

ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทย:  
กรณีศึกษา บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท ลาภาน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด  
(มหาชน)



นางสาวบุปผรัตน์ ณะปะรัมย์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2556

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR) are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

REAL ESTATE INVESTMENT PROCESS IN THAILAND FOR JAPANESE AND  
SINGAPOREAN COMPANY: CASE STUDIES OF KOTOBUKI PROPERTY COMPANY  
LIMITED AND LAGUNA RESORTS & HOTELS PUBLIC COMPANY LIMITED.

The emblem of Chulalongkorn University, featuring a central tiered structure with a sunburst above it, all rendered in a light gray tone.

Miss Buppharat Thanapat

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2013

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท  
ญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทย: กรณีศึกษา  
บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท ลาภาน่า รี  
สอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

โดย

นางสาวบุปผรัตน์ ณะปะรัมย์

สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุทธิพันธ์ จิราธิวัฒน์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(รองศาสตราจารย์ สุปรীชา หิรัญโร)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(ดร.สมบัติ วนิชประภา)



# # 5573557125 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: REAL ESTATE / INVESTMENT / PROCESS

BUPPHARAT THANAPAT: REAL ESTATE INVESTMENT PROCESS IN THAILAND FOR JAPANESE AND SINGAPOREAN COMPANY: CASE STUDIES OF KOTOBUKI PROPERTY COMPANY LIMITED AND LAGUNA RESORTS & HOTELS PUBLIC COMPANY LIMITED.. ADVISOR: ASSOC. PROF. TRIRAT JARUTACH, 129 pp.

The World Bank has ranked Thailand as the second easiest place for doing business among Southeast Asian countries in terms of less bureaucratic system and friendly investment style. Together with the AEC, which will be implemented in 2015, this could influence some foreign companies to invest more in Thailand. In order to educate and make foreign investors have a more correct understanding about how to do business legally, the purpose of this research is to study the real estate investment process of KOTOBUKI PROPERTY COMPANY LIMITED and LAGUNA RESORTS & HOTEL PUBLIC COMPANY LIMITED as well as to study the troubles and obstacles of real estate investments. This is to give the right direction and suggestions to those who still lack legal knowledge and understanding of real estate investment in Thailand.

From the sample study, the process of real estate investment of Japanese Companies and Singaporean Companies invested in Thailand consists of 11 steps. However, the difference is in the details of its policies for project development. This can be divided into 2 periods as follows: The first period is before the investment decision which is in steps 1-3, 1.) conducting research of the economics and the government's investment policies, 2.) being the member of the Chamber of Commerce in their own countries, 3.) researching and surveying the actual environment and doing a feasibility study of the project which is the most important step of investment decision making. The second period is investment decision making and doing business which is in steps 4-11:, 4.) making investment decisions based on best returns, 5.) seeking Thai investors to join the project, 6.) registering companies with 49% of foreigners and 51% Thais, 7.) start doing business in 2 options; requesting or not requesting investment assurance from the BOI in order to get some benefits, as specified in section 27 in the Investment Promotion Act, 8.) arranging and buying land, 9.) planning and designing products, 10.) contacting the Department of Lands to ask for land title as section 97 and 98 of Land Code which is the most important process to be done, and 11.) Marketing for sales. The five most important steps are 6,7,9, and 10. Those are related to legal issues. Step 10 is the most troublesome obstacle in gathering all concerning documents needed to be extra considered for conveyance in order to serve the real estate business.

The above research gives the Government suggestions that the direct center office is obligated to provide some real estate investment information, or the guide book to foreign companies to enhance legal business aspects as the AEC is coming in 2015.

Department: Housing

Student's Signature .....

Field of Study: Real Estate Development

Advisor's Signature .....

Academic Year: 2013

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ประสบความสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี อันเกิดจาก รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่ท่านได้เสียสละเวลาอันมีค่ายิ่ง ในการให้คำแนะนำและแนวทางในการแก้ปัญหาในด้านต่างๆ ในการทำวิทยานิพนธ์ รวมไปถึง การมอบกำลังใจซึ่งเป็นแรงผลักดันให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้เสร็จสมบูรณ์

ขอขอบพระคุณ ผู้ทรงคุณวุฒิ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร ดร.สมบัติ วนิชประภา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทลทิพย์ พานิชภักดิ์ และรองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ ที่ได้สละเวลาให้คำแนะนำแนวทางการทำงาน และข้อสังเกตในการดำเนินงานวิจัย

ขอขอบพระคุณ คุณภัทรภรณ์ ไชยพุทธรพันธ์ Project Director บริษัท ลาภาน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) คุณบุญเรือน แม่นมั่น กรรมการผู้จัดการ บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คุณจิรภัทร นิมกิตติคุณ Senior Marketing Executive Japanese Business บริษัท โจนส์ แลง ลาซาล (ประเทศไทย) จำกัด คุณชนะ นันทจันทุล กรรมการผู้จัดการ บริษัท เซ็นจูรี 21 เรียลตี้ แอฟฟิเลียตส์ (ประเทศไทย) จำกัด คุณปิ่น ทองทิพย์ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ และ คุณบุญสูง สวัสดิ์ นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ในการสัมภาษณ์ประกอบการทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบพระคุณ คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ คุณเลิศมงคล วราเวณุชย์ และท่านกรรมการบริหารสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยทุกท่าน ที่ได้ให้โอกาสอันมีค่าแก่ผู้วิจัย รวมไปถึงพี่ๆ เพื่อนๆ C25X ตลอดจนเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการที่ให้คำปรึกษาด้านการจัดทำวิทยานิพนธ์และช่วยเหลือด้านเอกสารต่างๆ

และสุดท้ายนี้ ขอขอบพระคุณครอบครัว “ธนะปัทม์” ที่คอยให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์มาโดยตลอด ซึ่งประโยชน์อันเกิดจากงานวิจัยฉบับนี้ ผู้วิจัยขอบแต่บุคคลต่างๆ ที่ได้กล่าวมา

CHULALONGKORN UNIVERSITY

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญภาพ.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย.....	9
1.3 ขอบเขตการวิจัย.....	9
1.4 นิยามศัพท์ที่ใช้ในงานวิจัย.....	10
1.5 ข้อยกเว้นของการวิจัย.....	10
1.6 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	10
1.7 กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	12
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	13
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	14
2.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	15
2.2 แนวคิด และทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน.....	15
2.3 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย.....	19
2.4 แนวทางการปรับตัวจากการรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน.....	28
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	32
2.6 หนังสือที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย.....	34
บทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย.....	37
3.1 ขอบเขตการศึกษา.....	37
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	38
3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	39

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล และสรุปผลการศึกษา.....	39
3.5 กระบวนการดำเนินงานวิจัย.....	40
บทที่ 4 ข้อมูลกรณีศึกษา.....	41
4.1. บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด .....	41
4.2. บริษัท ลาภาน่า รีสอร์ทแอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน).....	49
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	61
5.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มประชากรตัวอย่าง .....	61
5.1.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 .....	64
5.1.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 .....	75
5.2 ผลสรุปขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติในประเทศไทย .....	77
บทที่ 6 การอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ.....	78
6.1 สรุปผลการวิจัย.....	78
6.2 ข้อค้นพบในการวิจัย .....	82
6.3 ข้อเสนอแนะของงานวิจัย.....	82
6.4 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป.....	84
รายการอ้างอิง .....	85
ภาคผนวก ก.....	87
ภาคผนวก ข.....	96
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ .....	129



## สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1 เงินลงทุนโดยตรงสุทธิจากต่างประเทศในประเทศไทย ปี 2551 -2555 จำแนกตามแหล่งที่มา...	5
ตารางที่ 1.2 โครงการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ได้รับอนุมัติในปี 2551-2555 จำแนกตามแหล่งที่มา.....	6
ตารางที่ 1.3 เงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศสุทธิ ในปี 2551-2555 จำแนกตามสาขาการลงทุน ..	6
ตารางที่ 1.4 แสดงงานวิทยานิพนธ์และวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....	8
ตารางที่ 2.1 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย.....	20
ตารางที่ 5.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มประชากรตัวอย่าง.....	61
ตารางที่ 5.2 แสดงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มกรณีศึกษา.....	62
ตารางที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยของ บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน).....	70

## สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 4.1 แสดงภาพโครงการวิลล่า สีขรา.....	42
ภาพที่ 4.2 แสดงภาพโครงการโคโคบูกี สวีท เซอร์วิส คอนโดมิเนียม.....	42
ภาพที่ 4.3 แสดงภาพโครงการโคโคบูกี คอมเพล็กซ์ .....	43
ภาพที่ 4.4 แสดงภาพโครงการโคโคบูกี เฟลส คอนโดมิเนียม .....	43
ภาพที่ 4.5 แสดงภาพแปลนโครงการโคโคบูกี เฟลส คอนโดมิเนียม.....	44
ภาพที่ 4.6 แสดงภาพแปลนห้อง Type A-C.....	45
ภาพที่ 4.7 แสดงภาพแปลนห้อง Type D-F.....	46
ภาพที่ 4.8 แสดงภาพแปลนห้อง Type G-I.....	47
ภาพที่ 4.9 แสดงภาพภายในห้องของโครงการโคโคบูกี เฟลส คอนโดมิเนียม.....	48
ภาพที่ 4.10 แสดงภาพโรงแรมอังสนา ลากูน่า ภูเก็ต.....	51
ภาพที่ 4.11 แสดงภาพโรงแรมบันยันท์รี ภูเก็ต .....	52
ภาพที่ 4.12 แสดงภาพโรงแรมลากูน่า ฮอลิเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท.....	52
ภาพที่ 4.13 แสดงภาพโรงแรมเอาท์ริกเกอร์ ลากูน่า ภูเก็ต รีสอร์ทแอนด์วิลล่า.....	53
ภาพที่ 4.14 แสดงภาพโรงแรมบันยันท์รี กรุงเทพฯ .....	53
ภาพที่ 4.15 แสดงภาพโครงการ ลากูน่า วิลเลจ ภูเก็ต .....	55
ภาพที่ 4.16 แสดงภาพผังรวม โครงการ ลากูน่า พร็อพเพอร์ตี้.....	57
ภาพที่ 4.17 แสดงภาพโครงการและแปลนห้อง The Executive: One bedroom .....	58
ภาพที่ 4.18 แสดงภาพแปลนห้อง The Executive: two bedroom.....	59
ภาพที่ 4.19 แสดงภาพแปลนห้อง The Executive: Tree bedroom .....	59
ภาพที่ 4.20 แสดงภาพแปลน Roof Top.....	60

## สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1.1 การออกใบอนุญาตให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจแยกตามประเทศผู้ลงทุน ปี 2543-2556.....	5
แผนภูมิที่ 5.1 แสดงขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด.....	66
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ลาภาน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน).....	69
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงสรุปขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติในประเทศไทย.....	77

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ประเทศไทย<sup>1</sup> จัดได้ว่าเป็นประเทศที่ประสบความสำเร็จในการดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศมากที่สุดประเทศหนึ่งในเอเชีย เพราะรัฐบาลไทยเล็งเห็นถึงความสำคัญของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่มีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ และเทคโนโลยีของประเทศเสมอมา จึงได้ส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ ดังนั้น การลงทุนโดยทั่วไปในประเทศไทยจึงไม่จำเป็นต้องขออนุญาต เว้นแต่ว่าต้องการจะได้รับสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) กระทรวงอุตสาหกรรม

อีกทั้ง นโยบายการลงทุนที่ประเทศไทยกำหนดขึ้นมาจะเน้นในเรื่องของควมมีอิสระและสนับสนุนการค้าเสรี จากการลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะการลงทุนที่สนับสนุนการพัฒนาทักษะเทคโนโลยี และนวัตกรรมใหม่ๆ จะได้รับการสนับสนุนอย่างเต็มที่จากรัฐบาล และประเทศไทยก็ยังถูกจัดให้อยู่ในอันดับต้นๆ อย่างต่อเนื่อง ของพื้นที่ที่นำลงทุนมากที่สุดจากการสำรวจความคิดเห็นในระดับนานาชาติ โดยการรายงานของธนาคารโลกที่ให้ข้อมูลว่า ประเทศไทยถูกจัดให้อยู่ในอันดับที่ 17 จาก 189 ประเทศทั่วโลก และเป็นอันดับสองรองจากประเทศสิงคโปร์ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่เป็นประเทศที่มีความสะดวกในการเข้าไปประกอบธุรกิจและนำลงทุนในปี 2555 อีกทั้ง การประชุมสหประชาชาติว่าด้วยการค้าและการพัฒนา (UNCTAD) ก็ได้จัดให้ประเทศไทยอยู่ในอันดับที่ 10 ของประเทศเจ้าบ้านทางธุรกิจที่น่าสนใจมากที่สุดในโลกด้วยเช่นกัน ประกอบกับกระแสของการรวมตัวของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558<sup>2</sup> จะมีประชากรรวมกัน 583 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 9 ของประชากรโลก ด้วยการที่ อาเซียนได้มีแผนขยายความร่วมมือทางเศรษฐกิจกับประเทศนอกอาเซียนในการจัดตั้งเขตการค้าเสรีเอเซียตะวันออกเฉียง (East Asia Free Trade Area : EAFTA) หรือ อาเซียน+3 ประกอบไปด้วย จีน เกาหลี และญี่ปุ่น จะมีประชากรรวมกันถึง 2,068 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 31 ของประชากรโลก ดังนั้น การรวมตัวดังกล่าวจะส่งผลให้เงินทุนไหลเข้ามาสู่กลุ่มประเทศตลาดเกิดใหม่อย่างกลุ่มประเทศอาเซียนเพิ่มขึ้น และเพื่อให้การดำเนินงานบรรลุเป้าหมาย และสามารถแข่งขันกับภูมิภาคอื่น ๆ ได้ อาเซียนจึงได้จัดทำแผนงานเชิงบูรณาการที่เรียกว่า AEC Blueprint ประกอบด้วยแผนงาน 4 ด้าน ภายในปี พ.ศ. 2558 ได้แก่

<sup>1</sup> สักัญญา จรเพ็ญ, สำนักความร่วมมือลงทุนต่างประเทศ, [www.boi.go.th](http://www.boi.go.th)

<sup>2</sup> สุภัทม สวงวนดีกุล, "ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Aec) โอกาสและผลกระทบ," กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, [www.dbd.go.th](http://www.dbd.go.th).

1. การเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน (Single Market and Production Base) ประกอบด้วย การเคลื่อนย้ายสินค้าอย่างเสรี การเคลื่อนย้ายบริการอย่างเสรี การเคลื่อนย้ายการลงทุนอย่างเสรี การเคลื่อนย้ายเงินทุนอย่างเสรี และ การเคลื่อนย้ายแรงงานฝีมืออย่างเสรี

2. การเป็นภูมิภาคที่มีขีดความสามารถในการแข่งขันสูง (Highly Competitive Economic Region) ประกอบด้วย นโยบายการแข่งขัน การคุ้มครองผู้บริโภค สิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน มาตรการด้านภาษี และ พาณิชยอิเล็กทรอนิกส์

3. การเป็นภูมิภาคที่มีพัฒนาการทางเศรษฐกิจที่เท่าเทียมกัน (Region of Equitable Economic Development) ประกอบด้วย การพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมของประเทศสมาชิก ด้วยการอำนวยความสะดวกด้านการเข้าถึงข้อมูล การตลาด การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ ทักษะแรงงาน แหล่งเงินทุน รวมทั้งเทคโนโลยี และ ความริเริ่มในการรวมกลุ่มของอาเซียน (Initiatives for ASEAN Integration: IA) ก็เพื่อให้สมาชิกทุกประเทศได้รับประโยชน์จากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ รวมถึงเพื่อลดช่องว่างการพัฒนาทางเศรษฐกิจของ กัมพูชา ลาว เมียนมาร์และเวียดนาม ซึ่งครอบคลุมด้านโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร การเสริมสร้างขีดความสามารถในการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจในภูมิภาค พลังงานบรรยากาศการลงทุน การท่องเที่ยว การลดระดับความยากจนและการปรับปรุงคุณภาพชีวิต

4. การเป็นภูมิภาคที่บูรณาการเข้ากับเศรษฐกิจโลกได้อย่างสมบูรณ์ (Region Fully Integrated into the Global Economy) ด้วย 2 มาตรการ คือ การเจรจาจัดทำเขตการค้าเสรี การตกลงว่าด้วยหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจกับประเทศนอกอาเซียน และ การมีส่วนร่วมในเครือข่ายห่วงโซ่อุปทานโลก

ด้วยแผนงานดังกล่าวมีจุดประสงค์หลักที่ต้องการสร้างให้อาเซียนเป็นภูมิภาคที่มีขีดความสามารถในการแข่งขันสูงในการเป็นตลาดฐานการผลิตเดียวกัน โดยเฉพาะในการเปิดเสรีด้านการค้าบริการ ซึ่งจะมีข้อตกลงในการยกเลิกข้อจำกัดของการเข้าสู่ตลาด ระหว่างกันในอาเซียน ถ้าหากมองถึงการได้รับโอกาส ประเทศไทยสามารถที่จะขยายการลงทุนไปยังประเทศอาเซียน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในมาเลเซีย, ฟิลิปปินส์, และอินโดนีเซีย เนื่องจากประเทศเหล่านี้จำกัดสัดส่วนการถือหุ้นของต่างชาติอยู่ที่ ร้อยละ 30, ร้อยละ 40 และ ร้อยละ 49 ดังนั้น การเพิ่มเพดานสัดส่วนการถือหุ้นของต่างชาติอยู่ที่ ร้อยละ 70 จึงเป็นการเพิ่มโอกาสให้ธุรกิจไทยเข้าไปเจาะตลาดในประเทศเหล่านี้ แต่ถ้าหากมองในทางกลับกัน ประเทศไทยก็จะมีธุรกิจของชาวต่างชาติเข้ามาเจาะตลาดเพิ่มมากขึ้นด้วยเช่นกัน

แต่ในความเป็นจริงแล้วการยกเลิกข้อจำกัดของการเข้าสู่ตลาด อาจเป็นเรื่องยากในการบังคับใช้ เพราะในทางปฏิบัติในแต่ละประเทศมีกฎหมายและกติกามากมายที่เป็นอุปสรรคต่อการลงทุน อย่างเช่น ประเทศไทยเอง ก็มีข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินเพราะที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตที่มีความสำคัญอย่างมากนั่นเอง ดังนั้น<sup>3</sup> กรมที่ดิน ในฐานะหน่วยงานที่ดูแลเกี่ยวกับการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวจึงต้องเข้มงวดเกี่ยวกับเงื่อนไขในการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในรูปแบบต่างๆ โดยสามารถสรุปได้ 4 เรื่อง ดังนี้

1. การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น โดยพิจารณาตามกฎหมายและกฎระเบียบ ตามมาตรา 97 และ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล ว่าจะต้องมีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าว ไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน และผู้ถือหุ้น เป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้น ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะต้องอยู่ภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น และจะต้องไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา 97 และ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงรับโอนที่ดิน

2. การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว โดยพิจารณาตามกฎหมายและกฎระเบียบ ตามมาตรา 74 วรรคสอง และมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีหลักเกณฑ์ว่าคนไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว มีสิทธิรับโอนที่ดินในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) และในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่มิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) ได้โดยไม่จำกัดจำนวนเนื้อที่ โดยมีหลักเกณฑ์ว่า จะต้องยืนยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้ซื้อ ที่มีสัญชาติไทย มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่นำหามาได้ร่วมกัน

3. การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 44 และมาตรา 19 (2) และ (4) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณา 2 กรณี ดังนี้ โดยการรับโอนที่ดิน แยกเป็น 2 กรณีคือ 1.) การรับโอนที่ดิน และได้รับสิทธิประโยชน์ให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งเป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น ตามมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 และพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 44 กรณีเป็นนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จึงไม่ต้องสอบสวนว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 97 หรือ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ โดยต้องเสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งการก่อนจดทะเบียน

<sup>3</sup> กรมที่ดิน, "ระเบียบกรมที่ดินที่ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าวในประเทศไทย," [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th).

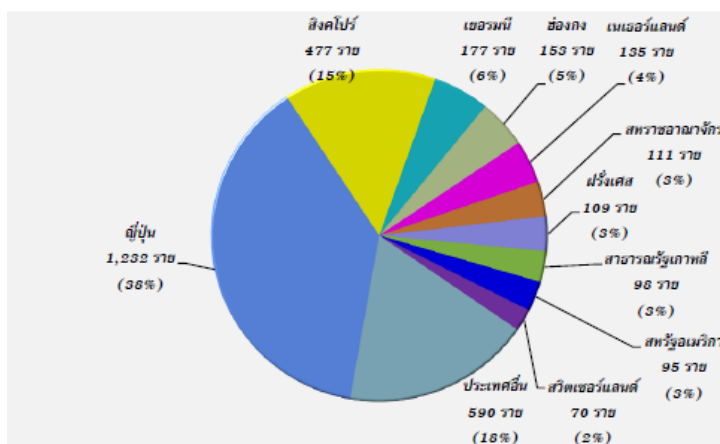
2.) การรับโอนที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีเป็นนิติบุคคลที่ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ ตาม มาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 และพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 44 ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจึงต้องสอบสวน ว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 97 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ถ้าเป็นก็ไม่สามารถรับ โอนได้ แต่ถ้าไม่เป็นก็เสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งการก่อนจดทะเบียน

4. การเช่าที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทยสำหรับใช้เฉพาะกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขแตกต่างจากการเช่าทั่วไปตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ สามารถทำสัญญาเช่าได้ไม่เกินสามสิบปี และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ลงสามารถต่อสัญญาได้อีกไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา ซึ่งคนต่างด้าวสามารถเลือกเช่าที่ดินโดย มีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งร้อยไร่ หรือเกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ก็ได้ โดยประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ที่ให้คนต่างด้าวจดทะเบียนการเช่าได้ต้อง เป็นประเภทที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตาม กฎหมาย ว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

ดังนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่า การถือครองที่ดินของคนต่างด้าวนั้นจะเป็นการถือครองแบบมี เงื่อนไขไม่สามารถทำได้โดยเสรี แต่ในปัจจุบัน การให้สิทธิในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวใน ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงมาเป็นลำดับ ตามสภาพของบ้านเมือง อันเนื่องมาจากสภาพทาง เศรษฐกิจของประเทศ และประกอบกับการที่ประเทศไทยยังคงต้องอาศัยพัฒนาการทางเทคโนโลยี จากต่างประเทศ ดังนั้น จึงต้องเพิ่มโอกาสให้คนต่างด้าวสามารถที่จะมีสิทธิในการถือครองที่ดินใน ประเทศได้มากขึ้น<sup>4</sup> และถึงแม้ว่าประเทศไทยจะมีข้อจำกัดในเรื่องกฎหมาย นักลงทุนจากต่างชาติก็ ยังคงตัดสินใจเข้ามาลงทุน เพราะมองเห็นว่าไทยมีศักยภาพในการลงทุนมากกว่าประเทศอื่นๆ ทั้ง ทำเลที่ตั้ง ความชัดเจนในด้านกฎหมาย และที่สำคัญราคาที่ดินในประเทศไทยในย่านธุรกิจยังต่ำกว่า ประเทศเพื่อนบ้านอย่างฮ่องกง มาเลเซีย สิงคโปร์ ประกอบกับศักยภาพของตลาดในประเทศไทย และ การขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ จึงเชื่อว่าอสังหาริมทรัพย์ไทยจะยังคงมีการขยายตัวได้อีกมาก

<sup>4</sup> ไทรมันน์ ลัญจันต์, "ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Aec) โอกาสและผลกระทบ," (2555).

แผนภูมิที่ 1.1 การออกใบอนุญาตให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจแยกตามประเทศผู้ลงทุน ปี 2543-2556<sup>5</sup>



ตารางที่ 1.1 เงินลงทุนโดยตรงสุทธิจากต่างประเทศในไทย ปี 2551-2555 จำแนกตามแหล่งที่มา<sup>6</sup>

No.	2551		2552		2553		2554			2555		
	ประเทศ	ล้านบาท	ประเทศ	ล้านบาท	ประเทศ	ล้านบาท	ประเทศ	ล้านบาท	สัดส่วนมูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด %	ประเทศ	ล้านบาท	สัดส่วนมูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด %
1	ญี่ปุ่น	106,474.84	ญี่ปุ่น	46,905.79	ญี่ปุ่น	106,606.27	ญี่ปุ่น	110,752.13	43.05%	ญี่ปุ่น	107,559.80	40.20%
2	ฮ่องกง	33,606.08	มาเลเซีย	25,434.15	สิงคโปร์	29,507.36	สิงคโปร์	23,658.71	9.20%	สหราชอาณาจักร	24,516.42	9.16%
3	สิงคโปร์	24,392.43	สิงคโปร์	24,504.18	สหรัฐอเมริกา	23,591.52	เกาหลีใต้	22,042.60	8.57%	สหรัฐอเมริกา	22,827.47	8.53%
4	ชามัว	16,542.85	เนเธอร์แลนด์	19,336.46	จีน	21,340.02	สหรัฐอเมริกา	13,982.61	5.44%	ฮ่องกง	16,543.62	6.18%
5	สวิตเซอร์แลนด์	15,426.13	ญี่ปุ่น	4,272.51	เนเธอร์แลนด์	15,257.13	ฮ่องกง	6,585.47	2.56%	สิงคโปร์	15,420.15	5.76%
6	เนเธอร์แลนด์	14,217.30	เกาหลีใต้	3,772.56	สหราชอาณาจักร	11,967.45	เยอรมนี	4,998.83	1.94%	ฝรั่งเศส	13,275.67	4.96%
7	มอริเชียส	11,487.53	ลักเซมเบิร์ก	3,279.80	ฝรั่งเศส	9,525.58	สหราชอาณาจักร	4,637.64	1.80%	เนเธอร์แลนด์	12,969.80	4.85%
8	มาเลเซีย	6,156.02	เดนมาร์ก	3,200.76	มาเลเซีย	8,743.81	เดนมาร์ก	4,376.51	1.70%	จีน	10,433.18	3.90%
9	สหรัฐอเมริกา	5,182.77	ปานามา	3,059.49	เกาหลีใต้	6,876.78	จีน	4,223.63	1.64%	เดนมาร์ก	9,852.79	3.68%
10	ญี่ปุ่น	4,163.71	สวิตเซอร์แลนด์	2,550.53	สวิตเซอร์แลนด์	5,027.34	สวีเดน	3,910.33	1.52%	สวิตเซอร์แลนด์	9,786.40	3.66%
	รวม	281,653.98	รวม	166,436.80	รวม	308,407.15	รวม	257,259.74	100.00%	รวม	267,546.24	100.00%

จากแผนภูมิ 1.1 จะเห็นว่าข้อมูลสถิติการลงทุนจากชาวต่างชาติที่เข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศไทย นับตั้งแต่ปี 2543-2556 มีการออกใบอนุญาตและหนังสือรับรองให้คนต่างด้าวประกอบธุรกิจรวม ทั้งสิ้น 6,310 ราย และประเทศที่มีการลงทุนสูงสุดตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2543-2556 อันดับที่ 1 ก็คือ ประเทศญี่ปุ่น คิดเป็นร้อยละ 36 และรองลงมาคือ ประเทศสิงคโปร์ คิดเป็นร้อยละ 15 ตามลำดับ

<sup>5</sup> กระทรวงพาณิชย์, "ข้อมูลการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว," [www.dbd.go.th](http://www.dbd.go.th).

<sup>6</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทย, "เงินลงทุนโดยตรงสุทธิจากต่างประเทศในไทย ปี 2551- 2555 จำแนกตามแหล่งที่มา," [www.bot.or.th](http://www.bot.or.th).



