ.2540 รัฐบาลแคนาดาโหวตให้มีการห้าม	ของ UNCITRAL ปฏิเสธข้ออ้างของรัฐบาลและดำเนินการพิจารณาข้อพิพาทต่อไป สุดท้าย รัฐบาลสามารถตกลงกับ Ethyl ได้ในปี พ.ศ.2541 โดยยกเลิกการสั่งห้ามเกี่ยวกับ MMT และจ่ายค่าใช้จ่ายทางกฎหมายและค่าเสียหายให้จำนวน 13 ล้านเหรียญสหรัฐ	มาตรการป้องกันล่วงหน้าต่อปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ โดยการมองว่าการสั่งห้ามการนำเข้าเท่ากับเป็นการเวนคืนคดีของ Ethyl ได้ขยายความคำนิยามคำว่าเวนคืนทรัพย์สินให้รวมถึงสิ่งที่อาจจะเป็ทรัพย์สินด้วย

		นำเข้าและขนส่ง MMT ในการนี้ Ethyl corporation จึงฟ้องค่าชดเชยเป็นเงิน 251 ล้านเหรียญ โดยระบุว่า ข้อกำหนดนั้นถือเป็นการเวนคืนทรัพย์สินของตน เป็นการฝ่าฝืนข้อ 1102 ที่ต้องมีการปฏิบัติเยี่ยงคนชาติ เนื่องจากการห้ามนั้นจะจงเจเพาะนำเข้า และข้อ 1106 ที่ระบุเรื่องข้อกำหนดประสิทธิภาพเนื่องจาก Ethyl Corp จำเป็นต้องสร้างโรงงานในทุกจังหวัดของแคนาดา หากต้องการจะขาย MMT ในประเทศ		
Mondev vs. City of Boston	Mondev International บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ในปี พ.ศ.2521 Lafayette Place Associate บริษัทที่ควบคุมโดย Mondev ลงนามในข้อตกลงกับเมืองบอสตัน	ในปี พ.ศ.2545 คณะพิจารณา ยกคำร้องทั้งหมด	แม้ว่าในที่สุด คณะพิจารณาจะยกข้อเรียกร้องและการฟ้องคดีทั้งหมดของ Mondev กระบวนการอนุญาตตุลาการของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ แสดงให้เห็นว่า

	ยทั้งในสหรัฐฯ และแคนาดา และเมือง บอสตัน สหรัฐอเมริกา	และหน่วยงานพัฒนาปรับปรุง เมืองของบอสตันเพื่อพัฒนา ที่ดินในย่านดาวน์ทาวน์ของ บอสตัน การพัฒนาแบ่งออกเป็นสอง เฟส เฟสแรกเสร็จสมบูรณ์ แล้ว แต่เฟส 2 ยังไม่เสร็จ ซึ่ง เป็นการก่อสร้างที่จอดรถใต้ ดินโดยเมืองบอสตันและ Mondev พัฒนาแปลงที่ดินที่ ขายให้บริษัทโดยเมือง บอสตันในราคาที่ตกลงกันใน ข้อตกลงปี พ.ศ.2521 อย่างไร ก็ดี ขณะที่เฟส 2 กำหนด เริ่มต้นในปี พ.ศ.2529 มูลค่า ของที่ดินที่เคยจะขายให้ Mondev ได้เพิ่มมูลค่าขึ้น อย่างมากและเมืองไม่ต้องการ ขายที่ดินในราคาต่ำอีกต่อไป Mondev พ้องต่อศาลสูงของ		บริษัทเอกชน ใช้การฟ้องร้องโดยอาศัยอนุญาโตตุลาการระหว่างประเทศ ได้อย่างไรเพื่อจะมายกเลิกคำวินิจฉัยของกระบวนการ ยุติธรรมในประเทศ ในกรณีนี้ใช้เป็นการเฉพาะกับ ความคุ้มกันของรัฐภายในในการมีคำวินิจฉัยเกี่ยวกับการ การซื้อขายที่ดิน

		แมทซาซูเซทท์ในการผิดสัญญา ลูกขุนเห็นด้วยและให้ค่าชดเชยแก่ Mondev 16 ล้านเหรียญสหรัฐ โดย 9.6 ล้านสำหรับการผิดสัญญา และอีก 6.4 ล้านเหรียญสหรัฐสำหรับการที่เจตนาเข้าแทรกแซงในสัญญาของ BRA ต่อมาผู้พิพากษาในคดีลดค่าเสียหายลงเหลือ 9.6 ล้านเหรียญสหรัฐโดยเห็นว่า BRA เป็นหน่วยงานของรัฐและได้รับการคุ้มครองจากข้อเรียกร้องในการละเมิด มีการอุทธรณ์คำสั่งให้จ่ายเงิน 9.6 ล้านเหรียญสหรัฐต่อศาลฎีกาของแมทซาซูเซทท์ ซึ่งยกข้อเรียกร้องทั้งหมดโดยเห็นว่า Mondev และกิจการในบอสตันคือ LPA ไม่แสดงให้เห็นว่าตนสามารถจะปฏิบัติ		

		ตามภาระผูกพันตามสัญญาของตนและยื่นตามคำวินิจฉัยว่า BRA ได้รับการคุ้มครองจากความรับผิดในทางแพ่ง ศาลฎีกาสหรัฐฯไม่ได้ทำการพิจารณาคดีใหม่ จึงยื่นตามอำนาจของรัฐ ดังนั้น Mondev จึงได้ฟ้องคดีตาม Chapter 11 ต่อ ICSID โดยอ้างว่าข้อเท็จจริงที่ได้จากการพิจารณาของศาลในสหรัฐฯ ถือเป็นการเวนคืนโดยไม่มี การจ่ายค่าทดแทนซึ่งน่าจะมีจำนวน 50 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ จากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (ข้อ 1110) ตามข้อ 1105 Mondev อ้างว่าเมืองบอสตันฝ่าฝืนมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติต่อนักลงทุนต่างชาติจากการที่ศาลฎีกาของแมทซาชูเซตส์ ให้จ่ายค่าชดเชย 16 ล้านดอลลาร์		

		เหรียญสหรัฐเนื่องจากความ คุ่มกันในอำนาจของรัฐ และยัง ยื่นฟ้องตามข้อ 1102 สำหรับ หลักประกันในการปฏิบัติเยี่ยง คนชาติโดยเห็นว่า BRA และ สภาเมืองบอสตันมีอคติในการ กีดกันคนหรือกิจการที่เป็น ชาวแคนาดา		

สำหรับคดีอื่น ๆ ที่ยื่นตาม Chapter 11 โปรดดูที่ International Institute for Sustainable Development's, "Private Rights, Public Problems: a Guide to NAFTA's Controversial Chapter on Investor Rights," Public Citizen's "NAFTA Chapter 11 Investor-to-State Cases: Bankrupting Democracy," และ the Government Accountability Office's, "North American Free Trade Agreement: U.S. Experience with Environment, Labor and Investment Dispute Settlement Cases."

ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

น่าสนใจว่าแม้ว่า Chapter 11 จะนำมาซึ่งปัญหาอย่างชัดเจนที่เกี่ยวกับความสามารถของรัฐในการกำกับดูแลเรื่องการปกป้องคุ้มครองสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ Chapter 11 ยังรวมข้อกำหนดเฉพาะเกี่ยวกับการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมด้วย ถ้อยคำในข้อ 1114 วางหลักการสองเรื่อง กล่าวคือ Chapter 11 ไม่ห้ามประเทศต่าง ๆ ในการใช้มาตรการปกป้องสิ่งแวดล้อมและประเทศต่าง ๆ ไม่ควรผ่อนคลายกฎหมายคุ้มครองสิ่งแวดล้อมเพื่อจะดึงดูดการลงทุน

ข้อกำหนดบัญญัติไว้ว่า:

ไม่มีสิ่งใดในบทนี้จะตีความได้ว่าเป็นการห้ามภาคีในการนำมาใช้ คงไว้ หรือบังคับตามมาตรการใด ๆ ที่สอดคล้องกับบทนี้ซึ่งเห็นว่าเหมาะสมในการทำให้แน่ใจว่าการลงทุนต่าง ๆ ในดินแดนของตนดำเนินไปในลักษณะที่มีความห่วงใยต่อสิ่งแวดล้อม

ภาคีตระหนักว่าเป็นการไม่เหมาะสมที่จะกระตุ้นการลงทุนโดยผ่อนคลาตามมาตรการภายในเรื่องสุขภาพ ความปลอดภัย หรือสิ่งแวดล้อม ดังนั้น ภาคีไม่ควรจะสละสิทธิหรือทำให้ถดถอยลง หรือเสนอที่จะสละสิทธิหรือทำให้ถดถอยลง ซึ่งมาตรการดังกล่าวเพื่อเป็นการจัดตั้ง ได้มา ขยาย หรือคงไว้ในดินแดนของตนซึ่งการลงทุนของนักลงทุน หากภาคีเห็นว่าภาคีอื่นได้เสนอการกระตุ้นการลงทุนดังกล่าว อาจจะขอให้มีการพิจารณาเรื่องกับภาคีอื่นและภาคีสองฝ่ายจะปรึกษากันโดยมีเจตนาเพื่อหลีกเลี่ยงการกระตุ้นการลงทุนในแบบดังกล่าว¹²⁹

ที่กล่าวมาพร้อมกับการตกลงคู่ขนานกับ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ก่อนหน้านั้นพยายามที่จะรวมเอาเรื่องสิ่งแวดล้อมเข้ามาพิจารณาด้วยในประเด็นเรื่องการส่งเสริมการลงทุน อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดที่สองของข้อกำหนดเรื่องสิ่งแวดล้อมเพียงแต่ระบุว่ารัฐบาล “ไม่ควรจะ” มากกว่า “ต้องไม่” ดำเนินการใด ๆ ที่จะนำไปสู่ความเสื่อมโทรมของสิ่งแวดล้อม ในการดำเนินการดังกล่าว ผู้เข้าร่วมเจรจาในข้อตกลงนี้ได้เปิดพื้นที่ไว้ให้ภาคีตัดสินใจได้ว่าสิ่งใดที่เหมาะสม

อย่างไรก็ดี ปัญหาหลักเรื่องหนึ่งของบทบัญญัติเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมของ Chapter 11 คือไม่สอดคล้องอย่างเต็มที่กับข้อตกลงข้างเคียงของ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ในเรื่องการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ไม่ได้มีการวางกลไกในการปรับปรุงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมใหม่ ๆ ไว้ในส่วนใดของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ จึงมีแต่ข้อตกลงข้างเคียงเท่านั้นที่จะนำมาใช้ ขณะที่ข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของ Chapter 11 ถูกปล่อยทิ้งและไม่ได้ให้ความสนใจมากนัก

¹²⁹ The North America Free Trade Agreement, (1992), Chapter 11, Article 14, http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/NAFTA-alena/texte/chap11.aspx?lang=en#article_1114.

สรุป

โดยรวมในบทเรื่องการลงทุนของ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ได้เปลี่ยนแปลงวิธีการในเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเฉพาะในเรื่องสิทธิในอสังหาริมทรัพย์กับการใช้ประโยชน์ที่ดิน สาธารณะจะมีการพิจารณาโดยรัฐบาล นั่นคือมีการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายอำนาจในการพัฒนาที่ดิน ผังเมือง และข้อกำหนดเรื่องสิ่งแวดล้อมและสังคมจากรัฐบาลท้องถิ่นและของประเทศไปสู่มือของนักลงทุนเอกชน โดยการจัดตั้งระบบที่เอื้อประโยชน์อย่างมากกับสิทธิของนักลงทุน แนวคิดเรื่องการจัดการที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมในเรื่องอำนาจของรัฐกับอำนาจของนักลงทุนเอกชน อย่างไรก็ตาม ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ยังรับรู้ว่าการเปิดเสรีการลงทุนและการค้าอาจจะเกิดผลเสียอย่างมากต่อสถานะทางสังคมและสิ่งแวดล้อมได้ จึงได้มีการทำข้อตกลงข้างเคียงหรือคู่ขนานเพื่อดูแลปัญหาเหล่านี้ ภายในขอบทเรื่องการลงทุนเองนั้น ก็มีการกล่าวถึงเรื่องสิ่งแวดล้อมด้วย โชคไม่ดีที่ข้อพิจารณาเรื่องสิ่งแวดล้อมใน Chapter 11 ไม่เคยนำไปรวมเข้ากับข้อตกลงข้างเคียงเรื่องการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมของ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ อย่างเต็มที่จึงทำให้เป็นแต่เพียงถ้อยคำมากกว่าจะมีผลในทางบังคับอย่างจริงจัง

3.3. กรอบกลไกการดำเนินการของเขตการค้าเสรีอาเซียนในการจัดการปัญหาเกี่ยวกับที่ดิน

อาเซียน

อาเซียนเริ่มต้นจากการรวมตัวกลุ่มเล็กๆ ของประเทศหลักเพียงไม่กี่ประเทศในนาม: สมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (Association of Southeast Asia : ASA) พันธมิตรที่ประกอบด้วย ฟิลิปปินส์ มาเลเซีย (สหพันธรัฐมาลายาในขณะนั้น) และประเทศไทยซึ่งก่อตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2504 ในระหว่างกรณีพิพาทระหว่างอินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์และมาเลเซีย นั้น ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางในการไกล่เกลี่ยระหว่างทั้งสองฝ่าย ในระหว่างการเจรจาไกล่เกลี่ยนั้น ความคิดในการจัดตั้งองค์กรอย่างเป็นทางการเพื่อปรับปรุงความร่วมมือระหว่าง 4 ประเทศในภูมิภาคเหล่านี้จึงเกิดขึ้นและได้รับการดำเนินการตาม ในขณะนั้นสิงคโปร์ได้ขอรวมอยู่ในการเตรียมการด้วย วันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ.2510 คือจุดเริ่มต้นของอาเซียน เมื่อรัฐมนตรีต่างประเทศของประเทศผู้ก่อตั้งอาเซียนทั้ง 5 คน คือ นาย Adam Malik ของอินโดนีเซีย นาย Narciso R. Ramos ของฟิลิปปินส์ นาย Tun Abdul Razak ของมาเลเซีย นาย S. Rajaratnam ของสิงคโปร์ และ นาย ถนิต คอมนันท์ จากประเทศไทย ทั้งหมดได้พบกันที่กรุงเทพมหานครและลงนามในปฏิญญาอาเซียนอันเป็นที่รู้จักกันโดยทั่วไปว่า ปฏิญญากรุงเทพฯ

ในช่วงหลายปีต่อมา อาเซียนเติบโตอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ในปี พ.ศ.2519 ปาปัวนิวกินีได้เข้าร่วมในฐานะผู้สังเกตการณ์เท่านั้น บรูไนดารุสซาลามได้เข้าร่วมเมื่อวันที่ 8 มกราคม พ.ศ.2527 เป็นรัฐ

สมาชิกเต็ม ตามด้วยเวียดนามเมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ.2538 และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาวและพม่าเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ.2540 การเข้ามาของกัมพูชาซึ่งได้กำหนดพร้อมกันกับประเทศลาวและพม่า นั้น ได้ถูกเลื่อนออกไปเนื่องจากการต่อสู้ทางการเมืองภายในประเทศจึงเข้าร่วมภายหลังเมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2542 หลังจากที่รัฐบาลมีความเสถียรภาพ อันเป็นการก่อตัวของสิบประเทศสมาชิกอาเซียนในวันนี้

ปฏิญญาอาเซียนระบุว่า " การสถาปนาของสมาคมความร่วมมือระดับภูมิภาคระหว่างประเทศของเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เป็นที่รู้จักกันในนามสมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (อาเซียน) " ซึ่งมีจุดมุ่งหมายในระยะสั้นเพื่อเร่งการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ความก้าวหน้าทางสังคม และการพัฒนาทางวัฒนธรรมในภูมิภาค ส่งเสริมสันติภาพและเสถียรภาพในภูมิภาคโดยเคารพปฏิบัติ ตามหลักความยุติธรรมและนิติธรรม เพื่อส่งเสริมความร่วมมืออย่างใกล้ชิดและความช่วยเหลือซึ่งกันและกันในเรื่องผลประโยชน์ร่วมในด้านเศรษฐกิจ สังคมวัฒนธรรม เทคโนโลยี วิทยาศาสตร์และการบริหาร ให้ความช่วยเหลือซึ่งกันและกันในรูปแบบของการฝึกอบรมและการวิจัย เพื่อทำงานร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ความร่วมมือด้านการเกษตรและอุตสาหกรรมเพื่อให้เกิดประโยชน์มากยิ่งขึ้น การขยายตัวของการค้ารวมทั้งเพื่อส่งเสริมการศึกษาในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และเพื่อรักษาความใกล้ชิด ผลประโยชน์ร่วมกับองค์กรระหว่างประเทศที่มีจุดมุ่งหมายที่คล้ายกัน¹³⁰

ตลอดทศวรรษ 70 องค์กรทำตามคำมั่นสัญญาในการพัฒนาความร่วมมือทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะหลังจากการประชุมสุดยอดบาห์ลีในปี พ.ศ.2519 หลังจากทศวรรษแห่งความคับขันที่ค่อนข้างช้าในช่วงปี พ.ศ.2523 ได้มีการฟื้นฟูการขับเคลื่อนเพื่อการร่วมกันเพิ่มเติมอีกครั้งในปี พ.ศ. 2533 เมื่อมาเลเซียนำเสนอการสร้างกลุ่มเศรษฐกิจเอเชียตะวันออกเฉียง (East Asia Economic Caucus) ประกอบด้วยสมาชิกของอาเซียนในขณะนั้น รวมทั้งประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน ญี่ปุ่นและเกาหลีใต้ การประชุมนี้ได้รับการเสนอโดยมีเจตนาเพื่อถ่วงดุลอิทธิพลที่เพิ่มขึ้นของสหรัฐอเมริกาในความร่วมมือทางเศรษฐกิจในเอเชีย-แปซิฟิก (Asia-Pacific Economic Cooperation : APEC) รวมทั้งในภูมิภาคเอเชียโดยรวม อย่างไรก็ตามข้อเสนอนี้ไม่ประสบความสำเร็จเนื่องจากได้รับการคัดค้านอย่างหนักจากสหรัฐอเมริกาและญี่ปุ่น¹³¹

แม้จะประสบความล้มเหลว นาย อานันท์ ปันยารชุน นายกรัฐมนตรีไทยในขณะนั้น ก็ได้เสนอเขตการค้าเสรีในระดับภูมิภาคในปี พ.ศ.2534 ซึ่งได้รับความเห็นชอบพร้อมกับการแก้ไขในระหว่างการประชุมรัฐมนตรีเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Ministers: AEM) ที่กรุงกัวลาลัมเปอร์ ประเทศมาเลเซีย เมื่อเดือนมกราคมปี พ.ศ.2535 สมาชิกอาเซียน (ในขณะนั้นคือ บรูไน อินโดนีเซีย

¹³⁰ เว็บไซต์อาเซียน <http://www.ASEAN.org/7069.htm> , <http://www.ASEAN.org/3839.htm>, <http://www.ASEAN.org/64.htm> .

¹³¹ Asia's Reaction to NAFTA, Nancy J. Hamilton.CRS - Congressional Research Service.<http://digital.library.unt.edu/ark:/67531/metacrs66/> Retrieved 13 January 2011.

มาเลเซีย ฟิlippินส์ สิงคโปร์ และประเทศไทย) ร่วมลงนามปฏิญญาสิงคโปร์อันเป็นหัวใจของการสร้างเขตการค้าเสรีอาเซียน ภายใน 15 ปีข้างหน้า

เขตการค้าเสรีอาเซียน

เป้าหมายหลักของเขตการค้าเสรีอาเซียน เพื่อหาทางเพิ่มอำนาจการแข่งขันของอาเซียนในฐานะการเป็นฐานการผลิตในตลาดโลก โดยผ่านการจัดอุปสรรคด้านภาษีศุลกากรและอุปสรรคที่ไม่ใช่ภาษีภายในอาเซียน และเพื่อดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศสู่อาเซียนมากขึ้น

กลไกหลักเพื่อบรรลุเป้าหมายเหล่านี้คือ อัตราภาษีศุลกากรพิเศษที่เท่ากัน (Common Effective Preferential Tariff : CEPT) ซึ่งได้ลงนามในปี พ.ศ.2535 เป็นกำหนดเวลาสำหรับการสิ้นสุดภาษีศุลกากรและเป็นเป้าหมายเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของภูมิภาคเป็นฐานการผลิตมุ่งสู่ตลาดโลก กลไกนี้จะทำหน้าที่เป็นกรอบสำหรับเขตการค้าเสรีอาเซียน กล่าวโดยย่อคือ จำเป็นต้องใช้อัตราภาษีที่เรียกเก็บในผลิตภัณฑ์ต่างๆที่ซื้อขายในตลาดภายในภูมิภาคลดลงเหลือไม่เกินร้อยละห้า และข้อจำกัดที่ไม่ใช่ภาษีหรือข้อจำกัดเชิงปริมาณอื่น ๆ จะต้องได้รับการขจัดออกไป ประเทศเวียดนาม ลาว พม่า และกัมพูชาจะต้องลงนามข้อตกลงเขตการค้าเสรีอาเซียนเพื่อเข้าร่วมอาเซียน แต่ได้รับการผ่อนผันขยายเวลาในการปฏิบัติตามข้อผูกพันการลดภาษีศุลกากรของเขตการค้าเสรีอาเซียนเป็นขั้นตอนๆตามแผนที่กำหนดจนถึงปี พ.ศ.2551 ช่วงเวลาที่กำหนดได้รับการขับเคลื่อนไปข้างหน้าอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองต่อวิกฤตการณ์ทางการเงินในภูมิภาคของปี พ.ศ.2540 และในที่สุดเขตการค้าเสรีอาเซียนก็ปรากฏเป็นจริงในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2546 ซึ่งเร็วกว่าที่กำหนดไว้แต่แรกถึงกว่าห้าปี นอกจากนี้ ในช่วงเวลาหลายปีนั้น โครงการริเริ่มของการลดอัตราภาษีได้รับการเร่งขยายสู่กว้างและได้มีการริเริ่มกิจกรรม "AFTA Plus" อื่น ๆ ตามมา กิจกรรมเหล่านี้รวมถึงความพยายามที่จะขจัดอุปสรรคที่ไม่ใช่ภาษี การปรับปรุงระบบการตั้งชื่อศุลกากรให้สอดคล้องกัน การประเมินค่า และวิธีการในการพัฒนามาตรฐานการรับรองสินค้าทั่วไป

อัตราภาษีศุลกากรพิเศษที่เท่ากัน (Common Effective Preferential Tariff : CEPT)

CEPT ถูกนำไปใช้ในทางปฏิบัติตามข้อตกลงเขตการค้าเสรีอาเซียน และรวมเข้าไปในสินค้าสำเร็จและกึ่งสำเร็จรูป รวมถึงสินค้าทุนและสินค้าเกษตรแปรรูป ซึ่งแตกต่างจาก สหภาพยุโรป เขตการค้าเสรีอาเซียนไม่ได้นำอัตราภาษีศุลกากรต่อประเทศนอกกลุ่มในอัตราเดียวกัน (Common External Tariff : CET) ไปใช้กับสินค้านำเข้า แต่ละสมาชิกอาเซียนสามารถกำหนดอัตราภาษีของตนเองตามสินค้าที่นำเข้าจากประเทศนอกอาเซียนตามกำหนดระยะเวลาแห่งชาติของตน แต่สำหรับสินค้าที่มีแหล่งกำเนิดในอาเซียน¹³² สมาชิกอาเซียนจะต้องใช้อัตราภาษีศุลกากรอยู่ในขอบเขตระหว่าง 0 ถึง 5 เปอร์เซ็นต์

¹³² การลดภาษ้นำไปใช้กับผลิตภัณฑ์เฉพาะที่สอดคล้องกับ "ความต้องการเนื้อหาอาเซียน" ซึ่งหมายความว่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของมูลค่าของสินค้าต้องมาจากประเทศอาเซียน

ภายในปี พ.ศ.2545 กลุ่มประเทศ ASEAN - CLMV (ได้แก่ ประเทศกัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม) จะได้รับผ่อนผันให้กำหนดเวลาที่เข้มงวดน้อยกว่า เวียดนามต้องทำตามวัตถุประสงค์นี้ภายในปี พ.ศ.2549 ลาวและพม่าภายในปี พ.ศ.2551 และกัมพูชาภายในปี พ.ศ.2553

นอกจากนี้ ขั้นตอนการเปิดเสรีได้มีการดำเนินการด้วยความเร็วที่แตกต่างกันตามกลุ่มผลิตภัณฑ์ ดังรายการที่ได้รับการขึ้นบัญชีเพื่อยกเว้นผลิตภัณฑ์บางอย่างจาก CEPT อันได้แก่

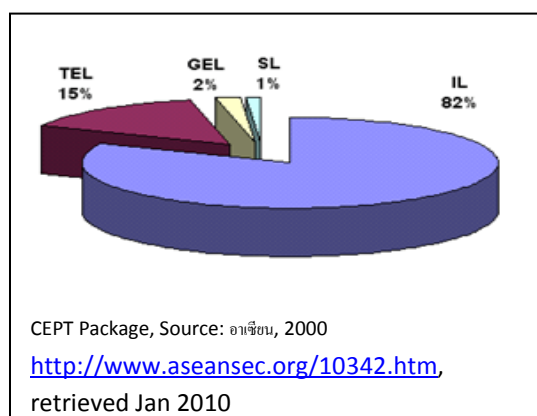
ผลิตภัณฑ์ใน **สินค้ากลุ่มที่จะต้องนำมาลดภาษี (Inclusion List : IL)** ต้องได้รับการเปิดเสรีโดยลดอัตราภาษีภายในภูมิภาคสูงสุดได้ไม่เกินร้อยละ 5 ในช่วงเวลาดังกล่าวข้างต้น

ผลิตภัณฑ์บางอย่างที่ "มีความอ่อนไหว" ในสามรายการ คือ รายการยกเว้นชั่วคราว (Temporary Exclusion Lists : TEL) รายการที่มีความอ่อนไหว (Sensitive Lists : SL) และรายการยกเว้นทั่วไป (General Exception Lists : GEL) ได้รับอนุญาตให้ยกเว้น (ชั่วคราว) จากการลดอัตราภาษี

ผลิตภัณฑ์ที่อยู่ใน รายการยกเว้นชั่วคราว (TEL) จะได้รับการ "ป้องกัน" จากการเปิดเสรีทันทีเป็นระยะเวลาตามที่กำหนด เมื่อเวลาผ่านไป สินค้าทั้งหมดในรายการ TEL จะต้องได้ถูกโอนไปยังรายชื่อ IL เพื่อลดภาษีลงเหลือสูงสุดไม่เกินร้อยละ 5

รายการที่มีความอ่อนไหว (SL) ส่วนใหญ่เป็นสินค้าเกษตรที่ยังไม่ได้แปรรูป การค้าในผลิตภัณฑ์เหล่านี้จะต้องเปิดเสรี แต่จะได้รับขยายกรอบเวลาออกไป¹³³

ผลิตภัณฑ์ใน รายการยกเว้นทั่วไป (GEL) จะถูกแยกออกจากการเปิดเสรีการค้าอย่างถาวร ด้วยเหตุผลของ "การปกป้องความมั่นคงของชาติ ศีลธรรม สุขภาพ และชีวิตของมนุษย์ สัตว์ หรือพืช และสิ่งของทางศิลปะ ประวัติศาสตร์หรือโบราณคดี"¹³⁴



การทบทวน CEPT นั้น Cuyvers, De Lobaerde และ Verherstraeten ซึ่งให้เห็นถึงความวิตกกังวลว่าโครงการนั้นแทบจะนำไปใช้ในทางปฏิบัติไม่ได้: "การคำนวณแสดงให้เห็นว่ามีเพียงร้อยละ 5 ของการค้าภายในอาเซียนได้ดำเนินการโดยใช้อัตราภาษีศุลกากร CEPT (Reyes, 2004) ผู้เชี่ยวชาญกล่าวว่า สถานประกอบการในท้องถิ่นไม่ต้องการที่จะไปผ่านพิธีการที่จำเป็นทั้งหมด หรือเป็นเพราะไม่ทราบว่าการดำเนินการธุรกิจของพวกเขาเหล่านี้มีสิทธิได้รับอัตราภาษีพิเศษ หน่วยงานในประเทศต่างๆ ยังคงใช้พิกัดภาษีที่ค่อนข้างสูง โดยไม่สนใจที่จะแจ้งให้ภาคธุรกิจในท้องถิ่นทราบเกี่ยวกับ CEPT เนื่องจากพวกเขาไม่ต้องการสูญเสียรายได้ภาษีศุลกากร ในประเทศอื่น ๆ การจัดเก็บอัตราภาษีค่อนข้าง

¹³³ สำหรับอาเซียน 6 ประเทศภายในปี พ.ศ.2553 เวียดนามภายในปี พ.ศ.2556 ลาวและพม่าภายในปี พ.ศ.2558 และกัมพูชาภายในปี พ.ศ.2560

¹³⁴ เว็บไซต์เลขาธิการอาเซียน, <http://www.aseansec.org/10342.htm>.

ต่ำ ความแตกต่างระหว่าง CEPT และอัตราสามัญมีความแตกต่างน้อยเกินไปที่จะจัดปัญหาออกไป (Economist, 2004).”¹³⁵

ในด้านบวกนั้นในด้านประสิทธิภาพทางการค้า สิบปีหลังจากที่ เขตการค้าเสรีอาเซียน ก่อตั้ง ในปี พ.ศ.2535 เขตการค้าเสรีอาเซียนได้บรรลุเป้าหมายเบื้องต้นของตนแล้ว กลุ่มประเทศ ASEAN - 6 ในฐานะผู้ลงนามข้อตกลง เขตการค้าเสรีอาเซียน ตั้งเดิมได้ปรับลดอัตราภาษีของพวกเขาลงไปที่ร้อยละ 0-5 ประมาณร้อยละ 96 ของรายการสินค้า (Tariff line) ของพวกเขาตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้ ความจริงในปี พ.ศ.2553 อาเซียนจะลดภาษีศุลกากรลงสู่ที่ร้อยละ 0-5 ในร้อยละ 99.1% ของ Tariff line¹³⁶

ภาพที่ 21: อัตรา CEPT โดยเฉลี่ย แยกตามประเทศ พ.ศ.2536-2546 (ร้อยละ)

Country	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Brunei D.	3.78	2.64	2.54	2.02	1.61	1.37	1.55	1.26	1.17	0.96	1.04
Indonesia	17.27	17.27	15.22	10.39	8.53	7.06	5.36	4.76	4.27	3.69	2.17
Malaysia	10.79	10.00	9.21	4.56	4.12	3.46	3.20	3.32	2.71	2.62	1.95
Philippines	12.45	11.37	10.65	9.55	9.22	7.72	7.34	5.18	4.48	4.13	3.82
Singapore	0.01	0.01	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Thailand	19.85	19.84	18.16	14.21	12.91	10.24	9.58	6.12	5.67	4.97	4.63
ASEAN-6	11.44	10.97	10.00	7.15	6.38	5.22	4.79	3.64	3.22	2.89	2.39
Cambodia								10.39	10.39	8.89	7.94
Lao PDR						5.00	7.54	7.07	7.08	6.72	5.86
Myanmar						2.39	4.45	4.43	4.57	4.72	4.61
Vietnam				0.92	4.59	3.95	7.11	7.25	6.75	6.92	6.43
CLMV				0.92	4.59	2.98	6.31	7.51	7.17	6.77	6.22
ASEAN-10				7.03	6.32	4.91	5.01	4.43	4.11	3.84	3.33

ที่มา: สำนักเลขาธิการอาเซียน เป้าหมายเพื่อลดอุปสรรคภาษีศุลกากรในกลุ่มประเทศเอเชียตะวันออกเฉียงใต้จะสร้างตลาดในระดับภูมิภาคที่มีประชากรเกือบ 600 ล้านคน และประเทศสมาชิกยังคงทำงานเพื่อการรวมตัวต่อไป

ตั้งแต่เดือนธันวาคม พ.ศ.2540 เป็นต้นมา ผู้นำอาเซียนได้นำวิสัยทัศน์อาเซียน พ.ศ.2563 (ASEAN Vision 2020) มาใช้ ซึ่งอาจถือเป็นแผนยุทธศาสตร์ระยะยาวสำหรับอาเซียน แผนที่ได้คาดการณ์การก่อตั้งของประชาคมอาเซียนภายในปี พ.ศ.2563 ได้จัดทำขึ้นใน 3 เสาหลักที่แตกต่างกัน คือ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community : AEC) ประชาคมความมั่นคงอาเซียน (ASEAN Security Community : ASC) และประชาคมสังคมและวัฒนธรรมอาเซียน (ASEAN

¹³⁵Cuyvers, De Lombaerde and Verherstraeten, “From AFTA toward an ASEAN economic community... and beyond”, (CAS Discussion paper No 46, 2005), 5.

¹³⁶ Indonesia Investment Coordination Board BKPM, www.bkpm.go.id.

Socio-cultural Community : ASCC) เสาหลักเหล่านี้จะต้อง " ประสานอย่างใกล้ชิดและร่วมกันเสริมเพื่อวัตถุประสงค์ในการสร้างหลักประกันความสงบ ความมั่นคงและความมั่งคั่งร่วมกันที่ถาวรในภูมิภาค" และเพื่อ "ความพยายามอย่างต่อเนื่องเพื่อให้แน่ใจในการประสานประโยชน์ร่วมกันอย่างใกล้ชิดและระหว่างรัฐสมาชิกและในชุมชนของตน"¹³⁷ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หมายถึงการเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียว ที่มีอิสระในการเคลื่อนไหวสินค้า บริการ การลงทุน แรงงานฝีมือและการไหลของเงินทุนที่อิสระยิ่งขึ้น นอกจากนี้ยังควรส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาทางเศรษฐกิจอย่างเป็นธรรมในภูมิภาค และลดความยากจนและความแตกต่างทางเศรษฐกิจและสังคมภายในปี พ.ศ.2563

กลไกและข้อตกลงการระงับข้อพิพาทการตั้งถิ่นฐาน

ถึงแม้ว่าศาลการแห่งชาติอาเซียนและหน่วยงานการค้าจะประสานงานระหว่างกันเอง ความขัดแย้งก็อาจเกิดขึ้นได้ เลขาธิการอาเซียนไม่มีอำนาจตามกฎหมายในการแก้ไขข้อพิพาทดังกล่าวอีกต่อไป เพื่อให้ข้อพิพาทได้รับการแก้ไขโดยทวิภาคีอย่างไม่เป็นทางการหรือโดยผ่านกลไกการระงับข้อพิพาท

จนถึงปี พ.ศ.2539 การระงับข้อพิพาทได้รับการวางกรอบไว้เพียงมาตราเดียวในกรอบความตกลงอาเซียนในการส่งเสริมความร่วมมือทางเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับการลงนามในสิงคโปร์ในปี พ.ศ.2535 และแก้ไขเพิ่มเติมในกรุงเทพฯในปี พ.ศ.2539 ด้วยความตระหนักถึงความจำเป็นในการขยายมาตรานี้ในพิธีสารกลไกการระงับข้อพิพาทจึงได้เขียนเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยประเทศสมาชิกทั้งเจ็ดของอาเซียนในเวลานั้น พิธีสารได้ให้ระยะเวลาที่ชัดเจนสำหรับการขอคำปรึกษาและมีภาคผนวกที่ชี้แจงกฎระเบียบและขั้นตอนที่ชัดเจน ด้วยพิธีสารนี้ ประเทศสมาชิกที่เป็นคู่พิพาทอาจแสวงหาสำนักงาน การประนีประนอมหรือการไกล่เกลี่ยที่ดีได้ หากการปรึกษาหารือเหล่านี้ไม่ประสบความสำเร็จในการยุติข้อพิพาทภายใน 60 วัน เรื่องจะต้องมีการนำเข้าสู่ที่ประชุมเจ้าหน้าที่อาวุโสเศรษฐกิจ (Senior Economic Officials Meeting: SEOM) จากนั้น SEOM อาจจัดตั้งคณะลูกขุนหรือที่บังคับได้ยกเรื่องให้องค์กรพิเศษรับผิดชอบ การตัดสินใจคณะลูกขุนสามารถอุทธรณ์คำวินิจฉัยอุทธรณ์ไปยังองค์กรที่จัดตั้งขึ้นโดยคณะมนตรีประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนได้¹³⁸

พิธีสารนี้จะถูกแทนที่ด้วยพิธีสารอาเซียนเกี่ยวกับกลไกการระงับข้อพิพาท ที่ได้ลงนามในกรุงเวียงจันทน์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ.2547 "การยกระดับ"ที่สำคัญรวมคำอธิบายที่ละเอียดมากขึ้นเกี่ยวกับกระบวนการระงับข้อพิพาท การเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยในขั้นตอนดำเนินการ เช่นกรอบเวลา

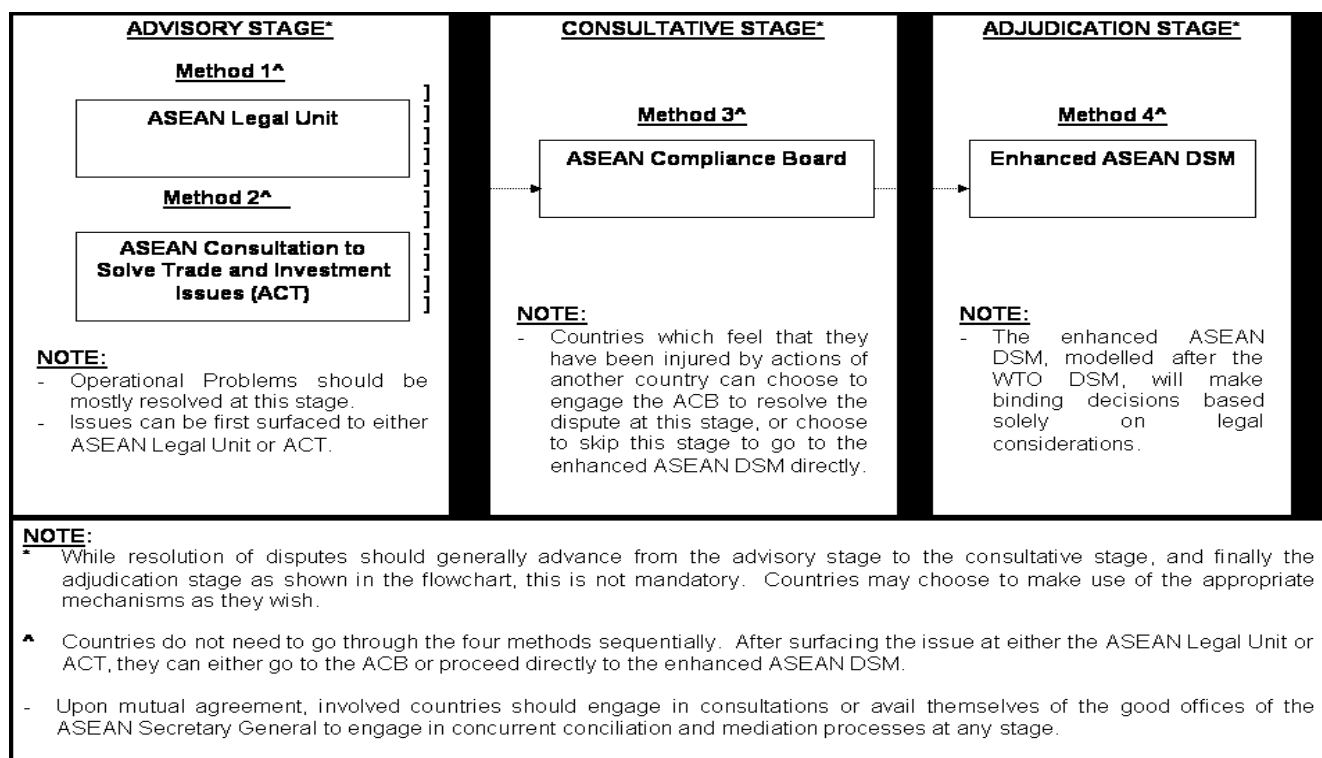
¹³⁷ Declaration of ASEAN Concord II , ASEAN website, <http://www.aseansec.org/19096.htm> .

¹³⁸ Protocol on Dispute Settlement Mechanism, Manila, 20 November 1996, <http://www.asean.org/16654.htm>.

มาตรการเกี่ยวกับการชดเชยและการระงับการให้สัมปทาน รวมทั้งการพัฒนาการหมุนเวียนกองทุนกลไกการระงับข้อพิพาทอาเซียน¹³⁹

พิธีสารเกือบจะไม่เคยนำมาใช้เลยเนื่องจากบทบาทของ SEOM ในกระบวนการระงับข้อพิพาท การตัดสินใจของ SEOM ต้องใช้ฉันทามติของสมาชิกอาเซียนทั้งหมด และเนื่องจากคุณลักษณะที่เสียหายทั้งสองฝ่าย และผู้พิพาทที่ถูกกล่าวหาทั้งคู่ต่างก็รวมอยู่ใน SEOM ฉันทามติเช่นนี้จึงไม่สามารถทำได้ เรื่องนี้ทำให้สมาชิกอาเซียนไม่ยากอุทธรณ์พิธีสาร และบ่อยครั้งที่พวกเขาแสวงหาการระงับข้อพิพาทในเวทีอื่น ๆ เช่นองค์การการค้าโลกหรือแม้กระทั่งศาลยุติธรรมระหว่างประเทศ นอกจากนี้ยังอาจเป็นการบั่นทอนสำหรับบริษัทที่ได้รับผลกระทบจากข้อพิพาท เขตการค้าเสรีอาเซียน เนื่องจากพวกเขาไม่มีสิทธิอุทธรณ์การระงับข้อพิพาท กระนั้นรัฐบาลประเทศตัวเองในอาเซียนอาจไม่เต็มใจที่จะอุทธรณ์พิธีสารด้วย เลขาธิการอาเซียนได้จัดรายละเอียดการระงับข้อพิพาทเพื่อเป็นการปฎิรูปสำหรับการบริหารที่เหมาะสมของ เขตการค้าเสรีอาเซียน และ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ภาพที่ 22: กลไกการระงับข้อพิพาทของอาเซียน



ที่มา: http://www.aseansec.org/hltf_flowchart.htm.

¹³⁹ ASEAN Protocol on Enhanced Dispute Settlement Mechanism, Vientiane, 29 November 2004, <http://www.asean.org/16754.htm>.

ความคืบหน้าเพิ่มเติมใน กลไกระงับข้อพิพาท (Dispute Settlement Mechanism : DSM) ได้ทำในการประชุมสุดยอดอาเซียนครั้งที่ 16 ซึ่งสิ้นสุดในกรุงฮานอยเมื่อวันที่ 9 เมษายน พ.ศ.2553 ด้วยความสำเร็จและลงนามในพิธีสารกฎบัตรอาเซียนว่าด้วยเรื่องกลไกระงับข้อพิพาท (the Protocol to the ASEAN Charter on Dispute Settlement Mechanisms) ซึ่งยังไม่ได้ให้สัตยาบันโดยประเทศสมาชิก

3.4. มองภาพไปข้างหน้า (จีน เกาหลีใต้ อนุภูมิภาค เช่น โครงการพัฒนาความร่วมมือทางเศรษฐกิจในอนุภาคลุ่มแม่น้ำโขง)

นอกจากข้อตกลงเขตการค้าเสรีอาเซียนแล้ว อาเซียนยังได้สร้างเขตการค้าเสรีเพิ่มเติมกับประเทศและภูมิภาคอื่น ๆ ขณะนี้กำลังเจรจาข้อตกลงเขตการค้าเสรีกับสหภาพยุโรป ในขณะที่ประเทศอื่น ๆ (เช่น กับสาธารณรัฐประชาชนจีนหรืออินเดีย) ก็กำลังอยู่ระหว่างการเจรจาเช่นกัน วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2535 เป็นวันที่ข้อตกลงเขตการค้าเสรีจีน-อาเซียน เริ่มมีผลบังคับโดยเน้นในการลดภาษีศุลกากรทั้งสองฝ่ายเป็นหลัก เพื่อเพิ่มการไหลของสินค้าอย่างเสรีระหว่างประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีนในฐานะเศรษฐกิจใหญ่เป็นอันดับสองของโลก และประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนซึ่งจะมีผลบังคับใช้เต็มที่ใน พ.ศ. 2558 ในบริบทนี้เป็นที่น่าสังเกตว่า หลังจากวิกฤตการณ์ทางการเงินและเศรษฐกิจในยุโรปและสหรัฐอเมริกา จีนรอคอยที่จะขยายเข้ามาในตลาดอาเซียนที่รวมเป็นหนึ่งเดียวที่กำลังจะเกิดขึ้นในเร็ว ๆ นี้ ในขั้นตอนแรกนั้น จีนต้องการส่งเสริมสินค้าอุตสาหกรรมและเกษตรกรรมของตน (เช่น เสื้อผ้า เครื่องประดับ ชิ้นส่วนยานยนต์ ผลิตภัณฑ์อาหารและของเล่น) เป็นสินค้าส่งออกจากประเทศไทยไปยังตลาดอาเซียนอื่น ๆ ผ่านทางศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่วางแผนจัดตั้งในกรุงเทพฯ ศูนย์ขนาดใหญ่นี้จะมีพื้นที่รวม 700,000 ตารางเมตร¹⁴⁰ นอกจากนี้ ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีนกำลังผลักดันโครงการสาธารณูปโภคพื้นฐานสำหรับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ทั้งหมด ซึ่งมณฑลยูนนานของจีนควรได้รับการเชื่อมต่อผ่านทางรถไฟความเร็วสูงกับลาว ไทย พม่า เวียดนาม กัมพูชา มาเลเซียและสิงคโปร์ การพัฒนาประเภทนี้จะต้องใช้กรอบนโยบายที่ดินที่ชัดเจนสำหรับศูนย์การค้า และวางรถไฟความเร็วสูงที่จำเป็นต้องมีการถือครองที่ดินที่ชัดเจน และไม่สามารถพึ่งพาสัญญาเช่าระยะยาวเท่านั้น จนถึงขณะนี้ การแก้ปัญหาในประเทศเป้าหมายส่วนใหญ่ของจีนจะเป็นกิจการร่วมค้า ในหลายกรณีร่วมกับชุมชนชาวจีนในท้องถิ่นซึ่งเกี่ยวข้องในฐานะคนกลาง นายหน้าหรือเจ้าของที่ดิน

อนุภาคลุ่มแม่น้ำโขง (Greater Mekong Subregion : GMS)

ในปี พ.ศ.2535 ธนาคารพัฒนาเอเชียเริ่มโครงการ GMS เพื่อส่งเสริมความร่วมมือทางเศรษฐกิจระหว่าง 6 ประเทศ รวมถึงประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน (มณฑลยูนนานและกวางตุ้ง) พม่า ลาว ไทย กัมพูชา และเวียดนาม มีระดับการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่แตกต่างในอนุภูมิภาค โครงการ GMS ได้พยายามปรับปรุงผลประโยชน์จากแต่ละประเทศเพื่อสร้างพื้นที่เพื่อเพิ่มโอกาสในการค้า การ

¹⁴⁰ <http://www.chinapost.com.tw/commentary/the-china-post/special-to-the-china-post/2011/01/10/287027/China-seeking.htm>

ลงทุน และความมั่งคั่งสำหรับทุกประเทศทั้งหมด เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลักนี้ โครงการ GMS เล็งเห็นความผูกพันที่เพิ่มขึ้นจากภาคเอกชนที่จะดำเนินกิจกรรมต่างๆที่มีอยู่มากมายในอนุภูมิภาคนี้

โครงการ GMS ประกอบด้วยเก้าเขตความร่วมมือ คือ: การขนส่ง พลังงาน การสื่อสาร โทรคมนาคม สิ่งแวดล้อม การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ การท่องเที่ยว การค้า การลงทุนภาคเอกชน และการเกษตร นับตั้งแต่ก่อตั้งโครงการในปี พ.ศ.2535 เป็นต้นมา มีความคืบหน้าอย่างมีนัยสำคัญในด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ รวมถึงโครงการพลังงานและโครงการขนส่ง นอกจากนั้น โครงการการสร้างควมทันสมัยด้านการเกษตรยังอยู่ระหว่างกำลังดำเนินการทั่วทั้งภูมิภาค

ช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา นอกเหนือจากเก้าเขตความร่วมมือเหล่านี้แล้ว รัฐมนตรี GMS พร้อมด้วยสำนักเลขาธิการ ธนาคารพัฒนาเอเชียได้ตัดสินใจสร้างระเบียงเศรษฐกิจ (economic corridors) ในปี พ.ศ.2541 เพื่อเป็นกลยุทธ์ใหม่เพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของความร่วมมือทางเศรษฐกิจลุ่มแม่น้ำโขง ตั้งแต่นั้นมา ระเบียงเศรษฐกิจ 3 แห่งได้รับการก่อตั้งขึ้น คือ ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก ระเบียงเศรษฐกิจเหนือ-ใต้ และระเบียงเศรษฐกิจภาคใต้ ในระเบียงเศรษฐกิจทั้ง 3 นี้ ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตกมีการพัฒนามากที่สุด ด้วยจำนวนของเขตเศรษฐกิจพิเศษและเส้นทางการขนส่งที่แล้วเสร็จแห่งแรกอันเป็นศูนย์กลางสู่โครงการความร่วมมือทางเศรษฐกิจลุ่มแม่น้ำโขง

ด้วยโครงการ GMS มีการลงทุนอย่างมากในการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ที่ครอบคลุมในภูมิภาค หลายประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินได้เกิดขึ้น ที่เด่นชัดที่สุดคือ ในเส้นทางการขนส่งและเขตเศรษฐกิจพิเศษ เนื่องด้วยการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินขนาดใหญ่ (ทั้งจากป่าไม้ การเกษตรในเขตอุตสาหกรรม) ประเทศ GMS จึงต้องเผชิญกับคำถามสำคัญกับการจัดการป่าไม้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับประเด็นการย้ายถิ่นฐาน ส่วนนี้จะตรวจสอบความคืบหน้าของระเบียงเศรษฐกิจทั้งสามและเน้นปัญหาการใช้ที่ดินบางประการที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการเต็มระบบ

ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก (East-West Economic Corridor : EWEC)

ในระเบียงเศรษฐกิจทั้งสามนี้ ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตกมีการพัฒนามากที่สุด เส้นทางการขนส่งได้แล้วเสร็จในปี พ.ศ.2550 เส้นทางขนส่ง 1,320 กิโลเมตร ที่ทอดยาวจากเมะลาลัง ประเทศพม่าผ่านแม่สอด ประเทศไทยไปยัง ไกรสร พรหมวิหาร ประเทศลาว สิ้นสุดใน ด่งฮา ประเทศเวียดนาม จุดการค้าต่างๆ ได้รับการจัดตั้งขึ้นตามเส้นในแต่ละประเทศ รวมทั้งเมะลาลัง-เมียวดี ในประเทศพม่า แม่สอด - พิชณุโลก - ขอนแก่น - กาฬสินธุ์ - มุกดาหาร ในประเทศไทย ซาหวันนะเขต - ด่านซาหวัน ในประเทศลาว บาว - ด่งฮา - เว้ - ดานัง ในประเทศเวียดนาม เส้นทางขนส่งเป็นขั้นตอนแรกที่แล้วเสร็จสำหรับ EWEC เพื่ออำนวยความสะดวกในการไหลเวียนสินค้าได้อย่างอิสระ ขั้นตอนต่อไปของโครงการ รวมถึงการจัดการปัญหาการขนส่งหลักอื่น ๆ ให้สำเร็จลุล่วง ซึ่งรวมถึงทางรถไฟและ

การขนส่งทางอากาศ จากนั้นเส้นทางจะย้ายเข้าสู่การพัฒนาโครงการระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ รวมถึงการพัฒนาส่วนขยายโครงข่ายไฟฟ้าและโทรคมนาคม นอกเหนือจากการริเริ่มการขนส่งแล้ว เขตเศรษฐกิจพิเศษหลายแห่งได้รับการจัดตั้งขึ้น รวมทั้งหลายแห่งในแม่สอด เขตเศรษฐกิจ ชะวั้นนะเขต และ ชะวั้น - เซโน ด้วย¹⁴¹ อย่างไรก็ตาม ระเบียงเศรษฐกิจที่ยังไม่ได้รับการทำให้เป็นจริง แผนการของธนาคารพัฒนาเอเชียที่กำลังจะทำ มุ่งเน้นนำกิจกรรมที่เหลือเพื่อการริเริ่มทางเศรษฐกิจต่อไป รวมทั้งการปรับปรุงที่สำคัญในการปรับปรุงสภาพแวดล้อมการลงทุนเพื่อส่งเสริมการค้าชายแดน และขจัดอุปสรรคเพื่อการค้า

ระเบียงเศรษฐกิจเหนือ-ใต้ (Southern and North-South Economic Corridors)

เมื่อเปรียบเทียบกับ EWEK แล้วระเบียงเศรษฐกิจเหนือ-ใต้ เพิ่งจะเริ่มต้นสร้างเท่านั้น โครงการแรกจะสร้างเส้นทางขนส่งเต็มระบบ (เช่น EWEK) ผ่านโครงการทั้งสอง สำหรับระเบียงเศรษฐกิจภาคใต้ นั้น หลายเส้นทางย่อยและการเชื่อมโยงจะเป็นดังนี้:

- 1) กรุงเทพฯ -- พนมเปญ -- โฮจิมินห์ -- ระเบียงเศรษฐกิจย่อยภาคกลางหวงเต่า (Vung Tau)
- 2) กรุงเทพฯ-เสียมราฐ-สตึงแตรง-รัตนคีรี-O Yadav (กัมพูชา)-เปลงกู – กวีญิน (Quy Nhon) ระเบียงเศรษฐกิจย่อยภาคเหนือ
- 3) กรุงเทพฯ – ตราด – เกาะกง-กำปอต – หาดเตียน – เมืองกำเมา – เขตเศรษฐกิจย่อยชายฝั่งทะเลภาคใต้ของนามเกิน (Nam Can)
- 4) สีหนุวิลล์ – พนมเปญ – กระแจะ (Kratie) – สตึงแตรง – ดงกระลอ (ลาว) – ปากเซ – ชะวั้นนะเขต ทางเชื่อมระหว่างระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก¹⁴²

ในทางกลับกันเส้นทางเหนือ-ใต้ มี 3 เส้นทางหลัก คือ:

- 1) คุณหมิง-เซียงราย – กรุงเทพฯผ่านลาวหรือพม่า (เส้นทางย่อยตะวันตก)
- 2) เส้นทางคุณหมิง-ฮานอย – ไฮฟอง (เส้นทางย่อยภาคกลาง)
- 3) หานหนิง – ฮานอย ผ่านทางผ่านด่านโหยวอี้ (Youyi Pass) หรือ เมืองฝางเจิง-เมืองต่งเซิง (Fangcheng-Dongxing) – มงไค (เส้นทางย่อยตะวันออก¹⁴³) เส้นทางจะตัดกับทั้งระเบียงเศรษฐกิจภาคใต้และ EWEK ที่ศูนย์รวมบางแห่งเช่น แม่สอด เมื่อเส้นทางขนส่งหลักเสร็จสมบูรณ์ในระเบียงย่อยทั้งสองแล้วงานต่อไปจะทำการสร้างเขตเศรษฐกิจพิเศษและเขตอุตสาหกรรมสำคัญอื่นๆ ต่อไป

¹⁴¹ Asian Development Bank, "Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion: East West Corridor," 6-13.

¹⁴² Asian Development Bank, "Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion: Southern Corridor Summary," 1-5.

¹⁴³ Asian Development Bank, "Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion: North South Corridor," 5-12.

ประเด็นสำคัญของปัญหาการใช้ที่ดิน

ด้วยระเบียบเศรษฐกิจเหล่านี้กำลังถูกจับตาจากปัญหาต่างๆที่จะต้องกล่าวถึง รวมทั้ง:

- 1) ในระหว่างการก่อสร้างและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่ง การโยกย้ายถิ่นฐานของชุมชนจะต้องเกิดขึ้น ปัญหาของการย้ายถิ่นฐานที่เหมาะสมจะต้องได้รับการแก้ไขในลักษณะที่เป็นธรรมและเหมาะสมทั้งการชดเชยแก่ครอบครัวที่สูญเสียที่ดินและจะต้องไม่นำไปสู่ความยากลำบากทางเศรษฐกิจและสังคม
- 2) ในการส่งเสริมนโยบายการเปิดเสรี เขตเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone : SEZ) การลงทุนและการค้า ประเทศลุ่มแม่น้ำโขงเผชิญกับระบบเศรษฐกิจที่แตกต่างกันอย่างมากมาย และความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนตัวและนโยบายการใช้ที่ดิน นโยบายเหล่านี้จะต้องได้รับการทำให้ยอมรับ จนถึงขณะนี้กรอบนโยบายและนโยบายการเปิดเสรียังไม่ได้รับการพัฒนาอย่างเต็มที่หรือทำให้กลมกลืนกันทั่วทั้งภูมิภาค เพียงแต่มีการทำบนพื้นฐานทวิภาคีเป็นส่วนใหญ่
- 3) สำหรับการแปลงที่ดินป่าไม้เดิมเป็นที่ดินเพื่อการเกษตรและการพัฒนานั้นกฎหมายการแบ่งเขตจะต้องได้รับการพิจารณาเพื่อหาความสมดุลระหว่างการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมกับการพัฒนา ซึ่งอาจมีโอกาสมากขึ้นถึงการทำงานเรื่องสิทธิในที่ดินของท้องถิ่น โดยขึ้นอยู่กับโครงการพัฒนานั้นๆ
- 4) ราคาที่ดินตามระเบียบเศรษฐกิจยังคงสูงขึ้น การกำหนดราคาจากบุคคลและครอบครัว นอกจาก GMS และอนุภูมิภาคดังที่กล่าวแล้ว การพัฒนาของเขตการค้าเสรีอื่น ๆ เป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อมุมมองในระยะยาวในการเป็นเจ้าของที่ดินและการใช้ที่ดิน แต่ส่วนใหญ่ของข้อตกลงเขตการค้าเสรี ทั้ง ข้อตกลงเขตการค้าเสรีจากภูมิภาคอาเซียนกับประเทศอื่น ๆ หรือประเทศไทยกับต่างประเทศหรือภูมิภาคอื่น ๆ ต่างไม่ละเลยปัญหาที่ดิน เนื่องจากเนื้อหาส่วนใหญ่จะเน้นด้านการค้าและภาษีศุลกากรเป็นหลัก อย่างไรก็ตามเรื่องนี้อาจเปลี่ยนไป ถ้าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศมีบทบาทเพิ่มมากขึ้นในหมู่พันธมิตรของข้อตกลงเขตการค้าเสรี

ในขณะที่ปัญหาเฉพาะหน้าในเรื่องที่ดินในข้อตกลงเขตการค้าเสรีถูกนำมาจัดไว้ในภาพด้านล่าง อย่างไรก็ตาม จะต้องมีการศึกษาในเชิงลึกเพื่อวิเคราะห์ผลกระทบระยะกลางและระยะยาวของแต่ละเขตการค้าเสรีในประเด็นเกี่ยวกับที่ดินโดยทั่วไป และในประเทศไทยเป็นกรณีพิเศษ

ภาพที่ 23: ประเด็นสำคัญในเขตการค้าเสรีอาเซียน/ ประเทศไทย (มุ่งเน้นที่ปัญหาที่ดิน)

	อาเซียน	หัวข้อหลัก	ปัญหาที่ดิน		ประเทศไทย	หัวข้อหลัก	ปัญหาที่ดิน
ออสเตรเลีย	ดูออสเตรเลีย/ นิวซีแลนด์				ข้อตกลงการค้าเสรี ประเทศไทย – ออสเตรเลีย พ.ศ. 2548 (Thailand Australia Free Trade Agreement :TAFTA) ¹⁴⁴	ประเทศไทยยกเลิก ร้อยละ 53 ของอัตรา ภาษีใน พ.ศ.2548 กับอีกร้อยละ 41 ใน พ.ศ.2553	
ประเทศจีน	ใช้ พ.ศ.2545 และ พ.ศ.2553	พ.ศ.2545 : การยกเลิกภาษี ศุลกากรและ อุปสรรคที่ไม่ใช่ ภาษี การเปิดเสรีการค้า ในด้านบริการและ การลงทุน เสริมสร้างมาตรการ			ใช้ พ.ศ.2546 และ พ.ศ.2553	ข้อตกลงจำกัดเฉพาะ สินค้าเกษตร	

¹⁴⁴ Australian Government, Department of Foreign Affairs and Trade: <http://www.dfat.gov.au/FTA/TAFTA/index.html>.

		อำนวยความสะดวก สะดวกทางการค้า ความร่วมมือทาง เศรษฐกิจในส่วนที่ เป็นผลประโยชน์ ร่วมกัน¹⁴⁵ พ.ศ.2553 : การวางระเบียบการ ลงทุนเพิ่มเติม การระงับข้อพิพาท นักลงทุน-รัฐ การคุ้มครองนัก ลงทุน เป็นธรรมและไม่ เลือกปฏิบัติต่อนัก ลงทุน				
ประเทศ อินเดีย	อินเดีย-อาเซียน การลงทุน ภูมิภาค (Regional	เปิดเสรีภาษีแก่ สินค้าประมาณ 4,000 รายการ		ข้อตกลงการค้าเสรี อินเดีย - ไทย พ.ศ. 2546	การลงทุน การเปิดเสรีการค้าใน ด้านบริการ กลไกการระงับข้อ	ภาคส่วนของ ความร่วมมือยัง รวมถึงการ ก่อสร้างและการ

¹⁴⁵ Malaysia External Trade Development Cooperation (matrade): http://www.matrade.gov.my/cms/content.jsp?id=com.tms.cms.article.Article_hide_ASEANChina.

	Trade and Investment Area : RTIA) พ.ศ. 2552				พืพาท การปกป้องการลงทุน การขจัดอุปสรรคที่ไม่ใช่ภาษี	เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ รวมทั้งป่าไม้และสิ่งแวดล้อม
ประเทศญี่ปุ่น	ความตกลงหุ้นส่วนเศรษฐกิจ อาเซียน-ญี่ปุ่น (ASEAN-Japan Comprehensive Economic Partnership : AJCEP) พ.ศ. 2551	ลดความซับซ้อนของกฎระเบียบ ศุลกากร อัตราค่าบริการและสิทธิพิเศษ เปิดเสรีและอำนวยความสะดวกทางการค้า ขั้นตอนการทำข้อตกลงระงับข้อพิพาท	ขอบเขตของความร่วมมือรวมถึง ป่าไม้ และการประมง	ใช้ พ.ศ.2550 และ พ.ศ.2552	การลดภาษี ขั้นตอนการตรวจคนเข้าเมืองง่ายขึ้น สำหรับพ่อครัวไทย	
นิวซีแลนด์	คู่ออสเตรเลีย/นิวซีแลนด์			ข้อตกลงความร่วมมือหุ้นส่วนเศรษฐกิจที่ใกล้ชิด (Closer Economic Partnership: CEP)	แรงงาน สิ่งแวดล้อม ความร่วมมือศุลกากร	

				พ.ศ.2548		
เกาหลีใต้	อาเซียน- สาธารณรัฐ เกาหลี พ.ศ. 2547	การลดภาษี กฎระเบียบเกี่ยวกับ แหล่งกำเนิด การปรับเปลี่ยน สัมปทาน การจัดอุปสรรคที่ ไม่ใช่ภาษี มาตรการป้องกัน ¹⁴⁶	ข้อตกลงความร่วมมือ ระหว่างด้านอื่น ๆ รวมถึงในด้าน การเกษตรการประมง ทรัพยากรธรรมชาติ สินค้าเกษตร ป่าไม้ และการเหมืองแร่	ไม่		
สหรัฐอเมริกา						
ดู ออสเตรเลีย/ นิวซีแลนด์	เขตการค้าเสรี อาเซียน- ออสเตรเลีย- นิวซีแลนด์ (Agreement Establishing the ASEAN-	การลดภาษี ยกระดับการป้อง การลงทุน การ ระงับข้อพิพาท การ เคลื่อนย้าย ประชาชน การค้า เสรีในด้านบริการ		ดูแต่ละประเทศ		

¹⁴⁶ Malaysia External Trade Development Cooperation (matrade):
http://www.matrade.gov.my/cms/content.jsp?id=com.tms.cms.article.Article_hide_ASEANKorea.

	Australia- New Zealand Free Trade Area: AANZFTA) พ.ศ. 2552	(โดยเฉพาะ การศึกษา)					
สหภาพยุโรป	ยังอยู่ระหว่างการเจรจา ¹⁴⁷				ไม่		
กลุ่มประเทศ คณะมนตรี ความมั่นคง ร่วมมือ ระหว่างรัฐ อ่าวอาหรับ (Gulf Cooperation Council- GCC)	ไม่				ไม่		

¹⁴⁷ EU Commission, Enterprise and Industry: http://ec.europa.eu/enterprise/policies/international/facilitating-trade/free-trade/index_en.htm.

แม้ว่ามักจะไม่ได้กล่าวถึงอย่างชัดเจนในข้อตกลงการค้าเสรี ที่ดินอาจได้รับผลกระทบความร่วมมืออย่างใกล้ชิดในด้านการเกษตร การทำเหมืองแร่ ป่าไม้หรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิดกับที่ดินและทรัพยากรธรรมชาติ จะต้องให้ความสนใจเป็นพิเศษโดยเฉพาะอย่างยิ่งเนื่องจากประเทศไทยเป็นผู้ส่งออกสินค้าเกษตรที่สำคัญ

นอกจากเรื่องนี้แล้ว ยังมีหลายกรณีมีการยึดที่ดินที่เกี่ยวข้องกับ ข้อตกลงเขตการค้าเสรี นอกอาเซียนและประเทศไทย ตัวอย่างหนึ่งคือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นหลังจากประเทศสหรัฐอเมริกาและเปรูลงนามข้อตกลงการค้าเสรีในปี พ.ศ.2548 พื้นที่ป่าฝนขนาดใหญ่ได้มอบให้กับนักลงทุนเพื่อสร้างท่อส่งน้ำมันและก๊าซ ชุมชนในท้องถิ่นประท้วงการยึดที่ดิน และสำนักงานคณะกรรมการรัฐธรรมนูญประกาศกฎหมายกาฝ่าฝืนบทบัญญัติของรัฐบาลถูกละเลย ในวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ.2552 กองกำลังตำรวจพร้อมด้วยเฮลิคอปเตอร์มาถึงทางหลวงที่ชาวเปรูเมซอนอินเดียนยึดไว้ พวกเขาใช้แก๊สน้ำตาและเริ่มยิงใส่ฝูงชนกลุ่มผู้ชุมนุมประท้วง¹⁴⁸

¹⁴⁸ [Raúl Zibechi](http://www.cipamericas.org/archives/1748), "Massacre in the Amazon: The U.S.-Peru Free Trade Agreement Sparks a Battle Over Land and Resources", *CIP America - the Americas Program*, (15/06/2009), <http://www.cipamericas.org/archives/1748>.

4. วิเคราะห์มาตรการของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ / มาตรการการส่งเสริมการลงทุน

4.1. การวิเคราะห์กระแสการลงทุนจากต่างประเทศของสหภาพยุโรป

เพื่อวิเคราะห์การพัฒนาของการลงทุนจากต่างประเทศในยุโรป โดยเฉพาะในบริบทของการขยายตัว ส่วนนี้จะพูดถึงมาตรการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศในสหภาพยุโรปก่อนเป็นอันดับแรก ก่อนที่จะตรวจสอบการพัฒนาระแสการลงทุนจากต่างประเทศ นอกจากการพัฒนากระแสการลงทุนโดยตรงโดยภาพรวมในยุโรปตะวันออกจะถูกแสดงโดยตัวชี้วัดที่แตกต่างกัน ซึ่งประเทศต่างๆอาจทำได้ดีกว่าหรือแย่กว่าที่ได้คาดหวังไว้ นอกจากสองส่วนนี้แล้ว จะหารือมาตรการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศโดยตรงใดที่เป็นที่ชื่นชอบและมาตรการใดที่ไม่เป็นที่ชื่นชอบในประเทศยุโรป (ตะวันออก) ดังนั้น กรณีศึกษาที่แตกต่างกันเกี่ยวกับกระแสการลงทุนโดยตรงจากสหภาพยุโรปที่จะได้รับการพิจารณา อันจะแสดงให้เห็นว่ามุมมองของการเข้าร่วมสหภาพยุโรปอาจกล่าวได้ว่า เป็นปัจจัยสำคัญหนึ่งที่ทำให้ลงทุนจากต่างประเทศไหลเข้า

4.1.1. มาตรการส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของสหภาพยุโรป

ตามกรอบของสถาบันที่กล่าวถึง (บทที่ 3 ข้อ 3.1) ของสหภาพยุโรป วัตถุประสงค์ของสหภาพยุโรปมีความชัดเจน คือ : ตลาดร่วมเดียวกัน ดังนั้น ในทางทฤษฎีอุปสรรคทั้งหมดระหว่างสมาชิกสหภาพยุโรปควรจะถูกขจัดทิ้งไป การตอบสนองบทบัญญัติสนธิสัญญาแห่ง "4 เสรีภาพ" คือสินค้า บริการ แรงงาน และเงินทุนควรจะไม่เสียภาษีใดๆ นอกจากนี้ สหภาพยุโรปได้จัดตั้งกฎหมายและแนวทางปฏิบัติชุดใหญ่เพื่อให้มาตรฐานและข้อกำหนดแต่ละประเทศเกิดความกลมกลืนกัน รวมทั้งเพื่อขจัดอุปสรรคการค้าที่ไม่ใช่ภาษีด้วย กฎระเบียบสหภาพยุโรปส่งผลกระทบต่อนโยบายการค้า นโยบายการแข่งขัน นโยบายการคุ้มครองผู้บริโภค นโยบายสิ่งแวดล้อม และนโยบายการจัดซื้อสาธารณะ นโยบายที่มีต่อวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดเล็ก นโยบายทางสังคม นโยบายการขนส่ง และนโยบายการติดต่อกันทางเศรษฐกิจและสังคม¹⁴⁹ การแข่งขันภายในทวีปยุโรปได้รับการสนับสนุนมากขึ้น เช่น ยังมีกฎระเบียบที่เกิดขึ้นตามหลักของการรักษาความเท่าเทียมกัน การประมูลสาธารณะที่มียอดสูงเกินระดับใดที่จะต้องมีการประกาศทั่วสหภาพยุโรปเพื่อให้โอกาสแก่คู่แข่งทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ประเทศในสหภาพยุโรปอาจได้ประโยชน์จากกองทุนโครงสร้างยุโรป (European structural funds) การเสริมสร้างแรงจูงใจเพื่อพัฒนาสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่เป็นมิตรในภูมิภาคที่อ่อนแอ ในฐานะ

¹⁴⁹LucynaKornecki, " FDI in central and eastern สหภาพยุโรป: business environment and current FDI trends in Poland", in: *Research in Business and Economics Journal*, Embry Riddle Aeronautical University, (2010), 7, based on Data of UNTAC and UNECE.

ประเทศ "ที่ยากจนที่สุด" ของกลุ่มประเทศ EU-27 นั้น ประเทศในแถบยุโรปตะวันออกได้ประโยชน์ในสิทธิเหล่านี้มากเป็นพิเศษ โปแลนด์เป็นผู้รับรายได้มากที่สุด เช่น จะได้รับ 67 พันล้านยูโร ตั้งแต่ปี พ.ศ.2550 ถึง พ.ศ.2558 เงินนี้จะช่วยยกระดับการแข่งขันของเศรษฐกิจโปแลนด์โดยผ่านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่ง นอกเหนือจากด้านอื่น ๆ¹⁵⁰

แต่ตามที่กล่าวก่อนหน้านี้ พฤติกรรมการปกป้องบางส่วนของรัฐสมาชิกอาจจะเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนต่างประเทศ สถาบันยุโรปจึงมีบทบาทสำคัญเพื่อสร้างความมั่นใจในการหน้าที่ของตลาดร่วม นอกเหนือจากนั้น สถาบันสหภาพยุโรปส่วนใหญ่เป็นคณะกรรมการการยุโรป มักจะทำหน้าที่เป็นตัวแทนของการเปิดเสรีและการแปรรูปรัฐวิสาหกิจของตลาดระดับประเทศ รวมทั้งเงินอุดหนุนขนาดเซย (ระดับชาติ) โดยเฉพาะในกรณีตลาดที่ผู้ขายเป็นของรัฐที่ยังคงมีอำนาจครอบครองในภาคส่วนต่าง ๆ เช่น รถไฟ พลังงานหรือโทรคมนาคม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคเหล่านี้ การต่อต้านของประเทศสมาชิกโดยเฉพาะกับความรุนแรงที่อาจเกิดขึ้นกับคู่แข่งต่างประเทศ ขั้นตอนที่สำคัญเพื่ออำนวยความสะดวกให้เงินทุนไหลผ่านการลงทุนในประเทศสมาชิกอื่น ๆ ที่สามารถคาดคะเนได้มากขึ้น คือการจัดตั้งสกุลเงินร่วม คือเงิน "ยูโร" จนถึงขณะนี้ 17 ประเทศสมาชิกได้เข้าร่วมเขตยูโรแล้ว

เมื่อมองไปข้างหน้า ประเทศสมาชิกที่เป็นตัวแทนอยู่ในคณะกรรมการการยุโรปรวมเมื่อทำการเจรจาการค้าระหว่างประเทศ เช่นในบริบทขององค์การการค้าโลก ในฐานะเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดในโลก ดูเหมือนว่ามีความน่าสนใจมากกว่าประเทศสมาชิก(เล็ก)เดียว จะมองถึงวิธีการที่สหภาพยุโรปจัดการกับผลกระทบของวิกฤตการณ์ทางการเงินต่าง ๆ ในประเทศสมาชิกบางแห่ง และตลาดมีปฏิริยาตอบสนองอย่างไร แต่จนถึงขณะนี้ ข้อได้เปรียบที่ยิ่งใหญ่สำหรับสหภาพยุโรปในการดึงดูดการลงทุนโดยตรงคือ ความน่าเชื่อถือของตน โดยขึ้นอยู่กับความสามารถทางการเงินและความมั่นคงของสกุลเงินร่วมตามหลักเกณฑ์สนธิสัญญามาร์ชทริชท์ (Maastricht) อันเข้มงวด หลักฐานเพื่อความมั่นใจในสกุลเงินยูโรและนโยบายการเงินของธนาคารกลางแห่งยุโรปในปีที่ผ่านมาคือ ความจริงที่ว่าเงินสกุลยูโรได้รับความสำคัญมากขึ้นตามลำดับและเป็นสกุลเงินสำรองที่สองรองจากเหรียญสหรัฐ และสัดส่วนของธุรกรรมด้วยเงินยูโรในระดับนานาชาติได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เมื่อมองลึกลงไปที่แรงจูงใจที่มีการดำเนินการโดยประเทศเดียวที่จะส่งเสริมการลงทุนโดยตรงนั้น Adjoubei ชี้ว่าความดึงดูดใจสำหรับการลงทุนจากต่างประเทศในยุโรปตะวันออกได้รับอิทธิพลอย่างมากจากการแปรรูปรัฐวิสาหกิจ¹⁵¹ ขั้นตอนการเปิดเสรีได้มอบสิทธิพิเศษแก่นักลงทุนต่างชาติมากกว่าเมื่อเทียบกับการให้แก่นักลงทุนในประเทศ พวกเขาได้รับการป้องกันในอุตสาหกรรมบางประเภทตลอดจนแรงจูงใจด้านภาษี คุณลักษณะของขั้นตอนที่สามของนโยบาย

¹⁵⁰LucynaKornecki, "FDI in central and eastern Europe: business environment and current FDI trends in Poland", 8.

¹⁵¹IouriAdjoubei, "FDI in European transition economies: A closer view", in: *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications), 17.

การพัฒนา คือการแข่งขันอันรุนแรงด้านการลงทุนจากต่างประเทศในระหว่างประเทศยุโรปกลางและตะวันออก (Central and Eastern Europe : CEE) และสิ่งจูงใจอย่างหลากหลายให้แก่การลงทุนต่างประเทศและในประเทศ (นโยบายบนฐานแรงจูงใจ) ประเทศ CEE ใช้แรงจูงใจทางภาษีเงินอุดหนุน และเงินช่วยเหลือ เขตเศรษฐกิจพิเศษ เขตการค้าเสรีและกฎระเบียบภายนอกพิเศษ เช่น โปแลนด์เสนอแรงจูงใจนักลงทุนดังต่อไปนี้คือ การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ ที่ซึ่งหน่วยงานท้องถิ่นสามารถให้สิ่งจูงใจการลงทุนได้ เช่น การยกเว้นภาษีที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่จัดขึ้นในเขตนี้ นอกจากนี้ ยังจะได้รับเงินอุดหนุนเพื่อการลงทุนเพื่อการฝึกอบรมคนงาน และหากการลงทุนตรงตามเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้¹⁵²:

- มูลค่าของเงินลงทุนใหม่ไม่น้อยกว่า 10 ล้านยูโร
- มูลค่าของเงินลงทุนใหม่ไม่น้อยกว่า 500,000 ยูโร และจะส่งผลให้เกิดการพัฒนาและ
- การปรับความทันสมัยของธุรกิจที่มีอยู่ และรักษาอย่างน้อย 100 งาน (หรือ 50 งาน ถ้ามีการลงทุนในหนึ่งในสถานที่สำคัญ) เป็นเวลาอย่างน้อย 5 ปี
- การลงทุนใหม่ที่จะสร้างงานใหม่อย่างน้อย 20 ตำแหน่ง
- การลงทุนใหม่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีนวัตกรรมใหม่
- การลงทุนใหม่ที่นำมาซึ่งเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้แหล่งข่าวได้เน้นบทบาทของหน่วยงานส่งเสริมการลงทุนแห่งชาติ (Investment Promotion Agencies-IPA)¹⁵³ ตามรายงานของ Wills and Wint IPA ซึ่งมีหน้าที่สำคัญดังต่อไปนี้¹⁵⁴:

- **เสริมสร้างภาพลักษณ์:** ทำให้ภาพลักษณ์ของประเทศดีขึ้นภายในหมู่นักลงทุนให้เป็นสถานที่ได้รับความนิยมสำหรับการลงทุน
- **การสร้างการลงทุน:** สร้างการลงทุนโดยตรง
- **การอำนวยความสะดวกนักลงทุน:** การให้บริการแก่นักลงทุนมุ่งหวังและนักลงทุนปัจจุบัน
- **การแก้บรรยากาการลงทุน:** พยายามโน้มน้าวให้ปรับปรุงบรรยากาการลงทุนของประเทศ Hill and McMenamin ได้ทำการวิจัยเกี่ยวกับบทบาทของหน่วยงานดังกล่าวในยุโรปตะวันออกและประเทศในเอเชียกลาง (นอกจากกลุ่มประเทศเครือรัฐเอกราช (Commonwealth of Independent States : CIS)) มีผู้ตอบแบบสอบถาม 22 รายจากที่

¹⁵²LucynaKornecki, " FDI in central and eastern Europe: business environment and current FDI trends in Poland", 8.

¹⁵³ Paid McMenamin and Stephen Hill, "Survey of performance of investment promotion agencies" in: *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications), 25.

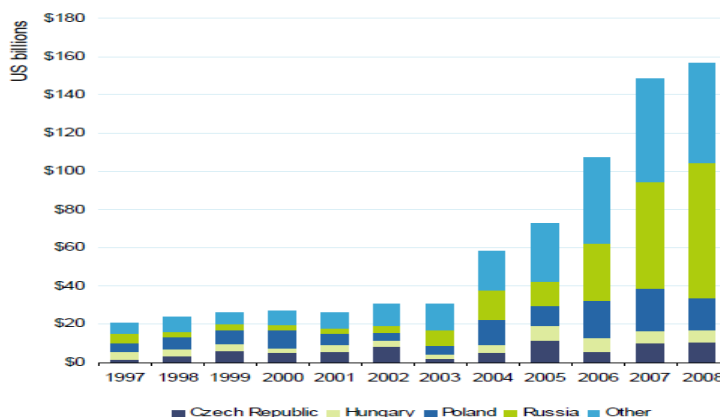
¹⁵⁴ Geoffrey Hamilton,"The tasks of an investment promotion agency" in: *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications),57.

ส่งไป 26 ราย พวกเขาส่วนใหญ่ได้รับการสนับสนุนโดยความช่วยเหลือทางการเงินจากต่างประเทศและ เกือบทั้งหมดที่ได้รับความช่วยเหลือด้านเทคนิคจากต่างประเทศเป็น อย่างน้อย สิ่งสำคัญคือ วิธีที่หน่วยงานเชื่อมโยงกับระบบราชการ ทำให้มีอิทธิพลต่อ การเมืองของรัฐในการสร้างเงื่อนไขที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนจากต่างประเทศ

4.1.2. ความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการในการส่งเสริมการลงทุนกับการ พัฒนาการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในสหภาพยุโรป

เมื่อมองย้อนในเวลาไม่นานก่อนและหลังที่ประเทศ CEE เข้าไปอยู่ในสหภาพนั้น การ ลงทุนโดยตรงไหลเข้าเพิ่มขึ้นอย่างมากระหว่างปี พ.ศ.2546 และ พ.ศ.2551 แต่เนื่องจากวิกฤติ ทางการเงินและเครดิตทำให้ การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศลดลงถึงร้อยละ 50 ในปี พ.ศ.2552 แผนภูมิที่ 24 แสดงให้เห็นถึงการเติบโตของการลงทุนโดยตรงไหลเข้าในตลาดยุโรปตะวันออกที่ สำคัญที่สุดดังนี้:

ภาพที่ 24: การหมุนเวียนของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในประเทศ CEE (ตามชื่อประเทศ)



ที่มา: PriceWaterhouseCoopers “Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe - A case of boom and bust? (PriceWaterhouseCoopers)”, *Economic Views*, (2010), 2.

ถ้าไม่นับตลาดนอกกลุ่มสหภาพยุโรปอย่างรัสเซียแล้ว โปแลนด์นับว่าได้ดึงดูดการ ลงทุนโดยตรงในปริมาณสูงและยังมีขนาดเศรษฐกิจที่ใหญ่ที่สุดของประเทศสมาชิกใหม่อีกด้วย แนวโน้มของปีที่ผ่านมาอีกประการหนึ่งคือ การที่ประเทศ CEE ขนาดเล็กบางแห่งอาจสร้างตัวเอง ให้เป็นผู้รับการลงทุนโดยตรงที่เป็นที่ชื่นชอบจากสมาชิกสหภาพยุโรป กลุ่มนี้รวมถึงบัลแกเรีย

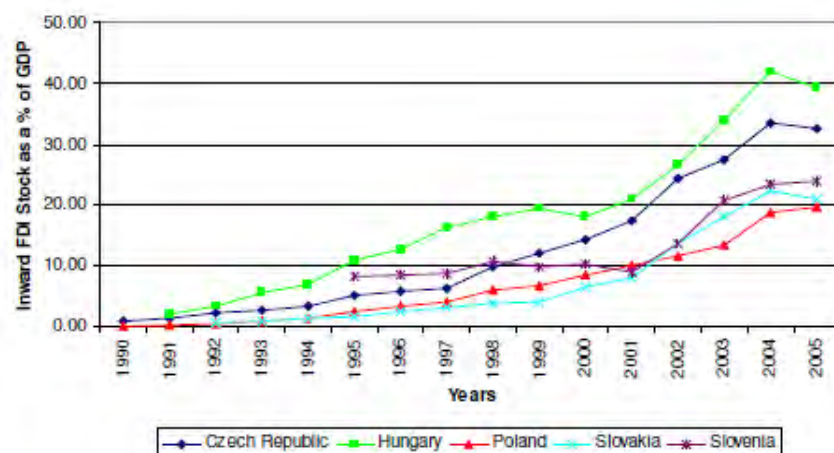
เอสโตเนีย ลัตเวียและสโลวีเนีย ประเทศเหล่านี้ไม่เคยมีการลงทุนโดยตรงจำนวนมากก่อนถึง พ.ศ. 2546 แต่กระแสเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วตั้งแต่ พ.ศ.2547 เป็นต้นมา ซึ่งอาจถือเป็นสัญญาณในเชิงบวกของการเข้าร่วมสหภาพยุโรป โดยเฉพาะอย่างยิ่งในลัตเวียและสโลวีเนีย สัดส่วนใหญ่ของการลงทุนโดยตรงเข้าไปในภาคอสังหาริมทรัพย์¹⁵⁵

อย่างไรก็ตาม เพื่อวัดความสำคัญของการลงทุนจากต่างประเทศไหลเข้า จำนวนเงินโดยรวมอาจจะทำให้เข้าใจผิดได้เนื่องจากขนาดเศรษฐกิจที่แตกต่างกันของประเทศยุโรปตะวันออก ดังนั้น จึงต้องดูที่การไหลเข้าลงทุนจากต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับ GDP จะเป็นประโยชน์มากกว่า เพื่อแสดงถึงการเติบโตของการลงทุนจากต่างประเทศในยุโรปตะวันออก สัดส่วนโดยรวมของพวกเขาสามารถแสดงถึงความสัมพันธ์กับ GDP ได้

ภาพที่ 25: สัดส่วนการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ขาเข้าคิดเป็น ร้อยละของ

GDP

ระหว่างปี พ.ศ.2533-2548

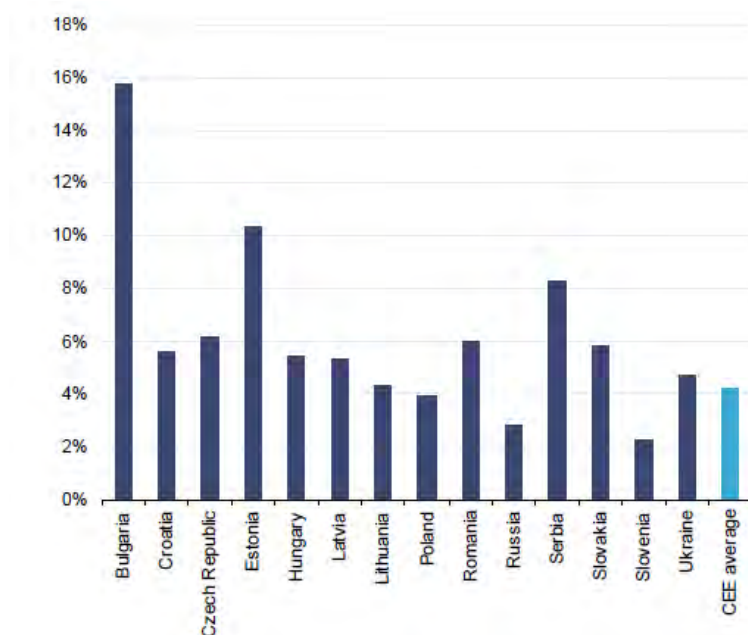


ที่มา: LucynaKornecki, " FDI in central and eastern Europe: business environment and current FDI trends in Poland", in: *Research in Business and Economics Journal*, Embry Riddle Aeronautical University, (2006), 6, based on Data of UNTAC and UNECE.

กราฟแสดงให้เห็นว่าสัดส่วนของการลงทุนโดยตรงในบางประเทศมีการเติบโตอย่างมาก โดยเฉพาะก่อนการเข้าสหภาพยุโรป การคำนวณอีกวิธีหนึ่ง ที่ทำโดย PriceWaterhouseCoopers (PWC) แสดงค่าเฉลี่ยสัดส่วนการลงทุนโดยตรงต่อปีที่เกี่ยวข้องกับ GDP ระหว่างปี พ.ศ.2540-2550

¹⁵⁵PriceWaterhouseCoopers "Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe - A case of boom and bust?" (PriceWaterhouseCoopers)", *Economic Views*, (2010), 3.

ภาพที่ 26: ระดับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศเฉลี่ย คิดเป็นสัดส่วนของ GDP (พ.ศ. 2540-2550)

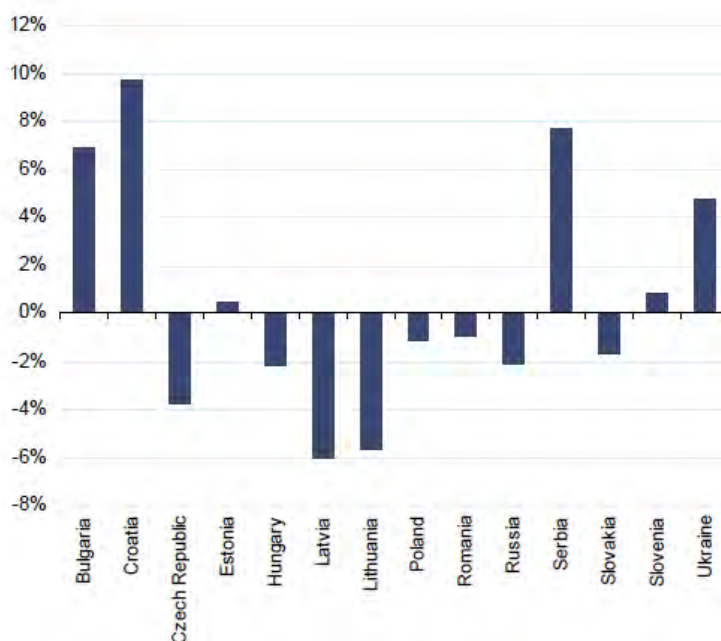


ที่มา: PriceWaterhouseCoopers “Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe -A case of boom and bust? (PriceWaterhouseCoopers)”, *Economic Views*, (2010), 3.

มูลค่าที่สูงของบัลแกเรีย สโลวีเนียและเอสโตเนียได้เสริมสร้างภาพลักษณ์ว่า ประเทศเหล่านี้ค่อนข้างประสบความสำเร็จในการดึงดูดการลงทุนโดยตรง อย่างไรก็ตาม เราอาจโต้แย้งข้อมูลนี้ว่า มีแนวโน้มที่สัดส่วนการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศขนาดใหญ่กว่าเมื่อเทียบเป็นเปอร์เซ็นต์ของ GDP จะลดลง ดังนั้น ขึ้นอยู่กับรูปแบบการคำนวณ การศึกษา PWC จะเพิ่มอีกขั้นตอนหนึ่ง การคำนวณความสัมพันธ์ของ การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ กับ GDP ที่อาจคาดได้ว่าอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามเหตุผลและความแตกต่างกับผลลัพธ์ที่แท้จริง

ภาพที่ 27: ผลกระทบที่กำหนดแยกตามประเทศของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ เมื่อคิดเป็นสัดส่วนของ GDP

ความแตกต่างของการลงทุนโดยตรงไหลเข้าจริง (เป็นร้อยละ) จากแบบการคำนวณ



ที่มา: PriceWaterhouseCoopers “Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe - A case of boom and bust? (PriceWaterhouseCoopers)”, *Economic Views*, (2010), 5.

รูปแบบของ PWC จะคำนวณตามหลักวิชาการไหลเข้าลงทุนโดยตรงที่คาดการณ์ได้ ขึ้นอยู่กับการเติบโตทางเศรษฐกิจ ต้นทุนค่าแรงงาน ความเสี่ยงการลงทุน และผลกระทบของการเป็นสมาชิกสหภาพยุโรป - ความคิดเป็นดังนี้ PWC คำนวณบนพื้นฐานของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่กล่าวถึงก่อนหน้านี้ วิธีที่การลงทุนจากต่างประเทศไหลเข้า (เป็นสัดส่วนของ GDP) ที่ประเทศหนึ่งอาจคาดหวัง ตัวเลขดังกล่าวแสดงให้เห็นความแตกต่างระหว่างการคำนวณในรูปแบบนี้กับการลงทุนโดยตรงที่ไหลเข้าจริง ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่าตัวอย่างของบัลแกเรียที่มีกระแสการลงทุนโดยตรงอาจจะสูงกว่าที่คาดหวัง ดังนั้นจึงสามารถสันนิษฐานได้ว่ามีปัจจัยบวก (เช่น การส่งเสริมการลงทุนโดยตรง) ที่สนับสนุนแนวคิดนี้

ดังนั้นจึงสามารถสันนิษฐานได้ว่า นอกจาก"ข้อเท็จจริงพื้นฐาน" เหล่านี้แล้ว ความแตกต่างสามารถอธิบายได้ด้วยภาพลักษณ์ทั่วไปและความดึงดูดใจของประเทศสำหรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ รวมทั้งอุปสรรคด้านการบริหารและทางกฎหมาย กราฟนี้ยืนยันถึง

แนวโน้มที่ให้เห็นข้างต้น ดังนั้น บัลแกเรียเป็นตัวอย่างที่แสดงให้เห็นประสิทธิภาพที่ดีมาก ในขณะที่การลงทุนโดยตรงไหลเข้าของลิทัวเนียและลัตเวียต่ำกว่าศักยภาพของพวกเขา ประสิทธิภาพของสองประเทศหลังจึงทำให้นักวิเคราะห์ผิดหวัง เพราะลัตเวียได้ถูกระบุไว้เป็นประเทศที่มีการลงทุนโดยตรงไหลเข้าในจำนวนมหาศาล เช่นเดียวกันเป็นสาธารณรัฐเช็ก ซึ่งคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศมากกว่า เพราะการไหลเข้าโดยรวมค่อนข้างสูง โดยเฉพาะเมื่อเทียบกับเพื่อนบ้านที่ใหญ่กว่าอย่างโปแลนด์

พูดถึงหน่วยงานส่งเสริมการลงทุน (Investment Promotion Agency : IPA) นั้น ข้อสรุปไม่ชัดเจน จากการตรวจสอบโดยทั่วไปนั้น Goryunov ตามแหล่งข่าวอื่น ๆ พบว่า IPA ที่กระตือรือร้นคือเครื่องส่งเสริมการลงทุนที่มีประสิทธิภาพมากที่สุดในประเทศเปลี่ยนผ่าน¹⁵⁶ Hill and McMenamin ได้ให้ข้อสรุปโดยทั่วไปว่างานวิเคราะห์ IPA ยุโรปตะวันออกอาจต้องได้รับการปรับปรุงให้ดีขึ้นในหลาย ๆ ด้าน ก่อนอื่น ผู้เขียนวิจารณ์ว่า ในหลายกรณีนั้นขนาดและทรัพยากรที่มีอยู่ไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับความสำคัญของภารกิจที่ได้รับมอบหมาย นอกจากนี้ ยังพบการขาดการสนับสนุนภายในประเทศผ่านทางสถาบันของรัฐซึ่งถือเป็นเรื่องสำคัญสำหรับการดำเนินงานของพวกเขา โดยทั่วไปผู้เขียนระบุว่าถึงแม้ IPA เหล่านี้จะดำเนินบทบาทของพวกเขาก็ตาม แต่ก็ยังขาด "วิสัยทัศน์เชิงกลยุทธ์ชัดเจน"¹⁵⁷

ตัวอย่างที่ชัดเจน วิธีการทำงานของ IPA ในยุโรปตะวันออกอาจ คือ หน่วยงานส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศโปแลนด์ (Polish Agency for Foreign Investment : PAIZ) หน่วยงานมีความกระตือรือร้นในการส่งเสริมลงทุนจากต่างประเทศ แต่ยังกระตือรือร้นในการประชาสัมพันธ์ด้วย โดยมีเป้าหมายที่ประชาชนทั่วไป รัฐบาลโปแลนด์และสภาพแวดล้อมทางธุรกิจโปแลนด์ อ้างถึงนี้รองประธาน PAIZ ที่ได้แจกแจงภารกิจต่าง ๆ (และความท้าทายที่ผ่านมา) ของ PAIZ ดังต่อไปนี้

“การดึงดูดการลงทุนเข้าประเทศโปแลนด์ได้กลายเป็นกิจกรรมกลางของ PAIZ ไปแล้ว อย่างไรก็ตาม จะได้รับความสำคัญพอ ๆ กันกับการร่างประโยชน์และข้อดีของการลงทุนจากต่างประเทศสู่ชาวโปแลนด์ที่ค่อนข้างเฉพาะกลุ่ม พร้อมด้วยสิทธิพิเศษอื่น ๆ ในการแข่งขันอีกมากมาย และผู้ที่มักจะกังขาในประเด็นปัญหาด้วยเหตุผลทางประวัติศาสตร์ ดังนั้น PAIZ ไม่เพียงแต่มีภารกิจในการดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในตลาดนานาชาติที่มีการแข่งขันอย่างดุเดือดเท่านั้น แต่ยังต้องทำงานอย่างหนักเพื่ออธิบายให้ประชาชนโปแลนด์เห็นถึงคุณค่าของเงินลงทุนต่างประเทศ โดยคำนึงถึงความคิดเห็นของประชาชนที่ได้รับอิทธิพลจากหลักการของการวางแผน

¹⁵⁶ Dmitry Goryunov, “The effectiveness of FDI promotion in transition economies” (Master thesis, National University “Kyiv-Mohyla Academy”, 2004), 47.

¹⁵⁷ Paid McMenamin and Stephen Hill, 29.

เศรษฐกิจจากส่วนกลางมานานกว่าสองช่วงอายุคน ดังนั้น ในความหมายของคำว่า PAIZ จึงได้กลายเป็นตัวแทนของการเปลี่ยนแปลง"¹⁵⁸

ดังเช่นหลักฐานสำหรับความสำเร็จนั้น PAIZ ชี้แจงความจริงว่า การที่ความคิดเห็นของประชาชนต่อการลงทุนจากต่างประเทศไหลเข้าได้เปลี่ยนไปอย่างรุนแรงตั้งแต่ พ.ศ.2533 อ้างถึงการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนโปแลนด์ร้อยละ 75 ของประชากรยอมรับการลงทุนโดยตรง ในขณะที่ร้อยละ 28.2 ระบุว่าตัวเองเป็นผู้สนับสนุนที่แข็งแกร่ง ในทางกลับกัน มีเพียงร้อยละ 3.5 แสดงตัวอยู่ในฝ่ายตรงกันข้ามอย่างชัดเจน¹⁵⁹

แน่นอนว่า เป็นเรื่องที่ยากที่จะตรวจสอบว่ามีการเชิญชวนประชาชนของ PAIZ มากน้อยแค่ไหนจนก่อให้เกิดเป็นรูปธรรม แต่การมีคำตอบในใจว่า โปแลนด์มีกฎระเบียบที่ค่อนข้างเข้มงวดในปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินและความกังวลในการเปิดตลาด การดึงดูดที่มีการจูงใจสูงของการลงทุนจากต่างประเทศอย่างน้อยส่วนหนึ่งมาจากการทำงานของ IPA

4.1.3. ปัจจัยที่เอื้อประโยชน์ต่อการดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ

เพื่ออธิบายการเพิ่มขึ้นของการลงทุนโดยตรงในยุโรปตะวันออก ก่อนอื่นจะต้องกล่าวถึงขั้นตอนการแปรรูปก่อน กล่าวได้ง่ายๆว่า เห็นได้ชัดว่าการลงทุนโดยตรงจะเพิ่มขึ้นในประเทศที่ไม่เคยมีการลงทุนจากต่างประเทศมาก่อนเลย แต่แน่นอนว่า ความสามารถในการดึงดูดการลงทุนโดยตรงขึ้นอยู่กับวิธีที่รัฐควบคุมขั้นตอนการแปรรูปรัฐวิสาหกิจนั้นเป็นอย่างไร เรื่องนี้ได้รับการตรวจสอบโดย Iouri Adjoubei การสรุปผลการวิจัยของเขาเขียนไว้ว่า: "สัดส่วนเหล่านี้บ่งบอกถึงการแปรรูปรัฐวิสาหกิจมีส่วนสนับสนุนอย่างมากต่อความสำเร็จของฮังการีในฐานะผู้นำระดับภูมิภาคในด้านการดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ ในขณะที่ไม่มีข้อมูลตัวเลขที่คล้ายกันที่ใช้ได้สำหรับประเทศอื่น ๆ ในยุโรปกลาง มีเหตุผลที่จะสรุปได้ว่า การแปรรูปรัฐวิสาหกิจเป็นปัจจัยสำคัญที่อยู่เบื้องหลังการลงทุนโดยตรง เดบิตในอัตราที่สูงในสาธารณรัฐเช็กในปี พ.ศ.2534-2536 และการลงทุนต่างประเทศรุ่งเรืองในประเทศโปแลนด์"¹⁶⁰ ในแนวทางที่กว้างขึ้นนั้น Johanson มีการตรวจสอบอิทธิพลของขั้นตอนการเปลี่ยนแปลงในกระแสการลงทุนโดยตรงระหว่างปี พ.ศ. 2532 และ พ.ศ.2546 ดังนั้น เขาจึงเทียบประเทศยุโรปตะวันออกต่าง ๆ บนฐานการลงทุนโดยตรงต่อการไหลเข้าต่อหัวกับ "การวัดความก้าวหน้าของการเปลี่ยนแปลง" ดัชนีเพื่อประเมินความคืบหน้าการเปลี่ยนแปลงชนิดหนึ่ง เขาพบว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างเด่นชัดระหว่างค่าที่สูงทั้งสอง

¹⁵⁸ Barbara Jarzembowska, "Domestic Image Building" in: *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications), 64.

