

บทความปกิณกะ

“การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในประเทศไทย”



ภาพที่ ๑ ภาพคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร

ที่มา : https://www.matichonweekly.com/hot-news/article_84547

ประเทศไทย จัดได้ว่าเป็นประเทศที่มีสถานที่ท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงติดอันดับโลก นอกจากเป็นประเทศที่ชาวต่างชาตินิยมมาท่องเที่ยวแล้ว ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา จะพบว่ามีชาวต่างชาติจำนวนมากเข้ามาพำนักอาศัยในประเทศไทย ทั้งการมาพำนักอยู่ชั่วคราวและพำนักอยู่อย่างถาวร ซึ่งการเข้ามาพำนักของชาวต่างชาตินี้มีหลายวัตถุประสงค์ อาทิ การสมรสกับชาวไทย การเข้ามาพำนักภายหลังเกษียณ การเข้ามาทำธุรกิจต่าง ๆ และมีทั้งการแปลงเป็นสัญชาติไทยตามหลักเกณฑ์ของกระทรวงมหาดไทย เป็นต้น

จากการสำรวจในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ ประเทศไทยติดอันดับ ๙ ของประเทศน่าอยู่ในวัยเกษียณของชาวต่างชาติ (จัดอันดับโดยนิตยสาร National Living) นอกจากนี้ พบว่าชาวต่างชาติหรือชาวต่างด้าวบางส่วนยังได้เข้ามากว้านซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากทั้งภายในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด โดยเฉพาะในช่วงการเข้าสู่ประชาคมอาเซียน และช่วงโควิด-๑๙ ที่มีชาวต่างชาติบางส่วนเริ่มตระหนักถึงความสำคัญของการซื้อสถานที่พักแห่งที่สอง อาทิ คอนโดมิเนียม ไว้เพื่อพำนักอาศัยด้วยเหตุผลต่าง ๆ ในช่วงเกิดวิกฤติการแพร่ระบาดของโรคและการซื้อไว้เพื่อเก็งกำไร เป็นต้น โดยเฉพาะชาวจีนและชาวตะวันตกที่เข้ามากว้านซื้ออสังหาริมทรัพย์ในแถบประเทศเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

บทความนี้มีความประสงค์จะนำเสนอช่องทางในการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ พร้อมทั้งส่วนควบ อาทิอาคารปลูกสร้างในประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการป้องกันไม่ให้จำนวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นโดยอาศัยช่องว่างทางกฎหมายและอาจจะส่งผลกระทบต่อชาวไทยที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว พร้อมทั้ง ข้อเสนอแนะในการป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต



ภาพที่ ๒ ภาพตึกและบ้านพักตากอากาศ
ที่มา : <https://thaireidential.com>

ช่องทางการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างชาติ

๑. การเช่า

การเช่าระยะสั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘-๕๔๐ กล่าวว่า การเช่าระยะสั้นคือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน ๓ ปี เช่น เช่าอพาร์ทเมนต์ หอพัก การเช่าในรูปแบบนี้เป็นการเช่าที่ไม่ต้องมีการจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีเพียงสัญญาเช่าระหว่าง “ผู้เช่า” และ “ผู้ให้เช่า” เท่านั้น

การเช่าระยะยาว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๓๘ กล่าวว่า การเช่าได้ไม่เกิน ๓๐ ปี และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงสามารถต่อสัญญาได้อีกไม่เกิน ๓๐ ปีนับแต่วันต่อสัญญา ทั้งนี้ ต้องจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่

การเช่าตาม พ.ร.บ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓ ซึ่งสามารถเช่าได้เกิน ๓๐ ปี และไม่เกิน ๕๐ ปี (ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย)

สืบเนื่องจากจาก “โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก” (Eastern Economic Corridor Development-EEC) และคณะรัฐมนตรีเห็นชอบ ร่าง พ.ร.บ.พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ... ครอบคลุมพื้นที่ จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา โดยการให้สิทธิแก่นักลงทุนต่างประเทศในการเช่าที่ดินนาน ๙๙ ปี มิได้เป็นการอนุมัติระยะเวลาเช่ารวดเดียว ๙๙ ปี แต่แบ่งการอนุมัติ

ออกเป็น ๒ ระยะ โดยระยะแรกอนุมัติระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๕๐ ปี และระยะที่สอง สามารถต่ออายุการเช่าได้อีกไม่เกิน ๔๙ ปี เมื่อรวม ๒ ระยะแล้วไม่เกิน ๙๙ ปี (ต้องเช่าในพื้นที่ที่กำหนดเป็นเขตพัฒนาพิเศษ)