ตารางที่ 1.2 โครงการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ได้รับอนุมัติในปี 2551-2555 จำแนกตามแหล่งที่มา

No.	2551		2552		2553		2554		2555		
	ประเทศ	จำนวน	ประเทศ	จำนวน	ประเทศ	จำนวน	ประเทศ	จำนวน	ประเทศ	จำนวน	สัดส่วนมูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด %
1	ญี่ปุ่น	106,155	ญี่ปุ่น	58,905	ญี่ปุ่น	100,305	ญี่ปุ่น	87,474	ญี่ปุ่น	106,280	62.12%
2	เนเธอร์แลนด์	30,904	สหรัฐอเมริกา	25,591	เนเธอร์แลนด์	25,780	สิงคโปร์	20,569	สหรัฐอเมริกา	10,300	6.02%
3	สิงคโปร์	25,334	สิงคโปร์	14,699	หมู่เกาะเซเชลล์	21,341	สหรัฐอเมริกา	7,408	สิงคโปร์	9,608	5.62%
4	มาเลเซีย	25,219	จีน	7,009	สิงคโปร์	19,170	เกาหลีใต้	4,313	เนเธอร์แลนด์	8,799	5.14%
5	อินเดีย	9,592	มาเลเซีย	6,389	จีน	17,312	ไต้หวัน	3,975	อินเดีย	3,751	2.19%
6	เกาหลีใต้	9,273	เกาหลีใต้	6,278	ฮ่องกง	13,012	มาเลเซีย	3,747	ฮ่องกง	3,703	2.16%
7	สหราชอาณาจักร	9,004	หมู่เกาะบริติช เวอร์จิน	5,350	ลิวทเซอร์แลนด์	8,981	จีน	3,263	จีน	3,006	1.76%
8	สหรัฐอเมริกา	8,598	ไต้หวัน	5,341	สหรัฐอเมริกา	6,204	ฮ่องกง	3,160	มาเลเซีย	2,403	1.40%
9	บาเบดอส	7,429	เนเธอร์แลนด์	3,751	ออสเตรเลีย	6,081	หมู่เกาะบริติช เวอร์จิน	2,688	ไต้หวัน	2,363	1.38%
10	ไต้หวัน	7,406	อินเดีย	3,680	มาเลเซีย	4,808	เนเธอร์แลนด์	2,579	ลิวทเซอร์แลนด์	2,126	1.24%
	รวม	351,142	รวม	142,077	รวม	279,233	รวม	154,973	รวม	171,092	100.00%

และสอดคล้องกับข้อมูลสถิติใน ตารางที่ 1.1 และตารางที่ 1.2 ที่พบว่า เงินลงทุนโดยตรงสุทธิจากต่างประเทศในไทย และโครงการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่ได้รับการส่งเสริมอยู่ในอันดับต้นๆ และต่อเนื่อง ได้แก่ ประเทศญี่ปุ่น และประเทศสิงคโปร์

ตารางที่ 1.3 เงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศสุทธิ ในปี 2551-2555 จำแนกตามสาขาการลงทุน<sup>7</sup>

No.	2551		2552		2553		2554		2555		
	ประเภทธุรกิจ	จำนวน	ประเภทธุรกิจ	จำนวน	ประเภทธุรกิจ	จำนวน	ประเภทธุรกิจ	จำนวน	ประเภทธุรกิจ	จำนวน	สัดส่วนมูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด %
1	การผลิต	162,094.90	การผลิต	82,812.61	การผลิต	146,321.81	การผลิต	131,206.79	การผลิต	164,768.75	61.59%
2	กิจกรรมทางงาน และการประกันภัย	57,654.99	กิจกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์	26,276.73	กิจกรรมทางงาน และการประกันภัย	73,691.38	กิจกรรมทางงาน และการประกันภัย	40,822.73	กิจกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์	24,082.99	9.00%
3	กิจกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์	39,813.10	การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน	22,011.66	กิจกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์	31,006.10	กิจกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์	33,859.30	กิจกรรมทางงาน และการประกันภัย	24,049.14	8.99%
4	การขายส่งและสถานที่เก็บสินค้า	14,890.23	การขายส่งและการขายปลีก	11,845.90	การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน	13,400.34	การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน	8,997.47	การขายส่งและสถานที่เก็บสินค้า	14,658.32	5.48%
5	ไฟฟ้า ก๊าซ ไอน้ำและระบบปรับอากาศ	6,638.93	กิจกรรมทางงาน และการประกันภัย	9,404.75	ที่พักแรมและบริการด้านอาหาร	3,587.69	การขายส่งและการขายปลีก	8,854.26	การขายส่งและการขายปลีก	9,863.88	3.69%
6	การขายส่งและการขายปลีก	4,240.39	ไฟฟ้า ก๊าซ ไอน้ำและระบบปรับอากาศ	7,605.73	การก่อสร้าง	841.44	การขายส่งและสถานที่เก็บสินค้า	4,744.18	ที่พักแรมและบริการด้านอาหาร	5,095.53	1.90%
7	เกษตรกรรม การป่าไม้และการประมง	317.61	การขายส่งและสถานที่เก็บสินค้า	4,011.47	เกษตรกรรม การป่าไม้และการประมง	181.46	ไฟฟ้า ก๊าซ ไอน้ำและระบบปรับอากาศ	2,138.18	ไฟฟ้า ก๊าซ ไอน้ำและระบบปรับอากาศ	800.61	0.30%
8	การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน	-176.30	ที่พักแรมและบริการด้านอาหาร	1,579.62	ไฟฟ้า ก๊าซ ไอน้ำและระบบปรับอากาศ	-1,685.94	ที่พักแรมและบริการด้านอาหาร	970.56	เกษตรกรรม การป่าไม้และการประมง	578.80	0.22%
9	การก่อสร้าง	-962.67	เกษตรกรรม การป่าไม้และการประมง	249.98	การขายส่งและการขายปลีก	-1,930.20	เกษตรกรรม การป่าไม้และการประมง	332.58	การก่อสร้าง	-6,081.86	-2.27%
10	รวม	281,653.98	รวม	166,436.80	รวม	289,822.04	รวม	237,185.24	รวม	267,546.24	100%

และหากพิจารณา ตารางที่ 1.3 ด้านการจำแนกสาขาการลงทุนจะเห็นว่า เงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี 2551-2555 มีมูลค่าเงินลงทุนติด 1 ใน 3

<sup>7</sup> สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน, "นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน," www.boei.go.th.

ของมูลค่าเงินลงทุนทั้งหมด และในปี 2555 มีมูลค่าเงินลงทุนสูงถึงจำนวน 24,082.99 ล้านบาท หรืออยู่ในอันดับที่ 2 ของมูลค่าเงินลงทุนทั้งหมดของประเทศ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าชาวต่างชาติยังคงให้ความสนใจด้านการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

<sup>8</sup>ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เพราะการขยายตัวของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลต่อภาคอุตสาหกรรมอื่นๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจึงมีนัยที่สำคัญอย่างมากในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทย จึงอาจกล่าวได้ว่า แผนงานและมาตรการของการก้าวสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) และอีกหลายมาตรการที่จะดำเนินการร่วมกันในอนาคตอันใกล้ ล้วนแล้วแต่ส่งผลกระทบต่อประเทศไทยซึ่งต้องประเทศสมาชิกด้วยกันแทบทั้งสิ้น

และด้วยข้อจำกัดในเรื่องของกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง จึงไม่ใช่เรื่องง่ายของชาวต่างชาติในการเข้ามาลงทุนทำธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับมีขั้นตอนและกฎหมายที่จะต้องศึกษาในรายละเอียดที่มากกว่าการถือกรรมสิทธิ์ของคนไทย จึงอาจก่อให้เกิดความสับสนได้ ดังนั้น จึงได้มีหลายหน่วยงาน อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ให้ข้อมูลด้านการส่งเสริมการลงทุน กระทรวงพาณิชย์ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว กรมที่ดิน ให้ข้อมูลด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่ดินและใช้ประโยชน์ในที่ดิน แต่ก็อาจจะไม่ครอบคลุมในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรง

ดังนั้น หากชาวต่างชาติจะเริ่มต้นในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยก็จะต้องศึกษารวบรวมข้อมูลจากหลายหน่วยงานจึงจะได้ข้อมูลที่ครอบคลุมและครบถ้วน จึงทำให้เกิดหนังสือคู่มือแนะนำการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่เขียนโดยชาวต่างชาติ ซึ่งอาจให้ข้อมูลที่ผิดถูกต้องตามกฎหมายและก่อให้เกิดความเข้าใจที่สับสนได้ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทย โดยเป็นประเทศที่เข้ามาลงทุนอยู่ในอันดับต้นๆ และเป็นระยะเวลาานาน ก็จะทำให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนระหว่างการลงทุน หากมีการรวบรวมข้อมูลดังกล่าวเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงนำมาศึกษาวิเคราะห์ และสรุปผล เพื่อเป็นข้อมูลเสนอแนะแนวทางที่ถูกต้องตามกฎหมาย ก็จะเป็นประโยชน์ให้กับบริษัทต่างชาติที่ยังอาจขาดความรู้และความเข้าใจก็จะได้นำมาดำเนินการด้วยวิธีการและขั้นตอนที่ถูกต้อง

---

<sup>8</sup> ครรชิต พุทธิโกษา, "กรอบประเด็นการวิจัยของประเทศไทยให้พร้อมรับสถานการณ์การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน," [www.research.rmutt.ac.th/archives/5501](http://www.research.rmutt.ac.th/archives/5501).

ตารางที่ 1.4 แสดงงานวิทยานิพนธ์และวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ชื่อผู้วิจัย	ปัทมาภรณ์ กุศล 2555	นันท์วัลภ์ วุฒินันท์ 2545
ชื่องานวิจัย	การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน	ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน : กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี
กลุ่มตัวอย่าง	1. กลุ่มบริษัท ที่ได้เข้าไปลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เวียดนาม เช่น กลุ่มบริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น เครือเจริญโภคภัณฑ์ 2. นักวิชาการที่ทำงานวิจัยเกี่ยวข้อง 3. กลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทย ในเขตกรุงเทพมหานคร	โครงการขนาดใหญ่ 2 โครงการในจังหวัดปทุมธานี

จากตารางที่ 1.4 แสดงให้เห็นว่า งานวิจัยที่เกี่ยวข้องนั้นยังไม่มีใครได้ทำการศึกษาโดยตรงเกี่ยวกับขั้นตอนในการเข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติในประเทศไทย ซึ่งจะมีเพียงงานวิจัยที่ใกล้เคียงกับงานของผู้วิจัยมากที่สุด 2 เรื่อง ดังนี้

1) ¹หัวข้อ ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน: กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการเพื่อขอยื่นอนุญาตจัดสรรที่ดิน พร้อมสาเหตุและปัญหาในการเตรียมการในการขออนุญาตตามกฎระเบียบข้อบังคับของแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรร ซึ่งเป็นขั้นตอนของผู้ประกอบการไทย

¹นันท์วัลภ์ วุฒินันท์, "ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน: กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545).

2) <sup>10</sup>หัวข้อ การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษากระบวนการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของนักลงทุนไทยในประเทศเวียดนาม เพื่อการก้าวสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เป็นงานวิจัยในเชิงรุกของผู้ประกอบการไทย เพื่อศึกษาแนวทางการลงทุนในต่างประเทศ แต่ของผู้วิจัยเป็นงานวิจัยในเชิงตั้งรับและเรียนรู้คู่แข่งที่เป็นผู้ประกอบการต่างชาติ โดยศึกษาขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทย เป็นกรณีศึกษา 2 บริษัท

## 1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยของบริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)
2. เพื่อศึกษาปัญหา และอุปสรรค ในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติและเสนอแนะแนวทางอย่างถูกต้อง

## 1.3 ขอบเขตการวิจัย

งานวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดขอบเขตในการศึกษาด้านเนื้อหาและกลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษาไว้ดังนี้

### 1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาลำดับขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและสิงคโปร์ในประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) ในด้านการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย รวมถึงปัญหาและอุปสรรคของขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### 1.3.2 ขอบเขตด้านกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มประชากรตัวอย่างที่จะทำการศึกษาโดยใช้วิธีการเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ

กลุ่มที่ 1 คือ บริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ที่เข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย จากหอการค้าญี่ปุ่น-กรุงเทพ และหอการค้าสิงคโปร์ในประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

<sup>10</sup>ปัทมาภรณ์ กุศล, "การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2555).

กลุ่มที่ 2 คือ บริษัทและผู้เชี่ยวชาญด้านการให้คำปรึกษาการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กับชาวต่างชาติ ที่มีชื่อเสียงในประเทศไทย จำนวน 3 ราย ได้แก่ บริษัท โจนส์แลง ลาซาล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เซ็นจูรี 21 เรียลตี้ แอปพลิเคเอทส์ (ประเทศไทย) จำกัด

กลุ่มที่ 3 คือ ผู้เชี่ยวชาญจาก กรมที่ดิน จำนวน 2 ราย

#### 1.4 นิยามศัพท์ที่ใช้ในงานวิจัย

**ขั้นตอน** หมายถึง ลำดับงานในการพิจารณาการดำเนินงาน

**การลงทุน** หมายถึง การนำเงินทุน หรือ เงินมาจัดการโดยหวังที่จะมีรายได้หรือกำไร

**พัฒนาอสังหาริมทรัพย์** หมายถึง พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม สำนักงานให้เช่า

**บริษัทญี่ปุ่น บริษัทสิงคโปร์** หมายถึง บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัดส่วนการถือหุ้นโดยต่างด้าว ร้อยละ 49 และไทยร้อยละ 51

#### 1.5 ข้อยกเว้นของการวิจัย

การสัมภาษณ์กลุ่มประชากรตัวอย่าง เข้าถึงค่อนข้างยากในระยะเวลาที่มีอยู่จำกัด

#### 1.6 วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยในเชิงคุณภาพ(Qualitative Research) มีจุดมุ่งหมายในการศึกษาขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทย พร้อมทั้ง ศึกษาปัญหาและอุปสรรค โดยเลือกใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview) และศึกษาเอกสารกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ในการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย พร้อม กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจากหน่วยงานกรมที่ดิน เป็นหลัก โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

##### 1.6.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล และนำมาใช้ในการวิจัยครั้งนี้

###### ข้อมูลทุติยภูมิ

- ศึกษาและรวบรวมเกี่ยวกับ แนวคิด ทฤษฎี รวมถึงเอกสารทางวิชาการ ทั้งงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ โดยศึกษาข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เช่น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI), กระทรวงพาณิชย์, ธนาคารแห่งประเทศไทย, ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, กรมที่ดิน และ หอการค้าไทยและหอการค้าของแต่ละประเทศ

- ศึกษาภาวะเปรียบเทียบและหลักเกณฑ์การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย จากกรรมที่ดิน และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

#### ข้อมูลปฐมภูมิ

- การสัมภาษณ์กลุ่มประชากรตัวอย่าง โดยใช้วิธีการเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) ได้แก่

a) บริษัทผู้ปูนและบริษัทสิงคโปร์ที่เข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลาภานา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

b) บริษัทผู้เชี่ยวชาญด้านการให้คำปรึกษาการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับชาวต่างชาติ ที่มีชื่อเสียงในประเทศไทย จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท โจนส์แลง ลาซาล (ประเทศไทย) จำกัด, และ บริษัท และบริษัท เซ็นจูรี 21 เรียลตี้ แอปพลิเคชั่นส์ (ประเทศไทย) จำกัด

c) ผู้เชี่ยวชาญจาก สำนักงานที่ดินจังหวัด กรมที่ดิน จำนวน 2 ราย

#### 1.6.2 การวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผลการศึกษา

- การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ในเชิงลึก (In-Depth Interview) ร่วมกับการรวบรวมเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง (Literature Review) โดยออกมาเป็นการพรรณนาเชิงวิเคราะห์ (Descriptive Approach Analysis) และสรุปข้อมูลในประเด็นคำถามที่กำหนดในแบบแนวทางการสัมภาษณ์ (Interview Guide) และนำมารวบรวม สังเคราะห์ ให้เป็นข้อสรุปของการศึกษาในเชิงคุณภาพ

1.7 กรอบแนวคิดในงานวิจัย : ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและสิงคโปร์ในประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท โฮเทล จำกัด (มหาชน)

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	กลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
1. เพื่อศึกษาขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท โฮเทล จำกัด (มหาชน)	ขั้นตอน	<ol style="list-style-type: none"> <li>ลำดับขั้นตอนในการลงทุน <ul style="list-style-type: none"> <li>เหตุผลในการตัดสินใจลงทุน</li> <li>ช่องทางในการติดต่อเข้ามาลงทุน</li> <li>รูปแบบของบริษัท(จดทะเบียนบริษัทในไทย)</li> <li>แหล่งเงินทุน</li> <li>การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวใน</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ที่เข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท โฮเทล จำกัด (มหาชน)</li> <li>บริษัทผู้เชี่ยวชาญด้านการให้คำปรึกษาการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับชาวต่างชาติ</li> <li>สำนักงานที่ดินจังหวัด</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ข้อมูลทฤษฎีภูมิเอกสารบทความงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย</li> <li>ข้อมูลปฐมภูมิแบบสัมภาษณ์เชิงลึก</li> </ol>
2. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรค ในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติ และเสนอแนะแนวทางอย่างถูกต้อง	ปัญหาและอุปสรรค	<ol style="list-style-type: none"> <li>ลำดับขั้นตอนในการลงทุน</li> <li>แนวทางแก้ไข</li> <li>ข้อเสนอแนะ</li> </ol>		

### 1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) บริษัทต่างชาติที่สนใจในการลงทุนพัฒนาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยสามารถใช้เป็นแนวทางการลงทุนที่ถูกต้อง
- 2) เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทยใช้ข้อมูลเป็นแนวทางการปรับตัวในธุรกิจ
- 3) หน่วยงานต่างๆ ที่สนใจศึกษาขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทย สามารถใช้เป็นเอกสารอ้างอิงทางวิชาการได้



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



## บทที่ 2

### แนวความคิด ทฤษฎี เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยเรื่องขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทยได้มีการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง สำหรับใช้เป็นแนวทางในการศึกษา ดังนั้น ในบทนี้ผู้วิจัยได้ค้นคว้ารวบรวม แนวคิด ทฤษฎี ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของต่างชาติในประเทศไทย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับแนวคิดของการศึกษาเพื่อนำมาประมวลผลและวิเคราะห์ โดยลำดับเอกสารไว้ดังต่อไปนี้

- 2.1 กรอบแนวคิดในการศึกษา
- 2.2 แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
  - 2.2.1 ทฤษฎีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของ Dunning
  - 2.2.2 แนวคิดการพัฒนาโครงการของ Patsy Healey
- 2.3 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย
- 2.4 แนวทางการปรับตัวจากการรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน
- 2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 2.6 หนังสือที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

## 2.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

วัตถุประสงค์	แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
1. เพื่อศึกษาขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยของบริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลาภาน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)	- แนวความคิดด้านการลงทุน, ทฤษฎีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศและแนวคิดการพัฒนาโครงการ Patsy Healey ตามแนวคิดของ Drewett (1973) - การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย
2. เพื่อศึกษาปัญหา และอุปสรรคในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติ และเสนอแนะแนวทางอย่างถูกต้อง	- การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย - หนังสือแนะนำการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เขียนโดยชาวต่างชาติ ได้แก่ How to Establish Successful Business in Thailand, How to buy land and build a house in Thailand และ Retiring in Thailand.

## 2.2 แนวคิด และทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน<sup>11</sup>

### 2.2.1 ความหมายของการลงทุน

การลงทุนหมายถึง การนำเงินทุน (Capital) หรือ เงิน (Money) มาจัดการโดยหวังที่จะมีรายได้หรือกำไรจากการจัดการนั้น โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ 1. การลงทุนทางด้านทรัพย์สิน (Portfolio Investment) ซึ่งจะพิจารณาถึงหลักทรัพย์ที่กลายเป็นสื่อกลางของการลงทุน การเปลี่ยนมือในการเป็นเจ้าของทุนโดยวิธีการซื้อขายหลักทรัพย์เหล่านี้ในตลาดหุ้นเรียกว่า Security Capitalism โดยตั้งอยู่บนหลักการ Private Ownership of Capital และ 2. การลงทุนโดยตรง (Direct Investment) ได้แก่ การลงทุนในด้านโรงงาน ที่ดิน สินค้าทุน และสินค้าคงเหลือ เป็นการดำเนินการประกอบการด้านอุตสาหกรรม เกษตรกรรม การชดหาทรัพยากรทางธรรมชาติ อุตสาหกรรมบริการ เป็นต้น

<sup>11</sup> พิธินัย ไชยแสงสุขกุล, กฎหมายเกี่ยวกับการลงทุน (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2532).

### 2.2.2 แนวคิด ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ

- Kojjima (1973)<sup>12</sup> กล่าวไว้ว่า การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศคือ การนำเอาเงินทุน ความชำนาญในการบริหาร ความรู้ทางเทคนิควิชาการไปสู่ประเทศผู้รับการลงทุน ซึ่งสิ่งต่างๆ เหล่านี้มีอำนาจในการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาทางเศรษฐกิจ

- Richard E. Caves (1971) อธิบายไว้ว่า การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ อาจเป็นผลสืบเนื่อง มาจากการต้องการขยายกิจการ ทั้งการขยายกิจการในแนวนอนและการขยายกิจการในแนวตั้ง สำหรับการขยายกิจการในแนวนอนหมายถึง การขยายกิจการเพื่อผลิตสินค้าชนิดเดียวกันหรือในแนวเดียวกันกับที่ผลิตในประเทศตน แต่อาจมีตรา รูปแบบหรือคุณภาพแตกต่างกัน ซึ่งสินค้าดังกล่าว เดิมบริษัทผู้ผลิตได้เคยส่งสินค้าเข้าไปขายในต่างประเทศอยู่แล้วและต่อมาจึงได้ขยายกิจการไปตั้งยังต่างประเทศที่เคยส่งสินค้านั้นๆ ส่วนการขยายกิจการในแนวตั้ง หมายถึง การขยายกิจการเพื่อผลิตวัตถุดิบ และสินค้าขั้นกลางสำหรับใช้ในกระบวนการผลิตในประเทศตน ซึ่งการขยายกิจการในกรณีนี้ เพื่อต้องการแสวงหาหรือควบคุมแหล่งวัตถุดิบ เพื่อให้เกิดความมั่นใจในการผลิตสินค้าของบริษัท ซึ่งเป็นความได้เปรียบของบริษัทอีกอย่างหนึ่งในการมีแหล่งวัตถุดิบที่แน่นอน

- Tambunlertchai (1980)<sup>13</sup> ได้ทำการศึกษาเรื่อง ทศนคติของนักลงทุนชาวญี่ปุ่นในไทย วิธีการศึกษาใช้ข้อมูลปฐมภูมิโดยสอบถามและสัมภาษณ์ การศึกษาพบว่าการลงทุนจากต่างประเทศจะได้รับแรงผลักดันจากสาเหตุต่างๆ ดังนี้คือ 1. ธุรกิจขยายตัวอยู่ในเกณฑ์สูง 2. ประเทศผู้ลงทุนมีสภาพการแข่งขันที่รุนแรง เป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของธุรกิจ ผู้ลงทุนจึงต้องไปแสวงหาแหล่งลงทุนในต่างประเทศ 3. ค่าแรงงานในประเทศผู้ลงทุนสูง 4. รัฐบาลควบคุมเกี่ยวกับปัญหาสิ่งแวดล้อมและมลภาวะที่เป็นพิษ 5. เพื่อแสวงหาแหล่งวัตถุดิบราคาถูก 6. เพื่อป้องกันการสูญเสียตลาด 7. ผู้ลงทุนประสบปัญหาการกีดกันทางการค้าและการคุ้มครองด้านภาษี

สำหรับปัจจัยที่กำหนดให้ผู้ลงทุนต่างประเทศเลือกลงทุนในประเทศใดประเทศหนึ่งได้แก่ ความพร้อมของทรัพยากรธรรมชาติ เช่น ปริมาณแรงงานฝีมือ และความพอเพียงของโครงสร้างพื้นฐาน นอกจากนี้ ผู้ลงทุนยังให้ความสำคัญกับกฎหมายย้ายถิ่น กฎเกณฑ์การเคลื่อนย้ายเงินตราต่างประเทศ ขนาด และแนวโน้มการขยายตัวของตลาดในกรณีของญี่ปุ่นพบว่ามูลเหตุจูงใจสำคัญที่นักลงทุนญี่ปุ่นใช้ในการพิจารณาเลือกแหล่งเงินทุนในต่างประเทศ ได้แก่ 1. เพื่อที่จะขยายตลาดสินค้า

<sup>12</sup>Richard E. Caves, "International Corporations : The Industrial Economics of Foreign Investment," (1971).

<sup>13</sup>S. Tambunlertchai, "Attitude and Experience in Japaneses-Thai Join Venture Investment in Current Development in Thai-Japaneses Economic Relation: Trade and Investment," (1980).

อุตสาหกรรม 2. หวังแรงจูงใจที่รัฐบาลประเทศผู้รับการลงทุนให้ผู้ลงทุน 3. หลีกเลี้ยงกำแพงภาษีหรือข้อจำกัดในการนำเข้าของประเทศผู้รับการลงทุน 4. เพื่อแข่งขันกับผู้ลงทุนรายอื่นในประเทศผู้รับการลงทุน 5. หวังประโยชน์ทางด้านแรงงานราคาถูก 6. แสวงหาแหล่งวัตถุดิบสำหรับปัจจัยสำคัญที่ผู้ลงทุนญี่ปุ่นมักคำนึงถึงก่อนการตัดสินใจเลือกประเทศไทยเป็นแหล่งลงทุนได้แก่ เสถียรภาพทางการเมือง นโยบายของรัฐบาลที่มีต่อการลงทุนต่างประเทศ และการขยายตัวของความต้องการสินค้าอุตสาหกรรม ปัจจัยที่สำคัญอื่นๆ ได้แก่ แรงงานสัมพันธ์ ทัศนคติที่ดีต่อการลงทุนต่างประเทศ การโยกย้ายแรงงาน ความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐาน เสถียรภาพของราคาสินค้า ดุลการชำระเงินอยู่ในเกณฑ์ดี ค่าเงินมีเสถียรภาพ เงินทุนท้องถิ่นมีเพียงพอ ความพร้อมของอุตสาหกรรมต่อเนื่องและความรู้ของผู้ร่วมทุน

ในกรณีของผู้ร่วมทุนนั้น สาเหตุสำคัญที่ญี่ปุ่นร่วมลงทุนกับไทยเนื่องจาก 1. ผู้ลงทุนญี่ปุ่นต้องการได้รับการยอมรับจากคนไทยและรัฐบาลไทยให้ดียิ่งขึ้น 2. หวังประโยชน์จากผู้ร่วมทุนชาวไทยเกี่ยวกับการตลาดท้องถิ่น และการให้บริการของรัฐบาลท้องถิ่น 3. หวังที่จะเพิ่มยอดขายสินค้าทุนหรือปัจจัยการผลิตชั้นกลางให้ตลาดไทย 4. หวังประโยชน์จากผู้ร่วมทุนชาวไทยในฐานะที่คุ้นเคยกับตลาดแรงงานท้องถิ่น 5. แข่งขันกับผู้ลงทุนรายอื่นส่วนสาเหตุสำคัญที่ไทยร่วมลงทุนกับญี่ปุ่นเพราะหวังที่จะได้รับความรู้ด้านเทคโนโลยีการผลิต เพื่อรับส่วนแบ่งทางการตลาด เพื่อรักษาระดับการแข่งขันในตลาดไทยกระจายความเสี่ยงและรายได้เพิ่มขึ้น

### 2.2.3 ทฤษฎีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ<sup>14</sup> เนื่องจากมีอยู่ด้วยกันหลายทฤษฎี จึงได้ทบทวนมา 1 ทฤษฎี ดังนี้

- ทฤษฎีแหล่งที่ตั้งของ Dunning (1973) อธิบายไว้ว่า ทำไมธุรกิจจึงตัดสินใจออกไปลงทุนในต่างประเทศและพยายามตอบคำถามว่าทำไมธุรกิจเลือกที่จะไปลงทุนผลิตสินค้าในประเทศหนึ่งมากกว่าอีกประเทศหนึ่ง หลักของทฤษฎีแหล่งที่ตั้งนั้นก็คือ มีความแตกต่างในปัจจัยแหล่งที่ตั้งเฉพาะ (Location-specific Factors) ระหว่างประเทศผู้รับการลงทุน (Host Country) และประเทศผู้ลงทุน (Home Country) ซึ่งโดยทั่วไป ประเทศผู้รับการลงทุนจะต้องมีความได้เปรียบในด้านปัจจัยแหล่งที่ตั้งเฉพาะเหนือกว่าประเทศผู้ลงทุน จึงจะดึงดูดให้บริษัทข้ามชาติเข้ามาลงทุนในประเทศผู้รับทุนนั้น ดังนั้น ปัจจัยแหล่งที่ตั้งจึงสามารถแบ่งออกเป็น ปัจจัยด้านอุปทาน หรือ ปัจจัยด้านต้นทุน (Supply or Cost Factors) ซึ่งความได้เปรียบจากประเทศผู้รับการลงทุน อาทิเช่น ต้นทุนแรงงานต่ำ การมีวัตถุดิบจำนวนมาก แรงจูงใจจากภาครัฐบาล อุปสรรคทางด้านภาษีและไม่ใช่ภาษี เป็นต้น และปัจจัยด้านอุปสงค์หรือปัจจัยทางการตลาด (Demand or Market Factors) อาทิเช่น ตลาดในประเทศผู้รับ

<sup>14</sup> รัตนา สายคณิต, เศรษฐศาสตร์การลงทุนทางตรงระหว่างประเทศ (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์, 2530).