¹⁵⁹ B Jarzembowska, "Domestic Image Building", 62.

¹⁶⁰ Iouri Adjoubei, "FDI in European transition economies: A closer view", 17.

ด้านนั้นเขายังสรุปว่าขั้นตอนการเปลี่ยนแปลงมีอิทธิพลสูงในการดึงดูดความสนใจในการลงทุนจากต่างประเทศ¹⁶¹

นอกจากนี้ ยังสามารถสรุปนอกเหนือจากนี้ได้ว่า สมาชิกสหภาพยุโรปที่จะเกิดขึ้นมีผลกระทบอย่างมากต่อความน่าสนใจลงทุนจากต่างประเทศ Kornecki¹⁶² ชี้ว่าสมาชิกในสหภาพยุโรปนั้นไม่เอื้ออำนวยต่อการดึงดูดการลงทุนโดยตรง ไม่เพียงแต่ในสหภาพยุโรปเท่านั้น (เพราะการอำนวยความสะดวก) แต่ยังมาจากภายนอกด้วย เพราะความคาดหวังที่เชื่อถือได้ของกระบวนการที่ผูกพันตามกฎหมาย หรือแม้แต่มุมมองของสมาชิกสหภาพยุโรปก็มีผลกระทบทางบวกต่อความน่าดึงดูดใจของประเทศในแถบยุโรปตะวันออกสำหรับการลงทุนจากต่างประเทศ การศึกษาของ PWC สนับสนุนมุมมองเชิงบวกนี้เกี่ยวกับสมาชิกสหภาพยุโรป โดยรวมแล้ว การตรวจสอบปัจจัยที่เป็นไปได้ที่แตกต่างกันเพื่อดึงดูดการลงทุนโดยตรงในยุโรปตะวันออกมีผลออกมาดังนี้

**ภาพที่ 28: สมมติฐานในปัจจัยชี้วัดต้องการไหลของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ
เมื่อคิดเป็นสัดส่วนของ GDP**

สมมติฐาน
ต้นทุนแรงงานที่ค่อนข้างต่ำคาดว่าจะดึงดูดการลงทุนเข้าสู่ภูมิภาค โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับประเภทของการลงทุนโดยสินค้าเพื่อการส่งออกไปยังตลาดที่มีรายได้สูงกว่า
ปฏิรูปและการยกเลิกกฎเกณฑ์ตลาดอาจเพิ่มการลงทุนโดยตรงไหลเข้าโดยผ่านการลดอุปสรรคการเข้าลงทุนและปรับ

¹⁶¹ Andreas Johnson, “ FDI inflows to the Transition Economies in Eastern Europe: agnitude and Determinants”, (CESIS Electronic Working Paper Series, Paper No. 59, January 2006), 24.

¹⁶² Kornecki, “FDI in central and eastern Europe: business environment and current FDI trends in Poland”, 7-8.

ดำเนินงานในประเทศ
รายได้ที่เพิ่มขึ้นใน CEE อาจสนับสนุนให้ บริษัทต่างประเทศเข้าสู่ตลาดเพื่อให้บริการคนในท้องถิ่น และผลิตสินค้าและภายในประเทศ
ประเทศ CEE จำนวนมากได้เข้าร่วมทั้งสหภาพยุโรป หรือได้เริ่มการเจรจาที่จะทำเช่นนั้น ซึ่งอาจกระตุ้นให้การลงทุนในสถาบันและตลาดประกอบการเป็นสมาชิกสหภาพยุโรป รวมทั้งการเข้าถึงตลาดที่ปรับปรุงดีขึ้น และความคาดหวังความมากขึ้น
ประสิทธิภาพตลาดการเงิน รวมทั้งเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและความยั่งยืนทางการคลังที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อผล นักลงทุนต้องการเพื่อถือครองสินทรัพย์ ซึ่งคาดว่าจะลดลงในผลตอบแทนที่คาดหวังเมื่อเวลาผ่านไปจะนำสู่การเพิ่มขึ้น
การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่แข็งแกร่งอาจจะดึงดูดนักลงทุน เนื่องจากบ่งบอกถึงเศรษฐกิจให้โอกาสสำหรับผลตอบแทนมากขึ้น
เศรษฐกิจที่มีทรัพยากรธรรมชาติอาจดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากกองทุนเพื่อการสำรวจ การพัฒนา และโครงสร้างพื้นฐานสำหรับทรัพยากรเหล่านี้
ในทางภูมิศาสตร์นั้น เศรษฐกิจ CEE ที่ใกล้ชิดกับตลาดหลักในยุโรปตะวันตกอาจดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศชาวออกไปทางทิศตะวันออก เนื่องจากการส่งออกของพวกเขาหมายถึงค่าใช้จ่ายในการขนส่งลดลง

ที่มา: PriceWaterhouseCoopers “Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe - A case of boom and bust? (PriceWaterhouseCoopers)” *Economic Views*, (2010),6.

การศึกษาของที่ปรึกษาจากบริษัท OCO ยังได้ตรวจสอบสิ่งจูงใจสำหรับการลงทุนในยุโรปตะวันออกผ่านการวิเคราะห์การลงทุนโดยตรงจาก 217 โครงการ โดยเปรียบเทียบกับฝั่ง

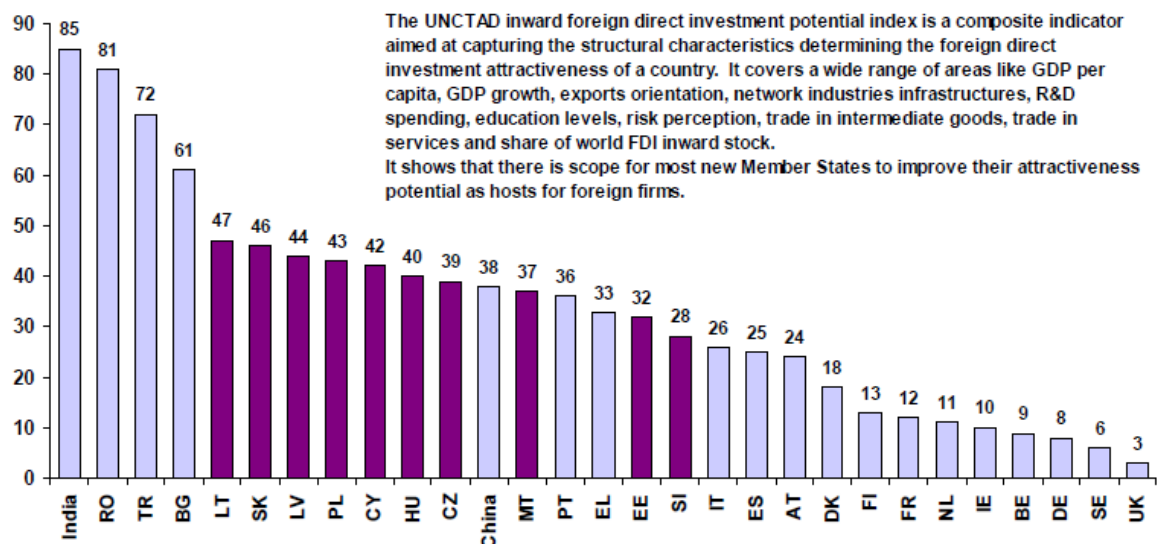
ตะวันตกของทวีป ผลสรุปคือแรงจูงใจในการลงทุนในสองส่วนนี้แตกต่างกัน ในขณะที่ในยุโรปตะวันตกนั้น ความพร้อมของแรงงานมีฝีมือและความใกล้ชิดกับตลาดของลูกค้า คือสาเหตุหลักของการลงทุน ยุโรปตะวันออกเป็นตัวเลือกอันดับแรก เพราะว่าคุณภาพของตลาดและต้นทุนที่ต่ำกว่า¹⁶³ การศึกษาของ Johanson ยังสนับสนุนมุมมองนี้ การตั้งชื่อ "การแสวงหาตลาด" เป็นหนึ่งในแรงขับเคลื่อนสำหรับการลงทุนโดยตรงใน CEE (เมื่อเทียบกับแรงขับเคลื่อนหลักของการแสวงหาทรัพยากรธรรมชาติในประเทศ CIS)¹⁶⁴ ในทางกลับกัน การศึกษาของ PWC พบว่า ไม่ปัจจัยสำคัญสำหรับ "ศักยภาพทางการตลาด" ซึ่งอาจเกิดขึ้นเนื่องจากเหตุผลเกี่ยวระเบียบวิธีการ การศึกษาของ PWC ตั้งอยู่บนพื้นฐานรูปแบบการคำนวณ ในขณะที่ OCO วิเคราะห์จากตัวอย่างของโครงการที่เป็นรูปธรรม อาจสามารถโต้แย้งได้ว่า การตัดสินใจลงทุนมักจะเกิดขึ้นภายใต้การคาดหวังการเติบโตในอนาคตเสมอหรือเพียงอย่างเดียว แต่ไม่จำเป็นต้องอธิบายถึงจำนวนโดยรวม อย่างไรก็ตาม ประเด็นนี้อาจเป็นประเด็นค่ากระศึกษาของ PWC ต่ำเกินไป

การวัดอัตราความน่าสนใจของประเทศเดียวเป็นดัชนีการลงทุนเข้ามาจากต่างประเทศ โดยตรงที่มีศักยภาพของการประชุมสหประชาชาติว่าด้วยการค้าและการพัฒนา (The United Nations Conference on Trade and Development : UNCTAD) ในแผนภูมิที่ 29 ตามดัชนีนี้ โรมานีและบัลแกเรียควรจะมีคะแนนความน่าสนใจมากที่สุดสำหรับการลงทุนโดยตรงในหมู่ประเทศสมาชิกใหม่ ในทางกลับกัน เอสโตเนียและสโลวีเนีย อยู่ในจุดที่เลวร้ายที่สุดของกลุ่ม แต่ตามที่เห็นจากในกราฟ ประเทศ CEE ทั้งหมดมีสถานะภาพสูงกว่าประเทศสมาชิกยุโรปตะวันตก นี่ยังเป็นการสนับสนุนความสำคัญของ "การแสวงหาตลาด"

ภาพที่ 29: ดัชนีศักยภาพของการไหลเองเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ
(จัดลำดับตามประเทศ พ.ศ.2544-2546)

¹⁶³Veronique Craenen and HandrinWemel, "Foreign Direct Investment - Western vs. Eastern Europe and the retailer case" (Catholic University Leuven Paper IP POITIERS Friday, September 1st 2006 Workshop 4, K class.), 5.

¹⁶⁴Johanson "FDI inflows to the Transition Economies in Eastern Europe: Magnitude and Determinants", 45.



ที่มา: European Commission, "Enlargement, two years after: an economic evaluation" (Brussels, Bureau of European Policy Advisers and the Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Occasional Papers, Nr. 24, 2006), 71, based on Data, provided by UNCTAD.

แน่นอนจะต้องพูดว่าปัจจัยที่มีความเชื่อมโยงซึ่งกันและกัน ตัวอย่างเช่น ตามที่ระบุไว้ในส่วนแรกของบทนี้และในบทที่ 3.1 สหภาพยุโรปได้รับความไว้วางใจบางระดับ ที่สามารถให้ความเสถียรภาพระดับสถาบันและความสามารถในการบังคับใช้การปฏิรูปและการเปลี่ยนแปลงในรัฐสมาชิก ดังนั้น หากประสิทธิภาพตลาดการเงิน ความมั่นคงทางเศรษฐกิจ และความยั่งยืนทางการเงินมีอิทธิพลต่อความน่าสนใจลงทุนจากต่างประเทศ ก็เป็นที่ชัดเจนว่าสมาชิกสหภาพยุโรปอาจเกิดขึ้น ในความคาดหวังที่จะเสริมปัจจัยเหล่านี้มีผลกระทบเชิงบวกต่อการดึงดูดการลงทุนโดยตรง

สุดท้ายก็ต้องกล่าวว่า มุมมองเชิงบวกนี้ของสหภาพยุโรป และความมั่นใจในเสถียรภาพทางเศรษฐกิจแทบจะไม่ใช่สิ่งที่กังวลเลยเนื่องจากวิกฤตที่เกิดขึ้นจริง ดังนั้น ตลาดอาจเกิดคำถามว่า ถ้าความเชื่อมั่นของพวกเขาได้รับการพิสูจน์ว่าจริงในอดีต เพราะแม้จะมีข้อสรุปเชิงบวกทั้งหมดสำหรับการพัฒนาในอดีต ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันแสดงให้เห็นถึงจุดอ่อนที่อาจเกิดขึ้นของระบบเศรษฐกิจยุโรปในปัจจุบัน การรับมือกับวิกฤติ การขาดดุลในบางประเทศในยุโรปนั้น นักการเมืองรวมทั้งนักวิชาการชี้ให้เห็นว่า สกูลเงินร่วมยังคงต้องมีการประสานอย่างใกล้ชิดกับนโยบายเศรษฐกิจและการคลัง ซึ่งชี้ให้เห็นว่าการขาดวิธีร่วมดังกล่าวเป็นหนึ่งในเหตุผลหลักที่ทำให้วิกฤตจึงไม่สามารถป้องกันและทำไมมาตรการรับมือจึงมาล่าช้าเกินไป ประเด็นสุดท้าย ยังคงขึ้นอยู่กับฐานะที่แตกต่างกันของรัฐบาลยุโรปที่เป็นคำถามว่า ควรจะให้ความช่วยเหลือทางการเงินหรือไม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เยอรมนีแสดงความห่วงใยว่านี่อาจเปิดเขตยูโรเข้าสู่ สหภาพแห่งการโอน (transfer-Union) จนถึงขณะนี้ มีการอภิปรายอย่างต่อเนื่องระหว่างประเทศในยุโรปเกี่ยวกับ

กฎของเซต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ในทางกลับกัน มีตัวบ่งชี้ว่า เขตยุโรปถือว่ายังคงน่าสนใจในทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในยามวิกฤติ นี่ได้ปรากฏในตัวอย่างของไอซ์แลนด์ ซึ่งไม่มีความตั้งใจมาก่อนที่จะเข้าร่วมสหภาพยุโรปในอดีต และขณะนี้ได้สมัครเป็นสมาชิกหลังจากที่สกุลเงินถูกโจมตีตามด้วยการล่มสลายของระบบธนาคารแห่งชาติ ดังนั้น ความน่าสนใจของสหภาพยุโรปและรัฐสมาชิกในการลงทุนจากต่างประเทศไหลเข้าจะขึ้นอยู่กับความสามารถของสหภาพยุโรปที่จะจัดการกับวิกฤติในปัจจุบันและความเชื่อมั่นของตลาดที่สหภาพสามารถจัดการได้ อย่างไรก็ตาม สำหรับประเทศในแถบยุโรปตะวันออกนั้น การรวมตัวและการปฏิรูปทางการเมืองอย่างต่อเนื่องยังคงเป็นปัจจัยเชิงบวกสำหรับการดึงดูดการลงทุนโดยตรง

4.2. การวิเคราะห์กระแสการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ

หนึ่งในความจำเป็นหลักสำหรับข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือคือ การเพิ่มการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในประเทศที่เกี่ยวข้องกับสนธิสัญญา ตามที่ระบุไว้ในส่วนเกี่ยวกับเรื่องสิทธิที่ดิน ด้านการลงทุนของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือได้วางชุดข้อกำหนดที่น่าสนใจอย่างมากที่จะเพิ่มการลงทุนระหว่างสามฝ่ายของสนธิสัญญา ในส่วนนี้ เราจะมองมาตรการส่งเสริมการลงทุนของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือที่เป็นรูปธรรมมากขึ้น และทำการตรวจสอบว่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศได้รับผลกระทบจากสนธิสัญญาลงทุนของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนืออย่างไร โดยดูจากกระแสการลงทุนโดยตรงทั้งก่อนและหลังการดำเนินงานของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ

4.2.1. มาตรการส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ

ในหลาย ๆ บทบัญญัติในสนธิสัญญาลงทุนที่เข้ามาสู่ความขัดแย้งกับนโยบายการใช้ที่ดินมากที่สุด ยังเกิดขึ้นกับกฎบัญญัติต่างๆที่เป็นที่สนใจมากที่สุดกับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในเขตการค้าเสรี

หลักการปฏิบัติอย่างชาติที่ได้รับอนุเคราะห์ยิ่ง

แก่นของสนธิสัญญาลงทุนส่วนใหญ่เป็นบทบัญญัติเพื่อสร้างเวทีที่เท่าเทียมกันสำหรับการลงทุนจากทุกฝ่าย ข้อตกลงเหล่านี้ได้รับการนิยามว่า สถานะชาติที่ได้รับอนุเคราะห์ยิ่งในข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ และคำเหล่านี้ได้นิยามไว้ดังนี้

ภาคีแต่ละฝ่ายจะต้องให้นักลงทุนของภาคีอื่นได้รับสิทธิประโยชน์ไม่น้อยกว่าที่ได้รับ
สอดคล้องกับกรณีให้กับนักลงทุนของตนที่เกี่ยวกับการจัดตั้ง การได้มา การขยาย การ
จัดการ การดำเนินการ การปฏิบัติงานและการขายหรือการจัดการเงินลงทุนอื่น ๆ¹⁶⁵

บทความนี้จะมีผลบังคับใช้ในระดับรัฐนอกเหนือจากระดับชาติ ส่วนข้อกำหนดการปฏิบัติต่อชน
ชาติถูกรวมกับบทความที่สองของ Chapter 11 ในส่วนชาติที่ได้รับอนุเคราะห์ยิ่ง:

ภาคีแต่ละฝ่ายจะต้องให้นักลงทุนของภาคีอื่นได้รับสิทธิประโยชน์ไม่น้อยกว่าที่ได้รับ
สอดคล้องกับกรณีให้กับนักลงทุนของตนที่เกี่ยวกับการจัดตั้ง การได้มา การขยาย การ
จัดการ การดำเนินการ การปฏิบัติงานและการขายหรือการจัดการเงินลงทุนอื่น ๆ¹⁶⁶

ทั้งสองย่อหน้าก่อให้เกิดพื้นฐานของสนธิสัญญาการลงทุนข้ามพรมแดนใด ๆ พร้อมกันนี้
สองย่อหน้านี้ให้มั่นใจว่านักลงทุนทั้งหมดภายใต้ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือได้รับการปฏิบัติ
ในลักษณะเดียวกันทั้งบริษัทท้องถิ่นและนักลงทุนต่างประเทศที่ได้รับการอนุเคราะห์อย่างยิ่ง
ข้อตกลงเหล่านี้นำไปใช้กับเกือบทุกภาคการผลิตและภาคบริการจำนวนหนึ่งตามที่กำหนดโดย
ข้อตกลง¹⁶⁷

การแก้ปัญหาข้อพิพาท

สิ่งที่โดดเด่นเฉพาะของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือมากที่สุดคือการจัดตั้งระบบ
การระงับข้อพิพาทอิสระที่ช่วยให้นักลงทุนเอกชนนำเอาข้อพิพาทไปยังศาลระหว่างประเทศ ตามที่
ระบุไว้ข้างต้น ข้อกำหนดการระงับข้อพิพาทนี้ช่วยให้นักลงทุนได้รับการปกป้องโดยสัญญา
อนุญาโตตุลาการระหว่างประเทศ ที่ช่วยให้นักลงทุนมีเวทีที่จะนำเอาปัญหาที่ไม่เพียงแต่กับเอกชน
อื่นๆเท่านั้นแต่ยังรวมถึงกับรัฐด้วย กลไกนี้จะช่วยให้นักลงทุนเอกชนเชื่อมั่นว่าจะได้รับการตัดสิน
ข้อพิพาทในเวทีที่โปร่งใส ข้อกำหนดนี้เป็นความก้าวหน้าสำหรับนักลงทุนเอกชน

ข้อห้ามเกี่ยวกับข้อกำหนดขั้นต่ำ

¹⁶⁵ Ibid, NAFTA, Chapter 11, Article 2, http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/NAFTA-alena/texte/chap11.aspx?lang=en#article_1102.

¹⁶⁶ Ibid, NAFTA, Chapter 11, Article 2, http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/NAFTA-alena/texte/chap11.aspx?lang=en#article_1102.

¹⁶⁷ For a more detailed description of what sectors are covered please see, Rugman, A. M./Gestrin, M., "NAFTA's Treatment of Foreign Investment", ed. Rugman, A., *Foreign Investment and NAFTA*, (Columbia: University of South Carolina Press, 1994), 47–79.

ในบทการลงทุนยังประกอบด้วยถ้อยคำที่ชัดเจนเกี่ยวกับข้อกำหนดขั้นต่ำของผลิตภัณฑ์ รวมถึงข้อห้ามในส่วนของการลงทุนที่เกิดขึ้นในประเทศ (local content) ข้อกำหนดการส่งออก หรือสิทธิพิเศษสำหรับผลิตภัณฑ์ที่ทำในประเทศ

ไม่มีฝ่ายใดที่อาจกำหนดหรือบังคับใช้ข้อกำหนดต่อไปนี้ หรือการบังคับใช้คำมั่นใด ๆ หรือคำมั่นสัญญา ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้ง การได้มา การขยาย การจัดการ การปฏิบัติหรือการดำเนินงานของการลงทุนของผู้ลงทุนที่เป็นภาคีหรือไม่ใช่ภาคีในอาณาเขตของตน

- (ก) เพื่อส่งออกสินค้าหรือบริการในระดับหรือร้อยละที่กำหนด
- (ข) เพื่อให้ต้นทุนที่เกิดขึ้นในประเทศได้ระดับหรือร้อยละที่กำหนด
- (ค) เพื่อซื้อ ใช้ มอบสิทธิพิเศษแก่สินค้าที่ผลิตหรือบริการที่จัดให้ในอาณาเขตของตน หรือเพื่อซื้อสินค้าหรือบริการจากคนในพื้นที่ของตน¹⁶⁸

การเวนคืน

บทการลงทุนยังรับประกันเพียงผลตอบแทนสำหรับมาตรการการเวนคืนในประเทศ แต่ตามที่ระบุไว้ข้างต้นนั้น คำนิยามของ"การเวนคืน"มีการขยายเพื่อที่จะรวมกฎระเบียบ (ทางสังคม สิ่งแวดล้อม ฯลฯ) มาตรการที่ขัดขวางการดำเนินธุรกิจยังรวมอยู่ในส่วนของการเวนคืน ข้อกำหนดระบุว่า

[ห้ามฝ่ายใด]นำมาตรการเทียบเท่าเพื่อเวนคืนการลงทุน ("การเวนคืน") หรือทำให้เป็นของรัฐดังกล่าว เว้นแต่

- (ก) เพื่อประโยชน์สาธารณะ
- (ข) อยู่บนพื้นฐานไม่เลือกปฏิบัติ
- (ค) ตามกระบวนการแห่งกฎหมายและมาตรา 1105 (1) และ
- (ง) การชำระเงินชดเชยตามวรรค 2 ถึง 6¹⁶⁹

ดังนั้น นอกเหนือจากการเวนคืนโดยตรงแล้ว มาตรการใดๆที่"เทียบเท่า" เพื่อการจัดให้เป็นของรัฐบาลหรือการเวนคืนยังคงอยู่ภายใต้ข้อกำหนดการเวนคืนและต้องค่าชดเชยที่ยุติธรรม

มาตรการส่งเสริมการลงทุนอื่น ๆ

¹⁶⁸Ibid, http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/NAFTA-alena/texte/chap11.aspx?lang=en#article_1102.

¹⁶⁹Ibid, Chapter 11, Article 10, http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/NAFTA-alena/texte/chap11.aspx?lang=en#article_1102.

นอกจากนี้ ในบทของสนธิสัญญาการลงทุนเหล่านี้ ส่วนอื่น ๆ ของข้อตกลงการค้า รวมถึงบทบัญญัติในกฎของข้อกำหนดถิ่นกำเนิดสินค้า ที่ทำให้นักลงทุนต่างประเทศน่าสนใจที่จะทำการค้าเฉพาะในพื้นที่ ถ้าหากผลิตภัณฑ์ของตนผลิตจากวัสดุที่ผลิตในประเทศส่วนใหญ่ (จากภายในเขตข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ) ยกตัวอย่างเช่น ในการมีสิทธิได้รับการค้าปลอดภาษีในข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ รถยนต์ที่ผลิตต้องวัสดุมีแหล่งกำเนิดในประเทศร้อยละ 62.5 ตามข้อกำหนด¹⁷⁰ มี 4 วิธีการสำหรับบรรทัดฐาน "กฎแหล่งกำเนิดสินค้า"ที่ดีคือ

- 1) สินค้า "ที่ผลิตได้หรือจัดหาได้" ในพื้นที่ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือทั้งหมด
- 2) สินค้าที่มีปัจจัยการผลิตที่ไม่ใช่ได้มาจากในประเทศ แต่ตรงตามกฎแหล่งกำเนิดสินค้าในภาคผนวก 401
- 3) สินค้าที่ผลิตในข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือจากวัสดุที่มีแหล่งกำเนิดในประเทศ
- 4) สินค้าที่ไม่ได้ประกอบและสินค้าที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันระบบฮาร์โมนีเป็นชิ้นส่วนที่ไม่ตรงกับข้อกำหนดของภาคผนวก 401 แต่มี local content ในอเมริกาเหนือเพียงพอ¹⁷¹

ดังนั้นบทบัญญัติการค้าที่ต้องมีกฎของข้อกำหนดแหล่งที่มาสนับสนุนให้ประเทศข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือพิเศษลงทุนภายในประเทศข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือเพื่อใช้ประโยชน์จากอัตราภาษีศุลกากรที่ต่ำกว่าสำหรับเขตการค้าเสรีไทย

เมื่อนำมารวมกัน กฎเกณฑ์เหล่านี้ทำให้นักลงทุนต่างชาติมีความเชื่อมั่นมากขึ้นกับลงทุนนอกประเทศของตน รวมทั้งเงินลงทุนที่ได้รับการจูงใจในเขตการค้าเสรีอเมริกาเหนือ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ประเทศเม็กซิโกได้เสนอตลาดใหม่สำหรับนักลงทุนชาวแคนาดาและอเมริกา ผู้ซึ่งสามารถใช้ประโยชน์จากค่าจ้างและต้นทุนการผลิตที่ต่ำกว่าเพื่อการลงทุนของพวกเขา ในการทำเช่นนี้ ระดับของการลงทุนต่างประเทศทั่วประเทศข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือเพิ่มขึ้นตลอด อย่างไรก็ตาม มันไม่ชัดเจนว่าการเพิ่มขึ้นเหล่านี้สามารถเชื่อมโยงโดยตรงกับมาตรการการส่งเสริมการลงทุนของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือในขอบเขตใดบ้าง

4.2.2 การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศตามข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ

การศึกษาจำนวนมากได้ดูว่าเส้นทางของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือได้นำไปสู่การเพิ่มขึ้นของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศหรือไม่ หนึ่งในการศึกษาล่าสุดคือที่ทำโดย Dorothee Feils และ Manzur Rahman การศึกษาของพวกเขาพบว่า โดยรวมของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือได้นำมาซึ่งผลกระทบในเชิงบวก โดยทำให้การลงทุนจากต่างประเทศในภูมิภาค

¹⁷⁰ Dorothee J. Feils and Manzur Rahman, "Regional Economic Integration and Foreign Direct Investment: The Case of NAFTA," *Management International Review* 48, no. 2.2008.149.

¹⁷¹ "NAFTA Rules of Origin: Making the NAFTA Origin Determination," *World Trade Reference*, [NAFTA/ Rules_of_Origin.html](#).

นี้เพิ่มขึ้นโดยรวมแต่การเพิ่มเงินลงทุนที่นำมาจากข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือนั้นเป็นการเพิ่มสำหรับเม็กซิโกมากกว่าประเทศแคนาดาหรือประเทศสหรัฐอเมริกา¹⁷²

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เม็กซิโกได้รับประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นอย่างมหาศาลทั้งการส่งออกและการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ในเอกสารที่แยกต่างหากโดย Andreas Waldkirch จะเป็นการศึกษาในรายละเอียดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของเม็กซิโก Waldkirch พบว่าตั้งแต่ปี พ.ศ.2537-2548 เม็กซิโกเห็นกระแสของการลงทุนจากต่างประเทศถึง 170 พันล้านเหรียญสหรัฐ ส่วนใหญ่มาจากเงินลงทุนในภาคการผลิตและบริการร้อยละ 60 ของเงินลงทุนเหล่านี้ Waldkirch พบว่ามาจากประเทศสหรัฐอเมริกา ในขณะที่ องค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา (Organization for Economic Co-operation and Development : OECD) เป็นผู้รับผิดชอบร้อยละ 95 ของเงินลงทุนต่างชาติทั้งหมดสู่ประเทศเม็กซิโกในช่วงเวลานี้ ในปีต่อมาทันทีที่ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือมีผลในทางปฏิบัติ กระแสการลงทุนโดยตรงเพิ่มขึ้นถึง 11 พันล้านเหรียญสหรัฐ เพิ่มขึ้นเท่าตัวจากปีก่อน¹⁷³ เงินลงทุนส่วนใหญ่ในการผลิตอยู่ในด้านโลหะ วิศวกรรมไฟฟ้า รถยนต์ รวมทั้งการลงทุนทางเกษตรกรรมอย่างมีนัยสำคัญในขณะเดียวกัน อุตสาหกรรมบริการของเม็กซิโก โดยเฉพาะภาคธนาคารได้เห็นการลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเช่นกัน เนื่องจากการผ่อนคลายของกฎการถือครองของชาวต่างชาติ โดยอนุญาตชาวต่างชาติถือหุ้นส่วนใหญ่ได้เป็นครั้งแรก

ในทางกลับกัน ประสบการณ์การลงทุนโดยตรงของแคนาดาและสหรัฐอเมริกามีการรวมกันมากขึ้น เมื่อเวลาผ่านไป สัดส่วนของเงินลงทุนของแต่ละฝ่ายได้ลดลงในแง่ของสัดส่วนโดยรวม เนื่องจากบริษัทในอเมริกาเหนือได้มองหาโอกาสการลงทุนในระดับโลกมากกว่าในดินแดนของกันและกัน การศึกษา CD Howe พบว่า"ความสำคัญของประเทศแคนาดาและสหรัฐอเมริกาในผลงานของการลงทุนโดยตรงของแต่ละฝ่ายได้ลดน้อยลงไป เนื่องจากโอกาสในต่างประเทศได้ดึงดูดความสนใจนักลงทุนมากกว่า"¹⁷⁴ การศึกษาของ CD Howe ยังพบอีกว่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศโดยรวมอยู่ที่ค่าเฉลี่ยในอดีต นี่ไม่ต้องกล่าวว่าทันทีที่ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือมีผลใช้แล้ว การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและแคนาดาไม่มีการเพิ่มขึ้นเลย ในทางกลับกัน โดยภาพรวม การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศเพิ่มขึ้นอย่างมากในทศวรรษหลังจากการมีผลบังคับใช้ของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ในขณะเดียวกัน การศึกษาของ Blank and Hottenrott พบว่าในสองปีทันทีหลังจากที่ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือมีผลบังคับใช้ การลงทุนโดยตรงจากสหรัฐอเมริกาเข้าสู่แคนาดา

¹⁷² Feils and Rahman, "Regional Economic Integration," 149.

¹⁷³ Stephen Blank and Victoria Hottenrott, "Assessing NAFTA – Part 1; Trade Flows, Foreign Direct Investment, and Corporate Strategy," *Faculty Working Papers*, Paper 37,(1998), 14, http://digitalcommons.pace.edu/lubinfaculty_workingpapers/37.

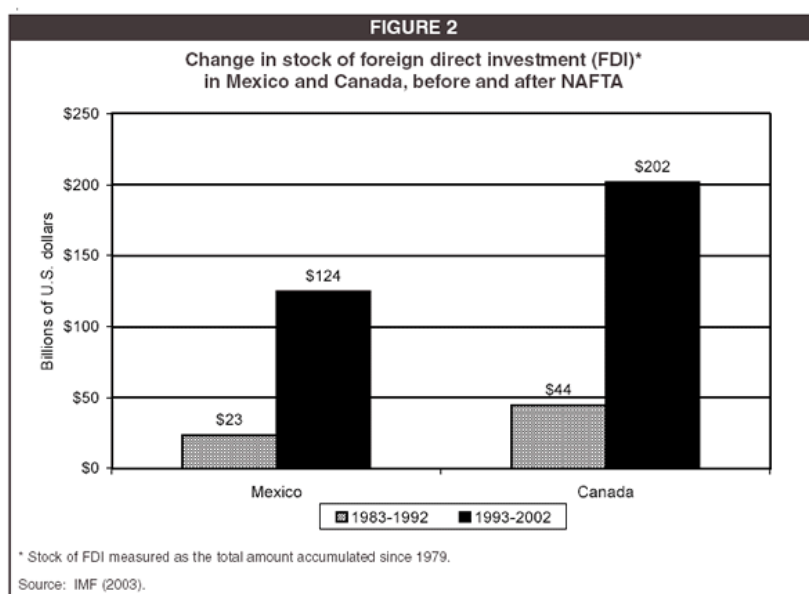
¹⁷⁴ Daniel Schwanen, "Trading Up: The Impact of Increased Continental Integration on Trade, Investment, and Jobs in Canada," (Canada: CD Howe Institute Commentary, 1997), 2.

เพิ่มขึ้นเป็น 14.1 พันล้านเหรียญสหรัฐ จาก 5.7 พันล้านเหรียญสหรัฐในปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่ของเงินลงทุนจากประเทศสหรัฐอเมริกาอยู่ในด้านการผลิต โดยเฉพาะอุปกรณ์การขนส่ง¹⁷⁵

การศึกษาของสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจ (Economic Policy Institute) คณะทำงานระดับมัธยมศึกษาที่มีฐานอยู่ในวอชิงตัน ดีซี ยังได้แสดงให้เห็นการเพิ่มขึ้นอย่างมากในการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศเข้าสู่เม็กซิโกและแคนาดา หลังจากการมีผลบังคับใช้ของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ดังที่เห็นด้านล่างนี้ จำนวนเงินการลงทุนโดยตรงเพิ่มขึ้น 10 เท่าในเม็กซิโกที่เห็นด้านล่าง จำนวนเงินการลงทุนโดยตรงเพิ่มขึ้น 10 เท่าในเม็กซิโกและ 5 เท่าในประเทศแคนาดาในปีต่อไปนี้การดำเนินงานของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ และ 5 เท่าในแคนาดาในปีต่อไปนี้หลังจากการมีผลบังคับใช้ของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ

¹⁷⁵Blank and Hottenrott, "Assessing NAFTA", 13.

ภาพที่ 30: การเปลี่ยนแปลงการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ ในเม็กซิโกและแคนาดา

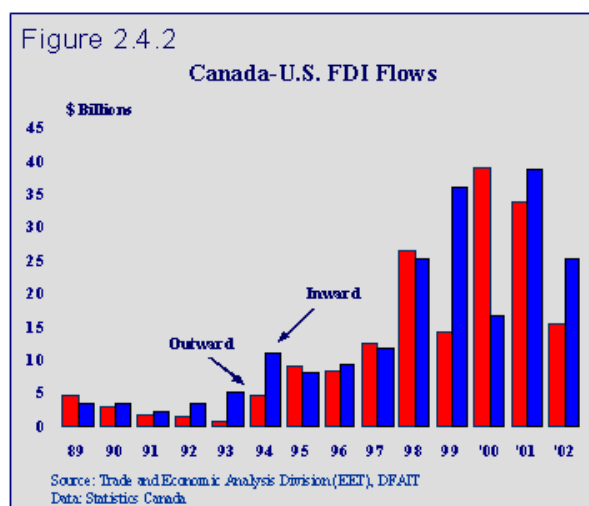


ที่มา: Robert e. Scott, "The High Price of NAFTA," *EPI Briefing Paper* # 147, (2003)

http://www.epi.org/publications/entry/briefingpapers_bp147/.

ในขณะเดียวกัน การลงทุนของแคนาดาเข้าสู่สหรัฐอเมริกาโดยรวมมีการเพิ่มขึ้น เนื่องจากการมีผลบังคับใช้ของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือในอัตราประมาณร้อยละ 13.4 ตามการประมาณการของรัฐบาลแคนาดาเอง

ภาพที่ 31: กระแสการลงทุนจากต่างประเทศ ระหว่างแคนาดากับสหรัฐอเมริกา



ที่มา: "NAFTA@10: A Preliminary Report,"

http://www.international.gc.ca/economist-economiste/analysis-analyse/research-recherche/10_pre.aspx?lang=eng.

โดยรวมแล้วการลงทุนของแคนาดาในประเทศสหรัฐอเมริกายังคงเป็นหนึ่งในผู้ลงทุนรายใหญ่ที่สุดของประเทศทั้งหมด ในปี พ.ศ.2546 การลงทุนของประเทศแคนาดาคิดเป็นประมาณร้อยละ 8.2 ของการลงทุนโดยตรงในสหรัฐอเมริกา เป็นผู้ลงทุนต่างชาติใหญ่เป็นอันดับห้า¹⁷⁶

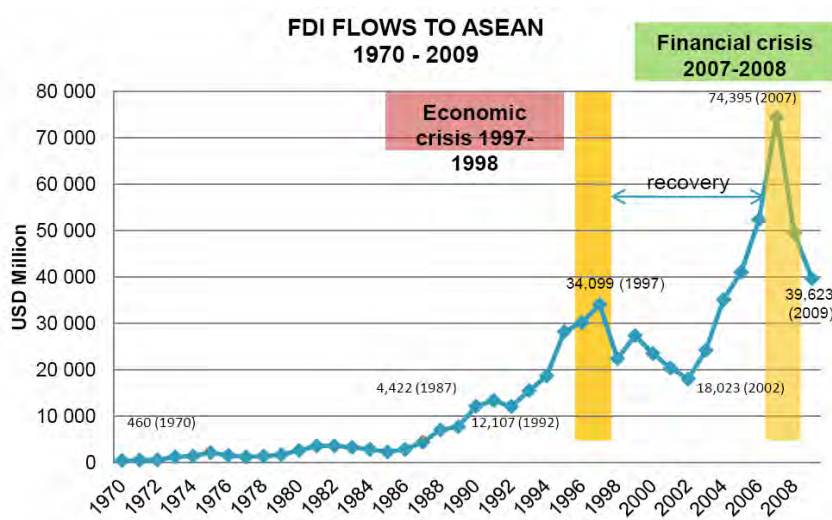
สรุป

ในที่สุด กลุ่มการค้าข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือได้สร้างการลงทุนโดยตรงทั้งขาเข้าและขาออกมีสัดส่วนสูงเป็นอันดับสองในโลก เป็นรองเฉพาะการลงทุนโดยตรงของสหภาพยุโรปเท่านั้น ในขณะที่การลงทุนของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ บทบัญญัติในสนธิสัญญาการลงทุนถูกรวมเป็นหนึ่งในสนธิสัญญาที่มีอิทธิพลมากที่สุดในโลก มีผลแม้แต่สัญญาการลงทุนของรอบอุรุกวัย ขอบเขตของการคุ้มครองผู้ลงทุน (รวมถึงการพึงพาระหว่างนักลงทุนกับรัฐ) และค่าชดเชยในการเวนคืนที่ได้สร้างสภาพแวดล้อมที่จำเป็นสำหรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างมหาศาลในภูมิภาคของประเทศทั้งสาม นักลงทุนเอกชนได้รับการรับรองว่าการลงทุนของพวกเขาไม่เพียงแต่จะได้รับการยอมรับร่วมกันในระดับเสมอและเท่าเทียมกันเท่านั้น แต่ยังมีกลไกความช่วยเหลือที่เหมาะสมหากมีข้อพิพาทการลงทุนเกิดขึ้น

¹⁷⁶ Ibid.

4.3 การวิเคราะห์กระแสการลงทุนจากต่างประเทศของเขตการค้าเสรีอาเซียน

ภาพที่ 32: กระแสการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศมายังอาเซียน



ที่มา: UNCTAD Stats and ASEAN Database¹⁷⁷

การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศไหลเข้าอาเซียนในพ.ศ.2550 ยังคงขยายตัวอย่างแข็งแกร่ง ในห้าปีก่อนการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างมหาศาลถึง 74,395 ล้านดอลลาร์สหรัฐเมื่อเทียบกับ 18,023 ล้านดอลลาร์สหรัฐในปี พ.ศ.2545 เป็นระดับการลงทุนจากต่างประเทศสูงที่สุดที่เคยมีมา การเติบโตที่แข็งแกร่งนี้สะท้อนให้เห็นถึงการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในกระแสการลงทุนโดยตรงในประเทศสมาชิกใหม่อาเซียน (กัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม) ซึ่งขยายตัวถึงร้อยละ 136.8 ในปี พ.ศ.2550 แต่ไม่เพียงแต่การลงทุนโดยตรงจากภายนอกอาเซียนที่เพิ่มขึ้น ภายในอาเซียน การลงทุนจากต่างประเทศยังคงไหลเข้าอย่างต่อเนื่องและมีแนวโน้มสูงขึ้นในปี พ.ศ.2550 โดยสูงขึ้นถึงร้อยละ 19.8 สัดส่วนของการลงทุนระหว่างอาเซียนเทียบกับการลงทุนจากต่างประเทศในอาเซียนทั้งหมดเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับร้อยละ 10.7 ในปี พ.ศ.2548 แสดงให้เห็นว่าอาเซียนมีความน่าสนใจสำหรับนักลงทุนต่างประเทศมากขึ้นตามลำดับ แต่วิกฤติการณ์ทางการเงินยังคงกระทบต่อเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และทำให้การเติบโตทางเศรษฐกิจหดตัวลง ตั้งแต่ปี พ.ศ.2550-2552การลงทุนจากต่างประเทศลดลงเกือบร้อยละ 50 จนเหลือเพียง 39,623,000 ดอลลาร์สหรัฐ

เพื่อให้ฟื้นตัวจากวิกฤติการณ์ทางการเงิน รวมทั้งเผชิญกับการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น สำหรับกระแสการลงทุนโดยตรง อาเซียนกำลังดำเนินการพยายามอย่างต่อเนื่องในการสร้าง

¹⁷⁷ Chart from RizarIndomoNazaroeidin Director for Regional Cooperation of The Investment Coordinating Board, The Republic of Indonesia (BKPM) at "The ASEAN Comprehensive on Investment Agreement (ACIA): possible lesson learned", MENA-OECD Conferences: WG-1 on Investment Policies and Promotion, (Paris, France: 15-16 December 2010).

สภาพแวดล้อมการลงทุนที่ดีขึ้นในภูมิภาค ประเทศสมาชิกอาเซียนให้สัญญาว่าจะเคลื่อนไปสู่สภาพแวดล้อมการลงทุนอย่างเสรีและโปร่งใสมากขึ้น เพื่อยกระดับกระแสการลงทุนและดึงดูดนักลงทุนสู่ภูมิภาคมากยิ่งขึ้น

4.3.1 มาตรการส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในเขตการค้าเสรีอาเซียน

สำหรับวัตถุประสงค์ของการวิจัยครั้งนี้ การติดตามอย่างใกล้ชิด หนึ่งในส่วนสำคัญของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน คือ กรอบความตกลงเขตการลงทุนอาเซียน (Framework Agreement on the ASEAN Investment Area : AIA) ในบริบทนี้ นักลงทุนได้ถูกกำหนดให้เป็นประชาชนของรัฐสมาชิกหรือนิติบุคคลใดๆของประเทศสมาชิกที่ทำการลงทุนในอีกประเทศสมาชิกหนึ่ง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการลงทุนโดยตรงใด ๆ นอกเหนือจากยอดเงินลงทุน หรือเรื่องที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนที่ครอบคลุมโดยความตกลงอาเซียนอื่น ๆ¹⁷⁸ โดยทั่วไป AIA มีความสำคัญต่อการส่งเสริมให้การไหลของการลงทุนภายในอาเซียนอย่างเสรี โดยมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ การเปิดกว้างของอุตสาหกรรมทั้งหมดเพื่อการลงทุน ด้วยอุตสาหกรรมที่ยกเว้นจะถูกยกเลิกตามกำหนดเวลา ทันทีที่การได้รับการปฏิบัติเยี่ยงชาติแก่นักลงทุนอาเซียน (มีข้อยกเว้นบางประการ) ขจัดอุปสรรคการลงทุน ความคล่องตัวของกระบวนการและขั้นตอนการลงทุน เพิ่มความโปร่งใสและการดำเนินการเพื่ออำนวยความสะดวกการลงทุน การทำให้ AIA เกิดเป็นจริงแบบเต็มระบบ และการยกเลิกการยกเว้นชั่วคราวในการด้านผลิต การเกษตร ประมง การป่าไม้ และการเหมืองแร่มีกำหนดภายในปี 2010 สำหรับสมาชิกอาเซียนส่วนใหญ่ และภายในปี พ.ศ.2558 สำหรับสมาชิกใหม่ล่าสุด อีกครั้ง ประเทศสมาชิกได้ขอให้ส่งรายชื่อรายการยกเว้นชั่วคราวภายในหกเดือนหลังจากลงนามในข้อตกลง

ใน AIA นั้น ผู้ลงนามยังยืนยันความมุ่งมั่นของอาเซียนตาม ข้อตกลงอาเซียน พ.ศ. 2530 เพื่อส่งเสริมและคุ้มครองการลงทุน และเป็นที่ยึดมั่นในฐานะ “Investment Guarantee Agreement : ASEAN IGA” และพิธีสารที่เกี่ยวข้องเพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นของนักลงทุนสำหรับการลงทุนในอาเซียน ข้อตกลงนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้าง "เงื่อนไขที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนโดยประชาชนและบริษัทของประเทศสมาชิกอาเซียนใด ๆ ในดินแดนของประเทศสมาชิกอาเซียนอื่น ๆ และเพื่อความสะดวกในการไหลของการลงทุนที่ต้องการของภาคเอกชน ในที่นี้เพื่อเพิ่มความเจริญรุ่งเรืองในดินแดนของตน"¹⁷⁹ และยังเพื่อส่งเสริมและปกป้องเงินลงทุนดังกล่าว

¹⁷⁸ Framework Agreement on the ASEAN Investment Area, Manila, 7 October 1998, <http://www.asean.org/7994.pdf>.

¹⁷⁹ Agreement among the Government of Brunei Darussalam, the Republic of Indonesia, Malaysia, the Republic of the Philippines, the Republic of Singapore and the Kingdom of Thailand for the Promotion and Protection of Investments Manila, 15 December 1987, <http://www.asean.org/6464.htm>.

เมื่อวันที่ 14 กันยายน พ.ศ.2544 ข้อตกลงเสริม AIA ได้ให้สัตยาบัน - ส่วนใหญ่อยู่ภายใต้การแสดงผลของวิกฤตเศรษฐกิจในภูมิภาค พ.ศ.2541/42 เน้นความหลากหลายของหัวข้อตั้งแต่การเสริมสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจมหภาคและเสถียรภาพทางการเงิน การเปิดเสรีการค้า ความคืบหน้าและการบังคับใช้ของ AIA และเป้าหมายที่ค่อนข้างเฉพาะเจาะจง เช่น การส่งเสริมภาคธุรกิจต่างๆและส่วนที่เติบโต (ดูในส่วน GMS)^{180 181} ในคำประกาศของกฎบัตรอาเซียน 2 (อาเซียน Concord II) หรือที่เรียกว่ากฎบัตรบาหลี่ 2 (Bali Concord II) ที่นำมาใช้เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม พ.ศ.2546 ระหว่างการประชุมสุดยอดอาเซียนที่ 9 นั้น ผู้นำอาเซียนแสดงเจตนาอย่างเป็นทางการให้ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ปรากฏเป็นจริง

4.3.2 ความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการในการส่งเสริมและพัฒนาลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในเขตการค้าเสรีอาเซียน

ประโยชน์หลักของความตกลงด้านการลงทุนอาเซียน (The ASEAN Comprehensive Investment Agreement : ACIA) (เปรียบเทียบกับ 4.3.3.) สำหรับสภาพแวดล้อมการลงทุนของอาเซียนที่เกี่ยวข้องกับการศึกษานี้ จะเป็นการบรรลุข้อกำหนดการลงทุนที่เสรีและเปิดกว้างภายในปี พ.ศ.2548 ที่บทบัญญัติของ ACIA จะยกระดับการปกป้องการลงทุน เนื่องจากนักลงทุนที่อยู่ในอาเซียนจะได้รับประโยชน์จากการไม่เลือกปฏิบัติ เมื่อมีการลงทุนในประเทศอาเซียนอื่น ๆ ซึ่งหมายความว่า พวกเขาจะได้รับการปฏิบัติเช่นเดียวกับผู้ลงทุนในประเทศ (ประเทศเจ้าภาพ) และยังได้รับการปฏิบัติที่คล้ายกันกับนักลงทุนอาเซียนอื่น ๆ ในกรณีที่มีข้อพิพาทกับรัฐบาลประเทศเจ้าภาพ นักลงทุนมีทางเลือกที่จะนำมาฟ้องศาลในประเทศ (ในกรณีที่มี) หรืออนุญาโตตุลาการระหว่างประเทศ เงินลงทุนจะไม่สามารถยึดคืนได้ ยกเว้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและอยู่ภายใต้บทบัญญัติที่ชัดเจนเกี่ยวกับค่าชดเชยตามมูลค่าตลาดที่ยุติธรรม นอกจากนี้ จะต้องไม่เลือกปฏิบัติสำหรับการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลมาจากการปะทะของมวลชน การจลาจล ฯลฯ

การทำให้ ACIA สำเร็จเป็นจริงอย่างสมบูรณ์แบบ เริ่มด้วยการยกเลิกการยกเว้นชั่วคราวในภาคการเกษตร การผลิต การประมง การป่าไม้และเหมืองแร่ที่กำหนดไว้ภายในปี พ.ศ. 2553 สำหรับสมาชิกอาเซียนส่วนใหญ่ และภายในปี พ.ศ.2558 สำหรับประเทศ CLMV (ได้แก่ กัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม)

¹⁸⁰ Hanoi Plan of Action, <http://www.aseansec.org/687.htm>.

¹⁸¹ Protocol to Amend the Framework Agreement on the ASEAN Investment Area, Hanoi, 14 September 2001, <http://www.aseansec.org/6467.htm>.

ความคืบหน้าในการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจและการเปิดเสรีจาก ASEAN IGA (พ.ศ. 2530) เป็น AIA (พ.ศ.2541) และเมื่อเร็ว ๆ นี้เป็น ACIA พ.ศ.2552 ได้นำไปสู่การนำเข้าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่น่าประทับใจ

4.3.3 ปัจจัยที่เอื้อประโยชน์ต่อการดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ

ความตกลงว่าด้วยการลงทุนอาเซียน

วิวัฒนาการของอาเซียนสู่เขตการค้าเสรี ได้สร้างความคืบหน้าอย่างก้าวกระโดดอีกครั้งด้วยการตัดสินใจในที่ประชุมรัฐมนตรีเศรษฐกิจอาเซียนครั้งที่ 39 ในปี พ.ศ.2550 เพื่อทบทวนกรอบความตกลงเขตการลงทุนอาเซียน พ.ศ.2541 (AIA) และความตกลงอาเซียน พ.ศ. 2530 สำหรับ ASEAN IGA และ ACIA ตาม "แนวหลักการที่เห็นชอบ" ด้วยมุมมองที่มีต่อการรวมทั้งสองข้อตกลงสู่การสร้างระบบการลงทุนที่เสรีและเปิดกว้างและประสบความสำเร็จในการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ¹⁸² ข้อตกลง ACIA แล้วเสร็จและลงนามโดยการประชุมรัฐมนตรีเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Minister Meetings : AEM) เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2552 ณ อำเภอชะอำ ประเทศไทย แต่ยังไม่ได้นำสู่การบังคับใช้¹⁸³ ความตกลงนี้ครอบคลุมถึงภาคการผลิต การเกษตร ประมง การป่าไม้ เหมืองแร่และเหมืองหิน และบริการอื่นที่จัดอยู่ในห้าภาคส่วนเหล่านี้ ตามชื่อที่บ่งบอก การรวมสองข้อตกลง ACIA มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นข้อตกลงที่ครอบคลุมมากกว่า AIA และ ASEAN IGA.

การครอบคลุมสี่ "เสาหลัก"เศรษฐกิจ นั่นคือ การเปิดเสรี การปกป้อง การอำนวยความสะดวก และการส่งเสริม มุ่งปรับปรุงบทบัญญัติที่มีอยู่ให้ดีขึ้น และรวมบทบัญญัติเพิ่มเติมอีกทั้งหมด 49 มาตรา 2 ภาคผนวก 1 ตารางเวลาพร้อมรายชื่อกิจการที่สงวนของประเทศสมาชิก โดยภาพรวมแล้วประเด็นสำคัญคือ:

- บทบัญญัติการลงทุนครบวงจรบน 4 เสาหลัก
- ระยะเวลาที่ชัดเจนสำหรับการเปิดเสรีการลงทุน
- สิทธิประโยชน์สำหรับการเป็นกรรมสิทธิ์ของนักลงทุนต่างในประเทศอาเซียน
- การปฏิบัติพิเศษที่สงวนไว้ของ AIA
- การยืนยันบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องของ AIA และ ASEAN IGA เช่นการปฏิบัติเยี่ยงชาติและการปฏิบัติเยี่ยงประเทศที่ได้รับความอนุเคราะห์ยิ่ง

บทบัญญัติใหม่รวมถึง เช่น

¹⁸² ASEAN Investment Area (AIA) Council, ASEAN Secretary website, <http://www.aseansec.org/19589.htm>

¹⁸³ The ASEAN Comprehensive Investment Agreement (ACIA), OECD, www.oecd.org/dataoecd/15/30/46874166.pdf

- บทบัญญัติสำหรับสภาพแวดล้อมการลงทุนที่เปิดเสรี อำนวนความสะดวก โปร่งใสและมี การแข่งขันมากขึ้น บนพื้นฐานของหลักปฏิบัติที่ดีระหว่างประเทศ .
- การปรับปรุงบทบัญญัติ AIA และ ASEAN IGA ที่มีอยู่ เช่นข้อพิพาทการลงทุนระหว่างนัก ลงทุนกับรัฐสมาชิก การโอนและการปฏิบัติต่อเงินลงทุน .
- ข้อห้ามของข้อกำหนดด้านประสิทธิภาพการทำงาน .
- ข้อตกลงสำหรับผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการที่อำนวยความสะดวกในการไหลเข้า ของผู้บริหารจัดการและผู้บริหารระดับสูงที่สำคัญการจากต่างประเทศ¹⁸⁴

เพื่อการปรับปรุงให้ดีขึ้น ได้นำแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุดระหว่างประเทศจากโมเดลภาษี การลงทุนของสหรัฐอเมริกา ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ แนวทาง OECD สำหรับบริษัทข้าม ชาติ ร่างเขตการค้าเสรีอาเซียนเกี่ยวกับการลงทุนกับจีน เกาหลี ออสเตรเลียและนิวซีแลนด์ ตลอดจนการประเมินของ UNCTAD ในข้อตกลงการลงทุนระหว่างประเทศมาพิจารณาด้วย¹⁸⁵

บทบัญญัติที่ครอบคลุมของ ACIA จะเพิ่มความคุ้มครองการลงทุนและปรับปรุง"ความ เชื่อมั่นในการลงทุนในภูมิภาคนี้ของนักลงทุน หลายแหล่งอ้างอิง จะกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาต่อไป ในด้านการลงทุนภายในอาเซียน โดยเฉพาะในหมู่บริษัทข้ามชาติ (Multinational Companies : MNC) ที่อยู่ในอาเซียนผ่านการขยาย ความร่วมมือทางอุตสาหกรรมและความเชี่ยวชาญ และ นำไปสู่การส่งเสริมการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ

¹⁸⁴ ASEAN Comprehensive Investment Agreement Fact Sheet, <http://www.aseansec.org/Fact%20Sheet/AEC/2009-aec-024.pdf>.

¹⁸⁵ For details of the improvements and their relevance to the AEM guiding principles and a comparison between AIA and ASEAN IGA vs. ACIS see Highlights of the ASEAN Comprehensive Investment Agreement (ACIA), www.aseansec.org/21885.ppt.

4.4 การวิเคราะห์กระแสการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของประเทศไทย

จนถึงปี พ.ศ.2530 การลงทุนโดยตรงในประเทศไทยมีอัตราค่อนข้างต่ำ เนื่องจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจไทย แต่เริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ.2531 เป็นที่สังเกตได้ว่า มีการเพิ่มการลงทุนโดยตรงอย่างมาก จาก 1,294 ล้านดอลลาร์สหรัฐในปี พ.ศ.2531 เป็น 5,340 ล้านดอลลาร์สหรัฐในปี พ.ศ.2535 การเพิ่มขึ้นนี้ เกี่ยวข้องกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนแรงงานในประเทศญี่ปุ่นซึ่งนำไปสู่การย้ายฐานการผลิตไปยังประเทศไทย รวมทั้งประเทศกำลังพัฒนาอื่น ๆ ที่มีต้นทุนการผลิตต่ำกว่าในประเทศญี่ปุ่น ในปี พ.ศ.2536 การลงทุนจากต่างประเทศลดลงอย่างมากถึง 2,639 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งหมายความว่าลดลงกว่าร้อยละ 50 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านี้ เหตุผลของการลดลงนี้ รวมถึงโครงสร้างพื้นฐานและทรัพยากรมนุษย์ที่ไม่เพียงพอ รวมทั้งการปรับฐานการผลิตของญี่ปุ่น ในปีต่อมา การลงทุนโดยตรงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนสูงถึง 6,981 ล้านดอลลาร์สหรัฐในปี พ.ศ.2541 การลงทุนเพิ่มขึ้นถึงจุดสูงสุดในปี พ.ศ.2544 ด้วยตัวเลข 8,958 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และคงอยู่ที่ประมาณ 7,500 ล้านดอลลาร์สหรัฐในช่วง 3 ปีต่อมา การเพิ่มการลงทุนจากต่างประเทศส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจากอัตราเงินเฟ้อของไทย ซึ่งทำให้เงินบาทมีค่าถูกลงสำหรับชาวต่างชาติที่จะลงทุนในประเทศไทย และจึงสนับสนุนให้เกิดการลงทุนโดยตรง

หลายปีที่ผ่านมา ที่มาของการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทยได้เปลี่ยนแปลงไป ในปี พ.ศ.2540 การลงทุนโดยตรงส่วนใหญ่มาจากญี่ปุ่น (ร้อยละ 28) ตามด้วยสหรัฐอเมริกา และสิงคโปร์ (ร้อยละ18 ทั้งคู่) อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ.2547 สิงคโปร์เข้ามาแทนที่การลงทุนจากต่างประเทศด้วยสัดส่วนถึงร้อยละ 41 เมื่อเทียบกับประเทศญี่ปุ่น (ร้อยละ 20) สหภาพยุโรป (ร้อยละ 13) และสหรัฐอเมริกา (ร้อยละ 9) นี่แสดงให้เห็นความสำคัญของการลงทุนโดยตรงจากประเทศในเอเชีย (ญี่ปุ่น) และโดยเฉพาะ เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (สิงคโปร์) ¹⁸⁶

¹⁸⁶ Chadin Rochananonda, "Tax Incentives and FDI in Thailand", Fiscal Policy Office, Ministry of Finance in Thailand, <http://www.econ.hit-u.ac.jp/~ap3/apppdfi6/paper/THAILAND.pdf>.

**ภาพที่ 33: กระแสของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ จำแนกตามประเภทกิจการ
(ล้านเหรียญสหรัฐ)**

พ.ศ.	อุตสาหกรรม	การค้า	การลงทุน โดยตรงจาก ต่างประเทศ รวม	พ.ศ.	อุตสาหกรรม	การค้า	การลงทุน โดยตรงจาก ต่างประเทศ รวม
2528	78	62	375	2538	1,185	683	3,052
2529	109	90	399	2539	1,662	886	3,940
2530	218	84	489	2540	2,302	1,663	5,142
2531	732	164	1,294	2541	2,963	1,694	6,981
2532	1,014	313	2,066	2542	2,260	1,246	5,307
2533	1,309	558	3,030	2543	3,156	895	6,256
2534	1,035	359	3,700	2544	3,972	2,173	8,958
2535	806	348	5,340	2545	1,969	3,780	7,489
2536	981	351	2,639	2546	2,089	3,588	7,690
2537	875	504	2,452	2547	2,149	3,453	7,583

ที่มา: Chadin Rochananonda, "Tax Incentives and FDI in Thailand", (based on data from the Bank of Thailand 2005), <http://www.econ.hit-u.ac.jp/~ap3/apppfdi6/paper/THAILAND.pdf>.

4.4.1. มาตรการส่งเสริมการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของประเทศไทย

ถึงแม้ว่ายังมีข้อจำกัดบางประการสำหรับสิทธิการครอบครองของต่างชาติ เช่น การถือครองที่ดิน หรือข้อจำกัดเพื่อดำเนินธุรกิจบางชนิด หลายเรื่องได้รับการเปิดเสรีแล้ว ยกตัวอย่างเช่น กฎหมายธุรกิจของคนต่างด้าวปี พ.ศ.2515 ซึ่งจำกัดสิทธิการครอบครองของต่างชาติในบาง

ธุรกิจ ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมในปี พ.ศ.2542 เพื่อเปิดเสรีวิชาชีพจำนวนหนึ่ง รวมทั้งกฎหมายการบัญชี และการผลิตและการก่อสร้างบางประเภท รัฐบาลไทยมีความกระตือรือร้นที่จะส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทย และได้สร้างแรงจูงใจมากมายเพื่อให้ประเทศไทยเป็นที่สนใจสำหรับนักลงทุนต่างชาติมากยิ่งขึ้น มาตรการของรัฐบาลไทยในการดึงดูดการลงทุนโดยตรง รวมถึง สิทธิพิเศษที่ได้รับจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment : BOI)

BOI ได้ก่อตั้งขึ้นโดยรัฐบาลไทยเพื่อเสริมสร้างการพัฒนาเศรษฐกิจในประเทศไทย นักลงทุนต่างชาติได้รับการเสนอสิ่งจูงใจมากมายที่อาจเป็นแรงจูงใจด้านภาษีหรือด้านอื่นที่ไม่เกี่ยวกับภาษี สิ่งจูงใจที่ไม่ใช่ภาษีรวมถึงการอนุญาตให้ถือครองที่ดิน นำพนักงานต่างชาติเข้ามา และรับหรือส่งสกุลเงินต่างชาติในต่างประเทศ สิทธิประโยชน์ทางภาษี สามารถลดหรือยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักรและวัตถุดิบ ตลอดจนการได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นพิเศษ สิทธิประโยชน์อื่นๆที่อาจได้รับตามสถานที่ตั้งของธุรกิจ เขตส่งเสริมการลงทุนได้สร้างขึ้นในปี พ.ศ. 2536 เมื่อ BOI ประกาศ"นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน"ใหม่ พวกเขาแบ่งประเทศไทยออกเป็น 3 โซน โดยโซนที่ 1 รวมถึงพื้นที่ที่พัฒนามากที่สุด และโซน 3 เป็นพื้นที่ที่พัฒนาน้อยที่สุด

ภาพที่ 34: การให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและอากร

(มีผลบังคับกับคำขอที่ยื่นระหว่าง 1 มกราคม พ.ศ.2548- 31 ธันวาคม พ.ศ.2552)

	โซน 1		โซน 2		โซน 3 36 จังหวัด ¹⁸⁷		โซน 3, 22 จังหวัด	
	เขต อุตสาหกรรม/ เขต ส่งเสริม อุตสาหกรรม	นอกเขต อุตสาหกรรม	เขต อุตสาหกรรม/ เขต ส่งเสริม อุตสาหกรรม ¹⁸⁸	นอก เขต อุตสาหกรรม	เขต อุตสาหกรรม/ เขตส่งเสริม อุตสาหกรรม	นอก เขต อุตสาหกรรม	เขต อุตสาหกรรม/ เขต ส่งเสริม อุตสาหกรรม	นอก เขต อุตสาหกรรม

¹⁸⁷ and Laem Chabang Industrial Estate and Industrial Estate/Promoted Industrial Zone in Rayong Province

ภาษีนำเข้า เครื่องจักร	ลดลง ร้อยละ 50	ลดลง ร้อยละ 50	ได้รับ ยกเว้น	ลดลง ร้อยละ 50	ได้รับยกเว้น	ได้รับ ยกเว้น	ได้รับ ยกเว้น	ได้รับ ยกเว้น
ภาษีเงินได้ นิติบุคคล ยกเว้นภาษี	3 ปี	ไม่มีการ ยกเว้น	7 ปี ¹⁸⁹	3 ปี	8 ปี	8 ปี	8 ปี	8 ปี
ภาษีนำเข้า วัตถุดิบหรือ วัสดุสำคัญที่ ใช้ในการ ผลิตสินค้า ส่งออก	ยกเว้น ภาษี เป็น เวลา 1 ปี	ยกเว้น ภาษี เป็น เวลา 1 ปี	ยกเว้น ภาษี เป็น เวลา 1 ปี	ยกเว้น ภาษี เป็น เวลา 1 ปี	ยกเว้นภาษี เป็นเวลา 5 ปี	ยกเว้น ภาษี เป็น เวลา 5 ปี	ยกเว้น ภาษี เป็น เวลา 5 ปี	ยกเว้น ภาษี เป็น เวลา 5 ปี
การหัก ค่าใช้จ่าย สองครั้งจาก ค่าขนส่ง ค่า ไฟฟ้าและค่า น้ำ	ไม่	ไม่	ไม่	ไม่	ใช่	ไม่	ใช่	ใช่
ลดภาษี รายได้นิติ บุคคลร้อยละ 50 เป็นเวลา 5 ปี	ไม่	ไม่	ไม่	ไม่	ใช่	ไม่	ใช่	ใช่
หักค่าใช้จ่าย การติดตั้ง หรือก่อสร้าง โครงสร้าง	ไม่	ไม่	ไม่	ไม่	ใช่	ใช่	ใช่	ใช่

¹⁸⁸ (Excluding Laem Chabang Industrial Estate and Industrial Estate/Promoted Industrial Zone in Rayong Province)

¹⁸⁹ สำหรับการยื่นสมัครระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2548 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ.2552

พื้นฐานของ โครงการ								
ภาษีวัตถุดิบ หรือวัสดุ จำเป็นใช้ใน การผลิต เพื่อขายใน ประเทศ	ไม่	ไม่	ไม่	ไม่	ลดลงร้อยละ 75 เป็นเวลา 5 ปี ¹⁹⁰ โดย การอนุมัติปี ต่อปี (ไม่ รวมนิคม อุตสาหกรรม แหลมฉบัง และนิคม อุตสาหกรรม ม / เขต ส่งเสริม อุตสาหกรรม ในจังหวัด ระยอง)	ไม่	ลดลง ร้อยละ 75 เป็น เวลา 5 ปี ¹⁹¹ โดยการ อนุมัติปี ต่อปี	ไม่

ที่มา: Board of Investment, http://www.boi.go.th/english/about/boi_incentives.pdf

นอกเหนือจากสิทธิประโยชน์ทางภาษีและสิ่งจูงใจตามตำแหน่งที่ตั้งอุตสาหกรรมแล้ว การส่งเสริมการลงทุนยังผ่อนผันเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติอีกมากมาย ตัวอย่างเช่นในปี พ.ศ.2536 ได้อนุญาตให้ต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ได้โดยสมบูรณ์ สำหรับธุรกิจการผลิตในพื้นที่ที่มีการพัฒนาน้อยที่สุดของประเทศไทย ธุรกิจอื่น ๆ ที่อนุญาตให้ต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ รวมถึงการขนส่ง สิ่งแวดล้อม สาธารณูปโภค และโครงการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเทคโนโลยี¹⁹²

BOI ยังมีส่วนร่วมในการส่งเสริมและการโฆษณาประเทศไทยในต่างประเทศด้วย กิจกรรมของพวกเขารวมอยู่ถึงด้านอื่นๆ เช่น การโฆษณาในสื่อทั่วไปและสื่อธุรกิจ การเข้าร่วมในการจัดนิทรรศการการลงทุน จัดสัมมนาการลงทุน บริการให้คำปรึกษาการลงทุนและเร่งขั้นตอนการยื่นสมัครและขอใบอนุญาต พวกเขายังจัดตั้งสำนักงานในต่างประเทศ เช่นใน นิวยอร์ก แฟรง

¹⁹⁰ สำหรับการยื่นสมัครระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2548 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ.2552

¹⁹¹ สำหรับการยื่นสมัครระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2548 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ.2552

¹⁹² Peter Brimble, "Foreign Direct Investment: Performance and Attraction - The Case of Thailand", The Brooker Group plc., <http://www.imf.org/external/pubs/ft/seminar/2002/FDI/eng/pdf/brimble.pdf>.

เฟิร์ท โตเกียว ซิดนีย์ ปารีสและฮ่องกง (อย่างไรก็ตาม สำนักงานในฮ่องกงถูกปิดและแทนที่ด้วยสำนักงานแห่งใหม่ในเมืองโอซาก้า) เพื่อส่งเสริมโอกาสทางธุรกิจในประเทศไทย

4.4.2. ความสัมพันธ์ระหว่างมาตรการในการส่งเสริมการลงทุนและการพัฒนาการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในประเทศไทย

มาตรการส่งเสริมการลงทุนจำนวนมากของรัฐบาลไทย รวมถึงการสร้างแรงจูงใจด้านภาษี ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องตรวจสอบศักยภาพของมาตรการเหล่านี้เพื่อดึงดูดการลงทุนโดยตรง โดยทั่วไปแล้ว ขึ้นอยู่กับบริษัทข้ามชาติ ถ้าพวกเขาให้น้ำหนักแรงจูงใจด้านอัตราภาษีสูงพอที่ใช้เป็นฐานการตัดสินใจของพวกเขาที่จะลงทุนในประเทศไทย จึงขึ้นอยู่กับแรงจูงใจเหล่านี้ความจริง จากการศึกษาจำนวนหนึ่งที่ได้ว่าด้วยคำถามนี้ ได้แก่ Guisinger (2528), Rolfe (2536) and Allen, Morisset and Pirnia (2544) หนึ่งในผลการวิจัยพบว่า สิ่งจูงใจทางภาษีเป็นปัจจัยการลงทุนที่สำคัญต่อบริษัทที่มุ่งเน้นการส่งออกเช่นการผลิต มากกว่าบริษัทที่มองหาประโยชน์จากสถานที่ตั้งโดยเฉพาะ ดูเหมือนผู้ผลิตยังชอบสิ่งจูงใจเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่หักลดภาษีได้ บริษัทอื่น ๆ ที่ได้รับการดึงดูดโดยภาษีอัตราต่ำยังมีแนวโน้มที่จะชอบดำเนินกิจกรรมในหลายตลาด เช่น ธุรกิจอินเทอร์เน็ต¹⁹³

ในประเทศไทยกว่าร้อยละ 50 ของการลงทุนจากต่างประเทศมาจากภาคอุตสาหกรรมและการค้า (เทียบกับรูปที่ 26) และในความเป็นจริงสิ่งจูงใจทางภาษีของประเทศไทยดูเหมือนจะมุ่งเน้นการดึงดูดบริษัทที่มุ่งเน้นการส่งออก รวมทั้งธุรกิจที่เน้นแรงงาน (ผู้ผลิต) และเงินทุนเป็นหลัก ไม่น่าแปลกใจ ที่ภาคส่วนเหล่านี้จะแข็งแกร่งที่สุดในด้านการลงทุนจากต่างประเทศ

4.4.3. ปัจจัยที่เอื้อประโยชน์ต่อการดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ

เนื่องจากมีประเทศจำนวนมากแข่งขันกันในการลงทุนโดยตรง จึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับแต่ละประเทศที่จะรู้วิธีที่จะดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศให้ได้มากที่สุด หากพวกเขาเข้าใจอะไรที่ขับเคลื่อนบริษัทต่างประเทศ พวกเขาก็สามารถปรับกรอบกฎหมายในทิศทางที่จะเพิ่มการลงทุนโดยตรงในประเทศของพวกเขา

หนึ่งในเหตุผลหลักในการลงทุนจากต่างประเทศ คือมีความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกในการทำวิจัย รวมทั้งแรงงานที่มีทักษะสูงและสภาพแวดล้อมที่สร้างสรรค์นวัตกรรมอย่างรวดเร็ว ความร่วมมือกับมหาวิทยาลัย ศูนย์วิจัยและสมาคมที่สามารถใช้เป็นตัวชี้วัด ปัจจัยสำคัญอื่น ๆ คือ การเข้ามาของบริษัทข้ามชาติอื่น ๆ ขนาดของตลาด การทุจริต ความมั่นคง สภาพภูมิอากาศและคุณภาพชีวิต และทักษะภาษาอังกฤษของคนในท้องถิ่น และสุดท้าย แต่ไม่ท้ายสุดคือค่าแรงงาน ปัจจัยต่างๆเหล่านี้อาจมีอิทธิพลหรือไม่ ขึ้นอยู่กับบริษัทและแรงจูงใจที่ควบคุม

¹⁹³Chadin Rochananonda, "Tax Incentives and FDI in Thailand", <http://www.econ.hit-u.ac.jp/~ap3/apppdf6/paper/THAILAND.pdf>.

ได้น้อยเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ มีเกณฑ์อื่น ๆ ซึ่งจะมีอิทธิพลน้อยกว่า เกณฑ์เหล่านี้รวมถึง แรงจูงใจของรัฐ สิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา ระบบราชการและงานเอกสารที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนจากต่างประเทศ¹⁹⁴

แน่นอนว่าปัจจัยเหล่านี้มีความสำคัญไม่เท่ากัน ยกตัวอย่างเช่น การวิจัยชี้ให้เห็นว่า แรงจูงใจสาธารณะไม่สำคัญเท่ากับที่มันควรจะเป็น แรงจูงใจเพียงอย่างเดียวมักจะไม่เพียงพอที่จะดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ แต่พวกเขาอาจมีความสำคัญหากอยู่ในจุดที่มีความน่าสนใจพอๆกัน ในกรณีนี้แรงจูงใจของรัฐอาจเปลี่ยนระดับความสนใจของประเทศไป อีกปัจจัยหนึ่งที่เชื่อว่าจะมีความสำคัญกว่า คือความพร้อมของแรงงานที่มีทักษะสูงและเครือข่ายการวิจัย ในบางกรณี การตัดสินใจในการลงทุนในบางประเทศจะขึ้นอยู่กับปัจจัยนี้แต่เพียงอย่างเดียว ตัวอย่างเช่นในปี พ.ศ.2539 ไมโครซอฟต์ตัดสินใจเห็นด้วยกับเคมบริดจ์เพื่อดึงเอาความเชี่ยวชาญของศาสตราจารย์ นีลแฮม แห่งมหาวิทยาลัยเคมบริดจ์¹⁹⁵ ในที่สุด การคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาจึงได้รับการยอมรับว่ามีความสำคัญเช่นกัน การลดงานเอกสารและค่าใช้จ่ายสิทธิบัตร รวมทั้งเพิ่มการบังคับใช้กฎหมายซึ่งอาจจะทำให้เป็นประเทศที่น่าสนใจสำหรับการลงทุนจากต่างประเทศมากยิ่งขึ้น

4.4.4. การวิเคราะห์ผลกระทบของระเบียบกฎเกณฑ์ของประเทศไทย

การเพิ่มขึ้นของการลงทุนโดยตรงในประเทศไทยในช่วงปีที่ผ่านมาแสดงให้เห็นว่า มาตรการที่รัฐบาลและ BOI นำมาใช้นั้นประสบความสำเร็จเพียงใด สิทธิประโยชน์ทางภาษีของรัฐบาลไทยที่เน้นอุตสาหกรรมที่ต้องใช้แรงงานและเงินทุนเป็นหลักและอุตสาหกรรมส่งออก ดังนั้น เราอาจคิดว่าประสิทธิภาพที่ดีของภาคการค้าและภาคอุตสาหกรรมเกี่ยวข้องกับสิ่งจูงใจเหล่านี้ ซึ่งอาจจะเป็นจริงในระดับหนึ่ง แต่ก็ยังไม่ชัดเจนกับสิ่งที่ขยายนโยบายของไทยส่งผลกระทบต่อความสนใจของบริษัทต่างประเทศ

อีกจุดหนึ่งที่สำคัญที่ไม่ควรมองข้าม คือไม่ควรวัดความสำเร็จของการลงทุนจากต่างประเทศจากจำนวนเงินทุนที่ถูกสร้างขึ้นเท่านั้น ผลประโยชน์ด้านการเงินเป็นเพียงส่วนหนึ่งของประโยชน์ของการลงทุนจากต่างประเทศ นอกเหนือจากทุน การถ่ายทอดเทคโนโลยีหรือความเชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการจะต้องได้รับการพิจารณาเช่นเดียวกัน สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตนเหล่านี้มีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาในอนาคตของประเทศไทย แต่แทบจะไม่สามารถวัดว่าของมันได้ ดังนั้นการวิเคราะห์นี้แสดงให้เห็นเฉพาะส่วนหนึ่งของผลกระทบที่เกิดจากกฎระเบียบของไทย

¹⁹⁴ José Guimón, "GOVERNMENT STRATEGIES TO ATTRACT R&D-INTENSIVE FDI ", <http://www.oecd.org/dataoecd/45/4/40310856.pdf>

¹⁹⁵ José Guimón, "GOVERNMENT STRATEGIES TO ATTRACT R&D-INTENSIVE FDI ", <http://www.oecd.org/dataoecd/45/4/40310856.pdf>

สุดท้าย มันก็ไม่ชัดเจนว่าประเทศไทยสามารถที่ไปถึงศักยภาพของการดึงดูดการลงทุนโดยตรงหรือไม่ เนื่องจากมีช่องว่างสำหรับการปรับปรุงอยู่เสมอเมื่อมาถึงการแข่งขันกันในการลงทุนโดยตรง

5. "ผลกระทบทางสังคมของเขตการค้าเสรีในสหภาพยุโรป ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ และเขตการค้าเสรีอาเซียน"

5.1 ผลกระทบทางสังคมระหว่างการขยายตัวของสหภาพยุโรป

ดังที่ได้กล่าวโดยทั่วไปแล้วในบทที่ 1 ผลกำไรของการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจในหมายถึงของเศรษฐกิจมีประสิทธิภาพมากขึ้นโดยแลกด้วยต้นทุนทางสังคมเนื่องจากกระบวนการเปลี่ยนแปลงที่จำเป็น ดังที่เห็นในกรณีของ สหภาพยุโรป ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ และ เขตการค้าเสรีอาเซียน ความกังวลดังกล่าวเกี่ยวกับการถือครองที่ดินนั้น ตลาดการเกษตรและตลาดแรงงานมักจะมีความขัดแย้งในกระบวนการรวมกลุ่ม ประกอบกับยุคโลกาภิวัตน์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในยุโรป เป็นที่หวาดกลัวเป็นอย่างมากว่าการขยายตัวทางการตลาดที่อาจทำลายรูปแบบทางสังคมของยุโรป เมื่อร่างรัฐธรรมนูญยุโรปแพ็คโหวตในฝรั่งเศส แง่มุมหนึ่งที่น่าสนใจคือไม่เพียงแต่ความเป็นชาตินิยมเท่านั้น แต่โดยเฉพาะอย่างยิ่ง พรรคการเมืองปีกซ้ายแสดงจุดยืนที่ต่อต้าน วิจารณ์การเปิดเสรีตลาดในสหภาพยุโรปอย่างต่อเนื่อง จากมุมมองทางการเมือง ถ้าต้นทุนทางสังคมยังสูงเช่นนั้นจริง มันไม่เพียงแต่น่าสนใจเท่านั้น แต่ความกลัวของคนจำนวนมากที่มีผลต่อทางการเมืองผ่านทางองค์กรพัฒนาเอกชน สหภาพแรงงานและพรรคการเมือง และจำนวนเสียงมหาศาลของพวกเขาไม่อาจถูกละเลยได้

แต่อะไรคือผลกระทบทางสังคมที่แท้จริงของการขยายตัวของ สหภาพยุโรป โดยทั่วไปอาจกล่าวได้ว่า ผลในเชิงลบอยู่ไกลตัวจากที่ได้วิจารณ์กันก่อนหน้านี้ ไม่ว่าในประเทศสมาชิกเก่าหรือใหม่ก็ตาม เมื่อดูที่ตัวเลข ก็อาจกล่าวได้ว่าในประเทศสมาชิกใหม่ อัตราการว่างงานลดลงในขณะที่เงินเดือนเพิ่มขึ้นในเวลาเดียวกัน ยกตัวอย่างประเทศโปแลนด์ ผลกระทบเหล่านี้ถูกระบุไว้ในการศึกษาจาก Office of the Committee for European Integration in Warszawa ในปี พ.ศ.2552 ซึ่งได้มีการกล่าวเกี่ยวกับการพัฒนาในประเทศโปแลนด์ดังนี้ : “ไม่ถึงสี่ปีนับตั้งแต่โปแลนด์ลงนามเข้าร่วมกับสหภาพยุโรป อัตราการว่างงานลดลงเกือบครึ่งหนึ่ง ซึ่งมาพร้อมกับเงินเดือนที่เพิ่มเติมอีกเล็กน้อยแสดงค่าในเงินยูโรถึงร้อยละ 58 ดังนั้น ความคาดหวังของสังคมที่เกี่ยวข้องกับการเข้าร่วมสหภาพยุโรปของโปแลนด์ และเกี่ยวกับสถานการณ์ของผู้บริโภคโดยเฉลี่ยที่ได้รับการปรับปรุงดีขึ้นเริ่มเป็นรูปเป็นร่างขึ้นมา”¹⁹⁶

แน่นอนจะต้องมีการกล่าวถึง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอัตราการว่างงานในยุโรปตะวันออก มาจากระดับที่สูงมาก เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่องหลังปี พ.ศ.2533 ที่ได้เน้นเศรษฐกิจแห่งชาติแล้ว วันนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการคำนึงถึงผลกระทบของวิกฤติการเงินโลก อัตราการว่างงานโดยทั่วไปไม่ได้สูงขึ้นในยุโรปตะวันออก

¹⁹⁶ Wiśniewski (a.o.), “4 years of Poland’s membership in the UE”, (Office of the Committee for European Integration ed, Warszawa, 2009), 33.

ภาพที่ 35: อัตราการว่างงานในประเทศยุโรปตะวันออกที่เลือกไว้ (พ.ศ.2552/2553)

โปแลนด์	สาธารณรัฐ เช็ก	บัลแกเรีย	ลิทัวเนีย	สโลวีเนีย	สโลวาเกีย	ฮังการี
9.6%	7.1%	9.4%	18.3%	7.3%	14.5	11.2

ที่มา: ข้อมูลจาก EUROSTAT

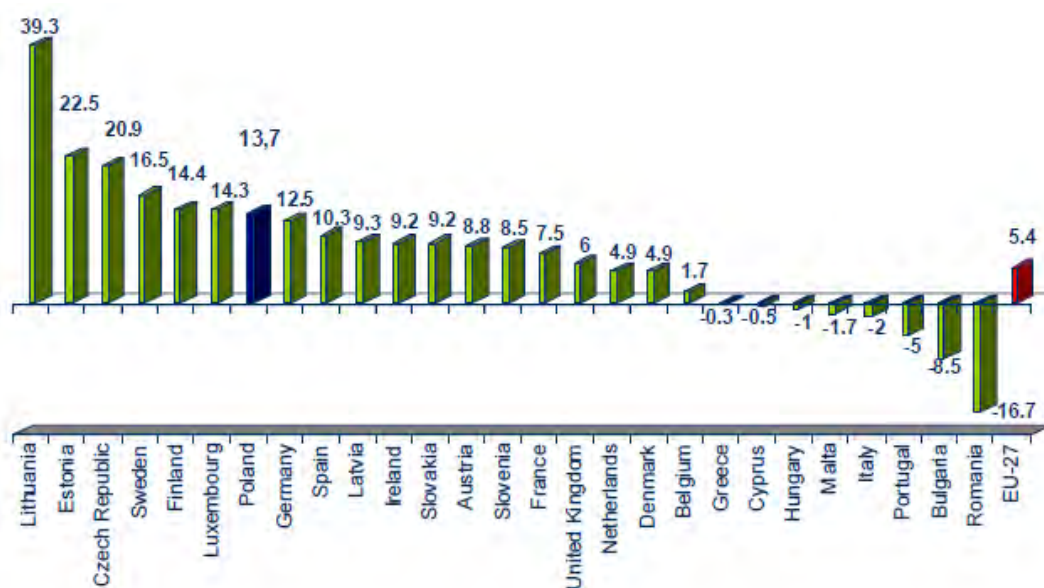
EU - 27 โดยเฉลี่ยในเวลาเดียวกันคือ ร้อยละ 9.6 และถ้าหากคุณเฉพาะที่ประเทศสมาชิก "เก่า"
EU - 15 จำนวนคือ ร้อยละ 9.5 ในเดือนนั้น รวมถึงภาวะวิกฤติที่กระทบเศรษฐกิจอย่างเช่นสเปน
(ร้อยละ20.6) และไอร์แลนด์ (ร้อยละ 13.9)

การศึกษาที่เกี่ยวข้องกับโปแลนด์สรุปผลกระทบของการเข้าร่วมสหภาพยุโรปดังนี้:
"นับตั้งแต่โปแลนด์เข้าร่วมสหภาพยุโรป ได้มีการปรับปรุงสถานการณ์ในตลาดแรงงานดีขึ้นอย่างเป็นระบบ เช่นการลดลงของอัตราการว่างงานและการเพิ่มขึ้นของการจ้างงาน เป็นที่คาดกันว่า
ตั้งแต่โปแลนด์เข้าร่วมกับสหภาพยุโรป บริษัทต่างๆที่ดำเนินงานในตลาดโปแลนด์มีประมาณ 2.1
ล้านงาน"¹⁹⁷

มองอย่างเป็นรูปธรรมในภาคการเกษตร สามารถยืนยันได้ว่า การขยายสหภาพยุโรป
ได้ริเริ่มต้นกระบวนการรวมตลาดที่ดินเป็นหนึ่งเดียว นำไปสู่การทำฟาร์มขนาดใหญ่ขึ้นและลดลง
จำนวนคนงานลง (ดูรูปที่ในบทที่ 3) ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางลบทางสังคมต่อเกษตรกร
(แม้ว่าข้อเท็จจริงข้างต้นไม่ได้แสดงผลกระทบทางลบต่ออัตราการว่างงานหรือเงินเดือน) ยังเป็นที่
น่าสังเกตว่า คนงานในภาคเกษตรเป็นกลุ่มที่มีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมากที่สุดในช่วงปีที่
ผ่านมา การศึกษาดังกล่าวระบุถึงโปแลนด์ว่า รายได้ของพวกเขาเพิ่มขึ้นเกือบสองเท่าในระหว่างปี
พ.ศ.2543 และ พ.ศ.2552 รูปต่อไปนี้แสดงให้เห็นการพัฒนาด้านรายได้ของเกษตรกรสำหรับปี
พ.ศ.2550 แสดงได้การเพิ่มขึ้นอย่างมากในเพียงหนึ่งปีเท่านั้น

¹⁹⁷ Wiśniewski (a.o.), "4 years of Poland's membership in the UE", (Office of the Committee for European Integration ed, Warszawa, 2009), 53.

ภาพที่ 36: การเปลี่ยนแปลงรายได้ของเกษตรกรในสหภาพยุโรป ในปี พ.ศ.2550
(ร้อยละ เมื่อเทียบกับปี พ.ศ.2549)



ที่มา: WiŚniewski (a.o.), "4 years of Poland's membership in the UE", (Office of the Committee for European Integration ed, Warszawa, 2009), 56.

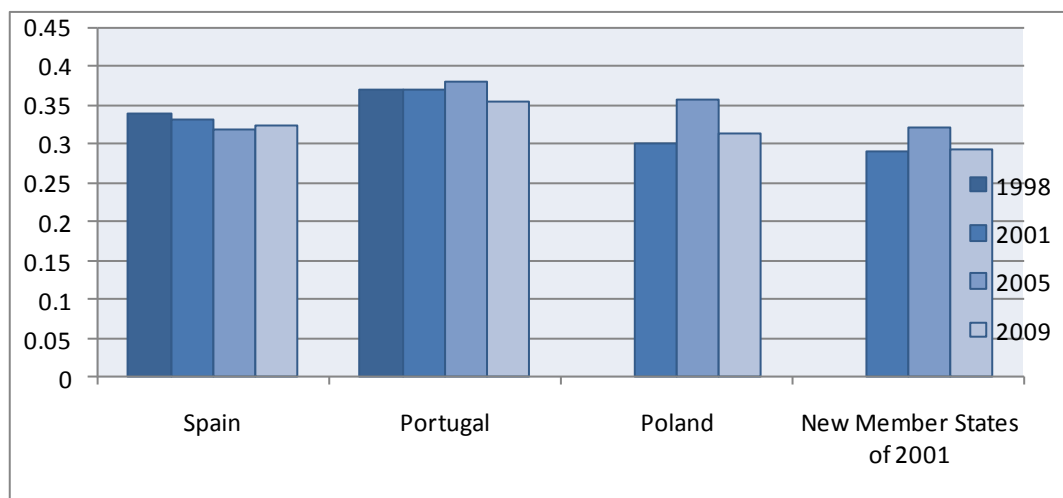
จะเห็นว่าประเทศยุโรปตะวันออกส่วนใหญ่รายได้เกษตรกรเพิ่ม (อย่างขนานใหญ่) สูงกว่าค่าเฉลี่ยของสหภาพยุโรป แต่ก็ยังเป็นที่น่าสนใจว่า มีสามประเทศยกเว้นคือฮังการี บัลแกเรียและโรมาเนีย อย่างลึ้มว่าข้อตกลงระหว่างกาลนี้เป็นหลักฐานที่สนับสนุนว่า การออกแบบข้อตกลงเหล่านี้ไม่มีความสัมพันธ์กับผลกระทบทางสังคมที่คาดหมาย (กฎระเบียบที่เข้มงวดในประเทศโปแลนด์ แต่เปิดเสรีในสโลวีเนีย ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในฮังการี) เราอาจจะเห็นความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นในลัตเวียและอัตราการว่างงานสูงในประเทศ แต่อัตราการว่างงานสูงนี้ยังพบในลัตเวีย ฮังการีและสโลวาเกีย

ความไม่เท่าเทียมของรายได้ก่อนและหลังการเข้าสหภาพยุโรป

มาตรการร่วมที่ระบุความไม่เท่าเทียมกัน คือการกระจายรายได้ค่าจ้างซึ่งจะแสดงเป็นค่าสัมประสิทธิ์จินี โดยมีค่าอยู่ในช่วง 0 ถึง 1 จุด โดยที่ 1 คือสังคมที่เท่าเทียมกันน้อยที่สุด สวีเดนเป็นประเทศที่ถือว่ามีความแตกต่างรายได้น้อย มีค่าสัมประสิทธิ์จินี เท่ากับ 0.23 อย่างไรก็ตาม เพื่อทำข้อสรุปและข้อเสนอแนะนโยบายสำหรับประเทศไทย ซึ่งมีค่าสัมประสิทธิ์จินี อยู่ที่ 0.432 ใน 2000 จึงเหมาะที่จะนำเอาประเทศยุโรปอื่นๆ เป็นตัวอย่างอ้างอิง คือ สเปน โปรตุเกส และโปแลนด์ สองประเทศแรกอยู่ในภาคใต้ของยุโรปและมักจะถือว่ายากจนกว่าประเทศเพื่อนบ้าน

ทางภาคเหนือ ในขณะที่โปแลนด์ตั้งอยู่ในตำแหน่งพิเศษของการเป็นประเทศสมาชิกสหภาพยุโรปใหม่ เมื่อเทียบกับความไม่เท่าเทียมในรายได้ในประเทศเหล่านี้ ทั้งก่อนและหลังเข้าร่วมสหภาพยุโรป เราอาจได้ข้อสรุปสำหรับประเทศไทยในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของอาเซียน อย่างไรก็ตาม ข้อมูลจากช่วงเวลาก่อนการเข้าร่วมสหภาพยุโรปของโปรตุเกสและสเปนในปี 1986 นั้นแทบจะหาไม่ได้และไม่ได้มาตรฐาน เพราะจนถึง พ.ศ.2537 European Community Household Panel (ECHP) ได้ดำเนินการสำรวจที่มีระยะเวลา 8 ปี ด้วยแบบสอบถามมาตรฐานที่ช่วยให้การประเมินความไม่เท่าเทียมกันของรายได้ในแต่ละประเทศมีความถูกต้องมากขึ้น สำหรับระยะก่อนปี พ.ศ. 2537 นั้นข้อสรุปสามารถทำได้เพียงกว้างๆ เท่านั้น

ภาพที่ 37: ค่าสัมประสิทธิ์จินิ



ที่มา: มุลนิธิริวแมนดีเวลลอปเม้นท์ฟอรัม 2557, ข้อมูลจาก EUROSTAT

ประเทศสเปน

สเปนเข้าร่วมสหภาพยุโรปใน พ.ศ.2529 ในเวลาเดียวกับโปรตุเกส บางรายงานระบุว่าในช่วงทศวรรษ 80 รายได้ไม่เท่าเทียมกันของสเปนลดลง แต่ไม่แน่ใจว่าเกิดจากการเข้าร่วมสหภาพยุโรปหรือด้วยเหตุผลอื่น อย่างไรก็ตาม จากข้อมูลปี พ.ศ.2541 ของ ECHP พบว่าสเปนจัดอยู่ในหมู่ประเทศที่มีความไม่เท่าเทียมของรายได้มากที่สุดในสหภาพยุโรป นอกจากนี้ การศึกษายังให้ข้อมูลที่สามารถใช้ในการกำหนดปัจจัยที่มีผลต่อรายได้ของผู้คน ปัจจัยเหล่านี้รวมถึงอายุ การศึกษา สถานภาพสมรสและเพศ ตามข้อมูล หัวหน้าครัวเรือนที่อยู่ระหว่างอายุ 51 และ 55 มีรายได้ดีที่สุดในขณะที่หัวหน้าครอบครัวที่มีอยู่ระหว่างอายุ 61 และ 65 ปีได้รับรายได้ทุน (capital income) มากที่สุด หัวหน้าครัวเรือนอายุต่ำกว่า 25 มีฐานะยากจนที่สุด การศึกษาเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญโดยข้อมูลแสดงให้เห็นว่าระดับการศึกษายังสูงระดับรายได้ยิ่งมาก คู่สมรสโดยทั่วไปมีรายได้มากกว่า ในขณะที่หญิงโสดมักจะน้อยกว่าชายโสด

ระหว่างปี พ.ศ.2541 และ พ.ศ.2548 สถานการณ์ในประเทศสเปนดีขึ้น เนื่องจากความไม่เท่าเทียมของรายได้ลดลงอย่างต่อเนื่อง แต่แนวโน้มในเชิงบวกนี้อยู่ได้ไม่นาน จนถึงปี พ.ศ.2552 เมื่อความไม่เท่าเทียมกันรายได้เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับ พ.ศ.2548 แต่มันยังคงต่ำกว่าระดับของปี พ.ศ.2544 ซึ่งอาจแสดงให้เห็นว่า ผลลัพธ์เชิงบวกส่วนใหญ่ของปีก่อนหน้านี้อาจดำเนินต่อไป

โปรตุเกส

โปรตุเกสถือเป็นหนึ่งในประเทศที่มีความไม่เท่าเทียมของรายได้ที่ใหญ่ที่สุดในหมู่ประเทศที่พัฒนาแล้ว เมื่อโปรตุเกสเข้าร่วมสหภาพยุโรปในปี พ.ศ.2529 การกระจายรายได้มีการเพิ่มขึ้นอย่างมาก ในปีก่อนหน้าและต่อเนื่องถึงกลางทศวรรษ 90 ทั้งนี้อย่างน้อยส่วนหนึ่งเนื่องมาจากความแตกต่างของค่าจ้างจากระดับการศึกษาที่แตกต่างกัน เรื่องนี้สามารถอธิบายได้ด้วยการขาดคนงานที่มีการศึกษา รายได้ค่าจ้างมักจะเป็นประเภทรายได้ที่มีความเท่าเทียมมากที่สุดเมื่อเทียบกับรายได้ทั่วไปหรือรายได้เงินทุน ตัวอย่างเช่นในปี พ.ศ.2544 ค่าสัมประสิทธิ์จินีสำหรับรายได้น้อยกว่า 0.4 ในขณะที่รายได้อยู่ใน 0.53 และรายได้ของเงินทุนสูงถึง 0.97 ความแตกต่างอย่างมากเหล่านี้ไม่น่าแปลกใจ เนื่องจากต้องการสร้างรายได้ทุนจำนวนมาก ดังนั้น ผู้คนที่ร่ำรวยอยู่แล้วสามารถเพิ่มความมั่งคั่งของพวกเขาได้อีก เนื่องจากรายได้ทุนเกือบทั้งหมดจะถูกสร้างโดยพวกเขา

การศึกษาพบว่าประชากรที่ยากจนกว่าในโปรตุเกสส่วนใหญ่ประกอบอาชีพอิสระ โดยมีพื้นฐานการศึกษาต่ำและอยู่ในวัยกลางคน คนเหล่านี้ได้รับรายได้กว่าร้อยละ 50 จากการโอน การค้นพบอีกประการหนึ่งคือการที่รายได้น้อยมักจะยังอยู่ในกลุ่มรายรับน้อยและเงินทุนน้อย¹⁹⁸

ในระหว่างหลายปีหลังนี้ สถานการณ์ไม่ได้เปลี่ยนแปลงมากนัก ระหว่างปี พ.ศ.2541 และ พ.ศ.2544 ค่าสัมประสิทธิ์จินีอยู่ในระดับเดียวกันและในปี พ.ศ.2548 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย อย่างไรก็ตามการพัฒนาล่าสุดมีผลออกมาค่อนข้างเป็นเชิงบวกด้วยค่าสัมประสิทธิ์จินี ลดลงต่ำกว่าอัตราของปี พ.ศ.2541 ด้วยซ้ำ

โปแลนด์

ในโปแลนด์ สามารถมองเห็นความแตกต่างอย่างมากระหว่างฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันตกของประเทศ ฝั่งตะวันตกและบริเวณโดยรอบวอร์ซอจะร่ำรวยกว่าทางตะวันออกของโปแลนด์ซึ่งยากจนกว่า ความแตกต่างระดับภูมิภาคเหล่านี้ได้เพิ่มขึ้นในทศวรรษ 90 เนื่องจาก

¹⁹⁸ Budria, Santiago, "Economic Inequality in Portugal: A Picture in the Beginnings of the 21st Century", *Munich Personal RePEc Archive*, University of Madeira and CEEApIA, 2007, <http://mpira.ub.uni-muenchen.de/1784/>.