๒. การซื้ออสังหาริมทรัพย์

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๙๖ ทวิ กำหนดให้คนต่างด้าวสามารถซื้อที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในประเทศไทยได้ไม่เกิน ๑ ไร่ โดยต้องมีเงื่อนไข ดังนี้

๒.๑ นำเงินมาลงทุนไม่ต่ำกว่า ๔๐ ล้านบาท และต้องดำรงการลงทุนไว้นานไม่น้อยกว่า ๕ ปี

๒.๒ ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

๒.๓ ต้องนำเงินมาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการประเภทหนึ่งประเภทใด เช่น การซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนและการลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

๓. ได้มาโดยการรับมรดก (คนต่างด้าวสามารถรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยชอบธรรม และที่ดินที่รับมรดก เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วจะต้องไม่เกินจำนวนที่กฎหมายกำหนดไว้ สิทธิการรับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินเดิมแล้วจะต้องไม่เกินสิทธิจะพึงมีได้ เช่น เพื่ออยู่อาศัยไม่เกิน ๑ ไร่ ไม่สามารถสร้างโรงงานและที่พักอาศัยคนงานได้ ทั้งนี้ การได้รับมรดกจะใช้เพื่ออยู่อาศัยไม่เกิน ๑ ไร่ เพื่อการเกษตรไม่เกิน ๑๐ ไร่ เพื่อการพาณิชย์ไม่เกิน ๑ ไร่)

๔. การซื้อผ่านคู่สมรสชาวไทย (ถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของคนสัญชาติไทยแต่เพียงผู้เดียวหาใช้สินสมรส หรือทรัพย์สินที่หามาได้ร่วมกัน)

๕. การซื้ออาคารชุด

ในการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ครอบครองที่เป็นคนต่างด้าวต้องได้รับสัญชาติไทยก่อน (กรณีที่ต้องการครอบครองอสังหาริมทรัพย์) แต่ถ้าคนโคมิเนียมสามารถซื้อได้ ซึ่งได้รับความนิยมาจากชาวต่างชาติ ทั้งนี้ การซื้อคอนโด โดยคนต่างชาติสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละแห่งได้ไม่เกิน ๔๙ % ของพื้นที่ทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ๆ ” ยกตัวอย่างเช่น อาคารชุดมีห้องชุด ๑๐๐ ห้อง แต่ละห้องชุดมีเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางเมตร รวมพื้นที่ห้องชุดทั้งหมด ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เท่ากับ ๔,๙๐๐ ตารางเมตร โดยไม่คำนึงถึงราคาของห้องชุด โดยมีหลักเกณฑ์ว่า อาคารชุดนั้นต้องอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครหรือเขตเทศบาล ที่ตั้งอาคารชุดต้องมีเนื้อที่ไม่เกิน ๕ ไร่ อาคารนั้นต้องมีห้องชุดไม่น้อยกว่า ๔๐ ห้องชุด ต้องไม่ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในราชการทหาร เป็นต้น (ฐานเศรษฐกิจ ปีที่ ๓๗ ฉบับที่ ๓๒๕๘ วันพฤหัสบดีที่ ๔-วันเสาร์ที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐, หน้า ๗)

แต่ทั้งนี้ มีผู้ประกอบการหัวใสใช้ช่องว่างของกฎหมายอาคารชุดเพื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างชาติ โดยการนำอาคารที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวหลายอาคารมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด จากข้อกฎหมายจะเห็นได้ว่าไม่มีการกำหนดว่าลักษณะของอาคารชุดว่าต้องเป็นเช่นไร ระบุเพียงแต่ว่าจะต้องสามารถ

แยกกรรมสิทธิ์เป็นส่วนๆได้และต้องมีทรัพย์สินส่วนบุคคลกับทรัพย์สินส่วนกลาง จึงมีการสร้างคอนโดมิเนียม
แนวราบหรือการสร้างบ้านหลาย ๆ หลังแล้วนำมาจดทะเบียนเป็นอาคารชุดเอามาขายชาวต่างชาติ

๖. การจัดตั้งบริษัทเพื่อซื้อที่ดิน

๖.๑ ใช้การจัดตั้งบริษัทร่วมทุนเพื่อมีสิทธิในการซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ โดยชื่อเจ้าของ
ที่ดินจะเป็นชื่อของบริษัทที่ตั้งขึ้นมา จะไม่สามารถระบุเป็นชื่อบุคคลได้