การลงทุนมีขนาดใหญ่ขึ้น และมีอัตราการเจริญเติบโตมากขึ้น เป็นต้น ดังนั้น การอธิบายเรื่องการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศโดยใช้ทฤษฎีทำเลที่ตั้งนั้น ไม่เพียงแต่ให้ความสำคัญเฉพาะปัจจัยทางด้านต้นทุนในการเลือกแหล่งที่ตั้งของบริษัทข้ามชาติ แต่ยังพิจารณาถึงแรงจูงใจอื่นๆ สำหรับการขยายการลงทุนในต่างประเทศด้วย

#### 2.2.4 แนวคิด ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของ Patsy Healey ตามแนวคิดของ Drewett (1973)<sup>15</sup>

โดย Patsy Healey ได้นำแนวคิดการพัฒนาโครงการของ Drewett มาต่อยอดองค์ความรู้ และสามารถสรุปรูปแบบ (model) จำลองการพัฒนาโครงการตามแนวคิดของ Drewett (1973) ได้ ดังนี้ การให้ความสำคัญในการแบ่งกลุ่มงาน เพื่อสนับสนุนในการพัฒนาโครงการ ซึ่งผู้พัฒนาโครงการมีความจำเป็นที่จะต้องได้รับทราบถึงข้อมูล และวิธีการสนับสนุนการทำงาน ที่จะช่วยให้การพัฒนาผลิตภัณฑ์มีความสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคสูงสุด ซึ่งกลุ่มงานข้างต้นสามารถสรุปขอบเขตหน้าที่ในการกำกับดูแล ดังต่อไปนี้

1. ส่วนการจัดหาที่ดิน คือ การแสวงหาทำเลที่ตั้งของโครงการที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการ หรือความถนัดของบริษัทฯ การหาทำเลที่ตั้งและราคาของที่ดินที่มีความเหมาะสม จะเป็นตัวแปรที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง ในการช่วยส่งเสริมในเรื่องของผลตอบแทนของโครงการได้อย่างดียิ่งขึ้น

2. ส่วนบริหารจัดการโครงการ คือ เป็นเสมือนตัวแทนของเจ้าของโครงการ ในกรณีที่ไม่มีความพร้อมในการดำเนินโครงการ อันเนื่องมาจากบุคลากร หรือพัฒนาโครงการที่ไม่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน มาช่วยในลักษณะของที่ปรึกษา ซึ่งในส่วนนี้สามารถเข้ามาช่วยได้ในหลายส่วน เช่น การออกแบบ การควบคุมงานก่อสร้าง การบริหารจัดการอาคาร เป็นต้น

3. ส่วนพัฒนาผลิตภัณฑ์ คือ การพัฒนาผลิตภัณฑ์ของโครงการ จะต้องมีความสัมพันธ์และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าให้มากที่สุด โดยทั่วไปแล้วจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนสำรวจการตลาดเพื่อหาความต้องการของลูกค้าที่มีความเหมาะสม และส่วนของการพัฒนาผลิตภัณฑ์ เพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์ (สินค้า) ที่มีความต้องการของตลาด ซึ่งทั้ง 2 ส่วนนี้ จะต้องมีการประสานการทำงานให้มีความสอดคล้อง เพื่อที่จะพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้มีความต้องการของลูกค้าให้มากที่สุด ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงสินค้าค้างค้างได้

<sup>15</sup>Patsy Healey, (1991).

3. ส่วนสนับสนุนด้านการเงิน คือ การสนับสนุนในเชิงงบประมาณของโครงการซึ่งสามารถแยกออกเป็นทีมในการบริหารจัดการงบการเงินของโครงการได้แก่ ส่วนบัญชีและการเงินของบริษัท และส่วนของสินเชื่อภาคผู้ประกอบการ และสินเชื่อภาคบุคคล (post finance) ซึ่งในแต่ละส่วนของการสนับสนุนด้านการเงินมีส่วนสำคัญต่อความสำเร็จของโครงการ

4. ส่วนตัวแทนการจัดจำหน่าย คือ การสร้างความประทับใจให้กับลูกค้า เพื่อที่จะมีการซื้อขายสินค้าของโครงการเกิดขึ้น รวมทั้งยังมีส่วนในการจัดแนวทางการประชาสัมพันธ์ จัดแนวทางเพื่อการส่งเสริมการขาย การบริหารสัญญาขายและการจัดทำนิติกรรมต่างๆ เพื่อสนับสนุนการซื้อขายหรือการเช่า ส่วนนี้ก็มีความสำคัญพอสมควรในเชิงของการนำรายได้เข้าสู่ผู้พัฒนาโครงการทีมฝ่ายขายโครงการจะต้องมีการวางกลยุทธ์ที่มีความเหมาะสมกับช่วงระยะเวลาของโครงการ

5. ส่วนดูแลหลังการขาย คือ การประสานงานดูแลให้กับลูกค้า เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า ซึ่งส่งผลให้เกิดการบอกต่อ ชื้อซ้ำ จะส่งผลช่วยให้ผู้ประกอบการเกิดความยั่งยืนในเชิงธุรกิจ เมื่อพัฒนาโครงการใหม่ ก็จะมีฐานลูกค้าที่ติดตามมาช่วยให้โครงการเกิดใหม่มีอัตราส่วนของการประสบความสำเร็จที่สูงขึ้นได้

## 2.3 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย<sup>16</sup>

โดยในงานวิจัยนี้ จะขอกล่าวถึง ระเบียบกรมที่ดินเรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย โดยสามารถสรุปได้ 7 หัวข้อ (รายละเอียดเพิ่มเติมแนบท้ายภาคผนวก) ดังต่อไปนี้

1. การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น
2. การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น
3. การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
4. นิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว
5. การขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ที่จดทะเบียนแล้ว
6. การประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย

<sup>16</sup>สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน, "ระเบียบกรมที่ดินที่ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย," [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th).

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน, "นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน".

## 7. นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ (BOI)

## ตารางที่ 2.1 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย

หัวข้อ	รายละเอียด/กฎหมาย	กฎระเบียบและหลักเกณฑ์
1. การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น	- ประมวลกฎหมายที่ดินพ.ศ. 2497 ตามมาตรา และ 98 97 ระบุว่านิติบุคคลนั้นมีสิทธิในที่ดินเสมือนกับคนต่างด้าว ตาม มาตรา 87(รายละเอียดเพิ่มเติมแนบท้ายภาคผนวก)	<p>1. <u>สอบสวน</u>ว่านิติบุคคลนั้นต้องมีหุ้นอันเป็น<b>ทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน</b>และผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น <b>ก็ถือว่านิติบุคคลดังกล่าวไม่เป็นนิติบุคคลตามมาตรา 97 จึงรับโอนที่ดินได้ไม่จำกัดจำนวน</b></p> <p>2. จะต้องมียกหนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแจ้งให้ทราบไว้เป็นหลักฐานว่าเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรไทย</p>

ตารางที่ 2.1 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย (ต่อ)

หัวข้อ	รายละเอียด/กฎหมาย	กฎระเบียบและหลักเกณฑ์
2. การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ตามมาตรา 27</li> <li>- พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 44</li> <li>- ประกาศหลักเกณฑ์การขออนุญาตให้นิติบุคคลต่างดาวที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนถือกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงานและที่พักอาศัย โดยหลักเกณฑ์นี้ให้ใช้บังคับสำหรับคำขออนุญาตที่ยื่นภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550</li> </ul>	<p><b>-ไม่ต้องสอบสวน</b>ว่านิติบุคคลนั้นต้องมีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน<u>ถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนโดยสามารถรับโอนที่ดินได้ทันที</u>ซึ่งยกเว้นบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน</p> <p>- ที่ดินที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงานและที่อยู่สำหรับพักอาศัยจะอยู่หรือไม่อยู่ในบริเวณเดียวกันก็ได้และให้ถือกรรมสิทธิ์ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ที่ตั้งสำนักงานของกิจการ ถือได้ไม่เกิน 5 ไร่</li> <li>2. ที่พักอาศัยของผู้บริหารหรือผู้อำนวยการ ถือได้ไม่เกิน 10 ไร่</li> <li>3. เป็นที่พักอาศัยของคนงาน ถือได้ไม่เกิน 20 ไร่</li> </ol> <p>- จะต้องจำหน่ายหรือโอนที่ดินภายใน 1 ปี เมื่อหมดสภาพความเป็นผู้ได้รับการส่งเสริม</p>



ตารางที่ 2.1 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย (ต่อ)

หัวข้อ	รายละเอียด/กฎหมาย	กฎระเบียบและหลักเกณฑ์
3. การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว	- ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ตามมาตรา 74 วรรคสอง และมาตรา 86	- คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว <u>มีสิทธิรับโอนที่ดิน</u> ในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวและในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัวได้โดยไม่จำกัดจำนวนเนื้อที่โดยมีหลักเกณฑ์ว่า <u>จะต้องยืนยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้ซื้อที่มีสัญชาติไทยมิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่นำหามาได้ร่วมกัน</u>
4. นิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว	- พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542	- สอบสวนว่า <u>มีวัตถุประสงค์ในการเช่าที่ดินเพื่อนำไปประกอบกิจการใด</u> เป็นการถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวหรือ <u>ขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542 หรือไม่</u>

ตารางที่ 2.1 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย (ต่อ)

หัวข้อ	รายละเอียด/กฎหมาย	กฎระเบียบและหลักเกณฑ์
<p>4. นิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว (ต่อ)</p>	<p>- พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542</p> <p>- พระราชบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2535 ตามมาตรา 540 และ 541</p>	<p>- กำหนดระยะเวลาการ<u>เช่าได้เกิน ปีแต่ไม่เกิน 50 ปี 30</u> ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกัน<u>ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้</u> <u>มีกำหนดไม่เกิน ปี 50</u>นับแต่วันที่ตกลงกัน<u>โดยการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดิน</u></p> <p>- สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะจดทะเบียนเช่าจะต้องอยู่ในบริเวณหนึ่งบริเวณใด ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง</li> <li>2. เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย</li> </ol> <p>- ประเภทพาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่า 20 ล้านบาท</p>

ตารางที่ 2.1 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย (ต่อ)

หัวข้อ	รายละเอียด/กฎหมาย	กฎระเบียบและหลักเกณฑ์
4. นิติบุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินหรือถือสิทธิประเภทอื่นในระยะยาว (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542</li> <li>- พระราชบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2535 ตามมาตรา 540 และ 541</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีที่คนต่างด้าวเป็นผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า จะต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท โดยไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า และต้องนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก เงินตราต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ ตามจำนวนเงินลงทุนทั้งหมด</li> </ul>
5. การขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ที่จดทะเบียนแล้ว	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติม โดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ตามมาตรา 30</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พรบ.อาคารชุดได้บัญญัติให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 6 ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับท้องที่โดยอนุโลม</li> </ul>

ตารางที่ 2.1 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย (ต่อ)

หัวข้อ	รายละเอียด/กฎหมาย	กฎระเบียบและหลักเกณฑ์
5. การขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ที่จดทะเบียนแล้ว (ต่อ)	- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติม โดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ตาม มาตรา 30	- การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังกล่าวเมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น
6. การประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย	- พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542	-ประกอบกิจการได้ เพราะไม่ได้เป็นธุรกิจต้องห้ามที่กำหนดอยู่ในบัญชีรวม 3 บัญชี คือ 1.) <u>บัญชีหนึ่ง</u> คือ ธุรกิจที่ไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวประกอบกิจการด้วยเหตุผลพิเศษ ได้แก่ การทำนา ทำไร่ เป็นต้น 2.) <u>บัญชีสอง</u> คือ ธุรกิจที่เกี่ยวกับความมั่นคงของประเทศหรือมีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี ทัศนกรรม พื้นบ้านหรือ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 3.) <u>บัญชีสาม</u> คือ ธุรกิจที่คนไทยยังไม่มีควมพร้อมในการแข่งขันกับต่างด้าว

ตารางที่ 2.1 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย (ต่อ)

หัวข้อ	รายละเอียด/กฎหมาย	กฎระเบียบและหลักเกณฑ์
7. นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ (BOI)	- นโยบาย	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. จะต้องมีส่วนเพิ่มไม่น้อยกว่า ร้อยละ 20 ของรายได้</li> <li>2. มีอัตราหนี้สินต่อทุนจดทะเบียนไม่เกิน 3:1 สำหรับโครงการริเริ่ม ส่วนโครงการขยายคณะกรรมการจะพิจารณาเป็นกรณีพิเศษ</li> <li>3. ใช้กรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัย และใช้เครื่องจักรใหม่ ในกรณีเครื่องจักรเก่าต้องให้สถาบันมีชื่อเสียงรับรองประสิทธิภาพ และกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นพิเศษ</li> <li>4. มีระบบป้องกันสภาพเป็นพิษที่เพียงพอสำหรับโครงการที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม</li> <li>5. โครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า 500 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน)</li> </ol>

ตารางที่ 2.1 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย (ต่อ)

หัวข้อ	รายละเอียด/กฎหมาย	กฎระเบียบและหลักเกณฑ์
7. นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ (BOI)	- นโยบาย	<p><b>หลักเกณฑ์การถือหุ้นของต่างชาติ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. โครงการลงทุนในกิจการที่ปรากฏในบัญชีหนึ่ง ของ พรบ. ประกอบธุรกิจคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 จะต้องเป็นผู้ถือสัญชาติไทยถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 51</li> <li>2. โครงการลงทุนในกิจการอุตสาหกรรม อนุญาตให้ต่างชาติถือหุ้นข้างมากหรือทั้งสิ้นได้ไม่ว่าตั้งอยู่ในเขตใด</li> <li>3. เมื่อมีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจกำหนดสัดส่วนการถือหุ้นของต่างชาติเป็นการเฉพาะสำหรับกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุนบางประเภท</li> </ol>
	- เขตส่งเสริมการลงทุนแบ่งเป็น 3 เขต ตามปัจจัยทางเศรษฐกิจ โดยใช้รายได้และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของแต่ละจังหวัดเป็นเกณฑ์	<p>- <b>ซึ่งเขตที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในเขต 3 จะได้รับสิทธิและประโยชน์ทางด้านภาษีอากรมากที่สุด</b></p> <p>รายละเอียดเพิ่มเติมตาม) (เอกสารแนบภาคผนวก</p>

## 2.4 แนวทางการปรับตัวจากการรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน<sup>17</sup>

ครรรชิต พุทธิโกษา สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ ได้ทำการศึกษากลุ่มธุรกิจต่างๆ ที่สำคัญและได้รับผลกระทบจากการรวมตัวเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยวิเคราะห์หัวข้อที่จะเกิดผลกระทบกับกลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์และแนวทางการปรับปรุงไว้ดังนี้

**กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง** เป็นกลุ่มที่จะต้องดำเนินการศึกษาอย่างเร่งด่วนเพื่อให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ของภาคธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งสู่การเป็นธุรกิจหลักในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างมีคุณภาพและยั่งยืนโดยเสนอให้ศึกษาและวิจัยประเด็นต่อไปนี้

1. การพัฒนาความรู้และความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าถึงตลาดทั้งในและต่างประเทศโดยเน้นให้มีการรวมกลุ่มของธุรกิจนี้เพื่อเพิ่มศักยภาพในการออกไปประมูลงานก่อสร้างในต่างประเทศ

2. การพัฒนาศักยภาพของบุคลากรให้มีคุณภาพและมีปริมาณที่เพียงพอสอดคล้องกับความต้องการของภาคธุรกิจ

3. การปรับปรุงพัฒนากฎระเบียบให้เอื้อต่อความต้องการของผู้ประกอบการและผู้บริโภคให้เกิดการขยายตัวของตลาดและสามารถสร้างรายได้ให้แก่ธุรกิจโดยเน้นให้มีมาตรการที่กระตุ้นให้เกิดการพัฒนาธุรกิจและลดอุปสรรคต่อการพัฒนาธุรกิจ

4. การพัฒนาและปรับปรุงระบบโครงสร้างพื้นฐานให้พร้อมรับกับสถานการณ์โดยเน้นสร้างความร่วมมือทางเศรษฐกิจต่างๆ

ซึ่งการเตรียมความพร้อมดังกล่าวจะช่วยรองรับกับการเปลี่ยนแปลงและจะช่วยหลีกเลี่ยงหรือบรรเทาผลกระทบในเชิงลบที่อาจเกิดขึ้นหลังการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของอาเซียน และยังช่วยให้ใช้ประโยชน์จากโอกาสที่มีอยู่ได้อย่างเต็มที่ โดยแนวทางการปรับตัวที่ภาคเอกชนสามารถนำมาใช้อาจพิจารณาได้ทั้งในเชิงรุกและเชิงรับ โดยในงานวิจัยนี้จะขอกกล่าวการปรับตัวในเชิงรับ

**การปรับตัวในเชิงรับ** คือ การเรียนรู้คู่แข่ง เมื่อเกิดคู่แข่งใหม่จากอาเซียน

1. ไม่ละเลยการลดต้นทุน : ต้นทุนของคู่แข่งอาจต่ำลงเช่นกัน
2. เร่งเสริมจุดแข็ง ลดจุดอ่อน : คู่แข่งจะเข้ามาถึงเขตแดนเมื่อไหร่ก็ได้

<sup>17</sup> ครรรชิต พุทธิโกษา, "กรอบประเด็นการวิจัยของประเทศไทยให้พร้อมรับสถานการณ์การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน". [www.research.rmutt.ac.th/archives/5501](http://www.research.rmutt.ac.th/archives/5501).

3. ผู้กมัดใจลูกค้าในทุกรูปแบบ : บริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมรองรับ หรือเคยผลิตส่งบริษัทแม่ อาจถูกแย่งลูกค้าโดยคู่แข่งในประเทศอื่นที่ได้เปรียบกว่าในการเป็นฐานการผลิต
4. ต้องคิด ทำอย่างไรให้เขาอยู่ (กับเรา) : เพื่อป้องกันการถูกแย่งแรงงานฝีมือ
5. เรียนรู้คู่แข่งทุกคน วิเคราะห์ SWOT : นอกเหนือจากคู่แข่ง 9 ประเทศอาเซียนแล้ว ยังมีเพิ่มอีก 3 หรือ 6 ที่ต้องเรียนรู้

#### 2.4.1 ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับอาเซียน<sup>18</sup>

เมื่อปี พ.ศ. 2546 ผู้นำประเทศสมาชิกอาเซียนได้ทำการตกลงกันที่จะจัดตั้งประชาคมอาเซียน (ASEAN Community) ซึ่งประกอบด้วย 3 เสาหลัก คือ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ประชาคมสังคมและวัฒนธรรมอาเซียน และประชาคมความมั่นคง เดิมกำหนดเป้าหมายที่จะตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2563 แต่ต่อมาได้ตกลงกันเลื่อนกำหนดให้เร็วขึ้นเป็นปี พ.ศ. 2558 และก้าวสำคัญต่อมาคือ การจัดทำปฏิญญาอาเซียน (ASEAN Charter) ซึ่งมีผลใช้บังคับแล้วตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม ปี พ.ศ. 2552 นับเป็นการยกระดับความร่วมมือของอาเซียนเข้าสู่มิติใหม่ในการสร้างประชาคม โดยมีพื้นฐานที่แข็งแกร่งทางกฎหมายและมืองค์กรรองรับการดำเนินการเข้าสู่เป้าหมายดังกล่าวภายในปี พ.ศ. 2558 สำหรับเสาหลักการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community หรือ AEC) ภายในปี พ.ศ. 2558 เพื่อให้อาเซียนมีการเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน แรงงานฝีมืออย่างเสรี และเงินทุนที่เสรีขึ้น ต่อมาในปี พ.ศ. 2550 อาเซียนได้จัดทำพิมพ์เขียวเพื่อจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC Blueprint) เป็นแผนบูรณาการงานด้านเศรษฐกิจให้เห็นภาพรวมในการมุ่งไปสู่ AEC ซึ่งประกอบด้วย แผนงานเศรษฐกิจในด้านต่างๆ พร้อมกรอบระยะเวลาที่ชัดเจนในการดำเนินการตามมาตรการต่างๆ จนบรรลุเป้าหมายในปี พ.ศ. 2558 รวมทั้งการให้ความยืดหยุ่นตามที่ประเทศสมาชิกได้ตกลงกันล่วงหน้าเพื่อสร้างพันธสัญญาระหว่างประเทศสมาชิกอาเซียน อาเซียนได้กำหนดยุทธศาสตร์การก้าวไปสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่สำคัญ ดังนี้

1. การเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกันเป็นยุทธศาสตร์สำคัญที่จะทำให้อาเซียนมีความสามารถในการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยได้กำหนดกลไกและมาตรการใหม่ๆ ที่จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินมาตรการด้านเศรษฐกิจที่มีอยู่แล้วเร่งรัดการรวมกลุ่มเศรษฐกิจในสาขาที่มีความสำคัญลำดับแรก อำนวยความสะดวกการเคลื่อนย้ายบุคคล แรงงานฝีมือและผู้เชี่ยวชาญ และเสริมสร้างความเข้มแข็งของกลไกสถาบันในอาเซียนการเป็นตลาดและฐานการผลิตเดียวกันของอาเซียน มี 5 องค์ประกอบหลัก คือ 1) การเคลื่อนย้ายสินค้าเสรี 2) การเคลื่อนย้ายบริการเสรี 3) การเคลื่อนย้ายการลงทุน

<sup>18</sup> กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์, [www.dbd.go.th](http://www.dbd.go.th).



ทุนเสรี 4) การเคลื่อนย้ายเงินทุนเสรีขึ้น และ 5) การเคลื่อนย้ายแรงงานฝีมือเสรี ทั้งนี้ อาเซียนได้กำหนด 12 สาขาอุตสาหกรรมสำคัญลำดับแรกอยู่ภายใต้ตลาดและฐานการผลิตเดียวกันของอาเซียน ได้แก่ เกษตร ประมง ผลิตภัณฑ์ยาง ผลิตภัณฑ์ไม้ สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม อิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์การขนส่งทางอากาศ สุขภาพ e-ASEAN ท่องเที่ยว และโลจิสติกส์ รวมทั้งความร่วมมือในสาขาอาหาร เกษตร และป่าไม้

การเป็นตลาดสินค้าและบริการเดียวจะช่วยสนับสนุนการพัฒนาเครือข่ายการผลิตในภูมิภาค และเสริมสร้างศักยภาพของอาเซียนในการเป็นศูนย์กลางการผลิตของโลก และเป็นส่วนหนึ่งของห่วงโซ่อุปทานโลก โดยประเทศสมาชิกได้ร่วมกันดำเนินมาตรการต่างๆ ที่จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถแข่งขันของอาเซียน ได้แก่ ยกเลิกภาษีศุลกากรให้หมดไป ทอยอยยกเลิกอุปสรรคทางการค้าที่มีใช้ภาษี ปรับประสานพิธีการด้านศุลกากรให้เป็นมาตรฐานเดียวกันและง่ายขึ้น ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนทางธุรกรรม เคลื่อนย้ายแรงงานฝีมือเสรี นักลงทุนอาเซียนสามารถลงทุนได้อย่างเสรีในสาขาอุตสาหกรรมและบริการที่ประเทศสมาชิกอาเซียนเปิดให้ เป็นต้น

2. การเป็นภูมิภาคที่มีความสามารถในการแข่งขันคือ เป้าหมายสำคัญของการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจของอาเซียน คือ การสร้างภูมิภาคที่มีความสามารถในการแข่งขันสูง มีความเจริญรุ่งเรือง และมีเสถียรภาพทางเศรษฐกิจภูมิภาคที่มีความสามารถในการแข่งขันมี 6 องค์ประกอบหลัก ได้แก่ 1) นโยบายการแข่งขัน 2) การคุ้มครองผู้บริโภค 3) สิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา (IPR) 4) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน 5) มาตรการด้านภาษี 6) พาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ประเทศสมาชิกอาเซียนมีข้อผูกพันที่จะนำกฎหมายและนโยบายการแข่งขันมาบังคับใช้ภายในประเทศ เพื่อทำให้เกิดการแข่งขันที่เท่าเทียมกันและสร้างวัฒนธรรมการแข่งขันของภาคธุรกิจที่เป็นธรรม นำไปสู่การเสริมสร้างการขยายตัวทางเศรษฐกิจในภูมิภาคในระยะยาว

3. การเป็นภูมิภาคที่มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่เท่าเทียมกันมี 2 องค์ประกอบ คือ 1) การพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) 2) ความริเริ่มในการรวมกลุ่มของอาเซียน (Initiatives for ASEAN Integration: IAI) ความริเริ่มดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายเพื่อลดช่องว่างการพัฒนาทั้งในระดับ SME และเสริมสร้างการรวมกลุ่มของกัมพูชา สปป. ลาว พม่า และเวียดนาม ให้สามารถดำเนินการตามพันธกรณีและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันของอาเซียน รวมทั้ง เพื่อให้ประเทศสมาชิกอาเซียนทุกประเทศได้รับประโยชน์จากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ

4. การเป็นภูมิภาคที่มีการบูรณาการเข้ากับเศรษฐกิจโลกซึ่งอาเซียนอยู่ในท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่มีการเชื่อมต่อระหว่างกันและมีเครือข่ายกับโลกสูงโดยมีตลาดที่พึ่งพากันและอุตสาหกรรมระดับโลก ดังนั้น เพื่อให้ภาคธุรกิจของอาเซียนสามารถแข่งขันได้ในตลาดระหว่างประเทศ ทำให้อาเซียนมีพลวัตเพิ่มขึ้นและเป็นผู้ผลิตของโลก รวมทั้งทำให้ตลาดภายในยังคงรักษาความน่าดึงดูด

การลงทุนจากต่างประเทศอาเซียนจึงต้องมองออกไปนอกภูมิภาคอาเซียนบูรณาการเข้ากับเศรษฐกิจโลก โดยดำเนิน 2 มาตรการ คือ 1) การจัดทำเขตการค้าเสรี (FTA) และความเป็นหุ้นส่วนทางเศรษฐกิจอย่างใกล้ชิด (CEP) กับประเทศนอกอาเซียน 2) การมีส่วนร่วมในเครือข่ายห่วงโซ่อุปทานโลก

**การเปิดเสรีการค้าบริการอาเซียน** ได้วางเป้าหมายจะทำการเปิดเสรีการค้าบริการเพิ่มเติมจาก 65 สาขาย่อย ที่ได้ดำเนินการแล้วในข้อผูกพันชุดที่ 7 โดยจะเปิดเสรีรวมทั้งสิ้น 12 สาขาใหญ่ ประกอบด้วย 128 สาขาย่อย ภายในปี 2558 โดยการยกเลิกอุปสรรคในการให้บริการทุกรูปแบบและเปิดให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ อย่างน้อยร้อยละ 70 โดยแผนงานการเปิดเสรีการค้าบริการ โดยภาคธุรกิจจะส่งหาริมทรัพย์จะอยู่ในภาค **สาขาบริการอื่น (Non-Priority Services Sector)** ต้องอนุญาตให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ในทุกสาขาบริการและยกเลิกอุปสรรคทุกรูปแบบแต่ในปัจจุบันนี้การลงทุนในพิธีสารอนุวัติข้อผูกพันชุดที่ 8 ในช่วงการประชุมผู้นำอาเซียนครั้งที่ 17 ทุกประเทศกำลังอยู่ในระหว่างการจัดทำตารางข้อผูกพันชุดที่ 8 และในระหว่างนี้จะใช้ตารางข้อผูกพันชุดที่ 7 ที่มีผลใช้บังคับในการผูกพันการเปิดตลาดบริการ 65 สาขา ให้นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ไม่เกินร้อยละ 49 ตามที่กฎหมายกำหนด

#### 2.4.2 ประโยชน์ที่ไทยจะได้รับ

1. อาเซียนเป็นกรอบความร่วมมือทางเศรษฐกิจที่มีความใกล้ชิดไทยมากที่สุด โดยประเทศสมาชิกอาเซียนหลายประเทศเป็นเพื่อนบ้านมีพรมแดนติดกันมีวัฒนธรรมที่คล้ายคลึงมีสินค้าและบริการที่สามารถจะเสริมซึ่งกันและกันได้ซึ่งหากสามารถร่วมมือกันก็จะสามารถสร้างความแข็งแกร่งในด้านอำนาจในการต่อรองอันจะนำมาซึ่งการขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจการค้า

2. การรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนทำให้เกิดตลาดในภูมิภาคที่มีขนาดใหญ่โดยสามารถนำจุดแข็งของแต่ละประเทศมาเสริมกับจุดแข็งของประเทศไทยเพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดในการผลิตส่งออกและบริการซึ่งจะเกิดได้ก็ต่อเมื่อมีการเคลื่อนย้ายปัจจัยการผลิตได้อย่างเสรีมากขึ้น

3. ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะช่วยส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวในด้านการค้าและการลงทุนของไทยเนื่องจากการผลักดันมาตรการต่างๆ ให้เป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะก่อให้เกิดการอำนวยความสะดวกทางการค้าและการลงทุนระหว่างกัน จากการยกเลิกหรือลดอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาดไม่ว่าจะเป็นอุปสรรคด้านภาษีหรือมาตรการทางการค้าอื่นๆที่มีใช่มิใช่

4. ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะทำให้ผู้ประกอบการไทยได้เริ่มปรับตัวและเตรียมความพร้อมพร้อมกับสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปและใช้โอกาสที่เกิดจากการลดอุปสรรคทาง

การค้าและการลงทุนต่างๆให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่โดยเฉพาะสาขาที่ไทยมีความพร้อมและมีขีดความสามารถในการแข่งขันสูง

5. เสริมสร้างขีดความสามารถของผู้ประกอบการในประเทศไทยจากการใช้ทรัพยากรในการผลิตร่วมกันและการเป็นพันธมิตรในการดำเนินธุรกิจระหว่างประเทศ

6. ยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนภายในประเทศมาจากการดำเนินงานตามแผนงานด้านการลดอุปสรรคการค้าการลงทุนและการพัฒนาทางเศรษฐกิจอย่างเสมอภาค

## 2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.5.1 หัวข้อ : การลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

### วัตถุประสงค์

- 1.) ศึกษากฎหมาย ข้อกำหนด ข้อบังคับ ระบบการเงิน ธนาการ ภาษีธุรกิจต่าง ของประเทศเวียดนาม และเอกสาร งานวิจัย ที่เกี่ยวข้อง ต่อการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม
- 2.) ศึกษากระบวนการลงทุนธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