อัตราการว่างงานลดลง อีกเหตุผลหนึ่งสำหรับความแตกต่างในภูมิภาคเหล่านี้ก็คือว่า การเกษตรในภาคตะวันออกมีบทบาทมากกว่า ถึงแม้ว่าจะสร้างงานจำนวนมากในภูมิภาค GDP ต่อหัวก็ยังอยู่ในระดับต่ำ

ด้วยการเข้าร่วมสหภาพยุโรปของโปแลนด์ในปี พ.ศ.2544 ความแตกต่างนี้เพิ่มมากยิ่งขึ้น ตั้งแต่ พ.ศ.2544 จนถึง พ.ศ.2548 สามารถสังเกตได้ว่าค่าสัมประสิทธิ์จีดีพีเพิ่มขึ้นอย่างมากถึง 0.05 อย่างไรก็ตาม ในปีต่อมาสถานการณ์ดีขึ้น และใน พ.ศ.2552 ตัวเลขลดลงอีกครั้งและเกือบจะถึงระดับของ พ.ศ.2544 นี่แสดงให้เห็นว่า ความไม่เท่าเทียมของรายได้ในประเทศโปแลนด์ได้เลวลงอีกเล็กน้อยเท่านั้น เนื่องจากการเข้าร่วมสหภาพยุโรป และไม่เป็นที่ชัดเจนว่าทั้งสองเหตุการณ์ที่มีการเชื่อมโยงกันหรือไม่

กรณีก่อนหน้านี้ไม่ได้แสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างการเข้าร่วมสหภาพยุโรปและการพัฒนารายได้ไม่เท่าเทียมกัน แม้ว่าสถานการณ์โดยรวมในสเปนและโปรตุเกสจะดีขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541-2552 แต่ก็ยังไม่สามารถหาข้อสรุปจากกรณีนี้ เนื่องจากพวกเขาได้เข้าร่วมสหภาพยุโรปในปี พ.ศ.2529 และข้อมูลย้อนหลังสู่เวลานั้นทั้งไม่มีหรือไม่ถูกต้อง โปแลนด์เป็นตัวอย่างที่ดีกว่ามาก เพราะข้อมูลที่จำเป็นทั้งหมดสามารถใช้ได้ นอกจากนี้ยังมีความคล้ายคลึงกันมากกับประเทศไทย คือความแตกต่างกันอย่างมากระหว่างภูมิภาคภายในประเทศ

เกี่ยวกับกรณีของโปแลนด์ การเข้าร่วมสหภาพยุโรปค่อนข้างจะมีผลกระทบทางลบต่อความไม่เท่าเทียมของรายได้ เนื่องจากตั้งแต่ปี พ.ศ.2544-2548 ค่าสัมประสิทธิ์จีดีพีเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ.2552 ได้ลดลง แต่ยังคงสูงกว่าระดับแรกของปี พ.ศ.2544 น่าเสียดายที่เพียงแค่การตรวจสอบกรณีของโปแลนด์ก็ไม่สามารถที่จะทำให้การประเมินผลถูกต้องได้ ซึ่งทำให้จำเป็นต้องดูที่การเปลี่ยนแปลงโดยรวมในความไม่เท่าเทียมกันของรายได้ในประเทศสมาชิกสหภาพยุโรปใหม่ มองไปที่ประเทศสมาชิกใหม่ทั้งหมด จะเห็นว่าค่าสัมประสิทธิ์จีดีพีในวันที่เข้าร่วมสหภาพยุโรป (2544) และ 8 ปีต่อมาเกือบจะเหมือนกัน นี่ยังระบุการเข้าร่วมสหภาพยุโรปไม่ได้ทำให้หรือทำให้การพัฒนารายได้ไม่เท่าเทียมกันลดลงเพียงเล็กน้อย แต่รายได้ไม่เท่าเทียมกันจะไม่เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

นอกจากนี้ มีบางบทเรียนอื่น ที่สามารถเรียนรู้จากประเทศเหล่านี้ ซึ่งเป็นกลุ่มที่เสี่ยงต่อความยากจนมากที่สุด ชาวโสดที่มีการศึกษาต่ำนั้นคือกลุ่มคนที่ได้รับผลกระทบจากความยากจนมากที่สุด และดังนั้น มาตรการในการลดความยากจนและความไม่เท่าเทียมกันจึงควรมุ่งเน้นกลุ่มนี้เป็นพิเศษ

สังคมและวัฒนธรรมของสหภาพยุโรป

การสร้างสหภาพยุโรปไม่เพียงมุ่งเน้นการเติบโตทางเศรษฐกิจ แต่ในความสามัคคีของประเทศในแถบยุโรป บทบาทของสหภาพยุโรปนี้ถูกฝังอยู่ในประวัติศาสตร์ของมันตั้งแต่ผู้

บุกเบิก คือ ประชาคมเศรษฐกิจยุโรป (European Economic Community : EEC) ถูกสร้างขึ้นในปี พ.ศ.2500 เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดสงครามระหว่างในประเทศในยุโรปอีก (โดยเฉพาะฝรั่งเศสและเยอรมนี) โดยการเสริมสร้างความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจของพวกเขา

ยิ่งนานวันที่สหภาพยุโรปดำรงอยู่ยิ่งมีประเทศเข้าร่วมมากขึ้น ความสัมพันธ์ระหว่างประเทศสมาชิกยิ่งใกล้ชิดมากขึ้น กระบวนการนี้ถูกเสริมสร้างโดยชุดโครงการต่างๆที่สหภาพยุโรปนำมาใช้ ตัวอย่าง คือโครงการอีราสมุส (Erasmus) ของสหภาพยุโรปซึ่งมอบทุนการศึกษาแก่นักศึกษาชาวยุโรปที่ต้องการศึกษาต่อในประเทศสมาชิกสหภาพยุโรปอื่น อีกโครงการก็คือ เมืองหลวงทางวัฒนธรรมของยุโรป ในแต่ละปีตำแหน่งจะมอบเป็นรางวัลให้แก่เมืองของยุโรปหนึ่งหรือหลายเมืองเพื่อนำชาวยุโรปให้เข้ามาใกล้ชิดกันมากขึ้น และเน้นความหลากหลายของวัฒนธรรมยุโรป โครงการเหล่านี้มีบทบาทสำคัญในการนำยุโรปใกล้ชิดมากขึ้น แต่ขั้นตอนที่สำคัญที่สุดคือการไหลเวียนอย่างอิสระของประชาชน ซึ่งจะช่วยให้พลเมืองสหภาพยุโรปทุกคนมีสิทธิในการเดินทาง อยู่อาศัยและทำงานในประเทศสมาชิกสหภาพยุโรปอีกประเทศหนึ่ง ความสำเร็จของนโยบายเหล่านี้ ไม่เพียงแต่ได้เห็นนักศึกษาจำนวนมากที่ศึกษาอยู่ในประเทศยุโรปอีกประเทศหนึ่งเท่านั้น แต่ยังเพิ่มการคาดหวังในสถานศึกษา ภาษาที่เรียนโดยนักเรียนในสหภาพยุโรปและการใช้จ่ายของประชาชนเกี่ยวกับการศึกษาด้วย สหภาพยุโรปยังได้ผ่านกฎหมายหลายฉบับที่เกี่ยวกับมาตรฐานและการปกป้องสิ่งแวดล้อมซึ่งได้ให้สัตยาบันและนำไปใช้โดยสมาชิกสหภาพยุโรปแล้ว ขณะนี้มีกฎหมาย 690 ฉบับที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมมีผลบังคับใช้อยู่

ภาพที่ 38: การพัฒนาการศึกษาในสหภาพยุโรป

	2542	2550
ภาษาต่างประเทศนักเรียนได้เรียน	1.3	1.5
ความคาดหวังในโรงเรียน	16.6	17.2
การเคลื่อนย้ายของนักศึกษา	331.600	487.900
ค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษา (ร้อยละ ของ GDP)	4.86	4.96

ที่มา: Eurostat,

http://epp.Eurostat.ec.Europa.eu/portal/page/portal/education/data/main_tables.

ภาพที่ 39: โครงการสำคัญของสหภาพยุโรป

วัฒนธรรม	สิ่งแวดล้อม	สังคม
European Union Youth Orchestra	กฎหมายสิ่งแวดล้อม 690 ฉบับที่ผ่านความเห็นชอบ	European Commissions
Culture 2000 (โครงการ 7 ปี)	กฎหมายพิทักษ์สัตว์ 22 ฉบับที่ผ่านความเห็นชอบ	Humanitarian Aid Office
เดือนแห่งวัฒนธรรมยุโรป	กฎหมายคุ้มครองสุขภาพ 168 ฉบับที่ผ่านความเห็นชอบ	ศาลยุติธรรมสหภาพยุโรป
โครงการสื่อสหภาพยุโรป (สหภาพยุโรป Media Program)		Erasmus Program
เมืองหลวงทางวัฒนธรรมของยุโรป		กองทุนพัฒนาสหภาพยุโรป
		การไหลเวียนอย่างอิสระของประชาชน

ที่มา: เว็บไซต์ของสหภาพยุโรปเข้าชมเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2554

http://Europa.eu/Eu-life/index_de.htm.

5.2 ผลกระทบทางสังคมของการดำเนินการตามข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ

เหนือ ความกังวลก่อนข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ

ตามที่ได้ระบุไว้ก่อนหน้านี้ ทั้งก่อนและระหว่างการเจรจาและการบังคับใช้ของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ นั้น มีความกังวลอย่างมีนัยสำคัญว่า สนธิสัญญาจะมีผลกระทบเชิงลบทางด้านแรงงานและสถานการณ์สิ่งแวดล้อมใน 3 ประเทศ ผู้คัดค้านข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือจำนวนมากกล่าวว่า ประเทศต่างๆ จะตัดราคาแรงงานและลดอำนาจกฎหมายสิ่งแวดล้อมเพื่อให้บรรยากาศ "เป็นมิตรกับนักลงทุน" มากที่สุดเพื่อการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ เพื่อตอบสนองต่อความกังวลเบื้องต้นเหล่านี้ ความตกลงสองฉบับ คือ ความตกลงว่าด้วยความร่วมมือด้านสิ่งแวดล้อมแห่งอเมริกาเหนือ (the North American Agreement on Environmental Cooperation : NACEC) และความตกลงว่าด้วยความร่วมมือด้านแรงงานแห่งอเมริกาเหนือ (the North American Agreement on Labor Cooperation : NAALC) ถูกเพิ่มเข้าในข้อตกลงการสร้างกลไกหลักเพื่อรับมือกับความเป็นไปได้ของผลกระทบทางสังคมเชิงลบ

อย่างไรก็ตาม เรื่องที่สำคัญที่สุดและใช้ในการอภิปรายเพื่อวัตถุประสงค์ในการศึกษา นี้ คือผลกระทบของข้อตกลงทางการค้าในประเทศเม็กซิโก ยังได้กล่าวถึงก่อนหน้านี้ว่า ข้อตกลงทางการค้าเป็นสุดยอดของความพยายามของรัฐบาลในการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจเม็กซิกันสู่เศรษฐกิจเน้นการส่งออก เพื่อตระหนักถึงความหวังนี้ รัฐบาลเม็กซิกันได้จัดทำนโยบายจำนวนหนึ่งที่เปลี่ยนแปลงชนบทเม็กซิกันอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งผ่านระบบ *maquiladoras* และการปรับภาคการเกษตรสู่อุตสาหกรรม รัฐบาลเม็กซิกันยังตระหนักว่า การทำเช่นนั้นประเทศอาจต้องประสบกับช่วงการเปลี่ยนแปลงอันเจ็บปวด แม้ว่าพวกเขาพยายามที่จะเยียวยาผลกระทบเหล่านี้บางส่วน การศึกษาพบว่ายังคงเป็นปัญหาที่สำคัญต่อไป (ทрудหนักงโดยวิกฤติการณั เงินเปโซในปลายทศวรรษ 90) โดยเฉพาะในเขตชนบทของเม็กซิโก ส่วนต่อไปจะดูรายละเอียดบางส่วนของผลกระทบที่สำคัญเหล่านี้

ผลกระทบหลังข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือในเม็กซิโก

ค่าจ้างและการจ้างงาน

รูปแบบทั่วไปก่อนการเปิดเสรีทางเศรษฐกิจของเม็กซิโกคือ การเปิดกว้างทางเศรษฐกิจ การค้าและการลงทุนมากขึ้นจะนำไปสู่รายได้ที่สูงขึ้นและการพัฒนาสังคมโดยรวมดีขึ้น มาตรการในการพัฒนาสังคมรวมถึงตัวชี้วัดต่างๆที่แตกต่างกันตั้งแต่การลงทะเบียนในการศึกษา ถึงสุขภาพ ถึงความไม่เท่าเทียมของรายได้ หนึ่งในมาตรการที่เคร่งครัดที่สุดสำหรับเม็กซิโกคือ ความไม่เท่าเทียมกันรายได้ที่เพิ่มขึ้นของประชากร ในปี พ.ศ.2528 ก่อนที่โครงการการเปิดเสรีทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่จะเกิดขึ้น ค่าสัมประสิทธิ์จินี ของประเทศคือ 0.46 ในปี พ.ศ.2551 อัตราส่วนนี้ได้เพิ่มขึ้นถึง 0.52¹⁹⁹

เมื่อดูในส่วน of ค่าจ้างแรงงานก่อนและหลังการบังคับใช้ของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือได้แสดงให้เห็นว่า การจ้างงานและค่าจ้างที่เพิ่มขึ้นในเม็กซิโกไม่ได้บรรลุผลตามที่สัญญาไว้ การศึกษาที่ดำเนินโดย RISEL พบว่า แม้ว่าการจ้างงานโดยรวมระหว่างปี พ.ศ.2538-2542 เติบโตขึ้นจริง แต่อัตราการเติบโตไม่เร็วพอที่จะตอบสนองความต้องการการจ้างงานเนื่องจากรายงานพบว่า การจ้างงานโดยรวมจะต้องเติบโตถึงร้อยละ 2.5 เพื่อตอบสนองความต้องการแรงงานใหม่ปีละ 1.2 ล้านงาน เพื่อรักษาการเติบโตการจ้างงานที่จำเป็นประเภทนี้ เศรษฐกิจจะต้องโตไม่น้อยกว่าร้อยละ 7 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่พบเพียงครั้งเดียวในช่วงปี พ.ศ.2536-2543²⁰⁰

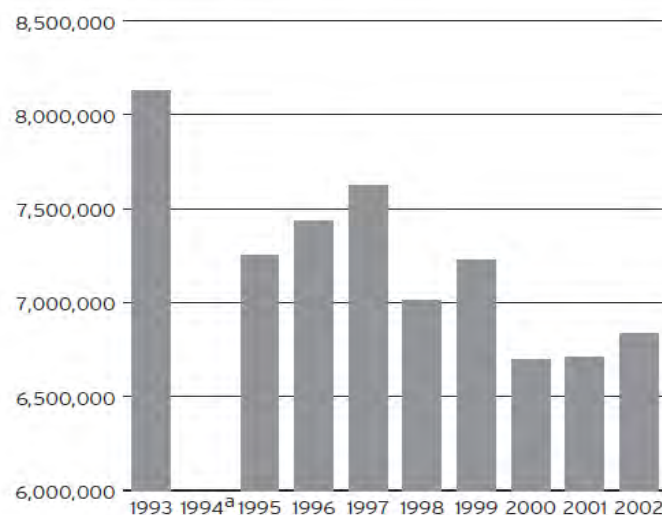
บทบัญญัติของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนืออาจมีผลกระทบมากที่สุดที่ชุมชนชนบทภาคเกษตรของประเทศเม็กซิโก การรณรงค์ปฏิรูปที่ดินที่รื้อถอนโครงสร้างทางการเกษตรของชุมชนเพื่อประโยชน์ของการส่งออกสินค้าเกษตรขนาดใหญ่ ร่วมกับการยกเลิกการอุดหนุน

¹⁹⁹ "Gini Index in Mexico", *Trading Economics*, <http://www.tradingeconomics.com/mexico/gini-index-wb-data.html>.

²⁰⁰ Salas, Carlo. "The Impact of NAFTA on Wages and Incomes in Mexico." Briefing Paper: NAFTA at Seven. 2000. Economic Policy Institute, 14

ราคาในตลาดสินค้าเกษตร ได้ส่งผลกระทบต่อ การดำรงชีพและคุณภาพชีวิตของชาวเม็กซิกันส่วนใหญ่ ต้นทศวรรษ 90 ภาคเกษตรมีงานทำมากกว่าร้อยละ 20 ของประชากรคนงานเพียง 8.2 ล้านคน ในช่วงทศวรรษถัดไป ตัวเลขนี้จะลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเกษตรกรทิ้งฟาร์มเพื่อหาโอกาสอื่น ๆ การจากชุมชนเกษตรสู่อาชีพอื่น ๆ นี้ได้รับแรงหนุนส่วนใหญ่จากการเพิ่มขึ้นของธุรกิจการเกษตรแบบรวมศูนย์ในเม็กซิโก รวมกับความไม่สมดุลของการค้าทางการเกษตรขนาดใหญ่ระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกาและเม็กซิโก ที่โดดเด่นมากที่สุดจะอยู่ในอุตสาหกรรมข้าวโพด การส่งออกข้าวโพดจากประเทศสหรัฐอเมริกาสู่เม็กซิโกได้ท่วมตลาดเม็กซิกัน และเนื่องจากเงินอุดหนุนข้าวโพดขนาดใหญ่ในสหรัฐอเมริกาทิ้งขายไปยังเม็กซิโกในช่วงปี พ.ศ.2542-2544 ที่ต่ำกว่าต้นทุนการผลิตถึงร้อยละ 30²⁰¹ ภาคเกษตรเม็กซิกันขนาดเล็กและขนาดใหญ่ไม่สามารถแข่งขันได้อย่างมีประสิทธิภาพในบรรยากาศเช่นนี้ ดังเห็นได้จากกราฟด้านล่าง โดยปี พ.ศ.2545 ภาคเกษตรได้สูญเสีย 1.3 ล้านงาน

ภาพที่ 40: การจ้างงานในภาคเกษตรกรรมของเม็กซิโก



Source: INEGI/STPS, National Employment Survey (ENE).
 Note: Agriculture actually refers to the primary sector, which also includes fishing, forestry, and trapping.
 a. Data for 1994 not available.

202

คำถามก็คือว่าการเพิ่มขึ้นในภาคการผลิตหรือภาคอื่น ๆ จะเพิ่มอัตราการชดเชยต่อการลดลงของงานเกษตรหรือไม่ ข้อมูลจากภาคการผลิตและการบริการแสดงภาพที่ไม่ชัดเจนว่าสุดท้ายได้สะท้อนให้เห็นถึงผลขาดทุนสุทธิเล็กน้อยในโอกาสการจ้างงาน

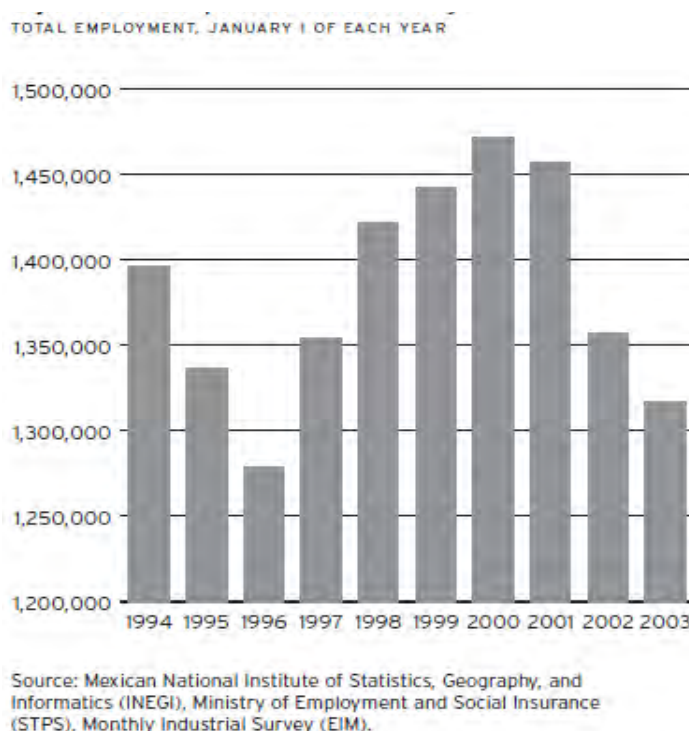
²⁰¹ Polaski, Sandra, "Jobs, Wages and Household Income," *NAFTA's Promise and Reality*. 2004. Carnegie Endowment for International Peace, 17.

²⁰² Ibid, 20.

การผลิต

มองในภาค non-maquiladora ตั้งแต่การบังคับใช้ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือแล้ว เศรษฐกิจเม็กซิกันได้รับการเกี่ยวพันกับเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกามากขึ้น ด้วยความจริงนี้ ภาคการผลิตของเม็กซิโกได้แสดงให้เห็นถึงวงจรที่เพิ่มขึ้นและลดลงที่ต้องขึ้นอยู่กับวัฏจักรธุรกิจสหรัฐ ดังที่แสดงในกราฟด้านล่าง การเติบโตในเศรษฐกิจสหรัฐ ดังที่เห็นในปลายทศวรรษ 90 เราจะเห็นการเติบโตในด้านการผลิตหลักของเม็กซิกัน ในขณะที่ต้นศตวรรษที่ 21 ที่เห็นการถดถอยของเศรษฐกิจสหรัฐ และด้วยเหตุนี้จึงทำให้งานด้านการผลิตลดลง ภายในปี พ.ศ.2546 ภาคการผลิตได้สูญเสียเกือบ 100,000 งานเมื่อเทียบกับระดับในปี พ.ศ.2536

ภาพที่ 41: การผลิต Non-Maquiladora



ในภาค maquiladora ส่วนใหญ่ของงานจะเน้นในหลายส่วนสำคัญ รวมทั้งสิ่งทอ ชิ้นส่วนยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ เริ่มต้นในปี พ.ศ.2508 โครงการทำเพื่อโรงงานผลิตเพื่อการส่งออกไปยังตลาดสหรัฐอเมริกาโดยเฉพาะ อย่างไรก็ตาม ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือได้ขยายสิ่งจูงใจภาษีภาษีต่างๆให้แก่ภาคอื่น ๆ ที่ก่อนหน้านี้ไม่ได้รวมอยู่ในโครงการ การวิเคราะห์งานที่สร้างขึ้นผ่านภาคนี้ แสดงถึงการเพิ่มขึ้นโดยรวมในการจ้างงานในภาค maquiladora ประมาณ 500,000 งานระหว่างการบังคับใช้ของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือและปี พ.ศ. 2547²⁰³

²⁰³ Ibid, 15.

การศึกษาของ Carnegie Endowment พบว่าการ เพิ่มขึ้นในภาค maquiladora เพียงส่วนหนึ่งเท่านั้นที่ถือได้ว่าเป็นผลพวงของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ปัจจัยอื่น ๆ ที่น่าจะมีผลกระทบเหมือนกันหรือสูงกว่าในภาคนี้โดยเฉพาะการเติบโตของการจ้างงาน คือการลดค่าเงินเปโซในปลายทศวรรษ พ.ศ.2533 การลดค่าเงินเปโซทำให้ผลิตภัณฑ์ถูกกว่าการผลิตในประเทศเม็กซิโก และนำไปสู่การส่งออกจากเม็กซิโกไปยังสหรัฐอเมริกามากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้ขับเคลื่อนการผลิตเพิ่มขึ้น โดยรวมแล้ว ภาคการผลิตมีตัวเลขที่น่าประทับใจในสินค้าที่ผลิตที่ไม่ได้เพิ่มขึ้นแบบคู่คี่กับงานในด้านการผลิต²⁰⁴ ในขณะเดียวกัน การเพิ่มขึ้นที่คาดหวังในงานในการผลิต Hi-end (เช่น วิศวกรรมการออกแบบ) ไม่เคยเกิดเป็นรูปธรรมเลย

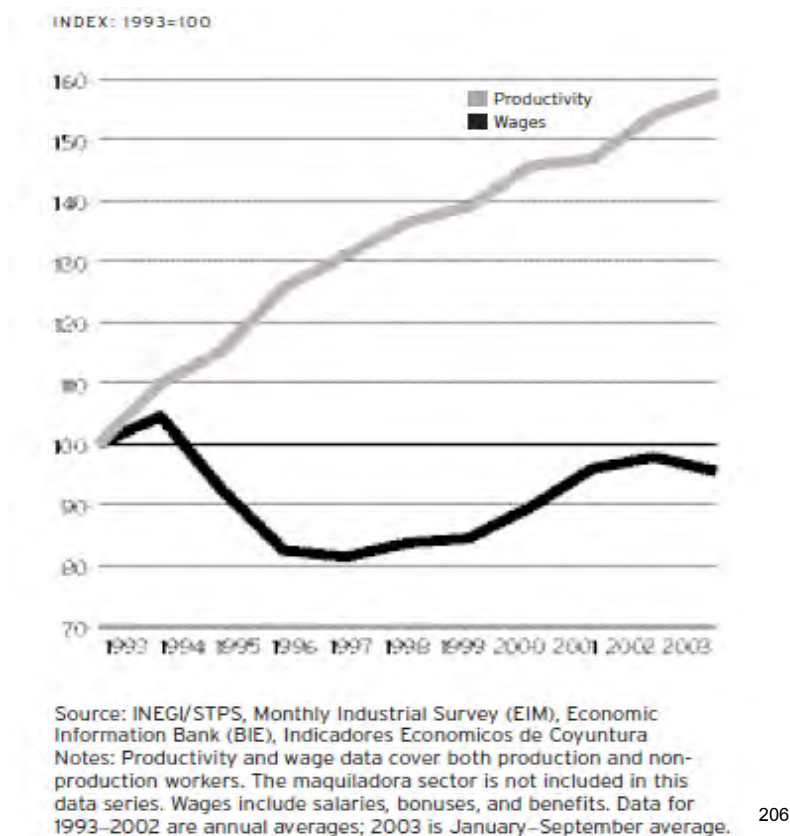
เมื่อรวมกันกัน งานในชนบทที่ลดลงและในภาคการผลิตที่ซบเซาได้นำไปสู่การเพิ่มจำนวนของแรงงานเม็กซิกันเข้าสู่เศรษฐกิจนอกระบบ ในงานรายได้ต่ำที่ไม่ต้องการมีทักษะ เช่น งานบ้าน ซ่อมแซมถนน หรืองานอื่น ๆ ภายในต้นศตวรรษที่ 21 ภาคนอกระบบคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 46 ของงานทั้งหมดในประเทศเม็กซิโก²⁰⁵

ปัจจัยทั้งหมดเหล่านี้นำไปสู่ค่าจ้างในเม็กซิโกลดลงในวันนี้ต่ำกว่าที่เป็นอยู่ก่อนที่จะบังคับใช้ของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ถึงแม้ว่าข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือไม่ใช่สาเหตุหลักของปัญหาในกรณีนี้ (วิกฤติเปโซของปี พ.ศ.2533 มีผลกระทบอย่างหนัก) ความเชื่อที่ว่า การเปิดการค้าเสรีข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ (ผ่านการเพิ่มขึ้นของการค้าและการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ) ไม่ได้ช่วยเม็กซิโกฟื้นตัวอย่างรวดเร็วจากวิกฤติการณ์หรือ นำไปสู่ค่าจ้างที่สูงขึ้นในประเทศ ค่าจ้างทุกระดับ ตั้งแต่ทักษะต่ำกับถึงผู้ที่จบปริญญาโทและปริญญาตรีในปี พ.ศ.2543 ต่ำกว่าปี พ.ศ.2536

²⁰⁴ Ibid, 16.

²⁰⁵ Ibid, 24.

ภาพที่ 42: ความสามารถในการผลิตและอัตราค่าจ้างที่แท้จริงในประเทศเม็กซิโก



206

ในภาพรวม ถึงแม้ว่ารัฐบาลเม็กซิกันจะต่อรองขยายระยะเวลาของการเปลี่ยนแปลง ออกไปอีกสำหรับสินค้าเกษตรของตน ข้อมูลหลังข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือได้แสดงให้เห็นว่า ระยะเวลาเปลี่ยนผ่านไม่ยาวพอและไม่ได้มีนโยบายของรัฐบาลที่เพียงพอเพื่อลดการเปลี่ยนแปลงทางการเกษตรเมือง ในผลที่ตามมา นั่นคืออาศัยอยู่ในพื้นที่ชนบทที่ด้อยทุนเพื่อความอยู่รอดผ่านการทำฟาร์มผสมผสานเพื่อยังชีพ การจ้างงานนอกระบบ การโยกย้ายถิ่นฐานไปยังประเทศสหรัฐอเมริกา และการส่งเงินจากสมาชิกในครอบครัวในสหรัฐอเมริกา ซึ่งได้เปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจในชนบทเม็กซิกันอย่างมีนัยสำคัญ

ความห่วงใยด้านสิ่งแวดล้อม

การวิจัยข้อมูลเบื้องต้นในปี พ.ศ.2547 เกี่ยวกับการแยกสาขาสิ่งแวดล้อมของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือได้แสดงให้เห็นว่า การเปิดเสรีทางเศรษฐกิจมีผลต่อสภาพแวดล้อมของเม็กซิโกแบบผสมผสานกันไป มองไปที่ผลของความตกลงว่าด้วยสภาพสิ่งแวดล้อมในภาคเกษตรกรรม การเพิ่มขึ้นของการทำฟาร์มเกษตรขนาดใหญ่ได้นำไปสู่ปัญหาในการลดลงของน้ำบาดาล เนื่องจากการเพาะปลูกพืชทดแทนที่สูงขึ้นมีผลต่อการใช้น้ำเพิ่มขึ้น

²⁰⁶ Ibid, 25.

เช่นเดียวกับการใช้ปุ๋ยในสวนเกษตรขนาดใหญ่ที่คล้ายกัน ผลที่ตามมาคือ การใช้ปุ๋ยในอัตราที่สูง ทำให้มีการซึมเข้าไปในน้ำใต้ดินและก่อมลพิษขึ้น วิธีการเหล่านี้ได้ขยายความเสี่ยงต่อน้ำของเม็กซิโก²⁰⁷

ในขณะเดียวกัน เศรษฐกิจที่แตกต่างกัน พร้อมกับการเพิ่มขึ้นของการผลิตขนาดใหญ่ ราคาผลผลิตการเกษตรที่ตกต่ำ และฟาร์มเกษตรขนาดใหญ่ ได้นำไปสู่ความยากจนในชนบทและการทำฟาร์มเพื่อยังชีพเพิ่มขึ้น จากนั้นการทำฟาร์มเพื่อยังชีพได้นำไปสู่การแผ้วถางป่าและการทำไร่เลื่อนลอยเพิ่มขึ้นที่ได้นำไปสู่การเพิ่มขึ้นของการทำลายป่าอย่างกว้างขวางในประเทศเม็กซิโก

ในขณะเดียวกัน ควรจะตั้งข้อสังเกตว่าข้อตกลงเสริมของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือมีความสำเร็จบ้างในการบังคับปฏิบัติที่ดีขึ้นในภาคที่มีมลพิษสูง รวมทั้งเหล็ก ปูน โลหะนอกกลุ่มเหล็ก ซึ่งวิธีปฏิบัติในเม็กซิโกโดยทั่วไปจะดีกว่าที่เป็นอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งได้รับการปฏิบัติตามโดยเหตุผลต่าง ๆ รวมทั้งกีดกันถึงความจำเป็นในการบังคับใช้กฎระเบียบที่แข็งแกร่งมากขึ้น รวมทั้งความร่วมมือโดยผ่าน NACEC เพื่อให้การรวบรวมข้อมูลพิษและเกณฑ์สำหรับมลพิษทางอากาศเป็นไปในลักษณะที่ตรงกัน แต่มลพิษทางอากาศโดยรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ตั้งแต่การนำข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือมาใช้²⁰⁸

ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า ข้อตกลงการค้ายังไม่ได้นำไปสู่การแข่งขันขนาดใหญ่ในระดับล่าง อย่างไรก็ตาม การศึกษาพบว่าโดยรวมแล้ว มลพิษได้สร้างความเสียหายเป็นจำนวนกว่า 36 พันล้านเหรียญสหรัฐต่อปีในช่วงทศวรรษแรกของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ซึ่งมากกว่าประโยชน์ของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ²⁰⁹

5.3. การเตรียมป้องกันผลกระทบทางสังคมของเขตการค้าเสรีอาเซียน

เนื่องจากค่าสัมประสิทธิ์จีนิเป็นเครื่องมือทั่วไปในการวัดความไม่เท่าเทียมของรายได้ ซึ่งอาจมีผลต่อการจัดอันดับของไทย ในหลายปีก่อนเขตการค้าเสรีอาเซียน ค่าสัมประสิทธิ์จีนิเป็นไปอย่างไม่คงเส้นคงวา ได้ก้าวกระโดดจากมากกว่า 0.41 เล็กน้อยในปี พ.ศ.2541 ไปมากกว่า 0.44 ในปี พ.ศ.2542 และคงอยู่ในช่วงนั้นจนถึงปี พ.ศ.2545 ในปีต่อ ๆ ไม่มีอะไรให้เห็นในทางที่ปรับปรุงดีขึ้น และในปี พ.ศ.2549 สัมประสิทธิ์จีนิ ยังคงถึง 0.43 ซึ่งดีกว่าดีกว่าของค่า

²⁰⁷ Scott Vaughan, "The Greenest Trade Agreement Ever? Measuring the Environmental Impacts of Agricultural Liberalization." *NAFTA's Promise and Reality*, 2004, Carnegie Endowment for International Peace, 64.

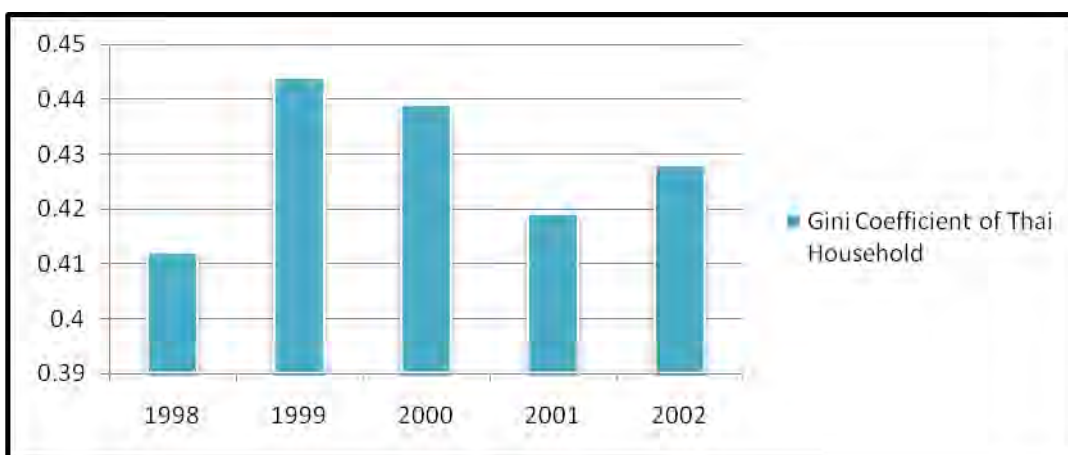
²⁰⁸ Ibid, 67.

²⁰⁹ Ibid, 7.

สัมประสิทธิ์จินี ที่ 0.445 ในปี พ.ศ.2549 ของอิหร่านเพียงเล็กน้อย และเลวร้ายยิ่งกว่าเซเนกัล (0.413 ในปี พ.ศ.2544) เวียดนามในปี พ.ศ.2547 และอินโดนีเซียในปี พ.ศ.2552 (ทั้งคู่ 0.37)²¹⁰

ในขณะที่ค่าสัมประสิทธิ์จินี คงอยู่ระหว่าง 0.41 และ 0.44 ผลกระทบโดยรวมภายในประเทศต่อปียังคงรักษาความเติบโตไว้ได้ในระหว่างปี พ.ศ.2543 และ พ.ศ.2549 ถึงแม้ว่าเศรษฐกิจจะเติบโตก็ตาม แต่ความแตกต่างระหว่างคนรวยกับคนจนยังคงเหมือนเดิม ซึ่งหมายถึงความแตกต่างที่ไม่ได้ขยายตัวมากขึ้น และอย่างน้อยส่วนที่ได้มากจากความมั่งคั่งก็เป็นประโยชน์กับประชากรที่ยากจนกว่า อย่างไรก็ตาม มีความจำเป็นต้องลดความแตกต่างในการกระจายความมั่งคั่งในประเทศไทยมากกว่านี้ เพราะสัมประสิทธิ์จินี ที่สูงนั้น เชื่อว่าจะมีผลต่อความมั่นคงของประเทศ

ภาพที่ 43: ค่าสัมประสิทธิ์จินีของภาคครัวเรือนของไทย



ที่มา: มุลนิธิอิวิแมนต์เวิลด์โลปเมนต์ฟอรัม 2554 ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ ประเทศไทย

<http://web.nso.go.th/eng/indicators/eco/ied-e.htm>.

ขั้นตอนแรกมีการดำเนินการโดยอาเซียนกับคำประกาศของอาเซียน Concord II ในบาหลีที่ 7 ตุลาคม พ.ศ.2546 ซึ่งรวมถึงการต่อตั้งประชาคมอาเซียนในปี พ.ศ.2563 ประชาคมอาเซียนนี้ควรเป็นไปตามสามเสาหลัก ได้แก่

- ประชาคมการเมืองความมั่นคงอาเซียน (ASEAN Political - Security Community : APSC)
- ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community : AEC) และ
- ประชาคมสังคมและวัฒนธรรมอาเซียน (ASEAN Socio-Cultural Community : ASCC)²¹¹

²¹⁰ US Central Intelligence Agency, "The World Factbook", (weekly updated, accessed on March 3, 2011), <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/rankorder/2172rank.html>.

เกี่ยวกับเสาที่สามของอาเซียน ASCC นั้นถูกสร้างขึ้นเพื่อเสริมสร้างความเป็นเอกภาพและความสามัคคีของคนในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเน้นในด้านต่าง ๆ เกี่ยวกับการศึกษา วัฒนธรรมและศิลปะ สุขภาพ สิ่งแวดล้อม เยาวชนและสวัสดิการสังคม และการพัฒนากิจกรรมหลายอย่างได้เปิดตัวเพื่อให้ตรงตามเป้าหมายเหล่านี้ เช่น รางวัลซีไรต์ เครือข่ายมหาวิทยาลัยอาเซียน นักวิทยาศาสตร์และนักเทคโนโลยีดีเด่นอาเซียน รางวัลหรือทุนการศึกษาอาเซียนที่สนับสนุนโดยสิงคโปร์ นอกจากนี้อาเซียนยังมุ่งเน้นไปที่กีฬา ตัวอย่าง เช่น อาเซียนพาราเกมส์ และ อาเซียนฟุตบอลแชมป์เปียนชิพ การพิทักษ์สิ่งแวดล้อมเป็นอีกส่วนหนึ่งที่สำคัญในวาระของอาเซียน ตั้งแต่ปี พ.ศ.2527 ทรัพยากรธรรมชาติของภูมิภาคมีการขึ้นทะเบียนเป็นอุทยานมรดกอาเซียน (ASEAN Heritage Parks) เพื่อป้องกันและรักษาความหลากหลายทางชีวภาพของพวกเขา²¹² นี่แสดงให้เห็นว่ากิจกรรมทางสังคมและวัฒนธรรมที่มีการดำเนินอย่างจริงจังภายในอาเซียน แม้ว่าจะยังเน้นประเด็นความมั่นคงและเศรษฐกิจก็ตาม

ภาพที่ 44: ASCC - สนธิสัญญา / ความตกลงสำคัญที่ผ่านการให้สัตยาบันแล้วของอาเซียน

หัวข้อ	สถานที่ วันที่	ประเทศที่ให้สัตยาบัน
ข้อตกลงในการจัดตั้งศูนย์อาเซียนเพื่อความหลากหลายทางชีวภาพ	เพื่อขอประชาคมติที่เมืองหลวงของแต่ละประเทศสมาชิกอาเซียนตามลำดับ - พม่า 17 มีนาคม พ.ศ.2548 - ลาว 4 เมษายน พ.ศ.2548 - บรูไนดารุสซาลาม 19 เมษายน พ.ศ.2548 - กัมพูชา 28 เมษายน พ.ศ.2548 - มาเลเซีย 26 กรกฎาคม พ.ศ.2548 - อินโดนีเซีย 31 สิงหาคม พ.ศ.2548	บรูไนดารุสซาลาม ลาว พม่า ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม

²¹¹ The ASEAN Secretariat, “ASEAN Socio-Cultural Community Blueprint”, (Jakarta, June 2009), <http://www.asean.org/5187-19.pdf>.

²¹² The ASEAN Secretariat, “Asean Socio-Cultural Community”, Association of Southeast Asian Nations,(Jakarta, 2009), <http://www.asean.org/18770.htm>.

	- ประเทศไทย 12 กันยายน พ.ศ.2548 - เวียดนาม 27 กันยายน พ.ศ.2548	
บันทึกความเข้าใจระหว่าง รัฐบาลแห่งประเทศสมาชิก สมาคมประชาชาติเอเชีย ตะวันออกเฉียงใต้ และรัฐบาล แห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน ทางด้านความร่วมมือทาง วัฒนธรรม	เวียงจันทน์ ประเทศลาว 26 กรกฎาคม พ.ศ.2548	บรูไนดารุสซาลาม กัมพูชา อินโดนีเซีย ลาว มาเลเซีย พม่า ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ ไทย เวียดนาม
อาเซียน Sectoral Integration Protocol for Healthcare	เวียงจันทน์ ประเทศลาว 29 พฤศจิกายน พ.ศ.2547	ประเทศไทย
ข้อตกลงการจัดตั้งเครือข่าย มหาวิทยาลัยอาเซียน (ASEAN University Network : AUN)	ได้จัดทำแล้วเสร็จในเมือง หลวงของประเทศในกลุ่ม อาเซียน ในเดือนพฤศจิกายน ปี พ.ศ.2538 โดยต้นฉบับ 11 ฉบับเป็นภาษาอังกฤษ และ สำเนาทั้งหมดใช้เป็นหลักฐาน ได้อย่างเท่าเทียมกัน	ไม่จำเป็นต้องให้สัตยาบัน คำประกาศได้ลงนามโดย 6 ประเทศสมาชิกอาเซียน (ASEAN Member States : AMS) คือ บรูไนดารุสซาลาม – Universiti Brunei Darussalam อินโดนีเซีย – Universitas Indonesia, Universitas Gadjah Mada; มาเลเซีย – Universiti Sains Malaysia, Universiti Malaya ฟิลิปปินส์ – University of the Philippines, De La Salle University สิงคโปร์ - National University of Singapore, Nanyang Technological University ประเทศไทย - จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัย

		บรูพา
ข้อตกลงในการจัดตั้งกองทุน ความร่วมมือทางการเงิน อาเซียน	Makati 7 สิงหาคม พ.ศ.2546	มาเลเซีย
ข้อตกลงอาเซียนว่าด้วยมลพิษ จากหมอกควันข้ามแดน	กัวลาลัมเปอร์ 10 มิถุนายน พ.ศ.2545	บรูไนดารุสซาลาม กัมพูชา ลาว มาเลเซีย พม่า สิงคโปร์ ไทย เวียดนาม
ข้อตกลงอาเซียนว่าด้วยการ อนุรักษ์ธรรมชาติและ ทรัพยากรธรรมชาติ	กัวลาลัมเปอร์ มาเลเซีย 9 กรกฎาคม พ.ศ.2528	อินโดนีเซีย, ฟิลิปปินส์ ไทย
ข้อตกลงว่าด้วยกองทุนส่งเสริม วิทยาศาสตร์อาเซียน	เจนติ้งไฮแลนด์ มาเลเซีย 8 เมษายน พ.ศ.2543	บรูไนดารุสซาลาม กัมพูชา อินโดนีเซีย ลาว มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ ไทย เวียดนาม
Agreement of the Preferential Short listing of ASEAN Contractors	จาการ์ตา 20 ตุลาคม พ.ศ.2529	บรูไนดารุสซาลาม กัมพูชา อินโดนีเซีย ลาว มาเลเซีย พม่าฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ ไทย เวียดนาม
ข้อตกลงในการอำนวยความสะดวก สะดวกในการค้นหาเรือที่ ประสบปัญหาและช่วยเหลือ ผู้รอดชีวิตจากอุบัติเหตุทางเรือ	กัวลาลัมเปอร์ 15 พฤษภาคม พ.ศ.2518	บรูไนดารุสซาลาม กัมพูชา อินโดนีเซีย พม่า ไทย เวียดนาม
ข้อตกลงในการอำนวยความสะดวก สะดวกในการค้นหาเครื่องบินที่ ประสบปัญหาและช่วยเหลือ ผู้รอดชีวิตจากอุบัติเหตุทาง เครื่องบิน	สิงคโปร์ 14 เมษายน พ.ศ.2515	กัมพูชา พม่า

ที่มา: มุลนิธิวิแมนตีเวลลอปเม้นท์ฟอรัม 2554 ข้อมูลจาก: *Official website of the Association of Southeast Asian Nations*, (September 30, 2009), <http://www.asean.org/18770.htm>.

ตามที่ระบุในก่อนหน้านี้ มีความแตกต่างที่สำคัญระหว่างเขตการค้าเสรีอาเซียนและอาเซียนที่จะต้องได้รับการเน้นย้ำ เป้าหมายของอาเซียนไม่เพียงรวมประโยชน์ทางเศรษฐกิจเท่านั้น แต่ยังรวมถึงการพัฒนาทางสังคมและวัฒนธรรมและมั่งคั่ง เขตการค้าเสรีอาเซียน ในฐานะส่วนหนึ่งของอาเซียนนั้น ในทางกลับกันเน้นเสาหลักที่สองของประชาคมอาเซียน ซึ่งรวมถึงการสร้างความสัมพันธ์ทางธุรกิจและเศรษฐกิจที่ใกล้ชิดยิ่งขึ้นระหว่างประเทศต่างๆ เพื่อดึงดูดการ

ลงทุนโดยตรงมากขึ้น เมื่อพูดถึงผลกระทบทางสังคมของ เขตการค้าเสรีอาเซียน นี่จะต้องจำไว้เสมอว่า เพราะถึงแม้เป้าหมายหลักของมันอยู่ที่ความสำเร็จทางเศรษฐกิจก็ตาม แต่ยังคงพิจารณาในด้านอื่น ๆ ด้วย เช่นสภาพแวดล้อมหรือผลกระทบทางสังคม อย่างไรก็ตาม ข้อตกลงการค้าเสรีมักไม่รวมถึงบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องนี้ ข้อยกเว้นคือ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ซึ่งมีข้อตกลงย่อยที่จัดการกับสิ่งแวดล้อม และอีกบทที่เกี่ยวกับกลไกการระงับข้อพิพาท สิ่งเหล่านี้สำคัญมาก เพราะจะช่วยให้ประชาชนที่ได้รับผลกระทบจากกฎระเบียบของเขตการค้าเสรีในการเรียกร้องสิทธิของพวกเขา และปกป้องพวกเขาให้ได้รับความยุติธรรม อย่างไรก็ตามเขตการค้าเสรีอาเซียน ไม่ได้รวมกลไกการระงับข้อพิพาท และกลยุทธในการระงับข้อพิพาทของอาเซียนยังคงอ่อนแอมาก

เขตการค้าเสรีอาเซียน เน้นการจัดอุปสรรคทางการค้าที่ไม่ใช่ภาษีศุลกากร และการเปิดเสรีภายในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เป็นหลัก นอกจากนี้ ยังมีผลกระทบต่อเกษตรกรและที่ดินของพวกเขา เพราะอัตราภาษีสินค้าเกษตรบางส่วนถูกยกเลิก อย่างไรก็ตาม แม้จะมีผลกระทบอย่างมากจากเขตการค้าเสรีอาเซียนในด้านการเกษตร แต่ก็เป็นที่น่าแปลกใจที่ร้อยละ 64 ของเกษตรกรรายย่อยในประเทศไทยไม่เคยได้ยินเกี่ยวกับเขตการค้าเสรีอาเซียนเลย²¹³ เอกสารนี้ขาดการติดต่อสื่อสารและแลกเปลี่ยนข้อมูลระหว่างเจ้าหน้าที่ของรัฐและชุมชนท้องถิ่น ซึ่งควรได้รับการแก้ไขเพื่อให้เกิดความเข้าใจที่กว้างขึ้น เกี่ยวกับผลกระทบของเขตการค้าเสรีอาเซียนที่มีต่อชาวชนบท โดยเฉพาะด้านการเปลี่ยนแปลงนโยบายเกี่ยวกับที่ดิน ที่ผลการวิจัยเหล่านี้ให้ความเป็นห่วง เนื่องจากจำนวนที่ดินที่พวกเขาเป็นเจ้าของและบทบาทสำคัญของที่ดินต่อพวกเขา เกษตรกรอาจจะอยู่ในกลุ่มที่ได้รับผลกระทบมากที่สุดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่ดินตาม เขตการค้าเสรีอาเซียน จึงจำเป็นที่พวกเขาจะต้องตระหนักถึง เขตการค้าเสรีอาเซียน และการผลการบังคับใช้ของมัน

อีกปัญหาหนึ่งเกี่ยวกับปัญหาที่ดิน อาจจะเป็นการลงทุนมากทำให้ต้องการที่ดินเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นอันตรายต่อความขัดแย้งเรื่องที่ดิน เช่น การยึดที่ดิน ข้อพิพาทชายแดน หรือค่าชดเชยที่ไม่เป็นธรรมเป็นหลายกรณีที่เกิดขึ้นในประเทศต่าง ๆ ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ความขัดแย้งเหล่านี้อาจเกี่ยวข้องกับรัฐบาล บริษัท บุคคล องค์กรอื่น ๆ หรือทั้งหมด เรื่องนี้ยังคงเป็นปัญหาใหญ่ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ดังตัวอย่างต่อไปนี้

²¹³ "Trade Liberalization on Small Scale Producers in South East Asia", Southeast Asian Council for Food Security and Fair Trade, Malaysia 2005, http://www.seacouncil.org/seacon/images/stories/publications/1033-regional_report_on_trade_liberalization.pdf.

ภาพที่ 45: กรณีศึกษาข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

การยึดที่ดิน
พม่า: การละเมิดสิทธิมนุษยชนและความขัดแย้งเรื่องที่ดิน เนื่องจากการก่อสร้างท่อส่ง ในระหว่างการเตรียมที่ดินสำหรับสร้างท่อส่ง ที่ดินกว่า 2,400 เอเคอร์ ระหว่าง Kanbauk และ Myaing Kalay ถูกยึดในขณะที่เกษตรกรและชาวบ้านที่ได้รับเงินชดเชยน้อยหรือไม่ได้เลย เรื่องราวได้เลวร้ายลงไปอีก เมื่อพวกเขาถูกบังคับให้ทำงานเป็นแรงงานสร้างท่อส่งโดยไม่ได้รับค่าแรง กองทัพสหภาพสันติภาพและการพัฒนาของรัฐ (The State Peace and Development Council : SPDC) ถือว่าจำเป็นต้องเป็นผู้ให้ความปลอดภัย แต่กลับควบคุมและคุกคามชาวบ้านที่ทำงานในระบบท่อส่ง กองทัพ SPDC ยึดที่ดินอีก 12,000 เอเคอร์เพื่อที่อยู่อาศัยตลอดจนเรียกร้องเงินและอาหารจากชาวบ้านด้วย นอกจากนี้ ยังมีหลายกรณีเกี่ยวกับการละเมิดและการข่มขืนที่กระทำโดยสมาชิกของกองทัพด้วย²¹⁴ กัมพูชา: ชาวบ้าน Anlong Krom กับทหารหน่วยที่ 31 ตามอุทธรณ์เร่งด่วนโดยกรรมการสิทธิมนุษยชนเอเชียในปี พ.ศ.2551 เกี่ยวกับข้อพิพาทที่ดินในหมู่บ้าน Chey Sena ที่กว่า 400 ครอบครัวถูกบังคับออกไปจาก Anlong Krom สู่ Khbal Damrey เพราะกองทัพได้วางแผนที่จะสร้างเขตพัฒนาสำหรับทหารผ่านศึกพิการเพื่อที่จะสร้างพื้นที่สำหรับครอบครัว Anlong Krom 400 ครอบครัว ใน Khbal Damrey ที่ดินของชุมชนที่นั่นจะถูกลดลงจาก 50 เมตร x 300 เมตร เป็น 30 เมตร x 100 เมตร ต่อแปลง ชุมชน Anlong Krom และ Khbal Damrey ได้ต่อต้านแผนการเหล่านี้ เมื่อชาวบ้านประมาณ 30 คนรวมตัวกันที่สำนักงานของพรรคประชาชนกัมพูชา ที่ Khbal Damrey Krom ขอร้องเรียนของพวกเขาก็ไม่ได้รับฟัง แต่พวกเขากลับถูกคุกคามและทรมานโดยทหารและเจ้าหน้าที่ทหารกว่า 100 นาย หลังจากนั้น ชาวบ้าน 4 คนถูกจับในข้อหาขโมยโทรศัพท์มือถือจากเจ้าหน้าที่และทำลายทรัพย์สิน กล่าวคือ การถอนป้ายการจัดสรรที่ดินกองทัพได้นำมาวางบนที่ดินของพวกเขา²¹⁵ มาเลเซีย: ชุมชน Iban ซาราวัก บอร์เนียวมีประวัติอันยาวนานเกี่ยวกับข้อพิพาทที่ดินระหว่างชุมชนท้องถิ่นกับรัฐบาล รวมทั้งบริษัทน้ำมันปาล์มได้รับอนุญาตจากรัฐบาล กรณีดังต่อไปนี้ เป็นเพียงหนึ่งในข้อพิพาทหลายกรณีที่เกิดขึ้น ในเดือนมกราคม พ.ศ.2553 ชุมชน Iban และ Malay ในซาราวัก และบอร์เนียวได้ชนะสองคดีต่อรัฐบาลรัฐซาราวัก ที่ได้ประกาศที่ดินของชุมชนให้เป็นที่ดินของรัฐ และ

²¹⁴ Human Rights Foundation of Monland: <http://rehmonnya.org/archives/793#comments>

²¹⁵ Asian Human Rights Commission, <http://www.ahrchk.net/ua/mainfile.php/2008/2919/> furthermore: Article of the Welthungerhilfe (German Agro Action) regarding land grabbing: http://www.welthungerhilfe.de/fileadmin/media/pdf/Englische_Seite/Themes/IN BRIEFNo.8 LandGrabbing.pdf.

วางแผนที่จะสร้างสวนปาล์มน้ำมันอย่างไรก็ตาม ผู้พิพากษาศาลสูง Datuk David Wond วินิจฉัยว่า ชุมชนท้องถิ่นมีสิทธิในที่ดินตามจารีตปฏิบัติ²¹⁶
เขตแดนที่ไม่ชัดเจน
ประเทศไทย: หมู่บ้านชาวเขา ในภาคเหนือของประเทศไทย²¹⁷ เมื่อแนวแบ่งเขตของหมู่บ้านห้วยตองได้มีการปักปันเขตในปี พ.ศ.2539 มันไม่ได้ครอบคลุมพื้นที่หมู่บ้านทั้งหมด เกษตรกรบางรายยังคงมีที่ดินอยู่นอกพื้นที่ที่กำหนดในแผนที่ และชาวบ้านไม่สามารถปรับแก้แผนที่ได้เนื่องจากทักษะการทำแผนที่ที่มีจำกัด เนื่องจากชาวบ้านกลัวว่าพวกเขาอาจสูญเสียที่ดินบางส่วนของตนไป เขตแดนของอีกหมู่บ้าน (บ่อไกร) ที่เขตแดนถูกเปลี่ยนแปลง เมื่อหมู่บ้านห้วยตองจากภาพถ่ายดาวเทียมได้รับการขึ้นทะเบียนกลายเป็นหมู่บ้านหลัก. ในระหว่างขั้นตอนการแบ่งเขตร้อยละ 30 ของหมู่บ้านที่ถูกตั้งอยู่นอกเขตแดนอย่างเป็นทางการ เขตแดนที่ไม่ชัดเจนเหล่านี้อาจนำไปสู่ความขัดแย้งเกี่ยวกับที่ดินในอนาคตได้
การชดเชยที่ไม่เป็นธรรม
อินโดนีเซีย: PTPN XIII กับ the Parindu, Dayak กาลิมันตันตะวันตก²¹⁸ ในปี พ.ศ.2523 และ พ.ศ.2525 บริษัทปาล์มน้ำมัน PT Nusantara Perkebunan XIII (PTPN XIII) ได้รับการจัดสรรที่ดินในกิ่งอำเภอ Parindu รวมทั้งในกิ่งอำเภออื่น ๆ บางแห่งในอำเภอ Sanggau ในกาลิมันตันตะวันตกเพื่อเริ่มต้นธุรกิจของพวกเขา แม้ว่า PTPN XIII จะได้รับการจัดสรรที่ดินให้ นักวิจัย²¹⁹ ของกรณีศึกษานี้ไม่พบหลักฐานใด ๆ ว่าบริษัทมีเอกสารที่จำเป็นในการก่อตั้งธุรกิจน้ำมันปาล์มของพวกเขาเลย เป็นที่ชัดเจนว่า ไม่มีการออก Hak Guna Usaha ดังนั้น PTPN XIII จึงไม่รับอนุญาตที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมาย. ขั้นตอนต่อไปของ PTPN XIII คือโน้มน้าวให้ประชาชน Dayak Parindu โอนที่ดิน

²¹⁶ Environmental science and conservation news site, mongabay.com:

http://news.mongabay.com/2010/0121-iban_sarawak.html; additional information at Bruo Manser Fonds: <http://www.bmf.ch/en/news/?show=196>

²¹⁷ Oliver Puginier, "Can participatory land use planning at community level in the highlands of northern Thailand use Geographic Information Systems (GIS) as a communication tool?", (Chiang Mai, Thailand, June 6&7, 2001), http://www.iapad.org/participatory_landuse_planning_in_northern_thailand.htm.

²¹⁸ Marcus Colchester, Norman Jiwan, Andiko, Martua Sirait, Asep Yunan Firdaus, A. Surambo, Herbert Pane "Promised Land", (November 2007).

²¹⁹ This case study was made by Sawit Watch, an Indonesian NGO, the international human rights organisation, Forest Peoples Programme, in collaboration with lawyers from the Indonesian human rights organisation, HuMA, and land tenure specialists from the World Agroforestry Centre (ICRAF)

ของตนให้แก่บริษัท เรื่องนี้ได้ทำโดยการสัญญาให้ผลตอบแทนมหาศาลสำหรับการเข้าร่วมโครงการปลูกปาล์มน้ำมันที่เรียกว่า PIR SUS Parindu โดยไม่ได้ให้ข้อมูลที่ชัดเจนเกี่ยวกับโครงการและข้อกำหนดการเข้าร่วมโครงการแต่อย่างใด หลังจากนั้น ขั้นตอนการลงทะเบียนสำหรับโครงการได้เริ่มขึ้น สัญญาระหว่างเกษตรกรและบริษัทระบุว่า เกษตรกรจะต้องโอนที่ดินให้แก่บริษัทแล้วทำงานในสวน ในขณะที่บริษัทจะจ่ายเงินค่าครองชีพเป็นการตอบแทน ให้ที่ดินแก่พวกเขา 3 เฮกเตอร์ โดย 2 เฮกเตอร์ สำหรับปลูกปาล์มน้ำมัน และจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสุขภาพและการศึกษา

ในระหว่างการวิจัยเพื่อศึกษากรณีนี้ เห็นได้ชัดว่า 37 ครอบครัวที่ได้โอนที่ดินในปี 1982/83 ยังไม่ได้รับที่ดินจากบริษัทเป็นการตอบแทนแต่อย่างใด²²⁰ ขณะที่คนอื่นได้รับน้อยกว่า 3 เฮกเตอร์ตามที่ได้สัญญาไว้ บางส่วนของข้อร้องเรียนที่ดำเนินการโดย Parindu Dayak พบว่าเป็นครอบครัวเจ้าของที่ดินขนาดเล็ก ไม่ได้มีรายได้เพียงพอเนื่องจากปาล์มน้ำมันราคาต่ำ กลายเป็นว่าประชาชนต้องพึ่งพาบริษัทและความหลากหลายทางชีวภาพได้สูญเสียไปจากถางป่าอย่างกว้างขวาง ผู้เข้าร่วม PIR SUS Parindu บางคนรู้สึกถูกละเมิด PTPN XIII หลอก เนื่องจากสัญญาที่ไม่ถูกต้องแต่แรกของบริษัท

ปัญหาการบังคับใช้กฎหมาย

ฟิลิปปินส์:

ในปี พ.ศ.2531 เริ่มนำกฎหมายการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร (Comprehensive Agrarian Reform Program : CARP)²²¹ เป็นจุดเริ่มต้นของข้อพิพาทที่ดินที่ดำเนินอยู่อย่างต่อเนื่องในวันนี้ กล่าวโดยทั่วไปแล้ว CARP มีวัตถุประสงค์เพื่อกระจายที่ดินให้แก่ประชากรที่ยากไร้และไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง ในระหว่างกระบวนการนี้ เกิดความขัดแย้งมากมายเนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ต้องการที่จะให้ชาวนาที่ได้รับที่ดินจากรัฐบาลอ้างสิทธิในที่ดินของตน

อุทธรณ์เร่งด่วนจากคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งเอเชีย²²² ในปี พ.ศ.2550 อธิบายถึงกรณีของเกษตรกร Pepito Santilla ที่ถูกยิงตายในที่ 25 มกราคม พ.ศ.2550 เบื้องหลังของเหตุการณ์นี้ เป็นการต่อสู้อันยาวนานถึง 11 ปีเพื่อที่ดินของ Hacienda Velez-Malaga และที่ดินของครอบครัว Cuenca ซึ่งได้มอบให้กับเกษตรกรโดยกรมปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมผ่านกฎหมาย CARP ในปี พ.ศ.2545²²³ การตัดสินใจนี้ถูกต่อต้านโดยครอบครัว Cuenca แต่ในปี พ.ศ.2547 ศาลพิพากษาให้เกษตรกรชนะคดี อย่างไรก็ตาม การครอบครองที่ดินโดยเกษตรกรต้อง

²²⁰ The research for this case study was made between July 2005 and September 2006, which means they still haven't received land after 22 years

²²¹ The Philippines, Republic Act No. 6657

²²² Asian Human Rights Commission (AHRC), <http://www.ahrchk.net>.

²²³ Department of Agrarian Reform (DAR), <http://www.dar.gov.ph/>.

ล่าช้าออกไปจนกระทั่งวันหนึ่งก่อนที่เหตุการณ์จะเกิดขึ้น ในขณะที่เกษตรกรตัดสินใจที่จะเข้าครอบครองที่ดินนั้น เกิดการต่อสู้ระหว่างพวกเขากับยามรักษาความปลอดภัยของ Hacienda หลายคนได้รับบาดเจ็บในช่วงกลางคืนหลังการต่อสู้ Pepito Santilla ถูกยิงตายที่หน้าบ้านของเขา²²⁴

กรรมสิทธิ์ที่ไม่ชัดเจน

เวียดนาม: แม่ชีคาทอลิกกับรัฐบาลของรัฐในเมือง Soc Trang City²²⁵

ตามบทความของ the Union of Catholic Asian News ที่ตีพิมพ์เมื่อวันที่ 4 มกราคม พ.ศ.2554 แม่ชีเรียกร้องให้รัฐบาลคืนที่ดินที่พวกเขาอ้างเป็นของตัวเองอย่างถูกต้อง พวกเขามีเอกสารที่พิสูจน์ว่า พวกเขาได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ.2419 อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ.2519 พวกเขาให้รัฐบาลท้องถิ่นยืมพื้นที่ซึ่งได้เริ่มต้นสร้างโรงเรียนบนที่ดิน เมื่อโรงเรียนไม่ได้ใช้แล้ว แม่ชีส่งคำร้องไปยังรัฐบาลในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2553 ให้คืนที่ดิน คำร้องนี้ได้รับการปฏิเสธ แม้ว่ามาตรา 116 แห่งกฎหมายที่ดินปี พ.ศ.2546 ระบุว่า ที่ดินนั้นรัฐได้ขอยืมจึงควรคืนให้ตามคำขอ หรือในกรณีที่ที่ดินถูกจัดสรรให้แก่บุคคลอื่นไปแล้ว จะต้องจ่ายค่าชดเชยให้ รัฐบาลโต้แย้งว่า ที่ดินเป็นของรัฐและรัฐกำลังจะออกสิทธิการใช้ที่ดินแก่เจ้าหน้าที่ของโรงเรียนในเดือนตุลาคม

กรณีเหล่านี้ เป็นอีกครั้งที่จะต้องเน้นความจำเป็นในการเสริมสร้างหลักนิติธรรม ต่อสู้การทุจริตและมีกลไกทำงานระงับข้อพิพาท วิธีการแก้ไขปัญหานี้ก็สามารถเห็นได้ในประเทศจีน บทเรียนที่ได้เรียนรู้ที่นั่นคือความสำคัญของหลักประกันในกรรมสิทธิ์ที่ดิน เช่นเดียวกับในประเทศไทย ที่ดินในประเทศจีนมีคุณค่าสำหรับครัวเรือนที่ยากจนเป็นอย่างยิ่ง อย่างไรก็ตาม การสำรวจเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของเกษตรกรในประเทศจีน²²⁶ พบว่า มีเกษตรกรไม่ถึงร้อยละ 60 ที่มีหลักประกันสิทธิในที่ดินของเขาเนื่องจากพวกเขาไม่มีเอกสารที่เป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งหมายความว่า พวกเขาเสี่ยงที่ต้องสูญเสียที่ดินเสมอ เนื่องจากรัฐบาลท้องถิ่นสามารถเอาไปใช้และ

²²⁴ Asian Human Rights Commission, <http://www.ahrchk.net/ua/mainfile.php/2007/2215/>.

²²⁵ “Nuns demand Vietnam give back property”, uncanews.com, (Vietnam, January 4, 2011), <http://www.uncanews.com/2011/01/04/vietnam-government-petitioned-over-borrowed-properties/>.

²²⁶ Roy Prosterman, Keliang Zhu, Jianping Ye, Jeffrey Riedinger, Ping Li and Vandana Yadav, “Secure Land Rights as a Foundation for Broad-Based Rural Development in China: Results and Recommendations from a Seventeen-Province Survey”, NBR Reports (Nov 2009), <http://www.nbr.org/publications/issue.aspx?id=190>.

ขายที่ดินของพวกเขา เพราะเกษตรกรไม่สามารถพิสูจน์สิทธิในที่ดินของพวกเขา ในทางกลับกัน เมื่อเกษตรกรมีเอกสารทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของพวกเขาจริง พวกเขาจะรู้สึกปลอดภัยมากขึ้นที่จะลงทุนในทรัพย์สินของพวกเขา ซึ่งจะเพิ่มผลผลิตของพวกเขาและจะเป็นประโยชน์ต่อพวกเขาในระยะยาว ซึ่งหมายความว่า วิธีหนึ่งที่สนับสนุนเกษตรกรรายย่อยคือเพิ่มการกระจายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน นอกจากนี้ยังทำให้เกษตรกรได้รับความมั่งคั่งมากขึ้น ประเทศไทยกำลังเร่งดำเนินการกระจายกรรมสิทธิ์ในที่ดินอยู่แล้ว แต่ความใช้ความพยายามมากกว่านี้

5.4 สรุป

การเขียนบทสรุป ข้อมูลทางเศรษฐกิจไม่ได้แสดงผลกระทบทางสังคมในเชิงลบอย่างขนานใหญ่ของการขยายสหภาพยุโรป ที่สำคัญยิ่งกว่าข้อตกลงระหว่างกาลและพิธีสารที่เกี่ยวข้อง น่าจะเป็นกองทุนสหภาพยุโรปที่สนับสนุนการพัฒนาโครงสร้าง การอยู่ในตำแหน่งของผู้รับประเทศสมาชิกใหม่เอาประโยชน์จากการร่วมกันพัฒนาโครงสร้างเงินทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรมที่ด้อยพัฒนาของพวกเขา ตามความเห็นของ Wiśniewski (a.o.) โครงการพัฒนานำมาซึ่งการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางเศรษฐกิจในเชิงบวก เช่นการลดลงในสัดส่วนของการเกษตร การเพิ่มขึ้นในสัดส่วนของการบริการ²²⁷. ในทางกลับกัน จะจำได้ว่า เงินอุดหนุนดังกล่าวยังอาจก่อให้เกิดการไร้ประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งนโยบายการเกษตรของสหภาพยุโรปมักจะถูกวิจารณ์ว่าเป็นการสร้างสิ่งจูงใจที่ผิดๆ ดังนั้น จึงสามารถกล่าวได้ว่าเงินทุนได้เป็นอุปสรรคต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างในภาคเกษตรโดยการผลิตตามการอุดหนุนเท่านั้น ดังนั้น จึงอาจเป็นการถูกต้องที่นโยบายการเกษตรของสหภาพยุโรปอาจช่วยให้สร้างความสมดุลของผลลัพธ์ทางสังคม แต่ควรจะใช้อย่างจำกัดตามกาลเทศะที่เหมาะสมดังเช่นสัญญาะหว่างกาล แต่สหภาพยุโรปจึงอาจต้องเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเกษตรทั้งหมด

ปัญหาเกี่ยวกับการวัดมูลผลกระทบทางสังคมเชิงลบ คือว่าตัวเลขเศรษฐกิจมหภาคเพียงอย่างเดียวอาจไม่เพียงพอที่จะโน้มน้าวให้เชื่อตามนั้น และแน่นอนว่ากระบวนการเปิดเสรีการนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างในระบบเศรษฐกิจของชาติ มักจะก่อให้เกิดผลกระทบด้านเชิงลบต่อบางคนหรือบางกลุ่ม แม้ว่าความมั่งคั่งของประเทศจะเพิ่มขึ้นก็ตาม เกษตรกรผู้ที่สูญเสียงานของเขาจะไม่ได้ประโยชน์จากงานใหม่ในภาคบริการไอที ดังนั้น นโยบายทางสังคมที่สร้างความสมดุลผลลัพธ์ทางสังคมจะต้อง จัดการปัญหากลุ่มและส่วนทางสังคมที่ได้รับผลกระทบเหล่านี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเสนอโอกาสที่เป็นรูปธรรม การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจในหลายภูมิภาคในยุโรปที่ปราศจากข้อสงสัย เช่น พื้นที่ Ruhr ในเยอรมนีหรือ Wollonie ในเบลเยียมที่ได้และยังคงมีการจัดการกับกระบวนการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างที่เป็นอันตรายเนื่องจากการลดลงของ

²²⁷ Wiśniewski (a.o.), *4 years of Poland's membership in the EU*, (Office of the Committee for European Integration ed, Warszawa, 2009), 52.

อุตสาหกรรมคลาสสิก นอกจากนี้ ประเทศยุโรปตะวันออกได้สร้างประสบการณ์กับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างหลังจากการล่มสลายของม่านเหล็ก

ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือยังได้มีปัญหาที่เกี่ยวข้องทางสังคมหลักบางส่วนในประเทศเม็กซิโก ผลกระทบทางสังคมส่วนใหญ่เป็นผลของการเปลี่ยนแปลงในที่ดินและนโยบายทางการเกษตรที่ได้ปรับโครงสร้างเศรษฐกิจและการเปิดตัวธุรกิจการเกษตรอุตสาหกรรม กำหนดการของการเจรจาภาคีศุลกากรในข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือไม่นานพอที่จะผ่อนคลายนโยบายการนำเข้าสินค้าส่วนใหญ่สู่การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในตอนท้ายของภาคีศุลกากรกับสินค้าเกษตร เช่นนี้ ประกอบกับความผิวดหวังของงานการผลิตได้นำไปสู่การจ้างงานและค่าจ้างลดลงโดยรวม การเปลี่ยนสู่ธุรกิจการเกษตรอุตสาหกรรมยังหมายถึงการใช้ปุ๋ยเพิ่มขึ้นอันนำไปสู่มลพิษทางน้ำ ในขณะที่เดียวกันข้อตกลงรอง (กรณีนี้คือข้อตกลงสิ่งแวดล้อม) ที่ได้เจรจาภายใต้ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือสามารถที่จะนำมาตราการบางประการเพื่อลดอันตรายที่อาจเกิดขึ้น ในขณะที่แนะนำวิธีปฏิบัติที่ดีที่สุด

เมื่อมองความชะงักงันของค่าสัมประสิทธิ์จีนิและค่า GDP ประจำปีที่เพิ่มขึ้นของประเทศไทย เราอาจชี้ให้เห็นว่าหลังจากการก่อตั้งของเขตการค้าเสรีอาเซียน ความไม่เท่าเทียมกันระหว่างคนรวยกับคนจนยังอยู่เกือบจะเหมือนเดิม แต่ก็ไม่ได้เพิ่มขึ้น และในขณะที่ GDP ประจำปีเติบโตขึ้น และยังมีเป็นประโยชน์ในขอบเขตจำกัดต่อครอบครัวรายได้น้อย แต่จะต้องดำเนินการมาตรการมากกว่านี้เพื่อเพิ่มผลในเชิงบวก การทำเช่นนี้ เราอาจพิจารณานโยบายที่ได้รับ การประสบความสำเร็จในการดำเนินการในภูมิภาคอื่น และปรับให้เข้ากับสถานการณ์ในประเทศไทยและภูมิภาคอาเซียน สามารถนำประเทศจีนมาเป็นตัวอย่างในการเพิ่มการกระจายสิทธิทำกิน ในที่ดินให้ดียิ่งขึ้นเพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งเรื่องที่ดินที่อาจเป็นไปได้ ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ในทางกลับกัน มีกลไกระงับข้อพิพาทฝังอยู่ในกฎข้อบังคับของตนซึ่งยังไม่เพียงพอในอาเซียน ดังนั้น เขตการค้าเสรีอาเซียน อาจเป็นตัวนำสู่การเสริมสร้างกลไกเหล่านี้ในภูมิภาคอาเซียนในที่สุด ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือยังเกี่ยวข้องกับปัญหาสิ่งแวดล้อมในข้อตกลงรอง ซึ่งอาจถูกเพิ่มเข้าไปยัง เขตการค้าเสรีอาเซียน ถึงแม้ว่าอาเซียนมี ASCC ที่จะจัดการกับปัญหาทางวัฒนธรรมและสังคมแล้ว เขตการค้าเสรีอาเซียน อาจเล็งปัญหาที่มีการเชื่อมต่อเศรษฐกิจ โดยเฉพาะ

โดยปกติแล้ว เขตการค้าเสรีมักจะเกี่ยวคำถามทางเศรษฐกิจเป็นส่วนใหญ่ อย่างไรก็ตาม เพื่อรักษาผลกระทบด้านลบให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ จึงแนะนำให้ดูที่ประเด็นทางสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วยเมื่อเห็นชอบในเขตการค้าเสรี ประเทศไทยสามารถมีบทบาทสำคัญในกระบวนการนี้ เพราะเป็นสมาชิกที่กระตือรือร้นมากในประชาคมอาเซียน ซึ่งได้รับการยืนยันจากข้อเท็จจริงที่ว่าเป็นหนึ่งในประเทศที่ได้ให้สัตยาบันสนธิสัญญาอาเซียนมากที่สุด เมื่อเทียบกับ

ประเทศสมาชิกอาเซียนอื่น ๆ ดังนั้นจึงอยู่ในตำแหน่งที่แข็งแกร่งที่จะเป็นผู้นำในการพัฒนา
อาเซียนให้ดียิ่งขึ้น

6. ประเทศไทย – พร้อมหรือไม่กับ เขตการค้าเสรีอาเซียน/ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

เพื่อที่จะตอบคำถามว่าประเทศไทยพร้อมหรือไม่สำหรับ เขตการค้าเสรีอาเซียน / ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน มีความจำเป็นที่จะต้องดูที่ความต้องการและความท้าทายที่ประเทศไทยกำลังเผชิญอยู่ในหลายๆช่วงหน้าก่อนที่จะตัดสินใจว่าประเทศไทยจะเสร็จสิ้นในปี พ.ศ.2548 ทั้งนี้ ขณะที่แต่ละประเทศต้องทำให้สอดคล้องกับบทบัญญัติในระดับภูมิภาคและระดับประเทศนั้น ความท้าทายของประเทศไทยในด้านนี้พอสรุปได้ดังนี้

ความท้าทายสำหรับประเทศไทยในบริบทของภูมิภาค

อาเซียนเป็นความหลากหลายอย่างมากในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศสมาชิก ตลอดจนกรอบและระบบการเมืองที่เกี่ยวข้องกับประเทศไทยในการเป็นสมาชิกที่เรียกว่าประเทศ ASEAN - 6 ได้แก่²²⁸ ประเทศกำลังพัฒนาขั้นสูงหรือประเทศการพัฒนาในภูมิภาคอาเซียน ประเทศเหล่านี้ยังคงต่างกันมาก แต่สถานะการพัฒนาตามลำดับทำให้พวกเขาเริ่มต้นเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ในขณะที่ ASEAN - CLMV²²⁹ ใช้เวลาเตรียมการมากขึ้นและวิธีการที่ระบุไว้ในความริเริ่มเพื่อการรวมตัวของอาเซียน (Initiative for ASEAN Integration-IAI) Work Plan 2 (พ.ศ.2552-2558) ประเทศไทยเป็นประเทศไม่เคยเป็นอาณานิคมมาก่อนจึงมีบทบาทที่โดดเด่นเนื่องจากกฎระเบียบและการพัฒนาของไทยเป็นการผสมผสานของอิทธิพลตะวันตกและของจีนควบคู่กับความคิดและวิธีการของชนพื้นเมือง จึงทำให้ประเทศไทยเป็นพลังขับเคลื่อนและแรงจูงใจสำหรับอาเซียนที่ไม่เหมือนใคร แม้ว่าประเทศอื่น ๆ ก็กล่าวอ้างเช่นกัน

ประเทศสมาชิกอาเซียนบรรลุเป้าหมายที่สำคัญเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2553 เมื่อประเทศ ASEAN - 6 นำภาษีศุลกากรเป็นศูนย์มาใช้ในร้อยละ 99 ของสินค้าที่ซื้อขาย แต่ประเทศในกลุ่มอาเซียน - CLMV ตามมาติดๆด้วยร้อยละ 98.6 ของสินค้านี้อัตราภาษีศุลกากรร้อยละ 0-5 ในขณะที่ดูแนวโน้มในเบื้องต้น ผู้เชี่ยวชาญชี้ให้เห็นว่ามีมาตรการกีดกันทางการค้าที่มีใช้ภาษี (Non-tariff barrier : NTB) จำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการปกป้องตามธรรมชาติ ซึ่งจำกัดหรือกระทั่งลดผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นภายใต้ เขตการค้าเสรีอาเซียน / ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน NTB เหล่านี้รวมถึงเงินอุดหนุนสำหรับสินค้าที่ผลิตในประเทศ รวมทั้งการจำกัดการนำเข้าเพื่อปกป้องอุตสาหกรรมที่มีความอ่อนไหวในบางประเทศสมาชิกอาเซียน เช่น มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ สปป.ลาว โดยทั่วไปนั้น ประเทศไทยสามารถเป็นปัจจัยผลักดันในลดหรือจำกัดมาตรการปกป้องให้น้อยลงสำหรับ ASEAN - CLMV และสมาชิกในอนาคต (เช่นติมอร์ เลสเต)

²²⁸ บรูไนดารุสซาลาม อินโดนีเซีย มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ ไทย

²²⁹ กัมพูชา ลาว พม่า และเวียดนาม

ในทำนองกลับกันเนื่องจากการค้ากับประเทศเพื่อนบ้าน เช่น ประเทศลาวและกัมพูชาต้องสะดุดโดยความไร้ประสิทธิภาพของศุลกากร และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับชายแดน ตลอดจนมาตรฐานและวิธีการที่แตกต่างกัน ประเทศไทยยังสามารถกระตุ้นให้สมาชิกอาเซียนอื่นๆ ที่จะนำมาตรการที่มีมาตรฐานเคร่งครัด ที่เกี่ยวข้องกับการศุลกากรและขั้นตอนชายแดนมาใช้กับทั่วอาเซียน ขอบกพร่องอื่น ๆ ของกระบวนการการรวม ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน รวมการลดกฎระเบียบและ NTB อื่นๆ กฎระเบียบที่กีดกัน การเคลื่อนไหวแรงงานเสรี และการเปิดเสรีภาคบริการ ปัจจัยที่เป็นตัวขัดขวางเหล่านี้กำลังอยู่ภายใต้การตรวจสอบอย่างละเอียด และดำเนินการมาตรการที่ละขั้น ได้รับการวางแผนหรือวิจัยเกี่ยวกับประเทศสมาชิกอาเซียนกับการที่ประเทศไทยให้การสนับสนุนในด้านต่างๆ

อย่างไรก็ตาม จะต้องมองปัญหาที่ดินในกรอบอาเซียนให้ใกล้ชิดยิ่งขึ้น ในบริบทนี้ สิ่งที่ควรค่าแก่การกล่าวถึงคือ องค์ประกอบที่แตกต่างของอาเซียนยังสะท้อนออกมาในกฎหมายที่ดินที่เกี่ยวข้อง แต่ในระดับที่น้อยกว่า ประเทศสมาชิกอาเซียนส่วนใหญ่ไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติซื้อที่ดินและเป็นเจ้าของที่ดินพร้อมสิทธิเต็มที (ยกเว้นมาเลเซียและสิงคโปร์ที่ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่ดินภายใต้เงื่อนไขพิเศษ) จะมีการยกเว้นตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับคอนโดมิเนียมที่ได้เปิดเสรีในประเทศที่เกี่ยวข้องโดยส่วนใหญ่ ดังนั้นชาวต่างชาติสามารถซื้อและเป็นเจ้าของอาคารชุดของตัวเอง อย่างไรก็ตาม สำหรับการนำไปพัฒนาที่ดินนั้น ยังคงมีการจำกัดอย่างเห็นได้ชัด และมีเพียงบางประเทศเท่านั้นที่ลดระดับความเข้มงวดลง โดยการแนะนำการเช่าที่ดินระยะยาว (ระหว่าง 20 และ 50 ปีขึ้นอยู่กับกรอบของกฎหมายในแต่ละประเทศ)

จากประสบการณ์ของสหภาพยุโรปและข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ ปัญหาที่ดินจะมีบทบาทสำคัญในระยะยาว แม้ในความจริงในขณะนี้การค้าและการบริการดูเหมือนจะถูกนำไปใช้ในเวทีการเมืองไปแล้ว เนื่องจากข้อตกลงส่วนใหญ่ของ เขตการค้าเสรีอาเซียน และข้อตกลงเขตการค้าเสรี กับประเทศหรือภูมิภาคที่สาม มุ่งความสนใจด้านการค้าและบริการ โดยให้ความสำคัญกับการลงทุนโดยตรงน้อยกว่า ซึ่งไม่น่าแปลกใจที่แทบจะไม่ได้ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่ดิน ทั้งโดยแต่ละประเทศสมาชิกหรือโดยการรวมกันในระดับภูมิภาค การประชุมเชิงปฏิบัติการระดับสูงหลายครั้งที่มองในกระบวนการการรวมกันของ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ได้ตั้งคำถามเกี่ยวกับการค้า โครงสร้างพื้นฐานและการเปิดเสรีการให้บริการ แต่ในที่ประชุมเหล่านี้ยังไม่มีคณะกรรมการหรือการอภิปรายในประเด็นที่ดินรวมอยู่เลย แต่ที่ดินเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากยิ่งขึ้นสำหรับการส่งเสริมการลงทุน เนื่องจากข้อบังคับการเป็นเจ้าของหรือสัญญาเช่าพร้อมกับการปกป้องทรัพย์สินเป็นประเด็นหลักในการประเมินความเสี่ยงการลงทุน ในบริบทของปัญหาที่ดินนั้น หัวข้อต่อไปนี้เป็นจากขั้นตอนสำคัญในการรวม ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ตามบทเรียนที่เรียนรู้จากสหภาพยุโรปและข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ คือ

1. อาเซียนจำเป็นต้องเสริมสร้างกรอบการทำงานระดับสถาบันเพื่อที่จะรับมือกับความท้าทายของการรวม อาเซียน / ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน แม้ว่าในความจริงสำนัก

เลขาธิการอาเซียนจะมีความเข้มแข็งขึ้นก็ตาม แต่กรอบสถาบันโดยรวมยังคงไม่น่าพอใจ ตัวอย่างของสหภาพยุโรปและการขยายข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือลดลงแสดงให้เห็นว่า ถ้าไม่มีสถาบันและกรอบกฎหมายระดับภูมิภาคที่เหมาะสม กระบวนการรวมกลุ่มก็จะช้าและยุ่งยาก นอกจากนี้ในกรณีของการระงับข้อพิพาท สถาบันที่รับผิดชอบและกรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีความสำคัญยิ่ง

2. ควรอนุญาตให้ชาวต่างชาติเป็นเจ้าของที่ดินในภูมิภาคอาเซียนได้ (ยังจะสามารถแยกระหว่างชาวต่างชาติที่เป็นอาเซียนและชาวต่างชาติที่ไม่ใช่อาเซียน) อย่างไรก็ตาม สำหรับการวิเคราะห์ในระยะยาวนั้นยังต้องพูดคุยและแนะนำสิทธิทางกฎหมายของพลเมืองอาเซียนหรือเทียบเท่าสำหรับพลเมืองรัฐสมาชิกอาเซียน เพื่อให้กระบวนการในการซื้อที่ดินในภูมิภาคอาเซียนเป็นไปอย่างราบรื่น ความคิดริเริ่มกฎหมายโดยทั่วไปจะต้องได้รับการผลักดันไปข้างหน้าเพื่อเพิ่มความรวดเร็วในการแก้ปัญหาประเด็นนี้ การแลกเปลี่ยนอาจเป็นตัวเลือกที่พูดคุยกันได้สำหรับการซื้อที่ดินในประเทศต่างๆโดยพลเมืองประเทศสมาชิกอาเซียน เช่น ประเทศเวียดนาม เป็นตัวอย่าง โดยกำหนดจำนวนเงินของที่ดินจัดสรรเงินสำหรับผู้ซื้อจาก อาทิจ ประเทศไทย ในขณะที่ประเทศไทย ตอบแทนจำนวนเงินที่ใกล้เคียงกันที่กันไว้สำหรับชาวเวียดนาม วิธีการลักษณะเช่นนี้อาจนำไปใช้กับทุกประเทศสมาชิกอาเซียนหลังจากนั้น
3. กฎระเบียบที่ดินที่ชัดเจน (ไม่ปกป้อง) จะต้องนำไปใช้ในทุกประเทศ เช่น คำนิยามที่ดินชัดเจนของ"ที่ดินแดนส่งเสริมการลงทุน" และ "ที่ดินกำหนดเพื่อการเกษตร" รวมทั้งกรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาอุตสาหกรรมตลอดจนการลงทุนทางการเกษตร ในบางกรณี เรื่องนี้จะกระทบต่อเกษตรกรและชุมชนในชนบทอย่างรุนแรง ถ้าหากพวกเขาไม่ได้เตรียมตัว จึงนำไปสู่ความวุ่นวายทางสังคม การต่อต้านกฎระเบียบของรัฐบาลและนักลงทุนต่างประเทศ ความกลัวของการ"ขายทิ้ง"ที่ดินทางการเกษตรแก่ชาวต่างชาติอาจเปรียบเทียบได้กับความกลัวของชาวโปแลนด์ที่เผชิญกับสมาชิกสหภาพยุโรปด้วย ชาวยุโรปตะวันตกที่ร่ำรวยที่กว้านซื้อที่ดินในราคาถูก ในบริบทนี้ ขอกล่าวว่าประเทศสมาชิกสหภาพยุโรปใหม่มีระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงที่ได้รับประกันทางกฎหมายเพื่อให้ปรับกรอบเศรษฐกิจและการเมืองของพวกเขา ดังนั้นพวกเขาจึงสามารถเข้าร่วมอยู่ในกรอบของสหภาพยุโรปได้อย่างลงตัว สำหรับอาเซียน วิธีที่คล้าย ๆ กันน่าจะเป็นไปได้เนื่องจากการเข้ามาของ ASEAN-6 และ ASEAN - CLMV ได้แสดงให้เห็นแล้วว่าเป็นขั้นตอนเบื้องต้นในทิศทางนี้ แต่ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน ซึ่งเป็นหนึ่งตัวเลือกสำหรับอาเซียน อาจจะแตกต่างกันระหว่างเศรษฐกิจ"บนฐานเกษตร"เช่นกัมพูชา หรือลาว ที่กว่าร้อยละ 50 ของ GDP มาจากภาคการเกษตร และเศรษฐกิจ "บนฐานเกษตรอุตสาหกรรมใหม่" อย่างประเทศไทยที่มีส่วนแบ่งทางการเกษตร 10% ของ GDP ในขณะที่ภาคอุตสาหกรรมมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 40 ของ GDP ในกรณีนี้เจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่

เกษตรกรรมอาจได้รับการเปิดเสรีตั้งแต่ปีโอไอไทยกำลังทำการพัฒนาพื้นที่ตามที่กำหนดทั่วประเทศ

4. การใช้ที่ดินและการเวนคืนเป็นหัวข้อสำคัญที่นำกังวลในบริบทของการดำเนินการตามแผนแม่บทว่าด้วยความเชื่อมโยงระหว่างกันในอาเซียน (ASEAN Master Plan on Connectivity) ตัวเลขที่แท้จริงของจำนวนที่ดินที่จำเป็นสำหรับการสร้างถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบินและโครงสร้างพื้นฐานย่อยที่เกี่ยวข้อง ไม่อาจจัดให้ได้โดยเพียงแค่การซื้อที่ดินโดยนักลงทุนเอกชน หรือหน่วยงานของรัฐเท่านั้น ดังนั้นจะต้องมีกฎระเบียบเกี่ยวกับระดับการชดเชยในกรณีที่มีการเวนคืน ประสบการณ์แรกมาจาก ประเทศ GMS ซึ่งที่ดินริมทางส่วนใหญ่อยู่ในความสนใจของปัญหาที่ดินและข้อพิพาท เนื่องด้วยการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินขนาดใหญ่ (ทั้งจากป่าไม้ การเกษตรในเขตอุตสาหกรรม) ประเทศ GMS จึงต้องเผชิญกับคำถามสำคัญกับการจัดการป่าไม้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับประเด็นการย้ายถิ่นฐาน.
5. แนวทางและสถาบันแก้ปัญหาข้อพิพาทที่เข้มแข็งและน่าเชื่อถือจึงมีความจำเป็นอย่างเร่งด่วน เนื่องจากประเทศสมาชิกอาเซียนแต่ละรายและอาเซียนในฐานะองค์กรระดับภูมิภาคกำลังค้นคว้าวิถีทางในการหาความสมดุลระหว่างการกำหนดกฎระเบียบที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของสาธารณะที่ดีและหลักการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนตัว และการคุ้มครองทางวัฒนธรรมหรือที่ดินที่มีคุณค่าทางสังคม ถึงแม้ว่าศาลการแห่งชาติอาเซียนและหน่วยงานการค้าและการลงทุนจะประสานงานระหว่างกันเอง ความขัดแย้งก็อาจเกิดขึ้นได้ ในกรณีนี้ เลขานุการอาเซียนไม่มีอำนาจตามกฎหมายในการแก้ไขข้อพิพาทดังกล่าวอีกต่อไป เพื่อให้ข้อพิพาทได้รับการแก้ไขโดยทวิภาคีอย่างไม่เป็นทางการหรือโดยผ่านกลไกการระงับข้อพิพาท.
6. ขอบเขตของการคุ้มครองผู้ลงทุน (รวมถึงการพึงพาระหว่างนักลงทุน-รัฐ) และค่าชดเชยในการเวนคืนที่ได้สร้างสภาพแวดล้อมที่จำเป็นสำหรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างมหาศาลในภูมิภาคของประเทศทั้งสาม นักลงทุนเอกชนได้รับการรับรองว่าการลงทุนของพวกเขาไม่เพียงแต่จะได้รับการยอมรับร่วมกันในระดับเสมอและเท่าเทียมกันเท่านั้น แต่ยังมีการช่วยเหลือที่เหมาะสมหากมีข้อพิพาทการลงทุนเกิดขึ้น
7. ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่กำลังจะเกิดขึ้นควรพิจารณาเงินทุนพัฒนาโครงสร้างรวมที่สมาชิกทุกรายมีส่วนให้การสนับสนุนเพื่อช่วยสมาชิกที่พัฒนาน้อยกว่าทำการปรับโครงสร้างพื้นที่เกษตรกรรมและอุตสาหกรรมของพวกเขา รวมทั้งรองรับผลกระทบทางสังคมที่อาจเกิดขึ้นกับเกษตรกรและกลุ่มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน โครงการพัฒนาประเภทนี้สามารถมีส่วนร่วมในเชิงบวกกับการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางเศรษฐกิจ เช่น การเพิ่มขึ้นของภาคบริการและการลดลงของการเกษตร อย่างไรก็ตาม จึงควรถือว่าเป็นเงินอุดหนุน จึงจำเป็นต้องมีการจำกัดระยะเวลา

8. งานประชาสัมพันธ์ของ อาเซียน/ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน นั้น ผู้เชี่ยวชาญหลายคน เห็นว่าเป็นจุดอ่อนในแนวคิดและการบังคับใช้ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน จึงต้องมีการ ปรับปรุงอย่างขนานใหญ่ แม้จะมีหลายแคมเปญที่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินโดย เลขาธิการอาเซียน และกระทรวงการต่างประเทศของประเทศสมาชิกตามลำดับ การรับรู้ โดยรวมของ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และการบังคับใช้ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ในหมู่ประชาชนทั่วไปอยู่ในระดับต่ำ ดังนั้นจึงเกิดช่องว่างแห่งการยอมรับขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับชาชนบท อย่างไรก็ตาม สิ่งเหล่านี้จะเป็น"เป้าหมาย"หลัก"หรือ"เหยื่อ"ของ การปฏิรูปที่ดินที่จำเป็น การปฏิรูปตามกรอบกฎหมายของการถือครองที่ดินและการใช้ ที่ดินรวมทั้งการเวนคืนของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อตอบสนองความต้องการ ประชาคม เศรษฐกิจอาเซียน เช่น สำหรับการดำเนินงานโครงการสาธารณูปโภคใหญ่ของแผนแม่บท ว่าด้วยความเชื่อมโยงระหว่างกันในอาเซียน

ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า ปัญหาที่ดินจะเป็นเรื่องท้าทายที่สำคัญที่สุดสำหรับผู้กำหนด นโยบายในอนาคตอันใกล้ โดยขึ้นอยู่กับวิธีการทั่วไปของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนว่าจะเป็น อย่างไร ซึ่งยังไม่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน การถือครองที่ดินและการใช้ที่ดินสามารถทำตามวิธี ที่เปิดกว้างมาก ๆ ของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนืออันเป็นวิธีรับมือกับปัญหาที่ดินถูกเปลี่ยนไป อย่างสิ้นเชิงโดยการลงทุนของข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ โดยเฉพาะระหว่างสิทธิใน ทรัพย์สินกับการใช้ประโยชน์ที่ดินสาธารณะที่ได้รับการพิจารณาจากรัฐบาล ด้วยเหตุนี้ ข้อตกลง ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือได้นำไปสู่การถ่ายโอนอำนาจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน การวางผัง เมือง และกฎระเบียบทางสังคมและสิ่งแวดล้อม จากรัฐบาลท้องถิ่นและรัฐบาลแห่งชาติไปอยู่ในมือ ของนักลงทุนเอกชน ในขณะที่บทเรียนที่สหภาพยุโรปได้เรียนรู้แสดงถึงการเปิดเสรีของการใช้ ที่ดินที่ไม่เพียงแต่เป็นแรงดึงดูดหลักของการลงทุนเท่านั้น และข้อจำกัดตามระยะเวลาที่จำกัดไว้ อาจเป็นประโยชน์สำหรับการเปลี่ยนผ่านโดยไม่ต้องมีผลกระทบทางลบต่อความนำลงทุน สำหรับนักลงทุนภายนอก ดังนั้นกฎระเบียบที่ใช้สำหรับทั่วทั้งภูมิภาคจะมีประโยชน์ แต่ต้องมี กรอบสถาบันระดับภูมิภาคและระดับชาติที่เข้มแข็งเพื่อรับประกันความสมดุลระหว่างการเปิดเสรี การลงทุน การค้าและที่ดินในด้านหนึ่ง กับเงื่อนไขทางวัฒนธรรม สังคมและสิ่งแวดล้อมอีกด้าน หนึ่ง

ความท้าทายของประเทศไทยทางด้านระดับชาติ

ประเทศไทยเป็นสมาชิกผู้ก่อตั้งอาเซียนและกลายเป็นผู้ป้อนความคิดสำคัญใหม่ๆ ให้แก่กลุ่มในระหว่างกระบวนการเปลี่ยนแปลงครั้งประวัติศาสตร์ คำถามเกี่ยวกับเศรษฐกิจ วัฒนธรรมและความมั่นคงในหลายๆกรณีที่มีความสำคัญถูกหยิบยกขึ้นมาโดยนักการเมืองและ ผู้เชี่ยวชาญไทยที่ทำงานร่วมกับอาเซียน ดังนั้นประเทศไทยมี"ภาระผูกพันทางศีลธรรม"ในการ

ส่งเสริมและสนับสนุนความคิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และต่อมากลายเป็นพิมพ์เขียวในการก่อตั้งตลาดและฐานการผลิตเดียวสำหรับภูมิภาคอาเซียน อย่างไรก็ตาม ทศนคตินี้ต้องมีกรอบของกฎหมายและสถาบันระดับชาติเป็นรากฐานที่มั่นคงสำหรับสิ่งจูงใจใดๆ ที่มีต่อหรือภายในอาเซียน มองดูความต้องการของไทยในระยะสั้นที่จะทำให้แนวทางอันมุ่งมั่นทำให้วิธีการริเริ่มในอาเซียนให้บรรลุผล ได้แสดงให้เห็นบางแง่มุมที่สำคัญที่จะต้องมีการแก้ไขในอนาคตอันใกล้

1. ความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศไทยในปีที่ผ่านมาทำให้ความสนใจจากนักลงทุนต่างประเทศลดลง โดยเฉพาะในปี พ.ศ.2553 การลงทุนจากต่างประเทศลดลงกว่าร้อยละ 32 จากการเปิดเผยของ นายชัยวุฒิ บรรณวัฒน์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรม ว่า การลงทุนจากต่างประเทศของประเทศไทยลดลงร้อยละ 32.7 มูลค่ารวม 236.03 พันล้านบาท (7.8 พันล้านเหรียญสหรัฐ) โดยจำนวนโครงการที่ได้รับการอนุมัติภายใต้โครงการส่งเสริมการลงทุนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยคือ 865 โครงการ ตัวเลขที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากตัวเลขการลงทุนที่เพิ่มขึ้นของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดเล็ก (SME) ในขณะที่ผู้เชี่ยวชาญชี้ให้เห็นว่าโครงการขนาดใหญ่จากนักลงทุนต่างชาติถูกระงับหรือถอนตัวเนื่องจากความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศและชะงักงันของนิคมอุตสาหกรรม²³⁰ ตามข้อเท็จจริงเหล่านี้ จึงขอประเทศปรองดองกันอย่างรวดเร็ว และเรียกคืนความเชื่อมั่นของนักลงทุนก่อนปี พ.ศ.2558 เพราะหลังจากที่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนรวมกันอย่างเต็มรูปแบบแล้ว โอกาสของนักลงทุนในประเทศอื่น ๆ จะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และทุกประเทศที่มีสถานการณ์ทางการเมืองที่ไร้เสถียรภาพจะต้องเผชิญกับการลงทุนจากต่างประเทศลดลง
2. กรณีต่าง ๆ เช่นกรณีของมาบตาพุดกับปัญหาสิ่งแวดล้อมที่คาราคาซังที่อยู่ในความสนใจและขั้นตอนทางกฎหมายที่ล่าช้าทำให้การลงทุนที่สำคัญมีผลกระทบทางลบต่อนักลงทุนต่างชาติ ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายอ้างว่ากฎหมายสิ่งแวดล้อม ตัวอย่างเช่น มีการนำไปใช้แตกต่างกันระหว่างชาวต่างชาติและคนไทย ซึ่งนำไปสู่การเรียกร้องตามมาถึงการขาดความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้²³¹ อย่างไรก็ตาม ผู้เชี่ยวชาญเหล่านี้มีทัศนคติในเชิงบวกสำหรับตลาดอุตสาหกรรมโดยรวมโดยคาดว่าจะมีการขยายตัวถึงร้อยละ 10 ในปี พ.ศ.2554 ส่วนใหญ่อยู่ในการผลิตรถยนต์และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และธุรกิจด้านไอที ในบริบทของกระบวนการรวมตัว ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่กำลังดำเนินอยู่นั้น ผู้ให้สัมภาษณ์กล่าวว่า มีผู้ผลิตต่างประเทศและในประเทศความต้องให้ขยายนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น ดังที่กล่าวมาแล้วนั้น ภาคอุตสาหกรรมจึงได้นำความห่วงใยที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และการประเมินผลกระทบทาง

²³⁰ Boris Sullivan, "Foreign Investments drop 32% in Thailand", *Thailand Business New*, (21 January 2010), <http://thailand-business-news.com/investment/28903-foreign-investments-drop-32-in-thailand>.