๖.๒ วิธีการตั้งบริษัทของคนไทยทั้งหมด และทำการซื้อบ้านและที่ดินในนามบริษัท หลังจากนั้น
นั้นเปลี่ยนผู้ถือหุ้นให้ชาวต่างชาติเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ ๔๙ ซึ่งก็จะต้องถูกตรวจสอบถึงแหล่งที่มาของ
เงินของผู้ถือหุ้น โดยให้คนไทยถือหุ้นแทน แต่ไม่มีอำนาจในนามบริษัทได้ และให้ลงชื่อในใบโอนหุ้นมอบไว้
ให้กับชาวต่างชาติเพื่อสามารถเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหม่ได้ และสามารถขายให้ชาวต่างชาติรายอื่นโดยการ
โอนหุ้นในบริษัทให้

การป้องกันต่างชาติเข้ามาเก็งกำไรกว้านซื้ออสังหาริมทรัพย์

๑. รัฐต้องดำเนินการอย่างจริงจังห้ามการได้มาซึ่งที่ดินแทนคนต่างด้าว (คนต่างด้าวออกเงินให้) ห้าม
การถือที่ดินแทนนิติบุคคลสัญชาติไทยซึ่งถือครองที่ดินได้อย่างคนต่างด้าว รวมทั้งการถือครองที่ดินแทนนิติ
บุคคลสัญชาติไทย ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

๒. รัฐต้องสำรวจอย่างจริงจังในการซื้อที่ดินในนามคนไทย (บังหน้า) แต่ให้คนต่างชาติอาศัยอยู่
และรอให้ได้สัญชาติไทยหรือรอบุตรให้ได้สัญชาติไทยแล้วซื้อในชื่อของบุตร

๓. ป้องกันการซื้อที่ดินไม่ถึง ๑ ไร่ (๔๐๐ ตารางวา) แต่หากซื้อหลายแปลงโดยคนต่างด้าวหลาย
ๆ คน รวมหุ้นแล้วใช้ชื่อหลายชื่อ ซื้อแปลงใกล้เคียงกันต่อไปเรื่อย ๆ

๔. การเข้าไปเรื่อย ๆ โดยไม่ทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งทำให้คนไทยเสียโอกาสในพื้นที่ตรงนั้น เช่น
เช่าที่ ๕๐ ไร่ ระยะเวลา ๓๐ ปี (ต่อสัญญาได้อีกไม่เกิน ๓๐ ปี) ส่งผลต่อระบบนิเวศและโอกาสของคนไทยในการ
ครอบครองที่ดินและการลงทุนเพื่อสร้างประโยชน์ให้แก่ท้องถิ่น

๕. รัฐต้องป้องกันการให้สิทธิเช่าช่วงของคนต่างชาติ เช่น เปิดทำธุรกิจ Hostel หรือ Home
Stay จะทำอย่างไร รวมทั้งป้องกันการดัดแปลงอาคารเพื่อประโยชน์ทางการพาณิชย์

๖. ตรวจสอบชื่อของคนต่างด้าวย้อนหลังที่อาจเปลี่ยนชื่อ นามสกุล เพื่อขอซื้ออสังหาริมทรัพย์ใน
ครั้งใหม่

๗. รัฐต้องหามาตรการป้องกัน เนื่องจากบางอาคารชุดที่มีชาวต่างชาติอาศัยอยู่จำนวนมาก โดย
อาศัยการจ้างให้คนไทยดูแลห้องพัก และจะมีชาวต่างชาติหมุนเวียนมาพักตลอดเวลาเสมือนเป็นสำนักงานใน
เชิงพาณิชย์และการกักเก็บสินค้ามากกว่าเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยซึ่งผิดวัตถุประสงค์ของอาคารชุด

๘. การป้องกันการเก็งราคาที่ดินในละแวกที่ชาวต่างชาติอาศัยอยู่อาจมีราคาสูงขึ้น รวมทั้ง ค่าครอง
ชีพ และราคาสินค้าที่สูงขึ้นจะส่งผลต่อความเป็นอยู่ของคนในท้องถิ่น

บรรณานุกรม

กฎหมาย

พระราชบัญญัติสัญญาชาติ พ.ศ. ๒๕๐๘ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๕

พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๑

หนังสือ

นฤมล ฐานิสโร.(๒๕๖๑). *กฎหมายว่าด้วยสัญญาชาติ*. กรุงเทพฯ : วิญญูชน.