**กลุ่มตัวอย่าง** กลุ่มนักวิชาการ อาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญ ทั้งองค์กรของรัฐ และเอกชน ที่เกี่ยวข้องหรือนักวิชาการที่ทำงานวิจัยเกี่ยวกับการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทที่เข้าไปลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม และกลุ่มบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทย ในเขตกรุงเทพมหานคร

**ผลการศึกษาพบว่า** 1) กลุ่มผู้ลงทุนส่วนใหญ่มีการลงทุนเป็นกิจการร่วมทุนกับนักลงทุนในประเทศเวียดนาม มีสัดส่วนการถือหุ้นขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมของแต่ละบริษัท 2) ลักษณะของเงินทุนที่เข้าไปลงทุนของกลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นบริษัทที่จะทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ใช้การออกหุ้นกู้เพื่อเป็นการระดมเงินทุนแทนการกู้ยืมเงินเงินที่นำไปลงทุน 3) มีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนของสกุลเงินที่นำไปลงทุน เกิดจากการแปรผันของอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินในแต่ละช่วงเวลาที่แตกต่างกัน 4) กลุ่มตัวอย่างมีการตั้งหน่วยงานที่ทำการศึกษาข้อมูลและวิเคราะห์ก่อนการลงทุนในเวียดนาม โดยเห็นว่าเป็นสิ่งสำคัญในการเข้าถึงข้อมูลในเชิงลึกสำหรับวิเคราะห์โครงการก่อนการตัดสินใจลงทุน 5) ข้อจำกัดในการลงทุนในประเทศเวียดนาม ได้แก่ 4.1 กฎหมาย ข้อกำหนดที่มีการเปลี่ยนแปลงจากนโยบายการลงทุนของรัฐบาล 4.2 ภาษา 4.3 ระบบการเงิน 4.4 ทำเล ที่ตั้ง 4.5 การเดินทาง 6) การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนิคมอุตสาหกรรม โรงงาน ฐานการผลิต และการก่อสร้าง ยังพอมี

โอกาสเพราะนโยบายของรัฐบาลสนับสนุนการลงทุนและให้สิทธิพิเศษกับนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษ รวมถึง โครงการที่รัฐบาลต้องการพัฒนา เช่น มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล การลงทุนด้านเทคโนโลยี เป็นต้น 7) การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในปัจจุบัน ปี พ.ศ. 2555 ยังอยู่ในสถานะซบเซาอันเนื่องมาจากภาวะเงินเฟ้อของประเทศ อีกทั้ง ชาวต่างชาติที่เข้าไปลงทุนยังไม่มีสิทธิในการถือครองที่ดิน แต่จะได้สิทธิในการเช่าระยะยาวประมาณ 50-70 ปี โดยผู้วิจัยขอให้ศึกษาและตรวจสอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน

2.5.2 ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน : กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

### วัตถุประสงค์

- 1.) ขั้นตอนและระยะเวลาในการเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
- 2.) สาเหตุและปัญหาในการเตรียมการในการขออนุญาตตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับของแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

### กลุ่มตัวอย่าง โครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

**ผลการศึกษาพบว่า** โครงการขนาดใหญ่ 2 โครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี ทั้งสองกรณีจะต้องยื่นขออนุญาตผ่านหน่วยงานเหมือนกัน คือ 8 หน่วยงาน 4 กระทรวง โดยแต่ละหน่วยงานมีกฎระเบียบในการปฏิบัติราชการเพื่อบริการประชาชนโดยมีขั้นตอนและระยะเวลาในการให้บริการที่แตกต่างกัน ดังนี้ 1.) งานค่าที่ดิน ติดต่อกกรมที่ดิน มี 5 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 7 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 30 วัน เอกชน 2 ทำได้ 38 วัน 2.) ขอตระสอบผังเมือง ติดต่อกสำนักงานกรมโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด มี 5 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 15 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 20 วัน เอกชน 2 ใช้เวลา 19 วัน 3.) ขออนุญาตทำทางเชื่อม ติดต่อกกรมชลประทาน มี 11 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 50 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 88 วัน เอกชน 2 ทำได้ 70 วัน 4.) ขออนุญาตระบายน้ำคลองชลประทาน มี 16 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 80 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 110 วัน เอกชน 2 ทำได้ 172 วัน 5.) ขอใช้พื้นที่ราชพัสดุ ติดต่อกกรมธนารักษ์ มี 10 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 60 วัน กรณีขอทำทางเชื่อม ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 144 วัน เอกชน 2 ทำได้ 205 วัน กรณีขออนุญาตระบายน้ำ ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 185 วัน เอกชน 2 ทำได้ 225 วัน 6.) ขออนุญาตขอรับขยะ มี 4 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 5 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 30 วัน เอกชน 2 ทำได้ 32 วัน 7.) ขอย้ายเขตไฟฟ้า กับกรไฟฟ้าส่วนภูมิภาค มี 6 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 30 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 60 วัน เอกชน 2 ทำได้ 94 วัน 9.) ขออนุญาตเขตประปา มี 5 ขั้นตอน ไม่มี

ระเบียบราชการกำหนดไว้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดโครงการ โดยทั่วไปเจ้าหน้าที่ใช้ระยะเวลา 60 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 64 วัน เอกชน 2 ทำได้ 130 วัน 9.) เสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม มี 6 ขั้นตอน ระเบียบราชการกำหนดไว้ 135 วัน ในทางปฏิบัติ เอกชน 1 ใช้เวลา 102 วัน เอกชน 2 ทำได้ 91 วัน

ซึ่งจากการศึกษา การพิจารณาอนุญาตของแต่ละหน่วยงาน โดยส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลา ยาวนานกว่าที่หน่วยงานกำหนดไว้ สาเหตุเนื่องมาจาก 1.) ปริมาณงานให้พิจารณาจำนวนมาก 2.) เนื่องจากการสับเปลี่ยนโยกย้ายเลื่อนชั้นเลื่อนตำแหน่ง บุคลากรที่มาปฏิบัติงานแทนจึงยังขาด ความรู้ความชำนาญ 3.) ลำดับขั้นตอนของการอนุมัติมีหลายขั้นตอน โดยเฉพาะผู้บริหารระดับสูงต้อง ใช้เวลาในการอนุมัตินาน 4.) งานต่างๆ ไม่สามารถทำพร้อมกันได้ งานบางงานจะต้องรอให้ผ่านงาน ของหน่วยงานอื่นก่อน 5.) ผู้ประกอบการขาดการติดต่อสื่อสารกับหน่วยงานต่างๆ จึงไม่รู้ระบบงาน ของหน่วยงานนั้นๆ

จากผลวิจัย ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะให้มีปรับปรุงการดำเนินการของหน่วยงานต่างๆ เพื่อลด ขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินงานให้มากที่สุด เพราะจะทำให้ต้นทุนค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการลดลง และจะส่งผลประโยชน์แก่รัฐในด้านการจัดเก็บภาษีอากรได้มากขึ้น ฉะนั้น กระบวนการในการจัดสรรที่ดินควรจะรวมอยู่ในการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรหน่วยงาน เดียวกัน (One Stop Service) แต่ถ้าหากไม่สามารถดำเนินการได้ ควรมีการตั้งแผนกในกรมกองที่ เกี่ยวข้องในเรื่องนี้เพื่อให้เกิดการดำเนินการที่เร็วขึ้น และควรจะมีการมอบหมายหรือกระจายอำนาจ ออกสู่ผู้ปฏิบัติที่สามารถลงนามบางเรื่องได้ ท้ายสุดควรมีหน่วยงานเอกชนที่มีความชำนาญในการ จัดเตรียมเพื่อการขออนุญาตจัดสรรภายใต้การควบคุมของรัฐเพื่อเป็นทางเลือกสำหรับผู้ประกอบการ

## 2.6 หนังสือที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย<sup>19</sup>

ผู้วิจัยได้รวบรวมหนังสือแนะนำการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เขียนโดย ชาวต่างชาติ จำนวน 3 เล่ม คือ 1. How to Establish Successful Business in Thailand 2. How to buy land and build a house in Thailand และ 3. Retiring in Thailand โดยจะขอสรุป ภาพรวมจากหนังสือดังกล่าว ดังนี้

<sup>19</sup>Philip. Wylie, *How to Establish Successful Business in Thailand* (Thailand: Paiboon Publishing, 2007).

Sunisa. Terlecky, and Philip. Bryce, *Retiring Inthailand* (Thailand: Paiboon Publishing, 2007).

Philip. Bryce, *How to Buy Land and Build a House in Thailand* (Thailand: Paiboon Publishing, 2006).

หนังสือทั้งสามเล่มมีการกล่าวเรื่อง การถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในประเทศไทย โดยระบุว่ากฎหมายไทยยังไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติเป็นเจ้าของที่ดินได้ แต่สามารถเป็นเจ้าของบ้านหรือสิ่งก่อสร้างในชื่อของตนเอง ดังนี้

1. การซื้ออสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในประเทศไทยเป็นเรื่องที่ง่ายแต่มีข้อจำกัด ซึ่งข้อจำกัดนี้ไม่รวมถึงการซื้อคอนโดมิเนียมซึ่งสามารถเป็นเจ้าของได้ด้วยชื่อคนๆ เดียว โดยสามารถซื้อคอนโดมิเนียมได้เท่าที่ตนต้องการ แต่โครงการคอนโดมิเนียมที่ต้องการซื้อนั้นจะต้องทราบว่ามิคนไทยเป็นเจ้าของอยู่ร้อยละ 51 นอกนั้น ร้อยละ 49 ชาวต่างชาติจึงจะสามารถเป็นเจ้าของได้

2. เงินของคนต่างด้าวที่จะนำมาซื้ออสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นเงินจากธนาคารต่างประเทศที่โอนเข้ามายังธนาคารพาณิชย์ไทย และจะต้องมีใบเสร็จรับเงินและหรือใบรับรองจากธนาคารนั้นๆ

3. เมื่อต้องการซื้อบ้าน หรือ แปลงที่ดิน ระบุว่าชาวต่างชาติไม่สามารถเป็นเจ้าของที่ดินได้ โดยอาจจะเลือกทำสิ่งใดสิ่งหนึ่งด้วย 3 วิธี ดังนี้

3.1 สามารถใช้ชื่อคนไทย เช่น แต่งงานกับคนไทย คนต่างด้าวจึงจะสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้นานจนกว่าจะมีปัญหากับคู่คนไทย

3.2 การทำสัญญาเช่าที่ดินและบ้าน โดยปกติสัญญาเช่าจะใช้เวลา 30 ปีแต่สามารถทำการแก้ไขได้ โดยคนต่างด้าวจะได้รับสิทธิในการดำเนินการดูแลเป็นเวลาอย่างน้อย 30 ปี และยังสามารถต่อสัญญาได้อีก 30 ปี ถึงสองครั้ง อย่างไรก็ตามการต่ออายุสัญญาจะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของผู้ให้เช่า แต่คนต่างด้าวอาจมีโอกาสน้อยที่จะประสบความสำเร็จในการต่อสัญญาในทางกฎหมาย ดังนั้น การทำสัญญาเช่าที่จะต่ออายุสัญญาใหม่นั้น จะต้องปฏิบัติตามข้อ 3.1 โดยการซื้อในชื่อของเพื่อน หรือคู่ที่เป็นคนไทย โดยเอกสารที่สร้างขึ้นควรจะต้องระบุเหตุผลให้ชัดเจนไม่ว่าจะเป็นระยะเวลาในการให้เช่า 30 ปี รวมถึงระยะเวลาต่อสัญญาใหม่ การชำระเงินค่าเช่าทั้งหมด และได้จดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน หากต้องการที่จะขายต่อจะต้องพิจารณาว่าเจ้าของปัจจุบันสามารถโอนโฉนดให้เจ้าของใหม่และคืนเงินสดให้คุณได้ เพราะอาจจะเกิดปัญหาอื่นตามมาเมื่อเจ้าของเสียชีวิต เพราะอสังหาริมทรัพย์จะถูกโอนเป็นของทายาท ซึ่งการกระทำดังกล่าวก็ไม่สามารถรับรองได้

3.3 จัดตั้งบริษัทโดยจ้างคนไทย หมายถึง การใช้หุ้นส่วนเป็นคนไทยแล้วโอนกรรมสิทธิ์เป็นชื่อของบริษัทในภายหลัง ซึ่งบริษัทสามารถมอบอำนาจให้สิทธิคนต่างด้าวอยู่อาศัยและในฐานะคณะกรรมการ จึงสามารถจัดให้ได้รับเสียงโหวตมากที่สุดในบริษัทได้ ถึงแม้ว่าจะถือหุ้นน้อยก็ตาม โดยบริษัทจะเป็นเจ้าของและการถือหุ้นของคนต่างด้าวในบริษัทจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ตามการรักษาสภาพบริษัทจำกัดของไทย ซึ่งโดยส่วนใหญ่บริษัทต่างชาติจะจัดตั้งขึ้นโดยทนายความ หรือสำนักงานกฎหมายที่มีความเชี่ยวชาญเกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมไปถึงการจัดตั้งคณะกรรมการ

ของบริษัทโดยทนายความ ดังนั้น จึงต้องสืบทราบความเป็นมาของคณะกรรมการและมั่นใจว่าเป็นอิสระจากการมีส่วนเกี่ยวข้องในสัญญาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

4. ตท.3 คือ หนังสือที่ธนาคารออกให้เมื่อคนต่างด้าวโอนเงินจากบัญชีต่างประเทศมายังบัญชีของตนเองในประเทศไทย และจะต้องขอใบเสร็จรับเงิน และหนังสือ ตท.3 จะต้องแจ้งว่าการโอนเงินเพื่อจุดประสงค์การซื้ออสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

5. การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย มีเรื่องภาษี 4 อย่างที่ต้องคำนึง ดังนี้ 1) ค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรม ค่าโอนคิดร้อยละ 2 จากการประเมินราคาที่ดิน 2) อากรแสตมป์หรือค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.5 ของราคาซื้อขาย แต่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมิน 3) ภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขายที่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมิน ภาษีนี้อาจเก็บจากการขายโดยบริษัทหรือการขายจากบุคคลไม่ต้องชำระหากถือครองเกิน 5 ปี 4) ภาษีเงินได้ ซึ่งคำนวณตามความซับซ้อนของการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลาการเป็นเจ้าของ และเหมาะสมกับอัตรารายได้ของบุคคล ซึ่งระบบภาษีอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีพื้นฐานจากการประเมินค่าอย่างคร่าวๆ ซึ่งเป็นการตัดสินใจของสำนักงานที่ดินพื้นที่มากกว่าประเมินค่าทางการตลาด ไม่มีกฎเฉพาะเจาะจงว่าใครจะเป็นผู้จ่ายภาษีตัวไหน มันเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการต่อรองในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

## บทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยในเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) มีจุดมุ่งหมายในการศึกษา ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทย โดยเลือกใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview) และการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Literature Review) กับภาวะเปรียบเทียบ เรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย จากกรณีที่ดินเป็นหลัก โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

- 3.1 ขอบเขตการศึกษา
- 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล และสรุปผลการศึกษา
- 3.5 กระบวนการดำเนินงานวิจัย

### 3.1 ขอบเขตการศึกษา

งานวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดขอบเขตในการศึกษาด้านเนื้อหาและกลุ่มประชากรไว้ดังนี้

#### 3.1.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

- a) ศึกษาข้อมูลด้านการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย
- b) ศึกษาขั้นตอนและปัญหา อุปสรรค ในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัท โคโต บุกี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท ลา구나 รีสอร์ทแอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

#### 3.1.2 ขอบเขตด้านกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มประชากรตัวอย่างที่จะทำการศึกษาโดยเลือกกลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์แบบเจาะจง (Purposive Sampling) แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 คือ บริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ที่เข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัท โคโตบุกี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)



กลุ่มที่ 2 คือบริษัทให้คำปรึกษาการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับชาวต่างชาติ ได้แก่ บริษัท โจนส์แลง ลาซาล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เซ็นจูรี 21 เรียดตี้ แอฟฟิเลียตส์ (ประเทศไทย) จำกัด

กลุ่มที่ 3 คือนักวิชาการ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรมที่ดิน

### 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการทำการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-depth Interview) ซึ่งมีลักษณะคำถามปลายเปิด (open-ended) โดยมีรายละเอียดการออกแบบเครื่องมือดังนี้

3.2.1 กำหนดตัวแปรโดยนำมาจากกรณีศึกษาวิเคราะห์ทฤษฎี แนวความคิดของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง กฎหมายด้านการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย รวมทั้งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

3.2.2 สร้างแบบสัมภาษณ์ โดยการนำตัวแปรที่ได้จากการศึกษามาทำการสร้างข้อคำถามสำหรับกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม ที่แตกต่างกันดังนี้

กลุ่มตัวอย่างที่ 1 บริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ที่เข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รี สอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

แบบสัมภาษณ์จะแบ่งเป็น 3 ส่วนหลัก ๆ คือ กรอบคำถามปลายเปิด (open-ended) เพื่อให้กลุ่มตัวอย่าง แสดงความคิดเห็นในกรอบของตัวแปรที่ได้จากการสรุป และแนะนำประเด็นอื่นๆ ที่น่าสนใจได้ โดยเนื้อหาและประเด็นของการสัมภาษณ์มีดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง ตำแหน่งหน้าที่ ประเภทและลักษณะของธุรกิจ

ส่วนที่ 2 เพื่อทราบถึงขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย การดำเนินงานในด้านการเงิน การตลาด และกฎหมาย

ส่วนที่ 3 เพื่อทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติและเสนอแนะแนวทางอย่างถูกต้อง

กลุ่มตัวอย่างที่ 2 บริษัทให้คำปรึกษาการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทต่างชาติแบบสัมภาษณ์มีลักษณะเป็นแบบปลายเปิด (open-ended) เพื่อต้องการทราบขั้นตอนในการเข้ามาลงทุน ความคิดเห็น และข้อเสนอแนะที่เป็นบทสรุปของข้อมูลที่ได้จากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

กลุ่มตัวอย่างที่ 3 หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดินแบบสัมภาษณ์มีลักษณะเป็นแบบปลายเปิด (open-ended) เพื่อต้องการความคิดเห็น และข้อเสนอแนะที่เป็นบทสรุปของข้อมูลที่ได้จากกลุ่มตัวอย่างที่ 1

3.2.3 การทดสอบการสัมภาษณ์ เพื่อตรวจสอบและแก้ไข ปรับให้เป็นแบบสัมภาษณ์เพื่อนำไปสัมภาษณ์กับกลุ่มตัวอย่าง

### 3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ จากการศึกษาและรวบรวมเกี่ยวกับ แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย รวมถึงศึกษาข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เช่น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI), กระทรวงพาณิชย์, กรมที่ดิน, หอการค้าญี่ปุ่น-กรุงเทพ, หอการค้าสิงคโปร์ในประเทศไทย และการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย

2. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ จากการสัมภาษณ์กลุ่มประชากรตัวอย่างโดยใช้วิธีการเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) ได้แก่

a) บริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ที่เข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลาภาน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

b) บริษัท และผู้เชี่ยวชาญด้านการให้คำปรึกษาการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับชาวต่างชาติ จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท โจนส์แลง ลาซาล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เซ็นจูรี 21 เรียลตี้ แอฟฟิเลียตส์ (ประเทศไทย) จำกัด

c) นักวิชาการ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรมที่ดิน

### 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล และสรุปผลการศึกษา

นำข้อมูลที่ได้จากการทบทวนงานเอกสารวิชาการ งานวิจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องมาวิเคราะห์ร่วมกันกับแบบสัมภาษณ์เชิงลึกจากกลุ่มตัวอย่างเนื่องจากแนวทางการวิจัยในเล่มนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ จะทำให้ข้อมูลที่ได้ออกมาเป็นเชิงบรรยาย

### 3.5 กระบวนการดำเนินงานวิจัย



## บทที่ 4 ข้อมูลกรณีศึกษา

### 4.1. บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

#### 4.1.1 ประวัติความเป็นมา

คุณเชอิตะ ฮากิวาร่า กรรมการผู้จัดการบริษัท สยาม โคโตบุกิ จำกัดดำเนินธุรกิจจัดหาที่พักอาศัยให้เช่าให้กับผู้บริหารและนักธุรกิจชาวญี่ปุ่นในไทยมากกว่า 15 ปี แต่จากประสบการณ์พบว่าการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับชาวญี่ปุ่นในไทยขณะนี้ยังไม่ตรงกับความต้องการของชาวญี่ปุ่นอย่างแท้จริง ประกอบกับเห็นว่าตลาดนี้มีศักยภาพในการเติบโตขึ้นเรื่อยๆทำให้บริษัทเห็นโอกาสการเติบโตดังกล่าว จึงเริ่มลงทุนพัฒนาคอนโดมิเนียมแห่งแรก "วิลล่า สิกขรา" ภายใต้การร่วมทุนกับ คุณสุชะวงศ์ ปาลกะวงศ์ ณ อยุธยา จัดตั้งบริษัท สิกขรา โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการ "วิลล่า สิกขรา" ทองหล่อ 25 (สุขุมวิท 55) บนเนื้อที่ 1 ไร่เศษ รวมมูลค่าโครงการ 600 ล้านบาท เปิดขายเมื่อกลางปี 2551 และได้มาจดทะเบียนจัดตั้งเป็น บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อปี 2553 ด้วยทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท มีสัดส่วนผู้ถือหุ้นโดยคนไทย ร้อยละ 51 และโดยคนญี่ปุ่น ร้อยละ 49

<sup>20</sup> บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกลยุทธ์ของบริษัทในการนำแนวคิดของคนญี่ปุ่นมาประยุกต์ใช้กับโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการให้แก่ นักธุรกิจชาวญี่ปุ่นที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยและกลุ่มคนญี่ปุ่นที่ทำงานในไทย โดยเน้นกลุ่มลูกค้าลงทุนปล่อยเช่าที่มีมากในตลาดชลบุรีปัจจุบัน มีการก้ารันตีให้เจ้าของห้องในเรื่องรายได้ มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 23 ซอยสุขุมวิท 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

#### 4.1.2 ภาพรวมโครงการที่ดำเนินการ

บริษัทดำเนินธุรกิจ 2 รูปแบบ คือ ธุรกิจจัดหาที่พักอาศัยให้กับชาวญี่ปุ่น และลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งพัฒนาไปแล้วทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่

---

<sup>20</sup> บจก. โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้, [www.kotobukiproperty.com](http://www.kotobukiproperty.com).

1. โครงการวิลล่า ลิขรา คอนโดมิเนียม เป็นคอนโดมิเนียม จำนวน 7 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 68 ยูนิตพื้นที่โครงการ 620 ตร.วาที่ตั้งโครงการ อยู่ในซอยทองหล่อ 25 ถนนสุขุมวิท55 (ทองหล่อ) กรุงเทพฯ ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ทองหล่อ ประมาณ 1.7 กิโลเมตร



ภาพที่ 4.1 แสดงภาพโครงการวิลล่า ลิขรา

2. โครงการโคโคโตบูกิ สวีทเซอร์วิส คอนโดมิเนียมเป็นคอนโดมิเนียมจำนวน 8 ชั้น จำนวน 78 ยูนิตขนาด 1-2 ห้องนอน ตั้งแต่ 28-45 ตร.ม.ราคา 9 แสนบาทถึง 2 ล้านบาท หรือเฉลี่ยที่ 35,000-45,000 บาทต่อ ตร.ม. รวมมูลค่าโครงการกว่า 200 ล้านบาทเป็นรูปแบบใหม่ของการพักอาศัย หรรษา ทันสมัย ด้วยการออกแบบให้ได้พื้นที่ใช้สอยมีประโยชน์สูงสุด น่ายุ่ สะดวกสบาย ตั้งอยู่ในแหล่งธุรกิจแห่งใหม่ ทำเลทอง ลงทุนคุ้มค่าในอนาคตอันใกล้ที่ตั้งโครงการ อยู่บนถนนข้าวหลาม ตำบลบ้านปึก อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี



ภาพที่ 4.2 แสดงภาพโครงการโคโคโตบูกิ สวีท เซอร์วิส คอนโดมิเนียม

3. โครงการโคโตบุกิ คอมเพล็กซ์ เป็นทาวน์โฮม 4 ชั้น จำนวน 18 ยูนิต มี 6 ห้องนอน 7 ห้องน้ำ มีที่จอดรถส่วนตัว หน้ากว้าง 4.8-5 เมตร รวมมูลค่าโครงการกว่า 70 ล้านบาทที่ตั้งโครงการอยู่บนถนนข้าวหลาม มิตรสัมพันธ์ ถนนสายธุรกิจใหม่แหลมแท่น จังหวัดชลบุรี



ภาพที่ 4.3 แสดงภาพโครงการโคโตบุกิ คอมเพล็กซ์

#### โครงการตัวอย่าง

4. โครงการ โคโตบุกิ เฟลสคอนโดมิเนียม เป็นคอนโดมิเนียมจำนวน 7 ชั้น จำนวน 91 ยูนิต จำนวน 9 แบบ ชั้น 1 เป็น Lobby และที่จอดรถ ชั้น 2-7 เป็นชั้นอยู่อาศัย รวมมูลค่าโครงการกว่า 270 ล้านบาทที่ออกแบบให้หรูหรา สว่างามด้วยการตกแต่งสไตล์ญี่ปุ่น และโมเดิร์นที่ตั้งโครงการอยู่บนถนนแสนสุข ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ซึ่งอยู่บนหาดแหลมแท่น



ภาพที่ 4.4 แสดงภาพโครงการโคโตบุกิ เฟลส คอนโดมิเนียม



ภาพที่ 4.5 แสดงภาพแปลนโครงการโคโตบุกิ เฟลส คอนโดมิเนียม



**Type - A**  
**Studio**  
**34.20 m<sup>2</sup>**



**Type - B**  
**1 Bedroom**  
**69.45 m<sup>2</sup>**



**Type - C**  
**2 Bedroom**  
**76.60 m<sup>2</sup>**

ภาพที่ 4.6 แสดงภาพแปลนห้อง Type A-C





**Type - D**  
**1 Bedroom**  
**34.90 m<sup>2</sup>**



**Type - E**  
**1 Bedroom**  
**40.73 m<sup>2</sup>**



**Type - F**  
**1 Bedroom**  
**44.75 m<sup>2</sup>**

ภาพที่ 4.7 แสดงภาพแปลนห้อง Type D-F



**Type - G**  
**1 Bedroom**  
**43.20 m<sup>2</sup>**

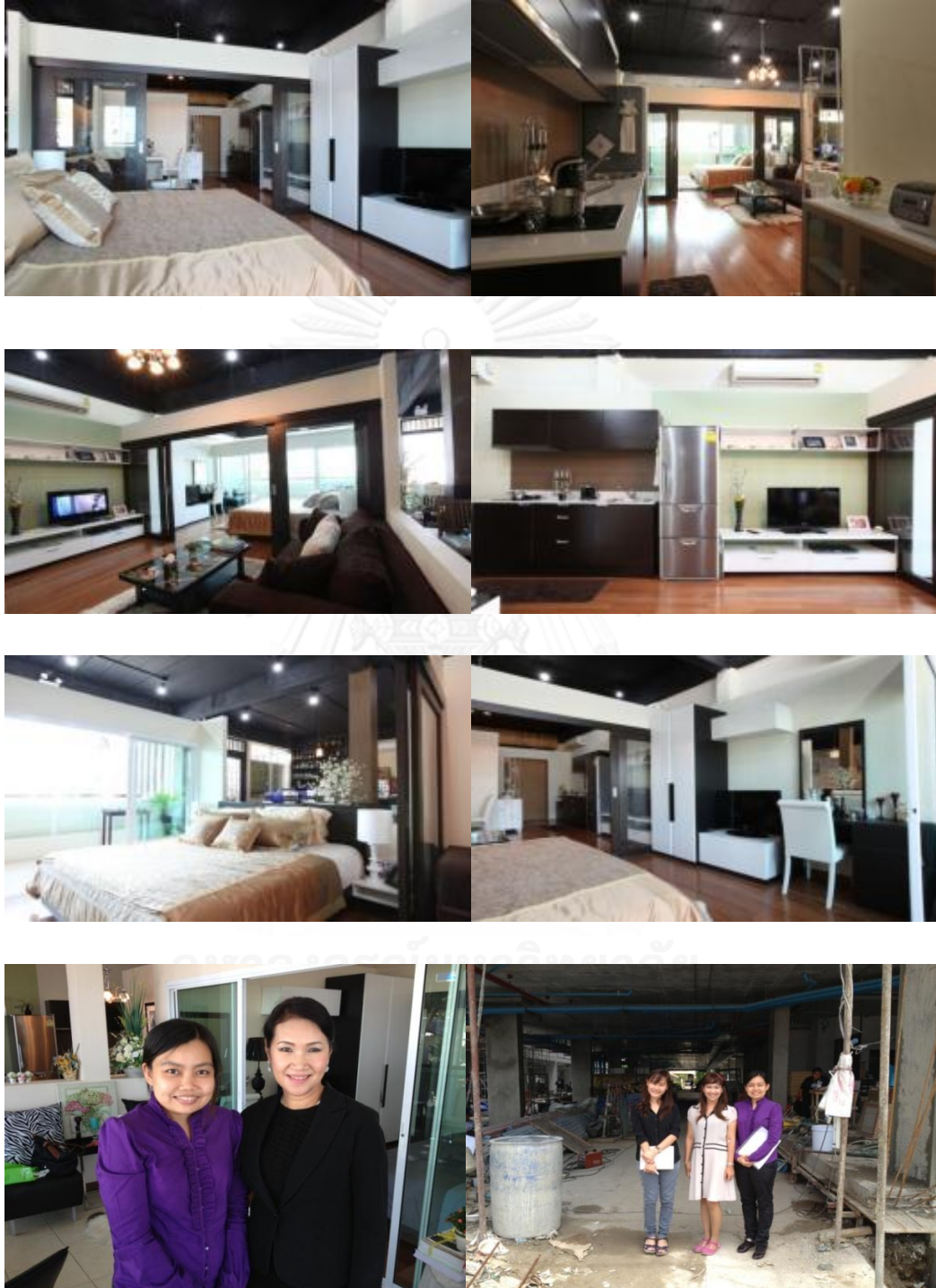


**Type - H**  
**2 Bedroom**  
**81.70 m<sup>2</sup>**



**Type - I**  
**1 Bedroom**  
**33.91 m<sup>2</sup>**

ภาพที่ 4.8 แสดงภาพแปลนห้อง Type G-I



ภาพที่ 4.9 แสดงภาพภายในห้องของโครงการโคโตบุกิ เฟลส คอนโดมิเนียม

## 4.2. บริษัท ลาภาน่า รีสอร์ทแอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

### 4.2.1 ประวัติความเป็นมา

<sup>21</sup> คุณโฮ ริต วาผู้ก่อตั้งบริษัทไทยวา ปลอดภัยชนตัวเองออกจากการบริหารกิจการในปี 2524 และได้ถ่ายทอดอำนาจความรับผิดชอบในงานด้านต่าง ๆ ให้แก่ลูกคนที่สอง คือ คุณโฮ กวงปิงหรือที่พนักงานไทยวาเรียกเขาสั้นๆ ว่า "เคพี" ซึ่งได้สร้างสรรค์งานใหม่ๆ ที่แผ่ขยายไปไกลกว่าที่รุ่นพ่อแม่ได้สร้างกิจการขึ้นในประเทศไทยเมื่อ 45 ปีที่แล้วโดยได้นำทิศทางใหม่สู่การขยายกิจการภายใต้การดำเนินของเขา เริ่มต้นตั้งแต่การระดมทุนสมัยใหม่ โดยนำบริษัทหลักดั้งเดิมที่เป็นเรือธงของธุรกิจอื่นๆ เข้าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระจายการลงทุนไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีศักยภาพเติบโตในอนาคต

การเปลี่ยนแปลงผู้นำใหม่เป็นคุณโฮ กวงปิง ได้ก่อให้เกิดความตื่นตัวในธุรกรรมการลงทุนใหม่ๆ ที่หลากหลายมากขึ้นจากธุรกิจดั้งเดิมด้านอุตสาหกรรมเกษตร ซึ่งเริ่มมีที่หาอนาคตไม่สดใสมากนัก เนื่องจากปัญหาด้านผลผลิตในประเทศและวิกฤตการณ์ราคามันสำปะหลังในตลาดอียิปต์ตกต่ำลงตลอดจนการค้าผลิตภัณฑ์มันสำปะหลังและพืชไร่เช่นปอซบเขา

คุณโฮ กวงปิง ต้องการที่จะ REFOCUS ธุรกิจของไทยวาให้กระจายออกจากธุรกิจการค้าที่มีความเสี่ยงสูงและไม่แน่นอน ไปสู่การแปรรูปอุตสาหกรรมเกษตรและการลงทุนที่มีการเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์สูง มีอัตราเสี่ยงน้อยจากความผันผวนทางการตลาดจุดนี้เองที่ทำให้ผู้บริหารกลุ่มไทยวาต้องแปรรูปผลิตภัณฑ์เกษตรไปในรูปของสินค้าอุปโภคบริโภค โดยจะเป็นลักษณะของการร่วมลงทุนกับต่างประเทศนอกจากนี้ธุรกรรมการลงทุนที่ยิ่งใหญ่ในทศวรรษนี้ของบริษัทไทยวา ก็คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไทยวามีแลนด์แบงก์สั่งสมอยู่มาก เช่น ที่ดินผืนใหญ่ที่สุดที่อ่าวบางเทา จังหวัดภูเก็ตไม่ต่ำกว่า 2,340 ไร่ ที่เชียงรายจำนวน 1,500 ไร่ เป็นต้นและจากจุดเริ่มต้นของการสร้างตึกกระฟ้าสูง 24 ชั้นของไทยวาทาวเวอร์ในปี 2528 ที่เกิดจากการผ่อนคลาญกฎเทศบัญญัติของกรุงเทพมหานคร ให้สร้างตึกสูงบริเวณถนนสาทรได้ ประจวบเหมาะกับการบูมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2529 ทำให้ไทยวาเกิดนโยบายใหม่ด้านธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ที่กลายเป็นรายได้หลักสู่กิจการต่อมา

บริษัท ไทยวา ได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปลายปี 2528 ขณะที่อาคารสำนักงานไทยวาที่เริ่มต้นเคยเป็นบ้านไม้สองชั้นบนเนื้อที่สองไร่กว่าราคา 3 แสนบาท ที่พ่อแม่ได้ซื้อไว้มากกว่าสี่สิบปี ก็พลิกโฉมกลายเป็นตึก 24 ชั้นที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่าพันล้านบาทในชื่อ "ไทยวาทาวเวอร์" ในปี 2529 และในอนาคตปี 2537 โครงการ "ไทยวาเซนเตอร์" ที่เกิดขึ้นจาก

<sup>21</sup> หนังสือพิมพ์ผู้จัดการ, "นักสู้ไทยวา," (2555).

การผนวกอาคารหลังเก่ากับอาคารใหม่ "ไทยวาฟลาซ่า" สูงระฟ้า 61 ชั้นมูลค่าสองพันล้านบาทก็จะ เป็นปรากฏการณ์ใหม่บนถนนสาทรและในปัจจุบันธุรกิจการพัฒนาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ทำให้ไทยวามีฐานอันแข็งแกร่งที่สามารถขยายอาณาจักรธุรกิจในเครือได้มากถึง 68 บริษัท มีกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถึง 44 บริษัท ซึ่งนับว่าเป็นกลุ่มใหญ่มาก

บริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งในปี พ.ศ. 2526 ด้วยเงินทุนจดทะเบียนครั้งแรกในประเทศไทย 2,116,753,580 บาท มีสัดส่วนผู้ถือหุ้นโดยสิงคโปร์ผ่านบริษัท ลา구나 บันยัน ทรี จำกัด ร้อยละ 49 และถือหุ้นโดยไทยผ่าน บริษัท ทีดับบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ร้อยละ 51 ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสำนักงานให้เช่า โดยเป็นบริษัทที่ถูกจัดอันดับว่าเป็นหนึ่งในห้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในเอเชีย เน้นพัฒนาที่ดินที่เดิมที่ซื้อไว้ บนหาดบางเทา จังหวัดภูเก็ต โดยต่อมาได้มี มีที่ตั้งสำนักงานอยู่ 2 สาขา ได้แก่ สำนักงานกรุงเทพ ตั้งอยู่เลขที่ 21/11,21/12 B, 21/13, 21/65 and 21/66 ไทยวาทาวเวอร์ 1 ชั้น 6 และ ชั้น 22 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 และสำนักงานภูเก็ต ตั้งอยู่เลขที่ 390/1 หมู่ 1 ถนนศรีสุนทร ตำบลชาญทะเล อำเภอกะถัง จังหวัดภูเก็ต 83110

#### 4.2.2 ภาพรวมโครงการที่ดำเนินการ

<sup>22</sup>ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสำนักงานให้เช่า โดยการลงทุนที่สำคัญส่วนใหญ่จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและการบริหารรีสอร์ทครบวงจรของ ลา구나 ภูเก็ต ซึ่งตั้งอยู่บนเกาะภูเก็ต ในประเทศไทยรวมถึงการลงทุนในโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพ และโรงแรมบันยัน ทรี ลีเจียง ในสาธารณรัฐประชาชนจีน

#### ธุรกิจโรงแรม

กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของโรงแรมและรีสอร์ท 4 แห่งในจังหวัดภูเก็ตและโรงแรม 1 แห่งในกรุงเทพฯ ซึ่งทุกแห่งล้วนแล้วแต่เป็นโรงแรมระดับบนและรีสอร์ทหรู โดยให้บริการห้องพักแบบมาตรฐานและแบบสวีท บ้านพักที่มีรูปแบบเฉพาะตัวซึ่งเพียบพร้อมไปด้วยห้องอาหาร ภัตตาคาร บาร์ สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องประชุมสัมมนา บิสซิเนสเซ็นเตอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวกอีกมากมาย

<sup>22</sup>รายงานประจำปี 2555, [www.lagunaresorts.com](http://www.lagunaresorts.com).

โรงแรม	สถานที่ตั้ง	เปิดดำเนินการ	จำนวนห้องพัก	ถือครองโดย (ร้อยละการถือหุ้โดย LRH)	บริหารงานโดย
โรงแรมอังสนา ลาดูน่า ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2554	409	BGL (100%)	บริษัท บันยันทริ โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยันทริ โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมบันยันทริ ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2538	173	LBTL (100%)	บริษัท บันยันทริ โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยันทริ โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมลาดูน่า ฮอริเคย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท	บางเทา ภูเก็ต	2549	79	LHC (100%)	บริหารงานเอง
โรงแรมเข้าท์ริคเกอร์ ลาดูน่า ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า	บางเทา ภูเก็ต	2552	67	LVL (100%)	บริษัท เข้าท์ริคเกอร์ โฮเทล (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมบันยันทริ กรุงเทพ	สาทร กรุงเทพ	2545 (ซื้อมาในปี 2548)	325	TWPL (100%)	บริษัท บันยันทริ โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยันทริ โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด



ภาพที่ 4.10 แสดงภาพโรงแรมอังสนา ลาดูน่า ภูเก็ต



ภาพที่ 4.11 แสดงภาพโรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต



ภาพที่ 4.12 แสดงภาพโรงแรมลากูน่า ฮอติเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท



ภาพที่ 4.13 แสดงภาพโรงแรมเอาทริกเกอร์ ลาгуน่า ภูเก็ต รีสอร์ทแอนด์วิลล่า



ภาพที่ 4.14 แสดงภาพโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ



## กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม

ลาгуน่า ภูเก็ต ดำเนินการภายใต้แนวคิดริสร்தครบวงจร จึงมีการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวก นานัปการเพื่อสนับสนุนแนวคิดการดำเนินธุรกิจดังกล่าว โดยเป็นเจ้าของและดำเนินการเองโดยกลุ่ม บริษัทฯ ยกเว้น ลาгуน่า ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ ที่บริหารงานโดยบริษัท บันยันทรี โฮเทลแอนด์ รีสอร์ท จำกัด

กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม	เปิดดำเนินการ	ถือครองโดย (ร้อยละการถือ คุ้บโดย LRH)	ประเภทธุรกิจ / สิ่งอำนวยความสะดวก
ลาгуน่าเซอร์วิส	2534	LSC (72.9%)	ให้บริการที่สำคัญแก่โรงแรมได้แก่ การบริการซักผ้า การให้บริการ นำ้ประปา การรับส่งระหว่างโรงแรม การจัดสวน การบำรุงรักษา พื้นที่ส่วนกลาง ให้บริการเดินและสิ่งอำนวยความสะดวก สถานี จ่ายน้้ำมัน การรับส่งพนักงาน รวมถึงการทำรถลาดส่วนกลาง และบริการส่วนกลางอื่นๆ สำหรับโรงแรมใน ลาгуน่า ภูเก็ต และ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน
ลาгуน่า ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ	2535	LGL (100%)	สนามกอล์ฟ 18 หลุม พาร์ 71 สโค่สรีสอร์ท
เคอส์	2537	LEL (49%)	ศูนย์ฝึกอบรมซึ่งมีโปรแกรมต่างๆ ที่ออกแบบให้ตรงกับความต้องการ และเป้าหมายของแต่ละบริษัท นอกจากนี้เคอส์ยังมีโปรแกรม สันทนาการสำหรับเด็กและแขกผู้เข้าพักในโรงแรม
คานาล วิลเลจ ลาгуน่า ซุปบี้	2537	LRH	เป็นศูนย์การค้าทันสมัยประกอบด้วยร้านค้าย่อยให้เช่ามากกว่า 50 ร้านค้า ค้างบนเนื้อที่ 10 ไร่ ภายใน ลาгуน่า ภูเก็ต
บันยันทรี แกลเลอรี และ ยังสมา แกลเลอรี	2539	BTG(T) (51%) BTG(S) (51%) LBTG (51%)	เป็นร้านค้าปลีกที่เน้นการจำหน่ายสินค้าศิลปะ หัตถกรรมพื้นเมือง และผลิตภัณฑ์สปา มีร้านค้าที่ดำเนินการภายใต้บริษัทเหล่านี้ 14 แห่ง ทั่วโลก โดย 6 แห่งตั้งอยู่ใน ลาгуน่า ภูเก็ต
ลาгуน่า เวคคิง เซเบิ้ล (โบสถ์สำหรับประกอบ พิธีวิวาห์)	2548	LRH	เป็นโบสถ์แต่งงานในโรงแรมแห่งแรกของประเทศไทย นำเสนอ แพคเกจแต่งงานที่มีบริการหลากหลาย มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ คู่แต่งงานที่มีฐานะ
ลาгуน่า ทัวร์	2550	LEL (49%)	เริ่มดำเนินการจากการคัดสรรทัวร์จากภายนอกเพื่อจำหน่ายแก่ แขกของ ลาгуน่า ภูเก็ต โดยในกลางปี 2551 เริ่มดำเนินการลาгуน่า ทัวร์ ซึ่งบริหารจัดการโดยกลุ่มบริษัทฯ เอง เสนอทัวร์ล่องเรือและ ทัวร์ในเมืองรวมถึงทัวร์ล่องเรือสำราญ

## ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เสนอขายบ้านพักและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อนได้แก่ อพาร์ทเมนท์ บ้านพักแบบกึ่งบ้านเดี่ยวและแบบบ้านเดี่ยว รวมทั้งแบบเรสซิเดนซ์ เช่น บ้านพัก **ดุสิตธานี พูลวิลล่า** และบ้านพัก บันยันทรีเรสซิเดนซ์ ซึ่งตั้งอยู่ภายในรีสอร์ทหรือภายในบริเวณโรงแรม นักลงทุนที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลาгуน่า สามารถเลือกรับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยการเข้า

ร่วมกับโครงการบริหารจัดการของโรงแรมในการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปให้แขกของโรงแรมพักอาศัย สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันที่เปิดขายมีดังนี้

โครงการ	สถานที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (ล้านบาท)
ลาгуน่า วิลเลจ	ภูเก็ต	เรสซิเดนซ์ ทาวน์โฮม	30 - 55 19 - 25
บันยันทรี ภูเก็ต	ภูเก็ต	อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม	12 - 30
ภูเก็ตธานี ชูศรีวิลล่า	ภูเก็ต	บ้านพักพร้อมสระว่ายน้ำสองสระ	56 - 90
บันยันทรี กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	บ้านพักสองห้องนอนพร้อมสระว่ายน้ำ	45 - 46
		อพาร์ทเมนท์แบบสองห้องนอน	24 - 25 22 - 30

กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของที่ดินอีกจำนวนมากทั้งภายในและบริเวณใกล้เคียงกับ ลาгуน่า ภูเก็ต ซึ่งอยู่ในแผนงานการก่อสร้างเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต



ภาพที่ 4.15 แสดงภาพโครงการ ลาгуน่า วิลเลจ ภูเก็ต

### การบริการโครงการที่พักอาศัย

ลา구나 พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ และการบริการโครงการที่พักอาศัย ให้บริการที่สร้างความแตกต่างจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ได้เริ่มให้บริการเมื่อต้นปี พ.ศ. 2550 เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ภายใน ลา구나 ภูเก็ต โดยการบริการประกอบด้วย การให้บริการดูแลสระว่ายน้ำ งานช่างทั่วไป การดูแลตกแต่งสวนและสภาพภูมิทัศน์โดยรอบ การบริการซ่อมบำรุง และการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง

### ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ (ฮอไลเดย์ คลับ)

ลา구나 ฮอไลเดย์ คลับ เปิดดำเนินงานในปี พ.ศ. 2541 ดำเนินธุรกิจโดยให้สมาชิกได้รับสิทธิในการพักผ่อนประจำปี ณ รีสอร์ท ดังต่อไปนี้โรงแรมลา구나 ฮอไลเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท โรงแรมเบสเวสเทิร์น อัลลามันดา ลา구나 ภูเก็ต โรงแรมอังสนา ลา구나 ภูเก็ต โรงแรมอังสนา ไพรวาท พูลเรสซิเดนซ์ โรงแรมอังสนา รีสอร์ท แอนด์ สปา บินตัน โรงแรมเชียงใหม่ทวินพีคส์ โรงแรมโบทแฮส หัวหิน และโรงแรมวิวิหะเล พัทยา นอกจากนี้สมาชิกยังมีสิทธิได้เข้าพักในรีสอร์ทอีกกว่า 4,000 แห่งในกว่า 100 ประเทศทั่วโลกภายใต้การแลกเปลี่ยนที่มีกับ อาร์ ซี ไอ และอินเทอร์วัล อินเตอร์เนชั่นแนล ปัจจุบัน ลา구나 ฮอไลเดย์ คลับ มีสำนักงานขาย/สาขาอยู่ 2 แห่งโดยตั้งอยู่ที่ ลา구나 ภูเก็ต และกรุงเทพฯ

### กิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อาคารไทยวา 1 เป็นอาคาร 24 ชั้น สร้างด้วยหินแกรนิตตั้งอยู่บนถนนสาทรใต้ และเป็นหนึ่งในสำนักงานแห่งแรกๆ ที่สร้างขึ้นในรูปแบบคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ทั้งอาคารมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 20,000 ตารางเมตร โดยกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของอยู่ 15,389 ตารางเมตร อาคารไทยวา 1 เป็นอาคารที่ได้รับการดูแลปรับปรุงอย่างสม่ำเสมอทำให้สามารถดำรงความเป็นอาคารสำนักงานชั้นนำได้ตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา

### การลงทุนในธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ

โรงแรมบันยัน ทรี ลิเจีย เปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2549 เป็นบริษัทที่ก่อตั้งรวมกันในประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีนระหว่างบริษัทลา구나 บันยัน ทรี จำกัด (LBTL) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัท บันยัน ทรีโฮลดีนส์ จำกัด (BTH) โดยภายในรีสอร์ทประกอบด้วยบ้านพักหรูหรรษา

124 หลัง ห้องอาหาร บาร์สพาคอมเพล็กซ์ ร้านจำหน่ายสินค้าหัตถกรรมและของที่ระลึก (Gallery shop) โรงยิม และบริการท่องเที่ยว (Treks and Tours)

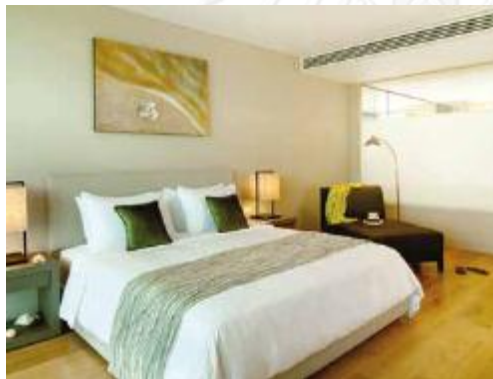
กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการลงทุนในกองทุนบับยัน ทรี อินโดไชน่า โฮสพทัลลิตี้ ซึ่งกำลังพัฒนารีสอร์ทแบบครบวงจรในลากูน่า ลัง โกประเทศเวียดนาม

นอกจากนั้นบริษัทฯ มีการลงทุนในต่างประเทศ โดยผ่าน บริษัท ทโรปิคอล รีสอร์ท จำกัด (TRL) และบริษัท ไบเบซ อินเวสเมนต์ จำกัด (BI) ซึ่งลงทุนในโรงแรมหรูหลายแห่งในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

### โครงการตัวอย่าง



ภาพที่ 4.16 แสดงภาพผังรวม โครงการ ลากูน่า พร็อพเพอร์ตี้



ภาพที่ 4.17 แสดงภาพโครงการและแปลนห้อง The Executive: One bedroom



ภาพที่ 4.18 แสดงภาพแปลนห้อง The Executive: two bedroom



ภาพที่ 4.19 แสดงภาพแปลนห้อง The Executive: Tree bedroom



Rooftop Pool

ภาพที่ 4.20 แสดงภาพแปลน Roof Top

## บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาเรื่อง ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) โดยผู้วิจัยได้วิเคราะห์ผลเพื่อให้ตอบตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาดังนี้

- 1) เพื่อศึกษาขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยของ บริษัท โคโต บุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)
- 2) เพื่อศึกษาปัญหา และอุปสรรค ในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติและเสนอแนะแนวทางอย่างถูกต้อง

### 5.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มประชากรตัวอย่าง<sup>23</sup>

ตารางที่ 5.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มประชากรตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ 1 (กรณีศึกษา)	กลุ่มตัวอย่างที่ 2 (ผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุน)	กลุ่มตัวอย่างที่ 3 (สำนักงานที่ดินจังหวัด)
1. คุณบุญเรือน แม่นมั่น กรรมการผู้จัดการ  บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1. คุณจิรภัทร นิมกิตติคุณ Senior Marketing Executive Japanese Business  บริษัท โจนส์แลง ลาซาล (ประเทศไทย) จำกัด	1. คุณปิ่น ทองทิพย์ นักวิชาการที่ดิน หัวหน้างาน  สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

<sup>23</sup> ภัทรภรณ์ ไชยพูนพันธ์ Project Director บมจ. ลา구나 รีสอร์ทแอนด์ โฮเทล, 19 มีนาคม 2556.  
บุญเรือน แม่นมั่น กรรมการผู้จัดการ บจก. โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด, 12 กรกฎาคม 2556.  
จิรภัทร นิมกิตติคุณ Senior Marketing Executive Japanese Business บจก. โจนส์แลง ลาซาล (ประเทศไทย), 14 ตุลาคม 2556.  
ชนะ นันทจันทุล กรรมการผู้จัดการ บจก. เซ็นจูรี่ 21 เรียดตี้ แอฟฟิเลียทส์ (ประเทศไทย), 19 พฤศจิกายน 2556.  
บุญส่ง สวัสดิ์ นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร, 3 ธันวาคม 2556.  
ปิ่น ทองทิพย์ นักวิชาการชำนาญการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร, 12 ธันวาคม 2556.



ตารางที่ 5.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มประชากรตัวอย่าง (ต่อ)

กลุ่มตัวอย่างที่ 1 (กรณีศึกษา)	กลุ่มตัวอย่างที่ 2 (ผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุน)	กลุ่มตัวอย่างที่ 3 (สำนักงานที่ดินจังหวัด)
2. คุณภัทรภรณ์ ไชยพุทธรณพันธ์ Project Director บริษัท ลากูน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)	2. คุณชนะ นันทจันทุล กรรมการผู้จัดการ บริษัท เซ็นจูรี 21 เรยลตี้ แอฟฟิเลียตส์ (ประเทศไทย) จำกัด	2. คุณบุญส่ง สวัสดิ์ นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

จากตารางที่ 5.1 จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่ถูกสัมภาษณ์ ส่วนใหญ่จะอยู่ในตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง และมีตำแหน่งที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลที่ต้องการศึกษา จึงมีประสบการณ์เพียงพอที่สามารถให้ข้อเท็จจริงและมีความเข้าใจแนวทางในขั้นตอนของการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ตารางที่ 5.2 แสดงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มกรณีศึกษา

ข้อมูลทั่วไป	บจก. โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้	บมจ. ลากูน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล
ลักษณะธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
สัดส่วนการถือหุ้น/ร่วมทุน	คนญี่ปุ่น ร้อยละ 49 คนไทย ร้อยละ 51	บริษัท ลากูน่า บันยันทรี จำกัด (สิงคโปร์) ร้อยละ 49 บริษัท ทีดีบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์ จำกัด (ไทย) ร้อยละ 51
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท	2,116,753,580 บาท
ลักษณะโครงการที่ ดำเนินการ	คอนโดมิเนียม	โรงแรม, รีสอร์ท, อพาร์ทเมนท์, คอนโดมิเนียม

ตารางที่ 5.2 แสดงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มกรณีศึกษา(ต่อ)

ข้อมูลทั่วไป	บจก. โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้	บมจ. ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล
สถานที่ตั้งโครงการ	กรุงเทพฯ และจังหวัดชลบุรี	กรุงเทพฯและจังหวัดภูเก็ต
ปีที่เริ่มดำเนินการในไทย	พ.ศ. 2526	พ.ศ. 2553
วัตถุประสงค์ในการร่วมทุน (เรียงตามลำดับความสำคัญ)	1. การตลาด 2. บุคลากรผู้เชี่ยวชาญ 3. สินเชื่อและการเงิน	1. การตลาด 2. บุคลากรผู้เชี่ยวชาญ 3. สินเชื่อและการเงิน
จำนวนพนักงาน	20 คน	150 คน
ตลาดหลักของสินค้า	ญี่ปุ่น	ยุโรป

จากตารางที่ 5.2 แสดงให้เห็นถึงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างกรณีศึกษาว่า มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่เหมือนกัน คือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจประเภทคอนโดมิเนียม และเป็นบริษัทขนาดเล็กมีเงินทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท แต่ บริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) จะดำเนินธุรกิจที่หลากหลายกว่า ซึ่งได้แก่ โรงแรม รีสอร์ท อพาร์ทเมนท์ และคอนโดมิเนียม และเป็นบริษัทขนาดใหญ่ ที่เป็นรูปแบบมหาชน มีเงินทุนจดทะเบียน 2,116,753,580 บาท โดยทั้งสองบริษัทเข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ด้วยวัตถุประสงค์ในการร่วมลงทุนกับคนไทยเหมือนกัน ทั้งนี้ เพื่อต้องการความร่วมมือโดยเรียงลำดับความสำคัญ ดังนี้ 1. ด้านการตลาด 2. ด้านบุคลากรผู้เชี่ยวชาญ 3. ด้านสินเชื่อและการเงิน ตามลำดับจดทะเบียนโดยมีผู้ถือหุ้นโดยสัญชาติไทย ร้อยละ 51 และต่างด้าวถือหุ้น ร้อยละ 49 ตามมาตรา 97 และ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ด้านการตลาดหลักของสินค้า บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นคนญี่ปุ่น แต่บริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) เน้นกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นคนยุโรป

5.1.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1 ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลาภาน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

1.) ผลการวิเคราะห์ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มี 11 ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ทำการศึกษาข้อมูลภาพรวมเศรษฐกิจเบื้องต้นในประเทศไทยและนโยบายส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ขั้นตอนที่ 2 สมัครเป็นสมาชิกของหอการค้าญี่ปุ่น-กรุงเทพ เพื่อรับทราบข้อมูลข่าวสารและความช่วยเหลือในด้านคำแนะนำในการดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

ขั้นตอนที่ 3 ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน เป็นขั้นตอนที่มีความสำคัญมากเนื่องจากเป็นขั้นตอนในการที่จะพิจารณาตัดสินใจประกอบธุรกิจ โดยมีการพิจารณาในด้าน 1. ผลตอบแทนทางการเงิน 2. ที่ดิน 3. ทศนคติของคนไทยต่อการลงทุนของต่างชาติ 4. เศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย 5. สาธารณูปโภค 6. ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ขั้นตอนที่ 1-3 นั้น ใช้ระยะเวลาประมาณ 3 เดือน)

ขั้นตอนที่ 4 เมื่อพิจารณาถึงผลตอบแทนทางการเงินว่าคุ้มทุนจึงตัดสินใจลงทุน

ขั้นตอนที่ 5 ร่วมลงทุนกับคนไทย โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อต้องการความร่วมมือโดยเรียงลำดับความสำคัญ ดังนี้ 1. ด้านการตลาด 2. ด้านบุคลากรผู้เชี่ยวชาญ และ 3. ด้านสินเชื่อและการเงิน โดยแหล่งเงินทุนที่นำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจเป็นการกู้จากสถาบันการเงินในประเทศไทย

ขั้นตอนที่ 6 จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจดทะเบียนโดย มีผู้ถือหุ้นเป็นคนญี่ปุ่น ร้อยละ 49 และคนไทย ถือหุ้น ร้อยละ 51 (ใช้ระยะเวลา 1 วัน)

ขั้นตอนที่ 7 ดำเนินการประกอบธุรกิจ โดยไม่ผ่านการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 (มาตรา 27) โดยการดำเนินกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง จะต้องจัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 50 หน่วย สำหรับทุกเขต และโครงการที่ตั้งในเขต 2 และเขต 3 จะต้องมียพื้นที่ใช้สอย ต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร และต้องจำหน่ายในราคาหน่วยละไม่เกินหกแสนบาท (รวมค่าที่ดิน) ด้านสิทธิประโยชน์ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ตั้งในเขต 1 และเขต 2 ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี ซึ่งบริษัทมองว่าสิทธิประโยชน์ที่ได้รับยังไม่น่าพอใจเพราะโครงการ