²³¹ Several high level investors and related law firms gave these statements during in-person interviews, however refused to be named in the study. Therefore here just a general statement summarizing all interviewees

สุขภาพ (Health Impact Assessment : HIA) มากนัก ดังนั้น ผู้ให้สัมภาษณ์ได้เน้นความจำเป็นของกฎที่ชัดเจน โปร่งใสและเชื่อถือได้สำหรับการลงทุน การคุ้มครองสิ่งแวดล้อมและการใช้ที่ดิน

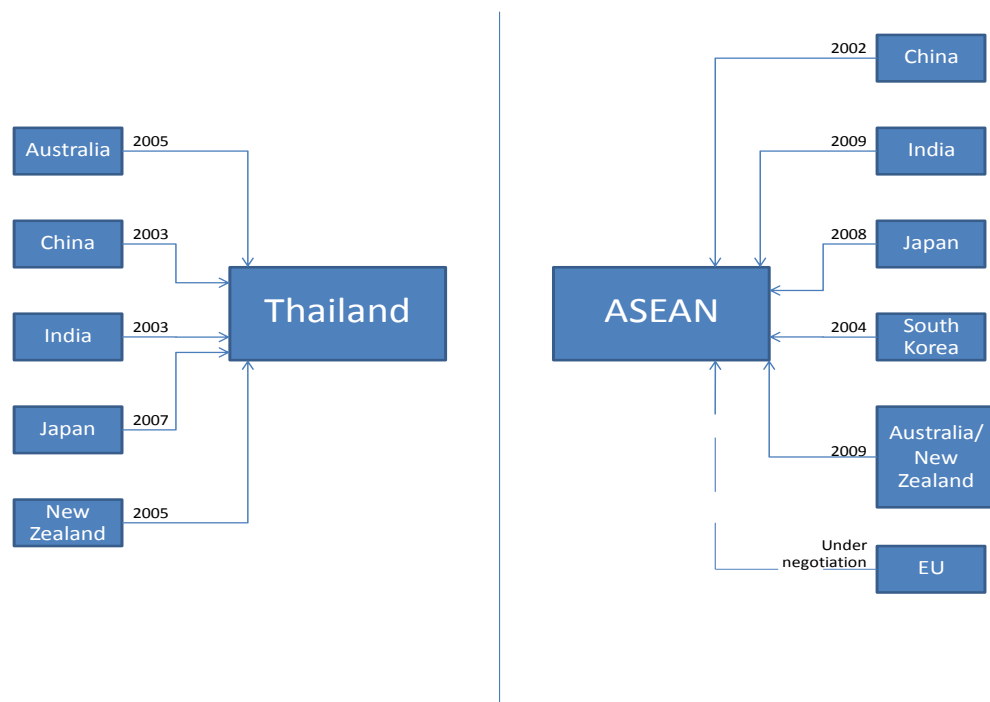
3. ปัญหาที่ดินเป็นองค์ประกอบสำคัญของความน่าสนใจสำหรับการพัฒนาอุตสาหกรรม การลงทุนจากต่างประเทศ เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยภาคเอกชนการถือครองที่ดินและที่อยู่อาศัยภาคเอกชน ในบริบทนี้ เป็นที่น่าสังเกตว่าผู้เชี่ยวชาญที่ให้สัมภาษณ์ชี้ให้เห็นด้านลบในหลายกรณี การขาดโฉนดที่ดินเป็นอุปสรรคสำคัญสำหรับการซื้อหรือเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนา การเร่งรัดขั้นตอนจะต้องเอาชนะพฤติกรรมการทุจริตและการขาดความโปร่งใสซึ่งเป็นตัวถ่วงใน ระยะยาว เนื่องจากนักลงทุนต่างชาติซึ่งต้องผูกมัดตามข้อกำหนดตามกฎหมาย (เช่น กฎหมายต่อต้านการทุจริตเช่นในสหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักรและหลายประเทศในยุโรป) กำลังมองหาประเทศที่น่าเชื่อถือมากขึ้นในกรณีที่มีการวางแผนการลงทุนขนาดใหญ่ อย่างไรก็ตาม ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายของจากสำนักงานกฎหมายนานาชาติส่วนใหญ่เน้นปัจจัยที่น่าพอใจเป็นอย่างยิ่งที่เมื่อโฉนดที่ดินทั้งหมดถูกต้องและสามารถซื้อหรือเช่าที่ดินได้ตามระเบียบที่เกี่ยวข้อง ขั้นตอนการโอนซื้อโฉนดที่ดินไม่เพียงแต่มีประสิทธิภาพและรวดเร็วเท่านั้น แต่ยังเก็บค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างถูกและยุติธรรมด้วย จึงขอแนะนำให้เพิ่มและเร่งรัดในการกระจายโฉนดที่ดิน รวมทั้งการกำหนดเขตแดนที่ดินทั่วประเทศ อย่างชัดเจนและเป็นทางการ
4. ขอแนะนำเป็นอย่างยิ่งให้มีความร่วมมือและการประสานอย่างใกล้ชิดระหว่างหน่วยงานรัฐบาล ยกตัวอย่างหนึ่งในการพัฒนาล่าสุด ในขณะที่กระทรวงการคลังกำลังส่งเสริมการสร้างแรงจูงใจการลงทุนโดยตรง นาย ชีระ วงศ์สมุทร รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กลับประกาศในการให้สัมภาษณ์หนังสือพิมพ์ในวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ.2553 ว่า²³²ร่างกฎหมายเพื่อคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรมจากการพัฒนาอุตสาหกรรมและการลงทุนต่างประเทศ โดยอ้างถึงใกล้เขตการค้าเสรีอาเซียน แผนการรวมเขตการค้าเสรีอาเซียน ที่กำลังจะเกิดขึ้นว่าเป็นชนวนสำหรับกฎหมายใหม่ ซึ่งควรจะเข้าสู่กระบวนการนิติบัญญัติประมาณเดือนมีนาคม พ.ศ.2554 ร่วมกับหน่วยงานของรัฐต่าง ๆ (เช่น กระทรวงมหาดไทย กระทรวงเกษตร กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ฯลฯ) ซึ่งมีความสัมพันธ์หรืออาจกระทบการทำงานในประเด็นที่ดิน วิธีการต่างคนต่างทำเช่นนี้จะต้องหลีกเลี่ยงเพื่อไม่ให้เป็นอุปสรรคต่อนักลงทุน ผู้เชี่ยวชาญต่างได้แนะนำให้ปรับปรุงประสิทธิภาพหน่วยงานให้เป็นบริการ "จุดเดียว"
5. ดังเช่นนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดและตัวอย่างอื่น ๆ รวมทั้งสหภาพยุโรปและข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือและในประเทศอาเซียนอื่น ๆ แสดงให้เห็นว่า การพัฒนาทางเศรษฐกิจและปัญหาที่เกี่ยวข้องกับวัฒนธรรม สิ่งแวดล้อม สังคมและที่ดินยังอาจเป็น

²³² "AFTA" in: Bangkok Post, 26 December 2010, Brunch p.7

ชนวนทำให้เกิดความไม่พอใจทางสังคมและแม้กระทั่งนำไปสู่ความวุ่นวายทางสังคม ดังนั้น การมีส่วนร่วมของคนในท้องถิ่นที่ได้รับผลกระทบจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับการเวนคืนและรื้อย้ายในบริบทของการปรับปรุงสาธารณูปโภค รวมทั้งการจัดตั้งอุตสาหกรรมที่มีผลต่อสิ่งแวดล้อม ปัญหาลักษณะเช่นนี้ การระงับข้อพิพาทจะต้องมีความโปร่งใส มีประสิทธิภาพและรวดเร็ว ซึ่งควรจะได้รับ การสนับสนุนและเสริมสร้างในประเทศไทยตามที่ผู้เชี่ยวชาญบางคนแนะนำ

6. นอกจากภูมิภาคลุ่มน้ำโขงและอนุภูมิภาคดังกล่าวแล้ว การพัฒนาของเขตการค้าเสรี อื่น ๆ เป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อมุมมองในระยะยาวในการเป็นเจ้าของที่ดินและการใช้ที่ดิน ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีความพร้อมสำหรับ ข้อตกลงเขตการค้าเสรี มากที่สุดในขณะนี้ โดยมีอินโดนีเซียและประเทศอื่น ๆ กำลังไล่ตามอย่างรวดเร็ว ปัจจุบัน ข้อตกลงทวิภาคีส่วนใหญ่ของเขตการค้าเสรี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นข้อตกลง ข้อตกลงเขตการค้าเสรี ไม่ได้รับมือกับปัญหาที่ดิน แต่จะมุ่งเน้นที่การค้าและภาษีศุลกากรแทน อย่างไรก็ตาม การวางแผนจัดตั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่ของจีนในประเทศไทยภายในปี พ.ศ.2556 แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงในการรับรู้ จึงเป็นการเพิ่มความสำคัญของปัญหาที่ดินใน ข้อตกลงเขตการค้าเสรี และข้อตกลงที่ตามมา

ภาพที่ 46: ประเทศไทยกับความตกลงเขตการค้าเสรีอาเซียน



ที่มา: มุลนิธิอิวิแมนต์เวิลด์พเม้นท์ฟอร์รัม, 2554

ขณะที่ประเทศไทยมีข้อตกลงเขตการค้าเสรีของตนเอง และจะรวมอยู่ในเขตการค้าเสรีอาเซียนเช่นกัน นักวิเคราะห์แนะนำให้ทำการวิจัยเกี่ยวกับข้อตกลงเขตการค้าเสรี และปัญหาที่ดินในเชิงลึก เนื่องจาก ข้อตกลงเขตการค้าเสรี ปัจจุบันยังมีปัญหาเกี่ยวกับที่ดินในอีกมากมายที่จะต้องปรับปรุง เนื่องจากการศึกษานี้มุ่งเน้นประเด็นที่ดิน โดยไม่เน้นสิ่งจูงใจที่เป็นไปได้อื่นๆจากประเทศไทยที่มีต่ออาเซียน เนื่องจากการเคลื่อนไหวของแรงงานอย่างเสรี การเปิดเสรีการให้บริการ และการลดมาตรการป้องกันจะต้องนำมากล่าวในการศึกษาที่แยกต่างหาก อย่างไรก็ตาม จากมุมมองของนักวิเคราะห์ที่ได้สัมภาษณ์และผู้เชี่ยวชาญจากสาขากฎหมายและการค้าที่สามารถระบุว่า ปัญหาที่ดินเกือบจะถูกกลืนเลยในกระบวนการการรวมประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ดังนั้นจึงจำเป็นที่จะได้รับการแก้ไขอย่างเร่งด่วนโดยหนึ่งหรือหลายประเทศสมาชิก เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาอุปสรรคที่เกิดจากข้อพิพาทที่ดินหรือกรอบกฎหมายเกี่ยวข้องกับที่ดินที่ไม่เพียงพอ

ประเทศไทยพร้อมหรือไม่ สำหรับเขตการค้าเสรีอาเซียน/ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

การสรุปสถานการณ์และประเด็นปัญหาที่ได้วิเคราะห์ก่อนหน้านี้ เราสามารถบอกได้ว่า ใช่ ประเทศไทยเกือบพร้อมสำหรับ อาเซียน / ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนแล้ว แต่ยังมี การบ้านที่จะต้องทำอีกมากซึ่งจะต้องแล้วเสร็จภายในเวลาสี่ปีที่เหลือของกระบวนการการรวมประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งจะสิ้นสุดภายใน พ.ศ.2558 การมุ่งเน้นประเด็นที่ดินในบริบทนี้ สิ่งที่ยากจะกล่าวคือ จนถึงขณะนี้รัฐบาลไทยได้ทำการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับปัญหาและความเป็นเจ้าของที่ดินเป็นระยะๆ จึงพยายามให้ทันต่อความต้องการกับการพัฒนาเศรษฐกิจ (เช่น การส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ) อย่างไรก็ตาม ข้อกำหนดเพิ่มเติมบางข้อเกี่ยวกับปัญหาที่ดินตามที่ระบุไว้ก่อนหน้านี้ จะต้องมีการแก้ไขก่อนที่จะ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน จะสามารถดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบ

และมุมมองนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นพ้องร่วมกันและมีความรู้สึกค่อนข้างสบายใจกับกฎระเบียบในปัจจุบัน แม้จะมีการวิจารณ์บ้างถึงระดับของความโปร่งใสและประสิทธิภาพ และจึงได้รับการจัดอันดับดีขึ้นกว่า พ.ศ.2552 และ พ.ศ.2553 ในการจัดอันดับในการทำธุรกิจประจำปีของธนาคารโลก (รูปที่ 17) ลำหน้าประเทศมาเลเซียและประเทศอาเซียนอื่น ๆ (ยกเว้นสิงคโปร์) ดังนั้น อนาคตจึงดูสดใสสำหรับราชอาณาจักรไทยในการรวมอยู่ในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ถ้าปัญหาที่ดินที่เกี่ยวข้องได้รับการแก้ไขได้ในบริบทระดับภูมิภาคและระดับชาติ

7. ข้อเสนอแนะนโยบาย

จากการวิเคราะห์ก่อนหน้า ข้อเสนอแนะนโยบายต่อไปนี้ ซึ่งแยกเป็นระดับภูมิภาค และระดับชาติ โดยเน้นประเด็นที่เกี่ยวข้องกับที่ดินโดยเฉพาะ

1. ข้อเสนอแนะนโยบายระดับภูมิภาค

- ส่งเสริมการจัดตั้งกรอบสถาบันที่น่าเชื่อถือในอาเซียน

สถาบันที่เชื่อถือได้และมีประสิทธิภาพที่ไม่อยู่ภายใต้การกำกับของรัฐบาลเป็นหน่วยงานที่มีประสิทธิภาพ จากบทเรียนที่ได้เรียนรู้จากการบูรณาการสหภาพยุโรป สถาบันเหล่านี้จะให้ความมั่นใจว่าหุ้นส่วนทุกรายจะยึดตามภาระผูกพันของตนตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและสนธิสัญญา ความมั่นใจนี้ยังส่งสัญญาณแห่งความไว้วางใจที่ชัดเจนถึงคนอื่น ๆ (ที่ไม่ใช่รัฐ) นักลงทุนจะได้ประโยชน์จากโอกาสที่เพิ่มขึ้นของตลาดเศรษฐกิจที่ใหญ่กว่าหากพวกเขามั่นใจว่าการรวมตลาดจะมีผลบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพ ในกรณีของยุโรปตะวันออก มุมมองที่ชัดเจนของการเป็นสมาชิกสหภาพยุโรปที่กำลังจะมาเป็นที่ยินยอมของการลงทุนโดยตรง เพราะนักลงทุนรู้ว่าการเข้าร่วม การปรับตัวและการเปิดเสรี จะยึดตามแผนงานและจะได้รับการเฝ้าติดตามโดยสถาบันของสหภาพยุโรป ดังนั้นปัญหาการถือครองที่ดินและสัญญาระหว่างกาลจึงไม่มีผลกระทบเชิงลบที่ร้ายแรง นอกจากนี้ประชาชนในประเทศสมาชิกอาเซียนที่ได้รับการผลกระทบ ควรมีสติที่จะได้ปฏิบัติตามวิถีทางที่ถูกกฎหมาย ซึ่งก็รวมถึงในระดับภูมิภาค เพื่อที่จะได้รับการคุ้มครองจากการแสวงหาผลประโยชน์หรือการจับจองที่ดินจากรัฐบาลเอง ด้วยเหตุนี้จึงขอแนะนำให้ประเทศไทยส่งเสริมการก่อตั้งสถาบันอาเซียนที่มีประสิทธิภาพที่ไม่อยู่ภายใต้การกำกับของรัฐบาลในแง่ของความสามารถและความเป็นอิสระ

ความสามารถ หมายถึง ในการบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตัวอย่างของสหภาพยุโรปสอนเราว่า การมีเป้าหมายแน่วแน่และได้ลงนามในข้อตกลงมากมายไม่ได้นำไปสู่อะไรเลยถ้าสถาบันอ่อนแอ ดังนั้นแม้ความเป็นจริงคือ มีคณะกรรมการยุโรปอยู่แล้วที่ใช้เวลานับทศวรรษจึงสามารถบังคับใช้บทบัญญัติของสนธิสัญญาได้อย่างจริงจัง บทเรียนที่ได้เรียนรู้ยังรวมถึงการประชุมรัฐมนตรี หรือการประชุมกลุ่มทำงานปีละสองครั้งจะไม่สามารถทดแทนการทำหน้าที่ของหน่วยงานได้เลย แม้ในสภาพแวดล้อมเอเชีย วิธีการสื่อสารที่ต้องอาศัยอำนาจในการปกครองที่มีอยู่ เช่น ในประเทศไทยพิสูจน์ว่าความจำเป็นของสถาบันที่แข็งแกร่งได้รับการยอมรับและฝังอยู่ในความคิดของชาวเอเชียเช่นกัน อย่างไรก็ตาม เพื่อจัดตั้งสถาบันที่มีประสิทธิภาพ พวกเขาต้องมีทรัพยากรทางการเงินและมนุษย์อย่างเพียงพอด้วย

ประการที่สอง สถาบันดังกล่าวจะต้องเป็นอิสระจากรัฐบาลแห่งชาติ การประชุมรัฐประมุขของรัฐหรือมนตรีนั้น แทนที่จะเจรจาข้อตกลงกันใหม่หรือปล่อยให้มีการการละเมิด ขอให้

การการบังคับใช้กฎร่วมกันอย่างเข้มแข็งจะดีกว่า เพราะพวกเขาเป็นผู้ริเริ่มและผู้พิพากษาในเวลาเดียวกัน ในกรณีของสหภาพยุโรป โดยเฉพาะคณะกรรมการยุโรปและศาลยุโรปได้ใช้บทบาทอิสระดังกล่าวในการปกป้องและการบังคับใช้บทบัญญัติของสนธิสัญญาที่มีต่อประเทศสมาชิก

แน่นอนว่า ปฏิบัติการแรกของรัฐบาลแห่งชาติจะได้แย้งว่าพวกเขาไม่ต้องการหน่วยงานดังกล่าวเพื่อชำระไว้ซึ่งอำนาจอธิปไตยของชาติของตนและพวกเขามักจะทำเช่นนั้น ดังนั้น จึงอาจมีส่วนที่ยากที่สุดที่จะโน้มน้าวให้รัฐบาลเห็นด้วยกับหน่วยงานดังกล่าว แต่ประเทศไทยสามารถใช้บทบาทนำในการทำให้เป้าหมายร่วมกันนี้ลุล่วงไปได้สำหรับประเทศสมาชิกอาเซียน

- **ส่งเสริมความคิดที่ว่าข้อตกลงระหว่างกาลนี้ควรสามารถคาดเดาได้ในเงื่อนไขและเงื่อนไขเวลา**

กรณีของการรวมยุโรปตะวันออกไม่ได้แสดงหลักฐานชัดเจนถึงผลในเชิงบวกหรือเชิงลบของความตกลงระหว่างกาล ในบริบทของยุโรปนั้นพวกเขาดูเหมือนจะมีความเกี่ยวข้องกันน้อยในทางกลับกัน การโต้แย้งนี้อาจจะเป็นที่ชื่นชอบของพวกเขา เพราะถ้าพวกเขาไม่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจมากมาย พวกเขาก็ก็นำหน้าเพื่อตอบสนองทางการเมืองและสังคมของพวกเขา แต่ก็ยังมีให้เห็นว่าภาคเกษตรกรรมไม่ได้สำคัญเท่ากับเศรษฐกิจในเหมือนอย่างในเอเชีย แม้จะมีความสำคัญยุโรปภาคตะวันออกมากกว่าในยุโรปตะวันตก ดังนั้นผลกระทบที่ต่ำของปัญหากรรมสิทธิ์ในที่ดินต่อการลงทุนโดยตรงอาจเทียบไม่ได้กับภูมิภาค เขตการค้าเสรีอาเซียน แต่อย่างน้อยสิ่งหนึ่งที่สามารถเรียนรู้เกี่ยวกับข้อตกลงระหว่างกาล ถ้าประเทศไทยหรือสมาชิกเขตการค้าเสรีอาเซียนอื่น ๆ ที่มีฐานะยากจนกว่าตัดสินใจที่จะปกป้องตลาดที่ดินของตนด้วยข้อตกลงระหว่างกาล พวกเขาจะต้องชี้ให้เห็นอย่างชัดเจนเกิดขึ้นภายใต้เงื่อนไขใด และใช้แผนงานไหนสำหรับการปรับ และขั้นตอนการเปิดเสรีจะเป็นอย่างไร ซึ่งอาจรวมถึงระยะเวลาที่มีขั้นตอนของการอำนวยความสะดวกก่อนการเปิดเสรีที่แตกต่างกัน แม้ว่ารัฐบาลมีความต้องการระยะเวลาระหว่างกาลที่ยาวนาน ขั้นตอนที่ชัดเจนและเชื่อถือได้เช่นนี้และการเฝ้าสังเกตของมันเป็นสร้างความเชื่อมั่นให้แก่หมู่นักลงทุนต่างประเทศ และพวกเขาจะปรับเงินลงทุนของพวกเขาให้อยู่กรอบที่กำหนด

- **ส่งเสริมระบบการเป็นเจ้าของที่ดินและทรัพย์สินที่สอดคล้องกันทั่วอาเซียน**

ในฐานะเป็นหนึ่งในประเทศเศรษฐกิจที่เข้มแข็งที่สุดในอาเซียน เขตการค้าเสรีอาเซียนได้มอบประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับธุรกิจไทยในการลงทุนและการค้าจากพรมแดน เพื่อให้มั่นใจว่าเงินลงทุนในต่างประเทศจะได้รับความคุ้มครองและการสร้างโอกาสที่เท่าเทียมและยุติธรรม จึงควรทำให้แน่ใจว่าระบบเป็นเจ้าของที่ดินและทรัพย์สินมีความสอดคล้องกันในทุกประเทศมากกว่าระบบการแยกส่วนในปัจจุบัน ในบริบทนี้ การเป็นพลเมืองของอาเซียนหรือสิทธิพิเศษสำหรับพลเมืองของประเทศสมาชิกอาเซียนอาจนำการพูดคุยรวมทั้งการแลกเปลี่ยนในการซื้อที่ดิน

- ส่งเสริม "กองทุนพัฒนาโครงสร้างประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนร่วม" ในระดับภูมิภาคเพื่อจะรองรับผลกระทบทางสังคมของภูมิภาค

ตัวอย่างจากสหภาพยุโรปแสดงให้เห็นว่า กองทุนพัฒนาโครงสร้างร่วมสามารถรองรับผลกระทบทางสังคมสำหรับผู้ด้อยโอกาส เช่น เกษตรกร โดยนำไปสู่การปรับโครงสร้างพื้นที่ที่ดินภาคเกษตรและอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตามโครงการพัฒนาประเภทนี้ควรถือว่าเป็นเงินอุดหนุน จึงต้องนำไปใช้โดยจำกัดเวลาเพื่อหลีกเลี่ยงการสร้างประชากรที่พึ่งพาเงินอุดหนุนถาวร หากประเทศไทยจะเริ่มส่งเสริมกองทุนร่วมประเภทนี้ จะช่วยให้สังคมในช่วงระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงมีความราบรื่นอย่างมากสำหรับกลุ่มด้อยโอกาส และในขณะเดียวกันช่วยลดความแตกต่างของรายได้ในประเทศ

- ส่งเสริมกลไกแก้ไขข้อพิพาทโดยพิจารณาถึงความกังวลของนักลงทุนรวมทั้งสาธารณะประโยชน์

ดังที่ข้อตกลงเขตการค้าเสรีอเมริกาเหนือแสดงให้เห็นนั้น ระบบการระงับข้อพิพาทเป็นหนึ่งในรากฐานสำคัญสำหรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ อย่างไรก็ตามมันอาจเข้าไปทำหน้าที่แทนการควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐบาล ขณะที่อาเซียนกำลังปรึกษาหารือถึงกลไกการระงับข้อพิพาทนั้น ไทยควรจะทำงานในการสร้างระบบที่จะนำเอาความกังวลของนักลงทุนมาพิจารณา ในขณะที่ยังให้ความมั่นใจความสามารถของภาครัฐในการควบคุมสาธารณะประโยชน์ ด้วยวิธีนี้การลงสัตยาบันพิธีสารกฎบัตรอาเซียนว่าด้วยเรื่องกลไกระงับข้อพิพาทและการติดตามข้อตกลงควรจะมีผลรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ หากประเทศไทยบังคับใช้ระบบระงับข้อพิพาทระดับชาติเพื่อป้องกันชุมชนท้องถิ่น เช่น ป้องกันจากการจับจองที่ดินหรือการแสวงหาผลประโยชน์ ด้วยกฎที่ชัดเจนและหน่วยงานที่มีประสิทธิภาพ (ไม่ทุจริต) แล้ว เป็นไปได้ที่การเพิ่มของการไหลเข้าของการลงทุนจากต่างประเทศ พร้อมด้วยสันติภาพและความยุติธรรมทางสังคม อาจจะใกล้เคียงกับการพัฒนาของสหภาพยุโรปตามลำดับ ในทางกลับกันระบบการทำงานระงับข้อพิพาทในประเทศไทยจะกลายเป็นแบบอย่างสำหรับประเทศสมาชิกอาเซียนซึ่งจะเสริมภาพพจน์ของประเทศไทยดีขึ้น

- ปรับปรุงงานประชาสัมพันธ์อาเซียน/ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ความรู้เกี่ยวกับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในประชาชนทั่วไปถือว่าต่ำมาก จึงทำให้ไม่เข้าใจสิ่งที่เป็นสำหรับการลงทุนและโครงสร้างพื้นฐานสำหรับการรวมอาเซียน / ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน การมีส่วนร่วมและการเป็นเจ้าของในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการและการหลีกเลี่ยงความเข้าใจผิดและการลู่ของสังคมจะต้องเริ่มต้นด้วยข้อมูลของผู้คนระดับรากหญ้าที่ได้รับผลกระทบ การยกระดับการรับรู้เกี่ยวกับ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ร่วมด้วยการสำรวจที่พุ่งเป้า

ในหัวข้อเกี่ยวกับปัญหาที่ดินเช่นที่ทำในโปแลนด์ก่อนการเข้าเป็นส่วนหนึ่งของสหภาพยุโรปเป็น ส่วนหนึ่งที่เป็นไปได้ของโครงการนี้

2. ข้อเสนอแนะนโยบายระดับชาติ

- **สร้างความร่วมมือและการประสานระหว่างหน่วยงานรัฐบาลที่ใกล้ชิดยิ่งขึ้น**

ปัญหาที่ดินได้กระจายตามหน่วยงานต่างๆของภาครัฐหลายแห่ง แม้กรมที่ดินจะเป็น หน่วยงานกลางที่เกี่ยวข้องกับที่ดินโดยตรงก็ตาม อย่างไรก็ตามกฎหมายเพิ่มเติมจากกระทรวงอื่น ๆ กำลังส่งผลกระทบต่อนักลงทุนเช่นเดียวกับคนในท้องถิ่น ดังนั้นสิ่งสำคัญสูงสุดคือ กฎหมาย ที่ดินที่เกี่ยวข้องกับ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน จะต้องรวมศูนย์เป็น "บริการ ณ จุดเดียว" สำหรับ ที่ดินที่วางแผนไว้และกฎหมายที่เสนอจากกระทรวงอื่น ๆ จะได้รับการประสานงานอย่างใกล้ชิด กับหน่วยงานที่ดินกลาง นอกจากนี้ แนวทางที่ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินในอนาคต ควรจะเกิดขึ้นจากคำแนะนำนี้ คือ ในเบื้องต้น ที่ดินเดิมของรัฐจะได้รับการจัดไว้สำหรับประชาชน เท่านั้น หรือที่ดินที่เคยเป็นทรัพย์สินเอกชนและสามารถทำการซื้อขายและใช้ตามกฎหมายการใช้ ที่ดินที่มีอยู่ แนวทางกลางนี้ควรได้รับการกำหนดจากภาครัฐและควรกำหนดไว้ในกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง

- **การสร้างเสถียรภาพทางการเมือง สังคม และการเงิน เพิ่มศักยภาพของทรัพยากร มนุษย์**

ในระดับชาตินั้นนโยบายเศรษฐกิจและสิ่งจูงใจของประเทศไทยมีความน่าสนใจอยู่แล้ว สำหรับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในหลายประเภทอุตสาหกรรม แต่ในบางกรณีความตึงเครียดทางสังคมก็เกิดขึ้น เมื่อระดับการมีส่วนร่วมของท้องถิ่นในเรื่องการตัดสินใจทางเศรษฐกิจมี ต่ำเกินไป เพื่อให้แน่ใจว่าการพัฒนาทางบวยังคงดำเนินต่อไป ประเทศไทยจะต้องพยายามสร้าง เสถียรภาพทางการเมือง สังคม และการเงิน นอกจากนี้ตามที่ระบุไว้ ศักยภาพของทรัพยากร มนุษย์เป็นส่วนหนึ่งของความกังวลหลักของนักลงทุนต่างชาติ แต่ก็รวมถึงประชาชนในท้องถิ่น ด้วย ซึ่งจะต้องทำการปฏิรูประบบการศึกษาต่อไป

- **การสร้างแผนการที่ดินที่โปร่งใสและเป็นธรรมสำหรับนักลงทุนต่างประเทศ อนุญาตให้ ชาวต่างชาติเป็นเจ้าของที่ดินได้ (ในจำนวนจำกัด)**

เพื่อความสะดวกในการลงทุนจากต่างประเทศ และเพิ่มความน่าสนใจของประเทศไทย แก่ชาวต่างชาติ ควรเปิดเสรีด้านการเป็นเจ้าของทรัพย์สินและที่ดินสำหรับชาวต่างชาติภายใต้ ตามเงื่อนไขบางประการ (เช่นจำกัดขนาดสูงสุด จำเป็นต้องได้รับอนุญาตเป็นกรณีพิเศษ) แผนการ ที่โปร่งใสสำหรับชาวต่างชาติที่เป็นอาเซียนและชาวต่างชาติที่ไม่ใช่อาเซียนควรจะจัดตั้งขึ้นเพื่อ

ส่งเสริมให้เกิดการรวมกลุ่มของ อาเซียน / ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ในอีกด้านหนึ่ง ถ้าเป็นไปได้ควรมีการจัดตั้งให้มีการชดเชยอย่างยุติธรรม และมีการจัดตั้งระบบการระงับข้อพิพาทขึ้นสำหรับประชาชนชาวไทย เพื่อหลีกเลี่ยงความลำบากทางสังคม

โดยการทำเช่นนี้ ประเทศไทยอาจเป็นสมาชิกอาเซียนประเทศแรกที่เปลี่ยนแปลงกฎหมายการถือครองที่ดินตามอาเซียน / ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และดังนั้นจะอยู่ในฐานะที่แข็งแกร่งกว่าประเทศอื่น ๆ ในการดึงดูดการลงทุนโดยตรง

- **เร่งรัดการกระจายโฉนดที่ดิน**

เพื่อหลีกเลี่ยงที่จะเกิดความขัดแย้งเพิ่มเติมหรือเกิดขึ้นใหม่ตามการแบ่งเขตแดนหรือสิทธิในการเป็นเจ้าของที่ไม่ชัดเจน จึงจำเป็นต้องเร่งการกระจายโฉนดที่ดิน และแก้ปัญหาข้อพิพาทที่ดินที่มีอยู่อย่างรวดเร็ว โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ หนึ่งในปัจจัยหลักในบริบทนี้ คือที่ดินเป็นทุนของคนยากจนและถ้าพวกเขามีความรู้สึกว่าพวกเขาสามารถขายหรือให้เช่าที่ดินของตนเพื่อให้ได้กำไร ความตึงเครียดทางสังคมก็จะลดลงอย่างน่าทึ่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากนำมาตรการต่อต้านการยึดที่ดิน และการครอบครองที่ดินอย่างผิดกฎหมายมาบังคับใช้ควบคู่กันไป

- **สร้างสภาพแวดล้อม"ที่เป็นมิตรในระดับภูมิภาค"โดยการลดความแตกต่างของรายได้ และส่งเสริมกองทุนระดับชาติและระดับภูมิภาคเพื่อการปรับโครงสร้างใหม่ในภาคเกษตรและอุตสาหกรรม**

เพื่อหลีกเลี่ยงไม่ให้เกิดความไม่เป็นธรรมทางสังคม และความแตกต่างของรายได้มากขึ้น ประเทศไทยควรพยายามจัดตั้งกองทุนระดับชาติและระดับภูมิภาคเพื่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่กำลังเกิดขึ้น โดยเฉพาะสำหรับชาวนาและเกษตรกร การลดความอยุติธรรมและความแตกต่างทางสังคมที่มีอยู่จะนำไปสู่การยอมรับของประชากรส่วนใหญ่ต่อการเปลี่ยนแปลงมากขึ้น ซึ่งเป็นความเปลี่ยนแปลงที่จำเป็นสำหรับการรวมเข้า ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน อย่างประสบความสำเร็จ

- **สร้างแนวทางถึงวิธีการจัดการกับคำถามการจัดการที่ดินตามเขตการค้าเสรี**

นอกจากกระบวนการการรวม เขตการค้าเสรีอาเซียน / ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ถึงตัวเลขการเติบโตของ ข้อตกลงเขตการค้าเสรีคืออีกหัวข้อที่ต้องใส่ใจ จากการดูข้อตกลงเขตการค้าเสรี ในช่วงสั้นๆพบว่าพวกเขาส่วนใหญ่จะละเลยปัญหาที่ดิน หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงไม่มีความพร้อมที่จะจัดการกับข้อพิพาทที่ดินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการเขตการค้าเสรี โดยเฉพาะอย่างยิ่งเนื่องข้อตกลงเขตการค้าเสรี ของไทยมักจะมุ่งเน้นไปที่การเกษตร ป่าไม้ หรือเหมืองแร่ที่มีการเชื่อมโยงกับเจ้าของที่ดินอย่างใกล้ชิด การสร้างแนวทางในการจัดการปัญหาที่ดินจึงเป็นสิ่งจำเป็น สำหรับการจัดทำร่างหลักเกณฑ์เหล่านี้ ขอแนะนำให้ศึกษาในเชิงลึกเกี่ยวกับวิธีการที่เกี่ยวกับประเด็นที่ดินสำหรับ ข้อตกลงเขตการค้าเสรี และอนุภูมิภาคด้วย

ข้อเสนอแนะทางนโยบาย (ตารางปฏิบัติ)

อะไร	ใคร	ข้อสังเกต
นโยบายระดับภูมิภาค		
ส่งเสริมการจัดตั้งกรอบสถาบันที่น่าเชื่อถือในอาเซียน	นายกรัฐมนตรี สำนักนายกรัฐมนตรี กระทรวงการต่างประเทศ	1.กรอบกฎหมาย
ส่งเสริมความคิดที่ว่าข้อตกลงระหว่างกาลนี้ควรสามารถคาดเดาได้ในเงื่อนไขและเงื่อนไขเวลา	นายกรัฐมนตรี สำนักนายกรัฐมนตรี กรมประชาสัมพันธ์ กระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงการคลัง กระทรวงพาณิชย์	1.ป้องกันการ “จนลง” หรือ “อ่อนแอ ลง” ของประเทศสมาชิก
ส่งเสริม "กองทุนพัฒนาโครงสร้างประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนร่วม" ในระดับภูมิภาคเพื่อจะรองรับผลกระทบทางสังคมของภูมิภาค	นายกรัฐมนตรี กระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงการคลัง	1.กองทุนทางสังคมสำหรับลดความยากลำบากจากกระบวนการเปลี่ยนผ่านทางเศรษฐกิจ
ส่งเสริมระบบการเป็นเจ้าของที่ดินและทรัพย์สินที่สอดคล้องกันทั่วอาเซียน	นายกรัฐมนตรี กระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงมหาดไทย	1. การปรับกฎหมายให้ทั่วถึงทั้งภูมิภาค 2. การแลกเปลี่ยนการถือครองที่ดินของพลเมืองอาเซียน
ส่งเสริมกลไกแก้ไขข้อพิพาทโดยพิจารณาถึงความกังวลของนักลงทุนรวมทั้งสาธารณะประโยชน์	นายกรัฐมนตรี กระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงมหาดไทย	1. ป้องกันการจับจองที่ดินและการแสวงหาผลประโยชน์
ปรับปรุงงานประชาสัมพันธ์อาเซียน/ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน	นายกรัฐมนตรี สำนักนายกรัฐมนตรี กรมประชาสัมพันธ์ กระทรวงต่างประเทศ	
นโยบายระดับชาติ		

สร้างความร่วมมือและการประสานระหว่างหน่วยงานรัฐบาลที่ใกล้ชิดยิ่งขึ้น	นายกรัฐมนตรี สำนักนายกรัฐมนตรี กระทรวงมหาดไทย กระทรวงยุติธรรม	1.การ”บริการ ณ จุดเดียว” เกี่ยวกับประเด็นเรื่องที่ดิน
การสร้างเสถียรภาพทางการเงินเมืองสังคม และการเงินเพิ่มศักยภาพของทรัพยากรมนุษย์	นายกรัฐมนตรี กระทรวงการคลัง กระทรวงแรงงาน กระทรวงศึกษาธิการ	
การสร้างแผนการที่ดินที่โปร่งใสและเป็นธรรมสำหรับนักลงทุนต่างประเทศอนุญาตให้ชาวต่างชาติเป็นเจ้าของที่ดินได้ (ในจำนวนจำกัด)	กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) กระทรวงพาณิชย์ (กรมส่งเสริมการค้าส่งออก)	
เร่งรัดการกระจายโฉนดที่ดิน	กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน)	1.ปกป้องสิทธิในที่ดินของคนยากจนจากการจับจองที่ดิน
สร้างสภาพแวดล้อม ”ที่เป็นมิตรในระดับภูมิภาค” โดยการลดความแตกต่างของรายได้ และส่งเสริมกองทุนระดับชาติและระดับภูมิภาคเพื่อการปรับโครงสร้างใหม่ในภาคเกษตรและอุตสาหกรรม	นายกรัฐมนตรี กระทรวงการคลัง	1.กองทุนทางสังคมสำหรับลดความยากลำบากจากกระบวนการเปลี่ยนผ่านทางเศรษฐกิจ
สร้างแนวทางถึงวิธีการจัดการกับคำถามการจัดการที่ดินตามเขตการค้าเสรี	กระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) กระทรวงพาณิชย์ (กรมการค้าต่างประเทศ)	

8. บรรณานุกรม

Rawi Abdelal, "Markets and meanings - Nationalism, land, and property in Lithuania", in: *Land Rights, Ethno-Nationality, and Sovereignty in History*, ed. Engermann/Metzer, (London, Routledge, 2005).

Acquisition of Real Estate by Foreigners Act, Poland, (1920),
http://www.mswia.gov.pl/portal/en/20/60/Acquisition_of_real_estate.print.

Iouri Adjoubei, " FDI in European transition economies: A closer view", *Promoting foreign direct investment in central and eastern สหภาพยุโรป and the CIS*", ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications).

Agreement among the Government of Brunei Darussalam, the Republic of Indonesia, Malaysia, the Republic of the Philippines, the Republic of Singapore and the Kingdom of Thailand for the Promotion and Protection of Investments, (Manila, 15 December 1987),
<http://www.asean.org/6464.htm>.

"Annex V to the treaty of accession", *Act of Accession: Czech Republic*, (2003).

"Annex VI to the treaty of accession", *Act of Accession: Estonia*, (2003).

"Annex VIII to the treaty of accession", *Act of Accession: Latvia*, (2003).

"Annex IX to the treaty of accession", *Act of Accession: Lithuania*, (2003).

"Annex X to the treaty of accession", *Act of Accession: Hungary*, (2003).

"Annex XII to the treaty of accession", *Act of Accession: Poland*, (2003).

"Annex XIV to the treaty of accession", *Act of Accession: Slovakia*, (2003).

Greg Anderson, "The Economic Institutions of the NAFTA ," Dissertation submitted to the Johns Hopkins University, (2004).

Arable Land Act LV of 1994, Hungary, (1994),
<http://faolex.fao.org/docs/html/hun6866E.htm>.

"ASEAN-Australia-New Zealand Free Trade Agreement", *Australian Government, Department of Foreign Affairs and Trade*, (2009),
<http://www.dfat.gov.au/FTA/aanzfta/index.html#FullText>.

"ASEAN Protocol on Enhanced Dispute Settlement Mechanism", (Vientiane, 29 November 2004), <http://www.asean.org/16754.htm>.

ASEAN Secretariat, "ASEAN FREE TRADE AREA (AFTA): AN UPDATE", *Association of Southeast Asian Nations*, (Jakarta, November 1999), <http://www.aseansec.org/10342.htm>.

Asian Development Bank, *Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion East-West Economic Corridor*, (2010).

Asian Development Bank, *Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion North-South Economic Corridor*, (2010).

Asian Development Bank, *Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion Southern Economic Corridor: Summary*, (2010).

Asian Human Rights Commission, "PHILIPPINES: Killing of a farmer seeking land reform", *Asian Human Rights Commission*, <http://www.ahrchk.net/ua/mainfile.php/2007/2215/>.

Association of Southeast Asian Nations, "Land Ownership",
<http://www.aseansec.org/8819.htm>.

D. Baker, "Agriculture in the EU's Eastern enlargement - current status for CEECs", Fødevareøkonomisk Institut, Report Nr. 144, (2002).

Richard Baldwin/Charles Wyplosz: "The Economics of European Integration", (London, Mcgraw-Hill Higher Education, 2009).

Bangkok Post, "AFTA", (December 2010).

Agnes Batory, "The legal implications of Eu enlargement – Hungary, Poland and the Czech Republic", *Royal Institute of International Affairs*, (May 2003).

Vicki Been, "NAFTA's Investment Protections and the Division of Authority for Land Use and Environmental Controls," *Pace Environmental Law Review*, Vol. 20, (2003).

Stephen Blank and Victoria Hottenrott, "Assessing NAFTA – Part 1; Trade Flows, Foreign Direct Investment, and Corporate Strategy," *Faculty Working Papers*, Paper 37, (1998), http://digitalcommons.pace.edu/lubinfaculty_workingpapers/37.

Javier Bonilla and Gerard Viatte, "Radical Reform in Mexican Agriculture," *The OECD Observer*, Issue 191, (December 1994/January 1995).

Board of Investment, Thailand, "BOI Privileges by location", http://www.boi.go.th/english/about/boi_privileges_by_location.asp.

Rudolf Buitelaar and Ramon Padilla Perez, "Maquila, Economic Reform and Corporate Strategy," *World Development*, Vol 28, No. 9, (2000).

Peter Brimble, "Foreign Direct Investment: Performance and Attraction - The Case of Thailand", The Brooker Group plc, (2002).

Richard A. Jr. Brisbin and Susan Hunter, "The Transformation of Canadian Property Rights," *Canadian Journal of Law and Society/Revue Canadienne Droit et Societe*, Vol. 21, No. 1, (2006).

Brunei, Ministry of Development, "Pemilik Tanah", http://www.mod.gov.bn/index.php?option=com_content&view=article&id=200&Itemid=18.

Brunei, Land Department, "Historical Background",

<http://www.land.gov.bn/Lands/history.htm>.

Anna Burger, "The issue of land ownership and rural nationalism in the east central European/ECE/countries – A case study of Hungary", (Budapest: Institute of Economics of the Hungarian Academy of Sciences, 2005).

Canadian Bill of Rights, (1985), <http://www.efc.ca/pages/law/canada/BillofRights.html>.

"China seeking fast track into อาเซียน market", *The China Post*, (Bangkok, January 10, 2011), <http://www.chinapost.com.tw/commentary/the-china-post/special-to-the-china-post/2011/01/10/287027/China-seeking.htm>.

Nancy J. Cochrane, "EU Enlargement: Negotiations Give Rise to New Issues", *Agricultural Outlook*, (January-February 2001).

Marcus Colchester, Norman Jiwan, Andiko, Martua Sirait, Asep Yunan Firdaus, A. Surambo, Herbert Pane, "Promised Land", (November 2007).

COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES, "Enlargement Strategy and Main Challenges 2009-2010", (Brussels, 14.10.2009).

Committee for Environmental Cooperation," Three countries working together to protect our *shared* environment",

http://www.cec.org/Page.asp?PageID=1226&SiteNodeID=310&BL_ExpandID=154.

The Condominium Act, (Republic of the Philippines, 1996).

CONDOMINIUM ACT, (Thailand, B.E. 2522, 1979) as amended 2008.

Congressional Research Service, "Foreign Investment in the United States: Major Federal Statutory Restrictions," <http://openocrs.com/document/RL33102/>.

Control of Dwelling Place and Land Lease Act, (Thailand, 1961).

Copenhagen European Council, "PRESIDENCY CONCLUSIONS - Relations with the Countries of Central and Eastern Europe", *Copenhagen European Council*, (June 1993).

Court judgment, Jean Reyners vs. Belgian State, (21 June 1974).

Veronique Craenen, Handrin Wemel, "FOREIGN DIRECT INVESTMENT: Western vs. Eastern Europe and the retailer case", (Catholic University Leuven, 2006).

Current Trends and Practical Strategies for Land use Law and Zoning, Ed: Patricia E. Salkin, American Bar Association, (2004).

Cuyvers, De Lombaerde and Verherstraeten, "From AFTA toward an ASEAN economic community and beyond", (CAS Discussion paper No 46, 2005).

"Declaration of ASEAN Concord II", *ASEAN website*, <http://www.aseansec.org/19096.htm>.

Department of Agrarian Reform (DAR), "Agrarian Reform History", <http://www.dar.gov.ph/>.

Enhancement Conservation Environment Act, (Thailand, B.E. 2535).

Environmental Protection Agency Act, (Republic of the Philippines, 2005).

ENVIRONMENTAL QUALITY ACT, (Malaysia, 1974).

EU Commission, Enterprise and Industry, "International affairs - Free Trade Agreements", http://ec.Europa.eu/enterprise/policies/international/facilitating-trade/free-trade/index_en.htm.

European Commission, "Agricultural Statistics - Main Results 2008", *Eurostat Pocketbooks*, European Union (Brussels, 2010).

European Commission, "Enlargement, two years after: an economic evaluation", (Brussels, Bureau of European Policy Advisers and the Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Occasional Papers, Nr. 24, 2006).

Bureau of European Policy Advisers and the Directorate-General for Economic and Financial Affairs, "Enlargement, Two Years After – An Economic Evaluation", *European Communities*, (May 2006),

http://ec.Europa.eu/economy_finance/index_en.htm.

European Union, "CONSOLIDATED VERSION OF THE TREATY ON THE FUNCTIONING OF THE EUROPEAN UNION", Official Journal of the European Union, (2010).

European Union, "Purchasing property in another Member State", (2007),

http://europa.eu/legislation_summaries/internal_market/single_market_capital/index_en.htm.

FAZ, "Ungarn fürchtet den Ausverkauf seiner Äcker", *Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH* 2010, (Wien, 2010),

<http://www.faz.net/s/RubA24ECD630CAE40E483841DB7D16F4211/>.

Dorothee Feils, and Manzur Rahman, "Regional Economic Integration and Foreign Direct Investment: The Case of NAFTA," *Management International Review*, Vol. 48, Issue 2, (2008).

Jamil Maidan Flores and Jun Abad, "The Founding of ASEAN",

ASEAN, <http://www.asean.org/7069.htm>.

Demetrius Floudas and Louis Fernando Rojas, "Some Thoughts on NAFTA and Trade Integration in the American Continent," *International Problems*, No. 4, (2000).

Foreign Affairs and International Trade Canada, "NAFTA @ 10: A Preliminary Report,"

http://www.international.gc.ca/economist-economiste/analysis-analyse/research-recherche/10_pre.aspx?lang=eng.

Foreign Exchange Act, Czech Republic, 1995.

Framework Agreement on the ASEAN Investment Area, (Manila, 7 October 1998),
<http://www.asean.org/7994.pdf>.

Global Property Guide, "Property Rights Index - Thailand Compared to Continent",
<http://www.globalpropertyguide.com/Asia/Thailand/property-rights-index>.

Dmitry Goryunov, "THE EFFECTIVENESS OF FDI PROMOTION IN TRANSITION ECONOMIES", *National University "Kyiv-Mohyla Academy"*, (2004).

Government Accountability Office (GAO), " North American Free Trade Agreement: U.S. Experience with Environment, Labor, and Investment Dispute Settlement Cases", *Report to the Chairman, Subcommittee on Trade, Committee on Ways and Means, House of Representatives*, (July 2001).

José Guimón, "GOVERNMENT STRATEGIES TO ATTRACT R&D-INTENSIVE FDI ",
Global Forum on International Investment, OECD, (2008).

Franz Greif, "Das bodenpolitische Spannungsfeld zwischen der EU und den Erweiterungsländern von 2004," *Der Öffentliche Sektor – Forschungsmemoranden*, 4/2005 (Wien, Technical University of Wien, 2005).

Geoffrey Hamilton,"The tasks of an investment promotion agency", *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications).

Handelsblatt, "Polen pocht auf lange Übergangsfristen beim Grunderwerb", *Handelsblatt GmbH*,
(2001).

Hanoi Plan of Action, (Hanoi, 15 December 1998), <http://www.aseansec.org/687.htm>.

The Heritage Foundation and The Wall Street Journal, "2011 Index of Economic Freedom", <http://www.heritage.org/Index/>.

Lawrence L Herman, "Trend Spotting: NAFTA Disputes After Fifteen Years," *C.D. Howe Institute Backgrounder*, No. 133, (July 2010).

Hg.org, "Land Use and Zoning Law - Guide to Land Use and Zoning Law", <http://www.hg.org/land-use-and-zoning.html>.

Human Rights Foundation of Monland, "Laid Waste: Human Rights along the Kanbaw to Myaing Kalay gas pipeline", (2009), <http://rehmonnya.org/archives/793#comments>.

Steffen Hindelang (Book Review), "The Free Movement of Capital and Foreign Direct Investment. The Scope of Protection in EU Law", (Oxford: Oxford University Press, 2009), <http://ejil.oxfordjournals.org>.

Julio Huato, "Fiscal Incentives, Maquiladoras, and Local Standard of Living in Mexico Before and After NAFTA," *Public Finance and Management*, Vol. 10, No. 3, (2010).

Gerald and Kathleen Hill, "land", *The People's Law Dictionary*, Publisher Fine Communications, <http://dictionary.law.com/Default.aspx?selected=1098>.

Stephen Hodgson, Cormac Cullinan, Karen Campbell, "LAND OWNERSHIP AND FOREIGNERS: A COMPARATIVE ANALYSIS OF REGULATORY APPROACHES TO THE ACQUISITION AND USE OF LAND BY FOREIGNERS", *FAO Legal Papers Online*, (December 1999).

India-Thailand Free Trade Agreement, Kingdom of Thailand, Republic of India, (2003).

Indonesian Constitution, (1945).

Indonesia Investment Coordination Board BKPM, www.bkpm.go.id.

International Institute for Sustainable Development, "Private Rights, Public Problems: a Guide to NAFTA's Controversial Chapter on Investor Rights".

Harvey M. Jacobs, "Social Conflict Over Property Rights: the end, a new beginning, or a continuing debate?" *Housing Policy Debate*, 20, no. 3 (2010).

Andrzej Jaroszyński, "One year after the EU-enlargement: Visions and realities for Polish economy and working life.", *FAFO Forum* (May 26, 2005).

Barbara Jarzembowska, "Domestic Image Building", *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications).

Andreas Johnson, "FDI inflows to the Transition Economies in Eastern Europe: Magnitude and Determinants", *Electronic Working Paper Series*, Paper No. 59, (January 2006).

Rob. Kamery, "Mexico's Economic Reform Under Carlos Salinas: A Review," *Proceedings of the Academy of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, Vol 8, No. 2, (2004).

Mark W. Killgore, P.E. and Dr. David Eaton, "NAFTA Ten Years Later – The Environmental Side Agreements", *World Water Congress* (2004).

Lucyna Kornecki, " FDI in central and eastern สหภาพยุโรป: business environment and current FDI trends in Poland", *Research in Business and Economics Journal*.

Oxana Koukhartchouk and Mathilde Maurel, "Accession to the WTO and EU enlargement: what potential for trade increase?", *CNRS-ROSES, University of Paris I and CEPR*, (February 2003).

KRIT KRAICHITTI, "ASEAN FREE TRADE AGREEMENTS: POLICY AND LEGAL CONSIDERATIONS FOR DEVELOPMENT", Department of Treaty and Legal Affairs, Ministry of Foreign Affairs of Thailand.

Land Code Act, (Thailand, 1954).

Land Code Amendment Act (No. 8), (Thailand, 1999).

LAND DEVELOPMENT ACT, (Thailand, B.E 2526, 1983).

LAND LAW, (Kingdom of Cambodia, 1992).

Land Law, (Kingdom of Cambodia, 2001).

LAW ON LAND, (Lao People's Democratic Republic, 1997).

LAW ON LAND, (Vietnam, 2003), <http://coombs.anu.edu.au/~vern/luat/english/Law-land-law.txt>.

LAW ON LAND MANAGEMENT, URBAN PLANNING AND CONSTRUCTIONS, (Kingdom of Cambodia, 1994).

Lease of Immovable Property for Commercial and Industrial Purposes Act, (Thailand, B.E. 2542, 1999).

Andrea Macdonald, "NAFTA: A Delicate Balance", *world trade 100*, (October 2009), www.worldtradetw100.com.

DORA MAJOROS, "A STRATEGY TO BRING HUNGARIAN LAND OWNERSHIP LEGISLATION INTO CONFORMITY WITH EUROPEAN COMMUNITY LAW", *MONTEREY INSTITUTE OF INTERNATIONAL STUDIES*, (May 2000).

Malaysian Constitution, (1957).

Malaysia External Trade Development Cooperation (matrade), http://www.matrade.gov.my/cms/content.jsp?id=com.tms.cms.article.Article_hide_ASEANC_hina.

Malaysia My Second Home Centre (MM2H), Ministry of Tourism Malaysia, "ACQUISITION OF PROPERTIES UNDER MALAYSIA MY SECOND HOME PROGRAMME", <http://www.mm2h.gov.my/incentive1.php>.

Malaysian Industrial Development Authority, http://www.mida.gov.my/en_v2/.

Dr. Howard Mann and the International Institute for Sustainable Development, "Private Fights, Public Problems: A Guide to NAFTA's Controversial Chapter on Investor Rights," (Canada: International Institute for Sustainable Development and World Wildlife Fund, 2001).

Bruno Manser Fonds, "Borneo natives win landmark court case over oil palm plantation", (January 2010), <http://www.bmf.ch/en/news/?show=196>.

A. Joseph McKinney, "NAFTA's Effects on North American Economic Development: A United States Perspective," (7 February, 2005), Paper presented at conference on "NAFTA and the Future of North America: Trilateral Perspectives on Governance, Economic Development and Labour," University of Toronto.

Paid McMenamin and Stephen Hill, "Survey of performance of investment promotion agencies", *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications).

Mexican Constitution, (Accessed November 7, 2010), <http://www.ilstu.edu/class/hist263/docs/1917const.html#TitleChapterIII>.

mongabay.com, "Indigenous in Borneo win "landmark" court ruling over land rights", (January 21, 2010), http://news.mongabay.com/2010/0121-iban_sarawak.html.

Isidor Morales, "NAFTA : The Governance of Economic Openness," *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, Vol. 565, Civil Society and Democratization, (September 1999).

“NAFTA Rules of Origin: Making the NAFTA Origin Determination,” *World Trade Reference*, http://www.worldtraderef.com/WTR_site/NAFTA/Rules_of_Origin.html.

NATIONAL PARK ACT, (Thailand B.E. 2504, 1961),
<http://www.samuiforsale.com/index.php/Law-Texts/national-park-act.html>.

Seiji F. Naya, Michael G. Plummer, “The Economics of the Enterprise for ASEAN Initiative”, *Institute of Southeast Asian Studies*, (Singapore, 2005).

News Network, “Grunderwerb durch Ausländer beschränken”, *News Network Internetservice GmbH*, (2001), <http://www.news.at/articles/0127/10/16825/grunderwerb-auslaender>.

The North America Free Trade Agreement, Chapter 11, Article 10, (1992),
<http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/NAFTA-alena/texte/chap11.aspx?lang=en>.

Constanze von Oppeln, Dr. Rafaël Schneider, “Land grabbing – poor people are losing the ground beneath their feet”, *welthungerhilfe*, (2009),
http://www.welthungerhilfe.de/fileadmin/media/pdf/Englische_Seite/Themes/IN_BRIEFNo.8_LandGrabbing.pdf.

Manuel Pastor Jr. and Carol Wise, “Mexican-Style Neoliberalism: State Policy and Distributional Stress,” in *The Post-NAFTA Political Economy: Mexico and the Western Hemisphere*, ed. Carol Wise (Pennsylvania: The Pennsylvania state University Press, 1998).

Zbyszko Pawlak, Arnold Bernaciak, “Spatial Consequences of the EU-Enlargement for the Agriculture and Rural Areas in Western Poland”, *Informationen zur Raumentwicklung* Heft 11/12, (2001).

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, NOMOR 9 TAHUN 1987,
TENTANG PENYEDIAAN DAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK KEPERLUAN TEMPAT
PEMAKAMAN, (Indonesia, 1987).

Dennis John Peyton, "Ejido Property," *Kinds of Property*,
<http://lawmexico.com/articles/Ejido%20Property.pdf>.

Philippine Constitution, (1987).

PHILIPPINE ENVIRONMENT CODE, (Republic of the Philippines, 1977).

Philippines, Department of Environment and Natural Resources, "Laws & Policies", (2011),
<http://www.denr.gov.ph/section-policies/>.

Philippine National Cultural Heritage Law, (Republic of the Philippines, 2009).

Philippines, Land Registration Authority, "History",
http://www.lra.gov.ph/index.php?page=about_us_history.

Public Citizen, *NAFTA Chapter 11 Investor-to-State Cases: Bankrupting Democracy: Lessons for Fast Track and the Free Trade Area of the Americas*, (2001).

PRESIDENTIAL DECREE NO. 1586 [ESTABLISHING AN ENVIRONMENTAL IMPACT STATEMENT SYSTEM, INCLUDING OTHER ENVIRONMENTAL MANAGEMENT RELATED MEASURES AND FOR OTHER PURPOSES], (Republic of the Philippines, 1978).

PricewaterhouseCoopers, *Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe – A case of boom and bust?*, *PricewaterhouseCoopers*, (March 2010).

The Protection and Preservation of Cultural Heritage Regions Law, (Myanmar, 1998).

The Protection of Wildlife and Conservation of Natural Areas Law, (Myanmar, 1994).

"Protocol on Dispute Settlement Mechanism", (Manila, 20 November 1996),
<http://www.asean.org/16654.htm>.

“Protocol to Amend the Framework Agreement on the ASEAN Investment Area”, (Hanoi, 14 September 2001), <http://www.aseansec.org/6467.htm>.

Rizar Indomo Nazaroedin, “The ASEAN Comprehensive on Investment Agreement (ACIA): possible lesson learned”, *MENA-OECD Conferences: WG-1 on Investment Policies and Promotion*, (Paris, France: 15-16 December 2010).

Chadin Rochananonda, “Tax Incentives and FDI in Thailand”, *Fiscal Policy Office, Ministry of Finance in Thailand*, (2006), <http://www.econ.hit-u.ac.jp/~ap3/apppfdi6/paper/THAILAND.pdf>.

Alan M Rugman, “Investing in the US after NAFTA”, *Business Quarterly*, (Summer 1993).

Rugman, A. M./Gestrin, M., “NAFTA’s Treatment of Foreign Investment”, ed. Rugman, A., *Foreign Investment and NAFTA*, (Columbia: University of South Carolina Press, 1994).

RULES AND REGULATIONS FOR MEMORIAL PARKS/CEMETERIES, Housing and Land Use Regulatory Board, Republic of the Philippines.

Stephan Schill, “Investor Rights- NAFTA Chapter 11-Indirect Expropriation/Regulatory Taking-Fair and Equitable treatment-mining rights-protection of Native American sacred sites – international minimum standard-burden of proof: Glamis Gold, Ltd vs. United States.” *American Journal of International Law*. Vol. 104, (2010).

Robert E. Scott, “The High Price of NAFTA,” *EPI Briefing Paper # 147*, (2003), http://www.epi.org/publications/entry/briefingpapers_bp147/.

Tin Soe, “Myanmar in Economic Transition: Constraints and Related Issues Affecting the Agriculture Sector”, *Asian Journal of Agriculture and Development*, Vol. 1, No. 2, Yangon University of Distance Education, Yangon, Myanmar.

[Boris Sullivan](#), “Foreign Investments drop 32% in Thailand”, *Thailand Business New*, (21 January 2010), <http://thailand-business-news.com/investment/28903-foreign-investments-drop-32-in-thailand>.

Alec Stone Sweet, "The European Court of Justice and the Judicialization of EU Governance", in *Living Reviews in EU Governance* (2010),
<http://europeangovernance.livingreviews.org/Articles/lreg-2010-2/>.

Daniel Schwanen, "Trading Up: The Impact of Increased Continental Integration on Trade, Investment, and Jobs in Canada," *C.D. Howe Institute Commentary*, (1997).

Secretariat of the Commission for Labor Cooperation, "The North American Agreement on Labor Cooperation," <http://www.naalc.org/naalc.htm>.

Singapore Land Authority, "Foreign Ownership of Properties", (2011),
<http://www.sla.gov.sg/html/ser/ser0306.htm#a>.

Paola Subacchi, "What does a larger EU mean for the European economy? Looking at 2005 and beyond", *Royal Institute of International Affairs*, (2005).

Sub-Decree on Environmental Impact Assessment Process, (Kingdom of Cambodia, 1999).

SUB-DECREE ON THE MANAGEMENT/ADMINISTRATION THE USE OF AGRICULTURAL LANDS, (Kingdom of Cambodia, 1985).

SUB-DECREE ON THE MANAGEMENT AND USE OF CO-OWNED BUILDINGS, (Kingdom of Cambodia, 2009).

Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report", (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006).

Aaron Sydor, "NAFTA @10: A Preliminary Report,"
http://www.international.gc.ca/economist-economiste/analysis-analyse/research-recherche/10_pre.aspx?lang=eng.

Lynn M. Tesser, "East-Central Europe's New Security Concern: Foreign Land Ownership", (paper presented at the annual meeting of The Midwest Political Science Association, Palmer House Hilton, Chicago, Illinois, April 15-18, 2004).

"Thailand-Australia Free Trade Agreement (TAFTA)", *Australian Government, Department of Foreign Affairs and Trade*, (2010), <http://www.dfat.gov.au/fta/tafta/index.html>.

"Treaty on the Functioning of the European Union", *Official Journal of the European Union*, C 83/67.

Carolina Trivelli, Land markets and land prices in the Central European Free Trade Agreement countries (Sustainable Development Department (SD), Food and agricultural Organization of the United Nations (FAO), 1997), <http://www.fao.org/sd/LTdirect/LTan0017.htm>.

Uncanews.com, "Nuns demand Vietnam give back property", (January 2011), <http://www.uncanews.com/2011/01/04/vietnam-government-petitioned-over-borrowed-properties/>.

UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA, (Indonesia, 1960).

Undang Undang No. 23 Tahun 1997, Tentang: Pengelolaan Lingkungan Hidup, (Indonesia, 1997).

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA, NOMOR 20, TAHUN 2000, (Indonesia 2000).

UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN, (Indonesia, 1997).

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA, NOMOR 32 TAHUN 2009, TENTANG PERLINDUNGAN DAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP, (Indonesia, 2009).

UN division for sustainable development, "NATURAL RESOURCE ASPECTS OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT IN MYANMAR",
<http://www.un.org/esa/agenda21/natinfo/countr/myanmar/natur.htm#land>.

UNECE Statistical Database, <http://w3.unece.org/pxweb/?lang=1>.

UNITED NATIONS ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE, "PROMOTING FOREIGN DIRECT INVESTMENT IN CENTRAL AND EASTERN EUROPE AND THE CIS", *United Nations publication*, (August 2000).

United States Constitution, 5th Amendment, (Accessed 7 November, 2010),
http://www.usconstitution.net/xconst_Am5.html.

US Constitution, 14th Amendment, (Accessed 7 November, 2010),
http://www.usconstitution.net/xconst_Am14.html.

Günter Verheugen (Interview), „Es wird nur Gewinner geben,“ *Die Welt*, (May 26, 2000).

Constitution of Vietnam, latest Amendment (25/12/2001).

Andreas Waldkirch and Acya Tekin-Koru, "North American Integration and Canadian Foreign Direct Investment", (2010), <http://mpa.ub.uni-muenchen.de/21482/1/CanadaNAFTA.pdf>.

Mildred Warner, "Regulatory Takings and Free Trade Agreements: Implications for Planners," *The Urban Lawyer*, Vol . 41, Issue 3, (Summer 2009).

Apinya Wipatayotin, "Onep slow to report to environmental assessor", *Bangkok Post*, (Bangkok, January 24, 2011)

Die Welt, "Es wird nur Gewinner geben", WELT ONLINE, (2000).

Wićniewski (a.o.), "4 years of Poland's membership in the UE", (Office of the Committee for European Integration ed, Warszawa, 2009).

Steve Wood, "A Common European Space? National Identity, Foreign Land Ownership and EU Enlargements: The Polish and Czech Cases", *Geopolitics*, Volume 9, Issue 3, (2004).

Somkiat Worapunyaanun, Thammasat University, "Owning a piece of land", *Bangkok Post*, (04 September 2011).

World Bank, "Doing Business 2011 Thailand: Making a Difference for Entrepreneurs", <http://www.doingbusiness.org/~media/fpdkm/doing%20business/documents/profiles/country/db11/tha.pdf>.

Zamroni, "Thailand's Agricultural Sector and Free Trade Agreements", *Asia-Pacific Trade and Investment Review* Vol. 2, No. 2, (December 2006).

Howard Zaritsky, "Foreign Ownership of Property in the United States: Federal and State Restrictions," *Congressional Research Service*. Report No. 80-105 A. 23 (June 1980).

[Raúl Zibechi](#), "Massacre in the Amazon: The U.S.-Peru Free Trade Agreement Sparks a Battle Over Land and Resources", *CIP America - the Americas Program*, (15/06/2009), <http://www.cipamericas.org/archives/1748>.

9. Attachments

Attachments will be provided on an extra CD.

สหภาพยุโรป

1. Rawi Abdelal, "Markets and meanings - Nationalism, land, and property in Lithuania", *Land Rights, Ethno-Nationality, and Sovereignty in History*, ed. Stanley L. Engerman and Jacob Metzer (2004), <http://72.3.142.35/dxreader/jsp/eprint/PrintAllPages.jsp?id=40>.
2. Act LV of 1994 on Arable Land, Hungary, (1994),
<http://faolex.fao.org/docs/html/hun6866E.htm>.
3. ACT on the Acquisition of Real Estate by Foreigners, Poland, (1920),
http://www.mswia.gov.pl/portal/en/20/60/Acquisition_of_real_estate.print.
4. D. Baker, "Agriculture in the EU's Eastern enlargement - current status for CEECs", Fødevareøkonomisk Institut, Report Nr. 144, (2002).
5. Agnes Batory, "The legal implications of EU enlargement – Hungary, Poland and the Czech Republic", *Royal Institute of International Affairs*, (May 2003).
6. Bureau of European Policy Advisers and the Directorate-General for Economic and Financial Affairs, "Enlargement, Two Years After – An Economic Evaluation", *European Communities*, (May 2006),
http://ec.europa.eu/economy_finance/index_en.htm.
7. Anna Burger, "THE ISSUE OF LAND OWNERSHIP AND RURAL NATIONALISM IN THE EAST CENTRAL EUROPEAN /ECE/ COUNTRIES. A CASE STUDY OF HUNGARY", presentation at the XIth EAAE Congress Copenhagen, (Denmark, 24-27 August 2005).
8. Nancy J. Cochrane, " EU Enlargement: Negotiations Give Rise to New Issues", *Agricultural Outlook*, (January-February 2001).

9. COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES, "Enlargement Strategy and Main Challenges 2009-2010", (Brussels, 14.10.2009).
10. Copenhagen European Council, "PRESIDENCY CONCLUSIONS - Relations with the Countries of Central and Eastern Europe", *Copenhagen European Council*, (June 1993).
11. Court judgment, Jean Reyners vs. Belgian State, (21 June 1974).
12. Veronique Craenen, Handrin Wemel, "FOREIGN DIRECT INVESTMENT: Western vs. Eastern Europe and the retailer case", (Catholic University Luvven, 2006).
13. European Union, "CONSOLIDATED VERSION OF THE TREATY ON THE FUNCTIONING OF THE EUROPEAN UNION", Official Journal of the European Union, (2010).
14. European Union, "Purchasing property in another Member State", (2007),
http://europa.eu/legislation_summaries/internal_market/single_market_capital/index_en.htm
15. FAZ, "Ungarn fürchtet den Ausverkauf seiner Äcker", *Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH 2010*, (Wien, 2010),
<http://www.faz.net/s/RubA24ECD630CAE40E483841DB7D16F4211/>.
16. Foreign Exchange Act, Czech Republic, 1995.
17. Dmitry Goryunov, "THE EFFECTIVENESS OF FDI PROMOTION IN TRANSITION ECONOMIES", *National University "Kyiv-Mohyla Academy"*, (2004).
18. Franz Greif, "Das bodenpolitische Spannungsfeld zwischen der EU und den Erweiterungsländern von 2004", *DER EFFENTLICHE SEKTOR, FORSCHUNGSMEMORANDEN*, Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Wolfgang Blaas, (4/2005).
19. Handelsblatt, "Polen pocht auf lange Übergangsfristen beim Grunderwerb", *Handelsblatt GmbH*, (2001).

20. Steffen Hindelang, "The Free Movement of Capital and Foreign Direct Investment. The Scope of Protection in EU Law", (Book Review), (Oxford: Oxford University Press, 2009), 448, <http://ejil.oxfordjournals.org>.
21. Stephen Hodgson, Cormac Cullinan, Karen Campbell, "LAND OWNERSHIP AND FOREIGNERS: A COMPARATIVE ANALYSIS OF REGULATORY APPROACHES TO THE ACQUISITION AND USE OF LAND BY FOREIGNERS", *FAO Legal Papers Online*, (December 1999).
22. Andrzej Jaroszyński, "One year after the EU-enlargement: Visions and realities for Polish economy and working life.", *FAFO Forum* (May 26, 2005).
23. Andreas Johnson, "FDI inflows to the Transition Economies in Eastern Europe: Magnitude and Determinants", *Electronic Working Paper Series*, Paper No. 59, (January 2006).
24. Lucyna Kornecki, "FDI in central and eastern Europe: business environment and current FDI trends in Poland", *Research in Business and Economics Journal*.
25. Oxana Koukhartchouk and Mathilde Maurel, "Accession to the WTO and EU enlargement: what potential for trade increase?", *CNRS-ROSES, University of Paris I and CEPR*, (February 2003).
26. DORA MAJOROS, "A STRATEGY TO BRING HUNGARIAN LAND OWNERSHIP LEGISLATION INTO CONFORMITY WITH สหภาพยุโรปROPEAN COMMUNITY LAW", *MONTEREY INSTITUTE OF INTERNATIONAL STUDIES*, (May 2000).
27. News Network, "Grunderwerb durch Ausländer beschränken", *News Network Internetservice GmbH*, (2001), <http://www.news.at/articles/0127/10/16825/grunderwerb-auslaender>.
28. Zbyszko Pawlak, Arnold Bernaciak, "Spatial Consequences of the EU-Enlargement for the Agriculture and Rural Areas in Western Poland", *Informationen zur Raumentwicklung Heft 11/12*, (2001).

29. Dr. Evgeni Peev, "Privatization in Eastern Europe and the EU Enlargement", University of Vienna, (April 2008).
 30. PricewaterhouseCoopers, "Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe – A case of boom and bust?," *PricewaterhouseCoopers*, (March 2010).
 31. Lynn M. Tesser, "East-Central Europe's New Security Concern: Foreign Land Ownership", Loyola University Chicago, (March 10, 2004).
 32. UNITED NATIONS ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE, "PROMOTING FOREIGN DIRECT INVESTMENT IN CENTRAL AND EASTERN EUROPE AND THE CIS", *United Nations publication*, (August 2000).
 33. Alec Stone Sweet, "The European Court of Justice and the Judicialization of EU Governance", in *Living Reviews in EU Governance* (2010), <http://europeangovernance.livingreviews.org/Articles/lreg-2010-2/>.
 34. Paola Subacchi, "What does a larger EU mean for the European economy? Looking at 2005 and beyond", *Royal Institute of International Affairs*, (2005).
 35. Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Reviews of the Transitional Restrictions maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate", *Centre for European Policy Studies (CEPS) & Centre for Institutions and Economic Performance (LICOS)*, (University of Luvven (KUL), 2006).
 36. "Es wird nur Gewinner geben", *DIE WELT - WELT ONLINE*, (2000).
- ข้อตกลงการค้าเสรีอเมริกาเหนือ**
1. Emma Kate Aisbett, "Three Essays on Globalization and Sustainable Development", University of California, (Spring 2007).
 2. Alan S. Alexandroff, Gary Clyde Hufbauer, Krista Lucenti, "Still Amigos: A Fresh Canada-US Approach to Reviving NAFTA", *C.D. Howe Institute COMMENTARY*, NO. 274, (SEPTEMBER 2008).
 3. Greg Anderson, "The Economic Institutions of the NAFTA," Dissertation submitted to the Johns Hopkins University, (2004).

4. Vicki Been, " NAFTA's Investment Protections and the Division of Authority for Land Use and Environmental Controls," *Pace Environmental Law Review*, Vol. 20, (2003), 19 – 61.
5. Vicki L. Been, Joel C. Beauvais, "The Global Fifth Amendment: NAFTA 's Investment Protections and the Misguided Quest for an International "Regulatory Takings" Doctrine", [*New York University Law Review*, \(April 2003\)](#),
http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=337480.
6. Bonilla, Javier, Viatte, Gerard, "Radical reform in Mexican agriculture", *Organization for Economic Cooperation & Development*, (Paris: Dec 1994/Jan 1995).
7. Rinku Roy Chowdhury, "Differentiation and concordance in smallholder land use strategies in southern Mexico's conservation frontier", (February 2, 2010),
<http://www.pnas.org/content/107/13/5780>.
8. Dorothee Feils, and Manzur Rahman, "Regional Economic Integration and Foreign Direct Investment: The Case of NAFTA," *Management International Review*, Vol 48, Issue 2, (2008), 147 – 164.
9. William C. Gruben, John H. Welch, „Is NAFTA Economic Integration?“, *Economic Review*, (second quarter 1994).
10. Julio Huato, "FISCAL INCENTIVES, MAQUILADORAS, AND LOCAL STANDARD OF LIVING IN MEXICO BEFORE AND AFTER NAFTA", *Public Finance and Management Volume 10, Number 3*, (2010).
11. Mark W. Killgore, Dr. David Eaton, "NAFTA Ten Years Later – The Environmental Side Agreements", *World Water Congress 2004*, www.ascelibrary.org.
12. Joshua Emmanuel Lagos, "NAFTA and rural Mexico: An analysis of Ejido communities", *American University*, (2005).
13. Andrea Macdonald, "NAFTA: A Delicate Balance", *World Trade 100* (October 2009).
14. "Private rights, public problems – A guide to NAFTA's controversial chapter on investor rights", *International Institute for Sustainable Development*, (Canada, 2001).
15. Alan M. Rugman, "Investing in the US after NAFTA", *Business Quarterly*, (Summer 1993).
16. "U.S. Experience With Environment, Labor, and Investment Dispute Settlement Cases", *United States General Accounting Office*, (July 2001).
17. Silvina J. Vilas-Ghiso, Diana M. Liverman, "Scale, technique and composition effects in the Mexican agricultural sector: the influence of NAFTA and the institutional environment", *Springer Science+Business Media B.V.* 2007, (16 March 2007).

18. Mildred Warner, "Regulatory Takings and Free Trade Agreements: Implications for Planners," *The Urban Lawyer*, Vol . 41, Issue 3, (Summer 2009).

19. Stepan Wood and Stephen Clarkson, "NAFTA Chapter 11 as Supraconstitution", *CLPE RESEARCH PAPER 43/2009*, VOL. 05 NO. 08 (2009).

อาชีวศึกษา

1. Act on the Lease of Immovable Property for Commercial and Industrial Purposes, (Thailand, B.E. 2542, 1999).

2. ASEAN FREE TRADE AGREEMENTS: POLICY AND LEGAL CONSIDERATIONS FOR DEVELOPMENT, MR. KRIT KRAICHITTI, Director-General, Department of Treaty and Legal Affairs, Ministry of Foreign Affairs of Thailand.

3. Peter Brimble, "Foreign Direct Investment: Performance and Attraction - The Case of Thailand", The Brooker Group plc, (2002).

4. The Condominium Act, (Republic of the Philippines, 1996).

5. Environmental Protection Agency Act, (Republic of the Philippines, 2005).

6. ENVIRONMENTAL QUALITY ACT, (Malaysia, 1974).

7. José Guimón, "GOVERNMENT STRATEGIES TO ATTRACT R&D-INTENSIVE FDI ", Global Forum on International Investment, OECD, (2008).

8. India-Thailand Free Trade Agreement, Kingdom of Thailand, Republic of India, (2003).

9. Land Code Act, (Thailand, 1954).

10. CONDOMINIUM ACT, (Thailand, B.E. 2522, 1979) as amended 2008.

11. Control of Dwelling Place and Land Lease Act, (Thailand, 1961).

12. Enhancement Conservation Environment Act, (Thailand, B.E. 2535).

13. Land Code Amendment Act (No. 8), (Thailand, 1999).

14. LAND DEVELOPMENT ACT, (Thailand, B.E 2526, 1983).
15. LAND LAW, (Kingdom of Cambodia, 1992).
16. Land Law, (Kingdom of Cambodia, 2001).
17. LAW ON LAND, (Lao People's Democratic Republic, 1997).
18. LAW ON LAND MANAGEMENT, URBAN PLANNING AND CONSTRUCTIONS,
(Kingdom of Cambodia, 1994).
19. LAW ON LAND, (Vietnam, 2003).
20. Malaysia My Second Home Centre (MM2H), Ministry of Tourism Malaysia,
ACQUISITION OF PROPERTIES UNDER MALAYSIA MY SECOND HOME
PROGRAMME.
21. PHILIPPINE ENVIRONMENT CODE, (Republic of the Philippines, 1977).
22. Philippine National Cultural Heritage Law, (Republic of the Philippines, 2009).
23. PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, NOMOR 9 TAHUN 1987,
TENTANG PENYEDIAAN DAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK KEPERLUAN TEMPAT
PEMAKAMAN, (Indonesia, 1987).
24. PRESIDENTIAL DECREE NO. 1586 [ESTABLISHING AN ENVIRONMENTAL
IMPACT STATEMENT SYSTEM, INCLUDING OTHER ENVIRONMENTAL
MANAGEMENT RELATED MEASURES AND FOR OTHER PURPOSES], (Republic of
the Philippines, 1978).
25. The Protection of Wildlife and Conservation of Natural Areas Law, (Myanmar, 1994).
26. The Protection and Preservation of Cultural Heritage Regions Law, (Myanmar, 1998).

27. UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-
POKOK AGRARIA, (Indonesia, 1960).

28. Undang Undang No. 23 Tahun 1997, Tentang: Pengelolaan Lingkungan Hidup,
(Indonesia, 1997).

29. UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA, NOMOR 20 TAHUN 2000, TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

30. UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA, NOMOR 32 TAHUN 2009, TENTANG
PERLINDUNGAN DAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP, (Indonesia, 2009).

31. Chadin Rochananonda, "Tax Incentives and FDI in Thailand", Fiscal Policy Office,
Ministry of Finance in Thailand, (2006).

32. RULES AND REGULATIONS FOR MEMORIAL PARKS/CEMETERIES, Housing and
Land Use Regulatory Board, Republic of the Philippines.

33. Tin Soe, "Myanmar in Economic Transition: Constraints and Related Issues Affecting
the Agriculture Sector", *Asian Journal of Agriculture and Development*, Vol. 1, No. 2,
Yangon University of Distance Education, Yangon, Myanmar.

34. Sub-Decree on Environmental Impact Assessment Process, (Kingdom of Cambodia,
1999).

35. SUB-DECREE ON THE MANAGEMENT/ADMINISTRATION THE USE OF
AGRICULTURAL LANDS, (Kingdom of Cambodia, 1985).

36. SUB-DECREE ON THE MANAGEMENT AND USE OF CO-OWNED BUILDINGS,
(Kingdom of Cambodia, 2009).

37. Zamroni, "Thailand's Agricultural Sector and Free Trade Agreements", *Asia-Pacific
Trade and Investment Review* Vol. 2, No. 2, (December 2006).



The Thailand Research Fund (TRF)

Final Report Executive Summary

**Research project about AFTA and its social implications for the Kingdom of
Thailand related to land right**

Submitted by

Dr. Wilfried A. Herrmann, Human Development Forum Foundation

5 August 2011

Executive Summary

Contract no. RDG5340031

Research project about AFTA and its social implications for the Kingdom of Thailand related to land rights

Submitted by Dr. Wilfried A. Herrmann, Human Development Forum Foundation

The research study is scheduled for 8 months starting at 15 August 2553 (2010). During the first 6 months the research was generally finished and this is the progress report on the current findings of the study.

The **background** why this study was conducted results predominantly from the strive of the ASEAN member states to meet the ASEAN Vision 2020 creating a grouping that is, “outward looking, living in peace, stability and prosperity, bonded together in partnership in dynamic development and in a community of caring society.” To meet this goal, a number of mechanisms and platforms have been created to promote the three pillars of ASEAN: Security, Economic, and Socio-Cultural Communities. At the forefront of these efforts is the attempt to formalize the ASEAN Economic Community (AEC) with all parts by 2015 to enforce the economic integration commitments including the ASEAN Free Trade Area (AFTA), the Framework Agreement on Services, and the ASEAN Investment Area. While the overall goal is to create a single market and production base there will be also different economic and social impacts on land use.

The **main problem** for policy makers in this context is how to balance positive welfare gains from liberalization and its adjustment costs. So, on the one side a larger market means more opportunities by enabling companies to utilize their competitive advantages such as economies of scale or increased competition in previously monopolistic environments and a regional integrated market is more attractive for foreign direct investment (FDI). However, economic integration and market liberalization also lead to several political and social problems. Countries with high levels of development, for instance, are often concerned about the potential loss of domestic jobs to cheaper productions sites or uncontrolled migration movements into their labor markets and social systems. The poorer countries on the other hand fear that unregulated capital flow could lead to a sellout of their domestic industries, resources and properties, especially land. Based on

this environment, the problem for policy makers is obvious. How can they manage to benefit from market liberalization while simultaneously managing their social impacts? Referring to the land issue leads to the question; how can governments attract foreign direct investment from the partner states while also avoiding a sellout?

This is especially **important for developing and transitional countries** where the institutional framework is often weak and the mechanisms for a functioning market economy are not fully established. A rushed liberalization under such circumstances can cause immense negative economic effects. In addition, for most developing countries land issues are much more important and socially significant because the primary sector normally contributes a much bigger portion to the national income in comparison to industrial countries. Therefore, a step by step transition and adjustment period can be a reasonable option, especially among AFTA participants. A crucial condition however is that such adjustment arrangements support the long-term integration and do not serve as a tool of ongoing protectionism.

Thailand finds itself in the middle between the rich, but landless (e.g. Singapore, Brunei-Darussalam) and the poorer, but land rich (e.g. Indonesia, Philippines, Myanmar) member states of AFTA. Thailand is rich enough to invest in other countries and – if necessary - also to buy land (e.g. in Cambodia, Laos, Myanmar) but it is also potential target country for land buyers (e.g. Singapore). With these intertwined relationships in AFTA, and at the same time an uncompleted AFTA policy making system, country based initiatives for regional legal requirements are still playing a major role in the daily life of the regional organization. Free flow of investment and labor will also have side effects on land rights issues (e.g. ownership/protective acquisition/limited sale or lease) as they are closely connected with the economic and social environment. This explains why there is a growing need to define or at least initiate new regional policies related to the social impacts associated with the use of land in the ASEAN Framework.

As a result, the **research study is designed** to examine various topics surrounding land issues and rights within the AFTA and identifies how ASEAN members, specifically Thailand, will be affected socially, economically and legislatively. The study draws then conclusions based on the identification of best practice examples and how they can be adapted to fit into the AFTA framework and the special needs of Thailand. Finally, the study presents policy recommendations - based on a set of lessons learned from two other major Free Trade Areas (FTAs), the EU and

NAFTA, - to contribute to possible management approaches as well as social policy lines for conflict management. Two major areas can be cited where lessons learned from EU and NAFTA are significant. First: the management of economic integration among countries that vary in their stage of economic development. Second: the integration of countries facing an ongoing economic transformation process. By comparing the EU and NAFTA to AFTA one can draw lessons learned from these integration projects in regards to land issues.

Against this backdrop the **hypothesis of the study and the key research questions** were designed to deliver a contribution to the management of the AFTA implementation related to the Kingdom of Thailand according to the issue of land rights and land use. Effective liberalization will have a deep influence on various sectoral markets in South-East Asia, especially Thailand, and can therefore cause significant social impacts. Consequently, the key hypothesis is that there are certain legal and implementation arrangements under which the contrary effects of liberalization can be balanced and the welfare gains are maximized. The key research question referring to this is how the assumed positive effects of market liberalization, specifically the attraction of FDI can be stimulated while also attempting to balance financial, social, cultural and environmental adjustment costs in the special context of Thailand taking into consideration the lessons on land learned from EU and NAFTA related to land issues. In order to answer the key research questions, the study followed **three major objectives**:

1) Examining the existing situation

In a first step, the study examines the management of land issues in the EU and NAFTA as well as the existing situation of the AFTA and Thailand.

2) Analyzing measures of investment promotion

The second part analyzes the development of FDI in the EU and NAFTA with an outlook on FDI in AFTA and Thailand and assesses which measures were taken to promote investment in these areas and how these outcomes are related with potential ongoing restrictions.

3) Issuing policy recommendations

Based on the findings of the analysis, the study provides policy recommendations for social provisions in line with international standards referring to the land use issue on regional and national levels.

Some of the **major findings** of this study were drawn from the lessons learned from the **European Union (EU) integration and its consequences regarding land issues**. The related chapter provides an overview of the development of the European integration from the Treaties of Rome until the recent treaty of Lisbon, mainly the accession countries after 2548 (2004). It points out major steps towards deeper integration and the different geographical enlargements. Further it also answers why deepening EU integration was and is always accompanied with the need for interim periods of adjustment. Looking at the land issue in detail, the economic differences in the agricultural sector as well as political issues are examined to explain, why the land issue and land ownership liberalization were important issues during the enlargement negotiations. Hereby the examination will focus on the last enlargement which is the most recent and during which the biggest economic disparities had to be taken under consideration.

Conclusions of this chapter include: Overseeing the development of the agricultural sector, the different interim agreement regimes and finally the FDI-inflows, there is **no evidence for a strong correlation between the strictness of restrictions and foreign investment in land**. For example Poland does not seem to have disadvantages out of its harsh restrictions, nor are there any special profits out of very liberal land-regimes in other countries. According to this general observation there is no correlation between a good rating on the FDI-potential index and the land-policy. However, there is a **special case: Slovenia**. As the only country without any restrictions it seems to offer a good possibility to demonstrate the outcomes of a liberal or a harsh land ownership policy. But the Slovenian case does not allow such conclusions as there was no further need of adjustment for the Slovenian land market because of already high prices. Yet, this does not mean that restrictions can be recommended. An important factor is that exceptions are able to undermine the restriction regimes, so that in fact, the negative impact of even harsh interim regimes could be compensated. Another major finding is that market actors have confidence in the liberalization process due to the enforcement possibilities of the EU, i.e., strong institutional framework.

The following chapter is focusing on the **land rights during the formation of the North American Free Trade Area (NAFTA)** which created one of the largest free trade areas in the world. The

parties of the agreement, Canada, the United States, and Mexico joined the agreement for different reasons ranging from access to cheaper labor markets, opportunities for foreign direct investment, or to enhanced export markets. Being so, the countries involved in the NAFTA had vastly different land management policies leading up to NAFTA's implementation. These differences stemmed not only from the historical philosophies of each of the countries but also the countries' recent economic development histories. Therefore, this chapter reviews and **analyzes the understandings of land rights and private property development in Canada, Mexico, and the United States** historically and up to the signing of the NAFTA. As a result it can be said that by the time the NAFTA negotiations began, the three parties involved were at **very different stages of understanding of private property**. For Mexico, it had just completed a massive land reform campaign aimed precisely at encouraging greater foreign investment and had liberalized its land use policy to allow for foreign private land ownership within its country. NAFTA would enable Mexico to make permanent its reforms by binding it to an international treaty. For Canada and the United States the notion of private property was embedded into their basic frameworks. However, by the early 1990s, both were struggling with finding a balance between regulations determined necessary for the benefit of the public good and its principles concerned with private property ownership. By the time NAFTA was being negotiated, all three countries had policies allowing for foreign ownership of lands within their countries.

The subsequent chapter copes with the **laws regarding land ownership in the AFTA member countries** which is quite diversified as in 1967 when the ASEAN was established, the original seven member states did not envisage a common market or a regional security framework as their aim. However, easing the tensions among the participants and establishing themselves as an economic area with lower tariffs and smooth trade relations became natural goals after cultural exchanges were not attractive enough for an active ASEAN idea. So, several ideas were floated and – some after long discussions – institutionalized, one of them AFTA, the ASEAN Free Trade Area, which should bring the approximately 600 million people of the Southeast Asia region economically closer together. Looking to other FTAs in the world, especially EU and NAFTA, AFTA members started several initiatives related to free trade and increased the investment flows. However, initiating the ideas and implementing concrete measures are two different issues. Thus today, ASEAN has a set of talking shops for almost every topic but in many cases concrete

implementation is lagging behind. This is also the case related to the question of land ownership and land usage as the 10 ASEAN members are very heterogeneous thus the implementation of common goals and measures remains complex and time consuming. As a result, there is **no AFTA land law or land code in place**. Therefore, this study describes the major land laws in the individual ASEAN members in order to understand the respective legal restrictions referring to land ownership or usage. Thus it can be stated that the existing legal frameworks in the single member states of AFTA varying quite a lot thus **needing a synchronization of the general laws and common basis for foreign ownership of land** – differentiated between ASEAN –foreigners and non-ASEAN foreigners.

Having analyzed ASEAN/AFTA the next chapter focus exclusively on **land issues in Thailand** as the Kingdom of Thailand was **never colonized and so avoiding direct influence on the land rights issues from colonial powers** unlike other neighbors in ASEAN. During the reign of King Rama V (B.E. 2411-2453/1868-1910) a land reform decree was signed opening up ownership of land to Thai individuals, though in reality only privileged people were able to gain advantages from this law. However, during these centuries, the Kingdom of Siam (and consecutively the Kingdom of Thailand) was greatly influenced by legal experts from colonial powers (e.g. the land reform from B.E. 2398 (1855) came after the signing of the Bowring Treaty with England) as well as more neutral countries (e.g. Germany in more recent years). Based on these influences and the Thai ability to adapt the essence of the respective foreign laws and legal advices into their own socio-cultural context the Thai legal framework of land issues was formed, adapted and gradually implemented. However, from the Rama IV period (B.E. 2394-2411/1851-68) **until today, foreigners were and are limited in land ownership** in the Kingdom of Siam (today: Kingdom of Thailand).

Especially the change from an agricultural based to a **“Newly Industrialized Agricultural Based Country”** (NIAC) demanded more flexibility for FDI and consequently industrial estates development including the **introduction of requirements and conditions for limited land ownership and land use rights**. These changes in the legal framework also mirrors the contribution of the industrial sector to the national GDP which increased to more than 40% during recent years, pushing the agricultural sector down to about 11% which also led to the reduction of arable land in favor of industrial development and urban settled areas. As major finding of the

study also reveals that Thailand amongst Asian countries is among the top-10 of the Property Rights Index, i.e., foreign investors are in general satisfied with the opportunities to acquire private property as well as its protection in Thailand thus generating positive attributes for the future in the perspective of the AEC integration. Against the economic development backdrop the possibility of a **temporary lease of land** introduced in B.E. 2542 (1999) indicates that the Royal Thai government was flexible enough to understand that land ownership is not the only way of opening land for foreign investors as in many cases, a long term lease with land usage right is sufficient for investors to set up their factories or trade centers. Yet, besides the special regulations for foreigners (individuals or juristic persons) the general provision stands valid that companies set up and registered in Thailand and being at least 51% Thai-owned may legally own land with full land rights incorporated.

However, while these laws are the influential ones related to land ownership and related rights there are a set of other laws **restricting land usage as protection** for environmental, cultural and social use which are conflicting in some cases with FDI promotions ideas thus needing a close coordination among the ministries involved (e.g. Ministry of Natural Resources and Environment or Ministry of Agriculture).

Even though the overall legal framework related to land ownership and usage seems very vast and sometimes intertwined the overall analysis reveals that **in general the Thai regulations are favourable for FDI and foreigners**, even restricted by a set of laws. This is also mirrored in the annual ranking of the World Bank related to “Doing Business”. Entrepreneurs are feeling comfortable with the existing regulations and gave an even better rating than 2009 and 2010 thus Thailand could bypass Malaysia in the rankings. Related to the overarching question of AEC integration, it is worthwhile to note that there is **no distinction between ASEAN citizens and other foreigners related to land ownership** thus indicating that the pace of the AEC integration process is not yet realized in some departments.

The third chapter of the study starts with the analysis of **EU’s institutional framework to cope with land issues** in three major areas. First, how the demand for market integration is legally established in the European Union based on the European law. It clarifies that treaty provisions clearly demand full liberalization of internal European markets, including the land market. Second, influences exercised by the common European institutions to enforce these regulations

effectively. Finally, which interim agreements were negotiated between the EU and the accession states referring to land ownership liberalization and what is the actual legal situation in every new member state related to land. As a result one can say that the **European institutions** not only play a necessary **role for furthering the integration** agenda (European council), but furthermore also act as **agencies of restraint** (Commission and Court), making the commitment to the establishment of a common internal market credible. Due to their power to set and enforce European law, the European institutions play a key role in conflict resolution. Hence it can be expected, that in the long run, existing treaty provisions will be enforced. This means for the land rights issue, that the accession to the European Union will lead to open land markets in the future, even if it may take more time than expected. This is especially important for foreign investors that can rely on the legal framework of the EU. The remarkable examples are the **interim agreements between the EU and the Central and Eastern European Countries** where due to the negotiated interim agreements, foreigners were normally not allowed to buy land in the new Eastern European member states. Transitional periods to protect their respective land were negotiated as follows: seven years for the Czech Republic, Estonia, Hungary, Latvia, Lithuania, and Slovakia; twelve years for Poland; and also seven years for the newest members Bulgaria and Romania. The annexes to the treaty of accession between the EU-15 and the 10 new member states contain in the most cases also security clauses which would allow the extension of the transition period for three more years in the case of *“serious disturbances or a threat of serious disturbances on the agricultural land market”*. Slovenia is the only example with no general transition period. Differences are in place referring to the implementation of these restrictions and the conditions under which exceptions can be made. For renting land, there are generally no restrictions.

The next part deals with **NAFTA’s institutional framework to cope with land issues** as NAFTA’s passage into force in 1994 ushered in a new era of cooperation for North America. The treaty became the benchmark for free trade agreements worldwide and funneled in a number of new mechanisms and institutions, specifically **Chapter 11 (on investment)** of the treaty and how it affected land use policies in the three countries. In conclusion of this analysis it can be stated, that NAFTA’s investment chapter **changed the way** that land use, specifically property rights versus public land use was considered by the government. In effect it shifted the power for land development, urban planning, and social and environmental regulations from local and national

governments into the hands of private investors. By setting up a system that greatly favored investors' rights, the concept of land management **took a new turn from traditionally held differentiation between the power of the state and the power of private investors**. However, NAFTA also recognized that investment and trade liberalization could be highly **detrimental to social and environmental conditions** and established side agreements to address these issues. Within the investment chapter itself, environmental considerations were also included. Unfortunately, the environmental considerations of Chapter 11 were never fully integrated into NAFTA's side agreement on environmental protection leaving it in effect just language rather than an enforceable element.

Referring to **AFTA's institutional framework to cope with land issues** the next part of the study focus on the ASEAN Vision 2020, which can be regarded as a long-term road-map for ASEAN with its core aim of an ASEAN Community made up of three different pillars: an ASEAN Economic Community (AEC), an ASEAN Security Community (ASC) and an ASEAN Socio-cultural Community (ASCC). As these pillars shall be "closely intertwined and mutually reinforcing for the purpose of ensuring durable peace, stability and shared prosperity in the region" and to "continue its efforts to ensure closer and mutually beneficial integration among its member states and among their peoples" the AEC was meant to be a single market and production base, with free movement of goods, services, investment, skilled labor and a freer flow of capital. Additionally, it should also foster equitable economic development in the region and reduce poverty and socio-economic disparities by the year 2020. In order to achieve this, key requirements like **dispute settlement mechanisms and protocols** need to be implemented as the ASEAN Secretariat has no legal authority to resolve such disputes. Up to now most disputes are resolved bilaterally through informal means or through dispute resolution mechanisms. However, there are some steps forward in the right direction as the 1996 Protocol on Dispute Settlement Mechanism was signed by all the seven member states of ASEAN of that time. It gave clear timelines for when to request a consultation and an appendix that clarified rules and procedures. Along this protocol, member states which are party to dispute may seek good offices, conciliation or mediation. If these consultations fail to settle the dispute within 60 days, the matter needs to be raised to the Senior Economic Officials Meeting (SEOM). SEOM then can either establish a panel or where applicable,

raise the matter to a special body in charge. Panel decisions can be appealed to an appellate body formed by the ASEAN Economic Community Council.

Even though not part of the main research questions a short **outlook on developments referring to the establishment of subregions (e.g. GMS) and other FTAs (e.g. with the People's Republic of China, the Republic of Korea)** are given in the next part of this chapter as ASEAN and Thailand have already created several FTAs with other countries and regions. On 1 January 2010 the China-ASEAN Free Trade Area Agreement took effect with a major focus on tariff reductions on both sides in order to increase the free flow of goods between China and the ASEAN Economic Community (AEC) as the Chinese are looking forward to penetrating the up-coming ASEAN single integrated market early. Moreover, the People's Republic of China is pursuing an ambitious infrastructure project for the entire Southeast Asian region in which China's Yunnan Province should be connected via high-speed trains with Laos, Thailand, Burma, Vietnam, Cambodia, Malaysia and Singapore. These kind of **developments require a clear land policy** framework as trade centers, and tracks for high speed trains need to have clear land ownership and **cannot rely on lease basis only**. Up to now, the solutions in most of the countries targeted by China are joint ventures, in many cases with the local Chinese ethnic communities involved as middlemen, brokers, or land owners. Also for other FTAs (FTA) land might be increasingly affected. Closer cooperation in agriculture, mining, forestry or other areas closely related to land and natural resources need special attention especially since Thailand is a major exporter for agricultural products.

The next major chapter of the study handles with **EU's analysis of FDI flows** in order to examine the developments of the FDI in Europe, especially in the context of EU enlargement. Therefore FDI promotion measures in the EU and subsequently the development of FDI flows is scrutinized to show the different indicators based on which countries might have performed better or worse than expected. Furthermore promotion measures which favored FDI in the (Eastern) European countries and which did not were described. Based on different case studies on EU-FDI flows there is the conclusion that the **perspective of EU accession can be stated as one major factor of favoring FDI inflows**. However the often cited positive view of the EU and the confidence in its economic stability was dented due to the actual crisis which is detailed in this chapter as well. As a

result, it can be stated that the attractiveness of the EU and its member states for FDI inflow will depend on the capabilities of the EU to master the current crisis. Nevertheless, as final remark on this section for the Eastern European countries, ongoing political integration and reform will remain a positive factor for FDI attraction.

The following sequence is related to **NAFTA's analysis of FDI flows** as one of the main imperatives for NAFTA was the increase of FDI in the countries involved with the treaty. As previously analyzed NAFTA's investment chapter (Chapter 11) set out a series of highly attractive clauses to increase investment between the three parties of the treaty, while in this section a more concrete look at the **investment promotion measures of NAFTA** is conducted together with an examination how FDI was impacted by NAFTA's investment treaty by looking at FDI flows before and after NAFTA's implementation. In the end of the day, the NAFTA trade bloc produced the second highest percentage of both inward and outward FDI in the world, only behind the EU's FDI. At the time of NAFTA's signing, the investment provisions included in treaty were one of the most far reaching in the world, trumping even the Uruguay's round of investments accords. The extent of investor protections (including investor-state recourse) and compensation on expropriations created the necessary environment for massive increases in FDI in the three nation region. Private investors were assured that their investments would not only be accorded a level playing field but also appropriate recourse mechanisms if investment disputes were to occur.

The next part of this chapter focus on **AFTA's analysis of FDI flows** highlighting the ASEAN efforts to recover from the financial crisis as well as meet the increasing competition for FDI flows, via the creation of a more favorable environment for investment in the region. In this context ASEAN member states have pledged to move **towards a more liberal and transparent investment environment** to enhance investment flows and attract more investors into the region. A major step forward towards a real FTA was the decision on the **ASEAN Comprehensive Investment Agreement** in 2007 to review the Framework Agreement on the 1998 ASEAN Investment Area (AIA) and the 1987 ASEAN Agreement for the Promotion and Protection of Investment (ASEAN IGA) and to draft an ASEAN Comprehensive Investment Agreement (ACIA), based on "agreed guided principles" with a view towards consolidating these two agreements into creating a free and open investment regime and achieve economic integration. ACIA was completed and signed

by AEM on 26 February 2009 in Cha-am, Thailand, but has not yet entered in force. It covers the manufacturing, agriculture, fishery, forestry, and the mining and quarrying sectors, and services incidental to these five sectors. As the name indicates, by merging the two agreements ACIA aimed to be a more comprehensive agreement than AIA and ASEAN IGA. The new agreement covers four economic “main pillars”, i.e., liberalization, protection, facilitation and promotion features. In order to improve this agreement international best practices from the United States model investment tax, NAFTA, OECD guidelines for multinational enterprises, draft ASEAN FTAs on investment with China, Korea, Australia and New Zealand as well as UNCTAD’s assessment on international investment agreements were taken into account. Thus ACIA’s “comprehensive provisions will enhance protection of investment and improve investor’s” confidence in investing in the region and it will encourage further development of intra-ASEAN investment, especially among (Multi National Companies (MNCs) based in ASEAN through expansion, industrial cooperation and specialization, and contribute to enhancing economic integration.