สมจิตร ทองประดับ.(๒๕๕๔). *คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน*. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์นิติ

บรรณาการ.

วารสาร

ฐานเศรษฐกิจ ปีที่ ๓๗ ฉบับที่ ๓๒๕๘ วันพฤหัสบดีที่ ๔-วันเสาร์ที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๖๐, หน้า ๗

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

สืบค้นจาก เว็บไซต์การเช่าที่ดินและระยะเวลาการเช่าของไทยและประเทศเพื่อนบ้าน

<https://www.nesdc.go.th> เมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๓

สืบค้นจาก เว็บไซต์บริษัทการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในอาเซียน <https://www.investasian.com> เมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๓

สืบค้นจาก สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก <https://eeco.or.th> เมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๓

ภาคผนวก



ภาพที่ ๓ สถิติของชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย

ที่มา : <https://www.theagent.co.th/th/news/detail/1281>

๑๐ อันดับชาวต่างชาติ ที่ถือครองกรรมสิทธิ์คอนโดในไทย (๒๕๖๒)

จีน ถือครองกรรมสิทธิ์ ทั้งสิ้น ๕,๔๓๐ หน่วย คิดเป็นมูลค่า ๒๐,๑๑๗ ล้านบาท
รัสเซีย ถือครองกรรมสิทธิ์ ทั้งสิ้น ๖๒๓ หน่วย คิดเป็นมูลค่า ๑,๘๑๖ ล้านบาท
ฝรั่งเศส ถือครองกรรมสิทธิ์ ทั้งสิ้น ๓๑๗ หน่วย คิดเป็นมูลค่า ๑,๒๔๒ ล้านบาท
อังกฤษ ถือครองกรรมสิทธิ์ ทั้งสิ้น ๒๙๓ หน่วย คิดเป็นมูลค่า ๑,๑๘๕ ล้านบาท
ญี่ปุ่น ถือครองกรรมสิทธิ์ ทั้งสิ้น ๒๗๔ หน่วย คิดเป็นมูลค่า ๑,๑๓๙ ล้านบาท
อเมริกา ถือครองกรรมสิทธิ์ ทั้งสิ้น ๒๑๙ หน่วย คิดเป็นมูลค่า ๙๒๕ ล้านบาท
เยอรมัน ถือครองกรรมสิทธิ์ ทั้งสิ้น ๒๑๙ หน่วย คิดเป็นมูลค่า ๘๗๑ ล้านบาท
ออสเตรเลีย ถือครองกรรมสิทธิ์ ทั้งสิ้น ๑๖๑ หน่วย คิดเป็นมูลค่า ๗๑๖ ล้านบาท
ไต้หวัน ถือครองกรรมสิทธิ์ ทั้งสิ้น ๑๔๖ หน่วย คิดเป็นมูลค่า ๖๔๙ ล้านบาท
สิงคโปร์ ถือครองกรรมสิทธิ์ ทั้งสิ้น ๑๓๕ หน่วย คิดเป็นมูลค่า ๗๕๘ ล้านบาท

ที่มา <https://www.origin.co.th/origin-blog/10-foreign-hold-property-thai-2019/>

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๘๖

คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม สุสาน การกุศลสาธารณะ หรือศาสนา ตามเงื่อนไขที่กำหนด

มาตรา ๘๗

คนต่างด้าวครอบครอง จำนวนที่ดินไม่เกิน ๑ ไร่ สำหรับครอบครัว การพาณิชย์และศาสนา

ใช้เพื่อการสุสานตระกูลละไม่เกินครึ่งไร่

ใช้เพื่อการกุศลไม่เกิน ๕ ไร่

ใช้เพื่ออุตสาหกรรม และเกษตรกรรม ไม่เกิน ๑๐ ไร่

มาตรา ๘๖ ทวิ ข้อ ๓) ระบุว่า บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

นอกจากนี้ หากคนต่างชาติซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินกระทำผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ จะต้องจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน แต่ไม่เกิน ๑ ปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินดังกล่าวนั้น และถ้าคนต่างชาติไม่ได้ใช้ที่ดินเพื่อเป็นการอยู่อาศัยภายในกำหนดเวลา ๒ ปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น ตามมาตรา ๘๖ ตรี

เรื่องสัญชาติในการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ

๑. บุตรที่ได้รับสัญชาติไทยสามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้