ของคนที่ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนในเขต 2 นั้น มีข้อจำกัดเรื่องของราคาขายต่อหน่วย ราคา 600,000 บาท ซึ่งมองว่าไม่สามารถทำได้ในภาวะการณ์ปัจจุบัน

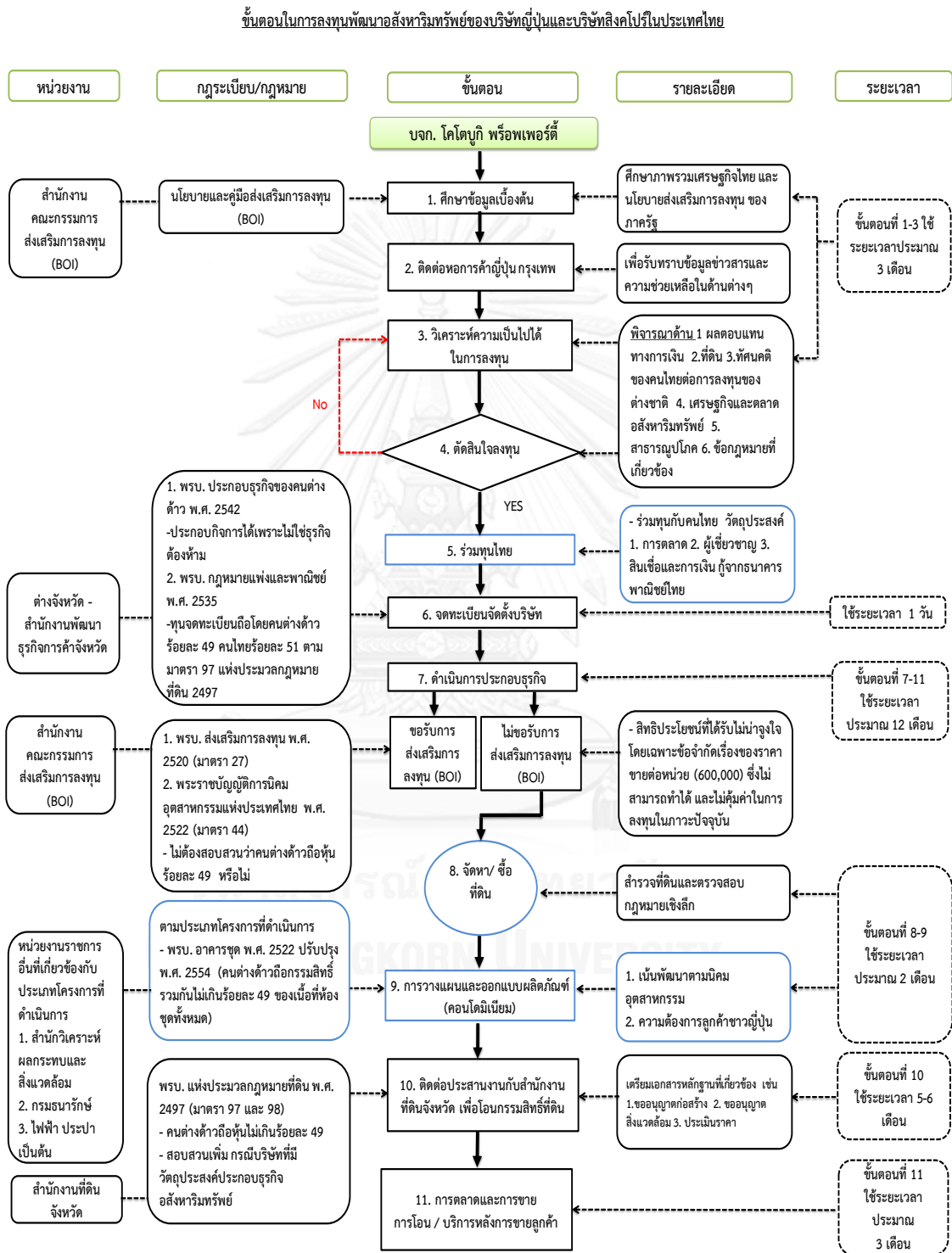
ขั้นตอนที่ 8 การจัดหาและซื้อที่ดิน โดยเน้นซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมเป็นหลัก เช่น จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และอำเภอทับปุดบุรี จังหวัดปราจีนบุรีซึ่ง (ขั้นตอนที่ 7-11 รวมแล้วใช้ระยะเวลาประมาณ 12 เดือน)

ขั้นตอนที่ 9 การวางแผนและออกแบบผลิตภัณฑ์ ซึ่งเน้นพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เน้นผลิตสินค้าให้มีคุณภาพดีที่สุดและบริการหลังการขายที่เท่าเทียมกันสำหรับทุกคน

ขั้นตอนที่ 10 การติดต่อหน่วยงานราชการได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อยื่นขอโอนกรรมสิทธิ์ (ใช้ระยะเวลาประมาณ 5-6 เดือน)

ขั้นตอนที่ 11 การตลาดเพื่อการขาย การโอน และการบริการลูกค้าหลังการขาย (ใช้ระยะเวลาประมาณ 3 เดือน)

แผนภูมิที่ 5.1 แสดงขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด



## 2.) ผลการวิเคราะห์ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ลาภูน่า รี สอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) มี 11 ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ทำการศึกษาข้อมูลสภาพรวมเศรษฐกิจเบื้องต้นในประเทศไทย พร้อมนโยบายส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ขั้นตอนที่ 2 สมัครเป็นสมาชิกของหอการค้าสิ่งคโปร์ในประเทศไทย เพื่อรับทราบข้อมูลข่าวสารและความช่วยเหลือในด้านคำแนะนำในการดำเนินธุรกิจ

ขั้นตอนที่ 3 ส่งทีมวิจัย ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน เพราะเป็นขั้นตอนที่มีความสำคัญมากเนื่องจากเป็นขั้นตอนในการที่จะพิจารณาตัดสินใจประกอบธุรกิจ โดยมีการพิจารณาในด้าน 1. ผลตอบแทนทางการเงิน 2. ที่ดิน 3. ทักษะคติของคนไทยต่อการลงทุนของต่างชาติ 4. เศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย 5. สาธารณูปโภค 6. ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ขั้นตอนที่ 1-3 นั้น ใช้ระยะเวลาประมาณ 1 เดือน)

ขั้นตอนที่ 4 เมื่อพิจารณาถึงผลตอบแทนทางการเงินว่าคุ้มทุนจึงตัดสินใจลงทุน

ขั้นตอนที่ 5 ร่วมลงทุนกับคนไทย โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อต้องการความร่วมมือโดยเรียงลำดับความสำคัญ ดังนี้ 1. ด้านการตลาด 2. ด้านบุคลากรผู้เชี่ยวชาญ และ 3. ด้านสินเชื่อและการเงิน โดยแหล่งเงินทุนที่นำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจเป็น 1. จัดตั้งกองทุนขึ้นมาเองและเชิญชวน Joint Venture ที่สนใจธุรกิจเดียวกันเข้ามาร่วมทุน 2. กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศไทย

ขั้นตอนที่ 6 จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจดทะเบียนโดย มีผู้ถือหุ้นเป็นบริษัทสิ่งคโปร์ ร้อยละ 49 และบริษัทไทย ถือหุ้น ร้อยละ 51 (ใช้ระยะเวลา 1 วัน)

ขั้นตอนที่ 7 การประกอบธุรกิจโดยไม่ผ่านการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ตามกฎเกณฑ์หมวด 7 ภาคบริการ ข้อ 7.4.3 โรงแรม จะต้องประกอบการโดยสร้างห้องพักไม่น้อยกว่า 100 ห้อง หรือจะต้องมีขนาดเงินลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท และจะได้รับสิทธิประโยชน์ ดังนี้ 1. หากเป็นนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริม สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้โดยไม่ต้องสอบสวนว่าเป็นนิติบุคคลต่างด้าวหรือไม่ 2. อนุญาตให้นำคนต่างด้าวเข้ามาศึกษาสู่ทางในการลงทุน 3. อนุญาตให้นำช่างฝีมือ ผู้ชำนาญการ เข้ามาทำงานในกิจการที่ได้รับการลงทุน 4. อนุญาตให้ส่งออกซึ่งเงินตราต่างประเทศ ซึ่งบริษัทพิจารณาแล้วมองว่าสิทธิประโยชน์ที่ได้รับไม่น่าพอใจ (ขั้นตอนที่ 7-11 ใช้ระยะเวลาประมาณ 9 เดือน)

ขั้นตอนที่ 8 การจัดหาและซื้อที่ดิน ในจังหวัดภูเก็ต จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดเชียงรายและแม่ฮ่องสอน และจะมุ่งการกระจายการลงทุนไปทั่วภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ด้วย แต่ยังคงพัฒนาที่ดินเดิมที่มีอยู่ในจังหวัดภูเก็ตเป็นหลัก เพราะตลาดยังสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่องเพราะเป็นเมืองท่องเที่ยว

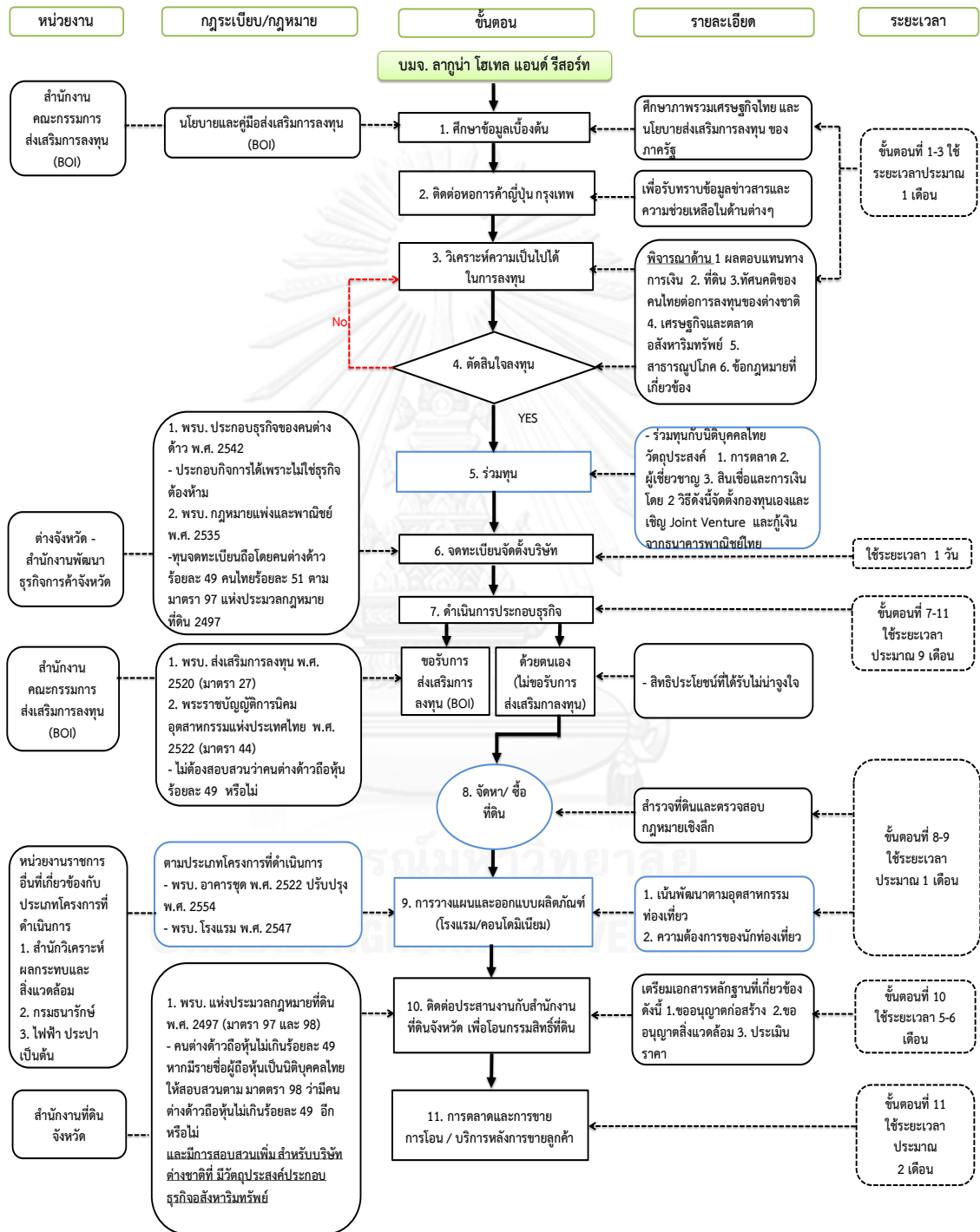
ขั้นตอนที่ 9 การวางแผนและออกแบบผลิตภัณฑ์ ซึ่งเน้นพัฒนาโรงแรมและรีสอร์ท ในรูปแบบบริการครบวงจร เพราะสร้างรายได้ผ่านค่าธรรมเนียมการบริหารและให้ผลตอบแทนสูง และจะมุ่งเน้นขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วเท่านั้น

ขั้นตอนที่ 10 การติดต่อหน่วยงานราชการได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อยื่นขอโอนกรรมสิทธิ์ (ใช้ระยะเวลาประมาณ 5-6 เดือน)

ขั้นตอนที่ 11 การตลาดเพื่อการขาย การโอน และการบริการลูกค้าหลังการขาย (ใช้ระยะเวลาประมาณ 2 เดือน)

แผนภูมิที่ 5.2 แสดงขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ลา구나 โฮเทล รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทผู้ปูนและบริษัทลูกไปในประเทศไทย





3) วิเคราะห์เปรียบเทียบขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยของบริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

ตารางที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยของบริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

ขั้นตอนในการลงทุน			ระยะเวลา	
ขั้นตอน	การดำเนินงาน	เหตุผล	โคโตบุกิ	ลา구나
1.ศึกษาข้อมูล	เหมือนกัน	เพื่อศึกษาข้อมูลภาพรวมเศรษฐกิจเบื้องต้นในประเทศไทย พร้อมนโยบายส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI)	ขั้นตอนที่ 1-3 ประมาณ 3 เดือน	ขั้นตอนที่ 1-3 ประมาณ 1 เดือน
2.เป็นสมาชิกหอการค้าประเทศตนเองในไทย	เหมือนกัน	เพื่อรับทราบข้อมูลข่าวสารและความช่วยเหลือในด้านคำแนะนำในการดำเนินธุรกิจ		
3.ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน	เหมือนกัน	เพื่อประกอบการตัดสินใจที่จะลงทุนทำธุรกิจ โดยพิจารณาถึงปัจจัยหลักสำคัญด้านผลตอบแทนทางการเงิน		
4.ตัดสินใจลงทุน	เหมือนกัน	ว่าประเทศไทยมีศักยภาพเพียงพอ สามารถสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนที่ได้คุ้มค่า	-	-

ตารางที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยของ บริษัทโคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) (ต่อ)

ขั้นตอนในการลงทุน			ระยะเวลา	
ขั้นตอน	การดำเนินงาน	เหตุผล	โคโตบุกิ	ลา구나
5.ร่วมทุนไทย	เหมือนกันใน วัตถุประสงค์	โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อ ต้องการความร่วมมือโดย เรียงลำดับความสำคัญ ดังนี้ 1. ด้านการตลาด 2. ด้านบุคลากร ผู้เชี่ยวชาญ และ 3. ด้านสินเชื่อ และการเงิน	-	-
	แตกต่างด้านการ หาแหล่งเงินทุน	มีผู้จากสถาบันการเงินใน ประเทศไทยเหมือนกัน แต่ บมจ. ลา구나 รีสอร์ทแอนด์ โฮ เทล มีทางเลือกเพิ่ม คือ จัดตั้ง กองทุนขึ้นและชว่น Joint Venture		
6.จดทะเบียน จัดตั้งบริษัท	เหมือนกัน	โดยมีต่างด้าวถือหุ้นร้อยละ 49 และไทยถือหุ้น ร้อยละ 51	1 วัน	1 วัน
7.ดำเนินการ ประกอบธุรกิจ	เหมือนกัน	เลือกประกอบธุรกิจโดยไม่ผ่าน การขอรับการส่งเสริมการลงทุน จาก BOI เพราะ,มองว่าสิทธิ ประโยชน์ที่ได้รับไม่น่าสนใจ	ขั้นตอนที่ 7-11  ประมาณ 12 เดือน	ขั้นตอน ที่ 7-11  ประมาณ 9 เดือน

ตารางที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยของ บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) (ต่อ)

ขั้นตอนในการลงทุน			ระยะเวลา	
ขั้นตอนที่	การดำเนินงาน	เหตุผล	โคโตบุกิ	ลา구나
8.จัดหาและซื้อที่ดิน	เหมือนกันในการดำเนินการ แต่แตกต่างกันในนโยบาย	บจก. โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ เน้นหาที่ดินและพัฒนาที่ดินเพื่อไปรองรับกับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมเป็นหลัก เช่น จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และอำเภอekinบุรีรัมย์ จังหวัดปราจีนบุรี	ขั้นตอนที่ 8-9  ประมาณ 2 เดือน	ขั้นตอนที่ 8-9  ประมาณ 1 เดือน
		บมจ. ลา구나 รีสอร์ทแอนด์ โฮเทล เน้นพัฒนาที่ดินเดิมที่มีอยู่ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต และในอนาคตมุ่งกระจายการลงทุนไปทั่วภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้		
9.การวางแผนและออกแบบผลิตภัณฑ์	เหมือนกันในการดำเนินการ แต่แตกต่างกันในนโยบาย	บจก. โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ เน้นพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมอย่างเดียว		

ตารางที่ 5.3 แสดงการเปรียบเทียบขั้นตอนและระยะเวลาในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยของบริษัทโคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) (ต่อ)

ขั้นตอนในการลงทุน			ระยะเวลา	
ขั้นตอน	การดำเนินงาน	เหตุผล	โคโตบุกิ	ลา구나
9.การวางแผนและออกแบบผลิตภัณฑ์	เหมือนกันในการดำเนินการ แต่แตกต่างกันในนโยบาย	บมจ. ลา구나 รีสอร์ทแอนด์โฮเทล เน้นพัฒนาโครงการประเภทโรงแรมและรีสอร์ทในรูปแบบการบริการครบวงจร	ขั้นตอนที่ 8-9 ประมาณ 2 เดือน	ขั้นตอนที่ 8-9 ประมาณ 1 เดือน
10.ติดต่อประสานงานกับสำนักงานที่ดินจังหวัด	เหมือนกัน	เพื่อยื่นขอโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน	1 เดือน	1 เดือน
11.การตลาด	เหมือนกัน	เพื่อการขาย การโอน และการบริการลูกค้า	ประมาณ 3 เดือน	ประมาณ 2 เดือน

จากตารางที่ 5.3 แสดงให้เห็นว่า บริษัทต่างชาติทั้งสองบริษัทมีหลักการในการลงทุนที่เหมือนกันทั้ง 11 ขั้นตอน แต่จะแตกต่างกันในรายละเอียดของบางขั้นตอนซึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละบริษัท ดังนี้

**ขั้นตอนที่ 1-4** ทั้งสองบริษัท มีขั้นตอนที่เหมือนกัน คือ ทำการศึกษาข้อมูลภาพรวมเศรษฐกิจเบื้องต้นในประเทศไทย และนโยบายส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) สมัครเป็นสมาชิกของหอการค้าประเทศของตนในประเทศไทย เพื่อรับทราบข้อมูลข่าวสารและความช่วยเหลือในด้านคำแนะนำในการดำเนินธุรกิจ มีการวิจัย ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนว่าประเทศไทยมีศักยภาพเพียงพอ โดยพิจารณาถึงผลตอบแทนทางการเงินที่ได้รับคุ้มทุน จึงตัดสินใจลงทุน

**ขั้นตอนที่ 5** การร่วมทุนไทย ทั้งสองบริษัท มีวัตถุประสงค์หลักที่เหมือนกัน คือ เพื่อต้องการความร่วมมือ ดังนี้ 1. ด้านการตลาด 2. ด้านบุคลากรผู้เชี่ยวชาญ และ 3. ด้านสินเชื่อและการเงินด้าน

การหาแหล่งเงินทุนจะแตกต่างกัน เนื่องจาก บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นบริษัทขนาดเล็กจึงเลือกใช้วิธีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศไทยเป็นหลักแต่สำหรับ บริษัท ลา구나 รัสอร์ต แอนด์ โฮเทล จำกัด(มหาชน) นั้นเป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีเงินสดจำนวนมาก จึงเลือกใช้ 2 วิธี ดังนี้ 1. จัดตั้งกองทุนขึ้นมาเองและเชิญชวน Joint Venture ที่สนใจธุรกิจเดียวกันเข้ามาร่วมทุนเป็นลำดับแรก 2. กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศไทย

**ขั้นตอนที่ 6 และ 7** ทั้งสองบริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท โดยมีคนต่างด้าวถือหุ้นร้อยละ 49 และคนไทยถือหุ้น ร้อยละ 51 แต่แตกต่างกันที่บริษัทลา구나 รัสอร์ต แอนด์ โฮเทล จำกัด(มหาชน) ใช้บริษัทในการถือหุ้น และทั้งสองบริษัทเลือกประกอบธุรกิจโดยไม่ผ่านการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI เนื่องจากมองว่าสิทธิประโยชน์ที่ได้รับในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่น่าสนใจ

**ขั้นตอนที่ 8** การจัดหาและซื้อที่ดิน แตกต่างกัน โดย บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เน้นจัดหาและพัฒนาที่ดินไปยังบริเวณโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมเป็นหลัก เช่น จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และอำเภอ-binทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี แต่บริษัท ลา구나 รัสอร์ต แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) เน้นพัฒนาที่ดินเดิมของตนเองในจังหวัดภูเก็ต และเป้าหมายที่มองต่อไปคือ จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดเชียงรายและจังหวัดแม่ฮ่องสอน อีกทั้ง ในอนาคตมุ่งการกระจายการลงทุนไปทั่วภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ด้วย

**ขั้นตอนที่ 9** การวางแผนและออกแบบผลิตภัณฑ์แตกต่างกัน โดยบริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เน้นพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเป็นหลัก แต่บริษัท ลา구나 รัสอร์ต แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) เน้นพัฒนาโครงการประเภทโรงแรมและรีสอร์ทแบบครบวงจร เพราะให้ผลตอบแทนสูงมาก

**ขั้นตอนที่ 10-11** ติดต่อประสานงานกับสำนักงานที่ดินจังหวัด และการตลาด ทั้งสองบริษัทมีขั้นตอนที่เหมือนกัน คือ ยื่นขอโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และทำการขาย การโอน และการบริการลูกค้าต่อไป

จะเห็นได้ว่า ด้านระยะเวลาในการดำเนินการในแต่ละขั้นตอน จะเห็นได้ว่า บริษัท ลา구나 รัสอร์ต แอนด์ โฮเทล จำกัด(มหาชน) จะใช้ระยะเวลาน้อยกว่าเนื่องจากเป็นบริษัทขนาดใหญ่ จึงจัดตั้งทีมวิจัยประจำบริษัทเพื่อศึกษาข้อมูลในด้านต่างๆ โดยเฉพาะ ดังนั้น จึงช่วยย่นระยะเวลาในการดำเนินการในแต่ละขั้นตอน ยกเว้นในขั้นตอนของหน่วยงานที่มีระยะเวลายาก ได้แก่ การจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์และการติดต่อหน่วยงานราชการอย่าง สำนักงานที่ดินจังหวัด ที่ใช้ระยะเวลาเท่ากัน

### 5.1.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ผลการวิเคราะห์ปัญหา และอุปสรรค ในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติและเสนอแนะแนวทางอย่างถูกต้อง

จากการศึกษาปัญหา และอุปสรรค ในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของทั้งสองบริษัท พบว่า บริษัทต่างชาติจะประสบปัญหาและอุปสรรคดังนี้

**ขั้นตอนที่ 8** การจัดหาและจัดซื้อที่ดิน เนื่องจาก บริษัท โคโตบุกิ หรือเพอร์ดี จำกัด เป็นบริษัทขนาดเล็กมีบุคคลากรค่อนข้างน้อย ดังนั้น การดำเนินงานในบางส่วนจึงต้องว่าจ้างบุคคลากรผู้เชี่ยวชาญ เช่น นักกฎหมาย มาช่วยในเรื่องของการตีความในข้อกฎหมาย และด้านภาษี ซึ่งบริษัทต้องมองว่ามีค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างสูง

**ขั้นตอนที่ 10** ด้านการติดต่อกับสำนักงานที่ดินจังหวัด บริษัทต่างชาติทั้งสองติดขัดปัญหาที่เหมือนกันตั้งแต่เริ่มเข้ามาดำเนินธุรกิจครั้งแรก เกี่ยวกับการรวบรวมเอกสารจากหน่วยงานหลายๆ แห่งได้แก่ กระทรวงพาณิชย์ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) กรมธนารักษ์ เป็นต้น เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ทั้งนี้ เนื่องจากประเทศไทยยังไม่มีหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งที่รับผิดชอบโดยตรงด้านการให้ข้อมูลและแนวทางในการลงทุนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทต่างชาติได้อย่างถูกต้อง ดังนั้น บริษัทต่างชาติจึงต้องศึกษาและรวบรวมเอกสารจากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมา เพื่อให้เกิดความผิดพลาดน้อยที่สุดและจะได้ไม่ส่งผลถึงความล่าช้าในการอนุมัติกลับมาด้วย เพราะการที่จะอนุมัติโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับบริษัทต่างชาติได้นั้นจะมีขั้นตอนในการดำเนินการที่มากกว่าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทยเพราะ ตามกฎระเบียบของกรมที่ดินในการกำหนดการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น สำหรับกรณีโอนที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานที่ดินจังหวัดจะมีการสอบสวนเพิ่มเติม 2 เรื่อง ดังนี้ 1.) ที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น ว่ามีอาชีพใด และรายได้เท่าไร หรือหลักฐานอื่นใดที่เชื่อถือได้ 2.) กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจ้างงานที่ดินให้สอบสวนแหล่งที่มาของเงินในการซื้อที่ดิน โดยแสดงหลักฐานประกอบ และในกรณีที่ระบุว่ากู้ยืมเงินมาซื้อที่ดินให้แสดงรายงานการประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว พร้อมหลักฐานสัญญากู้เงิน และเอกสารแสดงหลักฐานแหล่งที่มาของเงินเป็นสำคัญทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันการฟอกเงิน โดยเอกสารที่บริษัทต่างชาติยื่นขาดอยู่เป็นประจำ พบว่ามีดังนี้

1. การแสดงหลักฐานในการแสดงตนว่าเป็นบุคคลต่างด้าวเพื่อนำมาเป็นเอกสารประกอบการทำนิติกรรม ประกอบด้วย 3 กรณี ดังนี้

1.1 เอกสารเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว หรือใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวออกโดยสถานทูตหรือที่ที่คนต่างด้าวพำนักอาศัย ตามความในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ.2542

1.2 หนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นบุคคลต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามความในหมวด 3 เรื่องสิทธิประโยชน์ ตามมาตรา 24, 25, 26 และ มาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520

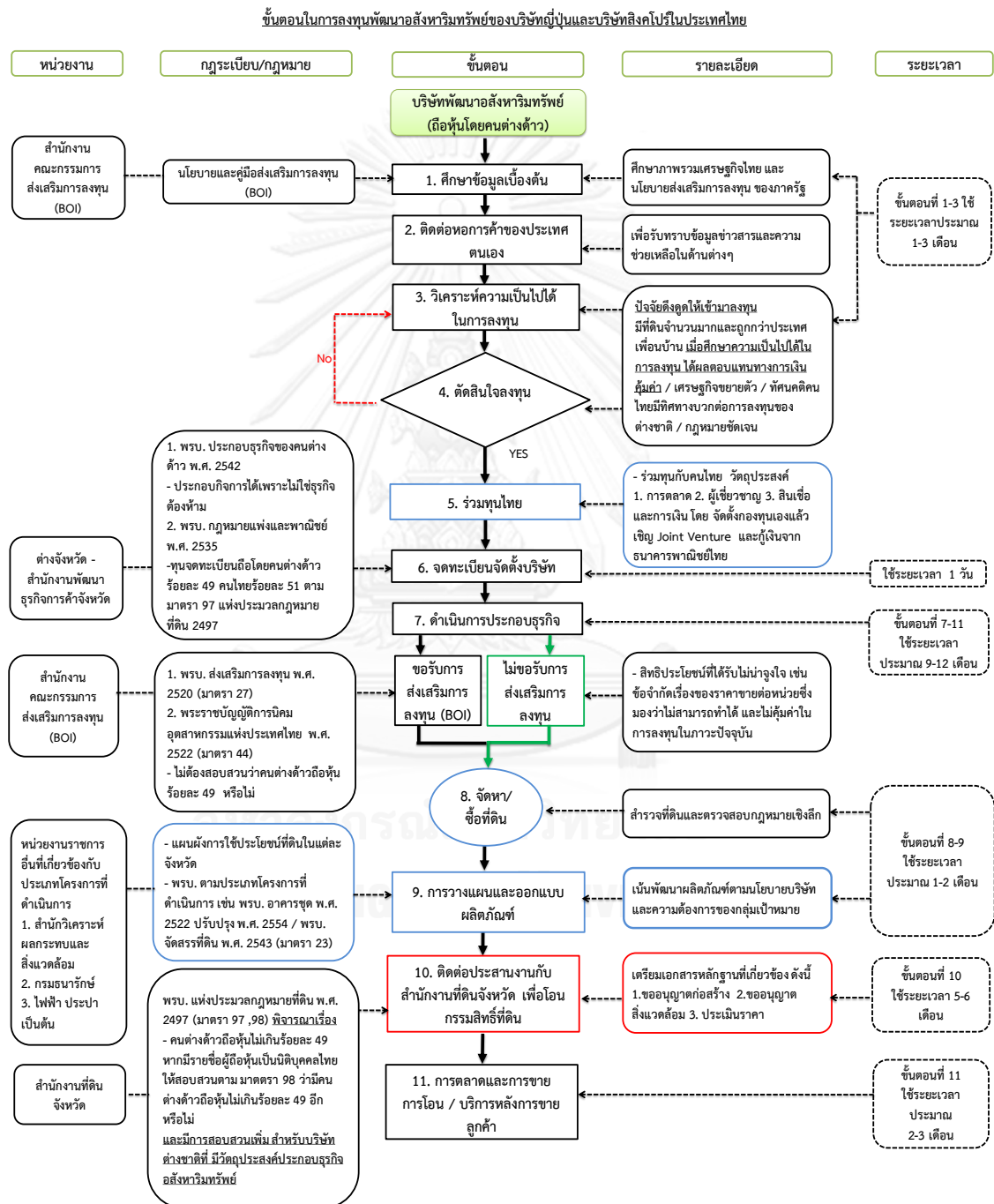
1.3 หนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนบริษัท จากกรมการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่แสดงว่ามีผู้ถือหุ้นที่เป็นชาวต่างชาติไม่เกินร้อยละ 49 ตามความในมาตรา 97 พระราชบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

2. การแสดงหลักฐานในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุด ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะนำเอกสารประกอบมาแจ้งว่ามีจำนวนห้องชุดเท่าไร แต่จริงๆแล้วจะต้องแสดงหลักฐานการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้โดยรวมแล้วไม่เกินตามกฎหมายคือร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้นๆ ให้เป็นไปตามความในมาตรา 90 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

3. การแสดงหลักฐานแหล่งเงินได้ของบุคคลต่างด้าวที่นำมาทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นแหล่งเงินได้จากในประเทศหรือต่างประเทศก็ได้แต่จะต้องให้ธนาคารในประเทศไทยลงนามรับรองว่าเป็นการโอนเงินผ่านธนาคารเพื่อทำธุรกรรมเกี่ยวกับเรื่องใด ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันการฟอกเงินเป็นสำคัญ

## 5.2 ผลสรุปขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติในประเทศไทย

แผนภูมิที่ 5.3 แสดงสรุปขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติในประเทศไทย





## บทที่ 6 การอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัท โคโตบูกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) โดยกำหนดวัตถุประสงค์ในการวิจัย คือ 1. เพื่อศึกษาขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยของ บริษัท โคโตบูกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) 2. เพื่อศึกษาปัญหา และอุปสรรค ในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติและเสนอแนะแนวทางอย่างถูกต้องและนำมาสู่การอภิปรายผลการศึกษาและข้อเสนอแนะได้ดังต่อไปนี้

### 6.1 สรุปผลการวิจัย

#### 6.2 ข้อค้นพบในการวิจัย

#### 6.3 ข้อเสนอแนะของงานวิจัย

#### 6.4 ข้อเสนอแนะแนวทางในการทำการวิจัยครั้งต่อไป

### 6.1 สรุปผลการวิจัย

6.1.1 จากการศึกษาในครั้งนี้ พบว่า บริษัท โคโตบูกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) มีหลักการในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่เหมือนกันทั้ง 11 ขั้นตอน และถูกต้องตามกฎหมายไทย โดยผู้วิจัยพบว่า สามารถแบ่งขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เป็น 2 ช่วง ดังนี้ ช่วงที่ 1 ก่อนการตัดสินใจลงทุน คือ ขั้นตอนที่ 1 ถึงขั้นตอนที่ 3 ซึ่งเป็นช่วงที่สำคัญที่สุดเพราะสามารถพยากรณ์ได้ว่าเงื่อนไขใดที่จะทำให้ตัดสินใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ช่วงที่ 2 ตัดสินใจลงทุนและดำเนินการประกอบธุรกิจ คือ ขั้นตอนที่ 4 ถึงขั้นตอนที่ 11 และบริษัทมองว่าช่วงที่พบกับปัญหาและอุปสรรค อยู่ในขั้นตอนที่ 10 มากที่สุด

- ช่วงที่ 1 ช่วงก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้วิจัยพบว่าขั้นตอนที่สำคัญที่สุดคือ ขั้นตอนที่ 3 เรื่อง การศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน เพราะสามารถพยากรณ์ได้ว่ามีปัจจัยด้านใดบ้างที่ทำให้ตัดสินใจเข้ามาลงทุนในประเทศไทย

บริษัททั้งสองให้ความสำคัญกับขั้นตอนที่ 3 เนื่องจากเป็นขั้นตอนที่ใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจว่าจะเริ่มลงทุนธุรกิจในประเทศไทยหรือไม่ โดยสามารถวิเคราะห์ตาม<sup>24</sup>ทฤษฎีแหล่งที่ตั้งของ Dunning (1973) ที่อธิบายไว้ว่า ความแตกต่างในปัจจัยแหล่งที่ตั้งเฉพาะ (Location-specific Factors) ระหว่างประเทศผู้รับการลงทุน (Host Country) และประเทศผู้ลงทุน (Home Country) โดยทั่วไปแล้ว ประเทศผู้รับการลงทุนต้องมีความได้เปรียบในด้านปัจจัยแหล่งที่ตั้งเฉพาะเหนือกว่าประเทศผู้ลงทุนได้ จึงจะดึงดูดให้บริษัทข้ามชาติเข้ามาลงทุนในประเทศผู้รับทุน ดังนั้น ปัจจัยแหล่งที่ตั้งจึงสามารถแบ่งออกเป็น ปัจจัยด้านอุปทานหรือปัจจัยด้านต้นทุน (Supply or Cost Factors) ซึ่งตัวอย่างความได้เปรียบจากประเทศผู้รับการลงทุน เช่น ต้นทุนแรงงานต่ำ การมีวัตถุดิบจำนวนมาก แรงจูงใจจากภาครัฐบาล อุปสรรคทางด้านภาษีและไม่ใช่ภาษี เป็นต้น และปัจจัยด้านอุปสงค์หรือปัจจัยทางการตลาด (Demand or Market Factors) เช่น ขนาดตลาดในประเทศผู้รับการลงทุนใหญ่ขึ้น มีอัตราการเจริญเติบโตของขนาดตลาดมากขึ้น เป็นต้น ดังนั้น การอธิบายเรื่องการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศโดยใช้ทฤษฎีทำเลที่ตั้งนั้น ไม่เพียงแต่ให้ความสำคัญเฉพาะปัจจัยทางด้านต้นทุนในการเลือกแหล่งที่ตั้งของบริษัทข้ามชาติ แต่ยังพิจารณาถึงแรงจูงใจสำหรับการขยายการลงทุนในต่างประเทศด้วย ซึ่งทฤษฎีดังกล่าวมีความสอดคล้องกับขั้นตอนที่ 3 ในการลงทุน คือ การทำวิจัยสำรวจสภาพแวดล้อมจริงในประเทศไทยเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน โดยจะพิจารณาว่าประเทศไทยมีศักยภาพเพียงพอในการรองรับการลงทุนมากกว่าประเทศอื่นๆ อย่างเช่น มาเลเซียและอินโดนีเซีย ที่มีข้อจำกัดด้านศาสนา กฎหมาย และราคาที่ดินค่อนข้างแพง โดยพิจารณาถึงปัจจัย ดังนี้

- 1.) ปัจจัยด้านอุปทานหรือปัจจัยด้านต้นทุน (Supply or Cost Factors) คือ มีการพิจารณาว่าประเทศไทยยังมีที่ดินที่เป็นปัจจัยการผลิตอีกมาก ราคาไม่แพงมากเมื่อเทียบกับประเทศเพื่อนบ้านอย่างมาเลเซียและอินโดนีเซีย เมื่อมาลงทุนทำธุรกิจแล้วจะได้ผลตอบแทนทางการเงินคุ้มค่า
- 2.) ปัจจัยด้านอุปสงค์หรือปัจจัยทางการตลาด (Demand or Market Factors) คือ มีการพิจารณาถึงเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยที่มีการขยายตัวอย่างสม่ำเสมอและในอนาคตการรวมกลุ่มเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะทำให้เกิดตลาดในภูมิภาคที่มีขนาดใหญ่ขึ้นและส่งผลให้มีผู้บริโภคเพิ่มขึ้นด้วยตามลำดับรวมไปถึง
- 3.) มีการพิจารณาถึงแรงจูงใจในด้านอื่นๆ ร่วมด้วยอันได้แก่ 1) ทักษะคติของคนไทยต่อการลงทุนจากต่างชาติเป็นไปในทางบวก จึงส่งผลให้ประเทศไทยเป็นประเทศหนึ่งที่น่าลงทุน 2) สังคมความเป็นอยู่ในประเทศไทยมีความสะดวกสบายและง่ายต่อการปรับตัวในการดำเนินชีวิตของชาวต่างชาติอีกด้วย 3) มีบริการด้านสาธารณูปโภคที่เพียงพอและ 4) มีข้อกฎหมายด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจน

<sup>24</sup>รัตนา สายคณิต, เศรษฐศาสตร์การลงทุนทางตรงระหว่างประเทศ (กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์, 2530).

- **ช่วงที่ 2 ช่วงตัดสินใจลงทุนและประกอบธุรกิจ** ผู้วิจัยพบว่า ตั้งแต่ขั้นตอนที่ 4-11 นั้น บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายฉบับเป็นสำคัญ โดยเฉพาะศึกษาเรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย รวมถึง รับทราบว่าเป็นขั้นตอนใดที่จะต้องประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อที่จะได้ดำเนินการได้อย่างถูกต้องและถูกกฎหมาย ถึงแม้ว่าประเทศไทยจะอนุญาตให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ตามกฎหมาย แต่เพราะที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตที่มีความสำคัญอย่างมาก กฎหมายที่ดินของประเทศไทยจึงต้องเข้มงวดเกี่ยวกับเงื่อนไขในการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล

โดยมีข้อกำหนดที่จะต้องพิจารณาในขั้นตอนที่สำคัญ 4 ขั้นตอน โดยสามารถ **วิเคราะห์ข้อมูล**ได้ตาม การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย<sup>25</sup> จากกรมที่ดิน ดังนี้

1. **ขั้นตอนที่ 6 การจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท** จะต้องพิจารณา 2 ฉบับ คือ 1. พระราชบัญญัติประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ซึ่งคนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกต้องตามกฎหมาย และ 2. พระราชบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2535 เพื่อดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท จากหน่วยงานกรมพัฒนาธุรกิจการค้า 85 แห่งทั่วประเทศ กระทรวงพาณิชย์ ดังนั้น การที่ชาวต่างชาติเขียนหนังสือแนะนำวิธีการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย จะส่งผลให้เกิดความเข้าใจในการเริ่มต้นดำเนินธุรกิจ เช่น 1) **การเสนอให้แต่งงานกับคนไทย** เพราะในความเป็นจริงตามกฎหมาย มาตรา 74 วรรคสอง และมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่า คู่สมรสที่เป็นคนไทยจะมีสิทธิรับโอนที่ดินในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวในกรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว และในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัวในกรณีมีคู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว ได้โดยไม่จำกัดจำนวนเนื้อที่นั้น **จะต้องยืนยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้ซื้อที่มีสัญชาติไทยมิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่หามาได้ร่วมกัน** และ 2) **การจ้างคนไทยเพื่อใช้ชื่อจัดตั้งบริษัท** แล้วทำการเพิ่มหุ้นหรือทุนจดทะเบียนในภายหลัง เพราะในความเป็นจริง หลังจากที่บริษัทต่างชาติได้โอนที่ดินไปแล้ว กรมที่ดินจะมีการขอตรวจสอบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทต่างชาติในช่วงเดือนมิถุนายนของทุกปี จากสำนักบริการข้อมูลธุรกิจ กระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัดเพื่อเป็นการป้องกันการหลีกเลี่ยงกฎหมายที่บริษัทต่างชาติจะดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนเกินกว่าร้อยละ 49 หรือมีคนต่างด้าวเข้าถือหุ้นจนกลายเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 97 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น **การแต่งงานกับคนไทย ในทางกฎหมาย**

<sup>25</sup> กรมที่ดิน, "ระเบียบกรมที่ดินที่ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย," [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th).

แล้วคนต่างด้าวจะไม่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้จริง แต่จะเป็นคนไทยที่จะเป็น เจ้าของตัวจริง ด้านการใช้ชื่อคนไทยจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทและมาเพิ่มหุ้นในภายหลังก็ไม่สามารถทำได้เนื่องจากกรรมที่ดินจะทำการตรวจสอบในทุกปี

2.) **ขั้นตอนที่ 7 ทางเลือกในการประกอบธุรกิจ** หากต้องการขอรับการส่งเสริมการลงทุน จะต้องพิจารณา 2 ฉบับ คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 (มาตรา 27) และ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 44 และศึกษาคู่มือ ส่งเสริมการลงทุน จากหน่วยงานสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในหมวด 7 ภาค บริการ ซึ่งในขั้นตอนนี้ จากการศึกษาพบว่า ทั้งสองบริษัทมองว่าสิทธิประโยชน์ที่ได้รับยังไม่น่าพอใจ ไม่ว่าจะ เป็นในเรื่องของภาษี และเรื่องของการขออนุญาตในการพัฒนาโครงการเกี่ยวกับราคาขายต่อหน่วย ที่มองว่าหากทำแล้วจะไม่คุ้มค่าในการลงทุนพัฒนา

3.) **ขั้นตอนที่ 9 การวางแผนและออกแบบผลิตภัณฑ์** จะต้องพิจารณากฎหมายตามโครงการที่ต้องการพัฒนา ได้แก่ 1. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ปรับปรุง พ.ศ. 2554 (มาตรา 19 และ 30) 2. พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (มาตรา 23) จากหน่วยงานกรมที่ดิน เป็นต้น

4.) **ขั้นตอนที่ 10 ติดต่อประสานงานกับสำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน** จะต้องพิจารณาพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 97 และ 98 ซึ่งขั้นตอนนี้จะเป็นขั้นตอนที่สำคัญที่สุด เพราะเป็นขั้นตอนที่ทั้งสองบริษัทมองว่าใช้ระยะเวลาค่อนข้างนานในการรวบรวมเอกสารเป็นหลักฐาน อีกทั้ง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจะมีการสอบสวนเพิ่มเติม ในกรณีรับโอนที่ดินของบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าว ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แต่ก็มีข้อยกเว้นในการสอบสวนสำหรับนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่นๆ เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 (มาตรา 27) และพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 (มาตรา 44) ไม่ต้องตรวจบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เข้าถือหุ้นในนิติบุคคลที่ขอรับโอนที่ดิน จึงสามารถรับโอนที่ดินได้ทันที

6.1.2 จากการศึกษาพบว่า ประเทศไทยยังไม่มีหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งที่รับผิดชอบโดยตรงด้านการให้ข้อมูลคำแนะนำในเรื่องขั้นตอนในการลงทุนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทต่างชาติอย่างครบถ้วน ด้วยเหตุนี้ บริษัทร่วมทุนดังกล่าวจึงมักจะประสบปัญหาและอุปสรรคในขั้นตอนที่ 10 ด้านการติดต่อประสานงานกับสำนักงานที่ดินจังหวัด ด้วยเรื่องของการรวบรวมเอกสารใช้เป็นหลักฐานประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากหน่วยงานหลายๆ แห่งที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจดังกล่าว อีกทั้ง แต่ละหน่วยงานใช้ระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติเอกสารแตกต่างกัน ดังนั้นบริษัทร่วมทุนจึงต้องศึกษาและรวบรวมเอกสารจากประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาด้วยตนเองเพื่อให้เกิดความผิดพลาดน้อยที่สุดและจะได้ไม่ส่งผลกระทบต่อความล่าช้าในการ

อนุมัติโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ผู้วิจัยมีความเห็นว่า การจัดตั้งหน่วยงานจากภาครัฐเพื่อรับผิดชอบโดยตรงด้านคำแนะนำในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทต่างชาติ จะช่วยลดขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการซึ่งส่งผลถึงการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายของบริษัทได้อีกด้วย

## 6.2 ข้อค้นพบในการวิจัย

ด้านงานวิจัยที่เกี่ยวข้องนั้น เนื่องจากยังไม่มีใครได้ทำการศึกษาโดยตรงเกี่ยวกับขั้นตอนในการเข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติในประเทศไทย โดยงานวิจัยนี้พบข้อแตกต่างจากงานวิจัยที่ผ่านมา คือ

งานวิจัยหัวข้อ ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน : กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี (นันทวัลย์ วุฒินันท์ : 2545) ค้นพบข้อแตกต่างว่า ขั้นตอนการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติในประเทศไทยมีขั้นตอนการดำเนินการที่มากกว่าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย เรื่องการขอโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพราะสำนักงานที่ดินจังหวัดจะต้องทำการสอบสวนเพิ่มก่อนอนุมัติ ดังนี้ บริษัทต่างชาติที่ประกอบธุรกิจโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้ว่านิติบุคคลนั้นจะมีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 จะทำการสอบสวนเพิ่มเติม 2 เรื่อง คือ 1) ที่มาของเงินซึ่งผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยนำมาซื้อหุ้น ว่ามีอาชีพใด และรายได้เท่าไร หรือหลักฐานอื่นใดที่เชื่อถือได้ 2) กรณีนิติบุคคลซื้อที่ดินในราคาสูงกว่าทุนจดทะเบียน โดยไม่มีการจ้างนองที่ดินให้สอบสวนแหล่งที่มาของเงินในการซื้อที่ดิน โดยแสดงหลักฐานประกอบ และในกรณีที่ระบุงู๋ยืมเงินมาซื้อที่ดินให้แสดงรายงานการประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว พร้อมหลักฐานสัญญากู้เงิน และเอกสารแสดงหลักฐานแหล่งที่มาของเงินเป็นสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันการฟอกเงิน

## 6.3 ข้อเสนอแนะของงานวิจัย และเพื่อเตรียมความพร้อมในการรองรับกับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558

จากผลการศึกษาวิจัยผู้วิจัยมีความเห็นว่า

6.3.1 การลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติ จะต้องหาบุคคลหรือบริษัทคนไทยร่วมลงทุนในธุรกิจเพราะจะได้รับความร่วมมืออันเป็นประโยชน์ในด้านการตลาด ด้านสินเชื่อและการเงิน และด้านบุคลากรผู้เชี่ยวชาญในเรื่องต่างๆ โดยเฉพาะในข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายฉบับ

### 6.3.2 หน่วยงานภาครัฐและเอกชน

1) ภาครัฐ ควรจัดตั้งหน่วยงานพิเศษขึ้นมารับผิดชอบโดยตรงด้านการให้ข้อมูล คำแนะนำขั้นตอนในการลงทุนด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทต่างชาติและให้บริการแบบครบวงจรเบ็ดเสร็จ ณ จุดเดียว (One-Stop Service) เพื่อลดปัญหาและอุปสรรคในด้านการรวบรวมเอกสารหลักฐานในการยื่นทำนิติกรรม ลดขั้นตอนในการดำเนินการติดต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและลดระยะเวลาในการดำเนินการ

2) สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI ควรมีนโยบายให้การส่งเสริมด้านการลงทุนในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มมากขึ้น รวมถึง การเปลี่ยนแปลงด้านข้อกำหนดของการทำธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับปัจจุบัน และเพิ่มสิทธิประโยชน์ที่น่าดึงดูดมากขึ้น

3) องค์กรภาครัฐ อันได้แก่ กรมที่ดิน สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น อาจจะร่วมมือกับภาคเอกชนที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ในการจัดพิมพ์คู่มือแนะนำขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับบริษัทต่างชาติที่ร่วมทุนกับคนไทย และสามารถนำไปใช้เป็นคู่มือในการกำหนดแผนงานของบริษัท และสามารถรองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในอนาคต

6.3.3 การลงทุนในประเทศไทยเป็นเรื่องง่าย มีข้อดี คือ 1.สามารถดึงเงินลงทุนเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น 2. สามารถดึงดูดลูกค้าที่เป็นชาวต่างชาติเข้ามาและช่วยส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวในด้านการค้าในประเทศไทย 3. ธุรกิจของบริษัทต่างชาติมีการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่แตกต่างจากผู้ประกอบการไทย แต่ควรระมัดระวังในเรื่องของการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

6.3.4 การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนจะส่งผลดีต่อกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะจะทำให้ตลาดใหญ่ขึ้นแน่นอน ด้านของความต้องการที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มมากขึ้นจากการเข้ามาลงทุนที่เพิ่มขึ้น และจะส่งผลให้เกิดการแข่งขันทางการตลาดในด้านของ การออกแบบดีไซน์ที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับวัฒนธรรมของคนแต่ละประเทศที่เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจอพฟิศให้เช่า และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จะเพิ่มมากขึ้นอย่างแน่นอน ดังนั้น บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงควรหันมาศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคที่เป็นชาวต่างชาติเพื่อนำมาประยุกต์ใช้กับกลยุทธ์ของบริษัทในอนาคต

#### 6.4 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

โดยสรุปแล้วงานวิจัยนี้ได้นำเสนอแนวคิดด้านขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและสิงคโปร์ในประเทศไทย กรณีศึกษา บริษัท โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท ลาภาน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) โดยใช้แนวคิดจากเอกสารกฎระเบียบการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทยจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดินเป็นหลัก ซึ่งข้อมูลที่ได้จากงานวิจัยจึงเป็นผลการวิเคราะห์ภาพรวมด้านการลงทุนของบริษัทต่างชาติเพียงแค่สองประเทศ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะการทำวิจัยในครั้งต่อไป คือการศึกษาขั้นตอนการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเภทอื่นๆ เช่น ศูนย์การค้า โครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ ทางด่วน อุโมงค์ เป็นต้น เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่หน่วยงานต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานภาครัฐจะได้มีการปรับเปลี่ยนนโยบายและแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับความต้องการในเรื่องดังกล่าว และผู้ประกอบการไทยจะได้เรียนรู้แนวคิดของผู้ประกอบการที่เป็นคนต่างชาติและนำข้อมูลที่ได้มาประยุกต์ใช้กับบริษัทของตนเพื่อเตรียมพร้อมรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558

## รายการอ้างอิง

- Bryce, Philip. *How to Buy Land and Build a House in Thailand*. Thailand: Paiboon Publishing, 2006.
- Patsy Healey. (1991): 225.
- Project Director บมจ. ลาภาน่า รีสอร์ทแอนด์ โฮเทล, ภัทรารมณีย์ ไชยพุทธรณพันธ์. (19 มีนาคม 2556).
- Richard E. Caves. "International Corporations : The Industrial Economics of Foreign Investment." (1971): 1-27.
- Senior Marketing Executive Japanese Business บจก. โจนส์แลง ลาซาล (ประเทศไทย), จิรภัทร นิมิตติคุณ. (14 ตุลาคม 2556).
- Tambunlertchai, S. "Attitude and Experience in Japaneses-Thai Join Venture Investment in Current Development in Thai-Japaneses Economic Relation: Trade and Investment." (1980).
- Terlecky, Sunisa., and Philip. Bryce. *Retiring Inthailand*. Thailand: Paiboon Publishing, 2007.
- Wylie, Philip. *How to Establish Successful Business in Thailand*. Thailand: Paiboon Publishing, 2007.
- กรมที่ดิน. "ระเบียบกรมที่ดินที่ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย." [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th).
- . "ระเบียบกรมที่ดินที่ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของคนต่างด้าวในประเทศไทย." [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th).
- กรรมการผู้จัดการ บจก. โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้จำกัด, บุญเรือน แม่นม่น. (12 กรกฎาคม 2556).
- กรรมการผู้จัดการ บจก. เซ็นจูรี่ 21 เรียดตี้ แอฟฟิเลียตส์ (ประเทศไทย), ชนะ นันทจันทุล. (19 พฤศจิกายน 2556).
- กระทรวงพาณิชย์. "ข้อมูลการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว." [www.dbd.go.th](http://www.dbd.go.th).
- กระทรวงพาณิชย์, กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ. [www.dbd.go.th](http://www.dbd.go.th).
- ครรชิต พุทธิโกษา. "กรอบประเด็นการวิจัยของประเทศไทยให้พร้อมรับสถานการณ์การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน." [www.research.rmutt.ac.th/archives/5501](http://www.research.rmutt.ac.th/archives/5501).
- ไทม์มันส์ ลัญจน์ดี. "ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Aec) โอกาสและผลกระทบ." 2555.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. "เงินลงทุนโดยตรงสุทธิจากต่างประเทศในประเทศไทย ปี 2551- 2555 จำแนกตามแหล่งที่มา." [www.bot.or.th](http://www.bot.or.th).
- นักวิชาการชำนาญการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร, ปิ่น ทองทิพย์. (12 ธันวาคม 2556).
- นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร, บุญส่ง สวัสดิ์. (3 ธันวาคม 2556).
- นันท์วัลย์ วุฒินันท์. "ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน: กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- บจก. โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้. [www.kotobukiproperty.com](http://www.kotobukiproperty.com).



ปีทมาภรณ์ กุศล. "การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามของนักลงทุนไทย เมื่อเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2555.

พินัย ไชยแสงสุขกุล. กฎหมายเกี่ยวกับการลงทุน. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2532.

รัตนา สายคณิต. เศรษฐศาสตร์การลงทุนทางตรงระหว่างประเทศ. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ จุฬาลงกรณ์, 2530.

———. เศรษฐศาสตร์การลงทุนทางตรงระหว่างประเทศ กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์, 2530.

รายงานประจำปี 2555. [www.lagunaresorts.com](http://www.lagunaresorts.com).

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. "คู่มือส่งเสริมการลงทุน ปี 2556." [www.boi.go.th](http://www.boi.go.th).

———. "นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน." [www.boi.go.th](http://www.boi.go.th).

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน. "2556." [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th).

———. "ระเบียบกรมที่ดินที่ว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย." [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th).

สุกัญญา จรเพ็ง. สำนักความร่วมมือลงทุนต่างประเทศ, [www.boi.go.th](http://www.boi.go.th)

สุภัฒ สงวนดีกุล. "ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Aec) โอกาสและผลกระทบ." กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, [www.dbd.go.th](http://www.dbd.go.th).

หนังสือพิมพ์ผู้จัดการ. "นักสู้ไทยวา." 2555.



ภาคผนวก ก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY



### แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญาโท

หัวข้อ ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทย  
ไทย กรณีศึกษา บจก. โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บมจ. ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล

แบบสัมภาษณ์นี้ เป็นส่วนหนึ่งของวิชา วิทยานิพนธ์ ในระดับปริญญาโท หลักสูตรการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลกับองค์กรหรือผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อวิทยานิพนธ์ เพื่อประกอบการศึกษาและกราบขอบพระคุณอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

ผู้สัมภาษณ์..... นิสิตชั้นปีที่..... เลขประจำตัวนิสิต.....

วันที่สัมภาษณ์..... ระยะเวลาสัมภาษณ์ เริ่ม..... สิ้นสุด.....

#### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. ชื่อบริษัท..... โทรศัพท์.....
2. ตำแหน่งผู้ตอบแบบสอบถาม.....
3. ปีที่เริ่มดำเนินการในประเทศไทย.....
4. กิจการของท่านดำเนินการเกี่ยวกับ.....
  - ลักษณะโครงการ.....
  - โครงการที่ดำเนินการไปแล้ว .....
  - โครงการที่กำลังดำเนินการอยู่.....
5. เงินทุนจดทะเบียนในประเทศไทย.....
6. บริษัทของท่านมีการร่วมทุนกับนักลงทุนชาวไทยหรือไม่.....