Following the general idea the next chapter contends with **Thailand’s FDI promotion measures** demonstrating that even though there are still some restrictions for foreign ownership such as foreign land ownership or restrictions to conduct a certain kind of business, many of these have already been liberalized. For example the Alien Business Law of 1972 which restricted foreign ownership in certain areas, was amended in 1999 to liberalize a number of professions including law, accounting and certain kinds of manufacturing and construction. Thus the Royal Thai government is actively promoting FDI in Thailand and has created many incentives to make Thailand even more attractive for foreign investors. Measures of the Thai government to attract FDI include special privileges granted by the Board of Investment. Evaluating the **correlations between the promotion measures and the development of FDI in Thailand** it becomes clear that many promotion measures include tax incentives which are a greater investment factor for export-oriented companies like manufacturing rather than those seeking location specific advantages. Manufacturers also seem to prefer incentives related to depreciable assets. Other firms attracted by low taxes are also likely to operate in multiple markets such as internet businesses. In Thailand more than 50% of the FDI comes from the industry and trade sector and in fact, Thailand tax incentives seem to have focused on attracting export-oriented firms including labor intensive (manufacturers) as well as capital intensive businesses. The increase of FDI in Thailand over the

years shows that the measures taken by the government and the BOI were successful. However, as capital flows and markets are highly volatile Thailand will always face challenges and will have also room for improvement when it comes to competition for FDI.

The fifth chapter put a strong focus on the question: **Thailand – ready for AFTA/AEC?** In order to answer this question the study takes a close look on the requirements and challenges Thailand is facing in the years ahead before the final step to AEC is done in 2015. As each country has to act in harmony with regional and national provisions **Thailand faces several regional and national challenges** which include on the regional level a special responsibility as Thailand was never colonized thus able to play in the ASEAN a unique role as many Thai regulations and developments are a blend of Western and Chinese influences paired with indigenous ideas and approaches. Other topics from essential importance in the AEC integration process based on the lessons learned from EU and NAFTA are:

1. **ASEAN needs to strengthen the institutional frame work** in order to cope with the challenges of the ASEAN / AEC integration.
2. **Foreign ownership of land in the ASEAN** region should be allowed (even can be separated between ASEAN foreigners and non-ASEAN foreigners). However, for the long term analysis this also means to discuss and introduce an ASEAN citizenship or equivalent legal rights for ASEAN member state citizens in order to smoothening procedures of land purchase in the ASEAN region. This kind of approach could be then synchronized for all ASEAN member states.
3. **Clear (non-protective) land regulations** need to be introduced in every country, i.e., clear definitions of “investment promotion land” and “agricultural designed land” plus the respective legal frameworks for industrial development as well as agricultural investment.
4. **Land usage and expropriation** are major topics of concern in the context of the implementation of the ambitious **ASEAN Master Plan on Connectivity**. The sheer amount of land needed for building roads, railroads, harbors, airports and related sub-infrastructure cannot be provided by just purchasing land by private investors or

government agencies, so regulations need to be in place regarding compensation levels in the case of expropriation. (GMS experiences are already actual)

5. **Strong and reliable dispute resolutions and institutions** are urgently required as the member countries individually and ASEAN as a regional body are struggling in many cases with finding a balance between regulations determined necessary for the benefit of the public good and its principles concerned with private property ownership and the protection of cultural or social valuable land.
6. The extent of **investor protections** (including investor-state recourse) and compensation on expropriations created the necessary environment for massive increases in foreign direct investment in the three nation region.
7. The **ASEAN/AEC public relations work needs to be improved** remarkably.

If implemented or envisaged regulations of land region wide are useful but need also a strong regional and national institutional framework to assure a balance between investment, trade and land liberalization on the one side and cultural, social and environmental conditions on the other side.

While on the regional side Thailand can play a major initiative and innovative role but has to cope with the heterogeneity of ASEAN which limited or watering down some ideas and proposals the **challenges for Thailand on the national side** are giving profound chances of direct improvements. Some opportunities are derived from the previous chapters and include:

1. Political turbulence in Thailand in recent years led to a diminished interest by foreign investors, with a major setback in 2553 (2010), when the FDI plunged more than 32%. Therefore **national reconciliation is a priority** in order to restore investor confidence before 2558 (2015).
2. Necessity of **clear, transparent and reliable rules for investment, environmental protection and land usage**.
3. **Land issues are a key element of FDI attractiveness for industrial development**, FDI as well as private housing and land ownership. Hence experts recommend to increase and to

speed up the land title deeds distribution and also the clear official demarcation of land in the whole country.

4. **Closer coordination and synchronization among government agencies** is strongly recommended. In one of the latest developments, for instance, while the Ministry of Finance is promoting FDI incentives the Minister of Agriculture announced in a newspaper interview on 26 December 2010 a draft law to protect agricultural areas from industrial development and foreign investment citing the imminent AFTA integration plans as the main trigger for this new law.
5. Economic development and related cultural, environmental, social and land issues can also trigger social dissatisfaction and even lead to social unrest. Therefore, an **early participation of affected local population** is necessary, especially for expropriation and relocation in the context of the infrastructural improvement as well as environmental critical industry settlements. These kinds of issues demand **transparent, efficient and fast dispute settlements** which should be strengthened and streamlined in Thailand as some experts recommend.

Besides the GMS and new economic subregions, the development of other FTAs is an important factor influencing the long term perspectives of land ownership and land usage. Summarizing, one can state, **yes**, Thailand is **almost** ready for ASEAN/AEC. Yet, some home work needs still to be done within the remaining four years of AEC integration process (2558/2015). Concentrating on the land issues it is worthwhile to mention that the relevant incumbent Royal Thai governments up to now adapted frequently the respective laws related to land issues and ownership thus trying to keep pace with legal needs related to land issues based on economic developments (e.g. foreign investment promotion).

The last chapter of the study provides **Policy Recommendations** based on the previous analysis separated in regional and national level recommendations with a special emphasis on land related issues.

1. Regional policy recommendations

- **Promote the establishment of a reliable institutional framework in ASEAN**

Reliable and capable supranational institutions are effective agencies of constrain, a lesson learned from the EU integration. They ensure that every partner sticks to their obligations as defined in the agreements and treaties. Ensuring this is also sending a strong signal of trust to other (non-state) actors. Investors will only take advantage of the enhanced possibilities of a bigger economic market if they are certain, that the market integration will be effectively enforced. In the case of Eastern Europe, already the concrete perspective of an upcoming EU-membership favored FDI, because the investors knew, that accession, adjustment and liberalization will stick to a roadmap and will be observed by the EU institutions. Therefore, the land ownership issue and the interim agreements had no grave negative effects. On the other side affected citizens of ASEAN countries should have the right of pursuing their legal way also on a regional level in order to be protected against exploitation or land grabbing by their own governments. As a consequence it is recommended that Thailand promotes the set up of effective supranational ASEAN institutions in terms of capability and independence.

Capability means, efficient enforcement by the respective bodies. The EU example taught us that having ambitious goals and having signed a lot of agreements does not lead to anything if the institutions are weak, thus despite the fact that there was already a European Commission it took decades until it was capable to really enforce treaty provisions. Lessons learned from that include also that a ministers meeting or a working group meeting twice a year will not be able to replace functioning bodies. Despite in the Asian environment communicative approaches are preferred the power of existing bureaucracies like in Thailand proves that the necessity of strong institutions is recognized and integrated in the Asian thinking as well. However, to install efficient institutions they need enough financial and human resources.

Secondly, such institutions must be somehow independent from the national governments. A head of state or a ministers meeting will rather renegotiate provisions or tolerate a breach than strongly enforce the common rules, because they are originators and judges on the same time. In the case of the EU especially the European Commission and the European Court took such an independent role, defending and enforcing the treaty provisions towards the member states.

National governments of course will argue in a first reaction that they do not want such bodies to constrain their national sovereignty and obviously they do. Therefore, it might be the most difficult part to convince governments to agree to such bodies, but Thailand can take a leading role in pursuing this common goal for ASEAN.

- **Promote the idea that Interim agreements should be predictable in conditions and terms of time**

The case of the Eastern European integration does not show clear evidence for positive or negative outcomes of interim agreements. In the European context they seem to be less relevant. On the other hand, this argument might favor them, because if they are economically not very harmful, they might still fulfill their political and social function. But it has also to be seen, that – although it is more important in Eastern than in Western Europe – the agricultural sector is not as important in economic terms as in Asia. Therefore, the low effect of land ownership issues on FDI might not be comparable to the AFTA region. But at least one thing can be learned in relation to interim agreements. If Thailand or other (poorer) AFTA members decide to protect their land market with interim agreements they have to point out very clearly under which conditions it takes place and what the roadmap for the adjustment and liberalization process looks like. This would for example include a timeline which contains different steps of facilitation before liberalization. Even if the government demands a long interim period, such a clear and reliable procedure and its observation will build trust among the foreign investors and they will adjust their investments to the given frame.

- **Promote a harmonized land and property ownership regime ASEAN wide**

As one of the strongest economies in the ASEAN region, the AFTA offers potential advantages to Thai business in investments and trade from its borders, to ensure that its investments abroad are protected and to create a level playing field, it should work to ensure a land and property ownership regime that is harmonized amongst all countries rather than the current fragmented system. In this context an ASEAN citizenship or special rights for citizens of ASEAN member states can be discussed as well as reciprocity of purchasing land.

- **Promote on the regional level an “AEC common structural development funds” in order to bolster social impacts of regionalization**

The example from EU demonstrates that a common structural development funds can bolster social implications for disadvantaged groups, e.g., farmers, by contributing to the restructuring process of agricultural and industrial land areas as. However, this kind of development program should be treated as subsidies thus being implemented with a time limitation in order to avoid the creation of a permanent subsidy dependent population. If Thailand takes the initiative to initiate and to promote this kind of common funds, it can contribute massively to a social smoothening of the transition period for disadvantaged group and at the same time reducing the income disparities in the own country.

- **Promote a fair dispute resolution mechanism considering investor concerns as well as public goods**

As NAFTA shows, dispute resolution systems are one vital cornerstone for foreign direct investment. However they could possibly infringe upon the government’s own ability to regulate land usage. As ASEAN discusses dispute resolution mechanisms, Thailand should work to create a system that takes into account investor concerns while also ensuring governmental ability to regulate public goods. In this way the ratification of the Protocol to the ASEAN Charter on Dispute Settlement Mechanisms and follow-up agreements should be fast and efficient. If Thailand enforces a national dispute settlement system to protect local communities (e.g. against land grabbing or exploitation), with clear rules and effective (not corrupt) agencies the possibility of increasing inflow of FDI paralleled by social peace and justice is expected to be similar to the respective EU developments. On the other hand, a functioning dispute settlement system in Thailand can become the role model for ASEAN thus improving Thailand’s image.

- **Improve the ASEAN/AEC public relations work**

Knowledge about AEC in the general population is considerably low thus complicating investment and infrastructure projects needed for the ASEAN / AEC integration. Participation and local ownership of related projects as well as avoiding misunderstandings and social unrests starts with information of the affected people on

ground. AEC awareness raising together with targeted surveys on land issue topics like done in Poland before the EU accession are possible parts of this program.

2. National policy recommendations

- **Creating a closer coordination and synchronization among government agencies**

Land issues are spread over a couple of government agencies even though the Land Department is the central agency related to land. However, additional laws from other ministries are affecting the investors as well as the local population. Therefore, it is of utmost importance that AEC related land laws and issues are centralized in a “one stop” service centre for land and that planned or proposed laws from other ministries are closely coordinated with the central land agency. Additionally, a clear guideline how land is going to be treated in future should arise from this recommendation, i.e., land remains primarily as state ground only for citizens or land is primarily private property and can be traded and used according to the existing usage laws. This central guideline should be set from the government and should be fixed in respective laws.

- **Creating political and monetary stability, increase human resources capabilities**

At the national level, Thailand’s economic policies and incentives are already attractive to foreign direct investment in a number of industrial areas. But in some cases social tensions arise when the local participation level for economic decision making was too low. To ensure that the positive development continues, Thailand must look to create political, social and monetary stability. In addition, as noted, human resource capabilities are one of the main concerns of foreign investors but also the local citizens, this requires continual reforms of the education system.

- **Creating transparent and fair land schemes for foreign investors, allow (limited) foreign ownership of land**

In order to ease foreign investment and raise the attractiveness of Thailand to foreigners, property and land ownership for foreigners under certain conditions (e.g. maximum size is restricted, special permission needed) should be liberalized. A transparent scheme for

ASEAN foreigners and non-ASEAN foreigners should be established to foster the integration of ASEAN / AEC. On the other side a fair compensation and dispute resolution system should be established for Thai citizens to avoid social hardships whenever possible.

By doing so Thailand would be the first ASEAN member to change land ownership laws in regard to ASEAN / AEC and therefore will be in a stronger position among the other states attracting FDI.

- **Speed up the distribution of land title deeds**

In order to avoid further or new conflicts based on unclear demarcation of borders or ownership rights it is necessary to speed up the distribution of title deeds especially *chanot* titles and solve existing land disputes quickly, transparently and efficiently. One of the main factors in this context is, that land is the capital of poor people and if they have the feeling they can sell or lease their land to gain profit the social tensions can be reduced remarkably especially if parallel existing measures against land grabbing and illegal land occupation are reinforced.

- **Create a “regionalization friendly” environment by reducing the income disparities and promoting national and regional funds for re-structuring of agricultural and industrial sectors**

In order to avoid more social injustice and increase in income disparities, Thailand should try to establish national and regional funding for imminent structural changes, especially for rural population and farmers. Reducing the existing social injustice and disparities can lead to a higher acceptance of the population majority for changes which are needed for integrating successfully into AEC.

- **Create guidelines on how to deal with land management questions in regard to FTAs**

Besides the AFTA / AEC integration process to the growing number of FTAs is another topic of concern. A short look on the FTAs reveals that most of them neglect the land issues. Consequently involved agencies are not prepared to deal with land disputes that might arise due to the implementation of FTAs. Especially since Thailand’s FTAs often focus on agriculture, forestry or mining which are closely connected to land and land ownership,

the creation of guidelines to handle land question is essential. For drafting these guidelines an in-depth study for the FTAs and subregions approaches related to land issues is recommended as well.

Policy Recommendations (action table)

What	Who	Remarks
Regional Policy		
Promote the establishment of a reliable institutional framework in ASEAN	Prime Minister, Office of the Prime Minister, Ministry of Foreign Affairs	1.legal framework
Promote the idea that Interim agreements should be predictable in conditions and terms of time	Prime Minister, Office of the Prime Minister, Department of Public Relations, Ministry of Foreign Affairs, Ministry of Finance, Ministry of Trade and Commerce	1.protection of “poorer” or “weaker” ASEAN members
Promote on the regional level an “AEC common structural development funds” in order to bolster social impacts of regionalization	Prime Minister, Ministry of Foreign Affairs, Ministry of Finance	1.social fund for ease hardship caused by economic transformation process
Promote a harmonized land and property ownership regime ASEAN wide	Prime Minister, Ministry of Foreign Affairs, Ministry of Interior	1. region wide law adjustments 2. Reciprocity of land ownership for ASEAN citizens
Promote a fair dispute resolution mechanism considering investor concerns as well as public goods	Prime Minister, Ministry of Foreign Affairs, Ministry of Interior	1. Protection against land grabbing and exploitation
Improve the ASEAN/AEC public relations work	Prime Minister(PM), Office of the Prime Minister, Department of Public Relations, Ministry of Foreign Affairs	
Domestic Policy		
Creating a closer coordination and synchronization among	Prime Minister, Office of the Prime Minister, Ministry of Interior, Ministry of	1.”one stop” services for land

government agencies	Justice	issues
Creating political and monetary stability, increase human resources capabilities	Prime Minister, Ministry of Finance, Ministry of Labor, Ministry of Education	
Creating transparent and fair land schemes for foreign investors, allow (limited) foreign ownership of land	Ministry of Interior (<i>Department of Land</i>), Ministry of Commerce (<i>Department of Export Promotion</i>)	
Speed up the distribution of land title deeds	Ministry of Interior (<i>Department of Land</i>)	1.protect the land rights of the poor people against land grabbing etc.
Create a “regionalization friendly” environment by reducing the income disparities and promoting national and regional funds for re-structuring of agricultural and industrial sectors	Prime Minister, Ministry of Finance	1.social fund for ease hardship caused by economic transformation process
Create guidelines on how to deal with land management questions in regard to FTAs	Ministry of Foreign Affairs, Ministry of Interior (<i>Department of lands</i>), Ministry of Commerce (<i>Department of foreign trade</i>)	



The Thailand Research Fund (TRF)

Final Report

Research project about AFTA and its social implications for the Kingdom of Thailand related to land rights

Submitted by

Dr. Wilfried A. Herrmann, Human Development Forum Foundation

August 2011

Table of Contents

1. Introduction

1.1. Definition of problem / rational.....	8
1.1.1 Define the terms land use, land rights and land ownership.....	13
1.2. Hypothesis of the study and key research questions	13
1.3. Methodology / Structure of research.....	14

2. Examining the existing legal / political situation referring to land use and land rights in FTA s and Thailand

2.1. The European integration and its consequences regarding land issues ...	15
2.2. Land rights during the formation of the North American Free Trade Area (NAFTA).....	35
2.3. Laws regarding land ownership in the AFTA member countries	44
2.4. A close examination of land issues in Thailand.....	72

3. Examining the existing institutional framework referring to land use and land rights in FTAs

3.1. EU's institutional framework to cope with land issues	95
3.2. NAFTA's institutional framework to cope with land issues	108
3.3. AFTA's institutional framework to cope with land issues	124
3.4. Outlook (China, ROK, Subregions e.g. GMS)	132

4. Analyzing measures of FDI / investment promotion

4.1. EU's analysis of FDI flows	141
4.1.1. EU's FDI promotion measures	142
4.1.2. Correlations between the promotion measures and the development of FDI in EU.....	145
4.1.3. Factors favoring FDI attraction	150

4.2.	NAFTA's analysis of FDI flows	154
4.2.1.	NAFTA's FDI promotion measures	154
4.2.2.	Correlations between the promotion measures and the development of FDI in NAFTA	158
4.3.	AFTA's analysis of FDI flows	161
4.3.1.	AFTA's FDI promotion measures.....	162
4.3.2.	Correlations between the promotion measures and the development of FDI in AFTA	163
4.3.3.	Factors favoring FDI attraction	164
4.4.	Thailand's analysis of FDI flows	165
4.4.1.	Thailand's FDI promotion measures	167
4.4.2.	Correlations between the promotion measures and the development of FDI in Thailand	170
4.4.3.	Factors favoring FDI attraction	171
4.4.4.	Analyzing the effects of Thai regulations	172
5.	<i>"Social Impacts of FTAs in EU, NAFTA and AFTA"</i>	
5.1	Social Impact during EU extension	173
5.2	Social Impacts of NAFTA implementation	180
5.3.	Anticipated social Impacts of AFTA	187
5.4	Conclusions	197
6.	<i>Thailand – ready for AFTA/AEC?</i>	199
7.	<i>Policy Recommendations</i>	209
8.	<i>Bibliography</i>	217
9.	<i>Attachments</i>	235

List of Figures

Figure 1: Members of the European Union and their date of accession.....	17
Figure 2: Economic indicators (2004)	19
Figure 3: Agricultural indicators (2004)	21
Figure 4: Average size of agricultural holdings (measured by “European Size Units” (ESU)	22
Figure 5: GDP per capita of the NMS7 compared to the EU15	28
Figure 6: Share of agriculture in total employment and in total gross value added	29
Figure 7: Agricultural income in the old and new Member States	29
Figure 8: Change in land sales and rental prices (€/ha) between 2003 and 2005 (%).....	30
Figure 9: Development of land sales to foreigners in Poland (hectares)	32
Figure 10: Relative importance of FDI in food processing in selected Member States	33
Figure 11: Mexico’s social policies	40

Figure 12: United States court decisions on private property	43
Figure 13: Land rights ASEAN	59
Figure 14: Investment promotion zones in Thailand	80
Figure 15: Property Rights Index – Thailand compared to continent	83
Figure 16: Thailand: Laws related to land management	87
Figure 17: Thailand's ranking in doing business 2011	94
Figure 18: Overview over foreign land ownership restrictions in the Eastern European states that joined the EU 2004.....	100
Figure 19: Chapter 11's components at a glance	112
Figure 20: Chapter 11 dispute cases	115
Figure 21: Average CEPT rates by country 1993-2003 (percent)	129
Figure 22: ASEAN dispute settlement strategies	131
Figure 23: Important Free Trade Areas in ASEAN/Thailand (focus: land issues)	137
Figure 24: FDI inflow to the CEE countries (nominal)	145

Figure 25: Inward FDI stock as a % of GDP, 1990-2005	146
Figure 26: Average level of FDI as a share of GDP (1997-2008)	147
Figure 27: Country-specific fixed effects on FDI as a share of GDP	148
Figure 28: Hypotheses on the determinants of FDI inflows as a share of GDP...	151
Figure 29: Inward foreign direct investment potential index (country rankings 2001-2003).....	153
Figure 30: Change in FDI in Mexico and Canada	159
Figure 31: Canada-US FDI flows	160
Figure 32: FDI flows to ASEAN	161
Figure 33: Inflows of FDI classified by sector (Millions of U.S. Dollars)	166
Figure 34: Granting tax and duty privileges (Effective for applications submitted during 1 January 2005 - 31 December 2009)	168
Figure 35: Unemployment rate in selected Eastern European countries (09/2010)	174
Figure 36: Change in income of farmers in the EU in 2007 (% , in comparison to 2006)	175

Figure 37: Gini coefficient	176
Figure 38: Education developments in the EU	180
Figure 39: Important EU programs	180
Figure 40: Mexican employment in agriculture	183
Figure 41: Non-Maquiladora manufacturing	184
Figure 42: Manufacturing productivity and real wages in Mexico	185
Figure 43: Gini coefficient of Thai households	188
Figure 44: ASCC – important ratified ASEAN treaties/agreements	189
Figure 45: Case studies land disputes in Southeast Asia	192
Figure 46: Thailand & ASEAN Free Trade Agreements	207

1. Introduction

1.1. Definition of problem / rational

During the next decade, ASEAN will strive to meet its vision enunciated in its ASEAN Vision 2020 creating a grouping that is, “outward looking, living in peace, stability and prosperity, bonded together in partnership in dynamic development and in a community of caring society.” To meet this goal, a number of mechanisms and platforms have been created to promote the three pillars of ASEAN: Security, Economic, and Socio-Cultural Communities. At the forefront of these efforts is the attempt to formalize the ASEAN Economic community. During its 2003 meeting, the ASEAN Heads of State signed the “Declaration of ASEAN Concord II” moving forward the implementation of the ASEAN Economic Community (AEC) pillar from 2015 to 2010.

To meet these goals, ASEAN has accelerated its integration, establishing a number of mechanisms to implement its economic integration commitment including the ASEAN Free Trade Area (AFTA), the Framework Agreement on Services, and ASEAN Investment Area. Its overall goal to create a single market and production base requires liberalization of markets and services, but also mechanisms for the free flow of labor and investment. Since January 2010, the AFTA regulations are easing the way for more direct investment between the member states¹ while also lowering the tariffs for several groups of goods. These new regulations will also create a more liberalized market for land. This will cause different economic and social impacts on land use in ASEAN member countries.

General economic aspects

The main problem for policy makers is how to balance positive welfare gains from liberalization and its adjustment costs. The economic literature outlines numerous potential benefits of regional economic integration arrangements. Beyond the analysis of static welfare effects, the main benefits can potentially result from the enlargement of the domestic market. A larger market means more opportunities by enabling companies to utilize their competitive

¹ Brunei-Darussalam, Cambodia, Indonesia, Lao PDR (Laos), Malaysia, Myanmar, Philippines, Singapore, Thailand, Vietnam

advantages such as economies of scale or increased competition in previously monopolistic environments. This increases the market efficiency leading to cheaper products of higher quality and an overall positive welfare effect. In addition, a regional integrated market is more attractive for foreign direct investment (FDI). Investing in one member country allows getting access to all other member-countries' markets without further administrative or customs related costs. These market based effects are well described for the market integration of Western Europe and deliver one explanation for the attractiveness of regional integration projects in the last decades.

However, economic integration and market liberalization also lead to several problems related to the distribution of welfare gains among different member states in regional organizations and negative social impacts. For example the Eastern African Union failed because Kenya realized monetary gains at the expense of Tanzania and Uganda. This issue is especially problematic and can be a source of conflict between economic unequal partners. Countries with high levels of development are often concerned about the potential loss of domestic jobs to cheaper productions sites or uncontrolled migration movements into their labor markets and social systems. The poorer countries on the other hand fear that unregulated capital flow could lead to a sellout of their domestic industries, resources and properties, especially land.

Therefore, members of regional integration agreements often aim to build protection frameworks for specific market segments or at least negotiate interim arrangements or longer implementation times which allow for gradual adjustment. Economists argue against such restrictions, finding that the adjustment effects in the long run are irrelevant or even necessary as a part of the reallocation process. According to this argument, all short-term losses are outweighed by long-term gains, which lead some experts to the conclusion that protection measures only reduce positive welfare effects for the affected people. However, this is difficult to explain to the population (voters) of some countries. Therefore, so-called financial and social adjustment costs are deemed necessary by political decision makers because they can constitute grave social problems at least in the short run. Based on these arguments, the problem for policy makers is obvious. How can they manage to benefit from market liberalization while simultaneously managing their social impacts? Referring to the land issue leads to the question; how can governments attract foreign direct investment from the partner states while also avoiding a sellout?

This is especially important for developing and transitional countries where the institutional framework is often weak and the mechanisms for a functioning market economy are not fully established. A rushed liberalization under such circumstances can cause immense negative economic effects like the post 1991 Russia example demonstrates. In addition, for most developing countries land issues are much more important and socially significant because the primary sector normally contributes a much bigger portion to the national income in comparison to industrial countries. Therefore, a step by step transition and adjustment period can be a reasonable option, especially among AFTA participants. A crucial condition however is that such adjustment arrangements support the long-term integration and do not serve as a tool of ongoing protectionism.

Referring to these arguments, Thailand finds itself in the middle between the rich, but landless (e.g. Singapore, Brunei-Darussalam) and the poorer, but land rich (e.g. Indonesia, Philippines, Myanmar) member states of AFTA. Thailand is rich enough to invest in other countries and – if necessary - also to buy land (e.g. in Cambodia, Laos, Myanmar) but it is also potential target country for land buyers (e.g. Singapore). With these intertwined relationships in AFTA, and at the same time an uncompleted AFTA policy making system, country based initiatives for regional legal requirements are still playing a major role in the daily life of the regional organization. Free flow of investment and labor will also have side effects on land rights issues (e.g. ownership/protective acquisition/limited sale or lease) as they are closely connected with the economic and social environment. Consequently, Thailand can play an important role during these initial stages of AFTA to contribute to the design of an overall legal framework with respect to land issues with due consideration to associated social impacts. This explains why there is a growing need to define or at least initiate new regional policies related to the social impacts associated with the use of land in the ASEAN Framework.

Therefore, the research study is designed to examine the impact of land market liberalization in Thailand and their possible political options. It takes into consideration various concerns surrounding land issues and rights within the AFTA and identifies how ASEAN members, specifically Thailand, will be affected socially, economically and legislatively. Taking this into consideration, the study draws conclusions based on the identification of best practice examples and how they can be modified to fit under the circumstances of the AFTA

framework and the special needs of Thailand. Finally, the study presents policy recommendations to contribute to possible management approaches as well as social policy lines for conflict management.

In doing so, the study focused on experiences from two other regions in the world which has already undergone significant transitions into regional groupings: The European Union (EU) and the North American Free Trade Area (NAFTA). Despite the obvious differences compared to the AFTA, these two areas are valuable references because two areas can be shown which are very relevant for the AFTA. First: the management of economic integration among countries that vary in their stage of economic development. Second: the integration of countries facing an ongoing economic transformation process. By comparing the EU and NAFTA to AFTA one can draw lessons learned from these integration projects in regards to land issues.

The European Union

The single European market was established with the European Economic Area (EEA) in January 1994 and is based on the European Communities' principle of "four freedoms": The free movement of goods, persons, services and capital among EEA countries. These four freedoms are a good summarization of the aim of the European Union's treaty, legislation and court decisions trying to foster a free flow of economic factors in the pursuit of greater prosperity for member states and their citizens. The law of the Single Market plays a key role by removing the barriers that member states might otherwise impose on trade originating in other member states. At the same time, regulations on land rights look to protect both individual and national interests.

For ASEAN, lessons can primarily be learned from the 2004 enlargement of the European Union, which was unprecedented in terms of territory and population, but also with regard to differences between the GDP of old and new member states. While the EC treaty clearly prohibits any kind of discrimination based on nationality, nevertheless, new member states are allowed a transition period to protect their land and real-estate against sellout to foreign investors. Agricultural farmland in Poland for example costs less than a quarter of the average price of farmland in old member states. Therefore, Poland negotiated a protection of its land until 2015 in a gradual integration process.

Examining the negotiations related to land rights issues during the formation of these trading blocs provides some lessons for AFTA and its member states. The examination looks at the parallels and differences between the two regional groupings and draws some major conclusions related to the handling of the land rights issues at the national and regional level which provides substantial value for the “newcomer” AFTA. Therefore, the research study based on a historically founded methodology concentrated on extraditing some key developments and needs from the international lessons learned by NAFTA and the EU in order to allow the AFTA governments (with a special focus on Thailand) to design their respective policies.

The North American Free Trade Area (NAFTA) aspects

The NAFTA agreement came into force on January 1, 1994 and superseded the earlier implemented USA/Canada Free Trade agreement. In terms of combined purchasing power parity GDP of its members, it is the largest trade bloc in the world. NAFTA ultimately attempts to abolish trade restrictions and to create easier real estate provisions between nationals and businesses from Canada, Mexico and the United States. The trade agreement had been extremely controversial. In Canada, the 1988 election was fought almost exclusively on the issue of the USA- Canada Free trade agreement. In the United States, then-President Bill Clinton, in 1993, had to introduce clauses to save American jobs and to force U.S. partners to adhere to environmental practices and regulations similar to its own to secure a majority in congress.

NAFTA provides clear lessons for both the positive and negative consequences of a free trade area. Some of the most striking consequences or lessons learned deal with the perceived effects on foreign direct investment and interrelated land issues between the United States, Canada, and Mexico. NAFTA created one of the most free zones for the free movement of capital throughout the area as well as the most important investor protections. In doing so, the area saw a large upswing in overall FDI, most notably for Mexico. However, some of these provisions also created domestic problems as increased private investor rights came into conflict with government regulations. This is one of the major lessons learned from NAFTA and will be evaluated in its transformation potential towards AFTA integration.

1.1.1 Define the terms land use, land rights and land ownership

For the purpose of this study a general term of “land” and usage of land is sufficient at this stage; however during the description of the legal frameworks of EU, NAFTA and individual states of AFTA this definition will be broadened in the respective context.

In general “Land” can be defined as a “real property, real estate (and all that grows thereon), and the right to minerals underneath and the airspace over it. It may include improvements like buildings, but not necessarily. The owner of the land may give a long-term (like 99 years) lease to another with the right to build on it. The improvement is “leasehold” for ownership of the right to use-without ownership of-the underlying land. The right to use the air above a parcel of land is subject to height limitations by local ordinance, state or federal law.” (The People's Law Dictionary by Gerald and Kathleen Hill) ²

Land ownership is the idea of “holding” the land by an individual or juristic person with all rights – normally certified by a land title deed). In history the sovereign monarch was the owner of the land (known also as Crown Land) and was able to transfer rights of usage or ownership to his subjects. During the historical developments individual land ownership increased in countries where absolute monarchs lost power or distributed land freely, another movement was the communist influenced understanding that all land belongs to the people of a state but is administered by the respective (communist) government.

1.2. Hypothesis of the study and key research questions

Against this backdrop, the study was designed to deliver a contribution to the management of the AFTA implementation related to the Kingdom of Thailand according to the issue of land rights and land use. Effective liberalization will have a deep influence on various sectoral markets in South-East Asia, especially Thailand, and can therefore cause significant social impacts. The key hypothesis is that there are certain legal and implementation arrangements

² <http://dictionary.law.com/Default.aspx?selected=1098> .

under which the contrary effects of liberalization can be balanced and the welfare gains are maximized. The key research question referring to this is how the assumed positive effects of market liberalization, specifically the attraction of FDI can be stimulated while also attempting to balance financial, social, cultural and environmental adjustment costs in the special context of Thailand taking into consideration the lessons on land learned from EU and NAFTA related to land issues.

Objectives of the study

To answer the key research question, the study followed three major objectives:

1) Examining the existing situation

In a first step, the study examines the management of land issues in the EU and NAFTA as well as the existing situation of the AFTA and Thailand.

2) Analyzing measures of investment promotion

The second part analyzes the development of FDI in the EU and NAFTA with an outlook on FDI in AFTA and Thailand and assesses which measures were taken to promote investment in these areas and how these outcomes are related with potential ongoing restrictions.

3) Issuing policy recommendations

Based on the findings of the analysis, the study provides some policy recommendations for social provisions in line with international standards referring to the land use issue.

1.3. Methodology / Structure of research

The main analysis was based on an extensive literature research related to the three objectives.

First: The examination of the existing situation. This consists of the definition of land use and land rights related problems, the analysis of the initial conditions in the ASEAN and the identification of key issues of concern for Thailand. Referring to the EU and NAFTA, the impacts of these integration processes on land issues in relation to the institutional and legal design in the different countries and the two trade blocs was analyzed.

Second: The development of FDI in the EU and NAFTA was examined and the measures that were taken to promote FDI were assessed. A similar approach was followed in the assessment of the FDI issues in AFTA and Thailand. For these analytical parts, economic literature, trade and welfare statistics, legal sources, international agreements and research papers were examined. For the identification of possible best practice examples, case studies from other FTAs play a key role. Additionally, the research team conducted qualitative expert-interviews to locate the key issues of land related problems and the implementation of reforms.

Third: To issue policy recommendations conclusions were drawn from the findings of the research. These recommendations take into consideration the special problems related to the land issue in Thailand and the ASEAN framework and capacity on the one hand as well as lessons concerning management approaches and investment promotion that can be learned from the EU and NAFTA.

In addition to classic sources like libraries, government agencies and internet based scientific databases, the research team used the HDFF research network including the University of Applied Sciences Munich, the Institute for Agriculture and Trade Policies and the International Institute for Trade and Development.

2. Examining the existing legal / political situation referring to land use and land rights in FTAs and Thailand

2.1. The European integration and its consequences regarding land issues

The following section provides an overview of the development of the European integration from the Treaties of Rome until the recent treaty of Lisbon. It points out major steps towards deeper integration and the different geographical enlargements. Further it also answers why deepening EU integration was and is always accompanied with the need for interim periods of adjustment. Looking at the land issue in detail, the economic differences in the agricultural sector as well as political issues will be examined to explain, why the land issue and land

ownership liberalization were important issues during the enlargement negotiations. Hereby the examination will focus on the last enlargement which is the most recent and during which the biggest economic disparities had to be taken under consideration.

Background

What today is known as the European Union began in 1957 with the Treaties of Rome. At that time, the so called “European Communities” were formed by three single treaties forming the European Coal and Steel Community (ECSC), the European Atomic Energy Community (EAEC or Euratom) and the European Economic Community (EEC). The six founding members of the European Communities were (West-) Germany, France, Italy, Belgium, Luxemburg and the Netherlands. One of the core objectives of the EEC-Treaty was the establishment of a common market providing the so called four freedoms: free movement of goods, services, persons and capital, which were already implemented in the treaty. Free trade of goods was achieved through the abolition of almost all tariffs between the EU member states until 1968. In a first round of enlargement, Great Britain, Ireland and Denmark became members of the EC in 1973 followed by Greece in 1981 and Spain as well as Portugal in 1986.

But in general the EEC failed to establish a functioning common market due to its weak structures. Together with the protectionist motivated behavior of some member states, it was impossible to overcome non-tariff-trade barriers or establish common standards. Therefore a White Paper from 1985, published by the European Commission, proposed a re-launch of deeper European market integration leading in 1987 to the Single European Act (SEA) which aimed to realize a common single market until the end of 1992 and established the instrument of the “European political cooperation”. In 1985 the Schengen-Agreement was signed, which led to the demolition of border controls between five of the – at that time 10 – EEC members. But the SEA was also not the expected breakthrough, which did not come until the treaty of Maastricht, which came into force in 1993. It unified the original treaties under the shelter of the now so called “European Union”. Maastricht built the legal basis for the formation of the European Economic and Monetary Union, leading to the adoption of the Euro as the common European currency. The treaty also established the possibility of a

deeper political integration in the future, although especially in questions of foreign and security policy, a common approach was rejected. By 1995 Sweden, Finland and Austria joined the European Union.

A political explanation for why Maastricht achieved what was not possible before can be found in the massive change in the European environment after the end of the Cold War. For Western European countries, German reunification and entry into the EU was seen as a “prize”, signifying Germany’s willingness to integrate into peaceful European structures to ensure that it will not seek regional hegemony again. This was most notably demonstrated in Germany’s approval of common currency, although it had the well respected “D-Mark”. German Chancellor Kohl, head of the government from 1982-1998, always stated that, for him, the German and the European unifications were closely connected. The following treaties, especially from Amsterdam (1997), Nizza (2000) and recently Lisbon (2009) first of all deepened the political integration and reformed the decision making structures of the EU. This became especially necessary before the so far biggest EU-enlargement in 2004, when Poland, Hungary, the Czech Republic, Slovakia, Slovenia, Estonia, Latvia, Lithuania, Malta and Cyprus joined the Union. In 2007, Romania and Bulgaria were also admitted as members 26 and 27.

Figure 1: Members of the European Union and their date of accession



Source: The Economist, <http://media.economist.com/images/20080531/CSR9732.gif>

The need for adjustment

Although the EU does not have different kinds of membership, the stage of economic integration between the members varies. Amongst Western European countries, they were already members of the Union before 2004, and the economic union is mostly realized, but even between them, constraints can still be stated. Members still refuse or undermine the four freedoms for different reasons. Often, protectionist behavior, especially in industry policy, still hinders the functioning of the internal market. Further, the new member states are still not fully integrated into the common market yet, although the first of them (Slovakia and Slovenia) has recently adopted the EURO with Estonia also adopting the Euro on 1 January 2011.

The main reason for these circumstances is that despite the long-term obligation to reach full integration demanded by the signed treaties, the EU as well as the Eastern European states negotiated interim agreements giving additional time to adjust their national economies to the needs of the common market and to overcome economic differences. This is meant to avoid negative economic consequences on both sides. Such agreements were in place during all enlargements of the Union. For example, the freedom to work all over the EU was not given to citizens from Spain until 1992. Land use issues were already discussed and included in interim agreements in the case of Denmark's and Austria's accession. Therefore, the EU gained a lot of experience with the management of these adjustment processes.

Especially relevant for the objective of this study is the case of the accession of the Eastern European states. Earlier enlargements were undertaken during a stage of less integration in the Union when economic homogeneity was higher. In contrast, the last two enlargements enfolded states which showed huge economic differences, especially compared to the EU-15. Further, although all of them committed themselves to the principles of democratic governance and a market economy, the progress of transformation varied. Therefore, the cases of the eastern enlargements are most likely to come to conclusions that are relevant for the AFTA and will be the main basis for the EU related analysis.³

³ A theoretical and practical discussion on the economics of the integration process in Europe can be found at: Richard Baldwin/Charles Wyplosz: "The Economics of European Integration" (London, Mcgraw-Hill Higher Education, 2009)

To demonstrate the challenges for adjustment, some macroeconomic data may underline the different economic conditions among the Eastern European member states in comparison to some Western European countries. The data is related to the year of accession 2004:

Figure 2: Economic indicators (2004)

	GDP per Capita at Current Prices and PPPs, US\$	Consumer Price Index, Growth rate (in %)	Unemployment rate (in %)
Bulgaria	8,676	6.3	12.1
Czech Republic	19,311	2.8	8.3
Estonia	14,764	3.0	9.7
Hungary	16,308	6.8	6.1
Latvia	11,740	6.2	10.4
Lithuania	12,977	1.1	11.4
Poland	13,019	3.6	19.0
Romania	8,754	11.9	8.1
Slovakia	14,664	7.5	18.2
Slovenia	22,208	3.1	6.3

Source: UNECE Statistical Database, compiled from national and international official sources, <http://w3.unece.org/pxweb/?lang=1>

It can be seen, that even between the 2004 accession countries, there were large disparities when comparing GDP per capita, between 11,740\$ in Latvia and 22,208 in Slovenia. Unemployment and inflation rates also vary significantly between the countries. The two countries with the highest unemployment and inflation rates are the 2007 accession countries, Bulgaria and Romania.

When looking at the wealth level, expressed through GDP per Capita, the difference to the EU-15 can be seen. In 2004, the average GDP per Capita of the EU-27 was 25,734\$ while the most Western European Countries had around 30,000\$. Germany for example had a

GDP/capita of 29,911.⁴ The development of the Consumer price indices is an indicator for the economic and especially the monetary stability. To put these values into context, it can be said that the establishment of the EURO requires an inflation rate of below 2%.

According to the land issue another important difference between the EU-15 and the new member states was the different structure of the agricultural sector. Three things are important here. First of all: The share of agricultural production of the GDP is higher in the Eastern European countries, signifying that more people are employed in the agricultural sector in these states.

⁴ UNECE Statistical Database, compiled from national and international official sources, <http://w3.unece.org/pxweb/?lang=1>, GDP per Capita at Current Prices and PPPs

Figure 3: Agricultural indicators (2004)

	Share of the agriculture etc. of the total gross value added (GVA)	Employment in agriculture, hunting & forestry; fishing (Per cent of total employment)
Bulgaria	11.0	12.1
Czech Republic	3.3	8.3
Estonia	3.9	9.7
Hungary	4.8	6.1
Latvia	4.4	10.4
Lithuania	4.7	11.4
Poland	5.1	19.0
Romania	14.1	8.1
Slovakia	4.1	18.2
Slovenia	2.7	6.3

Source: UNECE Statistical Database, compiled from national and international official sources, <http://w3.unece.org/pxweb/?lang=1>.

In comparison, the share of agriculture of the total Gross Value Added GVA and especially employment in this sector is significantly lower in the Western European countries like Germany or the United Kingdom. For example, in the United Kingdom, the agricultural sector only adds one percent to the GVA and only 1.7% of the employees work in this sector.⁵ Another structural difference is the average size of agricultural holdings. The average European Size Unit (ESU)⁶ value for holdings in the EU-15 was 25.5 in 2003 in contrast to only 5.8 in the 12 new member states. The most Eastern European countries have an

⁵ UNECE Statistical Database, compiled from national and international official sources, <http://w3.unece.org/pxweb/?lang=1>.

⁶ Because the conditions for agricultural production differ in different regions due to wheatear conditions, land quality, topography etc. EUROSTAT established the “Standard Gross Margin” as an indicator for the size of agricultural holdings. SGM represent the level of profit that can be expected under normal conditions. They are calculated in EURO. In a second methodical step, this data is transformed to “European Size Units” (ESU). Holdings with an value below 8 are described as “very small” 8 < 40 = Small; 40 < 100 = Medium; 100 < 200 = Large; >200 = very large

average ESU value below 10. An exception here is the Czech Republic with an ESU value of 56.2 which is comparable to Germany. The table below shows the ESU values for the EU-15 and the new member states:

Figure 4: Average size of agricultural holdings (measured by “European Size Units” (ESU))

	2003	2005	2007
EU-15	25.5	26.9	28.1
Netherlands	95.7	102.6	111.3
Denmark	76.4	70.3	80.6
France	51.4	54.2	57.5
Germany	53.9	52.2	52.2
NMS-12	5.8	6.0	6.9
Czech Republic	56.2	57.0	62.4
Slovakia	40.4	38.7	30.1
Estonia	8.4	9.5	13.6
Hungary	9.7	11.1	13.3
Poland	6.7	7.2	7.3
Latvia	4.2	5.2	6.9
Lithuania	3.8	3.8	5.8
Slovenia	5.6	5.6	7.1
Romania	3.2	2.9	3.0
Bulgaria	5.5	6.6	7.9

Source: Agricultural Statistics – Main Results 2008 – 2008, Eurostat Pocketbooks, European Commission, European Union 2010, Brussels 31, Table 1.1.5.

The developments after the accession show an increase in the average ESU values for the majority of the Eastern European countries although it has to be stated that the average ESU value increased in the EU-15 as well. But there are also interesting examples where the ESU value has not changed significantly or even declined (Slovakia).

In conclusion it can be outlined that the new Eastern European member states were at very different stages of their economic transformation when they entered the Union. They differed according to their economic stability, wealth and the dependence on their agricultural sector. In addition, comparably high shares of the GDP and employment explain, why certain states had vital interests to protect their own agricultural and land markets.

The EU-accession process and the land-issue

In 1993, the Copenhagen Summit invited the Eastern European countries to become members of the EU in the near future by declaring that: “the associated countries of Central and Eastern Europe that so desire shall become members of the Union”⁷. Simultaneously a set of criteria was formulated to determine whether a country is eligible to join the Union or not. These “Copenhagen-Criteria” generally demanded democratic governance, a functioning market economy, the compliance to human rights and the acceptance of the obligations followed by an EU-membership. It also defined that a country has to belong geographically to the European continent and that the Union has to be capable to admit further members.⁸ Therefore, the EU-accession-process can be ongoing for several years in which the potential members need to adjust their national laws and standards to EU-legislation, known as the “Acquis-communautaire”. The negotiations are separated into policy-area related chapters, which can be opened and concluded separately. During the fourth and fifth enlargement, 31 of these chapters had to be fulfilled. During the Nineties, the first step towards integration of the Eastern European countries into the European structures were treaties of association and the formation of a free trade area within the European Union. In 1997 due to the decision of the Luxemburg-summit, the official accession-negotiations began with 10 potential new members from Eastern Europe. The negotiations were concluded in December 2002 and the treaty of accession was signed in April 2003 in Athens. After the national ratification processes, it came into force on May 1, 2004. The negotiations with Bulgaria and Romania took three years longer to be completed so these states joined the European Union on January 1, 2007.

⁷ “Presidency Conclusions, Copenhagen European Council - 21-22 June 1993, Point 7, line iii”, European Parliament, http://www.europarl.europa.eu/enlargement/ec/pdf/cop_en.pdf

⁸ See: http://www.europarl.europa.eu/enlargement/ec/pdf/cop_en.pdf.

The question of foreign land ownership was discussed under the chapter “free movement of capital.” Together with the “free movement of work” it was one of the most difficult tasks during the negotiations. The different positions reflected the classic contradiction between the economically more developed EU-15 and the former socialist candidate countries. On the one hand, countries like Germany did not want - like the candidates demanded - to open their labor markets immediately, fearing that there could be uncontrolled migration into their high-price labor markets and into their social systems. On the other hand, the candidates proposed long transition periods for the liberalization of their land markets, which was rejected by the EU-15. The European Commission did not generally rule out transition periods, but its clear position was, that this might only hinder economic development. This can be documented by statements, given by the European Commission during the negotiations. Then Enlargement-Commissioner Verheugen for example named interim-arrangements a “sweet poison” that should only be used very carefully. During an interview given to the German Newspaper “Die Welt” on May 1, 2000 he said, that every candidate country should be aware of the fact, that long interim arrangements referring to land ownership will have a negative effect on the attraction of FDI.⁹ The European Commission therefore was only willing to accept a seven years interim-period, in which the new member states could adjust their national legislation and close the economic gap. But the Eastern European countries were mostly skeptical towards a quick market opening. So these states called for much more time. In Poland for example in a poll, conducted in the year 2001, 72% of the people favored an 18 year interim period for foreigners to buy land. Only 7% preferred a 7 year period. Referring to this numbers, the Polish government held a hard stand on these 18 years. At the end, with the exception of Poland, all Eastern European countries accepted a seven year transitional period for the restriction of land ownership in agricultural and forestall land. Poland could negotiate a twelve years period (Details discussed in Chapter 3.1.)¹⁰. An example for the skepticism of the Eastern European public was given by the case of Hungary twenty years ago. As the only Eastern European state, it already allowed 1989 foreign persons and legal entities to buy land. This led to major concerns about the number

⁹ Interview with Günter Verheugen, „Es wird nur Gewinner geben,“ *Die Welt*, May 26, 2000.

¹⁰ A brief overview can be also found on the official website of the European Union: “Purchasing property in another Member State”, European Union, http://europa.eu/legislation_summaries/internal_market/single_market_capital/124404_en.htm.

of Austrians purchasing land in Hungary. Finally, this policy was given up after a public campaign and the change of government 1994. This demonstrates that the public in Eastern Europe is very skeptical towards the opening of their land markets.¹¹

The land issue in the Eastern European countries

Economically, the Eastern European concerns towards liberalized land-markets can be summarized as follows: the average land prices are much lower in Eastern Europe than in the EU-15. Therefore, the people fear a sell-out in case of uncontrolled liberalization, making land a subject of uncontrolled speculation which is followed by price-increases, so that nationals cannot compete any more.¹² These arguments are even more important in the Eastern European debate, because – compared to the EU-15 – the importance of the agricultural sector for the economy and the people who are depend on it still high. Therefore, the interests of farmers and their lobby groups have notable political influence.

But the question of foreign land ownership is not only discussed economically in Eastern Europe. The real explosiveness comes from several political and historical arguments that still underlie the debate. The political discussion focused on the concern that “foreigners”, might take “national” soil. Taking into account the background of European history in the 20th century, such arguments were virulent in Eastern Europe. An examination on the political aspects of land-ownership in Eastern Europe referred to the cases of Poland, Hungary, the Czech Republic and Slovakia. In 2004 Lynn M. Tesser papers, *“East-Central Europe’s New Security Concern: Foreign Land Ownership”*¹³ Case studies on single countries are available for Hungary and Lithuania. In her paper “The issue of land ownership and rural nationalism in the east central European/ECE/countries – A case study of Hungary”¹⁴ Anna Burger examined what she called “rural nationalism” in Hungary. The Lithuanian case was assessed

¹¹ Lynn M. Tesser, “East-Central Europe’s New Security Concern: Foreign Land Ownership”, (paper presented at the annual meeting of The Midwest Political Science Association, Palmer House Hilton, Chicago, Illinois, April 15-18, 2004), 32.

¹² Franz Greif, “Das bodenpolitische Spannungsfeld zwischen der EU und den Erweiterungsländern von 2004,” *Der Öffentliche Sektor – Forschungsmemoranden*, 4/2005 (Wien, Technical University of Wien, 2005), 9

¹³ Lynn M. Tesser, “East-Central Europe’s New Security Concern: Foreign Land Ownership”, (paper presented at the annual meeting of The Midwest Political Science Association, Palmer House Hilton, Chicago, Illinois, April 15-18, 2004).

¹⁴ Anna Burger, “The issue of land ownership and rural nationalism in the east central European/ECE/countries – A case study of Hungary”, (Budapest: Institute of Economics of the Hungarian Academy of Sciences, 2005).

by Rawi Abdelal in his essay: "Markets and meanings - Nationalism, land, and property in Lithuania"¹⁵ The political concerns, presented by the case studies can be summarized as followed:

Referring to the case of Hungary, Burger argues,¹⁶ that although the number of works in the agricultural sector has fallen and land scarcity has decreased, a kind of "rural nationalism" meaning a protection of small farmers "mother earth" and "national soil" was leading political decision makers. She concludes: *"It is true that only a part of the population supports rural nationalism, but politicians must pay attention to it, even when they do not agree with it. This is the reason why, in the negotiations about accession to the EU, an important question concerned exemption from EU rules with respect to the acquisition of land by foreigners."*¹⁷ The nationalist approach that can also be found in other countries is that national soil belongs to domestic people and should serve them. The planned and gradually implemented Hungarian National land trust, that should primarily serve the needs of "young Hungarian families" (see Chapter 3.1.) can be seen as a further expression of this state of mind in the public. Referring to Poland as another example, the Polish ambassador to Norway explained the sensitivity among the Polish public with the fact, that land – highly uncommon for a Communist economy - was the only private economic property one could have during the communist times, which makes it a strong symbol.¹⁸

In Lithuania, Abdelal presents an argument, especially applying to the former members of the Soviet Union. Farmers in Lithuania argued, that, because the agricultural land had been collectivized during the Soviet period, and was still in the process of being privatized until pre-Soviet claims to land had been sorted through it would be premature to allow foreigners to

¹⁵ Rawi Abdelal, "Markets and meanings - Nationalism, land, and property in Lithuania, in: Land Rights, Ethno-Nationality, and Sovereignty in History, ed. Engermann/Metzer", (London, Routledge, 2005), 111-126.

¹⁶ Burger, "The issue of land ownership and rural nationalism in the east central European/ECE/countries", 3.

¹⁷ Burger, "The issue of land ownership and rural nationalism in the east central European/ECE/countries", 10.

¹⁸ Andrzej Jaroszyński, "One year after the EU-enlargement: Visions and realities for Polish economy and working life", (speech given at the FAFO Ostforum, Oslo, May 26, 2005).

hold land titles.¹⁹ Swinnen/Vranken also refer to this argument and point out that all over Eastern Europe ownership issues are unresolved and privatization has not been completed.²⁰

A historical issue especially touches on the relations between Germany and its eastern neighbors Poland and the Czech Republic and is highly influenced by World War II and its outcomes. Based on the treaty of Potsdam, Poland was “moved” to the West, meaning that the former eastern parts of Prussia - an area of around 140.000 sq km - became Polish. This caused the resettlement of over 9 Million former German inhabitants, who had to leave between 1945 and 1947. Although Germany officially recognized its eastern border with its reunification, the potential EU-membership caused concerns in Poland and the Czech Republic that they could be sued by refugee-organizations under EU law to grant compensation to former land owners. Even if this was not successful, they did not want former land owners from Germany or Austria the ability to just “re-buy” their former land. In the Czech case, these fears towards Germany (and Austria) are expressed when referring to the “Sudetenland”, another area with a pre-World-War-II German population. These arguments were especially analyzed by Tesser, who writes: *“EU expansion, on the other hand, implicitly threatens Poland’s former German territories and, in doing so, provides nationality minded parties with an issue of considerable political leverage. While contention has not (yet) arisen in the Czech Republic and Slovakia, it is highly likely that German acquisitions in the Sudetenland will be perceived as a threat...”*²¹ Another historically burdened issue - looking on the most eastern members of the Union - is the relation to Russia. That means, that people might support an opening towards the EU and furthermore the “West” in form of NATO and OECD members but there are still concerns that Russia’s influence could rise again by using the same provisions.²²

¹⁹ Abdelal, “Markets and meanings”, 120.

²⁰ Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, “Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report”, (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006), 23-24.

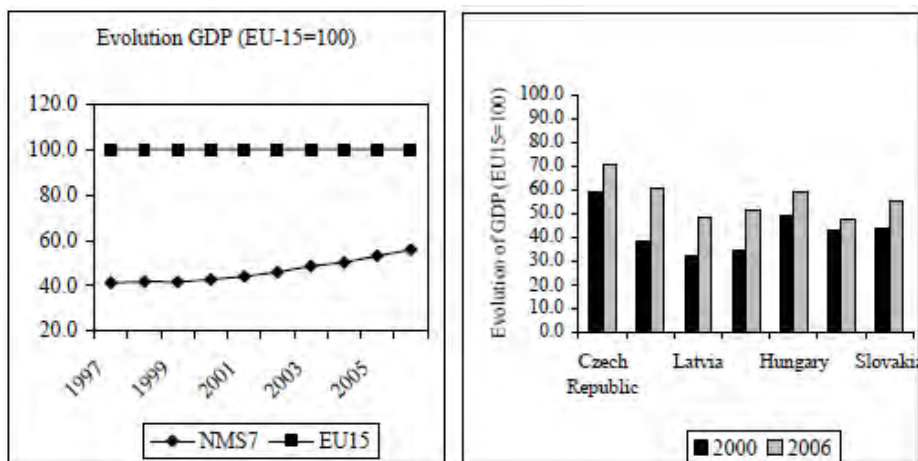
²¹ Lynn M. Tesser, “East-Central Europe’s New Security Concern: Foreign Land Ownership”, (paper presented at the annual meeting of The Midwest Political Science Association, Palmer House Hilton, Chicago, Illinois, April 15-18, 2004), 32.

²² Abdelal, “Markets and meanings”, 122.

Developments after 2004

After the EU accession, the economic adjustment-process of the Eastern European member states went on. During the last years, they could close the gap between them and the originally EU-15, meaning that their average GDP per capita moved closer to the average of the EU-27.

Figure 5: GDP per capita of the NMS7 compared to the EU15



Source: Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report" (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006): 49, based on Data provided by Eurostat.

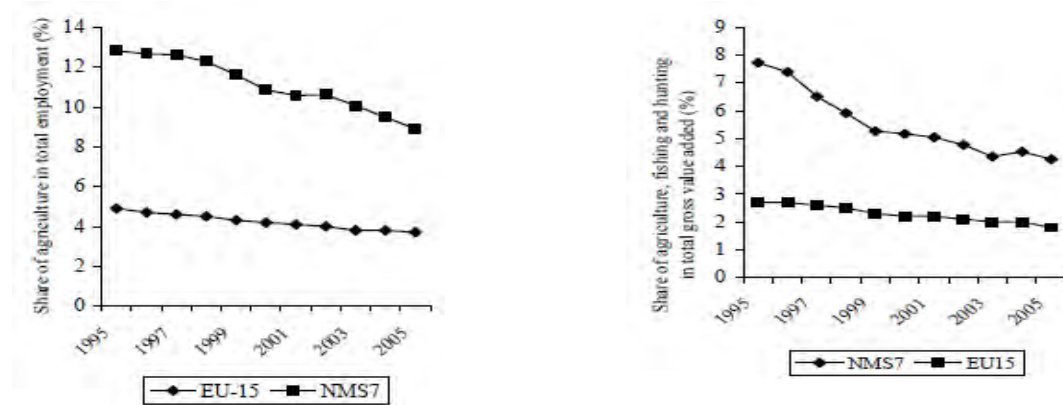
Further, financial stability has increased. Inflation rates dropped and after Slovenia and Slovakia joined the Euro-Zone, Estonia's accession was recently confirmed. Lithuania and Latvia are willing to join before 2014. In the Czech Republic it might take more time, but this depends on political reasons, because prominently represented by President Klaus, the Euro-skeptics brought their concerns into government policy.

Development of the agricultural sector after EU-accession

First of all, the agricultural sector in the new member states has changed after 2004 in accordance to the prior development and the progress in the economic transition process.

This means that the share of the agricultural sector of the GDP as well as employment in this sector decreased, coming closer to the values of the EU-15.

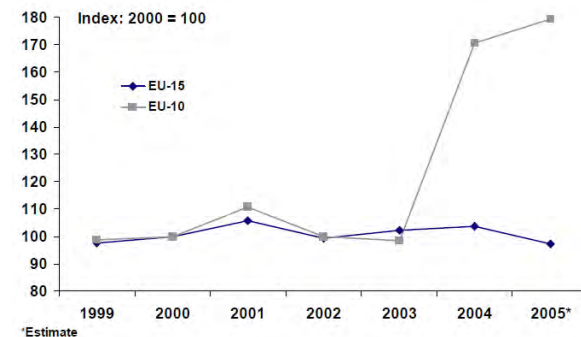
Figure 6: Share of agriculture in total employment and in total gross value added



Source: Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report" (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006): 50, based on Data provided by Eurostat.

As a consequence from the European agricultural policy, the accession led to an enormous increase in agricultural incomes in the new member states. It nearly doubled from 2003 to 2004:

Figure 7: Agricultural income in the old and new Member States



Source: European Commission, "Enlargement, two years after: an economic evaluation" (Brussels, Bureau of European Policy Advisers and the Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Occasional Papers, Nr. 24, 2006), 107.

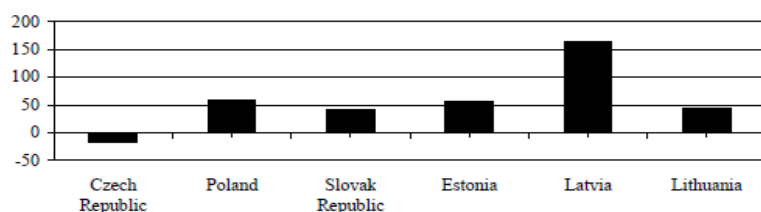
Further, the agricultural sector in Eastern Europe developed rapidly in terms of productivity, expressed through the productivity of labor force and yields.

Development of the land prices:

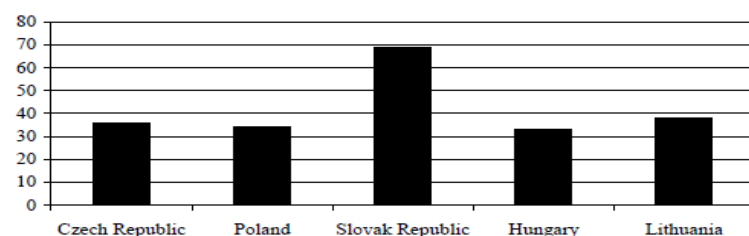
The problem for further analysis of the land prices is that there is a lack of available data on average prices – even from Eurostat. This is caused by two reasons: First of all, national definition differs on what is calculated as agricultural land and what is not. Second, the land differs according to soil quality and the landscape, influencing the productivity. Therefore, average price calculations are quite hard. Nevertheless there is clear evidence that the enlargement of the EU had a visible impact on the land prices in the Eastern European countries, although the numbers differ extremely between the countries. Comparing the prices of the years 2003 (one year before the accession) and 2005 (one year after) changes up to 150% can be seen. Rental prices also went up in the selected countries between 30 and nearly 70 percent.

Figure 8: Change in land sales and rental prices (€/ha) between 2003 and 2005 (%)

Sales:



Rentals:



Source: Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report" (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006): 13, based on official Polish data.

To proof the influence of the EU-accession one could argue – according to Swinnen/Vranken²³ - that the land prices in the examined countries were nearly stable in the years prior the accession, so the drop is clear evidence for the impact of the EU-accession. In the Czech Republic, the prices for sales decreased, which might be surprising, but it has to be taken into account that the Czech Republic already had the highest level of all accession states. Unfortunately even EUROTSTAT as well as the national statistical agency of Slovenia cannot provide reliable data on land prices for the country that would allow comparing the impacts of the liberal land-market with the developments in the other European countries. But as far as data is available it becomes clear that land prices in Slovenia already increased rapidly during the Nineties. In 1995, a hectare had already cost around 14,000 USD, while prices in other neighboring countries differed around approx. 1,000 USD per hectare.²⁴

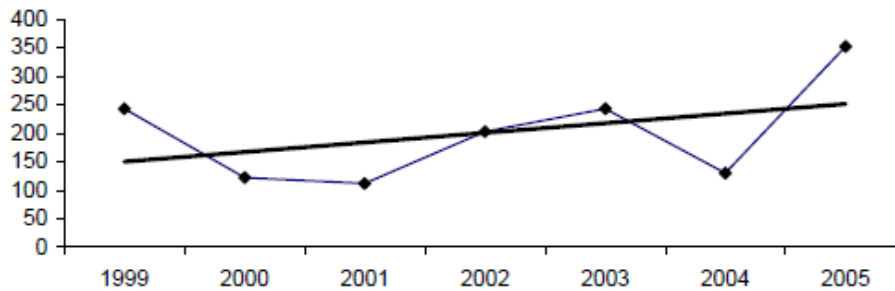
Impact of the restrictions:

Due to the accession of the new member states, the number of foreign land owners has increased, but the numbers differ among the states. In Poland with its harsh restrictions for example, around 14,000 hectares, representing far less than one percent were purchased by foreigners between 1999 and 2005, but the following graph shows, especially after the accession, the numbers went up.

²³ Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, “Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report” (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006): 35f.

²⁴ Carolina Trivelli, Land markets and land prices in the Central European Free Trade Agreement countries (Sustainable Development Department (SD), Food and agricultural Organization of the United Nations (FAO), 1997), <http://www.fao.org/sd/LTdirect/LTan0017.htm>

Figure 9: Development of land sales to foreigners in Poland (hectares)



Source: Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report", (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006): 13, based on official Polish data.

In the Czech Republic around 2.1% of agricultural land is owned and 9.5% is rented by foreigners. Slovakia and the Baltic states differ between one and two percent of foreign land ownership.²⁵ Very few land exchanges after the accession could be seen in Hungary, where in 2005 and 2006, 700 hectares were bought by foreigners, representing only 0.2% of the transactions of this year. Hungary however is a prominent example for what is called "pocket contracts", meaning that a native citizen purchases the land officially but has private contracts with foreigners. These contracts often function under assumption that after the fall of all restrictions, the exchange could also be done officially. According to Swinnen/Vranken it is estimated, that in total over 400,000 ha or 6% of the agricultural land in Hungary is owned by foreigners using this method.²⁶

Swinnen/Vranken came to the overall conclusion, that restrictions on foreign ownership have affected the efficiency of the land market, but that this effect was quite limited. First of all, in no country do the restrictions fully constrain foreign land ownership. The exceptions in all cases allow buying land after a time of rent and/or for persons who are married to a citizen.

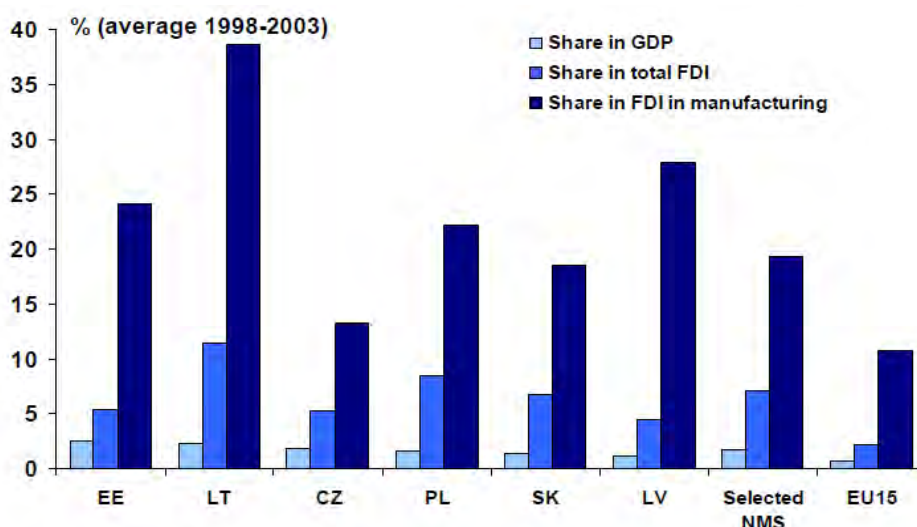
²⁵ Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report" (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006), 14f.

²⁶ Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report" (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006), 14f.

Swinnen/Vranken clearly stress the fact, that there are no restrictions on renting land. Rents are considered as especially important for larger family and corporate farms, which are the types of investments foreigners mostly are attracted to. Additionally, restrictions are undermined by the informal arrangements (pocket contracts). Therefore it can be concluded, that people who are willing to invest in land might always find their ways.²⁷

However, the restrictions might have constrained FDI in agriculture, but this had been compensated through large foreign investments in the food industry and agribusiness of the new member states. This can be seen through the following graph, demonstrating the share of FDIs in the food sector in the years before the accession:

Figure 10: Relative importance of FDI in food processing in selected Member States



Source: European Commission, "Enlargement, two years after: an economic evaluation" (Brussels, Bureau of European Policy Advisers and the Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Occasional Papers, Nr. 24, 2006): 107.

The data show, that – with differences among them – the foreign investments in food had a much higher share, especially in the Baltic States than in the EU-15. An additional

²⁷ Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report" (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006), 58-60.

compensation was the growth in productivity. If the performance would have been even better without the restrictions is a matter of speculation. They further point out, that the land-ownership restrictions are only one part of the still existing market-imperfections of the land markets in the new member states, naming other aspects such as high transaction costs (privatization) processes.²⁸

Overall conclusions:

Overseeing the development of the agricultural sector, outlined in this chapter, the different interim agreement regimes and finally the FDI-inflows, there is no evidence for a strong correlation between the strictness of restrictions and the foreign investment in land. For example Poland does not seem to have disadvantages out of its harsh restrictions, nor are there any special profits out of very liberal land-regimes. According to this general observation there is no correlation between a good rating on the FDI-potential index and the land-policy (see chapter 4.1.).

A special case is Slovenia. As the only country without any restrictions it seems to offer a good possibility to demonstrate the outcomes of a liberal or a harsh land ownership policy. But the Slovenian case does not allow such conclusions. Because the land prices already increased during the Nineties and reached the level of prices in Western Europe and even beyond, the simple conclusion can be drawn, that there was no further need of adjustment for the Slovenian land market.²⁹

But this does not mean that restrictions can be recommended. A most important factor, the findings of Swinnen/Vranken can be named, that exceptions were able to undermine the restriction regimes, so that in fact, the negative impact of even harsh interim regimes could be compensated. One interesting point here is the existence of the “pocket contracts”. That

²⁸ Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, “Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report” (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006), 60f.

²⁹ According to EUROSTAT, land prices in most western European countries differed between approximately 9,000 and 12,000 Euros around 1995.

this system works clearly demonstrates that the market actors have confidence that in the end, the land markets will be liberalized due to the enforcement of the EU.

2.2 Land rights during the formation of the North American Free Trade Area (NAFTA)

Existing land and property rights framework

The North American Free Trade Agreement (NAFTA) created one of the largest free trade areas in the world. The parties of the agreement, Canada, the United States, and Mexico joined the agreement for different reasons ranging from access to cheaper labor markets, opportunities for foreign direct investment, or to enhanced export markets. The NAFTA's framework grew out of a previously concluded free trade agreement between Canada and the United States in 1988. Being so, the countries involved in the NAFTA had vastly different land management policies leading up to NAFTA's implementation. These differences stemmed not only from the historical philosophies of each of the countries but also the countries' recent economic development histories. Therefore, it is necessary to begin with a review of understandings of land rights and private property development in Canada, Mexico, and the United States historically and up to the signing of the NAFTA. For the purposes of this study, there will be a focus on aspects of land use and property rights in the three countries.

Canada

Canada, originally established as a Federal Dominion under the United Kingdom in 1867, official severed its reliance on the British Parliament in 1982 with the Canada Act. Since its origins, there have been two differentiations in land designations, Crown Land and private land. The vast majority of Canada remains in the hands of the state (in this case the Crown) and is administered by both the central government in Ottawa as well as provincial government in different provinces, such as the Ministry of Land, Parks and Housing in British Columbia. Crown land is in effect, public lands left to the determination of the Canadian government for development. In total Crown land comprises some 70% of Canada's total land mass.

The remaining 30% of lands refers to private land and indigenous land as defined by a number of laws, the Indian Act of 1867, and the notion of “right to property” as enshrined in the *Canadian Bill of Rights*. Under the Indian Act, the Canadian government created a system of “reserves” for the *First Nations* in areas around Canada. However, the land set aside for the First Nation stayed under the management of the Canadian central government, not in the hands of the tribes. This means that the different tribes could not use the land as collateral, independently lease their lands, or decide on any development without the agreement of the Canadian central government. The Act merely agglomerated previous agreements made between the Canadian government and the separate tribes, allowing coexistence between the tribes and the government and ending previous conflicts.

For a broader view on property rights throughout Canada, it should be noted that the Canadian Bill of Rights, established with the passage of the Canada Act in 1982 gives a very limited acknowledgement to the concept of property rights. It notes, “the right of the individual to (...) enjoyment of property, and the right not to be deprived thereof except by due process of law.”³⁰ This right to property then guarantees only that individuals should not be deprived of their rights to the enjoyment of property, rather than a positive association to the *right to property*. This applies to both Canadian citizens as well as foreigners in Canada. That being the case, there has been and continues to be much discussion over the course of private versus communal property rights.

How then are property rights understood in Canada and what are the institutional laws and frameworks prior to the institution of NAFTA? The Canadian perspective of property rights follows what has been termed a “liberal legal property regulation” meaning:

“geographic space as a bordered physical location that people have a right to legally occupy, claim, and develop ... However, to secure rights, laws control or ‘discipline the freedom of all to use their property free of nuisances, crime, disease, immorality, blight, and environmental harms caused by others.”³¹

³⁰ Canadian Bill of Rights, S.C. 1960. C. 44. I. 1. <http://www.efc.ca/pages/law/canada/BillofRights.html>.

³¹ Richard A. Brisbin Jr. and Susan Hunger, “The Transformation of Canadian Property Rights.” *Canadian Journal of Law and Society/ Revue Canadienne Droit et Societe*. 21. No. 1. (2006), 139.

In effect this understanding of property rights led to the establishment and regulations that both protected the rights of property owners but also the public space through zoning, environmental standards, building regulations that balanced development with the individual and public good. These underlying tenets have girded the Canadian understanding of property rights. For the most part, in the 19th century, the balance between individual rights and the public good was usually for the benefit of the individual over the communal and public good.

However, this understanding changed as planners used the same tools to champion for a more communal and collectivist approach to land use. By the 1950s-1970s Canadian planners had adopted the pre-eminent thought of the time focused on “social planning”; in essence urban planning that was focused on eliminating the social inequities of society and planning for social welfare purposes. This planning emphasized the creation of neighborhood sensibilities, protection of the natural environment and creation of common spaces. By the 1980s these two concepts had merged and created “sustainable economic development” wherein much of the land use planning involved both the idea of protecting and enhancing individual property rights, space for business and industry, but done so in a way that limited environmental and social impacts. These concepts also allowed for the expropriation of lands for economic development in certain provinces – Manitoba, Alberta, Saskatchewan, Ontario and New Brunswick. As long as land expropriated is compensated, for the public and community good, lands can be expropriated by the government for development purposes.

This basic concept of property rights was the basis of Canada’s legal framework leading up to the NAFTA discussions.

Mexico

Historically Mexico’s land policies have been vastly different from the Canadian, United States, and Western models. Mexico’s earliest land policies were rooted in an unequal land division created during the colonial era that created the *latifundia* system wherein 5% of the population owned over 90% of the land in Mexico. In response, Mexico’s 1910 Revolution resulted in a massive land reform campaign that would last until President Salinas’ reforms in the 1980s. In response to the revolution, Mexico’s 1917 Constitution sought to create new

forms of land ownership through the creation of *ejidos* or agrarian communities. Land is state owned under this model to be used by all individuals. In the model the land could neither be bought nor sold since property rights did not lay with individual land owners. However, over time these *ejidos* proved to be highly restrictive while plots became smaller and smaller due to demands from landless rural populations for land resources.³²

By the 1980s, Mexico's economy had stagnated with high levels of poverty and little maneuverability. Its import substitution model had so far failed to raise overall living standards in the country. During the wave of neo-liberal policies, Mexico's president at the time, Carlos Salinas, began a wide range of reforms aimed at creating a domestic market economy. These reforms included a number of different policies, the most extensive and far reaching being Mexico's 1992 Agrarian Law which dismantled the traditional communal land, *ejido* system. In its place, a new framework was created for land tenure, private property rights, improvements in private investments, increased agricultural credits, and the creation of commercially viable farms. This drastic departure from the past lay the groundwork for Mexico's entry into NAFTA.³³

The 1992 Agrarian law's major provisions allowed for the rental or sale of communal lands including to both domestic and foreign corporations. Land could now also be used as collateral for loans from lenders. These agrarian reform laws were pared with an industrial policy called the *maquiladores* system that expanded throughout Mexico from their previous restriction to only United States border states. The *maquiladores* allowed for 100% foreign owned enterprises to function within Mexico and allowed for duty free imports of capital equipment for manufacturing for products to be exported from Mexico. Foreign land ownership was allowed upon the discretion of the Mexican state. Specifically, Article 27 of the Mexican constitution that sets the groundwork for land use spells out the following:

The State may grant the same right to foreigners, provided they agree before the Ministry of Foreign Relations to consider themselves as nationals in respect

³² Javier Bonilla and Gerard Viatte, "Radical reform in Mexican Agriculture", *The OECD Observer*. Iss. 191. (Dec 1994/Jan 1995), 22.

³³ Manuel Pastor Jr. and Carol Wise, "Mexican-Style Neoliberalism: State Policy and Distributional Stress," in *The Post-Nafta Political Economy: Mexico and the Western Hemisphere*, ed. Carol Wise (Pennsylvania: The Pennsylvania state University Press, 1998), 64 – 68.

*to such property, and bind themselves not to invoke the protection of their governments in matters relating thereto; under penalty, in case of noncompliance with this agreement, of forfeiture of the property acquired to the Nation. Under no circumstances may foreigners acquire direct ownership of lands or waters within a zone of one hundred kilometers along the frontiers and of fifty kilometers along the shores of the country*³⁴.

These market oriented policies changed the nature of historic land ownership provisions in Mexico and led to a number of dramatic problems even though the Mexican government tried to offset some of the negative effects through social policies meant to limit the impact of the neo-liberal policies.

NAFTA formalized these market reforms in Mexico by binding the country to an international treaty. For Mexico, by pursuing and joining NAFTA, it showed its serious intention of reforming itself towards a neo-liberal trading and economic system. Understanding that these changes would have a major effect on its own population, Mexico instituted two programs PROCAMPO and PRONASAL systems that provided subsidies for its agriculture and manufacturing sectors while also instituting a wider social safety net for the country.

³⁴ Mexican Constitution. Article 27.

<http://www.ilstu.edu/class/hist263/docs/1917const.html#TitleIChapterIII>. Accessed November 7, 2010.

Figure 11: Mexico's social policies

Anticipating the likely upheaval that would follow its economic reforms, the Mexican government began two programs, PROCAMPO and PRONASAL, aimed at mitigating some of the negative effects of its reform campaign.	
PROCAMPO	PRONASAL (National Solidarity Program)
Focused predominantly on the agricultural effects of the liberalization policy and focused on providing subsidies and an ease in period for crops that would be most affected by the land reform campaigns.	Was in effect for the entire country and was targeted at increasing social services to support the negative effects of the countrywide economic reform campaign. Main policies focused on government support for schools, electricity, increasing potable water.
For the countryside and agricultural sector: Offered an income subsidy for 15 years on a number of basic crops including: Beans, rice, sorghum, soybeans, wheat, cotton, rye. In its first year, government allocated 3.5 billion USD in income subsidies.	For the country and agricultural sector: Offered monetary support for small coffee growers. Social services for impoverished agricultural day laborers. Support for establishment of small industries in the countryside. Offered cancellation on overdue loans to the agricultural sector through the Banrural loan portfolio for the low income populations.
	For Small and Medium Enterprises: Microcredit and greater loan support for urban development. Establishment of regional and sectoral structures to support local initiatives.

Source: Pastor Jr. and Wise, "Post-NAFTA Political Economy", 68-70.

United States

Of the three countries party to NAFTA, the United States' premise is the belief in the protection of private property rights. Notions of land ownership underscore the beginnings of the nation. Land ownership in the United States was the prerequisite for a host of other rights conferred to the individual. To the earliest founders of the United States, land ownership and private property lay at the center of a democratic governance structure. Even so, the founders of the United States debated over how to balance between the need to protect individual private rights and the governments' need to regulate land uses for the overall public's benefits. To resolve this issue, the founders decided upon a more ambiguous position on property rights that took neither side. This compromise came to be enshrined in the United States' Constitution's 5th Amendment that states, "... nor shall private property be taken for public use, without just compensation."³⁵ This eleven word phrase would set the framework for understandings of private property rights, the acceptance of public good, as well as the ability for governments to expropriate lands. Further, in 1868, the United States adopted its 14th Amendment spelling out, "nor shall any State deprive any person of life, liberty or property, without due process of law."³⁶ In this statement, the right for a person to property extended not only to citizens of the United States but all "persons" including foreigners to property, limiting the power of individual states to deprive individuals of this right. However, there are limits and "reserve" sectors wherein foreign ownership and foreign investment are restricted.³⁷

During the 19th century, nation building and land acquisition led to little conflict over private property and public land use issues, except for cases with Native Americans. The 19th century saw the United States' expand from a pocket of 13 colonies bordering the Atlantic Ocean to reach the Pacific Ocean by the end of the century. Along the way, the United States fought numerous battles and claimed lands that decimated the Native American

³⁵ United States Constitution, 5th Amendment. http://www.usconstitution.net/xconst_Am5.html. Accessed 7 November, 2010.

³⁶ US Constitution, 14th Amendment. http://www.usconstitution.net/xconst_Am14.html. Accessed 7 November, 2010.

³⁷ For a thorough list and discussion of the limits on foreign land ownership and investment, please see the Congressional Research Service report, "Foreign Investment in the United States: Major Federal Statutory Restrictions." <http://openocrs.com/document/RL33102/>.

population. It was not until 1871 with the signing of the Indian Appropriations Act that established a reservation system that finally created and enshrined legal land claims for the population of Native Americans left in the country. This allowed the remaining Native Americans a semblance of control over developments within their reservations.

By the 20th century, rising urban centers and increased immigration into the United States created the atmosphere for the need to review the States' ability to regulate private property for the development of the state. The century saw an increase in questions about when it was acceptable for governments to expropriate land and for what purposes. For the first time, the 5th Amendment's "takings clause" came into effect. By the 1990s, through a series of court decisions it was clear that governments had the right to take lands for the public good, however compensation must be made for those regulations and takings that go "too far."³⁸

By the time of the NAFTA negotiations in the early 1990s, a movement was coming into force in the United States termed the "property rights movement." The movement took aim at regulations aimed towards environmental protection laws, policies, wetland protection, etc. They argued that these policies undermine the property rights of individuals and in their reach; the core principles of the United States of America.

³⁸ Harvey M. Jacobs, "Social Conflict Over Property Rights: the end, a new beginning, or a continuing debate?" *Housing Policy Debate*, 20, no. 3 (2010), 335.

Figure 12: United States court decisions on private property

Year	United States Court Ruling
1922	Pennsylvania Coal v. Mahon ruled that regulations could amount to a takings and required compensation.
1926	Euclid vs. Ambler Realty ruled that zoning was acceptable management of private property rights.
1954	Berman vs. Parker upheld governmental authority to take private property with compensation to consolidate and redevelop the land to remove “blight”. In doing so “public use” was understood to mean also “public purpose.”
1992	Lucas vs. S. Carolina Coastal Council found that regulation that goes too far and removes all economic viability of the land is subject to compensation.

Source: Ibid. 336.

Summary

By the time the NAFTA negotiations began, the three parties involved were at very different stages of understanding of private property. For Mexico, it had just completed a massive land reform campaign aimed precisely at encouraging greater foreign investment and had liberalized its land use policy to allow for foreign private land ownership within its country. NAFTA would enable Mexico to make permanent its reforms by binding it to an international

treaty. For Canada and the United States the notion of private property was embedded into their basic frameworks. However, by the early 1990s, both were struggling with finding a balance between regulations determined necessary for the benefit of the public good and its principles concerned with private property ownership.

By the time NAFTA was being negotiated, all three countries had policies allowing for foreign ownership of lands within their countries.

2.3. Laws regarding land ownership in the AFTA member countries

In 1967 when the ASEAN was established, the original seven member states did not envisage a common market or a regional security framework as their aim. However, easing the tensions among the participants and establishing themselves as an economic area with lower tariffs and smooth trade relations became natural goals after cultural exchanges were not attractive enough for an active ASEAN idea. As a result, ASEAN became more attractive with the addition of three additional countries and East Timor waiting to join in the imminent decade.

Alongside this general development, several ideas were floated and – some after long discussions – institutionalized, one of them AFTA, the ASEAN Free Trade Area, which should bring the approximately 600 million people of the Southeast Asia region economically closer together. Looking to other FTAs in the world, especially EU and NAFTA, AFTA members started several initiatives related to free trade and increased the investment flows. The aim was not only to get more cohesion among ASEAN members but also to gain a stronger negotiation position relative to other partners or regions. However, initiating the ideas and implementing concrete measures are two different issues. Thus today, ASEAN has a set of talking shops for almost every topic but in many cases concrete implementation is lagging behind. This is also the case related to the question of land ownership and land usage.

The 10 ASEAN members are very heterogeneous and so the implementation of common goals and measures remains complex and time consuming. As a result, there is no AFTA land law or land code in place. Therefore, for the aim of this study, a short description of

major land laws in the individual ASEAN members is provided in order to understand the respective legal restrictions referring to land ownership or usage.

In the following paragraph the legal frameworks related to land usage of the following individual ASEAN members are highlighted: Cambodia, Indonesia, Malaysia, Myanmar, Philippines and Vietnam. For the better understanding of some looming conflicts short case studies are included in these descriptions, however for the purpose of this study these case studies will not be explored in depth.

Cambodia

Background

Article 44 of the Cambodian Constitution states that only Cambodian citizens and Cambodian legal entities are allowed to own land. In regard to land laws there is no difference made between foreigners from ASEAN member states and non-member states.

Foreign land ownership in Cambodia

The land law of 2001 regulates land ownership in Cambodia. According to Article 8 of this law, only natural persons or legal entities with Cambodian nationality may own land in Cambodia. Apart from this, enterprises with 51% of more Cambodian ownership may also own land.

It is possible to lease property in Cambodia. There are two different kinds of leases. The first one is for an indefinite period of time whereas the second one is for a definite period of time which can either be a short term lease that can be renewed or a long term lease for 15 years or more.³⁹

Referring to the demands of the property market, that is currently rising,, the Cambodian government has just recently passed a law that allows foreigners to purchase apartments that are at least one floor above the ground level.⁴⁰

³⁹ Land Law of 2001, Article 106

⁴⁰ More Cambodian laws in: http://www.gocambodia.com/laws/land_construction.asp

Environment protection laws

According to the Law on Environmental Protection and Natural Resource Management an environmental impact assessment has to be conducted before the start of any activity or project. All investment project applications and every proposed state project⁴¹ are subject to this assessment before it can be approved by the Ministry of Environment and submitted to the Royal Government.⁴² Further regulations can be found in the Sub-Decree on Environmental Impact Assessment Process of 1999.

Special land laws regarding cultural heritage and buildings for religious purposes

Cambodian law states that land within the premises of Buddhist monasteries are under the care of the Pagoda Committee. The property of the monasteries may not be sold, exchanged or donated. However, it can be rented under the condition the rent is used for religious purposes.

Premises of other religions are not affected by this. Their property should be managed by an association of their religion.⁴³

Proposed changes in land ownership regulations in regard to AFTA/AEC

No information about proposed changes in land ownership regulations could be found during the research.

Indonesia

Background

The basic law concerning land ownership in Indonesia is Act No. 5 of 1960, the so-called *Undang-undang Pokok Agraria* (UUPA) or Basic Agrarian Law (BAL). It regulates the different kinds of land titles that may be held by Indonesian or non-Indonesian citizens. Since 1960 there have been many more laws and government regulations concerning landownership but the BAL still is the basis for all of them. The agency issuing land titles in Indonesia is the

⁴¹ A list of all the activities can be found at: http://www.camnet.com.kh/moe/sub_EIA.htm

⁴² Law on Environmental Protection and Natural Resource Management, Article 6+7

⁴³ Land Law of 2001, Article 20-22

Badan Pertanahan Nasional, National Land Board (BPN). Its offices are widely spread throughout Indonesia covering all registered land areas of the country.

Land Titles

In Indonesia there are several land titles of which only some can be held by non-Indonesian citizens. The Indonesian law doesn't make a difference between non-Indonesian citizens from ASEAN member states and other nationalities.

- a) Important land titles according to the Basic Agrarian Law of 1960:
- b)

Hak Milik – Freehold Title (Article 20-27)

It can only be obtained by Indonesian citizens or Indonesian legal entities, which are fully owned and controlled by Indonesian citizens.

Hak Guna Usaha – Land Cultivation Rights Title (Article 28-34)

With this title state-owned land may be used for agricultural purposes such as fishing or plantations. The *Hak Guna Usaha* can be granted for 25 or 35 years and is extendable for another 25 years. It may be given to Indonesian citizens, legal entities or PMAs (foreign investment companies). It can be used as collateral and may be transferred to a third party.

Hak Guna Bangunan – Building Rights Title (Article 35-40)

This title gives the right to construct and own buildings on a piece of land that belongs to a third party. It may be granted for a maximum period of 30 years and can be extended for another 20 years. This title may be held by Indonesian citizens, legal entities (including PMAs). It can be used as collateral and may be transferred to someone else.

Hak Pakai – Right to Use Title (Article 41–43)

It allows the use of land for any purpose for a period of 20 years. It may be extended for another 20 years. Indonesian as well as non-Indonesian citizens and Indonesian legal entities

(including PMAs) are allowed to hold this title. It cannot be used as collateral and is not transferable.

b) Land Titles for non-Indonesian Citizens

The land titles for non-Indonesians are regulated by a series of different laws even though non-Indonesian citizens can only obtain the *Hak Pakai* and use land in Indonesia for a limited amount of time.⁴⁴ PMAs may obtain the *Hak Pakai* (Right to Use), *Hak Guna Bangunan* (Building Right) and the *Hak Guna Usaha*.⁴⁵ A freehold title (*Hak Milik*) is only given to Indonesians.

Environment protection Laws

The Environmental Management⁴⁶ used to regulate environment protection in Indonesia but it has recently been revoked due to the implementation of the *Undang-Undang Republik Indonesia No. 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup* (Environmental Protection and Management Act) in 2009.⁴⁷

It recalls Article 33 of the Indonesian Constitution of 1945 which also promotes environmental friendliness and sustainability for the Indonesian national economic system as follows: “The national economic system should be conducted in accordance with the following principles: togetherness, equitable efficiency, sustainability, environmental friendliness, independence, and balancing progress and national economic unity.”⁴⁸

⁴⁴ Laws and Regulations concerning the Hak Pakai for Non-Indonesian Citizens include UU No. 5/1960; UU No. 16/1985; UU No. 21/1997 jo.; UU No. 20/2000; PP No. 48/1994 jo.; PP No. 79/1996; PP No. 40/1996; PP No. 41/1996; PP No. 24/1997; PP No. 13/2010; PMNA/KBPN No. 7/1996; PMNA/KBPN No. 3/1997; PMNA/KBPN No. 3/1999; PMNA/KBPN No. 9/1999; Peraturan KBPN RI No. 3/2006; Peraturan KBPN RI No. 4/2006; Peraturan KBPN RI No.7/2007

⁴⁵ Laws and Regulations concerning the Hak Pakai for Non-Indonesian Legal Entities include: UU No. 5/1960; UU No. 21/1997 jo.; UU No. 20/2000; PP No. 48/1994 jo.; PP No. 79/1996; PP No. 40/1996; PP No. 41/1996; PP No. 24/1997; PP No. 13/2010; PMNA/KBPN No. 3/1997; PMNA/KBPN No. 3/1999; PMNA/KBPN No. 9/1999; Peraturan KBPN RI No. 3/2006; Peraturan KBPN RI No. 4/2006; Peraturan KBPN RI No.7/2007

⁴⁶ Act No. 23 of 1997

⁴⁷ Act No. 32 of 2009

⁴⁸ Article 33 of the Indonesian Constitution of 1945

Companies that want to conduct business in Indonesia are not allowed to break the quality standards of environmental management which are set by the government. If businesses have major impacts on the environment they must possess an environmental impact analysis (EIA).⁴⁹ Criteria which are used to measure the impact on the environment include the number of people who will be affected by the planned business; the extent of the area affected; the intensity and duration of the impact; the amount of other environmental components which will be affected; the cumulative nature of the impact; the reversibility or non-reversibility of the impact; other criteria according to the development of science and technology.

Certain businesses which are determined by the government to have no major impact on the environment are still required to have a UKL-UPL, which is a statement of environmental management and monitoring of the business.⁵⁰ Small and micro businesses are exempt from this regulation.

Every business that is required to have an EIA or UKL-UPL must have an environmental permit in order to be granted a business license. The environmental permit and with it the business license may be cancelled if it was issued based on wrong information, the business doesn't fulfill its requirements or the obligations in the EIA were not implemented.⁵¹ With the cancellation of the environmental permit the business license will be revoked as well.

Special land laws regarding cultural heritage, graveyards and buildings for religious purposes

Businesses that might affect a cultural heritage must also possess an EIA according to the Environmental Protection and Management Act.⁵² Affected communities may submit objections to the EIA.⁵³ Apart from this, cultural heritage protection is further regulated by Act No. 5 of 1992.

⁴⁹ Act No. 32 of 2009, Article 22

⁵⁰ Act No. 32 of 2009, Article 34

⁵¹ Act No. 32 of 2009, Article 37

⁵² Act No. 32 of 2009, Article 23

⁵³ Act No. 32 of 2009, Article 26

The law regulating graveyards is the Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1987. It states that public graveyards are granted a Hak Pakai whereas private graveyards may be granted a Hak Milik or a Hak Pakai. The government must approve of the graveyard's location. In order to give their approval they are obliged to consider if the graveyard will damage the environment, prevent the use of fertile soil, take too much land, be compatible with its environment and be in an area that already is too densely populated.⁵⁴

In order to build a church or a mosque an official statement from the *Departmen Agama*/ Ministry of Religious Affairs is necessary. It is one of the documents that have to be submitted to the BPN which is the agency in charge of issuing land titles in Indonesia.

Proposed changes in land ownership regulations in regard to AFTA/AEC

During the research no information about planned changes regarding land ownership laws in Indonesia concerning AFTA or AEC could be found in academic sources, newspapers or on the internet. As a result, an in depth interview was conducted with representatives from the BPN office in Jakarta. During this interview the participants indicated that the latest regulations concerning foreign land ownership is the PP No. 13 in 2010. However, this is just a normal amendment of the existing laws and is not related to AFTA or AEC integration process or the Indonesian Chairmanship of ASEAN in 2011. Furthermore, the interviewees pointed out that as far as they know no new regulations are planned.⁵⁵

Malaysia

Background

The Malaysian Constitution guarantees the right to own property and protects the owners as well.⁵⁶ Apart from the constitution, the law regulating land ownership in Malaysia is the National Land Code of 1965.

⁵⁴ Peraturan Pemerintah No. 9 of 1987, Article 2&3

⁵⁵ Interview on 23rd of December 2010

⁵⁶ Malaysian Constitution, Article 12 (13) : (1) No person shall be deprived of property save in accordance with law. (2) No law shall provide for the compulsory acquisition or use of property without adequate compensation

The Constitution not only differentiates between Malaysian and non-Malaysian citizen, but also between Malay (bumiputera) and other Malaysian citizens. In regard to land laws there is no difference being made between foreigners from ASEAN member states and non-member states.

Foreign land ownership in Malaysia

Foreigners in Malaysia are allowed to buy and own land in Malaysia, however some conditions apply. They can only purchase high end property with a minimum value of 500,000 ringgit (around 160.000 US Dollar) in most states except for Sarawak. They also need the approval of the Foreign Investment Committee (FIC) before buying the property.⁵⁷

Government programs

The Malaysian government has launched the “Malaysia My Second Home” program to attract foreigners wanting to relocate to Malaysia. For participants of this program, special conditions apply that make it easier for them to buy residential property, because they do not need to seek the approval of the FIC before buying the land.⁵⁸

Environment protection laws

The Environmental Quality Act of 1974 regulates environment protection in Malaysia. According to this law the Director General of Environmental Quality is the person in charge for issuing licenses and if necessary, attaching conditions to it. These conditions may include the requirement to repair or replace equipment or to install and operate, repair or replace control equipment. The holder of the license might also be required to conduct a monitoring program at his own expense. The license is valid for 1 year and therefore must be renewed every 12 months.⁵⁹

Special land laws regarding cultural heritage

⁵⁷ Malaysian Industrial Development Authority: http://www.mida.gov.my/en_v2/

⁵⁸ Official Malaysia My Second Home website: <http://www.mm2h.gov.my/incentive1.php>; additionally information under Ministry of Tourism: http://tourism.gov.my/en/activities/default.asp?activity_id=13

⁵⁹ Environmental Quality Act, Section 11 and 12

Cultural Heritage in Malaysia is managed and protected through the Cultural Heritage Act of 2005. According to the law, a site designated as a cultural heritage immediately becomes a conservation area.

The person responsible for taking care of and maintaining the cultural heritage is the owner. In case the government considers the heritage as not preserved well enough, it might order a third party to repair the heritage while the owner must bear the costs.⁶⁰

It is possible to sell the cultural heritage site under the condition that the Commissioner is given notice within 28 days after the agreement to sell.⁶¹

Proposed changes in land ownership regulations in regard to AFTA/AEC

No information about proposed changes in land ownership regulations could be found during the research.

Myanmar

Background

When the British annexed Lower Myanmar in the 19th century they introduced the state ownership of all land. This is still in effect today.. The British would grant landholding rights which came with certain privileges like the rights to inherit, mortgage or sell the land among others. However, during 1964 and 1988 most of these rights except for inheritance and the right to till the land were abolished.⁶²

Foreign land ownership in Myanmar

Foreigners are not allowed to own land since the principle of individuals owning land is not known in the Myanmar Constitution. All Land is owned by the state.⁶³ Foreigners may only

⁶⁰ Cultural Heritage Act 2005, Article 420

⁶¹ Cultural Heritage Act 2005, Article 36

⁶² Tin Soe, Myanmar in Economic Transition: Constraints and Related Issues Affecting the Agriculture Sector

⁶³ Constitution of Myanmar (2008), Article 37: The Union: (a) is the ultimate owner of all lands and all natural resources above and below the ground, above and beneath the water and in the atmosphere in the

lease land for a period of 30 years or longer if approved by the government. If they want to lease immovable property from the private sector they may only do this for a period of one year at a time.⁶⁴

In regard to land laws there is no difference being made between foreigners from ASEAN member states and non-member states.

Environment protection laws

The Minister of Forestry may with approval of the government pronounce a natural area which is under special protection such as a national park or a wildlife sanctuary among others.⁶⁵ The Director General of the Forestry Department may, with approval of the Minister of Forestry, declare and determine endangered species and carry out measures for the protection of these species.⁶⁶

Apart from this, the Myanmar Forest Policy of 1995 stipulated to increase the amount of existing permanent forest from 18% to 40%. Some of the main projects implemented by this policy are reforestation, forest protection, research and education.⁶⁷

Special land laws regarding cultural heritage

The Protection and Preservation of Cultural Heritage Regions Law of 1998⁶⁸ states that an ancient monument built before 1886 or declared as a cultural heritage site is under special protection. Everyone who wants to carry out building, construction work or renovation on the

Union; (b) shall enact necessary law to supervise extraction and utilization of State owned natural resources by economic forces; (c) shall permit citizens right of private property, right of inheritance, right of private initiative and patent in accord with the law.

⁶⁴ Association of South East Asian Nations: <http://www.aseansec.org/8819.htm>

⁶⁵ In one of the following categories according to Article 7 of the Protection of the Wildlife and Conservation of Natural Areas Law: (a) Scientific Reserve; (b) National Park; (c) Marine National Park; (d) Nature Reserve; (e) Wildlife Sanctuary; (f) Geo-physically Significant Reserve; (g) other Nature Reserve determined by the Minister.

⁶⁶ Protection of the Wildlife and Conservation of Natural Areas Law (1994), Article 15

⁶⁷ UN division for sustainable development:

<http://www.un.org/esa/agenda21/natlinfo/countr/myanmar/natur.htm#land>

⁶⁸ Protection and Preservation of Cultural Heritage Regions Law (1998), Article 2

cultural heritage site needs to send an application to the Department of Archaeology. The Department will then make final determinations after making the following considerations:

- (a) whether it can cause obstruction of the view of the cultural heritage region or not.
- (b) whether it is clear of the ancient monument or ancient site or not;
- (c) whether it can obstruct the surrounding natural landscape or not;
- (d) whether it can undermine the grandeur of the ancient monument or not;
- (e) whether it can affect the security of the cultural heritage or not; and
- (f) whether it can cause environmental pollution or not.⁶⁹

After this process is finished the department will send the outcome to the Ministry of Culture which will then grant or refuse the permission.⁷⁰

Proposed changes in land ownership regulations in regard to AFTA/AEC

No information about proposed changes in land ownership regulations could be found during the research.