๒. บิดาและมารดาจะยกที่ดินให้ลูกที่สมรสกับชาวต่างชาติ มีเงื่อนไขว่าลูกต้องยังคงถือสัญชาติไทย

๓. หากผู้ครอบครองที่เป็นคนไทยแต่งงาน ไม่ว่าจะจดทะเบียนสมรสกับชาวต่างชาติหรือไม่ก็ตาม ต้องมีการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อนั้น เป็นสินส่วนตัวของคนไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่หามาได้ร่วมกัน

๔. ในกรณีคนต่างด้าวหย่าขาดกับภรรยาหรือสามีชาวไทย (สินสมรสจะตกเป็นของผู้มีสัญชาติไทย)

๕. กรณีภรรยาชาวไทยหย่ากับสามีต่างชาติ สามีต่างชาติสามารถที่จะขอแบ่งสินสมรสที่หามาได้ร่วมกันได้ เว้นแต่ทรัพย์สินที่เป็นที่ดิน

๖. กรณีภรรยาชาวไทยเสียชีวิต สามีต่างชาติสามารถรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมได้ (ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๑ ไร่ เพื่อการเกษตรไม่เกิน ๑๐ ไร่ เพื่อการพาณิชย์ไม่เกิน ๑ ไร่)

ตัวอย่างการซื้อคอนโดและเช่าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศต่าง ๆ
แปลจากต้นฉบับภาษาอังกฤษโดยสรุปจาก (<https://www.investasian.com>)

มาเลเซีย 

ประเทศที่ชาวต่างชาติสามารถซื้อบ้านและที่ดินได้โดยตรง ด้วยชื่อของตน โดยปราศจากโครงสร้างในการเข้ามาเป็นหุ้นส่วน แต่มีการกำหนดข้อจำกัดบางส่วนในเรื่องราคาขั้นต่ำที่ ๔๐๐,๐๐๐ รिंगกิต (๑๐๐,๐๐๐ ดอลลาร์) ในรัฐซาราวัก และ ๒,๐๐๐,๐๐๐ รिंगกิต (๕๐๐,๐๐๐ ดอลลาร์) บนเกาะปีนัง ส่วนในรัฐสลังงอ ไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติ ยกเว้นเป็นบริเวณรอบเมือง นอกจากนี้ ในมาเลเซียจะไม่อนุญาตให้ซื้อที่ดินในบริเวณเขตเมืองร้านค้าเก่าแก่และเขตอนุรักษ์ ทั้งนี้ ให้เช่าที่ดินได้ ๙๙ ปี ไม่มีการต่อสัญญา

หมายเหตุ สามารถถือครองได้ไม่เกิน ๒ ยูนิต และอยู่ภายใต้โควตาร้อยละ ๕๐ ของทั้งดึก

ฟิลิปปินส์ 

ชาวต่างชาติสามารถเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมได้โดยใช้ชื่อตนเอง และใช้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ เช่นเดียวกับประเทศไทย แต่ไม่เกินร้อยละ ๔๐ ของกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในอาคารชุด แต่ไม่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ เนื่องจากข้อจำกัดของกฎหมายต่อต้านตัวแทนอำพราง (Anti Dummy Law) และรัฐธรรมนูญห้ามชาวต่างชาติเป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ให้เช่าที่ดินได้ ๕๐ ปี ต่อสัญญาได้ ๒๕ ปี

สิงคโปร์ 

สามารถซื้อคอนโดมิเนียมในสิงคโปร์ได้ แต่มีมาตรการทางด้านภาษีที่ค่อนข้างสูงและต้องมีเงินลงทุนไม่ต่ำกว่า ๒๐ ล้านดอลลาร์และได้รับอนุญาตจากสำนักงานที่ดินของสิงคโปร์ (ยกเว้น คอนโดมิเนียมของการเคหะของสิงคโปร์ที่ไม่สามารถซื้อได้) ทั้งนี้ ให้เช่าที่ดินได้ ๙๙ ปี ไม่มีการต่อสัญญา

กัมพูชา 

ชาวต่างชาติสามารถซื้อคอนโดมิเนียมในกัมพูชาได้ โดยถือสิทธิ์ร่วมกับผู้อยู่อาศัยได้ (Strata Title) ชาวต่างชาติสามารถร่วมตั้งบริษัทในที่ดินและซื้อที่ดินได้ สามารถใช้ประโยชน์ได้ มาร่วมลงทุนได้ มีสัญญาพิเศษและมีค่าใช้จ่าย ๑,๐๐๐ ดอลลาร์ต่อเดือน และมีค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างถูกหากมีการซื้อผ่านโครงสร้างการใช้ตัวแทนที่แต่งตั้งด้วย