The Philippines

Background

The Constitution of the Philippines states that the public domain as well as all natural resources except for agricultural land is under control of the state. In order to utilize and develop this land the state may make agreements with Filipino citizens or co-operations with at least to 60 percent Filipino ownership.⁷¹ The major statement can be found in Article XII, Section 2 as “All lands of the public domain, waters, minerals, coal, petroleum, and other mineral oils, all forces of potential energy, fisheries, forests or timber, wildlife, flora and fauna, and other natural resources are owned by the State. With the exception of agricultural lands, all other natural resources shall not be alienated. The exploration, development, and

⁶⁹ Protection and Preservation of Cultural Heritage Regions Law (1998), Article 17

⁷⁰ Protection and Preservation of Cultural Heritage Regions Law (1998), Article 13+14

⁷¹ Philippine Constitution, Article XII, Section 2

utilization of natural resources shall be under the full control and supervision of the State. The State may directly undertake such activities, or it may enter into co-production, joint venture, or production-sharing agreements with Filipino citizens, or corporations or associations at least sixty per centum of whose capital is owned by such citizens. (...)"

As a general conclusion it can be said, that this means that foreign citizen cannot own land in the Philippines.

Foreign land ownership in the Philippines

As mentioned above, foreigners are in general not allowed to own land in the Philippines. However, there are some exceptions. Former natural born Filipino citizens who changed their citizenship and foreigners who are legal or natural heirs may still own land. For every other foreigner the only possibility to own property is to buy a condominium in a building with at least 60% Filipino ownership.⁷²

Foreign citizens or companies owned by more than 40% by foreigners can lease property for 50 years which can be extended for another 25 years.

In regard to the respective land laws there is no difference being made between foreigners from ASEAN member states and non-member states.

Environment protection laws

In the Philippines, the Environment Code of 1977 introduces air quality, emission, noise and water quality standards.⁷³ Apart from these criterions the Environment Code also contains a section about Land Use Management. The land use scheme introduced in this section includes among others, a method to determine areas with historic importance and nature systems in danger of being damaged due to uncontrolled development.

Special land laws regarding cultural heritage and graveyards

The National Cultural Heritage Act of 2009 contains special regulations for owners of cultural property. In case the National Commission for Culture and the Arts (NCCA) deems it

⁷² Condominium Act, R.A. 4726

⁷³ Environment Code of 1977, Section 23

necessary, it can make an agreement with the property owner that binds him to certain conditions and limitations such as ensuring public access to the heritage, providing financial assistance for its' preservation or maintaining it. These conditions will be noted in the land titles so that all future owners are also bound to them.⁷⁴ Apart from this, an appropriate cultural agency will be given the right of first refusal in case property declared as national cultural treasures is going to be sold.⁷⁵

There are special conditions applied to the construction of cemeteries and memorial parks as well. Everyone who wishes to convert a piece of land into a cemetery must first apply with the Board of city/municipality. Apart from this there are special requirements for the location. The cemetery has to be located in the periphery of the town centre or in an area with a low population density. It must be accessible for people with disabilities.

Proposed changes in land ownership regulations in regard to AFTA/AEC

No information about proposed changes in land ownership regulations could be found during the research.

Vietnam

Background

According to the Vietnamese Constitution all land is owned by the Vietnamese people while controlled and managed by the state. Land is allocated by the state to individuals or organization for long term use.⁷⁶ The Law on Land (2003) further regulates the distribution and regulation of land in Vietnam.

Foreign land ownership in Vietnam

Foreigners are neither allowed to own land in Vietnam nor can they obtain any land use rights. They are only entitled to lease land from the government. Foreign individuals or organizations that want to conduct business in Vietnam or foreign organizations with diplomatic functions may choose to lease the land through a one-off payment in the beginning

⁷⁴ National Cultural Heritage Act, Article 18

⁷⁵ National Cultural Heritage Act, Article 9

⁷⁶ Constitution of Vietnam, latest Amendment 25/12/2001, Article 18

of the lease or to pay an annual fee.⁷⁷ Every other foreigner may only lease land by paying an annual fee to the state.⁷⁸

Land leased to foreign individuals or organizations investing in Vietnam and paying an annual rent may mortgage or guarantee using assets on their leased land. It is also possible for them to sell their fixed assets. In this case the land may be allocated or leased to the purchaser by the state. If the individual or organization has a license to conduct business in residential housing the land may also be leased by them. In case the lease was paid for through a one-off payment they also have the right to sub-lease the land during the period of the land lease.⁷⁹

In regard to existing land laws in Vietnam there is no difference being made between foreigners from ASEAN member states and non-member states.

Environment protection Laws

The Environment Protection Law of 2005 replaced the Protection Law of 1993 and regulates every activity that might cause harm to the environment. The law requires all businesses to conduct an environmental impact assessment (EIA) before starting its' activity. This kind of EIA includes also other provisions of the local community against the respective activity, e.g. social impacts etc. It also forces polluters to clean up affected areas and compensate affected neighbours.⁸⁰

Special land laws regarding cultural heritage, graveyards and buildings for religious purposes

Areas of historical value and scenic beauty are protected under the Land Law. In case a historic site might be used, the permission of a competent state authority is required.⁸¹

Graveyards must be located in a concentrated area far from residential zones. Hygienic conditions as well as the economical use of land must be ensured.⁸²

⁷⁷ Law on Land 2003, Article 108

⁷⁸ Law on Land 2003, Article 35

⁷⁹ Law on Land 2003, Article 119

⁸⁰ Environment Protection Law 2005

⁸¹ Law on Land 2003, Article 98

Land for religious purposes is allocated by the state. In order to expand an already existing complex the permission from a competent authority is needed.⁸³ For religious establishments on non-agricultural land no land use fee shall be collected.⁸⁴ These religious establishments do not have the right to exchange, lease or donate the land use right. Mortgages and using the land as a guarantee is also prohibited.⁸⁵

Proposed changes in land ownership regulations in regard to AFTA/AEC

No information about proposed changes in land ownership regulations could be found during the research.

The existing legal frameworks in the single member states of AFTA vary quite drastically. For an overview of all land issue related laws please see the following:

⁸² Law on Land 2003, Article 101

⁸³ Law on Land 2003, Article 99

⁸⁴ Law on Land 2003, Article 33 (7)

⁸⁵ Law on Land 2003, Article 117

Figure 13: Land rights ASEAN

Country	Related to constitution	Ministries/ Agencies in Charge	Foreigners may purchase land	Conditions of land use	Remarks	Related laws
Brunei	Not found	Ministry of Development ⁸⁶ , Land Department ⁸⁷	no	Companies are allowed to lease land. Land with facilities is available for industry, agriculture, agro forestry and aquaculture for a lease term of 10-30 years and are extendible. Lease rates vary with respect to the location. ⁸⁸	No differentiation between general foreigners and ASEAN foreigners	
Cambodia	yes	Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction	no	As stated in the Constitution and the Cambodian land law of 2001 only Khmer legal entities or Khmer citizens	Cambodian Constitution, Article 44: All persons,	Land Law (1992) Law on Land Management,

⁸⁶ Brunei, Ministry of Development, <http://www.mod.gov.bn/>

⁸⁷ Brunei, Land Department, <http://www.land.gov.bn/>

⁸⁸ Association of Southeast Asian Nations: <http://www.aseansec.org/8819.htm>

			can own land in Cambodia. Enterprises that are to 51% owned by Cambodians may also own land. It is possible to lease property. There are two different kinds of leases: - for an indefinite period of time - for a definite period of time The definite period of time can either be a renewable short term lease or a long term lease for 15 years or more.⁸⁹ There have been several newspaper articles that the Cambodian government has just recently passed a law	individually or collectively, shall have the right to ownership. Only Khmer legal entities and citizens of Khmer nationality shall the right to own land. Legal private ownership shall be protected by the law. The right to confiscate possessions from any person shall be exercised only in the public interest as provided for under law and shall required fair and just compensation in	Urban Planning and Construction (1994) Land Law (2001) Law on the Management and Use of Co-Owned Buildings (2009)

⁸⁹ Cambodia, Land Law of 2001, Article 106

				that allows foreigners to purchase apartments that are at least one floor above the ground level.	advance.	
Indonesia	yes	Department of Home Affairs, Department of Forestry, Department of Agriculture, Badan Pertanahan Nasional	no	Foreign citizens <u>cannot own</u> land in Indonesia. They may only obtain the Hak Pakai which gives them the <u>right to use</u> the land for a <u>period of 20 years</u> . The Hak Pakai may be extended for another 20 years. Foreign investment companies are entitled to obtain a Hak Pakai, Hak Guna Bangunan (Building Right) and Hak Guna Usaha (Land Cultivation Right).	Indonesian Constitution, Article 33 (3): The land and the waters as well as the natural riches therein are to be controlled by the state to be exploited to the greatest benefit of the people. No differentiation between general foreigners and ASEAN foreigners Differentiation	UU RI No. 5/1960 (Basic Agrarian Law)

					between foreign individuals and companies	
Laos	yes		no	Foreigners are <u>not allowed to own</u> land in Laos. They can only <u>lease</u> land from the state or Lao citizens for a period of 20-30 years which may be extended.	Lao Constitution, Article 15: The state protects the right to ownership (rights to governing, rights to using to transferring) and the rights to inherit property of organizations and individuals. As for the land which is under the ownership of the national community, the state ensures the rights to using, transferring, and inheriting it in	Law No. 01/97 NA (Law on Land)

					accordance with the law. No differentiation between general foreigners and ASEAN foreigners	
Malaysia	yes	Prime Ministers' Department, Foreign Investment Committee	yes	Foreigners are <u>permitted to buy and own</u> residential property in Malaysia. There are minimum rates starting from RM500.000 (except for Sarawak, 01.01.2010) depending on the state in which the property was purchased. Foreigners generally need the approval of the Foreign Investment Committee, but they might be exempted when participating in a	Malaysian Constitution, Article 12 (13): (1) No person shall be deprived of property save in accordance with law. (2) No law shall provide for the compulsory acquisition or use of property without adequate compensation.	National Land Code 1965

				government program like the Malaysia My Second Home Program. ⁹⁰	No differentiation between general foreigners and ASEAN foreigners	
Myanmar	yes	Settlement and Land Records Department under the Ministry of Agriculture and Irrigation	no	State ownership of all lands, but granted landholding rights to any cultivator who paid land tax and cultivated the land continuously for 12 years. This landholding right embodied other rights and benefits such as the free choice of crops to grow, the right to sell and mortgage the land, and the right of the landholder's family to inherit the rights over the land.	Myanmar Constitution of 2008, Article 37: The Union : (a) is the ultimate owner of all lands and all natural resources above and below the ground, above and beneath the water and in the atmosphere in the Union; (b) shall enact necessary law to supervise extraction	

⁹⁰ Malaysia, Ministry of Tourism, <http://www.mm2h.gov.my/incentive1.php>

					and utilization of State owned natural resources by economic forces; (c) shall permit citizens right of private property, right of inheritance, right of private initiative and patent in accord with the law.	
Philippines	yes	Department of Justice, Land Registration Authority, ⁹¹ Department of Agrarian Reform, ⁹² Department of Environment and	no	According to the law only Filipinos and companies with at least 60% Filipino ownership may own land. Foreigners can buy only condominiums as long as they don't own more than 40% of the building. ⁹⁴	Constitution of the Philippines, Article 3, Section 9: Private property shall not be taken for public use without just compensation.	Condominium Act, R.A. 4726

⁹¹ Philippines, Land Registration Authority: <http://www.lra.gov.ph>

⁹² Philippines, Department of Agrarian Reform, <http://www.dar.gov.ph>

		Natural Resources ⁹³			Article XII, Section 2: All lands of the public domain, waters, minerals, coal, petroleum, and other mineral oils, all forces of potential energy, fisheries, forests or timber, wildlife, flora and fauna, and other natural resources are owned by the State. With the exception of agricultural lands, all other natural resources shall not be alienated. The exploration, development, and	

⁹⁴ Philippines, Condominium Act, R.A. 4726

⁹³ Philippines, Department of Environment and Natural Resources, <http://www.denr.gov.ph>

					utilization of natural resources shall be under the full control and supervision of the State. The State may directly undertake such activities, or it may enter into co-production, joint venture, or production-sharing agreements with Filipino citizens, or corporations or associations at least sixty per centum of whose capital is owned by such citizens. (...)	
Singapore	no	Ministry of Law, Singapore Land	yes	Foreigners are only allowed to purchase land and	No differentiation between general	Residential Property Act

		Authority		property if they get the prior approval from the Minister for Law. A foreign person is not restricted from acquiring: any apartment within a building, any unit in an approved condominium development under the Planning Act and a leasehold estate in restricted residential property for a term not exceeding 7 years, including any further term which may be granted by way of an option for renewal.⁹⁵	foreigners and ASEAN foreigners	(1973)
Thailand	yes	Ministry of Interior, Land Department	no	Foreigners are in general <u>not allowed to own land</u> in Thailand.	Thai Constitution of 2007, Part 5, Section 41:	The Land Code B.E. 2497 (1954) Last amended in

⁹⁵ Singapore Land Authority: <http://www.sla.gov.sg/htm/ser/ser0306.htm#a>

				However they might buy a condominium or <u>lease</u> land for 30 years which can be extended for another 30 years.	The property right of a person is protected. The extent and the restriction of such right shall be in accordance with the provisions of the law. The succession is protected. The right of succession of a person shall be in accordance with the provisions of the law. No differentiation between general foreigners and ASEAN foreigners	B.E. 2551 Condominium Act, B.E. 2522 (1979) Condominium Act (No. 4), B.E. 2551 (2008)
Vietnam	yes	Ministry of Environment and Natural Resources	no	Foreign individuals and organizations are <u>not allowed to own</u> land in Vietnam.	Vietnamese Constitution latest Amendment 25/12/2001	Land Law 1993

				They are only entitled to <u>lease</u> property for duration of max. 99 (for Embassy grounds).⁹⁶	Article 18 The State assumes the unified administration of land according to overall planning and in conformity with the law and ensures its appropriate and effective use. Land is allocated by the State to organizations and individuals for stable long-term use. Organizations and individuals who use the land are duty-bound to ensure its protection, replenishment,	

⁹⁶ Vietnam Land Law <http://coombs.anu.edu.au/~vern/luat/english/Law-land-law.txt>

					rational exploitation and economical utilization. They are also entitled by law to transfer the right to use the land allocated by the State.	

2.4 A close examination of land issues in Thailand

The Kingdom of Thailand was never colonized thus it avoided direct influence on the land rights issues from colonial powers unlike other neighbors in ASEAN (e.g. Myanmar is still relying on the British Crown regulations) or farther away (e.g. Canada also relies on ancient British Crown rulings). During the Ayutthaya period all land was owned by the King, who could grant land rights to his subjects, while the ordinary people could live on the land but did not have the right to own it. Later, during the reign of King Rama V (B.E. 2411-2453/1868-1910) a land reform decree was signed opening up ownership of land to Thai individuals, though in reality only privileged people were able to gain advantages from this law. However, during these centuries, the Kingdom of Siam (and consecutively the Kingdom of Thailand) was greatly influenced by legal experts from colonial powers (e.g. the land reform from B.E. 2398 (1855) came after the signing of the Bowring Treaty with England) as well as more neutral countries (e.g. Germany in more recent years). Based on these influences and the Thai ability to adapt the essence of the respective foreign laws and legal advices into their own socio-cultural context the Thai legal framework of land issues was formed, adapted and gradually implemented. However, from the Rama IV period (B.E. 2394-2411/1851-68) until today, foreigners were and are limited in land ownership in the Kingdom of Siam (today: Kingdom of Thailand).

Background

Thailand's land rights legal framework is based on the constitutionally guaranteed right of every Thai national to purchase land in the Kingdom (Constitution B.E. 2550/2007). On the other hand in general foreigners (and there is no difference between ASEAN citizens and other foreigners) and foreign companies cannot own land. However, there are exceptions which will be outlined later.

All major land issues dealt with are regulated in the following laws:

- Land Code B.E. 2497 (1954)
- Land Reform for Agriculture Act B.E. 2518 (1975)
- Land Development Act B.E. 2543 (2000)

- City Planning Act B.E. 2518 (1975)
- Condominium Act B.E. 2522 (1979), (No. 2) B.E. 2534 (1991), (No. 3) B.E. 2542 (1999), and (No. 4) B.E. 2551 (2008)
- Rules Relating to Land Allocation B.E. 2535 (1992)

The authority dealing with land registration and land transfer in Thailand is the Ministry of Interior as cited in the Act Promulgating the Land Code from B.E. 2497 (1954) Section 15: “The Minister of Interior shall be in charge and control the execution of the Act as well as the Land Code and Department.”

All Thai nationals can purchase and legally own land under the existing Thai legal framework. However, many Thai people consider the land titles (deeds) unsatisfactorily implemented. Either lack of demarcation, legal misunderstandings or bureaucratic hindrances are often cited as sources of social or legal conflicts. In a massive step to reduce social dissatisfaction, the incumbent Royal Thai government under Prime Minister Abhisit Vejjajiva introduced the “Pracha Wiwat” policy – to come into effect at the end of B.E. 2553 (2010) with the first priority to speed up the distribution of titles deeds, allocate state owned land to farmers, and restructure the land taxation in order to promote land ownership for Thai nationals.

In Thailand there are five types of land title deeds which evidence land ownership, possession rights, and other interests in land. For urban areas a condominium title deed was added later. All of them are legally binding and respectively used as a basis in legal claims and conflicts.

- **Chanot (Nor Sor 4):** The first and utmost legal binding land title deed needs to be registered at the Land Department in the respective province in which the land is located. The land title deed proprietor gets the full rights over the land; one set of the original document is kept in the related land department office, mostly the District Land Office, the other belongs to the owner. In this document there is a legal description of the land boundary markers (concrete posts) that are carefully ascertained and referenced by satellite images thus providing a solid basis for legal claims.

- **Nor Sor 3 Gor:** This land title deed varies from the first one in having defined borders but are not marked by official markers, thus being not a full land title deed as the *chanot*. To become a full *chanot* requires an official measuring of the borders by the respective land department as well as a permanent marking with official markers (concrete posts) which can be done after a request to the respective land department of the province.
- **Nor Sor 3:** This land title deed recognizes the ownership of a plot of land despite the fact that an official measuring and marking the boundaries by the respective land authorities of the province was never done. As a result, without marked borders the official recognized size of the property is open.
- **Possessory Right (Sor Kor 1):** Another type of land right is the possessory right, based on an inherited land right which is proven by tax payments to the local administrative office. The possession does not mean usage, so another certificate – Certificate of Use- is required for the land usage.
- **Sor Por Kor 4-01:** This land title deed is purely agricultural, thus found in rural predominantly agricultural based regions. Under this title, state owned land is transferred to rural poor for usage and partly for settling.
- **Condominium Unit Title Deed (Nangsue Kammasit Hong-Chut)** This land title deed is only related to the ownership of a condominium with a similar legal binding effect as the Land Title Deed (*chanot*). As it is also certified and recognized by the official land related authorities like the *chanot* the same rules for registration and recognition apply.

Frequent adaptations of the respective laws related to land issues and ownership (e.g. Condominium Act) already show, that the relevant incumbent Royal Thai governments tried to catch up with legal needs related to land issues based on economic developments (e.g. foreign investment promotion) or demographic developments (e.g. adaptation of laws related to marriages with foreign spouses). However, in some areas, new economic developments (e.g. the B.E. 2558/2015 goal of an ASEAN Economic Community/AEC) adaptations seem to

be unavoidable in order to catch up with the up-coming new social, demographic, and economic realities.

Overview on land issues related to foreign ownership in Thailand

Restrictions to foreign ownership of land are deep-rooted in Thailand. During the reign of King Rama IV (B.E. 2394-2411/1851-1868) so-called “*farang*” were limited in land ownership. A B.E. 2398 (1856) Royal Announcement specified the areas (geographically, e.g. distance to city walls) as well as the conditions (e.g. length of previous stay) of land plots to be sold to foreigners. Interestingly, at this junction, “foreigners” only referred to “*farang*” (Westerners/Caucasian) while Laotians, Khmer, Mon, Burmese, Chinese, Vietnamese and Indians could acquire land if they were rich enough. Prof. Somkiat Worapunyaanun argues that this separation results from the earlier experiences with integration by other Asian nationals into Thailand while Westerners were considered more hostile as they were associated with carrying weapons and conquering other countries. So, many regulations and limitations for Westerners were based on the fear of bad experiences seen from the colonial powers in the neighbouring countries as well as the idea that immediate land around the capital should be used for defending the Kingdom via the allocation of troops near the palace. Thus plots of these areas could not be owned by any Western foreigner.⁹⁷ This kind of “inferiority complex”⁹⁸ generated during the following decades and centuries created a difficult basis for foreign land ownership in the Kingdom. The end of the absolute monarchy in B.E. 2475 (1932) did not loosen the string of attachments on foreign ownership of land. On the contrary, as international capital already came to investment in Thailand, in B.E. 2492 (1949) the parliament tightened the foreign ownership of land again and forced every company with more than a 50% foreign ownership by to sell their land within 90 days or obtain special permission for land ownership by the Ministry of Interior. However, this law also showed the first real acknowledgement by Thai authorities that the Kingdom needed to support foreigners who invest in the country in order to keep economical developments going.

⁹⁷ Somkiat Worapunyaanun, Thammasat University in: “Owning a piece of land”, Bangkok Post 04 September 2011, p.6 .

⁹⁸ Dr. Klaus Pretzell, German Institute for Asian Affairs, Hamburg/Germany mentioned this phrase deliberately to describe some Thai behavior patterns towards Westerners in an interview with Dr. Wilfried A. Herrmann in 1992.

Five years later, B.E. 2497 (1954) the Land Code B.E. 2497 was endorsed, thus setting clear and overarching legal rules for the foreign ownership of land for the next decades. This is true even though Field Marshall Sarit Thanarat revoked the Land Code in B.E. 2502 (1959) for a period of time based on three reasons: concentration on development, attracting foreign individual investors and more individual land ownership. However, after his time as Prime Minister ended in B.E. 2506 (1963), the old regulations came back into effect. The overall authority on land remained, as in previous times, with the Ministry of Interior. For Thai nationals and foreigners, core regulations of this law are still applicable in the latest amended version of the Land Code in B.E. 2542 (1999), actually the 8th amendment. Ownership related to foreigners can be found in Chapter 8 “Determination of Foreigners’ Land Rights”, where section 86 states that “Foreigners may acquire land under the provisions of a treaty.”

A latter treaty that looked to circumvent the Land Code in its implementation looked to nominate a special group of foreign citizens. Remarkably this treaty covered citizens from 16 countries (United States of America, United Kingdom, Switzerland, Germany, Denmark, Norway, the Netherlands, France, India, Belgium, Sweden, Italy, Japan, Burma, Portugal and Pakistan) regardless of whether they are “Westerner” or “Asians” indicating a shift towards ownership of Asian people in Thailand as previously, several Asian citizens could buy acquire land without any special conditions. However, this treaty was also cancelled in B.E. 2513 (1970) and after that there were no other provisions for a similar treaty or legal framework. This is why today, under the present Thai legal framework, foreign individuals and foreign companies are prohibited from owning land in Thailand.

Under the B.E. 2497 (1954) Land Code’s section 86 paragraph 2 the acquisition and use of land is defined as follows: “The acquisition of land by foreigners for purpose of residence, commerce, industry, agriculture, cemetery, public charity or religion has to conform to conditions and procedures stated in the Ministerial Regulations with permission of the Minister.”

Additionally the area of land which can be obtained by foreigners was clearly defined in section 87:

“The amount of land permitted:

- 1) For residential purpose – not exceeding 1 rai /family
- 2) For commercial purpose- not exceeding 1 rai

- 3) For industrial purpose- not exceeding 10 rai
- 4) For agricultural purpose- not exceeding 10 rai/ family
- 5) For religious purpose- not exceeding 1 rai
- 6) For public charity- not exceeding 5 ras
- 7) For cemetery, not exceeding ½ rai/ family line

For industrial purposes, if businesses wish to use more than 10 rai of land, the cabinet may permit such use with certain conditions and the provisions of section 48 shall apply.” (Remark: section 48 was repealed.) Interesting section 87 did not affect foreigners who owned a greater amount of land than the limitation prescribed in section 87, prior to the enforcement date of the Code (section 88). This meant that even during this period, property protection measures were in place that contributed to the credibility of Thailand’s efforts to attract foreign investment. These protection measures were important to private investors from Switzerland, Germany and other Western countries as in their home countries; property protection is one factor of utmost importance for deciding on investments in another country. Other sections of the Land Code cope with the disposal of excess land, the role of heirs, the change of Thai nationality into foreign nationality etc. (sections 90 ff). As previously mentioned, at that time, foreigners were not allowed to own land in Thailand. However, with increasing international interdependence and the inflow of foreign capital into the kingdom, the Royal Thai government created an exception with the Land Code cope with the disposal of excess land, the role of heirs, the change of Thai nationality into foreign nationality etc. (sections 90 ff).

As previous mentioned, at that time foreigners were not allowed to own land in Thailand. However, with increasingly international interdependence and inflow of foreign capital into the kingdom the Royal Thai government created an exception with the Land Code Amendment B.E 2542 (1999) (section 96 bis) mentioning that “The provisions under the first paragraph of section 86 shall not apply to foreigners who bring in the capital for investment as stated in the Ministerial Regulations, which should be more than 40 million Baht. Those foreigners can acquire land, not exceeding 1 rai, for residential purpose and needs to be approved by the Minister.

This has to be in accordance with the rules, procedures, and conditions stated in the Ministerial Regulations, including the essential issues as follows:

- 1) The type of business the foreigners invest in must be economically or socially beneficial to the country or must be declared by the Board of Investment as eligible for the application of the investment promotion under the law on promotion of investment.
- 2) Period of maintaining the investment must not be shorter than 3 years.
- 3) The land acquired must be within the locality of Bangkok Metropolitan Administration, the City of Pattaya, Municipality, or the zone designated to be the residential area under the law on city planning. “

With this regulation, the private housing of investors should be secured thus attracting foreign companies not to just invest but also to deploy senior management staff to the Kingdom of Thailand. Yet, this was not considered a viable option for foreign individuals and an exception to the rule was invoked to enable foreign Embassies and multinational companies to purchase large houses for their Ambassadors and respective CEO's. Nonetheless, this type of ownership is not inheritable.

In accordance to the Land Code Chapter 9, section 97 “the following juristic persons are entitled to the same rights as foreigners.

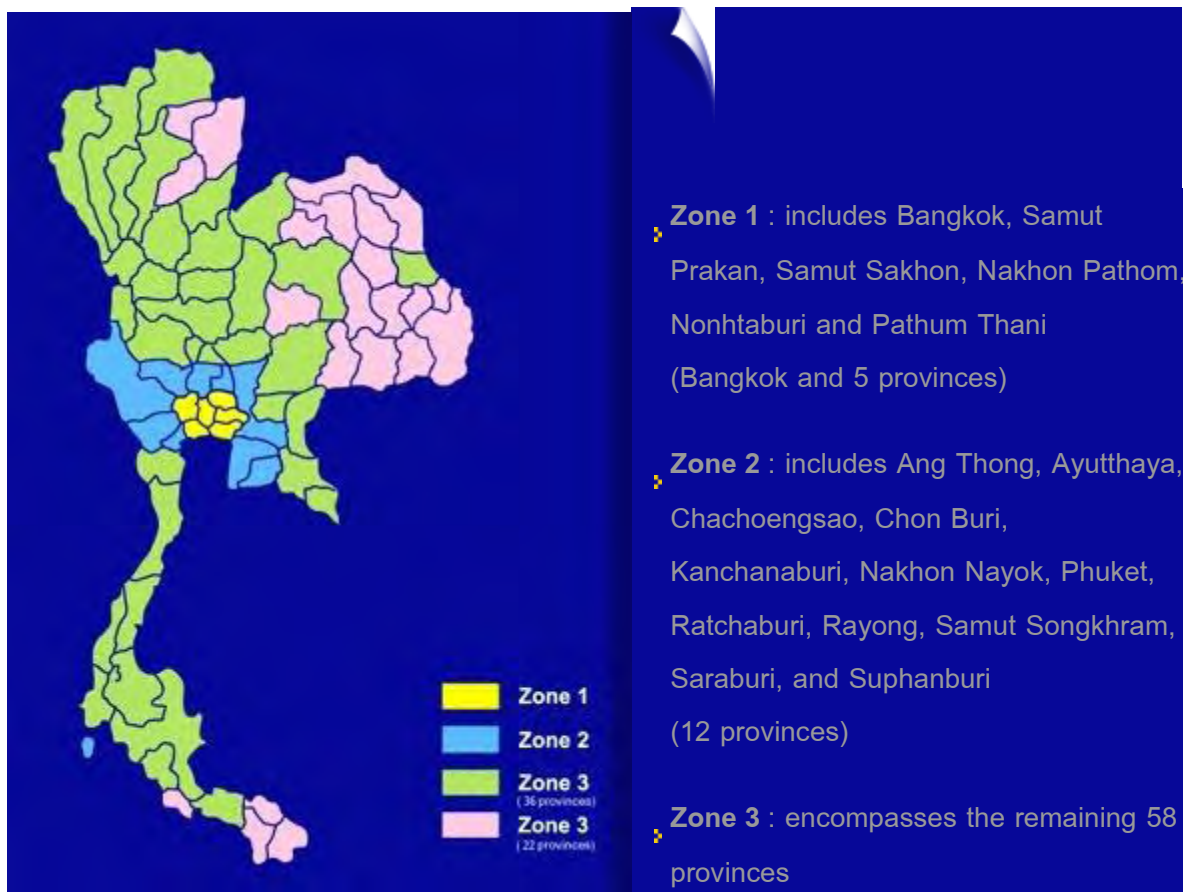
- 1) Limited companies or the public limited companies with registered shares held by foreigners more than 49% of the registered capital or those in which foreign shareholders account for more than half of the total number of shareholders
Any share certificate issued by the limited company shall be deemed as it is held by foreigner.
- 2) Registered limited partnerships or registered ordinary partnerships in which the foreigners invest their capital through shareholding greater than 49% of the total capital or those in which foreign shareholders account for more than half of the total number of shareholders
- 3) Associations including the co-operatives in which the foreign members exceed one-half of the total number or those which operate particularly or mainly for the benefit of foreigners.
- 4) Foundations with objectives focusing particularly or mainly on the benefit of foreigners.”

While section 98 focused on the fact that “in case where any juristic person as provided in Section 97 holds shares of or invests the capital through shareholding in other juristic person as implied under section 97, such juristic person is deemed a foreigner.” The following sections (99 and 100) deal with the disposal of illegally acquired land, liabilities and other duties related to the status of foreigner. Besides the cited Chapters 8 and 9, Chapter 3 is important for the “Termination of Land Rights” where section 51 states that “in case the Director-General is to dispose of the land under the Code, the person with rights in the disposable land shall come to an agreement with the officials as to which parcel or part of land will be disposable. If the agreement cannot be reached, the matter shall be referred to the Committee for decision.” The following sections, 52 and 53, detail some procedural topics regarding land disposal.

However, the limitations for foreign land ownership remain tight, while on the other hand, Foreign Direct Investment (FDI) is an essential ingredient for the further economic and social development of the country. As Field Marshall Sarit already tried to attract more FDI by liberalizing the land issue, the Royal Thai government of the 1970ies and 1980ies were set to react to the growing demand of FDI and liberalization tendencies. Against this backdrop, the Board of Investment (BOI) was established and started with a set of recommendations for land use and land title liberalizations. Notable points of the was the Investment Promotion Act B.E. 2520 (1977) including two clearly stated issues in Chapter 3 “Rights and Benefits”: “Any person who is granted a promotion certificate is permitted to own land in order to carry out the promoted activities to such an extent as the Board of Investment deems appropriate, even in excess of the permissible limit under other laws. If the promoted person, who is a foreign national under the Land Code, dissolves his promoted activity or transfers it to another person, he has to dispose of the acquired land within 1 year of the date of dissolution or transfer. The Director-General of the department of Lands has power to dispose of such land under the Land Code.” (section 27) and “To promote investment in certain areas or zones, the Board of Investment can prescribe such locations or zones as the investment promotion zones by publication in the Government Gazette. The Board has the power to grant a promoted person in such zones more special rights and benefits apart from rights and benefits referred to in other sections in the Act.” (section 35).

These so-called “investment zones” are designated and published by the BOI in order to support the related government goals in decentralizing Thailand's industrial base. In 1993 the BOI published "Policies and Criteria for Investment Promotion" in accordance with the decentralization policy from the Royal Thai government. All in all the BOI designed three Investment Promotion Zones throughout Thailand as follows:

Figure 14: Investment promotion zones in Thailand



Source: http://www.boi.go.th/english/about/boi_privileges_by_location.asp

An exception to the foreign ownership rule applies to Board of Investment (BOI) and Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT) projects. Under those projects, special privileges are given to foreign-owned companies to own land for business operation and residential purposes for management and employees. In addition, foreign oil companies that meet the requirements of the Petroleum Act may also own land as stated in the Petroleum Act B.E. 2514 (1971) as amended until Act B.E. 2550 (2007) as follows (section 24):

“An eligible applicant for concession shall:

- 1) be a company or companies (a limited company and any juristic person of status equivalent to a limited company, whether incorporated under Thai law or foreign law)
- 2) command assets, machinery, equipment, tools, specialists to such extent that he shall be capable to explore for, produce, sell and dispose of petroleum.

In case the applicant does not possess all qualifications as described in 2), it is required to have another company that the Government finds reliable and possesses all qualifications as described in sub-paragraph 2) and has relationship with the applicant guarantees that such company shall make available to the applicant his assets, machinery, equipment, tools specialists so that the applicant will be capable of exploring for production, selling and disposing of petroleum.” In order to explore oil and respective resources onshore and off shore limited land user and land owner rights are provided by section 65 of this law: “For the purpose of conducting petroleum operations, the Committee shall hold the power to permit the concessionaire to own land to such extent as it is necessary for petroleum operations, even in the excess of the limit permissible under other laws. The concessionaire may transfer his ownership on the land acquire under paragraph 1 upon obtaining permission from the Committee. The director-General shall inform the concessionaire of the permission given by the Committee under this section by a written notice.”

Especially the change from an agricultural to a “Newly Industrialized Agricultural Based Country” (NIAC) demanded more flexibility for FDI and consequently industrial estates development which led to the introduction of sections related to the movement of factories, machinery etc. as cited in sections 40 and 41 of the Investment Promotion Act: “Within the period decided by the Board (longer than 5 years but not over 15 years), the promoted person is prohibited to move the factory or place of operation to any locality other than that

stated in the promotion certificate, except permission is granted by the Board under section 41. (section 40) The Board has the power to grant the promoted person to move the factory or place of operation to other locality. The permission may be made either in writing or by amending the promotion certificate and with conditions and details of such permissions (section 41).” As support for the BOI legal framework an Industrial Estate Authority of Thailand Act B.E. 2522 (1979) (last amended by Act B.E. 2550/2007) was introduced specifying further requirements and conditions for limited land ownership and land use rights. In part 2 “Activities, Benefits and Prohibitions” of this law section 44 states, that “an industrial operator may be permitted to own land in an industrial estate required for his industrial activity in such size as the Board may deem appropriate even though it may exceed the limit permissible under other laws. In the case where an industrial operator who is a foreign national ceases his business or assigns it to another person, he shall dispose of the land which has been permitted to own to IEAT or the transferee of the business, as the case may be, within three years as from the date of the cessation or transfer, otherwise Director-General of the Land Department shall dispose of the said land to IEAT or other person in accordance with the Land Code.” The changes in the legal framework also mirrors the contribution of the industrial sector to the national GDP which increased to more than 40 % during recent years, pushing the agricultural sector down to about 11 % which also led to the reduction of arable land in favor of industrial development and urban settled areas.

The previously mentioned laws deal predominantly with commercially related land ownership and land use rights regarding to foreigners and Thai nationals. At the same time in addition to commercial interests, there is a growing number of foreigners who want to buy condominiums in Thailand for long stay or general private use. These regulations concerning condominiums were first introduced during the economic up-swing period of the 1970s when the incumbent Royal Thai government endorsed the Condominium Act B.E. 2522 (A.D. 1979), which was later amended by Condominium Act (No. 2) B.E. 2534 (A.D. 1991), (No. 3) B.E. 2542 (A.D. 1999), and (No. 4) B.E. 2551 (A.D. 2008). The main aim is to allow foreigners as individuals or juristic persons to acquire, to own and to use condominium units in Thailand. However, the overall percentage of ownership within a project should not exceed 49%. As the land authority in charge, the Land Department requests documentation of the eligibility of

foreigners including residence permission under the Immigration Act or the Investment Promotion Act.

In this context, it is remarkable that Thailand amongst Asian countries is among the top-10 of the Property Rights Index, which evaluates the level to which a country's laws protect private property rights, and the degree to which its government enforces those laws. In addition, the possibility of expropriation of private property and the independence of the judiciary is examined as well as the opportunities for individuals and businesses to put into effect property related contracts, thus indicating the protection of property rights as a significant aspect affecting the desirability of a residential real estate investment. Higher scores are more desirable, i.e. property rights are better protected. Scores are from 0 to 100. Thailand scores 45 and is within the top-ten rankings of Asia, i.e., foreign investors are in general satisfied with the opportunities to acquire private property as well as its protection in Thailand thus generating positive attributes for the future in the perspective of the AEC integration.

Figure 15: Property Rights Index - Thailand compared to continent



Kazakhstan	■ 30
Maldives	■ 30
Mongolia	■ 30
Pakistan	■ 30
Philippines	■ 30
Tajikistan	■ 25
Kyrgyzstan	■ 25
Timor-Leste	■ 20
Uzbekistan	■ 20
Azerbaijan	■ 20
Bangladesh	■ 20
China	■ 20
Vietnam	■ 15
Laos	■ 15
Turkmenistan	■ 10
Myanmar	■ 5
North Korea	■ 5

Source: [The Heritage Foundation and the Wall Street Journal](http://www.heritage.org/Index/), <http://www.heritage.org/Index/>
<http://www.globalpropertyguide.com/Asia/Thailand/property-rights-index>

Temporary lease of land

The Royal Thai government realized in the early 1990s that land ownership is not the only way of opening land for foreign investors as in many cases, a long term lease with land usage right is sufficient for investors to set up their factories or trade centers. Therefore, in

B.E. 2542 (1999) the Royal Thai government endorsed the Act Hire of Immovable Property for Commerce and Industry with a clear focus on business needs. In section 3 of this law it is stated that: "The duration of hiring the immovable property for commercial and industrial purposes is longer than 30 years but not over 50 years." And for investors with a longer time span section 4 allows: "A hire under this Act has to be made in written form and registered by the official, otherwise it is void. When expires, the agreement can be renewed for not over 50 years." Interestingly leases can be transferred to heirs or third persons as well (section 7): "Rights and duties pertaining to immovable property hired can be devolved upon the heirs and the hirer can sublet or transfer all or in portion of the right to the third person, unless otherwise provided in the contract." However, after some experiences with this law, the duration of the lease option was reduced from 50 to 30 years which was deemed to be sufficient as there is also an option included to renew the lease for another 30 years period, as stated in section 538 of the Civil and Commercial Code Book 3 as amended until Code B.E. 2551 (2008): "A hire of immovable property is not enforceable by action unless there be some written evidence signed by the party liable. If the hire is for more than 3 years or for the life of the letter or hirer, it is enforceable only for 3 years unless made in writing and registered by the competent official." and "The duration of a hire of immovable property cannot exceed 30 years. If made for longer period, such period shall be reduced to 30 years. The aforesaid period may be renewed, but must not exceed 30 years from the time of renewal." (section 540)

Special consideration was also given to foreign banking services in order to attract more international banks to come to Thailand. With the intention of facilitating their daily business as well as mortgage business land ownership for properties as well as temporary land ownership for mortgage securities was regulated in the Financial Institution Business Act B.E. 2551 (2008) stating that: "A foreign Commercial Bank is eligible to establish a branch to carry on a commercial business bank in Thailand under this Act when it is granted with the license with advice of the Bank of Thailand. In granting such permission, the Minister may prescribe rules and criteria as deems appropriate." (section 10) and "The establishment or relocation of a Head Office or a branch or the dissolution of a branch of a Financial Institution shall be permitted by the Bank of Thailand, provided that it shall be in compliance with the rules and

criteria stipulated and announced by the Bank of Thailand.” (section 13) and about land issues “No Financial Institution is allowed to purchase or acquire immovable property, unless

- 1) it shall be used as a place of business, or habitation or welfare for staff and employees of such Financial Institution under the approval granted by the Bank of Thailand. In this regard, the Bank of Thailand may stipulate the rules and criteria for such act;
- 2) it is derived from the debt payment, credit guarantee, purchase of immovable property that such Financial Institution accepts mortgage from a public offering by the court's or the receiver's order. However, such immovable property shall be disposed of within 5 years of the time when such immovable property came into possession of the Financial Institution. If necessary, the Bank of Thailand shall extend the time period to sell the immovable property and may stipulate related rules and criteria;
- 3) it is immovable property purchased or acquired by a Financial Institution that carries on a finance business for housing or a Credit Foncier Company for the purpose of business operation in accordance with the rules and criteria stipulated by the Bank of Thailand.” (section 80)

Besides the special regulations for foreigners (individuals or juristic persons) the general provision stands valid that companies set up and registered in Thailand and being at least 51% Thai-owned may legally own land with full land rights incorporated.

Having taken into consideration the major land management laws related to purchase or lease of land by foreign individuals or companies the overview of direct influential laws and the respective authorities in charge can be viewed as follows:

Figure 16: Thailand: Laws related to land management

No.	Title	Involved ministry/ responsible organization	Point	Referred section	Remarks
1.	Act Promulgating the Land Code B.E. 2497 (1954)	Ministry of Interior	The Minister of Interior shall be in charge and control the execution of the Act as well as the Land Code.	Section 15	
2.	The Land Code B.E. 2497 (1954) Last amended in B.E. 2551	Ministry of Interior/ National Land Allocation Committee (chaired by Minister of Interior) / Director- General of Natural Resources and Environmental Policy and Planning(under Ministry of Natural Resources and Environment)	Foreigners may acquire land under the provisions of a treaty. (section 86) (But the last treaty allowing the foreigner's acquisition of land was terminated in 1970)	Chapter 8 Determination of Foreigners' Land Rights	
3.	Investment Promotion Act B.E. 2520 (1977) Last amended B.E. 2544	Board of Investment, chaired by Prime Minister,	Any person who is granted a promotion certificate is permitted to own land in order to carry out the promoted activities to such an	Chapter 3 Rights and Benefits	

			extent as the Board of Investment deems appropriate, even in excess of the permissible limit under other laws.		
4.	Industrial Estate Authority of Thailand Act B.E. 2522 (1979) Last amended by Act B.E. 2550	Ministry of Industry, The Industrial Estate Authority of Thailand (IEAT as a juristic person) /Board of Directors of Industrial Estate Authority of Thailand /Governor of Industrial Estate Authority of Thailand	An industrial operator may be permitted to own land in an industrial estate required for his industrial activity in such size as the Board may deem appropriate even though it may exceed the limit permissible under other laws. (section 44)	Part 2 Activities, Benefits and Prohibitions Section 44	
5.	Petroleum Act B.E. 2514 (1971) as amended until Act B.E. 2550 (2007)	Ministry of Energy or Ministry of Natural Resources and Environment/ Petroleum Committee, chaired by the Permanent Secretary of Ministry of Energy	For the purpose of conducting petroleum operations, the Committee shall hold the power to permit the concessionaire to own land to such extent as it is necessary for petroleum operations, even in the excess of the limit permissible under other laws. (section 65)	Division 6 Benefits, Rights and Duties of the concessionaire Section 65	

6.	Condominium Act B.E. 2522 (A.D. 1979), amended: by Condominium Act (No. 2) B.E. 2534 (A.D. 1991), (No. 3) B.E. 2542 (A.D. 1999), and (No. 4) B.E. 2551 (A.D. 2008).	Ministry of Interior / Land department	Allowing foreigners as individuals or juristic persons to acquire, to own and to use condominium units in Thailand. However, the overall percentage of ownership within a project should not exceed 49%.		
7.	Act Hire of Immovable Property for Commerce and Industry B.E. 2542 (1999)	Ministry of Interior/ Director-General of the Department of Lands	The duration of hiring the immovable property for commercial and industrial purposes is longer than 30 years but not over 50 years. (section 3)		Land Leasing by Alien is not specifically stipulated in the Act.
8.	Civil and Commercial Code Book 3 as amended until Code B.E. 2551 (2008)		A hire of immovable property is not enforceable by action unless there be some written evidence signed by the party liable. If the hire is for more than 3 years or for the life of the letter or hirer, it is enforceable only for 3 years unless made in writing and registered by the competent official. (section 538)	Book 3 Title 4 Hire of Property Chapter 1 General Provisions Section 538 and 540	

			The duration of a hire of immovable property cannot exceed 30 years. If made for longer period, such period shall be reduced to 30 years. The aforesaid period may be renewed, but most not exceed 30 years from the time of renewal. (section 540)		
9.	Financial Institution Business Act B.E. 2551 (2008)	Ministry of Finance, the Bank of Thailand	No Financial Institution is allowed to purchase or acquire immovable property, unless it shall be used as a place of business, or habitation or welfare for staff and employees of such Financial Institution under the approval granted by the Bank of Thailand. In this regard, the Bank of Thailand may stipulate the rules and criteria for such act; it is derived from the debt payment, credit guarantee, purchase of immovable property that such Financial Institution accepts mortgage from a public offering by the court's or the receiver's order. However, such immovable property shall be disposed of	Chapter 2 Structure of Financial Institution Part 10 General Supervision	7.

			within 5 years of the time when such immovable property came into possession of the Financial Institution. (section 80)		

However, while these laws are the influential ones related to land ownership and related rights there are a set of other laws restricting land usage as protection for environmental, cultural and social use.

In this context the well developed environmental law of Thailand needs to be mentioned first.. The National Park Act B.E. 2504 (1961) was endorsed as a protection of land areas against deforestation and for the protection of wild life. In section 16 it is stated that within a National Park nobody can own land.⁹⁹ However, several incidents in recent years show that the enforcement of this law is for many people unsatisfactory as privileged people seemed to be favoured by the non-interference of state authorities. Additionally, a recent TRDI study (14 January 2554/2011) cited the concern that the up-coming government initiated policy to give land rights to (poor) people living on state owned land – including protected forests – could threaten the environmental balance.

However, the regulation of the general standards for environmental protection were introduced via “The Enhancement and Conservation of National Environmental Quality Act B.E. 2535 (1992)”. In order to protect the kingdom’s environment, this law requires for a range of activities including the construction of hotels or resorts, residential condominium, airports, roads, mining, specific industrial projects etc. an Environmental Impact Assessment (EIA) must be conducted before they can begin their business or operations. The EIA application should be filed with the Independent Commission on Environment and Health which makes its decision based on the report from the Office of Natural Resources and Environmental Policy and Planning (Onep).¹⁰⁰ However, until today Onep has not submitted a single report even though the commission was set up more than 10 months ago. This delay is mostly blamed on staff shortages.¹⁰¹

The National Environmental Quality Act also introduces quality principles, which are set by the National Environment Board related to water, groundwater, noise, air and other environmental quality standards.¹⁰² As these regulations all aim at potential land owners or

⁹⁹ <http://www.samuiforsale.com/index.php/Law-Texts/national-park-act.html>

¹⁰⁰ Enhancement and Conservation of National Environmental Quality Act, Section 46-48.

¹⁰¹ Apinya Wipatayotin, “Onep slow to report to environmental assessor”, *Bangkok Post*, (Bangkok, January 24, 2011)

¹⁰² Enhancement and Conservation of National Environmental Quality Act, Section 32.

investors there is no differentiation made between Thai nationals and foreigners, thus both groups have to comply with the set rules and regulations.

Regarding the agricultural sector it is interesting that the Minister of Agriculture announced in a newspaper interview on December 26, 2010¹⁰³ a draft law to protect agricultural areas from industrial development and foreign investment citing the imminent AFTA integration plans as the main trigger for this new law which should go into the legislative process around March 2554 (2011). The main aim of the drafted new law is the protection of the agricultural land with emphasis on the land that already has infrastructure for agriculture, e.g. irrigated land or fields. This seems to be contradictory to the FDI promotion campaign of the Ministry of the Ministry of Finance; however time will tell what the final law will look like given the fact that agricultural revenues only contribute about 10% to the national GDP while the industrial sector contributes more than 40%.

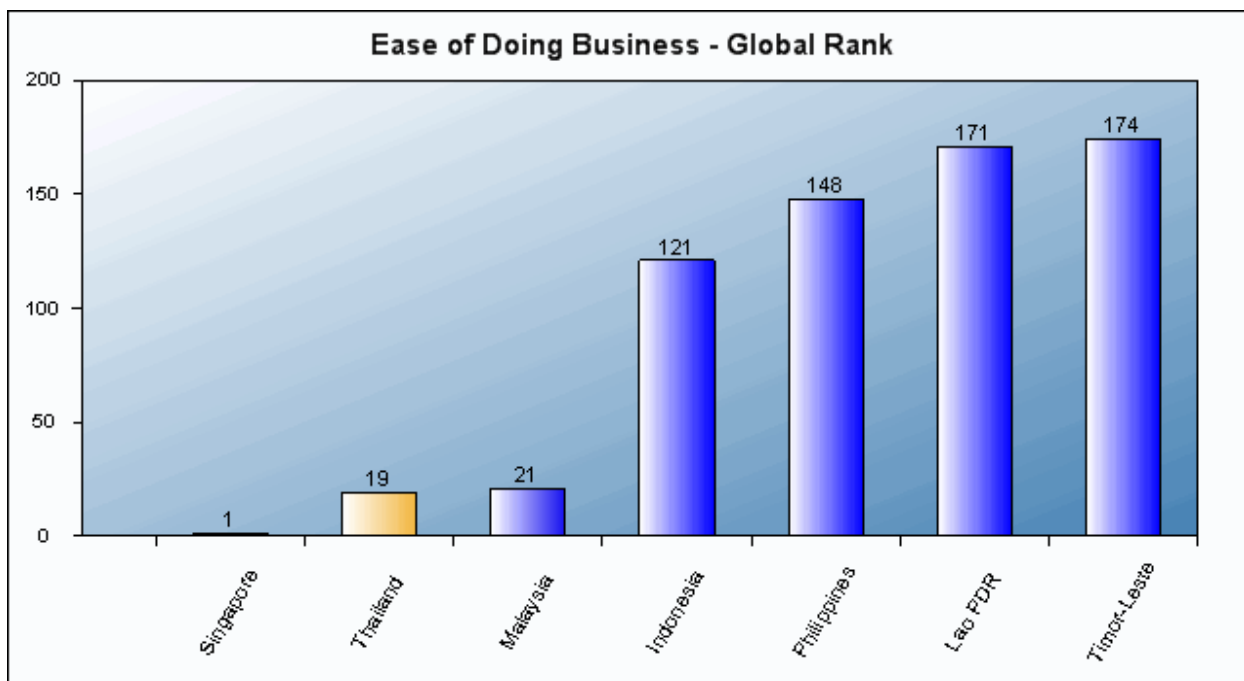
Another sensitive area, the question of cultural protection was addressed in a special land law section regarding buildings for religious purposes in the Land Code B.E. 2497 (1954) citing: "Acquiring land for religious purposes such as building wats, mosques and churches needs the permission from the Minister. The maximum size of the land is 50 rai but the Minister may allow the acquisition of larger areas."¹⁰⁴ Religious sites are protected areas so foreign investors need to respect the related laws and regulations.

Even though the overall legal framework related to land ownership and usage seems very vast and sometimes intertwined the overall analysis reveals that in general the Thai regulations are favourable for FDI and foreigners, even restricted by a set of laws. This is also mirrored in the annual ranking of the World Bank related to "Doing Business" as shown below:

¹⁰³ "AFTA" in: Bangkok Post, 26 December 2010, Brunch p.7

¹⁰⁴ The Land Code 1954, Section 84.

Figure 17: Thailand's ranking in doing business 2011



Source: World Bank "Doing Business 2011 Thailand: Making a Difference for Entrepreneurs," p 105 5 .

Entrepreneurs are feeling comfortable with the existing regulations and gave an even better rating than 2009 and 2010 thus Thailand could bypass Malaysia in the rankings Related to the overarching question of AEC integration, it is worthwhile to note that there is no distinction between ASEAN citizens and other foreigners related to land ownership thus indicating that the pace of the AEC integration process is not yet realized in some departments.

3. *Examining the existing institutional framework referring to land use and land rights in FTAs*

3.1. EU's institutional framework to cope with land issues

Analyzing the EU institutional framework basically focuses on three aspects. First it will be discussed how the demand for market integration is legally established in the European Union based on the European law. It will be shown, that treaty provisions clearly demand full liberalization of internal European markets, including the land market. Second, it will be discussed which influences can be exercised by the common European institutions to enforce these regulations effectively. Finally - again referring to the last enlargement of the Union - it will be outlined, which interim agreements were negotiated between the EU and the accession states referring to land ownership liberalization. Finally, the actual legal situation in every new member state will be examined.

Land rights according to the European law

The relevant European legal documents do not deal specifically with the issue of foreign land ownership, whether or not the foreigners are nationals of other Member States. But due to the provisions of the EU legislation, limits on land-ownership for at least the nationals of EU-Member-States are clearly incompatible with the principles of the European Union.

The first argument is the definition of an EU-citizenship. Part Two of the Treaty on the Functioning of the European Union (TFEU) defines the principle of "Non-Discrimination and Citizenship of the Union." Article 18 defines, that "discrimination on grounds of nationality shall be prohibited"¹⁰⁶ and article 20 establishes the citizenship of the European Union that is to be granted to all nationals of EU member-states.¹⁰⁷ These articles maintain that according to various circumstances, all EU-citizens must be treated equally on the basis of their EU-citizenship. According to this, a different treatment for foreign EU-nationals as land-buyers would violate this principle of equal treatment for EU-citizens.

¹⁰⁶ Treaty on the Functioning of the European Union (Official Journal of the European Union: C 83/67), Article 18.

¹⁰⁷ TFEU, Article 20

The second argument lies in the economic provisions of the EU-treaties, guaranteeing the free movement of goods, persons, services and capital. These freedoms are defined in Article 26 TFEU and are specified in Part 3, Title II (Free movement of goods, basically describing the intra-EU customs union) and IV (Free movement of persons, services and capital).¹⁰⁸ Relevant for the land rights issue are particularly Chapters 2 and 4 of Title IV. Article 49 (Chapter 2) states, that restrictions on the freedom of establishment of nationals of a Member State in the territory of another Member State shall be prohibited. The article continues by saying that restrictions on the setting-up of agencies, branches or subsidiaries by nationals of any Member State should also be prohibited and that the freedom of establishment also includes the right to pursue activities as a self-employed person and managing companies.¹⁰⁹ Article 54 also refers to legal entities as well by saying that “companies from the Union shall be treated in the same way as natural persons who are nationals of Member States.”¹¹⁰ A direct reference to land use is made in article 50 that bounds the institutions of the Union to carry out all necessary duties to attain the freedom of establishment. According to this, paragraph 2, line e of the article demands that a national of one member state should be enabled to acquire and use land and buildings situated in the territory of another member state¹¹¹ Finally, article 63 (Chapter 4 – Free movement of capital and payment) demands, that all restrictions on the free movement of capital should be prohibited.

The quoted articles show the clear commitment of the treaty to realize a common internal market with no restrictions on the free movements of factors and the equal treatment of all natural and legal entities within the EU. Therefore, a European investor be it a person or a company must not be discriminated in comparison to nationals while doing business. This obviously includes the same rights to buy or possess land in all member states of the EU under the same conditions of a national of a member-state. But a small backdoor is left in the TFEU According to the four freedoms named in article 26, the following article 27 qualifies as follows: *“When drawing up its proposals with a view to achieving the objectives set out in Article 26, the Commission shall take into account the extent of the effort that certain*

¹⁰⁸ TFEU, Article 26

¹⁰⁹ TFEU, Article 49

¹¹⁰ TFEU, Article 54

¹¹¹ TFEU, Article 50, paragraph 2, line (e) – limited by the provisions of article 39(2), which is part of the agricultural policy related provision of the TFEU.

economies showing differences in development will have to sustain for the establishment of the internal market and it may propose appropriate provisions.”¹¹² This explains, why interim agreements, slowing down full liberalization towards the EU markets can be justified under the provisions of the EU legislation.

The meaning of the European institutions for the market integration

From the beginning, the European treaties were very clear in their overall objective to achieve a common European market. But when the Treaties of Rome were signed, Europe was still far away from a functioning common market. As already mentioned, at the beginning of the integration process, the realization was slowed down by protectionist behavior and non tariff barriers to trade. There continue to be many examples where member-states undermine the principles of the treaties due to their own political and economical interests, especially in industrial policy. A recent example is a dispute between Germany and France over the use of the Eurotunnel (which connects France and England). The Germans complained that the safety regulations are specifically designed for the needs of the national French rail company to discriminate against foreign rail-carriers. In an effort to prevent single countries from violating treaty provisions for their own advantages, the European Communities have already installed supranational bodies to monitor the actions of member-states to ensure that they act in accordance to the EU-treaties. , Weak at the beginning, power and responsibility of the EU institutions have grown enormously. The European institutional framework has to be mentioned here, because it plays a crucial role for the successful implementation of the treaty provisions. Therefore, a short overview should be given before the (potential) influence of these bodies on land use issues will be explained.

European Council

Although the European Council is not involved in the day to day routine of European legislation it is the key body for the European integration. It consists of the heads of state/heads of government of the 27 member states and – according to the treaty of Lisbon – now a permanent president, who is elected by the Council for two and a half years. Representing the states, which have to ratify the European treaties, the European Council is

¹¹² TFEU, Article 27

the main body, where the further development of the EU is discussed and compromises between the member states can be found. The European Council also nominates the head of the European Commission.

Council of the European Union

At the working level, the Council of the European Union (commonly referred to as the Council of Ministers) meets regularly. It is divided into different policy areas (for example agriculture) and therefore consists of the respective heads of the national departments (ministers). The Council of the European Union is responsible for intra-EU-proceedings and EU-legislation. Depending on the policy area, the voting procedure varies. In sensitive fields, like the Common Security and Defense policy or taxation, decisions can only be taken unanimously. Otherwise,, the vast majority of EU laws are subject to the ordinary legislative procedure. To pass a proposal, it needs the vote of 55% of the member states representing at least 65% of the European population. In the case of ordinary legislative procedures, the respective piece of legislation must also be accepted with a majority vote by the European Parliament.

European Parliament

As successor of the EEC parliamentary assembly, since 1979, the European Parliament has been directly elected by the EU population. As integration becomes deeper and deeper, the power of the EU parliament and its influence on the legislative process has been growing constantly. Since the treaty of Lisbon, it has finally received full participation rights in budgetary affairs. It also has the right to reject the nominated president of the European commission as well as the nominated commissioners.

European Commission

The European Commission can be considered as the “government” of the European Union. It is responsible for proposing legislation, implementing decisions, the general day-to-day running of the Union, and upholding treaties. This means, that it is duty-bound to ensure treaty provisions are fulfilled by the members. It can impose penalties in case of treaty or principle violations or send such disputes to the European court. This is especially important to defend the principles of the internal market against protectionist behavior of single member

states. Due to this function, the Commission is sometimes called the “guardian of the treaties”. Although in this function, it acts as an agent for European interests, it cannot be overlooked, that the decision making process in the EU is still a bargaining matter between the European member states, sometimes undermining the rules set and defended by the Commission.

European Court of Justice

A second institution that plays a core role in the implementation of the treaties' principles is the The European Court of Justice. It is responsible for interpreting EU law and ensuring its equal application across the member states. Therefore the court plays a crucial role in implementing the four European principles. The role of the court is especially important, because research has shown that court's rulings have stimulated integration, often pushing far beyond what the Member States wanted.¹¹³ Several judgments are known where the court has strengthened the four freedoms against the interests of the member states, especially in relation to the free movement of labor and the equal treatment of EU citizens. A concrete example for the Court's judgments which is relevant to the freedom of establishment is the Reyners case (Dutch legal practitioner wishing to pursue his profession in Belgium), in which the Court ruled in 1974, that any individual may, on the basis of the EEC Treaty, demand directly the same treatment as is applied to nationals.¹¹⁴

Conclusion

In conclusion it can be said that the European institutions not only play a necessary role for setting the integration agenda (European council), but furthermore also act as agencies of restraint (Commission and Court), making the commitment to the establishment of a common internal market credible. Due to their power to set and enforce European law, the European institutions play a key role in conflict resolution. Therefore it can be expected, that in the long run, the existing treaty provisions will be enforced. This means for the land rights issue, that

¹¹³ For an assessment see for example: Alec Stone Sweet, "The European Court of Justice and the Judicialization of EU Governance", *Living Reviews in EU Governance*, (2010), http://works.bepress.com/alec_stone_sweet/37.

¹¹⁴ See: Judgment of the Court of 21 June 1974, - Jean Reyners v Belgian State. - Reference for a preliminary ruling: Conseil d'Etat - Belgium. - Right of establishment. - Case 2-74, European Union, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:61974J0002:EN:HTML>.

the accession to the European Union will lead to open land markets in the future, even if it may take more time than expected. This is especially important for foreign investors that can count on the legal framework of the Union.

The interim agreements between the EU and the CEECs

Due to the negotiated interim agreements, foreigners were normally not allowed to buy land in the new Eastern European member states. The transitional period is seven years for the Czech Republic, Estonia, Hungary, Latvia, Lithuania, and Slovakia; twelve years for Poland; and also seven years for the newest members Bulgaria and Romania. The annexes in the most cases also contain security clauses which would allow the extension of the transition period for three more years in the case of *“serious disturbances or a threat of serious disturbances on the agricultural land market”*.¹¹⁵ Slovenia is the only example with no general transition period. Differences are in place referring to the implementation of these restrictions and the conditions under which exceptions can be made. For renting land, there are generally no restrictions. The interim arrangements are laid down in the annexes to the treaty of accession between the EU-15 and the 10 new member states. The following table is giving an overview of the restrictions that are in place during the transition period in the new eastern European member countries that joined the Union 2004. After that, the cases will be described in detail:

Figure 18: Overview over Foreign Land Ownership Restrictions in the Eastern European States that joined the EU 2004

	Buyer		
	EU-Citizens	Legal entities	Legal entities, registered in the country but owned by foreigners
Poland	Plot <1 ha/ not located in border zones: • if residing in Poland for	Yes	Only if minority of share is owned by foreigners

¹¹⁵ Annex X to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Hungary

	at least five years • if married to a Polish citizen Other plots: • if married to a Polish citizen • after staying and farming in the country for at least 3 years, the particular plot that has been rented can be bought.		
Czech Republic	• if married with Czech partner • if staying and farming in the country for at least 3 years, any plot in the country can be bought	Yes	Only if minority of share is owned by foreigners
Hungary	• if married to a Hungarian partner • after staying and farming in the country for at least 3 years, the particular plot that has been rented can be bought.	No	No
Estonia	Plots < 10 ha:	Yes	Yes

	Yes (No additional conditions have to be fulfilled) Plots>10 ha: • if married with Estonian partner • after staying and farming in the country for at least 3 years, the particular plot that has been rented can be bought.		
Latvia	• if married with Latvian partner, but only as Co-Owner • after staying and farming in the country for at least 3 years, the particular plot that has been rented can be bought.	Yes	Only if minority of share is owned by foreigners
Lithuania	• if married with Czech partner • if staying and farming in the country for at least 3 years, any parcel in the country can be bought	Yes	Yes
Slovakia	• if married with Latvian	Yes	Yes

	partner, but only as Co-Owner • after staying and farming in the country for at least 3 years, the particular plot that has been rented can be bought.		
Slovenia	Yes	Yes	Yes

Source: Swinnen/Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate", 8-9.

Poland

In Poland, the longest transition period was established ending on the May 1' 2016. Due to the Act of March 24, 1920 on the acquisition of real estate by foreigners¹¹⁶, until this date, sales to foreigners need special permission to be granted by the Ministry of Interior and Administration and the Ministry of Agriculture and Rural Development. Even if such a permit is granted, the Agricultural Property Agency has the pre-emption right to buy the land. The same rules apply if a foreigner aims to purchase shares of companies using real estate if he gains control over the business through his purchase. These restrictions apply for natural persons as well as for corporate bodies. There are circumstances however, where a permit is not needed. This applies to foreigners who have been living in Poland for at least five years or, if they married to a Polish partner for at least two years. But, these exceptions do not apply for land located in border zones as well as for agricultural land exceeding 1 hectare. Finally, the transition period does not apply for foreigners who had rented real estate in certain regions during the last three or up to seven years. A foreigner who wants to receive a permit for the purchase of land has to submit several documents, proving that the seller is

¹¹⁶ The Act can be found on the website (Polish) Ministry of Interior and Administration, http://www.mswia.gov.pl/portal/en/20/60/Acquisition_of_real_estate.html.

willing to sell his property, a proof of his financial situation, an extract from the zoning plan and a proof of his ability to finance a given real estate based on his creditworthiness.¹¹⁷

Czech Republic

In the Czech Republic, the transition period in which foreigners (natural persons and legal bodies) are not allowed to purchase land will expire 2011. The conditions are defined by the Foreign Exchange Act and its amendments (Collection of Laws Act nr 219/1995). Like in Poland, exceptions can be made for people, who are married to a Czech citizen, if a foreigner inherits the land or if they exercise their pre-emptive rights which emerge from co-ownership. Farmers can also buy land if they are registered as self-employees and if they have rented the respective land for at least three years. Farmers have to prove their professional knowledge in farming and knowledge of the Czech language. The government planned to banish these conditions in 2007, but as of 2009 no final decision was made on the issue. They also have to register officially as a farmer and have to – according to the Land Protection Law (Collection of Laws (1992), Act nr.334/1992) – use the land in a “proper way” If eligible, there are no restrictions on the amount of land, that can be purchased. These rules also apply to Czech registered companies, combining Czech and foreign capital, but only natural persons can buy land from the state. On rentals, there are no restrictions.¹¹⁸

Hungary

General restrictions are also in place in Hungary until 2011, but due to the *Arable Land Act* EU-nationals who want to establish themselves as self-employed farmers and who have been consecutively living and working in farming in Hungary for the last three years are not subject to them. There is an upper limit on the amount of land that can be acquired by a foreigner,

¹¹⁷ See: Annex XII to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Poland; Act of 24 March 1920 on the acquisition of real estate by foreigners, Ministry of Interior and Administration, http://www.mswia.gov.pl/portal/en/20/60/Acquisition_of_real_estate.html; Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, “Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report” (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006), 6-7.

¹¹⁸ See: Annex V to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Czech Republic; Swinnen/ Vranken, “Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate” -, 7-8; *Foreign Exchange Act*, (Collection of Laws Act nr 219/1995); *Land Protection Law* (Collection of Laws (1992), Act nr.334/1992).

but this is the same as for the local people (300 hectares). To prove their eligibility, the land buyer has to obtain two official certificates, verifying the legal residence status and the continuing activity in farming. There are two other exceptions: Foreigners may buy a farmstead as an independent property of less than 6,000 square meters and non-resident legal entities as well as private individuals can acquire real estate, not qualified as arable land, to set up intensive livestock breeding production systems.¹¹⁹ Although the restrictions should end by May 2011, Hungary wants to extend the restrictions to 2014, based on the safeguard clause. In 2010, Hungary also planned a reform to build up a kind of “national land trust”, basically giving pre-emptive purchasing rights to the state in the case of land-sells. The land trust than will sell the land under the consideration of the “needs of Hungarians and their families” possibly designed to discriminate foreign land buyers; Hungary is risking a conflict with the European Commission on this.¹²⁰

Estonia

In Estonia, according to the Restrictions on Acquisition of Immovable's Act, foreigners can buy land before the end of the transition period (2011), if the land is smaller than 10 hectares. If the amount is higher, the land can only purchased by EU citizens who have been permanently living in Estonia for the last three years, who are registered as a self-employed farmer and who have been engaged in farming during the last three fiscal years. Legal bodies may also purchase land if they are registered in the Estonian commercial register or as non-profit association/foundation and have been engaged in farming during the last three years. These rules also apply to subsidiaries or EU companies registered in Estonia. If a person or legal entity does not meet the requirements shown here, property can be purchased only after receiving consent from the Country Governor. The consent is based on the applicant's financial asset, his business plan and demands the use of the land in accordance with agricultural and forestry requirements. For permission, it is also necessary that the applicant

¹¹⁹ Annex X to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Hungary; Swinnen/Vranken, *Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate*, 9-10.

¹²⁰ „Ungarn fürchtet Ausverkauf seiner Äcker“, *Frankfurter Allgemeine Zeitung*, 18.08.2010.

has been in Estonia for at least six month or can prove agricultural experience for at least one year. Land purchase is generally restricted on some Estonian islands.¹²¹

Latvia

Compared to other countries, Latvia's restrictions for land purchase do not apply to foreigners who have lived and farmed in Latvia for three years continuously.¹²² In this case, they can buy the plot of land, they had cultivated under a rental agreement before. They also need to obtain the consent of the local municipality. Foreigners are generally not allowed to buy land in certain areas such as those close to borders, the Baltic Sea or in natural reserves. Legal entities from the EU are generally not allowed to purchase land during the transition period; they may only purchase land if 51% of the share capital is owned by citizens of Latvia, the state of Latvia or a Latvian municipality. Swinnen/Vranken point out, that in practice there is no official investigation regarding the practical application of the described legal norms so that practically foreigners can buy agricultural land with few restrictions.¹²³

Lithuania

The Lithuanian legislation is also similar in the requirement of a three years living and farming exception for natural persons. But in contrast to its northern neighbor, the handling is more liberal by allowing farmers to purchase any plot of land in the country following the three years. Legal entities are also eligible under the condition as long as they have representation or a branch in Lithuania. Even if a Lithuanian company wants to buy agricultural land, it must show proof that at least 50% of its income comes from agricultural activities over the last two years. But there are no restrictions on foreign ownership of those land owning companies.¹²⁴

¹²¹ Annex VI to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Estonia; Swinnen/Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate", 8-9.

¹²² Annex VIII to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Latvia; Swinnen/ Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate", 10-11.

¹²³ Swinnen/ Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate", 11.

¹²⁴ Annex IX to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Lithuania Swinnen/ Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate", 11-12.

Slovakia

Due to Slovakia's foreign exchange act, land ownership by foreigners is restricted. Like in the most other countries, this is going to expire in 2011 if the security clause is not used. The Slovakian legislation however also allows exceptions under the circumstances of three years residency and agricultural activity by foreigners. For proof, a duly signed rental contract is necessary. Foreigners can also acquire agricultural land through heritage and by exercising pre-emptive rights in the case of Co-ownership. Persons from Non-EU-member states can generally not own agricultural land. Foreigners are further allowed to establish legal entities (companies) under the same conditions as domestic citizens; in doing so they are allowed to purchase land. According to the Act on Protection and Use of Agricultural land, a legal entity registered in Slovakia and owning land in Slovakia can later sell that land without any restrictions to a company registered in another country.¹²⁵

Romania and Bulgaria

Romania and Bulgaria as the newest members negotiated similar arrangements with the EU. Both countries have a seven year transitional period in which foreign land-ownership can stay restricted. But like in the already discussed cases that Annexes rule out these restrictions for farmers who want to settle in the two countries. The Romanian and Bulgarian Agreements do not contain a safeguard clause so that the restrictions will end 2014 at the latest.¹²⁶

Slovenia

In comparison to the other new member states, Slovenia might be the most interesting example, because as the only one, it did not negotiate a transition period. That means that there were no restrictions on foreign land ownership from the beginning. The only thing what Slovenia demanded was a safeguard clause in case of disturbances on the real estate market.¹²⁷ As the only country without any restrictions it seems to offer a good possibility to

¹²⁵ Annex XIV to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Slovakia Swinnen/ Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate", 12-13.

¹²⁶ Annex IV: List referred to in Article 20 of the Protocol: transitional measures, Bulgaria and Annex VII: List referred to in Article 20 of the Protocol: transitional measures, Romania to the treaty of accession 2005.

¹²⁷ Annex XIII to the treaty of accession 2003: List referred to in Article 24 of the Act of Accession: Slovakia.

demonstrate the outcomes of a liberal or either a harsh land ownership policy. But the Slovenian case does not allow such conclusions. Because the land prices already increased during the Nineties and reached the level of prices in Western Europe and even beyond, the simple conclusion can be drawn, that there was no further need for adjustment in the Slovenian land market.¹²⁸

3.2. NAFTA's institutional framework to cope with land issues

NAFTA's passage into force in 1994 ushered in a new era of cooperation for North America. The treaty became the benchmark for free trade agreements worldwide and ushered in a number of new mechanisms and institutions. This section will provide a brief overview of what NAFTA entailed the side institutions that it created, and then will look specifically at Chapter 11 (on investment) of the treaty and how it affected land use policies in the three countries.

NAFTA created a three way trade bloc between the United States, Canada, and Mexico with the intent of eliminating trade and investment barriers between the three countries. NAFTA superseded the United States - Canada Free Trade agreement signed in 1988 which had in effect removed all such trade barriers between the two countries. With the addition of Mexico, the agreement set out a timeframe for the phasing out of tariff and non-tariff barriers to trade in goods and services with some coming into immediate effect and others to come into effect in 10 and 15 years after the agreement came into force. By the end of 15 years (By January 1, 2008) all provisions of the treaty would be in effect. By 2008, 99% of all tariff barriers had been removed from the free trade area. The agreement covered the following areas and industrial sectors: automotive, textiles, energy and petrochemicals, agriculture, government procurement, electronics, telecommunications, financial services, intellectual property, competition policy, and investment.

During the current lifetime of the agreement, several sectors including agriculture, telecommunications, electronics, and automotives have seen significant increases in cross

¹²⁸ According to EUROSTAT, land prices in most western European countries differed between approximately 9,000 and 12,000 Euros around 1995.

border trade. In addition the agreement led to massive increases in foreign direct investment both across and into the trade area.

Side agreements and institutions

Novel to NAFTA and necessary for its passage in the United States, NAFTA included two separate side agreements governing environmental and labor relations. These two agreements are called the: “North American Agreement on Environmental Cooperation” and the “North American Agreement on Labor Cooperation.” The agreements created with them the North American Commission for Environmental Cooperation and the Commission for Labor Cooperation.

North American agreement on environmental cooperation

The Agreement on Environmental Cooperation’s overall objectives sought to protect the environment while promoting sustainable development. The agreement further enabled the establishment of a number of mechanisms to facilitate cooperation and implementation. The establishment of a Commission to implement the NAAEC specifically looks at “addressing regional environmental concerns, help prevent potential trade and environmental conflicts, and promote the effective enforcement of environmental law.”¹²⁹ The North American Commission for Environmental Cooperation established within it three bodies, the Council whose membership consists of cabinet level representatives from each of the three countries and acts as the governing body for the commission; the Secretariat responsible for coordination and technical advice; as well as the Joint Public Advisory Committee responsible for citizen’s input. In addition, from 1996 to 2003, the Commission also oversaw a North American Fund for Environmental Cooperation.

In general the agreement was necessary to address concerns raised by civil society groups that further trade liberalization would lead to further deterioration in the environment. Acknowledging that too often economics take precedent over the environmental consequences, this side agreement established a mechanism to ensure that environmental considerations would be made within trade liberalization policies. The commission works

¹²⁹“Committee for Environmental Cooperation”
http://www.cec.org/Page.asp?PageID=1226&SiteNodeID=310&BL_ExpandID=154.

along with another body set up under NAFTA, the North American Working Group on Enforcement and Compliance Cooperation to promote environmental protection and enforcement in the North American trade zone.

North American agreement on labor cooperation

Likewise, NAFTA also created the Commission for Labor Cooperation as a key component in order to ensure effective labor standards. It was the first international agreement on labor that was linked to an international trade agreement. As noted, “through the NAALC, the regional trading partners seek to improve working conditions and living standards, and to protect, enhance, and enforce basic workers’ rights.”¹³⁰

The three NAFTA parties signed onto a set of Objectives, Obligations, and Labor Principles, including national high labor standards, enforcement procedures, awareness raising, and a number of other conditions for the three parties. In addition, the NAALC also set out avenues for independent evaluations and dispute mechanisms. To implement the agreement, the NAALC created a Council of Ministers comprised of ministerial level members from each of the three countries, a Commission as well as National Administrative Offices set up within the labor ministers of each country to implement the NAALC. The Commission is composed of the Council along with a Secretariat to provide support for the Council and the independent Evaluation Committees of Experts and Arbitral Panels.

Taken together these two bodies provided the NAFTA with a social component that previous free trade agreements did not include. In doing so, it gave more consideration to the consequences of a more liberalized trade area, including the possible negative outcomes possible as companies strive for lower costs and higher profits margins. We now turn to the provisions that have had the greatest effects on land use issues in the three countries, those concerning investment and dispute resolutions.

¹³⁰ Secretariat of the Commission for Labor Cooperation, “The North American Agreement on Labor Cooperation,” <http://www.naalc.org/naalc.htm>.

NAFTA's chapter affecting land use

Chapter 11

The investment chapter of the free trade agreement undoubtedly has the greatest direct affect on land use issues in the three countries. The benefits enshrined also cause the most conflict. In the next chapter we will look at the investment chapter's benefits to foreign direct investment, however in this section we will examine how Chapter 11 has affected land use policy, specifically the enhancement of the private investors' rights over those of the government, and the conflicts that have arisen due to its passage.

Chapter 11 sought to include certain provisions that would expand investment opportunities by ensuring foreign investors national treatment and most favored nation status. It also sought to create dispute mechanisms that would ensure private investors an avenue for recourse thereby creating a climate for the greatest possible investor friendly environment. Below is a chart giving an overview of the rights afforded to investors, government obligations, as well as dispute resolution mechanisms built into NAFTA and Chapter 11.

Figure 19: Chapter 11's components at a glance

Table 1: Chapter 11's Components at a Glance

<i>Scope of coverage</i>	<i>Rights of investors/ Obligations of governments</i>	<i>Dispute Resolution</i>
■ Foreign investors and foreign investments, Art. 1101, 1139 ■ All investors for "performance requirements" obligations, Art. 1106 ■ Government measures, Arts. 1101, 201 ■ Reservations and exceptions for pre-existing measures, state/provincial/municipal measures, Article 1108, Annex I, III of Chapter 11 ■ Excluded sectors, Art. 1108, Annex II of Chapter 11 ■ Partial exclusion for government procurement, Art. 1108(7, 8)	■ National Treatment, Art. 1102 ■ Most-favoured nation treatment, Art. 1103 ■ Minimum international standards of treatment, Art. 1105(1) ■ Compensation for acts of war or civil strife, Art. 1105(2) ■ Prohibitions on performance requirements, Art. 1106 ■ Prohibitions on senior management nationality requirements, Art. 1107 ■ Right to transfer profits, revenues, dividends, etc. out of host state, Art. 1109 ■ Expropriation and compensation provisions, Art. 1110 ■ Environmental protection provision, Article 1114 ■ Non-application of general environmental, health exceptions, Art. 2101.	■ Investor-State Dispute Resolution process (Chapter 11, Section B, Articles 1115–1138) ■ State-to-State dispute resolution (Chapter 20 of NAFTA)

Source: Dr. Howard Mann and the International Institute for Sustainable Development, "Private Fights, Public Problems: A Guide to NAFTA's Controversial Chapter on Investor Rights," (Canada: International Institute for Sustainable Development and World Wildlife Fund, 2001), 10.

Chapter 11's provisions for most favored nation status and national treatment were and continue to be the accepted norm for most trade agreements today. However, NAFTA's provisions for expropriations, and in turn, dispute resolution procedures changed the balance between the state's ability to regulate land use and private investment and the rights of private foreign investors in the NAFTA countries.

Expropriations

Article 1110 of NAFTA states:

1. No Party may directly or indirectly nationalize or expropriate an investment of an investor of another Party in its territory or take a measure tantamount to nationalization or expropriation of such an investment ("expropriation"), except:
 - (a) for a public purpose;
 - (b) on a non-discriminatory basis;
 - (c) in accordance with due process of law and Article 1105(1); and
 - (d) on payment of compensation in accordance with paragraphs 2 through 6
2. Compensation shall be equivalent to the fair market value of the expropriated investment immediately before the expropriation took place ("date of expropriation"), and shall not reflect any change in value occurring because the intended expropriation had become known earlier. Valuation criteria shall include going concern value, asset value including declared tax value of tangible property, and other criteria, as appropriate, to determine fair market value.¹³¹

The text of the expropriations section is consistent with other agreements, however dispute has arisen over what acts count as expropriations and how compensation should be determined. The question has arisen over what would constitute, "measures tantamount to nationalization or expropriation" as noted above. A number of cases have arisen over the years over whether the state's regulations surrounding environmental or health concerns are in essence tantamount to nationalization and subject to compensation as written into the expropriations clause. As of 2010, 59 cases have been filed under Chapter 11's dispute resolution by private investors.¹³² Many of the cases involve issues of expropriations with claimants filing action against governmental regulations, including environmental and health protections finding them equivalent to an expropriation that requires adequate compensations. We examine a number of Chapter 11 cases in Chart 4 below.

¹³¹ The North America Free Trade Agreement (1992), Chapter 11, Article 10.
<http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/nafta-alena/texte/chap11.aspx?lang=en>.

¹³² Lawrence Herman, "Trend Spotting: NAFTA Disputes After Fifteen Years," *C.D. Howe Institute Backgrounder*, No. 133 (Canada: C.D. Howe Institute, July 2010), 3.

These expropriations cases place the rights of private investor's above those of the government's sovereign rights to regulate land use, environmental and health concerns. This issue has been particularly difficult for urban planners who have had to find a balance between considerations for public land use provisions with expanded private investors' rights. Along with the dispute settlement clause explored below, the expropriations and dispute settlement clauses created a supranational system subjecting states' land management practices to international treaties.

Dispute resolution

In addition to understandings of expropriations and compensation, NAFTA's Chapter 11 also created a new mechanism for dispute resolution, creating an independent third party for arbitration of disputes. Departing from past treaties, Chapter 11 enabled private investors to bring up cases against governments, creating an investor-state process that arbitrates important questions about public interests rather than private concerns that had been the norm in the past.

The arbitration procedures allow investors to choose one of three international arbitration processes under the United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL) or the International Centre for the Settlement of Investment Disputes (ICSID). The tribunal would then proceed under a 3 member commission, 1 appointed each by the investor and the state, and a third neutral arbitrator agreed on by the parties or appointed by the Secretary General of ICSID from the panel of ICSID Arbitrators. This process is common for cases of private disputes, however cases brought up under NAFTA Chapter 11 often involved matters of public interest rather than purely private issues. Several cases brought under Chapter 11 arbitration went beyond strict interpretations of NAFTA's provisions and disputes over cases to touch upon domestic laws of member countries. In turn the dispute resolution clause in effect placed the private investors' property rights above those of state considerations for acceptable land use and urban planning.

A look at several specific cases brought upon by Chapter 11 will give a better understanding of the problems that arose in terms of private rights vs. public goods in terms of a government's ability to regulate its own uses.

Figure 20: Chapter 11 dispute cases

Case Name	Parties	Dispute	Finding	Comments
Glamis Gold vs. the United States	Glamis Gold (A Canadian mining company) and the United States government, specifically the State of California.	Glamis Gold filed claims that the United States had breached articles 1105 (fair and equitable treatment) and 1110 (expropriation) by delaying approval of its pit mining project making it economically unfeasible due to unnecessary regulations. Glamis Gold's intention was to operate its open pit mining site in California on lands near the Quechan Indian Tribe's sacred sites. In order to operate, Glamis Gold had to meet a number of minimum requirements, which it did initially. However, later on, realizing the extent of possible damage to the sacred sites the open pit mining operation could potentially entail, the State of California implemented additional backfiling	The UNICITRAL arbitration court found that Glamis Gold could still potentially make a profit from the operations even with the new requirements hence it dismissed the case and ordered Glamis Gold to pay 2/3 of the costs of the arbitration case.	The case brought questions to the extent a government (both state and federal) could issue its own regulations on land use and the potential conflict this could arise for private investors. In issuing its ruling, the arbitration tribunal understood the sensitive nature that its ruling could have on broader questions of a

		requirements to protect areas near the sites. Glamis Gold claimed that these additional backfilling requirements would render it economically unfeasible for it to carry out its business operations.		government's rights vs. investor's rights in the public sphere and therefore set out precedence for public disclosure and rationale in its decision making.
Metalclad vs. Mexico	Metalclad Inc, a United States Company vs. the Municipality of Guadalcázar	In 1993, Metalclad bought the Mexican corporation, Coterin who was involved in hazardous waste landfill operations in Mexico. Upon purchase of Coterin, Metalclad sought to expand Coterin's operations to include a toxic waste processing plant and landfill. Although Metalclad was able to obtain federal and state permits for this expansion, it was unable to obtain construction permits from the local municipality. Even so, Metalclad went ahead with construction of the new facility as it reapplied for a construction permit. The	In 2000, the Tribunal under the World Bank's International Center for the Settlement of Investment Disputes (ICSID) awarded Metalclad 16,685,000 USD. The tribunal found that local municipality's actions accounted to an indirect expropriation in violation of Chapter 11. The tribunal also found that Mexico failed to meet fair minimum	The tribunal's initial rulings greatly expanded both the definition of expropriations as well as article 1105 to encompass actions further than any other seen before. The tribunal's decisions greatly hamper municipal

		facility was completed in 1995, but a final denial by the municipal government prevented it from further operations. In 1997, the Governor of San Luis Potosi went even further declaring the site part of a special ecological zone in need of preservation. In response to these actions, Metalclad sued the Mexican government under Article 1110 (expropriation without compensation) and Article 1105 (fair and equitable treatment) for a sum of 90 billion USD.	standards because it led Metalclad to believe that it had the correct permits (federal and state) level to proceed and did not sufficiently lead the investor in a “predictable” framework for private investment. Even more, the tribunal found that by not issuing a permit in the first place, the local municipality had violated its own domestic law, and therefore this was a violation of Article 1105. They also ruled that this process also amounted to an expropriation. However, Mexico challenged the decision to	government’s ability to decide on permitting and zoning issues. In addition it called into question the legitimacy and interpretation of local laws and litigated the interpretation of local laws. Instead of agreeing with the domestic interpretation of the law, it instead voted with the investor’s interpretation. Taken together, even though

			Canadian courts. Subsequently, the court struck down large sections of the Tribunal decision, especially those associated with Article 1105 and the obligation of the municipality to provide a clear transparent process. In the end, the Canadian court agreed that actions (including declaring the zone an ecological preserve) amounted to an expropriation and awarded Metalclad 15.6 million USD.	sections of the decisions were overturned in a later case, the tribunal's ruling questioned local laws and undermined local government's ability to both interpret its own laws or to implement them.
Ethyl Corp. vs. Canada	Ethyl Corporation, a chemical company with a subsidiary in Canada called Ethyl Canada vs. the Canadian Government	Ethyl Corporation produced a gasoline additive called methylcyclopentadienyl manganese tricarbonyl (MMT) that contains manganese a human neurotoxin. MMT is produced only in the United States by Ethyl Corp and	The case was filed under UNCITRAL, even though Canada objected since the law had not come into effect. The UNICITRAL panel rejected the	Although the case was not settled by the UNICITRAL panel, the ramifications of the case are far

		imported into Canada by its subsidiary where it is diluted and sold to Canadian gasoline refiners. In 1977, MMT was banned in California due to environmental and health concerns. In 1996, the Canadian parliament debated whether Canada should ban the import and inter-provincial transport of MMT due to similar health, environmental, and performance concerns. In 1997, the Canadian government voted to ban the import and transport of MMT. In response, Ethyl corporation sued for compensation of \$251 million citing the regulation amounted to expropriation of its assets, a violation of Article 1102 requiring national treatment, since the ban was only on imports, and Article 1106 citing a performance requirement since Ethyl Corp would need to build a factor in every Canadian province if	government's claims and allowed the dispute to proceed. In the end, the government settled with Ethyl in 1998, reversing its ban on MMT and paying legal fees and damages amounting to \$13 million.	ranging. The successful suit questions a government's ability to institute preemptive regulations for the public's environmental and health concerns. By equating a ban on an import as expropriation, the Ethyl case expands the definition of expropriation of property but also extends them to potential assets.

		they wanted to sell MMT within the country.		
Mondev vs. City of Boston	Mondev International, a real estate developer firm in both the United States and Canada and the City of Boston, United States	In 1978, Lafayette Place Associate, a company controlled by Mondev signed an agreement with The City of Boston and the Boston Redevelopment Authority to develop a large section of downtown Boston. The development entailed two phases, phase 1 was completed, but Phase II was never completed. Phase II saw the City of Boston building an underground parking garage with Mondev developing a parcel of land sold to it by the City of Boston at a formula price agreed to in the 1978 agreement. However by the time that Phase II was set to begin in 1986, the value of the land originally slated to be sold to Mondev had risen considerable and the city no longer wanted to sell the land at the lower price.	In 2002, the tribunal dismissed all claims.	Although in the end the international tribunal dismissed all claims, the action by Mondev under NAFTA's arbitration agreements shows how private companies have tried to use international arbitration to circumvent domestic judicial systems. In this case it applied specifically to domestic state immunity in

		Mondev sued to the Massachusetts Superior Court for breach of agreement. The jurors agreed and awarded Mondev \$16 million, 9.6 million for breach of contract with the City, and 6.4 million for the BRA's intentional interference with the contract. Later on, the judge in the case reduced the finding to \$9.6 million finding that the BRA was a public employer and was immune from tort claims. The finding for \$9.6 million was appealed to the Massachusetts Supreme Court who annulled the entire claim finding that the Mondev and its Boston based LPA had failed to demonstrate that it could perform its contractual obligations and upheld the ruling that BRA was immune from civil liability. The US Supreme Court did not re-hear the case, thereby affirming the		decisions regarding land sales.

		state's sovereign immunity. In turn Mondev filed a Chapter 11 suit with the ICSID claiming that the US judicial system findings amounted to expropriation without compensation of a potential \$50 million in non-realized profits (Article 1110). Under Article 1105 Mondev claimed that the City of Boston had broken minimum standard treatments for foreign investors due to the Massachusetts's Supreme Court's stripping of the \$16 million due to sovereignty immunity. It also filed under article 1102 for national treatment guarantees finding that the BRA and Boston City council had an anti-Canadian bias.		

For discussions of other cases filed under Chapter 11 please see the International Institute for Sustainable Development's, "Private Rights, Public Problems: a Guide to NAFTA's Controversial Chapter on Investor Rights," Public Citizen's "NAFTA Chapter 11 Investor-to-State Cases: Bankrupting Democracy," and the Government Accountability Office's, "North American Free Trade Agreement: U.S. Experience with Environment, Labor and Investment Dispute Settlement Cases."

Environmental clause

Interestingly although Chapter 11 brought about clear problems related to government's ability to regulate environmental and health protection issues, Chapter 11 also included specific provisions related to environmental protections. Language in Article 1114 lays out two principles: that Chapter 11 does not prevent countries from adopting environmental protection measures and countries should not relax environmental protection laws in order to attract investment.

The article reads:

Nothing in this Chapter shall be construed to prevent a Party from adopting, maintaining or enforcing any measure otherwise consistent with this Chapter that it considers appropriate to ensure that investment activity in its territory is undertaken in a manner sensitive to environmental concerns.

The Parties recognize that it is inappropriate to encourage investment by relaxing domestic health, safety or environmental measures. Accordingly, a Party should not waive or otherwise derogate from, or offer to waive or otherwise derogate from, such measures as an encouragement for the establishment, acquisition, expansion or retention in its territory of an investment of an investor. If a Party considers that another Party has offered such an encouragement, it may request consultations with the other Party and the two Parties shall consult with a view to avoiding any such encouragement.¹³³

This along with NAFTA's previous side agreements strives to include some semblance of environmental consideration into the otherwise investment driven imperatives of the agreement. However, the second clause of the environmental provision merely notes that governments "should" not, rather than "shall" not undertake any practices that would otherwise lead to further deterioration of the environment. In doing so, the negotiators of the agreement left much room for states to determine what would be appropriate.

¹³³ The North America Free Trade Agreement, (1992), Chapter 11, Article 14, http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/nafta-alena/texte/chap11.aspx?lang=en#article_1114.

However, one key problem of Chapter 11's environmental paragraphs was that they were never fully aligned with NAFTA's side agreement on environmental protection. A mechanism was not established for the streamlining of environmental clauses throughout the NAFTA, leaving only the side agreement as a functional body, while Chapter 11's environmental clause was left as a lone consideration.

Summary

In total NAFTA's investment chapter changed the way that land use, specifically property rights versus public land use was considered by the government. In effect it shifted the power for land development, urban planning, and social and environmental regulations from local and national governments into the hands of private investors. By setting up a system that greatly favored investors' rights, the concept of land management took a new turn from traditionally held differentiation between the power of the state and the power of private investors. However, NAFTA also recognized that investment and trade liberalization could be highly detrimental to social and environmental conditions and established side agreements to address these issues. Within the investment chapter itself, environmental considerations were also included. Unfortunately, the environmental considerations of Chapter 11 were never fully integrated into NAFTA's side agreement on environmental protection leaving it in effect just language rather than an enforceable element.

3.3. AFTA's institutional framework to cope with land issues

ASEAN

ASEAN started as a smaller block of only a few core countries: The Association of Southeast Asia (ASA), an alliance consisting of the Philippines, Malaysia (Federation of Malaya at this time) and Thailand founded in 1961. During a dispute between Indonesia, the Philippines and Malaysia, Thailand brokered reconciliation between the parties. During these reconciliation talks, the idea for a formal organization to improve the cooperation among these four regional states arose and was pursued. At this time, Singapore also requested to be included in the preparations. 8 August 1967 marks the beginning of ASEAN, when the Foreign Ministers of the five ASEAN founding states - Adam Malik of Indonesia, Narciso R. Ramos of the Philippines, Tun Abdul Razak of Malaysia, S. Rajaratnam of Singapore, and

Thanat Khoman of Thailand - met in Bangkok and signed the ASEAN Declaration, commonly known as the Bangkok Declaration.

In the years that followed, ASEAN steadily grew: While Papua New Guinea was accorded only observer status in 1976, Brunei Darussalam joined on 8 January 1984 as full member state, followed by Vietnam on 28 July 1995 and by Lao PDR and Myanmar on 23 July 1997. Cambodia's accession, which was scheduled together with Laos and Myanmar, was deferred due to the country's internal political struggle and so the country joined later, on 30 April 1999, following the stabilization of its government, creating today's ten members ASEAN.

The ASEAN Declaration stated "the establishment of an Association for Regional Cooperation among the Countries of Southeast Asia to be known as the Association of Southeast Asian Nations (ASEAN)" which aims in the short term to accelerate economic growth, social progress and cultural development in the region, to promote regional peace and stability through abiding respect for justice and the rule of law, to promote active collaboration and mutual assistance on matters of common interest in the economic, social, cultural, technical, scientific and administrative fields, to provide assistance to each other in the form of training and research, to collaborate more effectively for the greater utilization of their agriculture and industries, the expansion of their trade, as well as to promote South East Asian studies and to maintain close, beneficial cooperation with international organizations with similar aims.¹³⁴

Throughout the 1970s, the organization followed its pledge to improve economic cooperation, especially following the Bali Summit of 1976. After a decade of relatively slow progress in the 1980s, momentum for further integration was revived when, in 1990 Malaysia, proposed the creation of an East Asia Economic Caucus composing the then-members of ASEAN as well as the People's Republic of China, Japan, and South Korea. This caucus had been proposed with the intention of counterbalancing the growing influence of the United States in the Asia-Pacific Economic Cooperation (APEC) as well as in the Asian region as a whole. However, this proposal failed, because of heavy opposition from the United States and Japan.¹³⁵

¹³⁴ ASEAN website, <http://www.asean.org/7069.htm> , <http://www.asean.org/3839.htm> , <http://www.asean.org/64.htm> .

¹³⁵ Asia's Reaction to NAFTA, Nancy J. Hamilton. CRS - Congressional Research Service. <http://digital.library.unt.edu/ark:/67531/metacrs66/> Retrieved 13 January 2011.

Despite this set back, Thai Prime Minister Anand Panyarachun proposed in 1991 a regional free trade area, which was agreed upon with amendments during the ASEAN Seniors Economic Official Meeting (AEM) in Kuala Lumpur. In January 1992, the ASEAN members (at that time Brunei, Indonesia, Malaysia, Philippines, Singapore and Thailand) signed the Singapore Declaration at the heart of which was the creation of the ASEAN Free Trade Area (AFTA) within the next 15 years.

AFTA

The primary goals of AFTA seek to increase ASEAN's competitive edge as a production base in the world market through the elimination of tariffs and non-tariff barriers within ASEAN and to attract more foreign direct investment to ASEAN.

The primary mechanism for achieving these goals is the Common Effective Preferential Tariff (CEPT) scheme, which was signed in 1992 as a schedule for phasing out tariffs and as a goal to increase the region's competitive advantage as a production base geared for the world market. This mechanism would act as the framework for the ASEAN Free Trade Area. In short, it requires that tariff rates levied on a wide range of products traded within the region to be reduced to no more than five percent and other non-tariff or quantitative restrictions to be eliminated. Vietnam, Laos, Myanmar and Cambodia were required to sign the AFTA agreement in order to join ASEAN, but were given longer time frames in which to meet AFTA's tariff reduction obligations. Planned to be carried out in phases until 2008, the schedule was continuously moved forward in response to the regional financial crisis of 1997, and so AFTA was realized by 1 January 2003 - five years earlier than originally envisaged. Furthermore, over the course of several years, the initial program of tariff reductions was broadened and accelerated and other "AFTA Plus" activities were initiated. This includes efforts to eliminate non-tariff barriers, harmonization of customs nomenclature, valuation, and procedures and development of common product certification standards.

CEPT

The Common Effective Preferential Tariff (CEPT) Scheme was introduced to implement the AFTA Agreement in practice and encompassed manufactured and semi-manufactured products, including capital goods and processed agricultural products. Unlike the EU, AFTA

does not apply a common external tariff on imported goods. Each ASEAN member can impose own tariffs on goods entering from outside ASEAN based on its national schedules. However, for goods originating within ASEAN¹³⁶, ASEAN members are to apply a tariff rate in a band between 0 to 5 percent by 2002. The ASEAN-CLMV (this is Cambodia, Laos, Myanmar, and Vietnam) countries were allowed to apply less stringent deadlines: Vietnam had to meet this objective by 2006, Laos and Myanmar by 2008 and Cambodia by 2010.

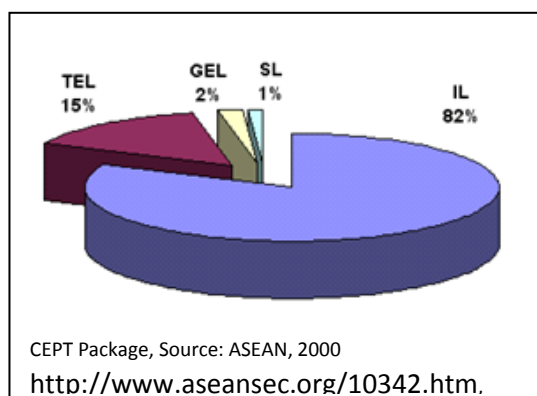
Additionally, the liberalization process was carried out at different speeds according to product groups, as lists were drawn up to exclude certain products from CEPT:

Products in the **Inclusion List (IL)** had to be liberalized through a reduction of intra-regional tariff rates to a maximum of 5 % in the above mentioned time frame.

Certain “sensitive” products on three lists, the Temporary Exclusion Lists (TEL), Sensitive Lists (SL) and General Exception Lists (GE), were allowed for (temporarily) exclusion from tariff reduction.

Products in the **Temporary Exclusion List (TEL)** can be “shielded” from immediate liberalization for a limited period of time. Over time, all products in the TEL have to be transferred to the Inclusion List (IL) in order to bring tariffs down to a maximum of 5%.

The **Sensitive List (SL)** primarily contains unprocessed agricultural products. Trade in these products has to be liberalized but are given a longer timeframe.¹³⁷



Products in the **General Exceptions List (GEL)** are permanently excluded from trade liberalization for reasons of “protection of national security, public morals, human, animal or plant life and health and articles of artistic, historic or archaeological value.”¹³⁸

¹³⁶ Tariff reductions only apply to products that comply with the “ASEAN content requirement”. This means that at least 40% of the value of a product must originate in ASEAN countries.

¹³⁷ For ASEAN 6 countries by 2010, Vietnam by 2013, Laos and Myanmar by 2015 and Cambodia by 2017

Reviewing the CEPT, Cuyvers, De Lobaerde and Verherstraeten critically point out that the scheme is in practice hardly used: *“Calculations show that only 5% of intra-ASEAN trade has been carried out using CEPT tariff rates (Reyes, 2004). Experts say that local enterprises do not bother to go through all the necessary formalities, or just do not know that their business transactions qualify for these preferential tariff rates. The authorities in countries still applying relatively high tariffs, do not bother to inform the local business sector about the CEPT, as they do not want to lose tariff revenues. In other countries, levying relatively low tariff rates, the difference between the CEPT and the ordinary rate is just too small to take the trouble anyway (Economist, 2004).”*¹³⁹

On a positive side, in trade performance, ten years after AFTA was established in 1992, AFTA has reached its initial targets. ASEAN-6 as the original signatories to AFTA agreement have lowered their tariffs to 0-5% on about 96% their tariff lines, in accordance with the agreed schedule. In fact, in 2010, ASEAN lowered its tariffs to 0-5% in 99.1% of its tariff lines.¹⁴⁰

Already in December 1997, ASEAN leaders had adopted the ASEAN Vision 2020, which can be regarded as a long-term road-map for ASEAN. The plan envisaged the establishment of an ASEAN Community by the year 2020, made up of three different pillars: an ASEAN Economic Community (AEC), an ASEAN Security Community (ASC) and an ASEAN Socio-cultural Community (ASCC). These pillars shall be “closely intertwined and mutually reinforcing for the purpose of ensuring durable peace, stability and shared prosperity in the region” and to “continue its efforts to ensure closer and mutually beneficial integration among its member states and among their peoples”¹⁴¹ The AEC was meant to be a single market and production base, with free movement of goods, services, investment, skilled labor and a freer flow of capital. It should also foster equitable economic development in the region and reduce poverty and socio-economic disparities by the year 2020.

¹³⁸ ASEAN Secretary website, <http://www.aseansec.org/10342.htm>.

¹³⁹ Cuyvers, De Lombaerde and Verherstraeten, “From Afta toward an ASEAN economic community... and beyond”, (CAS Discussion paper No 46, 2005), 5.

¹⁴⁰ Indonesia Investment Coordination Board BKPM, www.bkpm.go.id.

¹⁴¹ Declaration of ASEAN Concord II , ASEAN website, <http://www.aseansec.org/19096.htm> .

Figure 21: Average CEPT rates by country 1993-2003 (percent)

Country	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Brunei D.	3.78	2.64	2.54	2.02	1.61	1.37	1.55	1.26	1.17	0.96	1.04
Indonesia	17.27	17.27	15.22	10.39	8.53	7.06	5.36	4.76	4.27	3.69	2.17
Malaysia	10.79	10.00	9.21	4.56	4.12	3.46	3.20	3.32	2.71	2.62	1.95
Philippines	12.45	11.37	10.65	9.55	9.22	7.72	7.34	5.18	4.48	4.13	3.82
Singapore	0.01	0.01	0.01	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Thailand	19.85	19.84	18.16	14.21	12.91	10.24	9.58	6.12	5.67	4.97	4.63
ASEAN-6	11.44	10.97	10.00	7.15	6.38	5.22	4.79	3.64	3.22	2.89	2.39
Cambodia								10.39	10.39	8.89	7.94
Lao PDR						5.00	7.54	7.07	7.08	6.72	5.86
Myanmar						2.39	4.45	4.43	4.57	4.72	4.61
Vietnam				0.92	4.59	3.95	7.11	7.25	6.75	6.92	6.43
CLMV				0.92	4.59	2.98	6.31	7.51	7.17	6.77	6.22
ASEAN-10				7.03	6.32	4.91	5.01	4.43	4.11	3.84	3.33

Source: ASEAN Secretariat

The goal to eliminate tariff barriers among the South East Asian countries would create a regional market for almost 600 million people, and member states continued to work for further integration.

Dispute settlement mechanisms and protocols

Although ASEAN national customs and trade authorities coordinate among themselves, disputes can arise. The ASEAN Secretariat has no legal authority to resolve such disputes, so disputes are resolved bilaterally through informal means or through dispute resolution mechanisms.

Until 1996, dispute settlement was outlined in only one article in the Framework Agreement on Enhancing ASEAN Economic Cooperation which was signed in Singapore 1992 and amended in Bangkok in 1995. Recognizing the need to expand this article, a Protocol on Dispute Settlement Mechanism was written and signed by all the seven member states of

ASEAN of that time. It gave clear timelines for when to request a consultation and an appendix that clarified rules and procedures. Along this protocol, member states which are party to dispute may seek good offices, conciliation or mediation. If these consultations fail to settle the dispute within 60 days, the matter needs to be raised to the Senior Economic Officials Meeting (SEOM). SEOM then can either establish a panel or where applicable, raise the matter to a special body in charge. Panel decisions can be appealed to an appellate body formed by the ASEAN Economic Community Council.¹⁴²

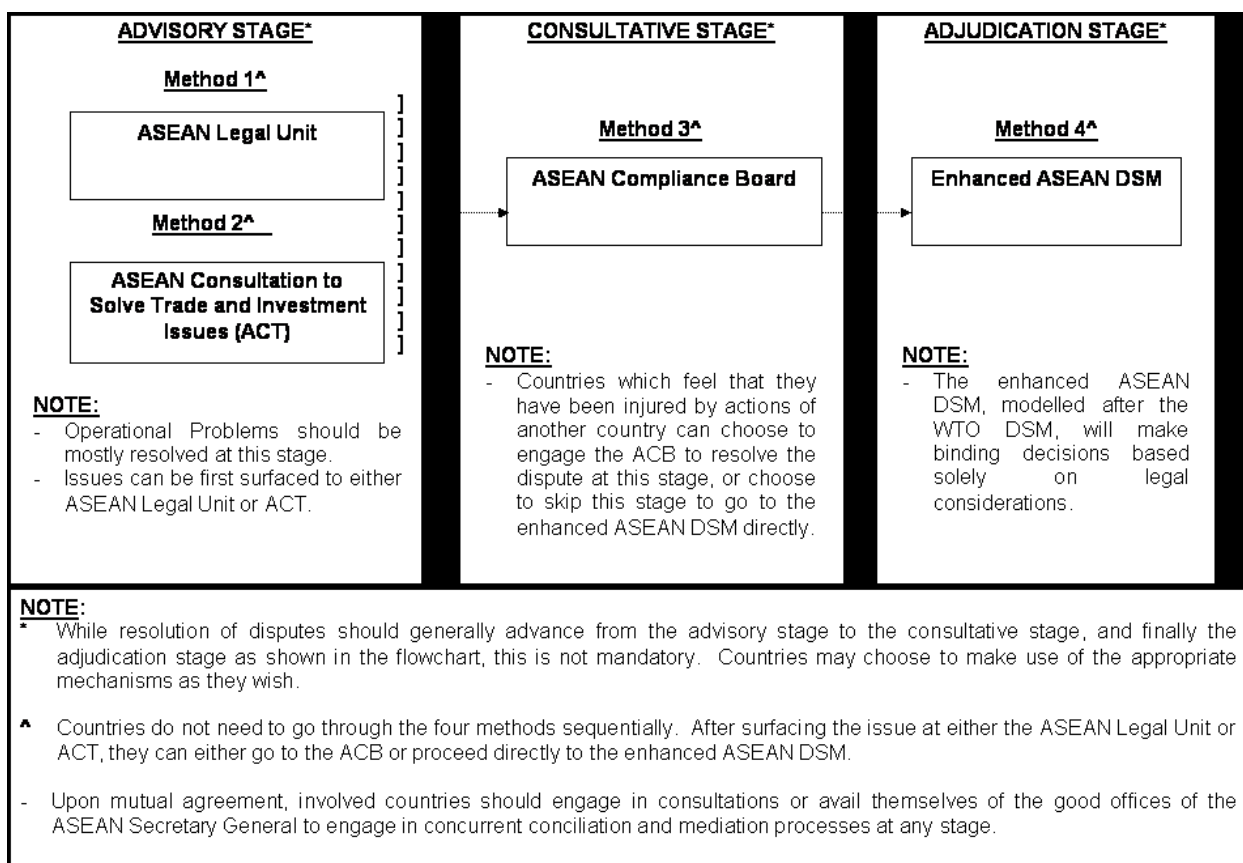
This protocol was replaced by the ASEAN Protocol on Enhanced Dispute Settlement Mechanism, signed in Vientiane on 29 November 2004. The main “enhancements” included a more elaborate explanation of the dispute settlement process, a few changes in procedures such as timeframes, an article on compensation and the suspension of concessions as well as the development of a revolving ASEAN Dispute Settlement Mechanism Fund.¹⁴³

The Protocol has almost never been invoked because of the role of SEOM in the dispute resolution process. SEOM decisions require consensus among all ASEAN members, and since both the aggrieved party and the alleged transgressor are both participants in the SEOM, such consensus cannot be achieved. This discourages ASEAN members from invoking the protocol, and often they seek dispute resolution in other fora such as the WTO or even the International Court of Justice. This can also be frustrating for companies affected by an AFTA dispute, as they have no rights to invoke dispute resolution yet their home ASEAN government may not be willing to invoke the Protocol. The ASEAN Secretary General has listed dispute resolution as a necessary reform for proper administration of AFTA and the AEC.

¹⁴² Protocol on Dispute Settlement Mechanism, Manila, 20 November 1996,
<http://www.asean.org/16654.htm>.

¹⁴³ ASEAN Protocol on Enhanced Dispute Settlement Mechanism, Vientiane, 29 November 2004,
<http://www.asean.org/16754.htm>.

Figure 22: ASEAN dispute settlement strategies



Source: http://www.aseansec.org/hltf_flowchart.htm.

A further progress in DSM was made on the 16th ASEAN Summit which ended in Hanoi on 9 April 2010 with the completion and signing of the Protocol to the ASEAN Charter on Dispute Settlement Mechanisms. It has yet to be ratified by the member states.

3.4. Outlook (China, ROK, subregions e.g. GMS)

Besides the AFTA agreement, the ASEAN has already created more FTAs with other countries and regions. Currently the negotiators are busy concluding the FTA with the EU, while others (e.g. with the People's Republic of China or India) are underway. January 1, 2010 marked the date when the China-ASEAN Free Trade Area Agreement took effect with a major focus on tariff reductions on both sides in order to increase the free flow of goods between the People's Republic of China, as the world's second largest economy, and the ASEAN Economic Community (AEC), which will be fully effective in 2015. In this context it is remarkable that after the financial and economic crises in Europe and the United States of America the Chinese are looking forward to penetrating the up-coming ASEAN single integrated market early. In a first step, the Chinese want to promote their manufactured and agricultural goods (e.g. garments, jewelry, automotive parts, food products and toys) as re-export goods from Thailand to other ASEAN markets via a huge wholesale trade center planned for Bangkok. This huge center will cover a total space of 700,000 square meters.¹⁴⁴ Moreover, the People's Republic of China is pursuing an ambitious infrastructure project for the entire Southeast Asian region in which China's Yunnan Province, should be connected via high-speed trains with Laos, Thailand, Burma, Vietnam, Cambodia, Malaysia and Singapore. These kind of developments require a clear land policy framework as trade centers, and tracks for high speed trains need to have clear land ownership and cannot rely on lease basis only. Up to now, the solutions in most of the countries targeted by China are joint ventures, in many cases with the local Chinese ethnic communities involved as middlemen, brokers, or land owners.

The Greater Mekong Subregion

In 1992, the Asian Development Bank initiated the Greater Mekong Subregion (GMS) program to promote economic cooperation amongst six countries including the People's Republic of China (Yunnan and Guangdong Provinces), Myanmar, Laos, Thailand, Cambodia, and Vietnam. With varying degrees of economic development in the subregions, the GMS

¹⁴⁴ <http://www.chinapost.com.tw/commentary/the-china-post/special-to-the-china-post/2011/01/10/287027/China-seeking.htm>

program sought to streamline the benefits from each of the countries to create a dynamic area for increased trade, investment, and wealth for all. To reach its main objectives, the GMS program envisioned increasing engagement from the private sector to implement many if not most of the activities in the area.

The GMS program consists of nine cooperation areas including: transport, energy, telecommunications, environment, human resource development, tourism, trade, private sector investment, and agriculture. Since the program's inception in 1992, significant progress has been made in major infrastructure development including energy projects as well as transport projects. In addition, agriculture modernizations programs are also underway throughout the region.

Over the past few years, in addition to these nine cooperation areas, the GMS ministers along with the ADB secretariat decided in 1998 to create economic corridors as its new strategy to meet the GMS economic cooperation objectives. Since then, three economic corridors have been established, the East-West Economic Corridor, the North-South Economic Corridor, and the Southern Economic Corridor. Of the three, the East-West Economic Corridor is the most developed with a number of Special Economic Zones and the first completed transportation corridor central to the GMS economic cooperation program.

With the GMS program heavily invested in large scale infrastructure projects spanning the region, several key issues areas related to land use have arisen, most notably in its transportation corridor and special economic zones. With the development of the economic corridors requiring large land use changes (from both agricultural, forestry to industrial zones) the GMS countries will be confronted with significant questions especially forestry management to relocation issues. This section will review the progress of three economic corridors and highlight some potential land use issues that may arise from their full implementation.

East–West Economic Corridor

Of the three economic corridors, the East-West Corridor is the most developed. Its transportation corridor was completed in 2007. The 1,320 km transportation corridor stretches from Mawlamyine, Myanmar, through Mae Sot, Thailand to Kaysone, Phamvihane Laos,

ending in Dong Ha Vietnam. Along the corridor a series of commercial nodes have been set up in each country including: Maylamine-Myawaddy in Myanmar, Mae Sot – Phitsanulok - Khon Kaen - Kalasin – Mukdahan in Thailand, Savannakhet - Dansavanh in Lao PDR and Lao Bao – Dong Ha – Hue – Da Nang in Vietnam. The transportation corridor was the first completed step for the EWEC to facilitate the free flow of goods. Next steps for the project include completion of other core transport issues including railways and air transport. The corridor will then move onto the development of other infrastructure projects including power grid extensions and telecommunications development. In addition to the transportation initiatives, several special economic zones have been established including the ones in Mae Sot, Savannakhet and Savan - Seno economic zones.¹⁴⁵ However, the economic corridor is not yet realized. The ADB's upcoming plans are focused on tying on the remainder of its activities to further economic initiatives including major improvements in improving the investment environments to promote cross border trade and remove obstacles to trade.

Southern and North-South Economic Corridors

In comparison to the EWEC, both the Southern and North-South Economic Corridors are only beginning to be built. The first initiatives will establish a full transport corridor (like the EWEC) through both projects. For the Southern Economic Corridor, several sub-corridors and links will be as follows:

- 1) Bangkok-Phnom Penh-Ho Chi Minh – Vung Tau Central Sub-corridor
- 2) Bangkok-Siem Riep-Stung Treng-Rathanakiki-O Yadov-Pleiku – Quy Nhon Northern Sub corridor
- 3) Bangkok – Trat – Koh Kong-Kampot – Ha Tien – Ca Mau City – Nam Can Southern Coastal Sub corridor
- 4) Sihanoukville – Phnom Penh – Kratie –Stung Treng – Dong Kralor – Pakse – Savannakhet inter East-West Economic Corridor Link.¹⁴⁶

The North- South Corridor on the other hand contains three main routes:

¹⁴⁵ Asian Development Bank, "Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion: East West Corridor," 6-13.

¹⁴⁶ Asian Development Bank, "Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion: Southern Corridor Summary," 1-5.

- 1) Kunming-Chiang Rai – Bangkok through either Lao or Myanmar (Western Sub corridor)
- 2) Kunming-Ha Noi – Hai Phong Route (Central Sub corridor)
- 3) Nanning – Hanoi via the Youyi Pass or Fangcheng-Dongxing – Mong Cai (Eastern Sub corridor¹⁴⁷)

The routes will intersect with both the Southern and EWEC at certain nodes, such as Mae Sot.

Once the main transport corridors are completed for these two sub-corridors, further work will be implemented to create SEZs and other major industrial zones.

Major land use issues

With these economic corridors being envisioned several issues will need to be addressed including:

- 1) During construction of the transportation and infrastructure development, relocations of communities will need to be made. Issues of appropriate relocation will need to be addressed in a fair and appropriate manner that both compensate families for their land lost and doesn't lead to socio-economic hardship.
- 2) In promoting SEZ and investment and trade liberalization policy, the GMS countries face vastly different economic systems and understandings of private property and land use policy. These policies will need to be reconciled. Thus far, the policy framework and liberalization policies have not been fully developed or harmonized across the region. They have only been made on a bilateral basis for the most part.
- 3) For the conversion of previous forestry land to land for agriculture and development, zoning laws will need to be reconsidered finding a balance between environmental protections and development. This could also potentially interfere with local indigenous land rights depending on the specific development project.

¹⁴⁷ Asian Development Bank, "Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion: North South Corridor," 5-12.

- 4) Land prices along economic corridors will also rise, pricing out individuals and families.

Besides the GMS and the mentioned subregions, the development of other Free Trade Areas (FTAs) is an important factor influencing the long term perspectives of land ownership and land usage. However, most of the FTAs – neither the FTAs from ASEAN with other countries regions nor Thailand with other countries or regions – neglect the land issues as a high percentage of content is solely focused on trade and tariffs. This may change, however, if foreign direct investment will play an increasingly role among the partners of FTAs.

At the moment a flash picture of the land issues in FTAs is captured in the figure below, however, it would need another in-depth study to analyze the medium and long term effects of each FTA on land issues in general and Thailand in special.

Figure 23: Important Free Trade Areas in ASEAN/Thailand (focus: land issues)

	ASEAN	Main Topics	Land Issues		Thailand	Main Topics	Land Issues
Australia	See Australia/ New Zealand				TAFTA, 2005 Thailand- Australia Free Trade Agreement ¹⁴⁸	Thailand eliminated 53% of its tariffs in 2005 with another 41% being eliminated in 2010	
China	yes, 2002, 2010	2002: elimination of tariffs and non-tariff barriers, liberalization of trade in services and investment, strengthen trade facilitation measures, economic co-operation in areas of common interest ¹⁴⁹ 2010: Further regulating investment,			yes, 2003	Agreement was limited to agricultural products	

¹⁴⁸ Australian Government, Department of Foreign Affairs and Trade: <http://www.dfat.gov.au/fta/tafta/index.html>.

¹⁴⁹ Malaysia External Trade Development Cooperation (matrade):
http://www.matrade.gov.my/cms/content.jsp?id=com.tms.cms.article.Article_hide_ASEANChina.

		Investor-state dispute settlements, Protection of investors, fair and non-discriminatory treatment of investors					
India	India-ASEAN RTIA, 2009	Liberalise tariffs of around 4000 items			India-Thailand Free Trade Agreement, 2003	Investment, liberalise trade in services, dispute settlement mechanisms, protection of investment, removal of non-tariff barriers	The sectors of cooperation also include construction and aquaculture as well as forestry and environment.
Japan	AJCEP, 2008	Simplifying customs regulations, Preferential tariff treatment, Liberalise and facilitate trade, Dispute settlement	Areas of cooperation include agriculture, forestry and fisheries.		yes, 2007	Tariff reductions, easier immigration procedures for Thai chefs	

		procedures				
New Zealand	See Australia/ New Zealand				CEP, Closer Economic Partnership Agreement, 2005	Labour, environment, Customs Cooperation
South Korea	ASEAN-ROK, 2004	tariff reductions, rules of origin, modification of concessions, removal of non-tariff barriers, safeguard measures ¹⁵⁰	The agreement includes among others cooperation in agriculture, fishing, natural resources, plantation commodities, forestry and mining.		no	

¹⁵⁰ Malaysia External Trade Development Cooperation (matrade):
http://www.matrade.gov.my/cms/content.jsp?id=com.tms.cms.article.Article_hide_ASEANKorea.

USA						
Australia/ New Zealand	AANZFTA ¹⁵¹ , 2009	Tariff reductions, Enhanced protection for investment, Dispute settlement, Movement of people, Liberalized trade in services (especially education)			See individual countries	
EU	Still under negotiation ¹⁵²				no	
GCC	no				no	

¹⁵¹ Australian Government, Department of Foreign Affairs and Trade: <http://www.dfat.gov.au/fta/aanzfta/index.html#FullText>.

¹⁵² EU Commission, Enterprise and Industry: http://ec.europa.eu/enterprise/policies/international/facilitating-trade/free-trade/index_en.htm.

Even though often not explicitly mentioned in the free trade agreements (FTA) land might be affected. Closer cooperation in agriculture, mining, forestry or other areas closely related to land and natural resources need special attention especially since Thailand is a major exporter for agricultural products.

Apart from this there have been several cases of land grabbing related to FTAs outside ASEAN and Thailand. One example is the incident that happened after the USA and Peru signed a FTA in 2005. Large areas of the rainforest have been given to investors to establish oil and gas pipelines. The indigenous communities protested against the land-grabbing and the Constitution Commission declaring the government decrees unconstitutional were ignored. On the 5th of June 2009 police forces with helicopters arrived at the highway that had been occupied by the Peruvian Amazon Indians. They used tear gas and started shooting the crowds of protestors.¹⁵³

4. *Analyzing measures of FDI / investment promotion*

4.1. EU's analysis of FDI flows

To analyze the developments of the FDI in Europe, especially in the context of EU enlargement, this section will first of all discuss FDI promotion measures in the EU before examining the development FDI flows. Beside the development of overall FDI flows in Eastern Europe it will be shown by different indicators which countries might have performed better or worse than it could have been expected. Out of this two parts it will be discussed which promotion measures have favored FDI in the (Eastern) European countries and which did not. Therefore, different case studies on EU-FDI flows will be considered. It will be shown that the perspective of EU accession can be stated as one major factor favoring FDI inflows.

¹⁵³ [Raúl Zibechi](http://www.cipamericas.org/archives/1748), "Massacre in the Amazon: The U.S.-Peru Free Trade Agreement Sparks a Battle Over Land and Resources", *CIP America - the Americas Program*, (15/06/2009), <http://www.cipamericas.org/archives/1748>.

4.1.1. EU's FDI promotion measures

Based on the discussed institutional framework (Chapter 3.1.) of the European Union the objective of the European Union is clear: A common integrated market. Therefore, in theory all barriers between the EU member states should be abandoned. Fulfilling the treaty provisions of the “four freedoms”, goods, services, labor and capital should flow without any restrictions. Further, the European Union established a huge set of laws and guidelines to harmonize national standards and requirements to also eliminate Non-Tariff-Trade barriers. EU-Regulations affect trade policy, competition policy, consumer protection policy, environmental policy, and public procurement policy, policy towards small and medium enterprises, social policy, transport policy and socio-economic cohesion policy.¹⁵⁴

Further, intra-European competition is favored. For example, there are also rules in place that – according to the principle of equal treatment, public bid invitations that exceed a certain amount has to be issued EU-wide to give equal chances to all potential competitors. Furthermore, EU states might profit from the European structural funds, strengthening own incentives to develop business friendly environments in weak regions. As the “poorest” states of the EU-27, the Eastern European countries especially profit from these possibilities. Poland as the largest recipient for example will receive 67 billion Euro from 2007 until 2015. This money will help to raise the competitiveness of the Polish economy through, among others, transport infrastructure development.¹⁵⁵

But as mentioned before, the partly protectionist behavior of member-states may still hinder foreign investment. The European Institutions are therefore a key player to ensure the functioning of the common market. Beyond that, the EU institutions, mostly the European Commission often act as an agent of liberalization and privatization of national markets as well for the cutback of (national) subsidies. This is especially the case on markets where state-owned suppliers are still dominant, for example in sectors like railway, energy or telecommunication. Especially in these sectors, resistance of the member states especially against the possibility of foreign competitors is still virulent. An important step forward to facilitate capital flows through making investments in other

¹⁵⁴ Lucyna Kornecki, “FDI in central and eastern Europe: business environment and current FDI trends in Poland”, in: *Research in Business and Economics Journal*, Embry Riddle Aeronautical University, (2010), 7.

¹⁵⁵ Kornecki, “FDI in central and eastern Europe: business environment and current FDI trends in Poland”, 8.

member states more calculable – was the establishment of the common currency, the “Euro”. So far, 17 member states have joined the Euro-Zone.

Looking outwards, the member states are represented in common by the European Commission as it comes to international trade negotiations, for example in the context of the WTO. As the biggest market in the world it seems more attractive than a (small) single member country. It has to be seen how the European Union will manage the consequences of several financial crises in some of their member states and how the markets will react, but until now, the big advantages for the EU for attracting FDI was its trustworthiness, based on its political capability and also the stability of the common currency, based on the strict Maastricht-criteria. An evidence for the confidence in the EURO and the monetary policy of the European Central bank in the last years was the fact, that the EURO got more and more important as the second reserve currency after the US-Dollar and that also the share of international transactions in EURO has increased constantly.

Looking deeper at the incentives that were undertaken by the single countries to foster FDI, Adjoubei pointed out, that the attractiveness for FDI in Eastern Europe was considerably influenced by privatization.¹⁵⁶ The liberalization process granted foreign investors more privileges in comparison to domestic investors. They were offered protective measures in some industries as well as tax incentives. The characteristic features of the third stage of policies’ development were strong competition for FDI among the Central and Eastern European (CEE) countries and the introduction of a wide range of incentives offered to foreign and domestic investors (incentive-based policy). The CEE countries implemented tax incentives, subsidies and grants, special economic zones, free trade zones and special off shore regulations. As an example Poland offered investors the following incentives: The country established special economic zones, where the local authorities can provide investment incentives, for example tax exemptions related to activities carried out in these zones. Further, subsidies are given for investments for training workers and if an investment meets one of the following criteria¹⁵⁷:

¹⁵⁶ Iouri Adjoubei, “FDI in European transition economies: A closer view”, in: *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications), 17.

¹⁵⁷ Kornecki “FDI in central and eastern Europe: business environment and current FDI trends in Poland”, 8.

- The value of the new investment is at least EUR 10 million
- The value of the new investment is at least EUR 500,000 and it results in development and
- modernization of an existing business, and maintains at least 100 jobs (or 50 jobs if investment is made in one of the priority locations) for at least 5 years
- The new investment creates at least 20 new jobs
- The new investment involves technological innovation
- The new investment introduces modern, environmentally friendly technologies

Further, sources stress the role of national Investment Promotion Agencies (IPA).¹⁵⁸ According to Wills and Wint, IPAs have the following main functions¹⁵⁹:

- **Image building:** Improving a country's image within the investment community as a favorable location for investment,
- **Investment generation:** Generating investment directly
- **Investor facilitation:** Providing services to prospective and current investors,
- **Investment climate amelioration:** Exerting influence to improve a country's investment climate

Hill and McMenamin undertook research on the role of such agencies in Eastern European and Central Asian countries (out of the CIS). 26 were identified and 22 responded to the sent questionnaire. Most of them were supported by foreign financial aid and almost all received at least technical assistance from abroad. Important is, how the agencies are linked to the government system, allowing them to influence state politics to establish conditions that are favorable for FDI.

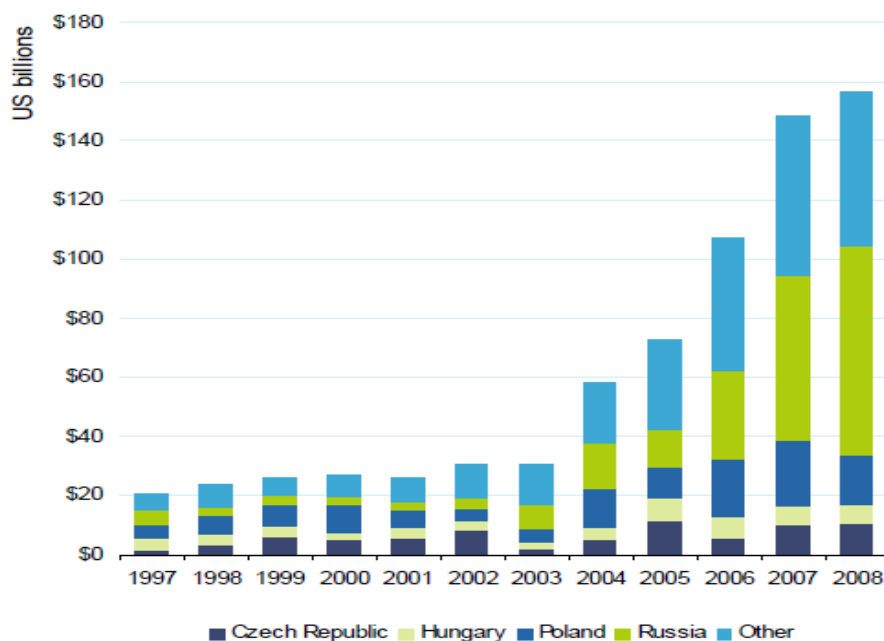
¹⁵⁸ Paid McMenamin and Stephen Hill, "Survey of performance of investment promotion agencies" in: *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications), 25.

¹⁵⁹ Geoffrey Hamilton, "The tasks of an investment promotion agency" in: *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications), 57.

4.1.2. Correlations between the promotion measures and the development of FDI in EU

Overlooking the time shortly before and after the accession of the CEE countries to the Union, the FDI inflow massively increased between 2003 and 2008. However due to the financial crisis and credit crunch FDI decreased by 50% in 2009. The following chart demonstrates the growth of the FDI inflows in the most important Eastern European markets:

Figure 24: FDI inflow to the CEE countries (nominal)



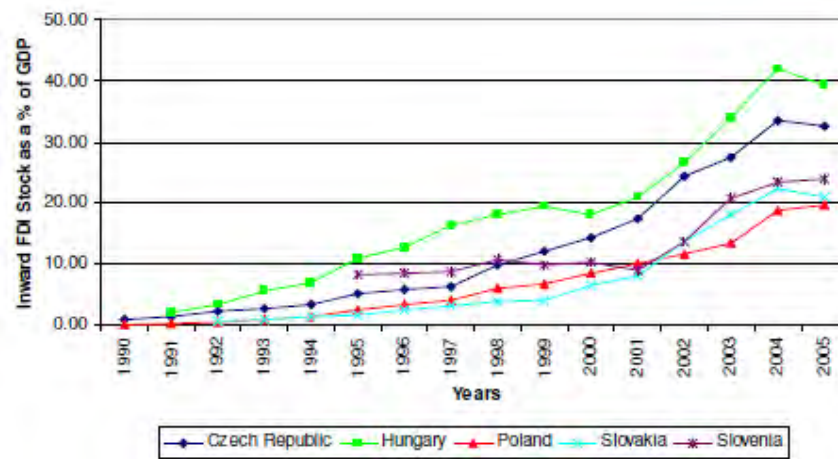
Source: PriceWaterhouseCoopers "Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe - A case of boom and bust? (PriceWaterhouseCoopers)", *Economic Views*, (2010), 2.

Apart from the Extra-EU market Russia, especially Poland attracted high amounts of FDI, but is also (by far) the biggest economy of the new member countries. Another trend of the last years was that some smaller CEE countries could establish themselves as favored FDI recipients. From the EU members, this group includes Bulgaria, Estonia, Latvia and Slovenia. These countries had not attracted large amounts of FDI prior to 2003 but the inflows increased rapidly from 2004 on. This could be taken as a hint for a positive

impact of the EU accession. Especially in Latvia and Slovenia, a great share of the FDI went into the Real Estate sector.¹⁶⁰

However, to measure the importance of the FDI inflow, its overall amount might be misleading due to the different sizes of the Eastern European economies. Therefore, it is helpful to have a look at FDI inflow in relation to GDP. To show the growth of FDIs in Eastern Europe, their overall stock can be expressed in relation to the GDP.

Figure 25: Inward FDI stock as a % of GDP, 1990-2005

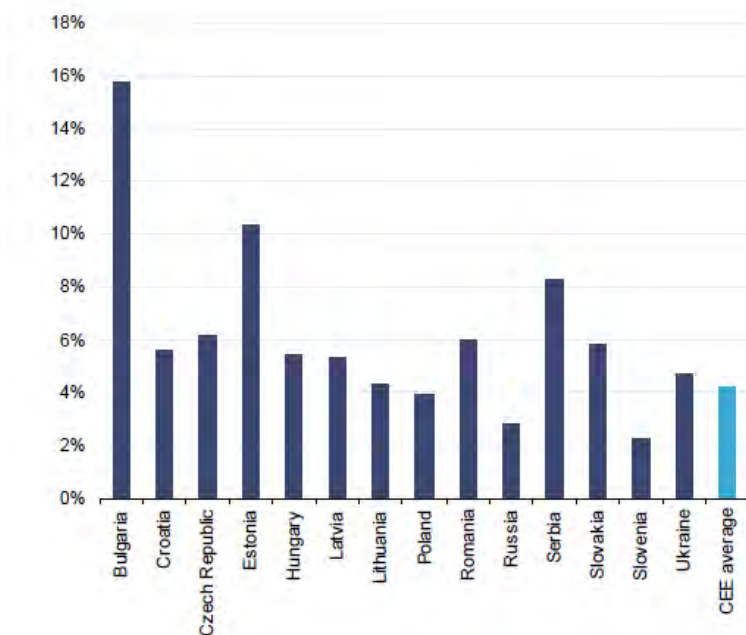


Source: Lucyna Kornecki, "FDI in central and eastern Europe: business environment and current FDI trends in Poland", in: *Research in Business and Economics Journal*, Embry Riddle Aeronautical University, (2006), 6, based on Data of UNTAC and UNECE.

The graphs show that the stock of FDI in the selected countries grew massively, especially before the EU accession. Another calculation, done by PriceWaterhouseCoopers, shows the annual average FDI stock in relation to the GDP between 1997 and 2007.

¹⁶⁰ PriceWaterhouseCoopers "Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe - A case of boom and bust?" (PriceWaterhouseCoopers)", *Economic Views*, (2010), 3.

Figure 26: Average level of FDI as a share of GDP (1997-2008):

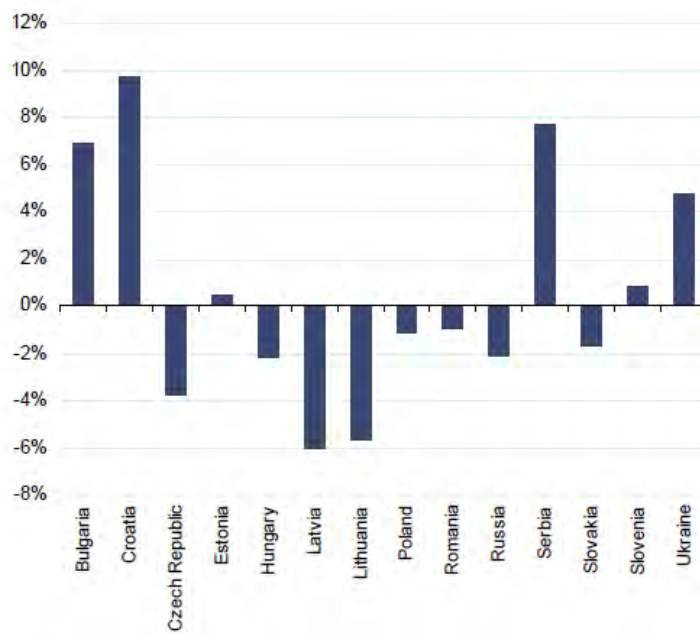


Source: PriceWaterhouseCoopers "Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe - A case of boom and bust? (PriceWaterhouseCoopers)" *Economic Views*, (2010), 3.

The high values of Bulgaria, Slovenia and Estonia reinforce the image that these countries were quite successful in attracting FDI. Nevertheless, one can argue against this data, that there is a tendency in larger economies for the share of FDI as a percentage of GDP to be lower. Therefore, based on a Model-calculation, the PWC study adds another step, calculating the FDI-GDP relation that could be expected under theoretic conditions and the difference to the real result.

Figure 27: Country-specific fixed effects on FDI as a share of GDP

Discrepancy of real FDI inflows (in %) from the
calculated model



Source: PriceWaterhouseCoopers “Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe - A case of boom and bust? (PriceWaterhouseCoopers)” *Economic Views*, (2010), 5.

The model of PWC calculates the theoretically expectable FDI inflows based on economic growth, labor costs, capital risks and the effects of the EU-membership. The idea is the following: The PWC calculated, based on assumptions related to the previous mentioned factors, how FDI inflow (as share of the GDP) a country could expect. The figure above shows the discrepancy between this model calculation and the real FDI inflow. Therefore it could be said, that for example Bulgaria has a higher FDI inflow than could be expected. Therefore it can be assumed that there are positive factors (for example FDI promotion) that favor this.

Therefore, it can be assumed, that beside these “hard facts” the variations can be explained by the general image and attractiveness of a country for FDIs, including administrative and legal barriers. This chart verifies the tendencies seen above. So, Bulgaria, for instance shows a very strong performance, while Lithuania’s and Latvia’s FDI

inflow is below their potentials. The latter's performance thus disappoint the analysts, because Latvia was noted as country with a huge amount of FDI inflow. In the same line is the Czech Republic which was expected to have attracted more FDI, because their overall inflow was quite high, especially in relation to its bigger neighbor Poland.

Talking about Investment Promotion Agencies (IPA), the conclusion is not clear. Generally examined, Goryunov – in accordance to other sources - found out, that active IPAs are the most effective investment promotion instruments in transition countries.¹⁶¹ Hill and McMenamin came to the general conclusion, that the work of the analyzed eastern European IPA could be improved in many fields. First of all, the authors criticized, that in many cases the size and the resources are insufficient in relation to the importance of their mandate. They also see a lack of domestic support through public institutions which is considered to be crucial for their operations. Generally the authors state, that although these IPAs are carrying out their role there is a lack of a "clear strategic vision"¹⁶²

A concrete example, how an IPA works in Eastern Europe can be given by the Polish Agency for Foreign Investment (PAIZ). The Agency is active in FDI promotion, but is also active in Public relations, targeting the General public, the Polish government and the Polish business environment. Referring to this the Vice President of PAIZ lined out the tasks (and past challenges) of PAIZ as the following:

"Attracting investment into Poland has been PAIZ's central activity. However, it has been equally important to outline the benefits and advantages of foreign investment to a rather segmented Polish public with many other competing priorities and who, for historical reasons, have been often skeptical of the issue. Thus, PAIZ has not only the task of attracting FDI in a fiercely competitive international marketplace, it also has to work hard to explain to the Polish public the value of foreign investment, taking into account that public opinion has been influenced by the principles of a centrally planned economy for over two generations. In every sense of the term, PAIZ, therefore, has become an agent of change."¹⁶³

¹⁶¹ Dimitry Goryunov, "The effectiveness of FDI promotion in transition economies" (Master thesis, National University "Kyiv-Mohyla Academy", 2004), 47.

¹⁶² Paid McMenamin and Stephen Hill, 29.

¹⁶³ Barbara Jarzebowska, "Domestic Image Building" in: *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications), 64.

As an evidence for its success, the PAIZ points out the fact, that public opinion towards FDI inflow has changed radically since 1990. Referring to a survey on Polish public opinion, 75% of the population accepts FDI while 28.2% name themselves as strong supporters. In contrast only 3.5% expressed an explicitly negative position.¹⁶⁴

It is of course difficult to examine in how far public lobbying of the PAIZ influenced policy making concretely, but having in mind that Poland has quite strict regulations in the question of land use and high skepticism on market opening, the high attraction of FDI might be at least partly due to the work of IPAs.

4.1.3. Factors favoring FDI attraction

To explain the increase of the FDI in Eastern Europe first of all, the transformation process has to be mentioned. Easily said it is obvious that FDI will rise in countries where there was no FDI attraction at all before. But of course the capacity to attract FDI depends on how the states mastered the privatization process. This was examined by Iouri Adjoubei. Summarizing his findings, he writes: *“These proportions imply that privatization has largely contributed to the success of Hungary as a regional leader in foreign investment attraction. While no similar numerical data are available for other central European countries, it is reasonable to assume that privatization was an important factor behind the high FDI growth rates in the Czech Republic in 1991-93, and the foreign investment boom in Poland.”*¹⁶⁵ In a broader approach, Johanson had examined the influence of the transformation progress on FDI flows between 1989 and 2003. Therefore, he compared the Eastern European countries based on the per Capita FDI inflow with the “transition progress measure”, a kind of index to evaluate transition progress. He found out that there is a significant correlation between high values in both fields. Therefore he also concludes that the transformation process has a high influence on FDI attractiveness.¹⁶⁶

Further, it can be summarized out of the chapter and of the sources, that the upcoming EU-membership had a huge impact on the FDI attractiveness. Kornecki¹⁶⁷ points out that

¹⁶⁴ B Jarzembowska, “Domestic Image Building”, 62.

¹⁶⁵ Adjoubei, “FDI in European transition economies: A closer view”, 17.

¹⁶⁶ Andreas Johnson, “FDI inflows to the Transition Economies in Eastern Europe: Magnitude and Determinants”, (CESIS Electronic Working Paper Series, Paper No. 59, January 2006), 24.

¹⁶⁷ Kornecki, “FDI in central and eastern Europe: business environment and current FDI trends in Poland”, 7-8.

the membership in the European Union itself is favorable for attracting FDI not only within the EU (because of facilitation) but also from outside. Because of the reliable expectation of a legally binding process, even the perspective of an EU-membership had a positive impact on the attractiveness of Eastern European countries for FDI. The PWC study supports this positive view on the EU-membership. Overall, examining different possible factors for FDI attraction in Eastern Europe, it came to the following results:

Figure 28: Hypotheses on the determinants of FDI inflows as a share of GDP

Hypothesis	Results, based on the analysis of PWC
Low relative labor costs is expected to attract investment into the region, especially for the type of FDI focused on manufacturing goods for export to higher-income markets.	Significantly negative impact with a two year lag
Reforming and deregulating markets may increase FDI inflows through reducing barriers to entry and improving the ease of operating in the country.	Not significant
Rising incomes in CEE may encourage international companies to enter the market in order to serve the local population and produce goods and services for domestic consumption.	Significantly positive impact with a two year lag
Many CEE countries have either joined the EU, or have begun negotiations to do so. This may encourage FDI through the reform of institutions and markets accompanying EU membership, as well as improved access to markets and expectations of greater economic stability.	Significantly positive impact
Financial market efficiency, combined with economic stability and fiscal sustainability are expected to affect the risk premia required by investors to hold assets. It is expected that a decline in risk premia over time would lead to a rise in investment inflows.	Significantly negative impact
Strong economic growth may attract investors as it implies the economy offers greater opportunities for strong returns.	Not significant
Economies with an endowment of natural resources may	Not significant

attract FDI in order to fund exploration, development and transport infrastructure for these resources.	
The geographically-closer CEE economies to the main western European markets may attract more inward FDI than those further east, as their exports would represent lower transport costs.	Not significant

Source: PriceWaterhouseCoopers "Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe - A case of boom and bust? (PriceWaterhouseCoopers)" *Economic Views*, (2010),6.

A study of consultants from OCO (company name) had also examined the incentives for investments in Eastern Europe through analyzing 217 FDI projects. Comparing it with the western part of the continent, their conclusion is that the motivation for an investment is different in the two parts. While in Western Europe, the availability of skilled workforce and a proximity to markets of customers are the main reasons for an investment, Eastern Europe is first of all chosen because of its market potential and the lower costs.¹⁶⁸ The study by Johanson also supports this view, naming "Market seeking" as one of the drivers for FDI in CEE (compared to the main driver of natural resources seeking in the CIS countries).¹⁶⁹ In contrast to that, the PricewaterhouseCoopers (PWC) study found no significance for the factor "market potential". This might occur due to methodological reasons. The PWC study was based on model calculations while OCO analyzed a sample of concrete projects. It can be argued that an investment always or only is made under the expectation of growth in the future, but this does not have to explain the overall amount. However, the point seems to be underestimated in the PWC study.

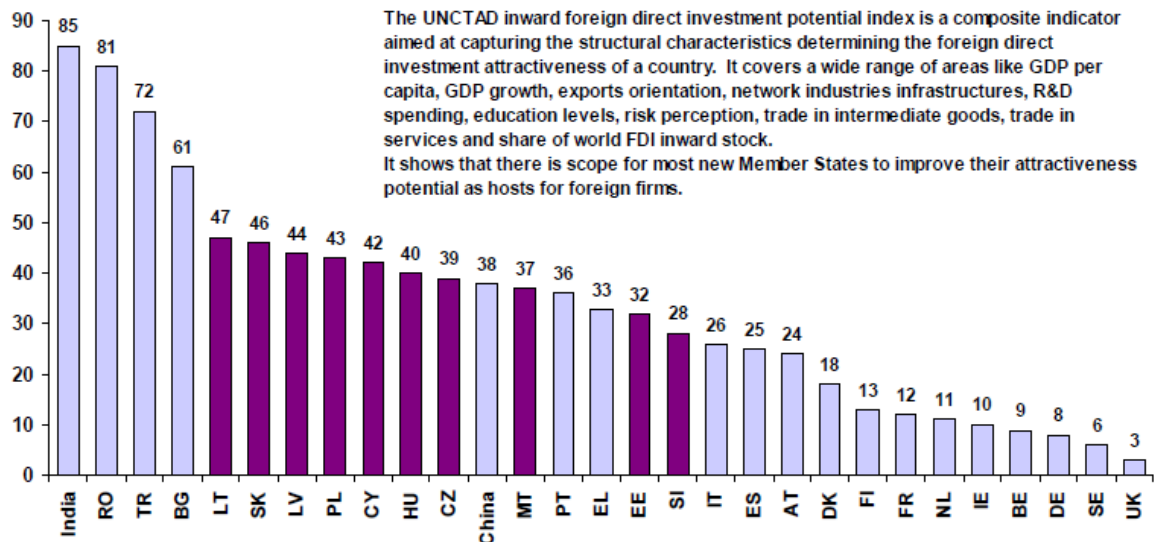
A measure to rate the attractiveness of single countries is the UNCTAD Inward foreign direct investment potential index (explained in the chart). According to this index, Romania and Bulgaria should be the most attractive for FDI among the new member states. On the other hand, Estonia and Slovenia, reach the worst values out of the group. But as one

¹⁶⁸ Veronique Craenen and Handrin Wemel, "Foreign Direct Investment - Western vs. Eastern Europe and the retailer case" (Catholic University Leuven Paper IP POITIERS Friday, September 1st 2006 Workshop 4, K class.), 5.

¹⁶⁹ Johanson "FDI inflows to the Transition Economies in Eastern Europe: Magnitude and Determinants", 45.

can see from the graph, all CEE countries outrank the Western European member states. This also supports the importance of “market seeking”

Figure 29: Inward foreign direct investment potential index (country rankings 2001-2003)



Source : European Commission, “Enlargement, two years after: an economic evaluation” (Brussels, Bureau of European Policy Advisers and the Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Occasional Papers, Nr. 24, 2006), 71, based on Data, provided by UNCTAD.

Of course, it has to be said, that the significant factors are linked with each other. For example, as outlined in the first part of this chapter and in Chapter 3.1., the European Union earned a certain trust, that it can provide institutional stability and the capacity to enforce reforms and transformation in its member states. Therefore, if financial market efficiency, economic stability and financial sustainability are considered to be influencing the FDI attractiveness, it is clear that potential EU membership – in expectation of enhancing these factors – has a positive impact on FDI attraction.

Finally, it has to be mentioned, that this positive view of the EU and the confidence in its economic stability is hardly stressed due to the actual crisis. Therefore, the markets could ask, if their confidence was justified in the past, because despite all the positive conclusions for the development in the past, the current problems show potential weaknesses of the current European economic system. Dealing with the deficit crisis in

some European countries, politicians as well as scholars pointed out that a common currency also needs deeper cooperation with economic and fiscal policy. It is pointed out that the lack of such a common approach is one of the main reasons why the crisis could not be prevented and why the reaction measures came too slowly. The last point however also depends on the different position of European governments on the question, if financial help should be provided or not. Germany in particular expressed the fear, that this could turn the EURO-Zone into a “transfer-Union”. So far there is an ongoing discussion among the European states about the zone’s rules, competences and responsibilities. On the other hand, there are indicators, that the Euro-Zone is still considered economically attractive, even or especially in times of crisis. This was demonstrated in the example of Iceland which had no prior intention of joining the EU in the past and has now applied for membership after its currency was attacked following the collapse of the national banking system. Therefore, the attractiveness of the EU and its member states for FDI inflow will depend on the capabilities of the EU to master the current crisis and the confidence of the markets, that the Union is able to do it. Nevertheless, for the Eastern European countries, ongoing political integration and reform will remain a positive factor for FDI attraction.

4.2. NAFTA’s analysis of FDI flows

One of the main imperatives for the NAFTA was to increase foreign direct investment in the countries involved with the treaty. As mentioned in the section on land rights, NAFTA’s investment chapter set out a series of highly attractive clauses to increase investment between the three parties of the treaty. In this section we look more concretely at the investment promotion measures of NAFTA and move on to examine how foreign direct investment was impacted by NAFTA’s investment treaty by looking at FDI flows before and after NAFTA’s implementation.

4.2.1. NAFTA’s FDI promotion measures

In many ways, the provisions in the investment treaty that comes into most conflict with land use policy also happen to be those statutes that are most attractive to foreign direct investment in the free trade area.

National treatment and most favored nation status

At the core of most investment treaties are provisions to create an equal arena for investment from all parties. These agreements are termed national treatment and most favored nation. In NAFTA, these terms are as follows:

Each Party shall accord to investors of another Party treatment no less favorable than that it accords, in like circumstances, to its own investors with respect to the establishment, acquisition, expansion, management, conduct, operation, and sale or other disposition of investments.¹⁷⁰

This article is applicable also at the state level in addition to the national level. The national treatment clause is combined with Chapter 11's second article on most favored nation:

Each Party shall accord to investors of another Party treatment no less favorable than that it accords, in like circumstances, to investors of any other Party or of a non-Party with respect to the establishment, acquisition, expansion, management, conduct, operation, and sale or other disposition of investments.¹⁷¹

These two paragraphs form the basis of any cross border investment treaty. Together, these two paragraphs ensure that all investors under NAFTA are afforded the same treatment afforded to both local companies and the most favored international investors. These agreements apply to almost all manufacturing sectors and a number of listed service sectors as defined by the agreement.¹⁷²

Dispute resolutions

Most unique to NAFTA was the establishment of an independent dispute settlement system that allows private investors to bring disputes to international courts. As specified above, this dispute resolution clause allows investors the protection afforded by a binding international arbitration agreement that gives investors a platform to raise concerns not

¹⁷⁰ Ibid, NAFTA, Chapter 11, Article 2, http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/nafta-alena/texte/chap11.aspx?lang=en#article_1102.

¹⁷¹ Ibid, NAFTA, Chapter 11, Article 2, http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/nafta-alena/texte/chap11.aspx?lang=en#article_1102.

¹⁷² For a more detailed description of what sectors are covered please see, Rugman, A. M./Gestrin, M., "NAFTA's Treatment of Foreign Investment", ed. Rugman, A., *Foreign Investment and NAFTA*, (Columbia: University of South Carolina Press, 1994), 47–79.

only against other private parties but also the state. This mechanism gives private investors the assurance that disputes will be settled in a transparent arena. This clause was a breakthrough for private investors.

Prohibitions on minimum requirements

The investment chapter also carries explicit wording on minimum requirements of products including the prohibition on local content, export requirements, or preference for locally made products over others.

No Party may impose or enforce any of the following requirements, or enforce any commitment or undertaking, in connection with the establishment, acquisition, expansion, management, conduct or operation of an investment of an investor of a Party or of a non-Party in its territory:

- (a) to export a given level or percentage of goods or services;
- (b) to achieve a given level or percentage of domestic content;
- (c) to purchase, use or accord a preference to goods produced or services provided in its territory, or to purchase goods or services from persons in its territory;¹⁷³

Expropriations

The investment chapter's also guarantees just compensation for expropriation measures in the country. However, as noted above the definition of "expropriation" has been expanded to include regulatory (social, environmental, etc) measures that interfere with business operations also amount to expropriation. The clause reads,

[no Party] may take a measure tantamount to nationalization or expropriation of such an investment ("expropriation"), except:

- (a) for a public purpose;
- (b) on a non-discriminatory basis;
- (c) in accordance with due process of law and Article 1105(1); and
- (d) on payment of compensation in accordance with paragraphs 2 through 6.¹⁷⁴

¹⁷³ Ibid, http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/nafta-alena/texte/chap11.aspx?lang=en#article_1102.

Hence in addition to direct expropriation any measure that is “tantamount” to nationalization or expropriation also falls under the expropriations clause and requires just compensation.

Other investment promotion measures

In addition to these chapters of the investment treaty, other sections of the trade agreement include provisions on rules of origin requirements that make it more attractive for foreign investors to trade within the area only if their products use mainly locally made products (from within the NAFTA area). For example, to qualify for tariff free trade in NAFTA, manufactured cars must have a 62.5% local origin requirement.¹⁷⁵ There are four ways for a good to fall within the “rules of origin” criteria including:

- 1) Goods “wholly produced or obtained” in the NAFTA region.
- 2) Good containing non-originating inputs, but meeting Annex 401 origin rules
- 3) Good produced in NAFTA from originating materials
- 4) Unassembled goods and goods classified in the same harmonized system category as their parts, that do not meet Annex 401 rule requirement, but have enough North American content.¹⁷⁶

Therefore, trade provisions that require rules of origin requirements encourages extra-NAFTA countries to invest within the NAFTA countries to take advantage of lower tariff rates set for the free trade area.

Taken together, these statutes enabled foreign investors the degree of assurance needed for them to make foreign investment outside of their countries as well as incentivized investments in the North America free trade area. In particular, Mexico offered a new market for Canadian and United States investors who could take advantage of lower wages and lower production costs for their investments. In doing so, the degree of foreign investment throughout the NAFTA countries increased following its passage. However it is

¹⁷⁴ Ibid, Chapter 11, Article 10, http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/nafta-alena/texte/chap11.aspx?lang=en#article_1102.

¹⁷⁵ Dorothee J. Feils and Manzur Rahman, “Regional Economic Integration and Foreign Direct Investment: The Case of NAFTA,” *Management International Review* 48, no. 2 (2008), 149.

¹⁷⁶ “NAFTA Rules of Origin: Making the NAFTA Origin Determination,” *World Trade Reference*, http://www.worldtraderef.com/WTR_site/NAFTA/Rules_of_Origin.html.

unclear to what extent these increases can be directly tied to NAFTA's investment promotion measures.

4.2.2. Foreign direct investment following NAFTA

A number of studies have looked at whether NAFTA's passage led to increased foreign direct investment. One of the most recent studies was by Dorothee Feils and Manzur Rahman. Their study finds that overall NAFTA has brought about a general positive inward effect bringing overall increases in FDI to the region. However, this is brought about by increasing investments for Mexico rather than Canada or the United States.¹⁷⁷

Mexico, in particular has benefited from large increases in both exports and foreign direct investments. In a separate paper by Andreas Waldkirch, Mexico's foreign direct investment is studied in detail. Waldkirch finds that from 1994 to 2005, Mexico saw flows of FDI reach 170 billion USD mainly from investments in manufacturing and the services sector. 60% of these investments, Waldkirch finds come from the United States, while the OECD is responsible for 95% of all foreign investment during this time into Mexico. In the year immediately following NAFTA's implementation, FDI flows increased to 11 billion USD, a doubling from the year before.¹⁷⁸ Much of the investments in manufacturing were in metals, electrical engineering, automobiles, as well as significant pharmaceutical investments. At the same time, Mexico's services industry, especially its banking sector saw significant increases in investments as well due to the relaxation of foreign ownership rules allowing foreigners to be majority stakeholders for the first time.

The foreign direct investment experiences of Canada and the United States, on the other hand, are more mixed. Over time, the shares of each other's investments have decreased in terms of overall proportions as North American companies have looked globally for investment opportunities as opposed to in each other's territories. A CD Howe study finds that, "the importance of Canada and the United States in each other's FDI portfolio has been diminishing as overseas opportunities have taken up more of investors' attention."¹⁷⁹ The CD Howe study goes on to find that overall foreign direct investment is

¹⁷⁷ Feils and Rahman, "Regional Economic Integration," 149.

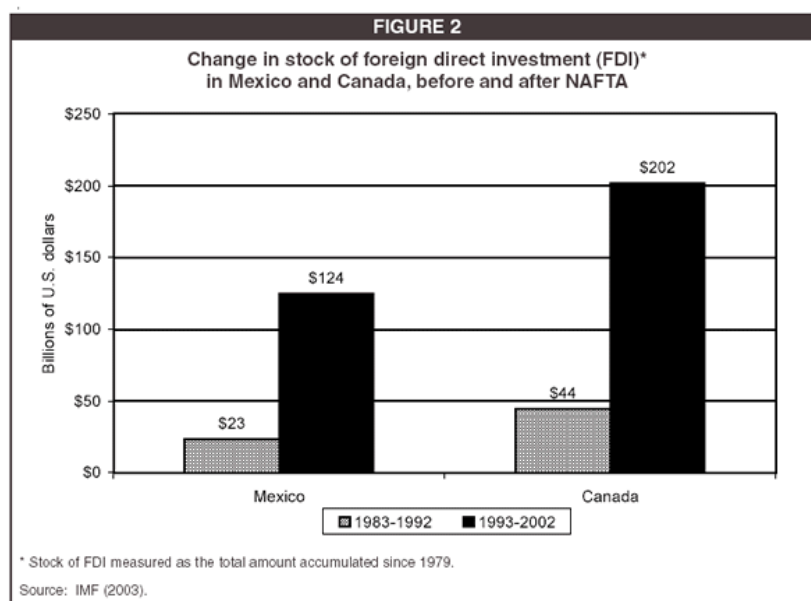
¹⁷⁸ Stephen Blank and Victoria Hottenrott, "Assessing NAFTA – Part 1; Trade Flows, Foreign Direct Investment, and Corporate Strategy," *Faculty Working Papers*, Paper 37, (1998), 14, http://digitalcommons.pace.edu/lubinfaculty_workingpapers/37.

¹⁷⁹ Daniel Schwanen, "Trading Up: The Impact of Increased Continental Integration on Trade, Investment, and Jobs in Canada," (Canada: CD Howe Institute Commentary, 1997), 2.

at historical averages. This is not to say that immediately after NAFTA's implementation there were not increases in foreign direct investment between the United States and Canada. On the contrary, overall trajectory of foreign direct investment increased dramatically in the decade immediately following NAFTA's implementation. At the same time, Blank and Hottenrott's study found that in the two years immediately after NAFTA came into effect, US FDI into Canada increased to 14.1 billion USD from 5.7 billion USD in the previous years. Most of the investments from the United States were in manufacturing, notably transportation equipment.¹⁸⁰

Another study by the Economic Policy Institute, a Washington, DC based think tank also shows the massive increases in foreign direct investment into Mexico and Canada following NAFTA's implementation. As seen below, the amount of FDI investment increased 10 fold in Mexico and 5 fold in Canada in the years following the implementation of the NAFTA.

Figure 30: Change in FDI in Mexico and Canada



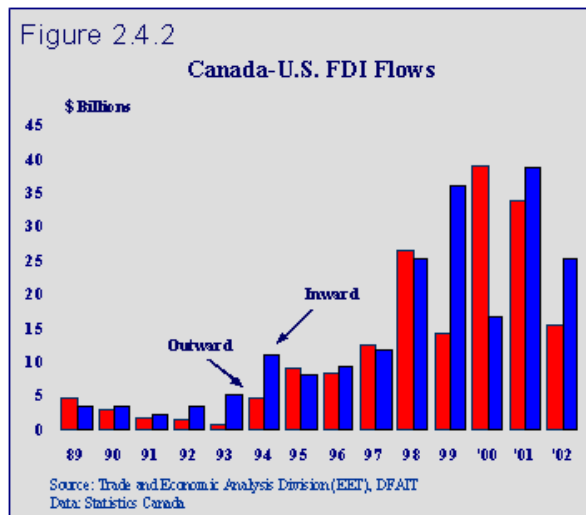
Source: Robert E. Scott, "The High Price of NAFTA," *EPI Briefing Paper # 147*, (2003)

http://www.epi.org/publications/entry/briefingpapers_bp147/.

¹⁸⁰ Blank and Hottenrott, "Assessing NAFTA", 13.

At the same time, Canadian investments into the United States have seen an overall increase since NAFTA's implementation at a rate of about 13.4% according to the Canadian government's own estimates.

Figure 31: Canada-US FDI flows



Source: "NAFTA@10: A Preliminary Report,"

http://www.international.gc.ca/economist-economiste/analysis-analyse/recherche-recherche/10_pre.aspx?lang=eng.

Overall, Canadian investments in the United States continues to be one of the largest of all countries. In 2003, Canadian investment accounted for around 8.2 percent of all FDI into the United States, the fifth largest foreign investor.¹⁸¹

Summary

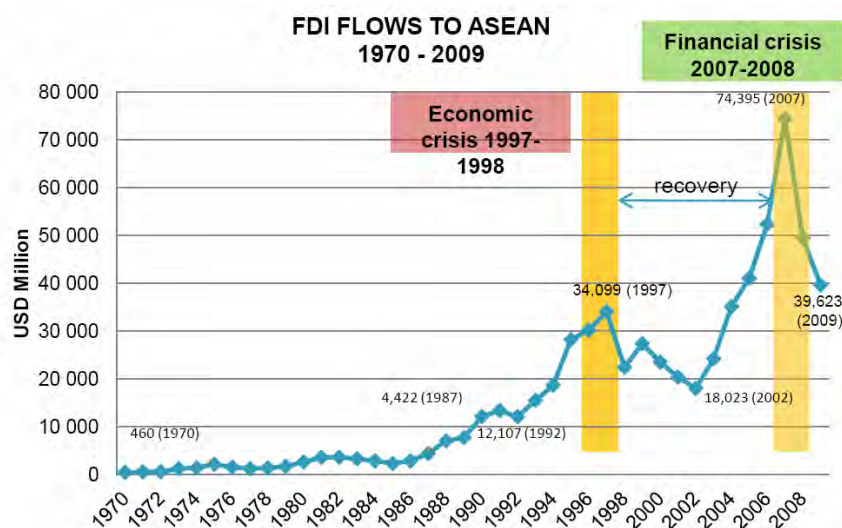
In the end, the NAFTA trade bloc produced the second highest percentage of both inward and outward foreign direct investment in the world, only behind the European Union's foreign direct investment. At the time of NAFTA's signing, the investment provisions included in treaty were one of the most far reaching in the world, trumpeting even the Uruguay's round of investments accords. The extent of investor protections (including investor-state recourse) and compensation on expropriations created the necessary environment for massive increases in foreign direct investment in the three nation region. Private investors were assured that their investments would not only be accorded a level

¹⁸¹ Ibid.

playing field but also appropriate recourse mechanisms if investment disputes were to occur.

4.3. AFTA's analysis of FDI flows

Figure 32: FDI flows to ASEAN



Sources: UNCTAD Stats and ASEAN Database¹⁸²

Foreign Direct Investment (FDI) inflows into ASEAN in 2007 have maintained its strong expansion. In the five years before, it registered a massive growth to 74,395 million US Dollar, compared to 18,023 million US Dollar in 2002. It was the highest FDI level ever recorded until then. This strong growth is also reflected in the surge in FDI inflows into the newer ASEAN Member States (Cambodia, Lao PDR, Myanmar and Vietnam), which expanded by 136.8% in 2007. But not only FDI from outside ASEAN increased. Intra-ASEAN FDI inflows continued on its upward trend in 2007, rising by 19.8%. The share of intra-ASEAN investment to total ASEAN FDI grew to 15%, compared with 10.7% in 2005. This shows that ASEAN is becoming more and more attractive to foreign investors. However, the financial crisis also hit Southeast Asia and damped economic growths. From 2007 to 2009 FDI decreased by almost 50% to as little as 39.623 million US Dollar.

¹⁸² Chart from Rizar Indomo Nazaroedin Director for Regional Cooperation of The Investment Coordinating Board, The Republic of Indonesia (BKPM) at "The ASEAN Comprehensive on Investment Agreement (ACIA): possible lesson learned", *MENA-OECD Conferences: WG-1 on Investment Policies and Promotion*, (Paris, France: 15-16 December 2010).

To recover from the financial crisis also well as meet the increasing competition for FDI flows, ASEAN is continuing its efforts to create a more favorable environment for investment in the region. ASEAN Member States have pledged to move towards a more liberal and transparent investment environment to enhance investment flows and attract more investors into the region.

4.3.1. AFTA's FDI promotion measures

For the purpose of this research a closer look at one important part of AEC was the Framework Agreement on the ASEAN Investment Area (AIA). In this context, an investor was defined as either a national of a member state or any juridical person of a member state making an investment in another member state. This was in effect for any direct investment other than portfolio investments or matters relating to investments covered by other ASEAN agreements.¹⁸³ In general, the AIA meant to encourage the free flow of investment within ASEAN with the following objectives: the opening of all industries to investment, with exclusions to be phased out according to schedules; the immediate granting of national treatment to ASEAN investors (with a few exceptions); the elimination of impediments to investment; the streamlining of investment processes and procedures; enhanced transparency; and the undertaking of measures to facilitate investment. Full realization of the AIA and the removal of temporary exclusion lists in manufacturing, agriculture, fisheries, forestry and mining are scheduled by 2010 for most ASEAN members and by 2015 for the newest members. Again, member states were asked to submit a Temporary Exclusion List and a Sensitive List within six months after signature of the agreement.

In the AIA, the signatories also affirmed ASEAN commitment to the 1987 ASEAN Agreement for the Promotion and Protection of Investments, also known as "Investment Guarantee Agreement" (ASEAN IGA) and its related protocols to enhance investor confidence for investing in ASEAN. This agreement aimed to create "favorable conditions for investments by nationals and companies of any ASEAN member state in the territory of the other ASEAN member states and to facilitate the desired flow of private

¹⁸³ Framework Agreement on the ASEAN Investment Area, Manila, 7 October 1998, <http://www.asean.org/7994.pdf>.

investments therein to increase prosperity in their respective territories”¹⁸⁴ and also to promote and protect such investments.

On 14 September 2001 a supplementary agreement to AIA was ratified –mainly under the impression of the regional economic crisis 1998/99- focusing on a broad variety of topics from strengthening macroeconomic and financial stability, trade liberalization, the further progression and implementation of AIA, and rather specific goals such as the promotion of various business sectors and growth areas (see GMS section).^{185 186} In the Declaration of ASEAN Concord II, also known as Bali Concord II, adopted on 7 October 2003 during the 9th ASEAN summit, ASEAN leaders formally expressed their intention to realize the AEC.

4.3.2. Correlations between the promotion measures and the development of FDI in AFTA

The main benefits of ACIA (compare 4.3.3.) to the ASEAN investment environment relevant to this study will be the achievement of a free and open investment regime by 2015 where ACIA's provisions will enhance investment protection as ASEAN-based investors can enjoy the benefits of non-discriminatory treatment when they invest in other ASEAN countries. This means, they will be granted similar treatment as domestic (host country) investors, and also similar treatment vis-à-vis other ASEAN-based investors. In case of disputes with host governments, investors have the choice to bring a claim in domestic courts (where applicable), or international arbitration. Investments cannot be expropriated, except for public purposes and only under clear provisions on compensation based on fair market value. Further, there must be a non-discriminatory treatment for compensation for losses arising resulting from civil strife, riots, etc.

Full realization of the ACIA with the removal of temporary exclusion lists in manufacturing agriculture, fisheries, forestry and mining is scheduled by 2010 for most ASEAN members and by 2015 for the CLMV countries.

¹⁸⁴ Agreement among the Government of Brunei Darussalam, the Republic of Indonesia, Malaysia, the Republic of the Philippines, the Republic of Singapore and the Kingdom of Thailand for the Promotion and Protection of Investments Manila, 15 December 1987, <http://www.asean.org/6464.htm>.

¹⁸⁵ Hanoi Plan of Action, <http://www.aseansec.org/687.htm>.

¹⁸⁶ Protocol to Amend the Framework Agreement on the ASEAN Investment Area, Hanoi, 14 September 2001, <http://www.aseansec.org/6467.htm>.

The progressive economic integration and liberalization from ASEAN IGA (1987) to AIA (1998) and lately to ACIA 2009 led over time to an impressive inflow of Foreign Direct Investment (FDI).

4.3.3. Factors favoring FDI attraction

ASEAN Comprehensive Investment Agreement

The evolution of ASEAN towards a FTA made another leap forward with the decision at the 39th ASEAN Economic Ministers Meeting in 2007 to review the Framework Agreement on the 1998 ASEAN Investment Area (AIA) and the 1987 ASEAN Agreement for the Promotion and Protection of Investment (ASEAN IGA) and to draft an ASEAN Comprehensive Investment Agreement (ACIA), based on “agreed guided principles” with a view towards consolidating these two agreements into creating a free and open investment regime and achieve economic integration.¹⁸⁷ ACIA was completed and signed by AEM on 26 February 2009 in Cha-am, Thailand, but has not yet entered in force.¹⁸⁸ It covers the manufacturing, agriculture, fishery, forestry, and the mining and quarrying sectors, and services incidental to these five sectors. As the name indicates, by merging the two agreements ACIA aimed to be a more comprehensive agreement than AIA and ASEAN IGA.

Covering the four economic “main pillars”, i.e., liberalization, protection, facilitation and promotion, features improved existing provisions and included additional provisions totaling 49 articles, 2 annexes 1 schedule with the reservation list of member states. As an overview, the main features are:

- comprehensive investment provisions on the four main pillars
- clear timelines for investment liberalization
- benefits for foreign-owned ASEAN-based investors
- preservation of AIA preferential treatment
- reaffirmation of the relevant provisions of AIA and ASEAN IGA, such as national treatment and most-favored-nation treatment

New provisions include e.g.

¹⁸⁷ ASEAN Investment Area (AIA) Council, ASEAN Secretary website, <http://www.aseansec.org/19589.htm>

¹⁸⁸ The ASEAN Comprehensive Investment Agreement (ACIA), OECD, www.oecd.org/dataoecd/15/30/46874166.pdf

- provisions for a more liberal, facilitative, transparent and competitive investment environment based on international best practices ·
- further improvements to existing AIA and ASEAN IGA provisions such as investment disputes between an investor and a Member State, transfer and treatment of investments ·
- prohibition of performance requirements ·
- terms for senior management and board of directors that facilitate the inflow of key foreign managerial and senior management personnel¹⁸⁹

For improvements, international best practices from US Model investment tax, NAFTA, OECD guidelines for multinational enterprises, draft ASEAN FTAs on investment with China, Korea, Australia and New Zealand as well as UNCTAD's assessment on international investment agreements were taken into account.¹⁹⁰

ACIA's "comprehensive provisions will enhance protection of investment and improve investor's" confidence in investing in the region, many sources cite. It will encourage further development of intra-ASEAN investment, especially among MNCs based in ASEAN through expansion, industrial cooperation and specialization, and contribute to enhancing economic integration.

4.4. Thailand's analysis of FDI flows

Until 1987 FDI in Thailand was relatively low due to the uncertainty of the Thai economy. However, starting in 1988 a strong increase in FDI from 1,294 million US Dollar in 1988 to 5,340 million US Dollar in 1992 can be noticed. This increase was related to the rise of labor costs in Japan which led to many production bases being moved to Thailand as well as other developing countries where the production costs were much lower than in Japan. In 1993 FDI fell sharply to 2,639 million US Dollar which means it decreased by more than 50% compared to the year before. The reasons for this decrease include insufficient infrastructure and human resources as well as Japan's production base adjustments. In the following years FDI constantly increased until it reached 6,981 million US Dollar in 1998. It peaked in 2001 with 8,958 million US Dollar and stayed around 7,500 million US

¹⁸⁹ ASEAN Comprehensive Investment Agreement Fact Sheet, <http://www.aseansec.org/Fact%20Sheet/AEC/2009-AEC-024.pdf>.

¹⁹⁰ For details of the improvements and their relevance to the AEM guiding principles and a comparison between AIA and ASEAN IGA vs. ACIS see Highlights of the ASEAN Comprehensive Investment Agreement (ACIA), www.aseansec.org/21885.ppt.

Dollar during the following 3 years. The increase of FDI was mainly caused by the inflation of the Thai Baht which made it cheaper for foreigners to invest in Thailand and therefore encouraged FDIs.

Over the years, the origin of FDI in Thailand has changed. In 1997 most FDI came from Japan (28%) followed by the US and Singapore (both 18%). In 2004 however, Singapore by far dominated the FDI with 41% compared to Japan (20%), the EU (13%) and the US (9%). This shows the increasing importance of FDI from countries in Asia (Japan) and especially Southeast Asia (Singapore).¹⁹¹

Figure 33: Inflows of FDI classified by sector (Millions of U.S. Dollars)

year	industry	trade	total FDI		year	industry	trade	total FDI
1985	78	62	375		1995	1,185	683	3,052
1986	109	90	399		1996	1,662	886	3,940
1987	218	84	489		1997	2,302	1,663	5,142
1988	732	164	1,294		1998	2,963	1,694	6,981
1989	1,014	313	2,066		1999	2,260	1,246	5,307
1990	1,309	558	3,030		2000	3,156	895	6,256
1991	1,035	359	3,700		2001	3,972	2,173	8,958
1992	806	348	5,340		2002	1,969	3,780	7,489
1993	981	351	2,639		2003	2,089	3,588	7,690
1994	875	504	2,452		2004	2,149	3,453	7,583

¹⁹¹ Chadin Rochananonda, "Tax Incentives and FDI in Thailand", *Fiscal Policy Office, Ministry of Finance in Thailand*, <http://www.econ.hit-u.ac.jp/~ap3/apppdfi6/paper/THAILAND.pdf>.

Source: Chadin Rochananonda, "Tax Incentives and FDI in Thailand", (based on data from the Bank of Thailand 2005), <http://www.econ.hit-u.ac.jp/~ap3/apppfdi6/paper/THAILAND.pdf>.

4.4.1. Thailand's FDI promotion measures

Even though there are still some restrictions for foreign ownership such as foreign land ownership or restrictions to conduct a certain kind of business, many of them have already been liberalized. For example the Alien Business Law of 1972 which restricted foreign ownership in certain areas, was amended in 1999 to liberalize a number of professions including law, accounting and certain kinds of manufacturing and construction. The Thai government is actively promoting FDI in Thailand and has created many incentives to make Thailand even more attractive for foreign investors. Measures of the Thai government to attract FDI include special privileges granted by the Board of Investment.

The Board of Investment (BOI)

The Board of Investment was created by the Thai government to strengthen economic development in Thailand. Foreign investors are offered many incentives which may be non-tax based or tax-based. The non-tax based incentives include permissions to own land, bring foreign employees and take or remit foreign currency abroad. The tax-based incentives can reduce or exempt businesses from import duties on machinery and raw material as well as permitting special exceptions from corporate income tax. Other privileges may be granted according to the location of the business. The Investment Promotion Zones were created in 1993 when the BOI announced new "Policies and Criteria for Investment Promotion". They divide Thailand into 3 zones of which zone 1 includes the most developed areas and zone 3 the least developed areas.

Figure 34: Granting tax and duty privileges (Effective for applications submitted during 1 January 2005 - 31 December 2009)

	Zone 1		Zone 2		Zone 3 36 Provinces ¹⁹²		Zone 3, 22 Provinces	
	Industrial Estate/ Promoted Industrial Zone	Outside Industrial Estate	Industrial Estate / Promoted Industrial Zone ¹⁹³	Outside Industrial Estate	Industrial Estate/ Promoted Industrial Zone	Outside Industrial Estate	Industrial Estate/ Promoted Industrial Zone	Outside Industrial Estate
Import duty on machinery	50 % reduction	50 % reduction	Exempted	50 % reduction	Exempted	Exempted	Exempted	Exempted
Corporate income tax Exemption	3 years	No exemption	7 years ¹⁹⁴	3 years	8 years	8 years	8 years	8 years
Import duty on raw or essential materials used in manufacturing of export products	Exemption for 1 year	Exemption for 1 year	Exemption for 1 year	Exemption for 1 year	Exemption for 5 years	Exemption for 5 years	Exemption for 5 years	Exemption for 5 years

¹⁹² and Laem Chabang Industrial Estate and Industrial Estate/Promoted Industrial Zone in Rayong Province

¹⁹³ (Excluding Laem Chabang Industrial Estate and Industrial Estate/Promoted Industrial Zone in Rayong Province)

¹⁹⁴ For all applications submitted during January1,2005 to December 31,2009

Double deduction from transportation, electricity and water costs	no	no	no	no	yes	no	yes	yes
50 percent reduction of corporate income tax for 5 years	no	no	no	no	yes	no	yes	yes
Deduct the project's infrastructure installation or construction cost	no	no	no	no	yes	yes	yes	yes
Duty on raw or Essential materials used in the manufacturing of domestic sales	no	no	no	no	75% reduction for 5 years ¹⁹⁵ , with a year by year approval(Excluding Laem Chabang Industrial Estate and	no	75% reduction for 5 years ¹⁹⁶ , with a year by year approval	no

¹⁹⁵ For all applications submitted during January 1,2005 to December 31,2009

¹⁹⁶ For all applications submitted during January 1,2005 to December 31,2009

					Industrial Estate/Promoted Industrial Zone in Rayong Province)			

Source: Board of Investment, http://www.boi.go.th/english/about/boi_incentives.pdf

Apart from tax incentives and incentives based on location the Board of Investment relaxed also many of its conditions regarding foreign ownership. In 1993 for example it allowed 100% foreign ownership for manufacturing businesses in the least developed areas of Thailand. Other businesses that are allowed 100% foreign ownership include transportation, environment, public utilities and projects that are related to technological development.¹⁹⁷

The BOI was also involved in promoting and advertising Thailand abroad. Their activities included among others, advertising in general and business media, participating in investment exhibitions, conducting seminars and investment missions, offering investment counseling service and expediting the process of applications and permits. They also established overseas offices in New York, Frankfurt, Tokyo, Sydney, Paris and Hong Kong (the office in Hong Kong, however, was closed and replaced by a new office in Osaka) to promote business opportunities in Thailand.

4.4.2. Correlations between the promotion measures and the development of FDI in Thailand

Many promotion measures of the Thai government include tax incentives. Therefore, it is necessary to examine the ability of these measures to attract FDI. In general, it depends on the multinational company if they rate tax incentives high enough to base their decision to invest in Thailand based on these incentives. In fact, a number of studies have dealt with this question, namely Guisinger (1985), Rolfe (1993) and Allen, Morisset and Pirnia

¹⁹⁷Peter Brimble, "Foreign Direct Investment: Performance and Attraction - The Case of Thailand", *The Brooker Group plc.*, <http://www.imf.org/external/pubs/ft/seminar/2002/fdi/eng/pdf/brimble.pdf>.

(2001). One of the major findings was that, tax incentives was a greater investment factor for export-oriented companies like manufacturing rather than those seeking location specific advantages. Manufacturers also seem to prefer incentives related to depreciable assets. Other firms attracted by low taxes are also likely to operate in multiple markets such as internet businesses.¹⁹⁸

In Thailand more than 50% of the FDI comes from the industry and trade sector (compare figure 26) and in fact, Thailand tax incentives seem to have focused on attracting export-oriented firms including labor intensive (manufacturers) as well as capital intensive businesses. Not surprisingly these sectors are the strongest when it comes to FDI.

4.4.3. Factors favoring FDI attraction

Due to the large number of countries competing for FDI it is crucial for each country to know how they can attract the most foreign investment. If they understand what drives the foreign company they can adjust their legal framework in a way that will increase FDI in their country.

One of the main reasons for FDI is the availability of research facilities as well as highly skilled labor and an environment that expedites innovation. Co-operations with universities, research centers and associations can serve as indicators. Other important factors are the presence of other multinational enterprises, market size, corruption, stability, the climate and quality of life, English skills of the local population, and last but not least the cost of labor. The factors can either be influential or not depending on the company and are much less controllable incentives. Apart from this, there are other criteria which are easier to influence. These criteria include public incentives, intellectual property rights, bureaucracy and paper work that can influence the decision making for FDIs.¹⁹⁹

Of course, these factors are not equally important. For example, research suggests that public incentives are not as important as they may seem. Incentives alone are usually not sufficient to attract foreign investment. However, they might play an important role if there are different locations that are equally attractive. In this case public incentives might turn the

¹⁹⁸Chadin Rochananonda, "Tax Incentives and FDI in Thailand", <http://www.econ.hit-u.ac.jp/~ap3/apppfdi6/paper/THAILAND.pdf>.

¹⁹⁹ José Guimón, "GOVERNMENT STRATEGIES TO ATTRACT R&D-INTENSIVE FDI", <http://www.oecd.org/dataoecd/45/4/40310856.pdf>

scale in favor of one country. Another factor that is believed more important is the availability of highly skilled labor and research networks. In some cases the decision to invest in a certain country is solely based on this factor. In 1996, for example, Microsoft decided in favor of Cambridge to draw on the expertise of Prof. Needham at the University of Cambridge.²⁰⁰ Finally, the protection of intellectual property rights is seen as important as well. Reducing paper work and patent costs as well as increasing the enforceability of laws, will probably make a country more attractive for FDI.

4.4.4. Analyzing the effects of Thai regulations

The increase of FDI in Thailand over the years shows that the measures taken by the government and the BOI were somehow successful. The tax incentives of the Thai government focused on labor and capital intensive and export oriented industries. Therefore, one might assume that the strong performance of the trade and industrial sector are related to these incentives. This might be true to a certain level, but it still is unclear to what extent the Thai policies influenced the decision making of foreign companies.

Another important point that should not be underestimated is that it would be foolish to measure the success of FDI only by the amount of capital that was generated. Monetary gains are only one part of the benefits of FDI. Apart from capital the transfer of technology or managerial expertise have to be considered as well. These intangible assets play an important role for the future development of Thailand but it is almost impossible to measure them. Therefore, this analysis only shows part of the effects caused by the Thai regulations.

Finally, it is not clear if Thailand was able to reach its full potential of attracting FDI because there is always room for improvements when it comes to competing for FDI.

²⁰⁰ José Guimón, "GOVERNMENT STRATEGIES TO ATTRACT R&D-INTENSIVE FDI", <http://www.oecd.org/dataoecd/45/4/40310856.pdf>

5. "Social Impacts of FTAs in EU, NAFTA and AFTA"

5.1 Social Impact during EU extension

As mentioned already in Chapter 1 in general, the profits of economic integration in means of a more efficient economy are accompanied by social costs due to the necessary transformation process. As seen in the cases of EU, NAFTA and AFTA, such concerns referring to land ownership, the agricultural and the labor market always played a role during integration processes. Reinforced through globalization especially in Europe, fears are substantial, that the enlargement of markets might undermine the European social model. When the draft for a European Constitution failed in popular vote in France, one interesting aspect was that not only nationalist, but especially left wing parties expressed opposition against it, criticizing the ongoing market liberalization in the EU. From a political point of view, it is not even interesting, if the social costs are really that high, but only the fears of many people representing political influence through NGOs, Unions and parties and the enormous number of their votes call for attention.

But what were and are the real social impacts of the EU enlargement. Generally it can be stated, that the effects were far away from the negative scenarios that critics had drawn before, neither in the old nor in the new member countries. Looking at the numbers, it can be stated, that in the new member states (NMS), the unemployment rates decreased while the salaries increased at the same time. For the example of Poland, these effects were outlined in a study from the Office of the Committee for European Integration in Warszawa in 2009. It is said about the developments in Poland: *"In less than four years since Poland acceded to the EU, the unemployment rate declined by almost a half, which was additionally accompanied by a nominal increase in salaries expressed in Euro by 58%. Thus, the social expectations related to Poland's accession to the EU and concerning the improvement in the situation of average consumer began to materialize".*²⁰¹

Of course it has to be mentioned, that especially the unemployment rates in Eastern Europe came from a very high level due to the ongoing transformation process after 1990 that already stressed the national economies. Today, especially taking into account the

²⁰¹ Wiśniewski (a.o.), "4 years of Poland's membership in the UE", (Office of the Committee for European Integration ed, Warszawa, 2009), 33.

effect of the global financial crisis, the unemployment rate is not generally higher in Eastern Europe.

Figure 35: Unemployment rate in selected Eastern European countries (09/2010)

Poland	Czech Republic	Bulgaria	Lithuania	Slovenia	Slovakia	Hungary
9.6%	7.1%	9.4%	18.3%	7.3%	14.5	11.2

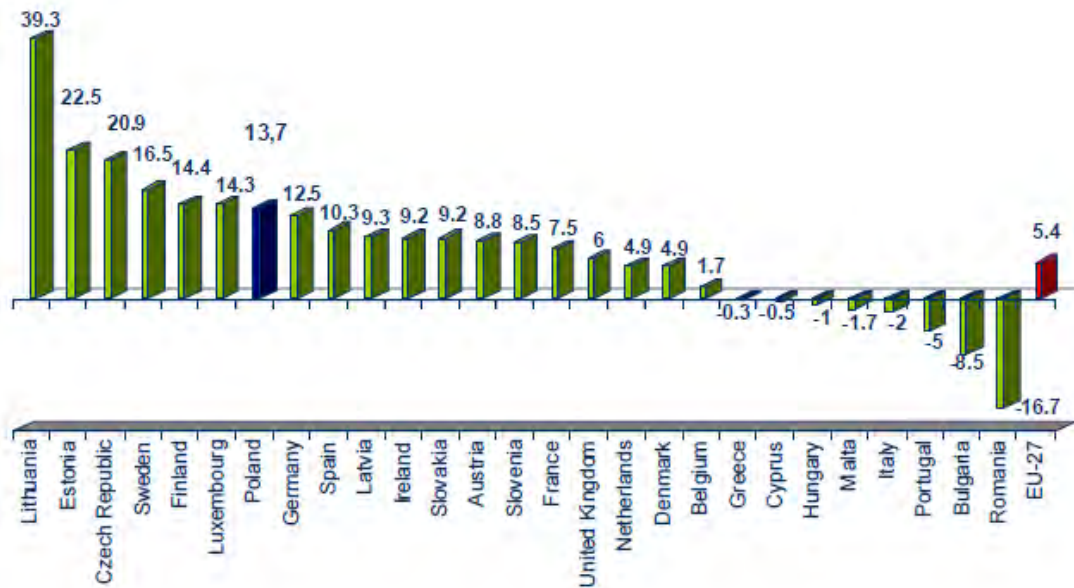
Source: data from EUROSTAT.

The EU-27 average at the same time was 9.6%, and also if you only look at the “old” member states EU-15 the number is 9.5% for that month, including crisis suffered economies like Spain (20.6%) and Ireland (13.9%). The Poland-related study concludes for the effects of EU-accession: “Since Poland’s accession to the European Union, there has been a systematic improvement in the situation in the labor market, such as a decline in the unemployment rate and increase in employment. It is estimated that since Poland’s accession to the EU, the companies operating in the Polish market have created approximately 2.1 million jobs.”²⁰²

Looking concretely on the agricultural sector, it can be confirmed, that the EU-enlargement initiated a process of consolidation on the land market, leading to larger farms and declining numbers of employees (see figures in chapter 3). This possibly might have caused negative social effects on farmers (although the facts above do not show a negative impact on the unemployment rate or the salaries). It is also notable, that those employed in agriculture are a group whose income has risen most significantly over the last years. The mentioned study states for Poland, that their income has nearly doubled between 2000 and 2009. The following figure shows the development for farmers’ incomes for the year 2007, showing massive increases during one year only.

²⁰² Wiśniewski (a.o.), “4 years of Poland’s membership in the UE”, (Office of the Committee for European Integration ed, Warszawa, 2009), 53.

Figure 36: Change in income of farmers in the EU in 2007 (% in comparison to 2006)



Source: WiŚniewski (a.o.), "4 years of Poland's membership in the UE", (Office of the Committee for European Integration ed, Warszawa, 2009), 56.

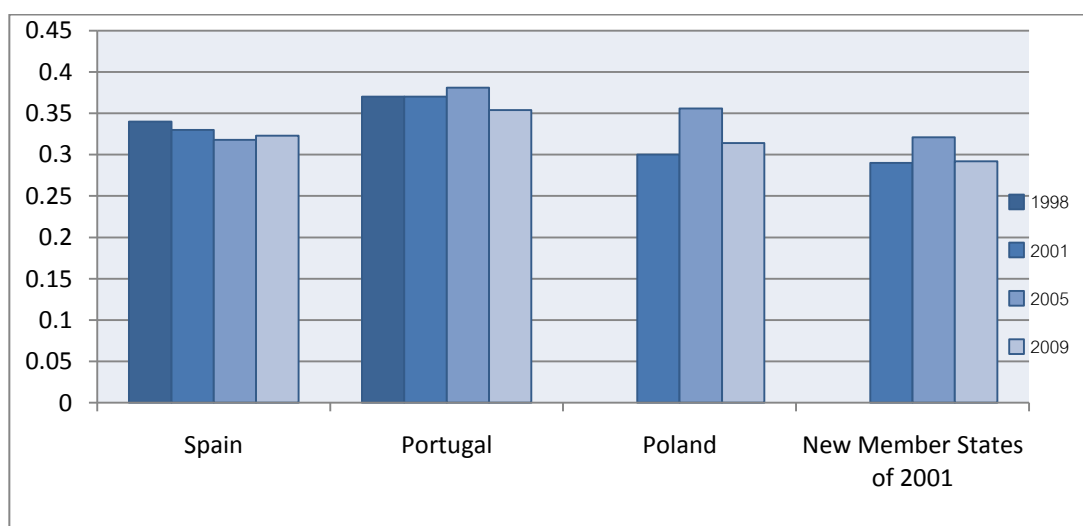
It can be seen, that the most Eastern European countries farmers income increases are (massively) above EU-average, but it is also interesting that there are the three exceptions of Hungary, Bulgaria and Romania. Keeping in mind the interim-agreements here is more evidence that the design of these do not correlate with predictable social impacts (strict regulations in Poland, liberal ones in Slovenia, below average in Hungary). One might see a connection between a high increase of incomes in Lithuania and a high unemployment rate in the country, but high unemployment rates were also discovered in Latvia, Hungary and Slovakia.

Income inequality before and after EU accession

A common measure to identify income inequality is wage distribution which is indicated by the Gini coefficient. It ranges from 0 to 1 points with 1 being the most unequal society. Sweden as a country that is considered to have low income disparities had a Gini coefficient of 0.23. However, to make conclusions and policy recommendations for Thailand, which had a Gini coefficient of 0.432 in 2000, it is more suitable to take other European countries as a reference point, namely Spain, Portugal and Poland. The first

two countries are in Southern Europe and usually considered poorer than their northern neighbors, whereas Poland is in the special position of being a new EU member state. While comparing the income inequality in these countries before and after their EU accession one might be able to draw conclusions for Thailand as part of ASEAN. However, data from the period before the EU accession of Portugal and Spain in 1986 is hardly available and not standardized; because it was not until 1994 the European Community Household Panel conducted an eight-year survey with a standardized questionnaire that allows a more accurate evaluation of the income inequality in the respective countries. For the time before 1994 only very general conclusions can be drawn.

Figure 37: Gini coefficient



Source: HDFF 2011, data from Eurostat.

Spain

Spain joined the European Union in 1986, at the same time as Portugal. Some reports state that during the 80s Spain's income inequality decreased, but it is uncertain whether it was caused by the EU accession or other reasons. However, by 1998 data from European Community Household Panel showed that Spain was amongst the countries with the largest income inequality in the European Union. Furthermore the study provides data that can be used for determining the factors that influence ones income. These factors include age, education, marital status and gender. According to the data, households whose heads are between 51 and 55 are the income richest whereas

household heads between 61 and 65 gain the most capital income. Household heads under 25 are the poorest. Education is another important factor as the data shows that the higher the education level the larger is the income. Married couples have in general more income while single women are usually poorer than single men.

Between 1998 and 2005 the situation in Spain improved since the income inequality continuously decreased. Unfortunately this positive trend did not last until 2009 when the income inequality slightly increased compared to 2005. However, it was still below the level of 2001, which might indicate that mainly positive results of the previous years may continue.

Portugal

Portugal is considered one of the countries with the largest income inequality among developed countries. When Portugal joined the European Union in 1986 the wage dispersion had already been increasing sharply in the years before and continued until the mid 90s. This was at least partly due to the wage differences on different educational levels. This can be explained with the lack of educated workers. Wage income is usually the most equal kind of income when compared to earnings in general or capital income. In 2001 for example, the Gini coefficient for income was less than 0.4 while earnings were at 0.53 and capital income at massive 0.97. These huge differences are not surprising since in order to generate large amounts of capital income sufficient funds are needed. Therefore, the already rich people can further increase their wealth since almost all capital income is generated by them.

Studies found that the poorer citizens in Portugal are mostly self-employed, with a low educational background and middle aged. These people receive more 50% of their income from transfers. Another finding was that the income poor are usually also among the earnings-poor and capital-poor.²⁰³

During the last couple of years the situation has not changed much. Between 1998 and 2001 the Gini coefficient stayed at the same level and it slightly increased in 2005. However, the latest developments have been quite positive with the Gini coefficient falling even below the rate of 1998.

²⁰³ Budria, Santiago, "Economic Inequality in Portugal: A Picture in the Beginnings of the 21st Century", *Munich Personal RePEc Archive*, University of Madeira and CEEAplA, 2007, <http://mpa.ub.uni-muenchen.de/1784/>.

Poland

In Poland a huge difference can be seen between the eastern and the western part of the country. The western part and the area around Warsaw are richer than the poorer east of Poland. These regional disparities have increased in the 1990s due to the decreasing unemployment rate. Another reason for these regional disparities is that in the eastern part agriculture plays a bigger role. Even though this creates many jobs in the region, the GDP per Capita stays low.

With Poland's EU accession in 2001 this disparity increased even more. From 2001 until 2005 a huge increase by 0.05 points of the Gini coefficient can be noticed. However, in the following years the situation improved and in 2009 the numbers fell again and almost reached the level of 2001. This shows that the income inequality in Poland has only slightly worsened since the EU accession and it is not clear if these two incidents are connected.

The previous cases do not indicate a correlation between EU accession and income inequality development. Even though the overall situation in Spain and Portugal improved from 1998 to 2009 it is not possible to draw conclusions from this, since they had already joined the European Union in 1986 and data dating back to that time is either not available or not accurate. Poland is a much better example, because all necessary data is available. It also has more similarities to Thailand, namely the big regional disparities within the country.

Regarding the case of Poland the EU accession would rather have negative effects on the income inequality, because from 2001 to 2005 the Gini coefficient increased drastically. However, it declined in 2009 but is still above the initial level of 2001. Unfortunately by just examining the case of Poland it is not possible to make an accurate evaluation. This makes it necessary to look at the overall changes on income inequality in the new EU member states. Looking at all new member states one can see that the Gini coefficient in the date of accession (2001) and eight years later is about the same. This also indicates EU accession does not or only slightly decrease income inequality development. However, it does not increase income inequality either.

Apart from this there are some other lessons that can be learned from these countries, which are the groups that are most vulnerable to poverty. Young single women with a poor educational background are the ones mostly affected by poverty and therefore, measure to reduce poverty and the income inequality should have a special focus on this group.

Social and cultural programs of the EU

The creation of the European did not only focus on economic growth but also on the unity of the European countries. This role of the EU is embedded in its history, since its forerunner, the European Economic Community (EEC), was created in 1957 to prevent further wars between European countries (especially France and Germany) by strengthening their economic relationships.

The longer the EU existed and the more countries joined, the closer became the relationship among the member states. This process was fostered by a series of programs launched by the EU. An example is the Erasmus program of the EU, which grants scholarships to European students that wish to study in another EU member state. Another project is the European Capital of Cultures. Every year this title is awarded to one or more European cities in order to bring Europeans closer together and highlight the variety of European cultures. These programs played an important role in bringing Europe closer together, however the most important step was the free circulation of people. This gives every EU citizen the right to travel, live and work in another EU member state. The success of these policies cannot only be seen by the large number of students studying in another European country but also the increase in school expectancy, languages learned by students in the EU and public expenditures on education. The EU also passed several laws on environmental standards and protection which were ratified and implemented by the EU member states. At the moment there are 690 laws regarding environment in force.

Figure 38: Education developments in the EU

	1999	2007
Foreign languages learned by pupils	1.3	1.5
School expectancy	16.6	17.2
Mobility of students	331.600	487.900
Public expenditure on education (% of GDP)	4.86	4.96

Source: Eurostat,
http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/education/data/main_tables.

Figure 39: Important EU programs

Culture	Environment	Social
European Union Youth Orchestra	690 acts passed on environment	European Commissions
Culture 2000 (7year program)	22 acts passed on the protection of animals	Humanitarian Aid Office
European Cultural Month	168 acts passed on health protection	Court of Justice of the European Union
EU Media Program		Anti discrimination laws
European Capital of Cultures		Erasmus Program
		EU Development Fund
		Free circulation of people

Source: Website of the European Union, accessed on February 15, 2011,
http://europa.eu/eu-life/index_de.htm.

5.2 Social Impacts of NAFTA implementation

Pre-NAFTA Worries

As noted in earlier sections, before and during NAFTA's negotiation and implementation, there were significant worries that the treaty would have significant negative impacts on the labor and environmental situation in the three countries. Many opponents of NAFTA

feared that countries would undercut labor and environmental laws in order to provide the most “investor friendly” climate for foreign direct investment. In response to these initial concerns, two side agreements, the North American Agreement on Environmental Cooperation and the North American Agreement on Labor Cooperation were added to the main agreement establishing mechanisms to confront the possibilities of negative social impacts.

However, the most important and applicable topic of discussion for the purposes of this study is the impact of the trade agreement on Mexico. Also mentioned earlier, the trade agreement was the culmination of a major government endeavor to restructure the Mexican economy towards an export driven one. To realize this hope, the Mexican government had instituted a number of policies that greatly changed the Mexican countryside, especially through *maquiladoras* systems and industrialization of the agricultural sector. The Mexican government also realized that in doing so the country would experience a significant potentially painful transition period. Although they attempted to ameliorate some of these impacts, studies have found that there continues to be major problems (exacerbated by the Peso crisis in the late 1990s), especially in Mexico's rural areas. The next section will look into some of these major impacts.

Post-NAFTA Impacts in Mexico

Wages and Employment

The prevailing theme prior to Mexico's economic liberalization program was that greater economic openness, trade, and investment would lead to higher incomes and greater social development overall. The measures of social development include a number of different indicators from enrollment in education to health to income inequality. One of the starkest measurements for Mexico has been the increasing income inequality of the population. In 1985 prior to the majority of economic liberalization programs, the GINI coefficient for the country was 0.46, by 2008, this ratio has risen to 0.52.²⁰⁴

A closer look into workers' wages before and after NAFTA's implementation shows that the promised employment and rising wages in Mexico did not come to fruition. A study conducted by RISEL found that although overall employment between 1995-1999 did

²⁰⁴ “Gini Index in Mexico”, *Trading Economics*, <http://www.tradingeconomics.com/mexico/gini-index-wb-data.html>.

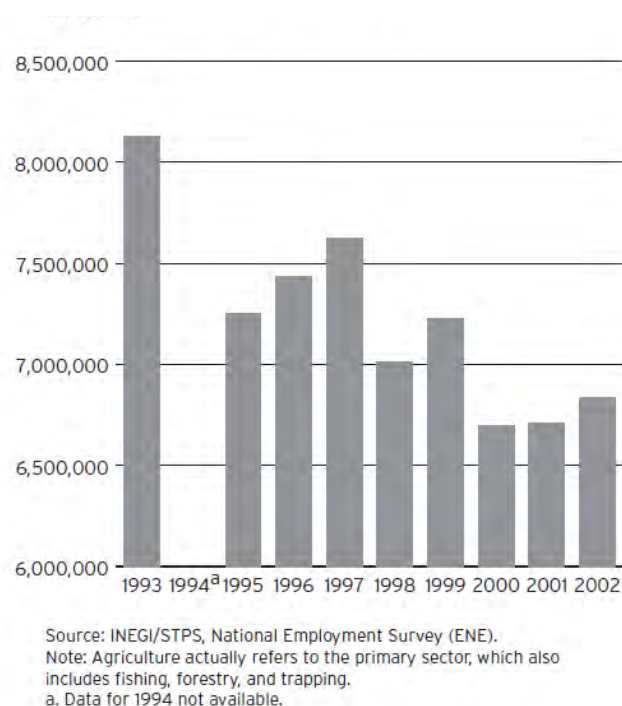
grow, the rate of growth was not fast enough to meet the employment demand. As the report finds, total employment must grow by 2.5% to meet the yearly demand of 1.2 million new jobs. To sustain this type of needed employment growth, the economy had to grow at least 7% annually, a rate that was only met once in the 1993-2000 period.²⁰⁵

NAFTA's provisions probably had the greatest impact on the agricultural rural communities in Mexico. The land reform campaign that dismantled the communal agricultural structure in favor of larger agricultural export and commodities, combined with the removal of price subsidies in agricultural markets affected the livelihoods and wellbeing of the majority of Mexican citizens. In the early 1990s, the agricultural sector employed over 20% the populace at just over 8.2 million workers. Over the next decade this number would steadily decline as farmers left their farms for other opportunities. This departure from farming communities into other fields was driven in large part by the rise of centralized agribusiness in Mexico combined with a large agricultural trade imbalance between the United States and Mexico, most prominent in the corn industry. Corn exports from the United States to Mexico inundated the Mexican market, and due to large corn subsidies in the United States were sold to Mexico in the 1999-2001 period at 30% below the cost of production.²⁰⁶ The Mexican small and large agricultural sector could not effectively compete in this climate. As the graph below shows, by 2002, the agricultural sector had lost 1.3 million jobs.