(หมายเหตุ การซื้อคอนโดมิเนียมสงวนสิทธิ์ไม่สามารถซื้อห้องที่อยู่ชั้นล่างได้ แต่อนุญาตให้ซื้อได้ตั้งแต่ชั้นที่ ๒ ขึ้นไปและมีการแบ่งโฉนดอย่างชัดเจน รวมทั้ง จำกัดโควตาร้อยละ ๗๐) ทั้งนี้ ให้เช่าที่ดินได้ ๙๙ ปี ไม่มีการต่อสัญญา

เมียนมา

ชาวต่างชาติสามารถซื้อคอนโดมิเนียมได้ไม่เกินร้อยละ ๔๐ ของห้องชุดทั้งหมด และซื้อได้ตั้งแต่ชั้น ๖ ขึ้นไป ให้เช่าที่ดินได้ ๕๐ ปี ต่อสัญญา ๑๐ ปี ต่อสัญญาได้ ๒ ครั้ง

สปป.ลาว

ไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติถือครองที่ดิน ไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมได้ แต่สามารถเช่าจากคนลาวเพื่ออยู่อาศัย ๓๐ ปี

เช่าจากรัฐบาลเพื่อทำธุรกิจ ๕๐ ปี ต่อสัญญาเป็นรายกรณี

เช่าที่ดินในเขตอุตสาหกรรมเพื่อสร้างโรงงาน ๗๕ ปี

เช่าในนามของสถานทูต ๙๙ ปี

เวียดนาม

สามารถเช่าซื้อได้ ไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมได้ ร้อยละ ๓๐ ในอพาร์ทเมนต์และครอบครองทาวน์เฮ้าส์ได้ในสัดส่วน ร้อยละ ๑๐ และสามารถครอบครองได้ไม่เกิน ๕๐ ปี ยกเว้นพื้นที่ความมั่นคง ให้เช่าที่ดินได้ ๗๐ ปี ไม่มีการต่อสัญญา (มีการเลื่อนพิจารณาร่างกฎหมายให้เช่า ๙๙ ปี เนื่องจากถูกคัดค้านจากประชาชน)

อินโดนีเซีย

ผู้ซื้อที่เข้ามาอยู่อาศัยแบบ Permanent Residence จะได้เอกสารรับรองการเป็นเจ้าของห้องชุด และสามารถเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างทั้งบ้านแนวราบขนาดไม่เกิน ๕๐๐ ตารางวาสำหรับ ๑ คนหรือต่อ ๑ ครอบครัว แต่ไม่ได้รับสิทธิในการถือครองที่ดินเนื่องจากที่ดินยังเป็นของโครงการ โดยให้เช่าที่ดินได้ ๒๕-๓๐ ปี ต่อสัญญาได้ ๒๒ ปี

บรูไน

ไม่สามารถครอบครองที่ดินได้ แต่สามารถถือครองในรูปแบบ Strata Title สิทธิการถือครองที่สามารถเป็นเจ้าของส่วนตัวผสมผสานกับความเป็นเจ้าของร่วม ซึ่งทางการจะอนุญาตให้สามารถถือครองทรัพย์สินได้นานถึง ๙๙ ปี ทั้งนี้ ให้เช่าที่ดินได้ ๒๕-๙๙ ปี ต่อสัญญาเป็นรายกรณี

จีน

ที่ดินเป็นของรัฐ แต่ต่างชาติสามารถเช่าได้ ดังนี้

การเช่าเพื่อที่อยู่อาศัย ไม่เกิน ๗๐ ปี

การเช่าเพื่อการศึกษา วิทยาศาสตร์ วัฒนธรรม สาธารณสุขและใช้เพื่อพลศึกษา ไม่เกิน ๕๐ ปี

การเช่าเพื่อการพาณิชย์ การท่องเที่ยว และการพักผ่อน ไม่เกิน ๔๐ ปี

การเช่าใช้ประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ไม่เกิน ๕๐ ปี

การเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมสูงสุดไม่เกิน ๕๐ ปี โดยอาจต่อสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด

(หมายเหตุ มาตรการจูงใจเพื่อการลงทุน ส่วนเงื่อนไขและรายละเอียดต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับแต่ละประเทศ

เป็นผู้กำหนด)

ที่มา : <https://eeco.or.th>

<https://www.nesdc.go.th>