²⁰⁵ Salas, Carlo. "The Impact of NAFTA on Wages and Incomes in Mexico." Briefing Paper: *NAFTA at Seven*. 2000. Economic Policy Institute, 14

²⁰⁶ Polaski, Sandra, "Jobs, Wages and Household Income," *NAFTA's Promise and Reality*. 2004. Carnegie Endowment for International Peace, 17.

Figure 40: Mexican employment in agriculture



207

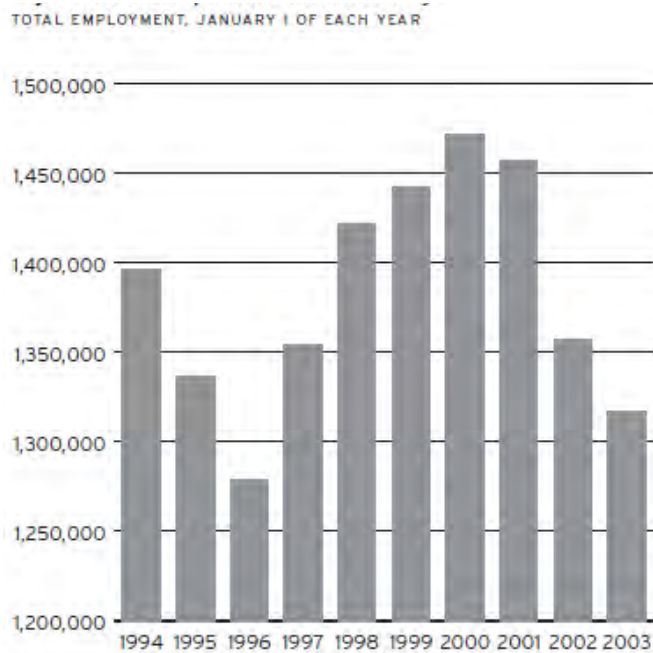
The question is whether increases in manufacturing or other sectors would show significant rates of increase to offset the decreases in agricultural jobs. The data from manufacturing and services sectors shows a mixed picture that at the end of the day reflects a small net loss in employment opportunities.

Manufacturing

Looking at the non-*maquiladora* sector, since the implementation of NAFTA, the Mexican economy has been more intertwined with the United States economy. Due to this fact, Mexico's manufacturing sector has shown cycles of increases and decreases that are dependent on the United States business cycle. As shown in the graph below, upswings in the US economy, as seen in the late 1990s saw major upswings in Mexican manufacturing, while the early 21st century witnessed US economic decline, and hence major decreases in manufacturing jobs. By 2003 the manufacturing sector had lost close to 100,000 jobs compared to levels in 1993.

²⁰⁷ Ibid, 20.

Figure 41: Non-Maquiladora manufacturing



Source: Mexican National Institute of Statistics, Geography, and Informatics (INEGI), Ministry of Employment and Social Insurance (STPS), Monthly Industrial Survey (EIM).

In the *maquiladora* sector, the majority of jobs are focused in a number of key areas including textiles, automotive parts, and electronics. Begun in 1965, the program is exclusive to manufacturing facilities for export to the United States market. However, the NAFTA extended the various tariff and tax incentives to others sectors not previously covered by the program. Analysis of jobs created through the sector shows an overall increase in employment in the *maquiladora* sector of around 500,000 jobs between NAFTA's implementation and 2004.²⁰⁸

The Carnegie Endowment study finds though, that only part of the increase in *maquiladora* sector can be attributed to NAFTA, the other factor that likely had the same or greater impact on this particular sector of employment growth was the peso devaluation in the late 1990s. The devaluation of the peso made products cheaper to produce in Mexico and led to greater exports from Mexico to the United States, which in response drove increases in manufacturing. Overall, the manufacturing sector showed impressive numbers in products produced that were not coupled by equal increases in manufacturing

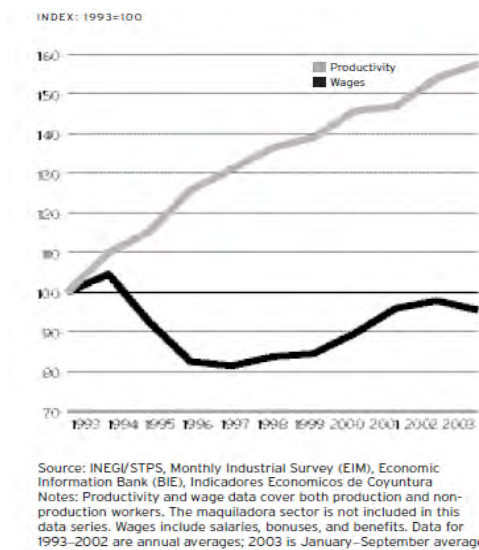
²⁰⁸ Ibid, 15.

jobs.²⁰⁹ At the same time, expected increases in higher-end jobs in manufacturing (such as design, engineering) never materialized.

Taken together, the decline in jobs in rural areas and the sluggish manufacturing sector led to an increasing number of Mexican laborers entering the informal economy in low paying jobs requiring limited skills such as domestic work, street vending, repairs, or other work. By the early 21st century, the informal sector accounted for about 46 percent of all jobs in Mexico.²¹⁰

All these factors have led wages in Mexico to be lower today than they were before NAFTA's implementation. Although NAFTA is not the major culprit in this case (the peso crisis of the 1990s had a major effect), the belief that NAFTA's trade liberalization (through increases in trade and foreign direct investment) did not help Mexico recover as quickly from the crises or lead to higher wages in the country. Wages across the board, from the lower skilled to those with post graduate and university degrees was lower in 2000 than in 1993.

Figure 42: Manufacturing productivity and real wages in Mexico



211

Overall, although the Mexican government negotiated a longer period of transition for its agricultural products, the post-NAFTA data has shown that the transition period was not long enough nor were there sufficient government policies to ease the agricultural-urban

²⁰⁹ Ibid, 16.

²¹⁰ Ibid, 24.

²¹¹ Ibid, 25.

transition. In the aftermath, those living in rural areas have had to survive through a mix of subsistence farming, employment in the informal sector, migration to the United States, and remittances from family members in the U.S. This has changed the Mexican rural economies significantly.

Environmental Concerns

Preliminary research in 2004 about the environmental ramifications of NAFTA has shown that economic liberalization has had a mixed result on Mexico's environment. Looking at the effect of the agreement on the environmental condition in the agricultural sector, the increase in large scale agricultural farming has led to problems in decreases in groundwater due to crop substitution towards higher water use plants as well increases in fertilizer use in similar large scale agricultural plantations. In the aftermath there has been seepage into groundwater supplies and pollution from the high rates of fertilizer use. These practices have magnified Mexico's water risk.²¹²

At the same time, the differentiated economy, with increases in large scale manufacturing, falling agriculture prices, and large agricultural farms, has led to increases in rural poverty and subsistence farming. The subsistence farming has then led to increases in slash and burn and other unsustainable farming techniques that have led to increases in widespread deforestation in Mexico.

At the same time, it should be noted that the side agreements of NAFTA have had some success in implementing better practices in typically high pollution sectors including in steel, cement, nonferrous materials, where practices in Mexico are generally better than they are in the United States. This has been accomplished through a number of reasons including better recognition of the need for strong enforceable regulations as well as cooperation through the NACEC to harmonize the collection of toxic data and criteria for air pollutants. However, overall air pollution has increased 10% since the adoption of NAFTA.²¹³

²¹² Scott Vaughan, "The Greenest Trade Agreement Ever? Measuring the Environmental Impacts of Agricultural Liberalization." *NAFTA's Promise and Reality*, 2004, Carnegie Endowment for International Peace, 64.

²¹³ Ibid, 67.

Therefore it can be said that the trade agreement has not led to a massive race to the bottom, however, the study finds that overall, pollution damages have amounted to over 36 billion USD per year over the first decade of NAFTA, outstripping NAFTA's benefits.²¹⁴

5.3. Anticipated social Impacts of AFTA

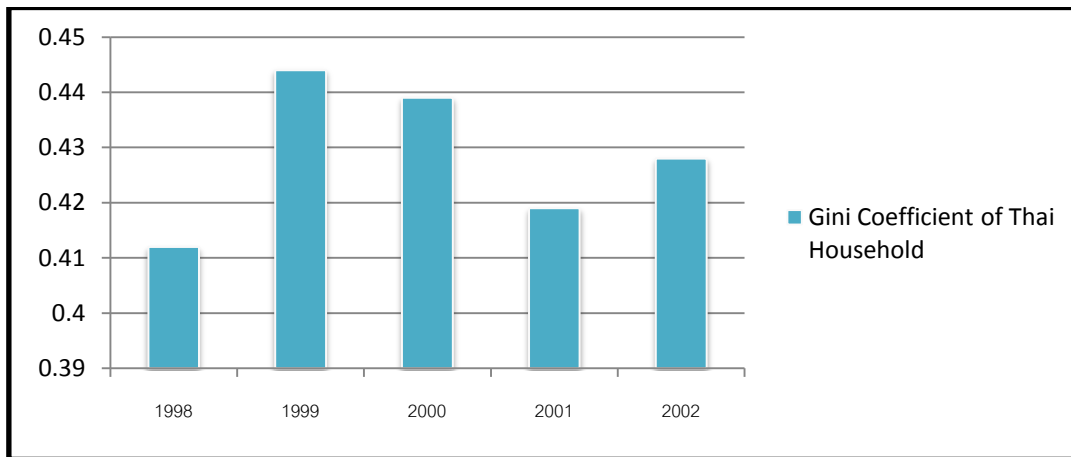
Since the Gini coefficient is a common tool of measuring income inequality it might be of help to have a look at Thailand's ratings. In the years before AFTA the Gini coefficient had been quite inconsistent jumping from slightly over 0.41 in 1998 to more than 0.44 in 1999 and staying in that range until 2002. In the following years no improvement could be seen and in 2006 the Gini coefficient still reached 0.43, which was only slightly better than Iran's Gini coefficient of 0.445 in 2006 and worse than Senegal (0.413 in 2001) Vietnam in 2004 and Indonesia in 2009 (both 0.37)²¹⁵.

While the Gini coefficient stayed between 0.41 and 0.44 the annual GDP kept growing between 2000 and 2006. Even though the economy was growing, the difference between the rich and the poor stayed the same. This means that difference did not grow bigger and at least parts of the acquired wealth benefited the poorer population. However, more needs to be done to decrease the difference in wealth distribution in Thailand, because a high Gini coefficient is believed to influence the stability of a country.

²¹⁴ Ibid, 7.

²¹⁵ US Central Intelligence Agency, "The World Factbook", (weekly updated, accessed on March 3, 2011), <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/rankorder/2172rank.html>.

Figure 43: Gini coefficient of Thai households



Source: HDFS 2011, data from National Statistical Office Thailand, <http://web.nso.go.th/eng/indicators/eco/ied-e.htm>.

First steps have been taken by ASEAN with the Declaration of ASEAN Concord II in Bali on 07 October 2003. It included the establishment of the ASEAN Community by 2020. This ASEAN Community should be based on three pillars, namely

- the political and security community (ASEAN Political-Security Community / APSC),
- the economic community (ASEAN Economic Community/ AEC), and
- the socio-cultural community (ASEAN Socio-Cultural Community/ ASCC).²¹⁶

With regard to the third pillar of the ASEAN Socio-Cultural Community (ASCC) was created to enhance unity and solidarity among the people in Southeast Asia. It focuses among others on education, culture and arts, health, environment, youth and social welfare and development. Several activities were launched to meet these goals such as the S.E.A. Write Award, the ASEAN university network, the ASEAN Outstanding Scientist and Technologist Award or the ASEAN Scholarship sponsored by Singapore. Apart from this ASEAN is also focusing on sports. Examples are the ASEAN Para Games and the ASEAN Football Championship. Environment protection is another important part on ASEANs agenda. Since 1984 the region's natural treasures are listed as ASEAN Heritage

²¹⁶ The ASEAN Secretariat, "ASEAN Socio-Cultural Community Blueprint", (Jakarta, June 2009), <http://www.asean.org/5187-19.pdf>.

Parks to protect and preserve their biodiversity.²¹⁷ This shows that social and cultural activities are being taken seriously within ASEAN even though it also focuses on security and economic issues.

Figure 44: ASCC – important ratified ASEAN treaties/agreements

Title	Place, Date	Ratifying Country
Agreement on the Establishment of the ASEAN Centre for Biodiversity	Ad referendum at respective capitals of ASEAN Member States - Myanmar 17 March 2005 - Lao PDR 4 April 2005 - Brunei Darussalam 19 April 2005 - Cambodia 28 April 2005 - Malaysia 26 July 2005 - Indonesia 31 August 2005 - Thailand 12 September 2005 - Vietnam 27 September 2005	Brunei Darussalam, Lao PDR, Myanmar, Philippines, Singapore, Vietnam
Memorandum of Understanding between the Governments of the Member Countries of the Association of Southeast Asian Nations and the Government of the	Vientiane, Lao PDR 26 July 2005	Brunei Darussalam, Cambodia, Indonesia, Lao PDR, Malaysia, Myanmar, Philippines, Singapore, Thailand, Vietnam

²¹⁷ The ASEAN Secretariat, "ASEAN Socio-Cultural Community", Association of Southeast Asian Nations, (Jakarta, 2009), <http://www.asean.org/18770.htm>.

People's Republic of China on Cultural Cooperation		
ASEAN Sectoral Integration Protocol for Healthcare	Vientiane, Lao PDR 29 November 2004	Thailand
Agreement of the Establishment of the AUN	Done in Capitals of ASEAN countries in November 1995 in eleven originals in English, all copies being equally authentic.	No Ratification required, Declaration signed by 6 AMS: Brunei Darussalam – Universiti Brunei Darussalam; Indonesia – Universitas Indonesia, Universitas Gadjah Mada; Malaysia – Universiti Sains Malaysia, Universiti Malaya; the Philippines – University of the Philippines, De La Salle University; Singapore – National University of Singapore, Nanyang Technological University; Thailand – Chulalongkorn University, Burapha University
Agreement on the Establishment of the ASEAN Finance Cooperation Fund	Makati, 7 August 2003	Malaysia
ASEAN Agreement on Transboundary Haze Pollution	Kuala Lumpur, 10 June 2002	Brunei Darussalam, Cambodia, Lao PDR, Malaysia, Myanmar, Singapore, Thailand, Vietnam
ASEAN Agreement on the	Kuala Lumpur,	Indonesia, Philippines,

Conservation of Nature and Natural Resources	Malaysia, 9 July 1985	Thailand
Agreement on the Augmentation of the ASEAN Science Fund	Genting Highlands, 08 April 2000	Brunei Darussalam, Cambodia, Indonesia, Lao PDR, Malaysia, Philippines, Singapore, Thailand, Vietnam
Agreement of the Preferential Short listing of ASEAN Contractors	Jakarta, 20 October 1986	Brunei Darussalam, Cambodia, Indonesia, Lao PDR, Malaysia, Myanmar, Philippines, Singapore, Thailand, Vietnam
Agreement for the Facilitation of Search of Ship in Distress and Rescue of Survivors of Ship Accidents	Kuala Lumpur, 15 May 1975	Brunei Darussalam, Cambodia, Indonesia, Myanmar, Thailand, Vietnam
Agreement for the Facilitation of Search for Air craps in distress and Rescue of Survivors of Aircraft accident	Singapore, 14 April 1972	Cambodia, Myanmar

Source: HDFS 2011, data from: *Official website of the Association of Southeast Asian Nations*, (September 30, 2009), <http://www.asean.org/18770.htm>.

As mentioned previously, there is an important difference between the ASEAN Free Trade Area (AFTA) and ASEAN that must be highlighted. ASEAN's goals do not only include economic gains but also social and cultural development and security. AFTA, as a part of ASEAN, on the other hand focuses on the second pillar of the ASEAN Community, which includes building closer business and economic relationships between the countries to attract more FDI. This must be kept in mind when talking about the social implications of AFTA, because even though its main focus is on economic success it must also consider other aspects such as the environment or social impacts. However, often Free Trade Agreements (FTAs) do not include any provisions regarding this. An exemption is NAFTA which does have side agreements that deal with the environment and another chapter

dealing with dispute settlement mechanisms. These are very important because they enable citizens that are affected by regulations of the FTA to claim their rights and therefore protect them against injustice. However, AFTA does not include dispute settlement mechanisms and ASEANs dispute settlement strategies are still very weak.

AFTAs main focus lies on eliminating tariff and non-tariff trade barriers and liberalize trade within Southeast Asia. This also affects farmers and their land because tariffs on agricultural products are partly abolished. However, despite the large impact of AFTA on agriculture, it is surprising that 64% of small farmers in Thailand state that they have never heard about AFTA.²¹⁸ This documents a lack of communication and information exchange between government officials and local communities, which should be addressed in order to get a broader understanding of the AFTA impacts on the rural population. Especially when it comes to a change in land policy these findings are concerning. Due to the amount of land they own and the vital role of land for them, farmers will probably be amongst the ones most affected by a change in land policy in regard to AFTA, which makes it necessary that they are aware of AFTA and its implications for them.

Another problem related to land issues might be that more investment also needs more land which increases the danger of land conflicts such as land grabbing, border disputes, or unfair compensation as several cases in Southeast Asian countries show. These conflicts can either involve the government, companies, individuals, other organizations or all of them. This continues to be a huge problem in Southeast Asia as the following examples show.

Figure 45: Case studies land disputes in Southeast Asia

Land Grabbing
Myanmar: Human Rights Violations and Land Conflicts due to a Pipeline Construction
During the land clearance for a pipeline more than 2,400 acres of land between Kanbawk

²¹⁸ "Trade Liberalization on Small Scale Producers in South East Asia", Southeast Asian Council for Food Security and Fair Trade, Malaysia 2005, http://www.seacouncil.org/seacon/images/stories/publications/1033-regional_report_on_trade_liberalization.pdf.

and Myaing Kalay was seized while the farmers and villagers received little or no compensation. To make things worse they were also forced to work at the pipeline as unpaid workers. The State Peace and Development Council (SPDC) army was supposed to provide for security but also supervised and threatened villagers working on the pipeline. The SPDC army seized another 12,000 acres of land for housing as well as demanding money and food from the villagers. Apart from this there were several cases of abuse and rape committed by members of the army.²¹⁹

Cambodia: Anlong Krom villagers vs. Army Unit No. 31

According to an urgent appeal by the Asian Human Rights Commission in 2008 a land dispute in the Chey Sena village displaced more than 400 families from Anlong Krom to Khbal Damrey because the army planned to build a development zone for handicapped veterans. In order to make space for the 400 Anlong Krom families in Khbal Damrey the land of the community there would be reduced from 50mx300m to 30mx100m per holding. The Anlong Krom as well as the Khbal Damrey community protested against these plans. When around 30 villagers gathered at an office of the ruling Cambodian People's Party at Khbal Damrey Krom their complaints were unheard. Instead they were threatened and beaten by over 100 soldiers and military officers. Afterwards 4 villagers were arrested for stealing a cell phone from an officer and damaging property, namely the removal of land allotment signs which had been put on their land buy the army.²²⁰

Malaysia: Iban and Malay Communities vs. Sarawak state government

Sarawak, Borneo has a long history in land disputes between local communities and the government as well as palm oil companies licensed by the government. The following case is only one of a series of disputes. In January 2010 the Iban and Malay communities in Sarawak, Borneo won two cases against the Sarawak state government who had declared the communities' land as state land and planned to establish oil palm

²¹⁹ Human Rights Foundation of Monland: <http://rehmonnya.org/archives/793#comments>

²²⁰ Asian Human Rights Commission, <http://www.ahrchk.net/ua/mainfile.php/2008/2919/> furthermore: Article of the Welthungerhilfe (German Agro Action) regarding land grabbing: http://www.welthungerhilfe.de/fileadmin/media/pdf/Englische_Seite/Themes/IN_BRIEFNo.8_LandGrabbing.pdf.

plantations. However, the High Court Judge Datuk David Wond ruled that the local communities had a customary right to this land.²²¹

Unclear Borders

Thailand: Hill Tribe Villages in Northern Thailand²²²

When the Huai Tong village boundaries were demarcated in 1996 it did not cover the whole village area. Some farmers still had land outside the mapped area and the villagers were not able to update the map due to limited mapping skills. Due to this the villagers fear that they might lose some of their land. Another village's (Bor Krai) border was redrawn when its satellite village Huai Hea became registered as a key village. During the process of demarcation 30% of the village was left outside the official boundaries. These unclear boundaries might lead to land conflicts in the future.

Unjust Compensation

Indonesia: PTPN XIII vs. the Parindu, Dayak in West Kalimantan²²³

In 1980 and 1982 the palm oil company PTPN XIII (PT Perkebunan Nusantara XIII) was allocated land in the Sub District of Parindu as well as in some other sub districts in the Sanggau District in West Kalimantan to start their business. Even though PTPN XIII was allocated land, the researchers²²⁴ of this case study could not find any evidence that the company had the necessary documents to establish their palm oil business. Apparently no Hak Guna Usaha had been issued and therefore PTPN XIII had no legal authorisation to use the land.

The next step of PTPN XIII was to persuade the Dayak Parindu people to transfer their land to the company. This was done by promising huge returns for participating in the

²²¹ Environmental science and conservation news site, mongabay.com:

http://news.mongabay.com/2010/0121-iban_sarawak.html; additional information at Bruo Manser Fonds: <http://www.bmf.ch/en/news/?show=196>

²²² Oliver Puginier, "Can participatory land use planning at community level in the highlands of northern Thailand use Geographic Information Systems (GIS) as a communication tool?", (Chiang Mai, Thailand, June 6&7, 2001), http://www.iapad.org/participatory_landuse_planning_in_northern_thailand.htm.

²²³ Marcus Colchester, Norman Jiwan, Andiko, Martua Sirait, Asep Yunan Firdaus, A. Surambo, Herbert Pane "Promised Land", (November 2007).

²²⁴ This case study was made by Sawit Watch, an Indonesian NGO, the international human rights organisation, Forest Peoples Programme, in collaboration with lawyers from the Indonesian human rights organisation, HuMA, and land tenure specialists from the World Agroforestry Centre (ICRAF)

palm oil plantation program called PIR SUS Parindu while giving no clear information about the project and the participation requirements. Afterwards the registration progress for the program started. The contracts between the farmers and the company stated that the farmers should transfer their land to the company and then work on the plantation while the company would then in return pay them a living allowance, give them 3ha of land of which 2ha would be palm oil plantation and provide health and education facilities.

During the research for this case study it became obvious that 37 families that transferred land in 1982/83 still had not received any land in return from the company²²⁵ while others had received less than the promised 3ha. Some of complaints made by the Parindu Dayak were that the smallholder families did not have enough income due to the low palm oil price; the people became dependent on the company and that biodiversity has been lost due to extensive forest clearance. Some PIR SUS Parindu participants felt tricked by PTPN XIII because of the false promises initially made by the company.

Problems of Law Enforcement

Philippines:

In 1988 the introduction of the Comprehensive Agrarian Reform Law (CARP)²²⁶ marked the beginning of a series of land disputes that continue today. Generally speaking the CARP aims at distributing land to the poor and landless population. During this process many conflicts arose due to landlords not wanting to let peasants who received land from the government claim their land.

An urgent appeal from the Asian Human Rights Commission²²⁷ in 2007 describes the case of the farmer Pepito Santilla who was shot dead on the 25th of January 2007. The background of this incident is an 11 year long struggle for the land of the Hacienda Velez-Malaga and the land of the Cuenca family which was awarded to the farmers by the Department of Agrarian Reform through the CARP in 2002.²²⁸ This decision was opposed by the Cuenca family but in 2004 the court ruled in favour of the farmers. However, the occupation of the land by the farmers had been delayed until one day before the incident.

²²⁵ The research for this case study was made between July 2005 and September 2006, which means they still haven't received land after 22 years

²²⁶ The Philippines, Republic Act No. 6657

²²⁷ Asian Human Rights Commission (AHR), <http://www.ahrchk.net>.

²²⁸ Department of Agrarian Reform (DAR), <http://www.dar.gov.ph/>.

At the time when the farmers decided to occupy the land fighting broke out between them and the security guards of the Hacienda. Several people were injured during the night following the fighting; Pepito Santilla was shot dead in front of his house.²²⁹

Unclear Ownership

Vietnam: Catholic Nuns vs. State Government in Soc Trang City²³⁰

According to an article of the Union of Catholic Asian News published on the 4th of January 2011 the nuns demanded that the government return land they claim to rightfully own. They possess papers from that prove they have held land ownership since 1876. In 1976 however, they lend the area to the local government which had started building schools on the land. When the schools were no longer used, the nuns send a petition to the government in February 2010 to return the land. This petition has been denied even though article 116 of the Law on Land of 2003 states that land borrowed by the state should be returned on request; or in case the land has been allocated to another person compensation should be paid. The government argues that the land belongs to the state and it started issuing land use rights to school officials in October.

These cases once again highlight the necessity to strengthen the rule of law, fight corruption and have working dispute settlement mechanisms. Another way of tackling this problem can be seen in China. One lesson learned there is the importance of secure land titles. As in Thailand, land in China is especially valuable for poorer households. However, a survey on farmers' land rights in China²³¹ found that less than 60% of the farmers have secure right to their land since they have no written documentation. This means that they are frequently in danger of losing their land, since the local government can take away and sell of their land because the farmers cannot proof their land rights. On the other

²²⁹ Asian Human Rights Commission, <http://www.ahrchk.net/ua/mainfile.php/2007/2215/>.

²³⁰ "Nuns demand Vietnam give back property", uncanews.com, (Vietnam, January 4, 2011), <http://www.ucanews.com/2011/01/04/vietnam-government-petitioned-over-borrowed-properties/>.

²³¹ Roy Prosterman, Keliang Zhu, Jianping Ye, Jeffrey Riedinger, Ping Li and Vandana Yadav, "Secure Land Rights as a Foundation for Broad-Based Rural Development in China: Results and Recommendations from a Seventeen-Province Survey", NBR Reports (Nov 2009), <http://www.nbr.org/publications/issue.aspx?id=190>.

hand, when farmers do have legal documentation of their land rights, they can feel safer to invest in their property. This increases their productivity and will, therefore, benefit them in the long run. This means that one way supporting small farmers is the increased distribution of land titles. This will also put more wealth in the hand of farmers. Thailand is already in the process of speeding the distribution up, but further efforts are needed.

5.4 Conclusion

Drawing a conclusion, the economic data does not show massive negative social impacts of the EU-enlargement. More important than the interim-agreements and related protections seems to be the EU-fund supporting the structural development. Being in the position of netto-receivers, the new member countries took benefit from the common structural development funds, especially their underdeveloped rural and agricultural areas. According to Wiśniewski (a.o.), the development programs contributed positively to structural economical changes like the decline in the share of agriculture, increase in the share of services²³². On the other hand it has to be kept in mind, that such subsidies might also cause economic inefficiency. Especially the EU agricultural policy is often criticized for producing the wrong incentives. Therefore, it can also be stated, that the funds were hindering structural changes within the agricultural sector by producing only according to the subsidies. Therefore, it might be correct that the EU agricultural policy might have helped to balance social outcomes, but it should be a timely limited instrument like the interim-agreements. But therefore the EU would have to change its whole agricultural policy.

The problem about the measurement of negative social impacts is, that macroeconomic figures alone might not be enough to convince. And of course a process of liberalization, leading to structural changes in a national economy will always cause negative impacts on certain persons or groups, even if the national wealth is increasing. A farmer who loses his job will not profit from a new job in the IT-Service Sector. Therefore, social policy balancing the social outcomes has to address these affected social groups and regions particularly and offer concrete opportunities. Independently from the question of economic integration, several regions in Europe like the Ruhr Area in Germany or the Wollonie in Belgium had and still have to manage harmful structural change processes

²³² Wiśniewski (a.o.), *4 years of Poland's membership in the EU*, (Office of the Committee for European Integration ed, Warszawa, 2009), 52.

due to the decline of classic industries. Also the Eastern European Countries made experiences with structural changes after the fall of the iron curtain.

NAFTA also has had some major social ramifications in Mexico. Most of the social impacts have been a result of the changes in land and agricultural policy that has restructured the economy and introduced industrial agribusiness. The schedule of tariffs negotiated in NAFTA was not long enough to buffer the majority of the Mexican population to the changes resulting in the end of tariffs on agricultural products. This, combined with the disappointment of manufacturing jobs has led to an overall decrease in employment and wages. A shift to industrial agribusiness has also meant increases in fertilizer use leading to water pollution. At the same time the side agreements (the environmental one in this case) negotiated under NAFTA has been able to introduce some measures to mitigate potential harm, while introducing best practices.

Looking at the stagnating Gini coefficient and the increasing annual GDP of Thailand, while having in mind AFTA, one has to point out that after the establishment of AFTA the inequality between the rich in the poor stayed almost the same. But, it did also not increase and since the annual GDP grew, it has also to a small extent benefited low income families. However, to increase this positive effect more measures need to be taken. To do this one might take into consideration policies that have successfully been implemented in other regions and adapt them to the situation in Thailand and ASEAN. China can be taken as an example to increase the distribution of land titles even further to avoid some of the possible conflicts that can arise over land. NAFTA, on the other hand, has dispute settlement mechanisms embedded in its regulations which are still insufficient in ASEAN. Therefore, AFTA could be the trigger to finally strengthen these mechanisms in ASEAN. NAFTA also deals with environmental issues in a side agreement which could also be added to AFTA. Even though ASEAN already has the ASCC to deal with cultural and social issues, AFTA could target problems that are especially connected to the economy.

Usually, FTAs mostly concern economic questions, however, to keep negative impacts as small as possible it is recommended to also look at social and environmental issues when agreeing on a FTA. Thailand can play an important role in this process since it is a very active member in the ASEAN community which is highlighted by the fact that it one of the countries that have ratified the most ASEAN treaties compared to the other ASEAN

member states. Therefore, it is in a strong position to take a leading role in improving ASEAN even more.

6. Thailand – ready for AFTA/AEC?

To answer the question if Thailand is ready for the AFTA/AEC, it is necessary – based on the previous chapters' results – to have a look on the requirements and challenges Thailand is facing in the years ahead before the final step to AEC is done in 2015. As each country has to act in harmony with regional and national provisions Thailand's regional and national challenges are summarized as follows:

Challenges for Thailand in the regional context

As a matter of fact, ASEAN is extremely diversified in the member countries' economical development as well as the related political frameworks and systems with Thailand being a member of the so-called ASEAN-6²³³ countries, i.e., the advanced developing or developed countries in ASEAN. These countries are still quite heterogeneous, however, their respective development status give them a head start into the AEC, while the ASEAN-CLMV²³⁴ get some more preparation time and procedures as outlined in the Initiative for ASEAN Integration (IAI) Work Plan 2 (2009-2015). Thailand as a never colonized country plays in this setting a unique role as many Thai regulations and developments are a blend of Western and Chinese influences paired with indigenous ideas and approaches, thus making Thailand a unique driving and motivation force for ASEAN, even though other countries also claim to do so.

The ASEAN member states reached a major goal when on January 1, 2553 (2010), the ASEAN-6 countries applied zero tariffs on 99% of traded goods. But the ASEAN-CLMV countries came just short behind with 98.6% of goods with a 0-5% tariff rate. While this looks promising on the first glance, experts point out that there are many so-called non-tariff barriers (NTBs), mostly very protectionist in nature, which restrict or even reduce the potential benefits envisaged under the AFTA/AEC. These NTBs include subsidies for local produced goods as well as import restrictions to protect sensitive industries in some ASEAN member states, e.g. Malaysia, Indonesia, Philippines. Against this backdrop

²³³ Brunei-Darussalam, Indonesia, Malaysia, Philippines, Singapore, Thailand

²³⁴ Cambodia, Laos, Myanmar and Vietnam

Thailand can be a pushing factor in diminishing or limiting protective measurements for the ASEAN-CLMV and future members (e.g. Timor Leste).

On the other hand as trade with the neighboring countries Laos and Cambodia is hampered by low efficiency of the customs and border related agencies as well as different standards and procedures, Thailand could also motivate the other ASEAN member to introduce strictly standardization measures related to customs and border procedures ASEAN wide. Other deficiencies of the AEC integration process include among others the reduction of NTB and protectionist regulations, the free movement of labor, and the liberalization of the services sector. These hampering factors are under scrutiny and step by step measures are envisaged, planned or researched on in the ASEAN member states with Thailand contributing substantial inputs in several subjects.

However, a closer look needs to be taken into the land issues in the ASEAN framework. In this context it is worthwhile to mention that the heterogeneous composition of ASEAN is also mirrored in the related land laws, however to a lesser degree. Most of the ASEAN membership countries do not allow foreigners to purchase land and own land with the full rights attached (except Malaysia and Singapore, where foreigners can buy land under special conditions). Exceptions are the residential markets for condominium which are liberalized in most of the involved countries, so foreigner can buy and own condominiums. However, for development usage the land restrictions are eminent and just in some countries reduced in their severity by the introduction of the possibility of land lease (between 20 and 50 years depending on the respective country's legal framework).

Based on the experience of EU and NAFTA land issues will play in the long term perspective a major role, despite the fact that for the time being trade and services seem to take the center stage of political activities. As most of the AFTA agreements as well as FTAs with third party countries or regions concentrate on trade and services with a lesser focus on FDI it is not surprising that related to land issues almost no preparations are done neither by individual member countries nor by the regional association. Several high level workshops looking into the integration process of AEC addressed trade, infrastructure and the liberalization of services, yet none of these events had a panel or discussion on land issues included. But land is an increasing important factor for investment promotion as ownership or lease regulations together with the protection of property are core points in the investment risk assessment of potential investors.

In the context of land issues the following topics are from essential importance in the AEC integration process based on the lessons learned from EU and NAFTA:

1. ASEAN needs to strengthen the institutional frame work in order to cope with the challenges of the ASEAN / AEC integration. Despite the fact that the ASEAN Secretariat was made stronger the overall institutional framework remains unsatisfactory. EU and to lesser extend NAFTA examples show that without proper institutions and regional legal frameworks an integration process is slow and difficult. Also in the case of dispute settlement overarching institutions and related legal frameworks are essential.
2. Foreign ownership of land in the ASEAN region should be allowed (even can be separated between ASEAN foreigners and non-ASEAN foreigners). However, for the long term analysis this also means to discuss and introduce an ASEAN citizenship or equivalent legal rights for ASEAN member state citizens in order to smoothening procedures of land purchase in the ASEAN region. A general legislative initiative needs to be pushed ahead in order to speed up this issue. Reciprocity could be one discussable option of land purchase in various countries by ASEAN member state citizens, e.g., one country Vietnam for instance, assigns an amount of land earmarked for buyers from e.g. Thailand while Thailand reciprocates with a similar amount reserved for Vietnamese citizens. This kind of approach could be then synchronized for all ASEAN member states.
3. Clear (non-protective) land regulations need to be introduced in every country, i.e., clear definitions of “investment promotion land” and “agricultural designed land” plus the respective legal frameworks for industrial development as well as agricultural investment. In some cases this will hit farmers and rural communities hard, if they are unprepared, thus leading to potential social unrest against government regulations and foreign investors. The fear of a “sell-out” of agricultural land to foreigners can be compared with the fear of the Polish citizens facing the EU membership with rich Western Europeans keen to purchase land for a cheap price. In this context it is worthwhile to mention that the new EU member states got legal guaranteed transition periods to adapt their economic and political framework so they could fit into the EU framework. For ASEAN a similar approach seems to be possible as the spit into ASEAN-6 and ASEAN-CLMV already showed and is a preliminary step in this direction. But, related to land purchase,

one option for ASEAN could be the differentiation between “agricultural based” economies like Cambodia or Laos, where more than 50% of the GDP comes from the agricultural sector and the “newly industrialized agricultural based” economies like Thailand with a 10% agricultural share of the GDP while the industrial sector already contributes more than 40% of the GDP. In this case the land ownership related to agricultural land can be liberalized like the Thai BOI is doing with designated development areas all over the country.

4. Land usage and expropriation are major topics of concern in the context of the implementation of the ambitious ASEAN Master Plan on Connectivity. The sheer amount of land needed for building roads, railroads, harbors, airports and related sub-infrastructure cannot be provided by just purchasing land by private investors or government agencies, so regulations need to be in place regarding compensation levels in the case of expropriation. First experiences can be drawn from the GMS subregion where mostly the land corridors are in the limelight of land issues and disputes. With the development of the economic corridors requires large land use changes (from both agricultural, forestry to industrial zones) the GMS countries will be confronted with significant questions especially forestry management to relocation issues.
5. Strong and reliable dispute resolutions and institutions are urgently required as the member countries individually and ASEAN as a regional body are struggling in many cases with finding a balance between regulations determined necessary for the benefit of the public good and its principles concerned with private property ownership and the protection of cultural or social valuable land. Although ASEAN national customs, trade and investment authorities coordinate among themselves, disputes can arise. In this case the ASEAN Secretariat has no legal authority to resolve such disputes, so disputes are resolved bilaterally through informal means or through dispute resolution mechanisms.
6. The extent of investor protections (including investor-state recourse) and compensation on expropriations created the necessary environment for massive increases in foreign direct investment in the three nation region. Private investors were assured that their investments would not only be accorded a level playing field but also appropriate recourse mechanisms if investment disputes were to occur.

7. The up-coming AEC should consider a common structural development funds in which every member contributes in order to help the lesser developed members to restructure their agricultural and industrial land areas as well as buffering possible social impacts for farmers and other land related groups. This kind of development programs can contribute positively to structural economical changes like the increase of the service sector and the reduction of agriculture. However, it should be treated as subsidies thus need to be time limited.
8. The ASEAN/AEC public relations work – considered from many experts a weak point in the AEC concept and implementation - needs to be improved remarkably. Despite several campaigns financed by the ASEAN Secretariat and respective Ministries of Foreign Affairs of the member states, the overall awareness of AEC and its implications among the general population is low thus creating an acceptance gap especially in the rural populations. However, these will be the main “target” or “victim” of necessary land reforms, reforms to the legal frameworks of land ownership and land usage as well as expropriation by the respective government in order to fulfill the AEC requirements, e.g. for implementing the enormous infrastructure projects under the ASEAN's Master Plan of Connectivity.

Thus it can be said, that land issues will have some of the biggest challenges for policy makers in the foreseeable future. Depending on how the general approach of the AEC will be – and this is not yet clear visible - the land ownership and land usage can either follow the very liberal way of NAFTA, where the way to cope with land issues was totally changed by the investment chapter of NAFTA where specifically property rights versus public land use was considered by the governments. As a result, NAFTA agreements led to a power shift related to land development, urban planning, and social and environmental regulations from local and national governments into the hands of private investors. On the other hand, EU lessons learned show that liberalization of land usage is not the only key for attracting investment and that time limited restrictions can be helpful for a transition period without having negative impacts on the investment attractiveness for outside investors. Thus regulations of land region wide are useful but need also a strong regional and national institutional framework to assure a balance between investment, trade and land liberalization on the one side and cultural, social and environmental conditions on the other side.

Challenges for Thailand on the national side

Thailand is a founding member of ASEAN and emerged as a major input factor of new ideas into the group during the historical process. Economic, cultural and security questions were in many important cases raised by Thai politicians and experts working with and within ASEAN. Thus Thailand has the “moral obligation” to promote and to support the ASEAN Economic Community (AEC) idea and subsequently the resulting blueprint to form a single market and production base for the ASEAN region. However, this attitude needs a national legal and institutional framework as a solid basis for any incentives towards or inside ASEAN. A short look into Thailand’s national requirements to pursue this ambitious way of initiating ways in ASEAN reveals some critical aspects which need to be addressed in the very near future.

1. Political turbulence in Thailand in recent years led to a diminished interest by foreign investors, with a major setback in 2553 (2010), when the FDI plunged more than 32%. According to the Minister of Industry Chaiwuti Bannawat the FDI of Thailand dropped 32.7 % to a total value of 236.03 billion baht (US\$7.8bil) with a slight increase of the number of approved projects under the investment promotion scheme to 865. The rising number results from the increasing number of Small and Medium size Enterprises (SME) investment, while experts point out that larger projects from foreign investors are on hold or withdrawn because of the domestic political turbulence and an industrial estate freeze.²³⁵ Based on these facts it is recommended to reconcile the country quickly and restore investor confidence before 2558 (2015), because after the full integration of AEC the investor opportunities in other countries will increase significantly and every country with an instable national political situation will face major drops in FDI.
2. Cases like the long lasting Map Ta Phut case with environmental issues in the center of the attention and slow legal procedures delaying necessary investments having negative impacts on foreign investors. Legal experts asserted that environmental laws, for instance, are differently applied to foreigners and Thai

²³⁵ Boris Sullivan, “Foreign Investments drop 32% in Thailand”, *Thailand Business New*, (21 January 2010), <http://thailand-business-news.com/investment/28903-foreign-investments-drop-32-in-thailand>.

nationals, which led to the subsequent claim of lack of transparency and accountability.²³⁶ However, these experts are positive for the overall industrial market with an expected growth by 10% in 2011, predominantly in manufacturing, automobile and parts, electronics and IT businesses. In the context of the ongoing AEC integration process the interviewees mentioned that there is an increasing demand from foreign and local manufacturers for the expansion of industrial estates. As previously mentioned concerns were brought up by the industrial sector related to the required Environment Impact Assessment (EIA) and Health Impact Assessment (HIA). Therefore, the interviewees emphasized the necessity of clear, transparent and reliable rules for investment, environmental protection and land usage.

3. Land issues are a key element of FDI attractiveness for industrial development, FDI as well as private housing and land ownership. In this context it is remarkable, that legal experts in interviews pointed out that on the negative side in many cases the lack of land title deeds is a major hindrance for purchasing or leasing land for development purposes. Speeding up the process needs to overcome corrupt practices and lack of transparency which is in the long term contra productive because foreign investors bonded by their own legal requirements (e.g. anti-corruption laws in the United States of America, the United Kingdom and several European countries) are increasingly looking for more reliable countries in case of planned larger investments. However, a majority of legal experts from international law firms stressed the very satisfactory factor that once all land title deeds are correct and land can be purchased or leased under the respective regulations the process of land title deeds transfer is not only very efficient and fast but also comparably cheap with fair official fees. Consequently it is recommended to increase and to speed up the land title deeds distribution and also the clear official demarcation of land in the whole country.
4. Closer coordination and synchronization among government agencies is strongly recommended. In one of the latest developments, for instance, while the Ministry of Finance is promoting FDI incentives the Minister of Agriculture announced in a

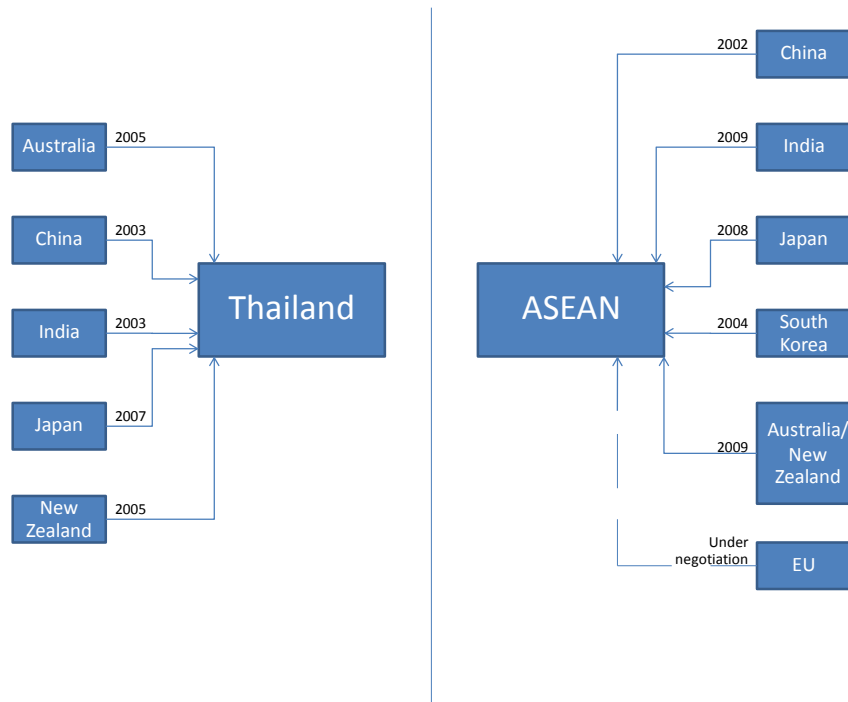
²³⁶ Several high level investors and related law firms gave these statements during in-person interviews, however refused to be named in the study. Therefore here just a general statement summarizing all interviewees

newspaper interview on 26 December, 2010²³⁷ a draft law to protect agricultural areas from industrial development and foreign investment citing the imminent AFTA integration plans as the main trigger for this new law which should go into the legislative process around March 2554 (2011). Together with the great variety of government agencies (e.g. Ministry of Interior, Ministry of Agriculture, Ministry of Natural Resources and Environment etc) which are related or could interfere in land issues this kind of superficially uncoordinated approach need to be avoided in order not to deter potential investors. A streamlining of agencies into a “one stop” service was recommended by several experts.

5. As Map Ta Phut and other examples show – also in EU and NAFTA as well as in other ASEAN countries – economic development and related cultural, environmental, social and land issues can also trigger social dissatisfaction and even lead to social unrest. Therefore, an early participation of affected local population is necessary, especially for expropriation and relocation in the context of the infrastructural improvement as well as environmental critical industry settlements. These kinds of issues demand transparent, efficient and fast dispute settlements which should be strengthened and streamlined in Thailand as some experts recommend.
6. Besides the GMS and new economic subregions, the development of other Free Trade Areas (FTAs) is an important factor influencing the long term perspectives of land ownership and land usage in the kingdom. Thailand is the country with the most in-place FTAs at the moment with Indonesia and others catching up fast. Currently the majority of bilateral agreements, which are most of the FTAs, are not coping with land issues, instead concentrating on trade and tariffs. However, the planned establishment of a huge Chinese Trade Center in Thailand by 2013 indicates a change in this perception thus increasing the importance of land issues in FTAs and follow-up agreements.

²³⁷ “AFTA” in: Bangkok Post, 26 December 2010, Brunch p.7

Figure 46: Thailand & ASEAN Free Trade Agreements



Source: HDFF, 2011

As Thailand has its own FTAs and will be included in the ASEAN FTAs as well an in depth research on FTAs and land issues is recommended by some analysts as there is much room for improvement of the existing FTAs related to land issues.

As this study is concentrated on land issues other possible incentives from Thailand towards ASEAN will be not highlighted, as free movement of labor, liberalization of services and reduction of protective measures need to be addressed in separate studies. However, from the perspective of the interviewed analysts and experts from the legal and commercial fields it can be stated that land issues are almost neglected in the AEC integration process thus urgently need to be addressed by one or more member states in order to avoid major hindrances caused by land disputes or insufficient legal frameworks related to land.

Is Thailand ready for AFTA/AEC?

Summarizing the previous analysed situations and issues, one can state, yes, Thailand is almost ready for ASEAN / AEC.

Yet, some home work needs still to be done within the remaining four years of AEC integration process to be finalized by 2558 (2015). Concentrating on the land issues in this context it is worthwhile to mention that the relevant incumbent Royal Thai government up to now adapted frequently the respective laws related to land issues and ownership thus trying to keep pace with legal needs related to land issues based on economic developments (e.g. foreign investment promotion). However, some more requirements related to land issues as stated before need to be addressed before AEC can be fully implemented.

And this view is shared by a majority of entrepreneurs who are feeling quite comfortable with the existing regulations – despite some critics on the level of transparency and efficiency - and gave an even better rating than 2009 and 2010 in the World Bank's annual ranking in doing business (Figure 17) thus bypassing Malaysia and other ASEAN countries (except Singapore). Therefore, the future looks promising for the Kingdom of Thailand integrated in AEC if the respective land issues can be addressed and solved in the regional and national context.

7. Policy Recommendations

Based on the previous analysis the following policy recommendations are separated in regional and national level recommendations with a special emphasis on land related issues.

1. Regional policy recommendations

- **Promote the establishment of a reliable institutional framework in ASEAN**

Reliable and capable supranational institutions are effective agencies of constrain, a lesson learned from the EU integration. They ensure that every partner sticks to their obligations as defined in the agreements and treaties. Ensuring this is also sending a strong signal of trust to other (non-state) actors. Investors will only take advantage of the enhanced possibilities of a bigger economic market if they are certain, that the market integration will be effectively enforced. In the case of Eastern Europe, already the concrete perspective of an upcoming EU-membership favored FDI, because the investors knew, that accession, adjustment and liberalization will stick to a roadmap and will be observed by the EU institutions. Therefore, the land ownership issue and the interim agreements had no grave negative effects. On the other side affected citizens of ASEAN countries should have the right of pursuing their legal way also on a regional level in order to be protected against exploitation or land grabbing by their own governments. As a consequence it is recommended that Thailand promotes the set up of effective supranational ASEAN institutions in terms of capability and independence.

Capability means, efficient enforcement by the respective bodies. The EU example taught us that having ambitious goals and having signed a lot of agreements does not lead to anything if the institutions are weak, thus despite the fact that there was already a European Commission it took decades until it was capable to really enforce treaty provisions. Lessons learned from that include also that a ministers meeting or a working group meeting twice a year will not be able to replace functioning bodies. Despite in the Asian environment communicative approaches are preferred the power of existing bureaucracies like in Thailand proves that the necessity of strong institutions is recognized and integrated in the Asian thinking

as well. However, to install efficient institutions they need enough financial and human resources.

Secondly, such institutions must be somehow independent from the national governments. A head of state or a ministers meeting will rather renegotiate provisions or tolerate a breach than strongly enforce the common rules, because they are originators and judges on the same time. In the case of the EU especially the European Commission and the European Court took such an independent role, defending and enforcing the treaty provisions towards the member states.

National governments of course will argue in a first reaction that they do not want such bodies to constrain their national sovereignty and obviously they do. Therefore, it might be the most difficult part to convince governments to agree to such bodies, but Thailand can take a leading role in pursuing this common goal for ASEAN.

- **Promote the idea that Interim agreements should be predictable in conditions and terms of time**

The case of the Eastern European integration does not show clear evidence for positive or negative outcomes of interim agreements. In the European context they seem to be less relevant. On the other hand, this argument might favor them, because if they are economically not very harmful, they might still fulfill their political and social function. But it has also to be seen, that – although it is more important in Eastern than in Western Europe – the agricultural sector is not as important in economic terms as in Asia. Therefore, the low effect of land ownership issues on FDI might not be comparable to the AFTA region. But at least one thing can be learned in relation to interim agreements. If Thailand or other (poorer) AFTA members decide to protect their land market with interim agreements they have to point out very clearly under which conditions it takes place and what the roadmap for the adjustment and liberalization process looks like. This would for example include a timeline which contains different steps of facilitation before liberalization. Even if the government demands a long interim period, such a clear and reliable procedure and its observation will build trust among the foreign investors and they will adjust their investments to the given frame.

- **Promote a harmonized land and property ownership regime ASEAN wide**

As one of the strongest economies in the ASEAN region, the AFTA offers potential advantages to Thai business in investments and trade from its borders, to ensure that its investments abroad are protected and to create a level playing field, it should work to ensure a land and property ownership regime that is harmonized amongst all countries rather than the current fragmented system. In this context an ASEAN citizenship or special rights for citizens of ASEAN member states can be discussed as well as reciprocity of purchasing land.

- **Promote on the regional level an “AEC common structural development funds” in order to bolster social impacts of regionalization**

The example from EU demonstrates that a common structural development funds can bolster social implications for disadvantaged groups, e.g., farmers, by contributing to the restructuring process of agricultural and industrial land areas as. However, this kind of development program should be treated as subsidies thus being implemented with a time limitation in order to avoid the creation of a permanent subsidy dependent population. If Thailand takes the initiative to initiate and to promote this kind of common funds, it can contribute massively to a social smoothening of the transition period for disadvantaged group and at the same time reducing the income disparities in the own country.

- **Promote a fair dispute resolution mechanism considering investor concerns as well as public goods**

As NAFTA shows, dispute resolution systems are one vital cornerstone for foreign direct investment. However they could possibly infringe upon the government's own ability to regulate land usage. As ASEAN discusses dispute resolution mechanisms, Thailand should work to create a system that takes into account investor concerns while also ensuring governmental ability to regulate public goods. In this way the ratification of the Protocol to the ASEAN Charter on Dispute Settlement Mechanisms and follow-up agreements should be fast and efficient. If Thailand enforces a national dispute settlement system to protect local communities (e.g. against land grabbing or exploitation), with clear rules and effective (not corrupt) agencies the possibility of increasing inflow of FDI paralleled

by social peace and justice is expected to be similar to the respective EU developments. On the other hand, a functioning dispute settlement system in Thailand can become the role model for ASEAN thus improving Thailand's image.

- **Improve the ASEAN/AEC public relations work**

Knowledge about AEC in the general population is considerably low thus complicating investment and infrastructure projects needed for the ASEAN / AEC integration. Participation and local ownership of related projects as well as avoiding misunderstandings and social unrests starts with information of the affected people on ground. AEC awareness raising together with targeted surveys on land issue topics like done in Poland before the EU accession are possible parts of this program.

2. National policy recommendations

- **Creating a closer coordination and synchronization among government agencies**

Land issues are spread over a couple of government agencies even though the Land Department is the central agency related to land. However, additional laws from other ministries are affecting the investors as well as the local population. Therefore, it is of utmost importance that AEC related land laws and issues are centralized in a "one stop" service centre for land and that planned or proposed laws from other ministries are closely coordinated with the central land agency. Additionally, a clear guideline how land is going to be treated in future should arise from this recommendation, i.e., land remains primarily as state ground only for citizens or land is primarily private property and can be traded and used according to the existing usage laws. This central guideline should be set from the government and should be fixed in respective laws.

- **Creating political and monetary stability, increase human resources capabilities**

At the national level, Thailand's economic policies and incentives are already attractive to foreign direct investment in a number of industrial areas. But in some cases social tensions arise when the local participation level for economic decision

making was too low. To ensure that the positive development continues, Thailand must look to create political, social and monetary stability. In addition, as noted, human resource capabilities are one of the main concerns of foreign investors but also the local citizens, this requires continual reforms of the education system.

- **Creating transparent and fair land schemes for foreign investors, allow (limited) foreign ownership of land**

In order to ease foreign investment and raise the attractiveness of Thailand to foreigners, property and land ownership for foreigners under certain conditions (e.g. maximum size is restricted, special permission needed) should be liberalized. A transparent scheme for ASEAN foreigners and non-ASEAN foreigners should be established to foster the integration of ASEAN / AEC. On the other side a fair compensation and dispute resolution system should be established for Thai citizens to avoid social hardships whenever possible.

By doing so Thailand would be the first ASEAN member to change land ownership laws in regard to ASEAN / AEC and therefore will be in a stronger position among the other states attracting FDI.

- **Speed up the distribution of land title deeds**

In order to avoid further or new conflicts based on unclear demarcation of borders or ownership rights it is necessary to speed up the distribution of title deeds especially *chanot* titles and solve existing land disputes quickly, transparently and efficiently. One of the main factors in this context is, that land is the capital of poor people and if they have the feeling they can sell or lease their land to gain profit the social tensions can be reduced remarkably especially if parallel existing measures against land grabbing and illegal land occupation are reinforced.

- **Create a “regionalization friendly” environment by reducing the income disparities and promoting national and regional funds for re-structuring of agricultural and industrial sectors**

In order to avoid more social injustice and increase in income disparities, Thailand should try to establish national and regional funding for imminent structural changes, especially for rural population and farmers. Reducing the existing social injustice and disparities can lead to a higher acceptance of the

population majority for changes which are needed for integrating successfully into AEC.

- **Create guidelines on how to deal with land management questions in regard to FTAs**

Besides the AFTA / AEC integration process to the growing number of FTAs is another topic of concern. A short look on the FTAs reveals that most of them neglect the land issues. Consequently involved agencies are not prepared to deal with land disputes that might arise due to the implementation of FTAs. Especially since Thailand's FTAs often focus on agriculture, forestry or mining which are closely connected to land and land ownership, the creation of guidelines to handle land question is essential. For drafting these guidelines an in-depth study for the FTAs and subregions approaches related to land issues is recommended as well.

Policy Recommendations (action table)

What	Who	Remarks
Regional Policy		
Promote the establishment of a reliable institutional framework in ASEAN	Prime Minister, Office of the Prime Minister, Ministry of Foreign Affairs	1.legal framework
Promote the idea that Interim agreements should be predictable in conditions and terms of time	Prime Minister, Office of the Prime Minister, Department of Public Relations, Ministry of Foreign Affairs, Ministry of Finance, Ministry of Trade and Commerce	1.protection of "poorer" or "weaker" ASEAN members
Promote on the regional level an "AEC common structural development funds" in order to bolster social impacts of regionalization	Prime Minister, Ministry of Foreign Affairs, Ministry of Finance	1.social fund for ease hardship caused by economic transformation process
Promote a harmonized land	Prime Minister, Ministry of Foreign	1. region wide

and property ownership regime ASEAN wide	Affairs, Ministry of Interior	law adjustments 2. Reciprocity of land ownership for ASEAN citizens
Promote a fair dispute resolution mechanism considering investor concerns as well as public goods	Prime Minister, Ministry of Foreign Affairs, Ministry of Interior	1. Protection against land grabbing and exploitation
Improve the ASEAN/AEC public relations work	Prime Minister(PM), Office of the Prime Minister, Department of Public Relations, Ministry of Foreign Affairs	
Domestic Policy		
Creating a closer coordination and synchronization among government agencies	Prime Minister, Office of the Prime Minister, Ministry of Interior, Ministry of Justice	1."one stop" services for land issues
Creating political and monetary stability, increase human resources capabilities	Prime Minister, Ministry of Finance, Ministry of Labor, Ministry of Education	
Creating transparent and fair land schemes for foreign investors, allow (limited) foreign ownership of land	Ministry of Interior (<i>Department of Land</i>), Ministry of Commerce (<i>Department of Export Promotion</i>)	
Speed up the distribution of land title deeds	Ministry of Interior (<i>Department of Land</i>)	1.protect the land rights of the poor people against land

		grabbing etc.
Create a “regionalization friendly” environment by reducing the income disparities and promoting national and regional funds for re-structuring of agricultural and industrial sectors	Prime Minister, Ministry of Finance	1.social fund for ease hardship caused by economic transformation process
Create guidelines on how to deal with land management questions in regard to FTAs	Ministry of Foreign Affairs, Ministry of Interior (<i>Department of lands</i>), Ministry of Commerce (<i>Department of foreign trade</i>)	

8. Bibliography

Rawi Abdelal, "Markets and meanings - Nationalism, land, and property in Lithuania", in: *Land Rights, Ethno-Nationality, and Sovereignty in History*, ed. Engermann/Metzer, (London, Routledge, 2005).

Acquisition of Real Estate by Foreigners Act, Poland, (1920), http://www.mswia.gov.pl/portal/en/20/60/Acquisition_of_real_estate.print.

Iouri Adjoubei, "FDI in European transition economies: A closer view", *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications).

Agreement among the Government of Brunei Darussalam, the Republic of Indonesia, Malaysia, the Republic of the Philippines, the Republic of Singapore and the Kingdom of Thailand for the Promotion and Protection of Investments, (Manila, 15 December 1987), <http://www.asean.org/6464.htm>.

"Annex V to the treaty of accession", *Act of Accession: Czech Republic*, (2003).

"Annex VI to the treaty of accession", *Act of Accession: Estonia*, (2003).

"Annex VIII to the treaty of accession", *Act of Accession: Latvia*, (2003).

"Annex IX to the treaty of accession", *Act of Accession: Lithuania*, (2003).

"Annex X to the treaty of accession", *Act of Accession: Hungary*, (2003).

"Annex XII to the treaty of accession", *Act of Accession: Poland*, (2003).

"Annex XIV to the treaty of accession", *Act of Accession: Slovakia*, (2003).

Greg Anderson, "The Economic Institutions of the NAFTA," Dissertation submitted to the Johns Hopkins University, (2004).

Arable Land Act LV of 1994, Hungary, (1994),
<http://faolex.fao.org/docs/html/hun6866E.htm>.

“ASEAN-Australia-New Zealand Free Trade Agreement”, *Australian Government, Department of Foreign Affairs and Trade*, (2009),
<http://www.dfat.gov.au/fta/aanzfta/index.html#FullText>.

“ASEAN Protocol on Enhanced Dispute Settlement Mechanism”, (Vientiane, 29 November 2004), <http://www.asean.org/16754.htm>.

ASEAN Secretariat, “ASEAN FREE TRADE AREA (AFTA): AN UPDATE”, *Association of Southeast Asian Nations*, (Jakarta, November 1999), <http://www.aseansec.org/10342.htm>.

Asian Development Bank, *Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion East-West Economic Corridor*, (2010).

Asian Development Bank, *Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion North-South Economic Corridor*, (2010).

Asian Development Bank, *Strategy and Action Plan for the Greater Mekong Subregion Southern Economic Corridor: Summary*, (2010).

Asian Human Rights Commission, “PHILIPPINES: Killing of a farmer seeking land reform”, *Asian Human Rights Commission*, <http://www.ahrchk.net/ua/mainfile.php/2007/2215/>.

Association of Southeast Asian Nations, “Land Ownership”,
<http://www.aseansec.org/8819.htm>.

D. Baker, “Agriculture in the EU’s Eastern enlargement - current status for CEECs”, *Fødevareøkonomisk Institut*, Report Nr. 144, (2002).

Richard Baldwin/Charles Wyplosz: “The Economics of European Integration”, (London, Mcgraw-Hill Higher Education, 2009).

Bangkok Post, "AFTA", (December 2010).

Agnes Batory, "The legal implications of EU enlargement – Hungary, Poland and the Czech Republic", *Royal Institute of International Affairs*, (May 2003).

Vicki Been, "NAFTA's Investment Protections and the Division of Authority for Land Use and Environmental Controls," *Pace Environmental Law Review*, Vol. 20, (2003).

Stephen Blank and Victoria Hottenrott, "Assessing NAFTA – Part 1; Trade Flows, Foreign Direct Investment, and Corporate Strategy," *Faculty Working Papers*, Paper 37, (1998), http://digitalcommons.pace.edu/lubinfaculty_workingpapers/37.

Javier Bonilla and Gerard Viatte, "Radical Reform in Mexican Agriculture," *The OECD Observer*, Issue 191, (December 1994/January 1995).

Board of Investment, Thailand, "BOI Privileges by location", http://www.boi.go.th/english/about/boi_privileges_by_location.asp.

Rudolf Buitelaar and Ramon Padilla Perez, "Maquila, Economic Reform and Corporate Strategy," *World Development*, Vol 28, No. 9, (2000).

Peter Brimble, "Foreign Direct Investment: Performance and Attraction - The Case of Thailand", The Brooker Group plc, (2002).

Richard A. Jr. Brisbin and Susan Hunter, "The Transformation of Canadian Property Rights," *Canadian Journal of Law and Society/Revue Canadienne Droit et Societe*, Vol. 21, No. 1, (2006).

Brunei, Ministry of Development, "Pemilik Tanah", http://www.mod.gov.bn/index.php?option=com_content&view=article&id=200&Itemid=18.

Brunei, Land Department, "Historical Background", <http://www.land.gov.bn/Lands/history.htm>.

Anna Burger, "The issue of land ownership and rural nationalism in the east central European/ECE/countries – A case study of Hungary", (Budapest: Institute of Economics of the Hungarian Academy of Sciences, 2005).

Canadian Bill of Rights, (1985), <http://www.efc.ca/pages/law/canada/BillofRights.html>.

"China seeking fast track into ASEAN market", *The China Post*, (Bangkok, January 10, 2011), <http://www.chinapost.com.tw/commentary/the-china-post/special-to-the-china-post/2011/01/10/287027/China-seeking.htm>.

Nancy J. Cochrane, "EU Enlargement: Negotiations Give Rise to New Issues", *Agricultural Outlook*, (January-February 2001).

Marcus Colchester, Norman Jiwan, Andiko, Martua Sirait, Asep Yunan Firdaus, A. Surambo, Herbert Pane, "Promised Land", (November 2007).

COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES, "Enlargement Strategy and Main Challenges 2009-2010", (Brussels, 14.10.2009).

Committee for Environmental Cooperation," Three countries working together to protect our *shared* environment", http://www.cec.org/Page.asp?PageID=1226&SiteNodeID=310&BL_ExpandID=154.

The Condominium Act, (Republic of the Philippines, 1996).

CONDOMINIUM ACT, (Thailand, B.E. 2522, 1979) as amended 2008.

Congressional Research Service, "Foreign Investment in the United States: Major Federal Statutory Restrictions," <http://opencrs.com/document/RL33102/>.

Control of Dwelling Place and Land Lease Act, (Thailand, 1961).

Copenhagen European Council, "PRESIDENCY CONCLUSIONS - Relations with the Countries of Central and Eastern Europe", *Copenhagen European Council*, (June 1993).

Court judgment, Jean Reyners vs. Belgian State, (21 June 1974).

Veronique Craenen, Handrin Wemel, "FOREIGN DIRECT INVESTMENT: Western vs. Eastern Europe and the retailer case", (Catholic University Leuven, 2006).

Current Trends and Practical Strategies for Land use Law and Zoning, Ed: Patricia E. Salkin, American Bar Association, (2004).

Cuyvers, De Lombaerde and Verherstraeten, "From Afta toward an ASEAN economic community... and beyond", (CAS Discussion paper No 46, 2005).

"Declaration of ASEAN Concord II", *ASEAN website*, <http://www.aseansec.org/19096.htm>.

Department of Agrarian Reform (DAR), "Agrarian Reform History", <http://www.dar.gov.ph/>.

Enhancement Conservation Environment Act, (Thailand, B.E. 2535).

Environmental Protection Agency Act, (Republic of the Philippines, 2005).

ENVIRONMENTAL QUALITY ACT, (Malaysia, 1974).

EU Commission, Enterprise and Industry, "International affairs - Free Trade Agreements", http://ec.europa.eu/enterprise/policies/international/facilitating-trade/free-trade/index_en.htm.

European Commission, "Agricultural Statistics - Main Results 2008", *Eurostat Pocketbooks*, European Union (Brussels, 2010).

European Commission, "Enlargement, two years after: an economic evaluation", (Brussels, Bureau of European Policy Advisers and the Directorate-General for Economic and Financial Affairs, Occasional Papers, Nr. 24, 2006).

Bureau of European Policy Advisers and the Directorate-General for Economic and Financial Affairs, "Enlargement, Two Years After – An Economic Evaluation", *European Communities*, (May 2006),

http://ec.europa.eu/economy_finance/index_en.htm.

European Union, "CONSOLIDATED VERSION OF THE TREATY ON THE FUNCTIONING OF THE EUROPEAN UNION", Official Journal of the European Union, (2010).

European Union, "Purchasing property in another Member State", (2007), http://europa.eu/legislation_summaries/internal_market/single_market_capital/index_en.htm

.

FAZ, "Ungarn fürchtet den Ausverkauf seiner Äcker", *Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH* 2010, (Wien, 2010), <http://www.faz.net/s/RubA24ECD630CAE40E483841DB7D16F4211/>.

Dorothee Feils, and Manzur Rahman, "Regional Economic Integration and Foreign Direct Investment: The Case of NAFTA," *Management International Review*, Vol. 48, Issue 2, (2008).

Jamil Maidan Flores and Jun Abad, "The Founding of ASEAN", *ASEAN*, <http://www.asean.org/7069.htm>.

Demetrius Floudas and Louis Fernando Rojas, "Some Thoughts on NAFTA and Trade Integration in the American Continent," *International Problems*, No. 4, (2000).

Foreign Affairs and International Trade Canada, "NAFTA @ 10: A Preliminary Report," http://www.international.gc.ca/economist-economiste/analysis-analyse/research-recherche/10_pre.aspx?lang=eng.

Foreign Exchange Act, Czech Republic, 1995.

Framework Agreement on the ASEAN Investment Area, (Manila, 7 October 1998), <http://www.asean.org/7994.pdf>.

Global Property Guide, "Property Rights Index - Thailand Compared to Continent", <http://www.globalpropertyguide.com/Asia/Thailand/property-rights-index>.

Dmitry Goryunov, "THE EFFECTIVENESS OF FDI PROMOTION IN TRANSITION ECONOMIES", *National University "Kyiv-Mohyla Academy"*, (2004).

Government Accountability Office (GAO), "North American Free Trade Agreement: U.S. Experience with Environment, Labor, and Investment Dispute Settlement Cases", *Report to the Chairman, Subcommittee on Trade, Committee on Ways and Means, House of Representatives*, (July 2001).

José Guimón, "GOVERNMENT STRATEGIES TO ATTRACT R&D-INTENSIVE FDI", Global Forum on International Investment, OECD, (2008).

Franz Greif, "Das bodenpolitische Spannungsfeld zwischen der EU und den Erweiterungsländern von 2004," *Der Öffentliche Sektor – Forschungsmemoranden*, 4/2005 (Wien, Technical University of Wien, 2005).

Geoffrey Hamilton, "The tasks of an investment promotion agency", *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications).

Handelsblatt, "Polen pocht auf lange Übergangsfristen beim Grunderwerb", *Handelsblatt GmbH*, (2001).

Hanoi Plan of Action, (Hanoi, 15 December 1998), <http://www.aseansec.org/687.htm>.

The Heritage Foundation and The Wall Street Journal, "2011 Index of Economic Freedom", <http://www.heritage.org/Index/>.

Lawrence L Herman, "Trend Spotting: NAFTA Disputes After Fifteen Years," *C.D. Howe Institute Backgrounder*, No. 133, (July 2010).

Hg.org, "Land Use and Zoning Law - Guide to Land Use and Zoning Law", <http://www.hg.org/land-use-and-zoning.html>.

Human Rights Foundation of Monland, "Laid Waste: Human Rights along the Kanbaw to Mying Kalay gas pipeline", (2009), <http://rehmonnya.org/archives/793#comments>.

Steffen Hindelang (Book Review), "The Free Movement of Capital and Foreign Direct Investment. The Scope of Protection in EU Law", (Oxford: Oxford University Press, 2009), <http://ejil.oxfordjournals.org>.

Julio Huato, "Fiscal Incentives, Maquiladoras, and Local Standard of Living in Mexico Before and After NAFTA," *Public Finance and Management*, Vol. 10, No. 3, (2010).

Gerald and Kathleen Hill, "land", *The People's Law Dictionary*, Publisher Fine Communications, <http://dictionary.law.com/Default.aspx?selected=1098>.

Stephen Hodgson, Cormac Cullinan, Karen Campbell, "LAND OWNERSHIP AND FOREIGNERS: A COMPARATIVE ANALYSIS OF REGULATORY APPROACHES TO THE ACQUISITION AND USE OF LAND BY FOREIGNERS", *FAO Legal Papers Online*, (December 1999).

India-Thailand Free Trade Agreement, Kingdom of Thailand, Republic of India, (2003).

Indonesian Constitution, (1945).

Indonesia Investment Coordination Board BKPM, www.bkpm.go.id.

International Institute for Sustainable Development, "Private Rights, Public Problems: a Guide to NAFTA's Controversial Chapter on Investor Rights".

Harvey M. Jacobs, "Social Conflict Over Property Rights: the end, a new beginning, or a continuing debate?" *Housing Policy Debate*, 20, no. 3 (2010).

Andrzej Jaroszyński, "One year after the EU-enlargement: Visions and realities for Polish economy and working life.", *FAFO ́stforum* (May 26, 2005).

Barbara Jarzembowska, "Domestic Image Building", *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications).

Andreas Johnson, "FDI inflows to the Transition Economies in Eastern Europe: Magnitude and Determinants", *Electronic Working Paper Series*, Paper No. 59, (January 2006).

Rob. Kamery, "Mexico's Economic Reform Under Carlos Salinas: A Review," *Proceedings of the Academy of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, Vol 8, No. 2, (2004).

Mark W. Killgore, P.E. and Dr. David Eaton, "NAFTA Ten Years Later – The Environmental Side Agreements", *World Water Congress* (2004).

Lucyna Kornecki, "FDI in central and eastern Europe: business environment and current FDI trends in Poland", *Research in Business and Economics Journal*.

Oxana Koukhartchouk and Mathilde Maurel, "Accession to the WTO and EU enlargement: what potential for trade increase?", *CNRS-ROSES, University of Paris I and CEPR*, (February 2003).

KRIT KRAICHITTI, "ASEAN FREE TRADE AGREEMENTS: POLICY AND LEGAL CONSIDERATIONS FOR DEVELOPMENT", Department of Treaty and Legal Affairs, Ministry of Foreign Affairs of Thailand.

Land Code Act, (Thailand, 1954).

Land Code Amendment Act (No. 8), (Thailand, 1999).

LAND DEVELOPMENT ACT, (Thailand, B.E 2526, 1983).

LAND LAW, (Kingdom of Cambodia, 1992).

Land Law, (Kingdom of Cambodia, 2001).

LAW ON LAND, (Lao People's Democratic Republic, 1997).

LAW ON LAND, (Vietnam, 2003), <http://coombs.anu.edu.au/~vern/luat/english/Law-land-law.txt>.

LAW ON LAND MANAGEMENT, URBAN PLANNING AND CONSTRUCTIONS, (Kingdom of Cambodia, 1994).

Lease of Immovable Property for Commercial and Industrial Purposes Act, (Thailand, B.E. 2542, 1999).

Andrea Macdonald, "NAFTA: A Delicate Balance", *world trade 100*, (October 2009), www.worldtradetw100.com.

DORA MAJOROS, "A STRATEGY TO BRING HUNGARIAN LAND OWNERSHIP LEGISLATION INTO CONFORMITY WITH EUROPEAN COMMUNITY LAW", *MONTEREY INSTITUTE OF INTERNATIONAL STUDIES*, (May 2000).

Malaysian Constitution, (1957).

Malaysia External Trade Development Cooperation (matrade), http://www.matrade.gov.my/cms/content.jsp?id=com.tms.cms.article.Article_hide_ASEANC_hina.

Malaysia My Second Home Centre (MM2H), Ministry of Tourism Malaysia, "ACQUISITION OF PROPERTIES UNDER MALAYSIA MY SECOND HOME PROGRAMME", <http://www.mm2h.gov.my/incentive1.php>.

Malaysian Industrial Development Authority, http://www.mida.gov.my/en_v2/.

Dr. Howard Mann and the International Institute for Sustainable Development, "Private Fights, Public Problems: A Guide to NAFTA's Controversial Chapter on Investor Rights," (Canada: International Institute for Sustainable Development and World Wildlife Fund, 2001).

Bruno Manser Fonds, "Borneo natives win landmark court case over oil palm plantation", (January 2010), <http://www.bmf.ch/en/news/?show=196>.

A. Joseph McKinney, "NAFTA's Effects on North American Economic Development: A United States Perspective," (7 February, 2005), Paper presented at conference on "NAFTA and the Future of North America: Trilateral Perspectives on Governance, Economic Development and Labour," University of Toronto.

Paid McMenamin and Stephen Hill, "Survey of performance of investment promotion agencies", *Promoting foreign direct investment in central and eastern Europe and the CIS*, ed. United Nations Economic Commission for Europe, (Geneva: United Nations Publications).

Mexican Constitution, (Accessed November 7, 2010), <http://www.ilstu.edu/class/hist263/docs/1917const.html#TitleChapterIII>.

mongabay.com, "Indigenous in Borneo win "landmark" court ruling over land rights", (January 21, 2010), http://news.mongabay.com/2010/0121-iban_sarawak.html.

Isidor Morales, "NAFTA: The Governance of Economic Openness," *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, Vol. 565, Civil Society and Democratization, (September 1999).

"NAFTA Rules of Origin: Making the NAFTA Origin Determination," *World Trade Reference*, http://www.worldtraderef.com/WTR_site/NAFTA/Rules_of_Origin.html.

NATIONAL PARK ACT, (Thailand B.E. 2504, 1961),
<http://www.samuiforsale.com/index.php/Law-Texts/national-park-act.html>.

Seiji F. Naya, Michael G. Plummer, "The Economics of the Enterprise for ASEAN Initiative", *Institute of Southeast Asian Studies*, (Singapore, 2005).

News Network, "Grunderwerb durch Ausländer beschränken", *News Network Internetservice GmbH*, (2001), <http://www.news.at/articles/0127/10/16825/grunderwerb-auslaender>.

The North America Free Trade Agreement, Chapter 11, Article 10, (1992),
<http://www.international.gc.ca/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/nafta-alena/texte/chap11.aspx?lang=en>.

Constanze von Oppeln, Dr. Rafaël Schneider, "Land grabbing – poor people are losing the ground beneath their feet", *welthungerhilfe*, (2009),
http://www.welthungerhilfe.de/fileadmin/media/pdf/Englische_Seite/Themes/IN_BRIEFNo.8_LandGrabbing.pdf.

Manuel Pastor Jr. and Carol Wise, "Mexican-Style Neoliberalism: State Policy and Distributional Stress," in *The Post-Nafta Political Economy: Mexico and the Western Hemisphere*, ed. Carol Wise (Pennsylvania: The Pennsylvania state University Press, 1998).

Zbyszko Pawlak, Arnold Bernaciak, "Spatial Consequences of the EU-Enlargement for the Agriculture and Rural Areas in Western Poland", *Informationen zur Raumentwicklung* Heft 11/12, (2001).

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, NOMOR 9 TAHUN 1987, TENTANG PENYEDIAAN DAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK KEPERLUAN TEMPAT PEMAKAMAN, (Indonesia, 1987).

Dennis John Peyton, "Ejido Property," *Kinds of Property*,
<http://lawmexico.com/articles/Ejido%20Property.pdf>.

Philippine Constitution, (1987).

PHILIPPINE ENVIRONMENT CODE, (Republic of the Philippines, 1977).

Philippines, Department of Environment and Natural Resources, "Laws & Policies", (2011), <http://www.denr.gov.ph/section-policies/>.

Philippine National Cultural Heritage Law, (Republic of the Philippines, 2009).

Philippines, Land Registration Authority, "History", http://www.lra.gov.ph/index.php?page=about_us_history.

Public Citizen, *NAFTA Chapter 11 Investor-to-State Cases: Bankrupting Democracy: Lessons for Fast Track and the Free Trade Area of the Americas*, (2001).

PRESIDENTIAL DECREE NO. 1586 [ESTABLISHING AN ENVIRONMENTAL IMPACT STATEMENT SYSTEM, INCLUDING OTHER ENVIRONMENTAL MANAGEMENT RELATED MEASURES AND FOR OTHER PURPOSES], (Republic of the Philippines, 1978).

PricewaterhouseCoopers, *Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe – A case of boom and bust?*, *PricewaterhouseCoopers*, (March 2010).

The Protection and Preservation of Cultural Heritage Regions Law, (Myanmar, 1998).

The Protection of Wildlife and Conservation of Natural Areas Law, (Myanmar, 1994).

"Protocol on Dispute Settlement Mechanism", (Manila, 20 November 1996), <http://www.asean.org/16654.htm>.

"Protocol to Amend the Framework Agreement on the ASEAN Investment Area", (Hanoi, 14 September 2001), <http://www.aseansec.org/6467.htm>.

Rizar Indomo Nazaroedin, "The ASEAN Comprehensive on Investment Agreement (ACIA): possible lesson learned", *MENA-OECD Conferences: WG-1 on Investment Policies and Promotion*, (Paris, France: 15-16 December 2010).

Chadin Rochananonda, "Tax Incentives and FDI in Thailand", *Fiscal Policy Office, Ministry of Finance in Thailand*, (2006), <http://www.econ.hit-u.ac.jp/~ap3/apppfdi6/paper/THAILAND.pdf>.

Alan M Rugman, "Investing in the US after NAFTA", *Business Quarterly*, (Summer 1993).

Rugman, A. M./Gestrin, M., "NAFTA's Treatment of Foreign Investment", ed. Rugman, A., *Foreign Investment and NAFTA*, (Columbia: University of South Carolina Press, 1994).

RULES AND REGULATIONS FOR MEMORIAL PARKS/CEMETERIES, Housing and Land Use Regulatory Board, Republic of the Philippines.

Stephan Schill, "Investor Rights-NAFTA Chapter 11-Indirect Expropriation/Regulatory Taking-Fair and Equitable treatment-mining rights-protection of Native American sacred sites – international minimum standard-burden of proof: Glamis Gold, Ltd vs. United States." *American Journal of International Law*. Vol. 104, (2010).

Robert E. Scott, "The High Price of NAFTA," *EPI Briefing Paper # 147*, (2003), http://www.epi.org/publications/entry/briefingpapers_bp147/.

Tin Soe, "Myanmar in Economic Transition: Constraints and Related Issues Affecting the Agriculture Sector", *Asian Journal of Agriculture and Development*, Vol. 1, No. 2, Yangon University of Distance Education, Yangon, Myanmar.

Boris Sullivan, "Foreign Investments drop 32% in Thailand", *Thailand Business New*, (21 January 2010), <http://thailand-business-news.com/investment/28903-foreign-investments-drop-32-in-thailand>.

Alec Stone Sweet, "The European Court of Justice and the Judicialization of EU Governance", in *Living Reviews in EU Governance* (2010), <http://europeangovernance.livingreviews.org/Articles/lreg-2010-2/>.

Daniel Schwanen, "Trading Up: The Impact of Increased Continental Integration on Trade, Investment, and Jobs in Canada," *C.D. Howe Institute Commentary*, (1997).

Secretariat of the Commission for Labor Cooperation, "The North American Agreement on Labor Cooperation," <http://www.naalc.org/naalc.htm>.

Singapore Land Authority, "Foreign Ownership of Properties", (2011), <http://www.sla.gov.sg/htm/ser/ser0306.htm#a>.

Paola Subacchi, "What does a larger EU mean for the European economy? Looking at 2005 and beyond", *Royal Institute of International Affairs*, (2005).

Sub-Decree on Environmental Impact Assessment Process, (Kingdom of Cambodia, 1999).

SUB-DECREE ON THE MANAGEMENT/ADMINISTRATION THE USE OF AGRICULTURAL LANDS, (Kingdom of Cambodia, 1985).

SUB-DECREE ON THE MANAGEMENT AND USE OF CO-OWNED BUILDINGS, (Kingdom of Cambodia, 2009).

Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate - Final Report", (Brussels, Centre for European Policy Studies, 2006).

Aaron Sydor, "NAFTA@10: A Preliminary Report," http://www.international.gc.ca/economist-economiste/analysis-analyse/recherche-recherche/10_pre.aspx?lang=eng.

Lynn M. Tesser, "East-Central Europe's New Security Concern: Foreign Land Ownership", (paper presented at the annual meeting of The Midwest Political Science Association, Palmer House Hilton, Chicago, Illinois, April 15-18, 2004).

"Thailand-Australia Free Trade Agreement (TAFTA)", *Australian Government, Department of Foreign Affairs and Trade*, (2010), <http://www.dfat.gov.au/fta/tafta/index.html>.

"Treaty on the Functioning of the European Union", *Official Journal of the European Union*, C 83/67.

Carolina Trivelli, Land markets and land prices in the Central European Free Trade Agreement countries (Sustainable Development Department (SD), Food and agricultural Organization of the United Nations (FAO), 1997), <http://www.fao.org/sd/LTdirect/LTan0017.htm>.

Uncanews.com, "Nuns demand Vietnam give back property", (January 2011), <http://www.uncanews.com/2011/01/04/vietnam-government-petitioned-over-borrowed-properties/>.

UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA, (Indonesia, 1960).

Undang Undang No. 23 Tahun 1997, Tentang: Pengelolaan Lingkungan Hidup, (Indonesia, 1997).

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA, NOMOR 20, TAHUN 2000, (Indonesia 2000).

UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN, (Indonesia, 1997).

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA, NOMOR 32 TAHUN 2009, TENTANG PERLINDUNGAN DAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP, (Indonesia, 2009).

UN division for sustainable development, "NATURAL RESOURCE ASPECTS OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT IN MYANMAR",
<http://www.un.org/esa/agenda21/natlinfo/countr/myanmar/natur.htm#land>.

UNECE Statistical Database, <http://w3.unece.org/pxweb/?lang=1>.

UNITED NATIONS ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE, "PROMOTING FOREIGN DIRECT INVESTMENT IN CENTRAL AND EASTERN EUROPE AND THE CIS", *United Nations publication*, (August 2000).

United States Constitution, 5th Amendment, (Accessed 7 November, 2010),
http://www.usconstitution.net/xconst_Am5.html.

US Constitution, 14th Amendment, (Accessed 7 November, 2010),
http://www.usconstitution.net/xconst_Am14.html.

Günter Verheugen (Interview), „Es wird nur Gewinner geben,“ *Die Welt*, (May 26, 2000).

Constitution of Vietnam, latest Amendment (25/12/2001).

Andreas Waldkirch and Acya Tekin-Koru, "North American Integration and Canadian Foreign Direct Investment", (2010), <http://mpira.ub.uni-muenchen.de/21482/1/CanadaNAFTA.pdf>.

Mildred Warner, "Regulatory Takings and Free Trade Agreements: Implications for Planners," *The Urban Lawyer*, Vol . 41, Issue 3, (Summer 2009).

Apinya Wipatayotin, "Onep slow to report to environmental assessor", *Bangkok Post*, (Bangkok, January 24, 2011)

Die Welt, "Es wird nur Gewinner geben", WELT ONLINE, (2000).

WiŚniewski (a.o.), "4 years of Poland's membership in the UE", (Office of the Committee for European Integration ed, Warszawa, 2009).

Steve Wood, "A Common European Space? National Identity, Foreign Land Ownership and EU Enlargements: The Polish and Czech Cases", *Geopolitics*, Volume 9, Issue 3, (2004).

Somkiat Worapunyaanun, Thammasat University, "Owning a piece of land", *Bangkok Post*, (04 September 2011).

World Bank, "Doing Business 2011 Thailand: Making a Difference for Entrepreneurs", <http://www.doingbusiness.org/~media/fpdkm/doing%20business/documents/profiles/country/db11/tha.pdf>.

Zamroni, "Thailand's Agricultural Sector and Free Trade Agreements", *Asia-Pacific Trade and Investment Review* Vol. 2, No. 2, (December 2006).

Howard Zaritsky, "Foreign Ownership of Property in the United States: Federal and State Restrictions," *Congressional Research Service*. Report No. 80-105 A. 23 (June 1980).

[Raúl Zibechi](#), "Massacre in the Amazon: The U.S.-Peru Free Trade Agreement Sparks a Battle Over Land and Resources", *CIP America - the Americas Program*, (15/06/2009), <http://www.cipamericas.org/archives/1748>.

9. Attachments

Attachments will be provided on an extra CD.

EU

1. Rawi Abdelal, "Markets and meanings - Nationalism, land, and property in Lithuania", *Land Rights, Ethno-Nationality, and Sovereignty in History*, ed. Stanley L. Engerman and Jacob Metzer (2004), <http://72.3.142.35/dxreader/jsp/eprint/PrintAllPages.jsp?id=40>.
2. Act LV of 1994 on Arable Land, Hungary, (1994), <http://faolex.fao.org/docs/html/hun6866E.htm>.
3. ACT on the Acquisition of Real Estate by Foreigners, Poland, (1920), http://www.mswia.gov.pl/portal/en/20/60/Acquisition_of_real_estate.print.
4. D. Baker, "Agriculture in the EU's Eastern enlargement - current status for CEECs", Fødevareøkonomisk Institut, Report Nr. 144, (2002).
5. Agnes Batory, "The legal implications of EU enlargement – Hungary, Poland and the Czech Republic", *Royal Institute of International Affairs*, (May 2003).
6. Bureau of European Policy Advisers and the Directorate-General for Economic and Financial Affairs, "Enlargement, Two Years After – An Economic Evaluation", *European Communities*, (May 2006), http://ec.europa.eu/economy_finance/index_en.htm.
7. Anna Burger, "THE ISSUE OF LAND OWNERSHIP AND RURAL NATIONALISM IN THE EAST CENTRAL EUROPEAN /ECE/ COUNTRIES. A CASE STUDY OF HUNGARY", presentation at the XIth EAAE Congress Copenhagen, (Denmark, 24-27 August 2005).
8. Nancy J. Cochrane, "EU Enlargement: Negotiations Give Rise to New Issues", *Agricultural Outlook*, (January-February 2001).

9. COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES, "Enlargement Strategy and Main Challenges 2009-2010", (Brussels, 14.10.2009).

10. Copenhagen European Council, "PRESIDENCY CONCLUSIONS - Relations with the Countries of Central and Eastern Europe", *Copenhagen European Council*, (June 1993).

11. Court judgment, Jean Reyners vs. Belgian State, (21 June 1974).

12. Veronique Craenen, Handrin Wemel, "FOREIGN DIRECT INVESTMENT: Western vs. Eastern Europe and the retailer case", (Catholic University Leuven, 2006).

13. European Union, "CONSOLIDATED VERSION OF THE TREATY ON THE FUNCTIONING OF THE EUROPEAN UNION", Official Journal of the European Union, (2010).

14. European Union, "Purchasing property in another Member State", (2007), http://europa.eu/legislation_summaries/internal_market/single_market_capital/index_en.htm.

15. FAZ, "Ungarn fürchtet den Ausverkauf seiner Äcker", *Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH* 2010, (Wien, 2010), <http://www.faz.net/s/RubA24ECD630CAE40E483841DB7D16F4211/>.

16. Foreign Exchange Act, Czech Republic, 1995.

17. Dmitry Goryunov, "THE EFFECTIVENESS OF FDI PROMOTION IN TRANSITION ECONOMIES", *National University "Kyiv-Mohyla Academy"*, (2004).

18. Franz Greif, "Das bodenpolitische Spannungsfeld zwischen der EU und den Erweiterungsländern von 2004", *DER ÖFFENTLICHE SEKTOR, FORSCHUNGSMEMORANDEN*, Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Wolfgang Blaas, (4/2005).

19. Handelsblatt, "Polen pocht auf lange Übergangsfristen beim Grunderwerb", *Handelsblatt GmbH*, (2001).

20. Steffen Hindelang, "The Free Movement of Capital and Foreign Direct Investment. The Scope of Protection in EU Law", (Book Review), (Oxford: Oxford University Press, 2009), 448, <http://ejil.oxfordjournals.org>.

21. Stephen Hodgson, Cormac Cullinan, Karen Campbell, "LAND OWNERSHIP AND FOREIGNERS: A COMPARATIVE ANALYSIS OF REGULATORY APPROACHES TO THE ACQUISITION AND USE OF LAND BY FOREIGNERS", *FAO Legal Papers Online*, (December 1999).

22. Andrzej Jaroszyński, "One year after the EU-enlargement: Visions and realities for Polish economy and working life.", *FAFO ́stforum* (May 26, 2005).

23. Andreas Johnson, "FDI inflows to the Transition Economies in Eastern Europe: Magnitude and Determinants", *Electronic Working Paper Series*, Paper No. 59, (January 2006).

24. Lucyna Kornecki, "FDI in central and eastern Europe: business environment and current FDI trends in Poland", *Research in Business and Economics Journal*.

25. Oxana Koukhartchouk and Mathilde Maurel, "Accession to the WTO and EU enlargement: what potential for trade increase?", *CNRS-ROSES, University of Paris I and CEPR*, (February 2003).

26. DORA MAJOROS, "A STRATEGY TO BRING HUNGARIAN LAND OWNERSHIP LEGISLATION INTO CONFORMITY WITH EUROPEAN COMMUNITY LAW", *MONTEREY INSTITUTE OF INTERNATIONAL STUDIES*, (May 2000).

27. News Network, "Grunderwerb durch Ausländer beschränken", *News Network Internetservice GmbH*, (2001), <http://www.news.at/articles/0127/10/16825/grunderwerb-auslaender>.

28. Zbyszko Pawlak, Arnold Bernaciak, "Spatial Consequences of the EU-Enlargement for the Agriculture and Rural Areas in Western Poland", *Informationen zur Raumentwicklung* Heft 11/12, (2001).
29. Dr. Evgeni Peev, "Privatization in Eastern Europe and the EU Enlargement", University of Vienna, (April 2008).
30. PricewaterhouseCoopers, "Foreign Direct Investment in Central and Eastern Europe – A case of boom and bust?," *PricewaterhouseCoopers*, (March 2010).
31. Lynn M. Tesser, "East-Central Europe's New Security Concern: Foreign Land Ownership", Loyola University Chicago, (March 10, 2004).
32. UNITED NATIONS ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE, "PROMOTING FOREIGN DIRECT INVESTMENT IN CENTRAL AND EASTERN EUROPE AND THE CIS", *United Nations publication*, (August 2000).
33. Alec Stone Sweet, "The European Court of Justice and the Judicialization of EU Governance", in *Living Reviews in EU Governance* (2010), <http://europeangovernance.livingreviews.org/Articles/lreg-2010-2/>.
34. Paola Subacchi, "What does a larger EU mean for the European economy? Looking at 2005 and beyond", *Royal Institute of International Affairs*, (2005).
35. Johan F.M. Swinnen and Liesbet Vranken, "Review of the Transitional Restrictions maintained by New Member States on the Acquisition of Agricultural Real Estate", *Centre for European Policy Studies (CEPS) & Centre for Institutions and Economic Performance (LICOS)*, (University of Leuven (KUL), 2006).
36. "Es wird nur Gewinner geben", *DIE WELT - WELT ONLINE*, (2000).

NAFTA

1. Emma Kate Aisbett, "Three Essays on Globalization and Sustainable Development", University of California, (Spring 2007).
2. Alan S. Alexandroff, Gary Clyde Hufbauer, Krista Lucenti, "Still Amigos: A Fresh Canada–US Approach to Reviving NAFTA", *C.D. Howe Institute COMMENTARY*, NO. 274, (SEPTEMBER 2008).
3. Greg Anderson, "The Economic Institutions of the NAFTA," Dissertation submitted to the Johns Hopkins University, (2004).
4. Vicki Been, "NAFTA's Investment Protections and the Division of Authority for Land Use and Environmental Controls," *Pace Environmental Law Review*, Vol. 20, (2003), 19 – 61.
5. Vicki L. Been, Joel C. Beauvais, "The Global Fifth Amendment: NAFTA's Investment Protections and the Misguided Quest for an International "Regulatory Takings" Doctrine", [New York University Law Review](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=337480), (April 2003), http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=337480.
6. Bonilla, Javier, Viatte, Gerard, "Radical reform in Mexican agriculture", *Organization for Economic Cooperation & Development*, (Paris: Dec 1994/Jan 1995).
7. Rinku Roy Chowdhury, "Differentiation and concordance in smallholder land use strategies in southern Mexico's conservation frontier", (February 2, 2010), <http://www.pnas.org/content/107/13/5780>.
8. Dorothee Feils, and Manzur Rahman, "Regional Economic Integration and Foreign Direct Investment: The Case of NAFTA," *Management International Review*, Vol 48, Issue 2, (2008), 147 – 164.
9. William C. Gruben, John H. Welch, „Is NAFTA Economic Integration?", *Economic Review*, (second quarter 1994).
10. Julio Huato, "FISCAL INCENTIVES, MAQUILADORAS, AND LOCAL STANDARD OF LIVING IN MEXICO BEFORE AND AFTER NAFTA", *Public Finance and Management Volume 10, Number 3*, (2010).

11. Mark W. Killgore, Dr. David Eaton, "NAFTA Ten Years Later – The Environmental Side Agreements", *World Water Congress 2004*, www.ascelibrary.org.
12. Joshua Emmanuel Lagos, "NAFTA and rural Mexico: An analysis of Ejido communities", *American University*, (2005).
13. Andrea Macdonald, "NAFTA: A Delicate Balance", *World Trade 100* (October 2009).
14. "Private rights, public problems – A guide to NAFTA's controversial chapter on investor rights", *International Institute for Sustainable Development*, (Canada, 2001).
15. Alan M. Rugman, "Investing in the US after NAFTA", *Business Quarterly*, (Summer 1993).
16. "U.S. Experience With Environment, Labor, and Investment Dispute Settlement Cases", *United States General Accounting Office*, (July 2001).
17. Silvina J. Vilas-Ghiso, Diana M. Liverman, "Scale, technique and composition effects in the Mexican agricultural sector: the influence of NAFTA and the institutional environment", *Springer Science+Business Media B.V. 2007*, (16 March 2007).
18. Mildred Warner, "Regulatory Takings and Free Trade Agreements: Implications for Planners," *The Urban Lawyer*, Vol . 41, Issue 3, (Summer 2009).
19. Stepan Wood and Stephen Clarkson, "NAFTA Chapter 11 as Supraconstitution", *CLPE RESEARCH PAPER 43/2009*, VOL. 05 NO. 08 (2009).

ASEAN

1. Act on the Lease of Immovable Property for Commercial and Industrial Purposes, (Thailand, B.E. 2542, 1999).
2. ASEAN FREE TRADE AGREEMENTS: POLICY AND LEGAL CONSIDERATIONS FOR DEVELOPMENT, MR. KRIT KRAICHITTI, Director-General, Department of Treaty and Legal Affairs, Ministry of Foreign Affairs of Thailand.
3. Peter Brimble, "Foreign Direct Investment: Performance and Attraction - The Case of Thailand", The Brooker Group plc, (2002).

4. The Condominium Act, (Republic of the Philippines, 1996).
5. Environmental Protection Agency Act, (Republic of the Philippines, 2005).
6. ENVIRONMENTAL QUALITY ACT, (Malaysia, 1974).
7. José Guimón, "GOVERNMENT STRATEGIES TO ATTRACT R&D-INTENSIVE FDI", Global Forum on International Investment, OECD, (2008).
8. India-Thailand Free Trade Agreement, Kingdom of Thailand, Republic of India, (2003).
9. Land Code Act, (Thailand, 1954).
10. CONDOMINIUM ACT, (Thailand, B.E. 2522, 1979) as amended 2008.
11. Control of Dwelling Place and Land Lease Act, (Thailand, 1961).
12. Enhancement Conservation Environment Act, (Thailand, B.E. 2535).
13. Land Code Amendment Act (No. 8), (Thailand, 1999).
14. LAND DEVELOPMENT ACT, (Thailand, B.E 2526, 1983).
15. LAND LAW, (Kingdom of Cambodia, 1992).
16. Land Law, (Kingdom of Cambodia, 2001).
17. LAW ON LAND, (Lao People's Democratic Republic, 1997).
18. LAW ON LAND MANAGEMENT, URBAN PLANNING AND CONSTRUCTIONS, (Kingdom of Cambodia, 1994).
19. LAW ON LAND, (Vietnam, 2003).

20. Malaysia My Second Home Centre (MM2H), Ministry of Tourism Malaysia, ACQUISITION OF PROPERTIES UNDER MALAYSIA MY SECOND HOME PROGRAMME.
21. PHILIPPINE ENVIRONMENT CODE, (Republic of the Philippines, 1977).
22. Philippine National Cultural Heritage Law, (Republic of the Philippines, 2009).
23. PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, NOMOR 9 TAHUN 1987, TENTANG PENYEDIAAN DAN PENGGUNAAN TANAH UNTUK KEPERLUAN TEMPAT PEMAKAMAN, (Indonesia, 1987).
24. PRESIDENTIAL DECREE NO. 1586 [ESTABLISHING AN ENVIRONMENTAL IMPACT STATEMENT SYSTEM, INCLUDING OTHER ENVIRONMENTAL MANAGEMENT RELATED MEASURES AND FOR OTHER PURPOSES], (Republic of the Philippines, 1978).
25. The Protection of Wildlife and Conservation of Natural Areas Law, (Myanmar, 1994).
26. The Protection and Preservation of Cultural Heritage Regions Law, (Myanmar, 1998).
27. UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA, (Indonesia, 1960).
28. Undang Undang No. 23 Tahun 1997, Tentang: Pengelolaan Lingkungan Hidup, (Indonesia, 1997).
29. UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA, NOMOR 20 TAHUN 2000, TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
30. UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA, NOMOR 32 TAHUN 2009, TENTANG PERLINDUNGAN DAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP, (Indonesia, 2009).

31. Chadin Rochananonda, "Tax Incentives and FDI in Thailand", Fiscal Policy Office, Ministry of Finance in Thailand, (2006).
32. RULES AND REGULATIONS FOR MEMORIAL PARKS/CEMETERIES, Housing and Land Use Regulatory Board, Republic of the Philippines.
33. Tin Soe, "Myanmar in Economic Transition: Constraints and Related Issues Affecting the Agriculture Sector", *Asian Journal of Agriculture and Development*, Vol. 1, No. 2, Yangon University of Distance Education, Yangon, Myanmar.
34. Sub-Decree on Environmental Impact Assessment Process, (Kingdom of Cambodia, 1999).
35. SUB-DECREE ON THE MANAGEMENT/ADMINISTRATION THE USE OF AGRICULTURAL LANDS, (Kingdom of Cambodia, 1985).
36. SUB-DECREE ON THE MANAGEMENT AND USE OF CO-OWNED BUILDINGS, (Kingdom of Cambodia, 2009).
37. Zamroni, "Thailand's Agricultural Sector and Free Trade Agreements", *Asia-Pacific Trade and Investment Review* Vol. 2, No. 2, (December 2006).