7. วัตถุประสงค์ในการร่วมทุนกับนักลงทุนชาวไทย ตอบได้หลายข้อ ตามลำดับความสำคัญของ (วัตถุประสงค์

ความสำคัญ			
มากที่สุด	มาก	น้อย	น้อยที่สุด
4	3	2	1

- 7.1 ต้องการความร่วมมือ ด้านการเงิน
- 7.3 ต้องการความร่วมมือ ด้านการตลาด
- 7.3 ต้องการความร่วมมือ ด้านการจัดการ
- 7.4 ต้องการความร่วมมือ ด้านเทคโนโลยี
- 7.5 อื่นๆ โปรดระบุ.....
8. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทเป็นบุคคลสัญชาติใด.....
9. จำนวนพนักงานในบริษัท (สัญชาติ / ทั้งประเภทรายเดือนและรายวัน)  
รวมคน.....คน แบ่งเป็น หญิง.....คน ชาย.....คน
10. บริษัทของท่านมียอดขายเฉลี่ยปีละ.....บาท
11. ตลาดหลักของสินค้าบริษัทท่านอยู่ที่ใด ( ) ชาวไทย ( )

## ส่วนที่ 2 แบบสัมภาษณ์เชิงลึก

**2.1 สัมภาษณ์ความคิดเห็นในการตัดสินใจลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติในประเทศไทย** (ถามบริษัทภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน ช่วงเวลาก่อนที่จะตัดสินใจทำธุรกิจในประเทศไทยมีการพิจารณาปัจจัยเรื่องใดบ้าง และเหตุผลดังต่อไปนี้จะมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของท่านหรือไม่)

1. เพราะเหตุใด ท่านจึงตัดสินใจลงทุนทำธุรกิจในประเทศไทย
2. ท่านมีข้อมูลเกี่ยวกับประเทศไทยมากเพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนหรือไม่ มีวิธีการพิจารณาและศึกษาข้อมูลจากแหล่งใด หน่วยงานใด เป็นหลัก
3. ท่านทราบเรื่องนโยบายการสนับสนุนการลงทุนทำธุรกิจของรัฐบาลไทย (BOI) หรือไม่ ในส่วนของภาคบริการ (ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) มีผลต่อการตัดสินใจทำธุรกิจของท่านหรือไม่ อย่างไร
4. เนื่องจากแต่ละประเทศจะมีข้อจำกัดเรื่องกฎหมายในการทำธุรกิจเป็นสำคัญ ท่านมีวิธีในการพิจารณาเรื่องกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ไทยอย่างไร ศึกษาด้วย/อาทิเช่น มีบริษัทที่ปรึกษา) เมื่อติดขัดปัญหาท่านมีวิธีการแก้ปัญหา(ตนเอง/เหล่านั้น)อย่างไร
5. ท่านมีความเห็นว่า กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ไทย มีความชัดเจนหรือไม่ อย่างไร เพื่อความเหมาะสมกับการลงทุนของบริษัทต่างชาติท่านมีข้อเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางในเรื่องนี้อย่างไร

## 2.2 ศึกษาขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติในประเทศไทย รวมถึง ปัญหาและอุปสรรค

1. บริษัทท่านมีนโยบายในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอย่างไร
2. ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ท่านสนใจลงทุนในประเทศไทยมากที่สุดคืออะไร เพราะเหตุใด ท่านจึงตัดสินใจทำธุรกิจประเภทนั้นๆ
3. จังหวัดใดที่ท่านมองว่ามีศักยภาพในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์มากที่สุด และเพราะสาเหตุใด (จังหวัด 3 เรียงลำดับความสำคัญ)
4. ด้านเงินทุนที่ท่านใช้ในการลงทุนในประเทศไทยมาจากแหล่งใด บริษัทแม่ สถาบันการเงินในประเทศของท่านหรือในประเทศไทย หรือ ร่วมทุนกับคนไทย(
5. เมื่อท่านตัดสินใจทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยแล้ว ท่านมี วิธีการและขั้นตอน เริ่มต้นดำเนินธุรกิจนี้อย่างไร หากพบปัญหา ท่านมีแนวทางแก้ไขอย่างไร
6. ขั้นตอนในการเริ่มทำธุรกิจในประเทศไทยมีความเหมือนหรือแตกต่างจากขั้นตอนในประเทศญี่ปุ่นหรือไม่ อย่างไรและด้านใดบ้าง
7. ท่านใช้ระบบ การบริหารจัดการองค์กรของบริษัทแบบญี่ปุ่นหรือแบบไทย มีปัญหาเรื่องใดหรือไม่ อย่างไร หากมีปัญหามีแนวทางแก้ปัญหาในเรื่องดังกล่าวอย่างไร
8. ท่านบริหารจัดการในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้ อย่างไร พบปัญหา และมีแนวทางแก้ไขอย่างไร))
  - 7.1 ด้านบุคลากรผู้เชี่ยวชาญ พิจารณาอย่างไร(พนักงาน/ผู้บริหาร)
  - 7.2 ด้านการตลาดพิจารณาด้านใดบ้าง
    - กลุ่มใดเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
    - โครงการท่านมีความแตกต่างจากคู่แข่งอย่างไร (จุดแข็ง จุดอ่อน)
9. ผลตอบแทนจากการลงทุนในประเทศไทยสูงกว่าประเทศของท่านหรือประเทศอื่นหรือไม่ อย่างไร
10. การเกิด ASEAN ECONOMIC COMMUNITY 2015 จะส่งผลกระทบต่อบริษัทของท่านด้วยหรือไม่ ท่านมีความคิดเห็นต่อเรื่องนี้อย่างไร

## 2.3 ข้อเสนอแนะอื่นๆ

-----กราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง-----



### แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญาโท

หัวข้อ ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทย  
กรณีศึกษา บจก. โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บมจ. ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของวิชา วิทยานิพนธ์ ในระดับปริญญาโท หลักสูตรการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลกับองค์กรหรือผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อวิทยานิพนธ์ เพื่อประกอบการศึกษาและกราบขอบพระคุณอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

ผู้สัมภาษณ์..... นิสิตชั้นปีที่..... เลขประจำตัวนิสิต.....

วันที่สัมภาษณ์..... ระยะเวลาสัมภาษณ์ เริ่ม..... สิ้นสุด.....

(สำหรับนักวิชาการ คณาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุน)

#### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ผู้ตอบคำถาม.....

ตำแหน่ง.....

สถานที่ทำงาน.....

ประวัติความเป็นมา.....

#### ส่วนที่ 2 เพื่อทราบถึงขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติในประเทศไทย

- ขอรบกวนช่องทางในการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยของบริษัทต่างชาติ (ผ่านทางหน่วยงานใด)
- ช่องทางในการเข้ามาลงทุนของบริษัทต่างชาติ (ญี่ปุ่น / สิงคโปร์) เหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร

- ขอรบลำดับขั้นตอนในการเข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยของบริษัทต่างชาติ
- ขั้นตอนในการเข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติ (ญี่ปุ่น / สิงคโปร์) เหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร
- ด้านการเงิน (หาแหล่งเงินทุนจากที่ใด / บริษัทแม่ สถาบันการเงินในประเทศของตนหรือในประเทศไทย หรือ ร่วมทุนกับคนไทย)
- ด้านกฎหมายบริษัทต่างชาติจะต้องพิจารณากฎหมายใดในการประกอบธุรกิจบ้าง

### ส่วนที่ 3 เพื่อทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติในประเทศไทย (เลือกศึกษาเฉพาะบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์)

- เพราะเหตุใดบริษัทต่างชาติจึงเลือกลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (เช่น ความเหมาะสมด้านทำเลที่ตั้งภูมิศาสตร์ในระดับภูมิภาค / การขยายตัวของเศรษฐกิจ และภาคธุรกิจ / ข้อกฎหมาย / การสนับสนุนจากภาครัฐ )
- ความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อจำกัด ปัญหา หรืออุปสรรคในด้านใดบ้างที่เกี่ยวข้องกับการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยของบริษัทต่างชาติ(ด้านกฎหมาย / ข้อกำหนด)
- ปัจจุบันการสนับสนุนของภาครัฐในด้านการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงพอที่จะทำให้บริษัทต่างชาติตัดสินใจลงทุนหรือไม่ อย่างไร และท่านเห็นควรว่ารัฐบาลไทยควรจะมีปฏิบัติอย่างไร(กฎหมาย / ข้อกำหนด / มาตรการสนับสนุน)
- ความคิดเห็นต่อศักยภาพในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยระหว่างบริษัทต่างชาติดกับผู้ประกอบการไทย มีจุดแข็ง และจุดอ่อน แตกต่างกันอย่างใด (การบริหารจัดการการเงิน การตลาด เทคโนโลยี)
- ปัจจุบันการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยของบริษัทต่างชาติ ส่งผลต่อกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ในด้านใดบ้างและควรจะต้องปรับตัวอย่างไร

### ส่วนที่ 4 เพื่อทราบความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

- ความคิดเห็นต่อการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนกับการลงทุนในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่าจะส่งผลต่อผู้ประกอบการไทยจากการเข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคตภายหลังการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

- กรุณาอธิบายถึงโอกาสและหนทางในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ภายหลังจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะอื่นๆ

.....

.....

.....

.....

.....

-----กราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง-----

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY





แบบสัมภาษณ์การจัดทำวิทยานิพนธ์ปริญญาโท

หัวข้อ ขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์ในประเทศไทย  
ไทย กรณีศึกษา บจก. โคโตบุกิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บมจ. ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล

แบบสัมภาษณ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของวิชา วิทยานิพนธ์ ในระดับปริญญาโท หลักสูตรการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลกับองค์กรหรือผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อวิทยานิพนธ์ เพื่อประกอบการศึกษาและกราบขอบพระคุณอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

ผู้สัมภาษณ์..... นิสิตชั้นปีที่..... เลขประจำตัวนิสิต.....

วันที่สัมภาษณ์..... ระยะเวลาสัมภาษณ์ เริ่ม..... สิ้นสุด.....

(สำหรับนักวิชาการ คณาจารย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุน)

**ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป**

ผู้ตอบคำถาม.....

ตำแหน่ง.....

สถานที่ทำงาน.....

ประวัติความเป็นมา.....

**ส่วนที่ 2 เพื่อทราบถึงขั้นตอนในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติในประเทศไทย**

- บริษัทต่างชาติจะต้องพิจารณากฎหมายในด้านใดบ้าง ก่อนที่จะเข้ามาประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กรุณาอธิบาย
- ปัจจุบันบริษัทต่างชาติที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (ธุรกิจจัดสรร/ คอนโดมิเนียม) สามารถครอบครองที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร ปัจจุบันเป็นรูปแบบใด กรุณาอธิบาย
- ขอทราบระยะเวลาของขั้นตอนในการติดต่อเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของบริษัทต่างชาติกับสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ใช้ระยะเวลานานเท่าใดจึงจะเสร็จสิ้น เหมือนหรือแตกต่างกันหรือไม่

**ส่วนที่ 3 เพื่อทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทต่างชาติในประเทศไทย** (เลือกศึกษาเฉพาะบริษัทญี่ปุ่นและบริษัทสิงคโปร์)

- ปัญหาใดของบริษัทต่างชาติที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่หน่วยงานของท่าน ประสบพบเจอมากที่สุด และมีแนวทางแก้ปัญหาในเรื่องนั้นอย่างไร

**ส่วนที่ 4 เพื่อทราบความคิดเห็นเกี่ยวกับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน**

- ความคิดเห็นต่อการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนกับการลงทุนในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ปัญหาและอุปสรรคที่ท่านคิดว่าส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการไทยจากการเข้ามาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้นในอนาคตภายหลังการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน
- กรุณาอธิบายถึงโอกาสและหนทางในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ภายหลังการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน

**ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะอื่นๆ**

.....

.....

-----กราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง-----



ภาคผนวก ข

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## กฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

### 1. ระเบียบกรมที่ดินเรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย<sup>26</sup>

1.1 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทย สรุปได้ 5 หัวข้อดังนี้

1.) การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น โดยพิจารณาตามกฎหมายและกฎระเบียบ ในหมวด 9 การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภทตามมาตรา 97 และ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคล ดังนี้

#### กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

หมวด 9 การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภทแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา 97 นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

(1) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณีเพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

(2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

(3) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนหรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

(4) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

มาตรา 98 ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 97 เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้นแล้วแต่กรณี ในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวในมาตรา 97 ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว

จากมาตราดังกล่าวข้างต้นสรุปได้ว่า

<sup>26</sup> สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน, "2556," [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th).

(1) กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดต้องมีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียนและผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น

(2) กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้วห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้วต้องมีคนต่างด้าวมูลค่าไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมดและผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน

ซึ่งหลักเกณฑ์ในการขอได้มาซึ่งที่ดินในรูปนิติบุคคลที่จดทะเบียนแล้วต้องอยู่ภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้นโดยให้สอบสวนว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 97 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่หากไม่เป็นจึงรับโอนที่ดิน

**2.) การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว** โดยพิจารณาตามกฎหมายและกฎระเบียบตามมาตรา 74 วรรคสอง และมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีหลักเกณฑ์ว่า คนไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวมีสัทธิรับโอนที่ดินในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) และในฐานะที่เป็นทรัพย์สินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่มิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) ได้โดยไม่จำกัดจำนวนเนื้อที่โดยมีหลักเกณฑ์ว่า จะต้องยืนยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้ซื้อที่มีสัญชาติไทยมิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่นำหามาได้ร่วมกัน

### **กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ**

หมวด 6 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา 74 ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณีถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด

หมวด 8 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา 86 คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญา ซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบท บัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วยภายใต้บังคับ มาตรา 84 คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อ ใช้เป็นที่อยู่อาศัยประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม

การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนาต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง และต้องได้รับ อนุญาตจากรัฐมนตรี

3.) การขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามระเบียบกรมที่ดิน พ.ศ. 2547 โดยมีหลักเกณฑ์ว่า การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศไทยได้ต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 2 ประการหากขาดหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งก็ไม่อาจที่จะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้กล่าวคือ

3.1 ต้องเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 19 และมาตรา 30 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

3.2 การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลดังกล่าวในข้อ 3.1 เมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 โดยมีข้อยกเว้นว่าอาคารชุดใดที่จะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราร้อยละสี่สิบเก้าอาคารชุดนั้นจะต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาลหรือเขตเมืองพัทยาที่มีที่ดินทั้งหมดไม่เกินห้าไร่มีห้องชุดไม่น้อยกว่าสี่สิบห้องชุดได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปีก่อนวันที่จะขอให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินร้อยละสี่สิบเก้าและอาคารชุดนั้นต้องไม่ตั้งอยู่ในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหารและเมื่อครบกำหนดเวลาห้าปีกฎหมายบัญญัติให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่ได้ห้องชุดมาสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นต่อไปได้แม้ว่าจะเกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

#### กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

หมวด 2 กรรมสิทธิ์ในห้องชุด แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และของนิติบุคคลบางประเภทดังกล่าวโดยอนุโลม เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ให้ยกเลิกมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน “มาตรา 19 ทวิ อาคารชุด แต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ยกจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6”

มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ให้ยกเลิกความตามมาตรา 19 จัตวา แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน “มาตรา 19 จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19 ตรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่า เป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา 19 ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทั้งผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยอมรับโอนไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 19 ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด 4 ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ยอมรับโอนนั้น”

มาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ให้ยกเลิกความใน (1) ของมาตรา 19 เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ข้อความนี้แทน “(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณีเมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ”

หมวด 4 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 30 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 6 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

**4.) การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของนิติบุคคลภายใต้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน** ตามมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520, ตามมาตรา 44 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และมาตรา 19(2) และ (4) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาดังนี้

การรับโอนที่ดิน แยกเป็น 2 กรณีคือ 1) การรับโอนที่ดิน ตามมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 กรณีเป็นนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และได้รับสิทธิประโยชน์ให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.

2520 และตามมาตรา 44 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น จึงไม่ต้องสอบสวนว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 97 หรือ 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ โดยต้องเสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งการก่อนจดทะเบียน 2) การรับโอนที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีเป็นนิติบุคคลที่ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ ตามมาตรา 27 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 และตามมาตรา 44 พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจึงต้องสอบสวนว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 97 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ถ้าเป็นก็ไม่สามารถรับโอนได้ แต่ถ้าไม่เป็นก็เสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งการก่อนจดทะเบียน

### กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

หมวด 3 สิทธิประโยชน์ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ตามมาตรา 27 ให้ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามจำนวนที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่นในกรณีที่ได้รับส่งเสริมซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินเลิกกิจการที่ได้รับการส่งเสริมหรือโอนกิจการนั้นให้แก่ผู้อื่น ผู้ได้รับการส่งเสริมต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่เลิกหรือโอนกิจการ มิฉะนั้นให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวด 2 กรรมสิทธิ์ในท้องที่แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 19 ให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนต่างด้าว และของนิติบุคคลบางประเภทดังกล่าวโดยอนุโลม เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

5.) การเช่าที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศไทยสำหรับใช้เฉพาะกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2543 มาตรา 5 วรรคสอง และมาตรา 11 ในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 กล่าวคือ สามารถทำสัญญาเช่าได้ไม่เกิน 30 ปี และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงสามารถต่อสัญญาได้อีกไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา ซึ่งคนต่างด้าวสามารถเลือกเช่าที่ดินโดยมีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งร้อยไร่ หรือเกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ก็ได้



โดยขอกว่า ในข้อ 6 ในกรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 97 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า การประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมนั้น จะต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า โดยต้องนำ เงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศตามจำนวนเงินลงทุนทั้งหมด

## 1.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องการดำเนินธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย จำนวน 8 ฉบับ ดังนี้

### 1.) พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542

โดยจะขอกว่าสรุปดังนี้ เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องไปถึงการจัดตั้งองค์กรเพื่อประกอบธุรกิจเพื่อแสวงหาผลกำไรทุกประเภท เพราะกฎหมายประกอบธุรกิจคนต่างด้าวให้คำนิยามไว้ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ว่า ธุรกิจที่เป็นคนต่างด้าวหมายถึง

- (1) บุคคลธรรมดาซึ่งไม่มีสัญชาติไทย
- (2) นิติบุคคลซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในประเทศไทย
- (3) นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทย และมีลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) นิติบุคคลซึ่งมีหุ้นอันเป็นทุนตั้งแต่กึ่งหนึ่งของนิติบุคคลนั้นถือโดยบุคคลตาม (1) หรือ (2) หรือนิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) หรือ (2) ลงทุนมีมูลค่าตั้งแต่กึ่งหนึ่งของทุนทั้งหมดในนิติบุคคลนั้น
  - (ข) ห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนซึ่งหุ้นส่วนผู้จัดการหรือผู้จัดการเป็นบุคคลตาม (1)
  - (ค) นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทย ซึ่งมีหุ้นอันเป็นทุนตั้งแต่กึ่งหนึ่งของนิติบุคคลนั้นถือโดยบุคคลตาม (1) (2) หรือ (3) หรือนิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) (2) หรือ (3) ลงทุนมีมูลค่าตั้งแต่กึ่งหนึ่งของทุนทั้งหมดในนิติบุคคลนั้น

การที่กฎหมายกำหนดคำนิยาม “คนต่างด้าว” ดังกล่าว ก็หมายความว่าถ้าองค์กรธุรกิจประเภทใดมีลักษณะดังคำนิยามที่กำหนดข้างต้น กฎหมายถือว่าธุรกิจนั้นเป็นธุรกิจของคนต่างด้าว ซึ่งจะถูกห้ามมิให้ประกอบธุรกิจประเภทต่างๆ หลายอย่าง ตามที่ได้กำหนดอยู่ในบัญชีรวม 3 บัญชี หากคนต่างด้าวไม่ได้ประกอบธุรกิจในประเภทที่ระบุอยู่ในบัญชีรายชื่อของธุรกิจทั้ง 3 บัญชีนั้น ก็ไม่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายฉบับนี้

การประกอบธุรกิจในขณะที่เป็นคนต่างด้าวนี้เองที่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว ซึ่งมีสาระสำคัญคือ มีบทบัญญัติเป็นข้อห้ามมิให้ประกอบธุรกิจที่อยู่ในบัญชีท้ายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 รวม 3 บัญชี ดังต่อไปนี้

### บัญชีหนึ่ง

ธุรกิจที่ไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวประกอบกิจการด้วยเหตุผลพิเศษ

- (1) การทำกิจการหนังสือพิมพ์ การทำกิจการสถานีวิทยุกระจายเสียง หรือสถานีวิทยุโทรทัศน์
- (2) การทำนา ทำไร่ หรือทำสวน
- (3) การเลี้ยงสัตว์
- (4) การทำป่าไม้และการแปรรูปไม้จากป่าธรรมชาติ
- (5) การทำการประมงเฉพาะการจับสัตว์น้ำในน่านน้ำไทยและในเขตเศรษฐกิจจำเพาะของประเทศไทย
- (6) การสกัดสมุนไพรไทย
- (7) การค้าและการขายทอดตลาดโบราณวัตถุของไทย หรือที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของประเทศ
- (8) การทำหรือหล่อพระพุทธรูป และการทำบาตร
- (9) การค้าที่ดิน

### บัญชีสอง

ธุรกิจที่เกี่ยวกับความปลอดภัยหรือความมั่นคงของประเทศหรือมีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี ทัศนกรรมพื้นบ้าน หรือทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

หมวด 1 ธุรกิจที่เกี่ยวกับความปลอดภัยหรือความมั่นคงของประเทศ

- (1) การผลิต การจำหน่าย และการซ่อมบำรุง
- (2) อารูสปืน เครื่องกระสุนปืน ดินปืน วัตถุระเบิด
- (3) ส่วนประกอบของอารูสปืน เครื่องกระสุนปืน และวัตถุระเบิด

- (4) อาวุธยุทโธปกรณ์ เรือ อากาศยาน หรือยานพาหนะทางการทหาร
  - (5) อุปกรณ์หรือส่วนประกอบของอุปกรณ์สงครามทุกประเภท
  - (6) การขนส่งทางบก ทางน้ำ หรือทางอากาศในประเทศ รวมถึงกิจการการบินในประเทศ
- หมวด 2 ธุรกิจที่มีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี และหัตถกรรมพื้นบ้าน

- (1) การค้าของเก่า หรือศิลปวัตถุ ซึ่งเป็นงานศิลปกรรม หัตถกรรมของไทย
- (2) การผลิตเครื่องมือแกะสลัก
- (3) การเลี้ยงไหม การผลิตเส้นไหมไทย การทอผ้าไหมไทย หรือการพิมพ์ลวดลายผ้าไหมไทย
- (4) การผลิตเครื่องดนตรีไทย
- (5) การผลิตเครื่องทอง เครื่องเงิน เครื่องถม เครื่องทองลงหิน หรือเครื่องเงิน
- (6) การผลิตถ้วยชามหรือเครื่องปั้นดินเผาที่เป็นศิลปวัฒนธรรมไทย

หมวด 3 ธุรกิจที่มีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติหรือสิ่งแวดล้อม

- (1) การผลิตน้ำตาลจากอ้อย
- (2) การทำนาเกลือ รวมทั้งการทำเกลือสินเธาว์
- (3) การทำเกลือหิน
- (4) การทำเหมือง รวมทั้งการระเบิดหรือย่อยหิน
- (5) การแปรรูปไม้เพื่อทำเครื่องเรือนและเครื่องใช้สอย

ธุรกิจในบัญชีนี้ห้ามมิให้คนต่างด้าวทำ ด้วยเหตุผลที่เกี่ยวกับความมั่นคงของประเทศ หรือด้วย เหตุผลที่จะมีผลกระทบต่อศิลปวัฒนธรรม จารีตประเพณี และหัตถกรรมพื้นบ้าน หรือทรัพยากรธรรมชาติหรือสิ่งแวดล้อม เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์โดยการอนุมัติของคณะรัฐมนตรี

### บัญชีสาม

ธุรกิจที่คนไทยยังไม่มีความพร้อมที่จะแข่งขันในการประกอบกิจการกับคนต่างด้าว

- (1) การสีข้าวและการผลิตแป้งจากข้าวและพืชไร่
- (2) การทำการประมง เฉพาะการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ
- (3) การทำป่าไม้จากป่าปลูก
- (4) การผลิตไม้อัด แผ่นไม้วีเนียร์ ชิปบอร์ด หรือฮาร์ดบอร์ด
- (5) การผลิตปูนขาว
- (6) การทำกิจการบริการทางบัญชี
- (7) การทำกิจการบริการทางกฎหมาย
- (8) การทำกิจการบริการทางสถาปัตยกรรม
- (9) การทำการบริการทางวิศวกรรม
- (10) การก่อสร้าง ยกเว้น
  - (ก) การก่อสร้างสิ่งซึ่งเป็นการให้บริการพื้นฐานแก่ประชาชนด้านการสาธารณสุขโรคหรือการคมนาคมที่ต้องใช้เครื่องมือ เครื่องจักร เทคโนโลยี หรือความชำนาญในการก่อสร้างเป็นพิเศษ โดยมีทุนขั้นต่ำของคนต่างด้าวตั้งแต่ห้าร้อยล้านบาทขึ้นไป
  - (ข) การก่อสร้างประเภทอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- (11) การทำกิจการนายหน้าหรือตัวแทน ยกเว้น
  - (ก) การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริการที่เกี่ยวกับการซื้อขายล่วงหน้าซึ่งสินค้าเกษตร หรือตราสารทางการเงินหรือหลักทรัพย์
  - (ข) การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขายหรือจัดหาสินค้าหรือบริการที่จำเป็นต่อการผลิตหรือการให้บริการของวิสาหกิจในเครือเดียวกัน
  - (ค) การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนซื้อขาย จัดซื้อหรือจัดจำหน่าย หรือจัดหาตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศเพื่อการจำหน่ายซึ่งสินค้าที่ผลิตในประเทศหรือนำเข้ามาจากต่างประเทศ อันมีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจระหว่างประเทศโดยมีทุนขั้นต่ำของคนต่างด้าวตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป
  - (ง) การเป็นนายหน้าหรือตัวแทนประเภทอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(12) การขายทอดตลาด ยกเว้น

(ก) การขายทอดตลาดที่มีลักษณะเป็นการประมูลซื้อขายระหว่างประเทศที่ใช้การประมูลซื้อขายของเก่า วัตถุโบราณ หรือศิลปวัตถุซึ่งเป็นงานศิลปกรรม ทัศนกรรม หรือโบราณวัตถุของไทย หรือที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ของประเทศ

(ข) การขายทอดตลาดประเภทอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(13) การค้าภายในเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรพื้นเมืองที่ยังไม่มีกฎหมายห้ามไว้

(14) การค้าปลีกสินค้าทุกประเภทที่มีทุนขั้นต่ำรวมทั้งสิ้นน้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท หรือที่มีทุนขั้นต่ำของแต่ละร้านค้าน้อยกว่ายี่สิบล้านบาท

(15) การค้าส่งสินค้าทุกประเภทที่มีทุนขั้นต่ำของแต่ละร้านค้าน้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท

(16) การทำกิจการโฆษณา

(17) การทำกิจการโรงแรม เว้นแต่บริการจัดการโรงแรม

(18) การนำเที่ยว

(19) การขายอาหารหรือเครื่องดื่ม

(20) การทำกิจการเพาะขยายหรือปรับปรุงพันธุ์พืช

(21) การทำธุรกิจบริการอื่น ยกเว้นธุรกิจบริการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ธุรกิจตามบัญชีนี้ห้ามคนต่างด้าวทำด้วยเหตุผลว่าเป็นธุรกิจที่คนไทยยังไม่มีความพร้อมที่จะแข่งขันในการประกอบกิจการกับคนต่างด้าว แต่ก็มีข้อยกเว้นไว้ว่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมทะเบียนการค้าโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

## 2.) พระราชบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2535

โดยจะกล่าวถึงในหมวด 2 นิติบุคคล และบรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ หมวด 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

หมวด 2 นิติบุคคล ส่วนที่ 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา 65 นิติบุคคลจะมีขึ้นได้ก็แต่ด้วยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

มาตรา 66 นิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ที่ได้บัญญัติหรือกำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง

มาตรา 67 ภายใต้บังคับมาตรา 66 นิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น

มาตรา 68 ภูมิลำเนาของนิติบุคคลได้แก่ถิ่นอันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่หรือถิ่นอันเป็นที่ตั้งที่ทำการ หรือถิ่นที่ได้เลือกเอาเป็นภูมิลำเนาเฉพาะการตามข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง

มาตรา 69 ในกรณีที่นิติบุคคลมีที่ตั้งทำการหลายแห่งหรือมีสำนักงานสาขา ให้ถือว่าถิ่นอันเป็นที่ตั้งของที่ทำการหรือของสำนักงานสาขาเป็นภูมิลำเนาในส่วนกิจการอันได้กระทำ ณ ที่นั้นด้วย

มาตรา 70 นิติบุคคลต้องมีผู้แทนคนหนึ่งหรือหลายคน ทั้งนี้ตามที่กฎหมายข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งจะได้กำหนดไว้ความประสงค์ของนิติบุคคลย่อมแสดงออกโดยผู้แทนของนิติบุคคล

มาตรา 71 ในกรณีที่นิติบุคคลมีผู้แทนหลายคน การดำเนินกิจการของนิติบุคคลให้เป็นไปตามเสียงข้างมากของผู้แทนของนิติบุคคลนั้น เว้นแต่จะได้มีข้อกำหนดไว้เป็นประการอื่นในกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง

มาตรา 72 การเปลี่ยนตัวผู้แทนของนิติบุคคล หรือการจำกัดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอำนาจของผู้แทนของนิติบุคคล ให้มีผลต่อเมื่อได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งแล้ว แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้กระทำการโดยสุจริตมิได้

มาตรา 73 ถ้ามีตำแหน่งว่างลงในจำนวนผู้แทนของนิติบุคคล และมีเหตุอันควรเชื่อว่าการปล่อยตำแหน่งว่างไว้น่าจะเกิดความเสียหายขึ้นได้ เมื่อผู้มีส่วนได้เสียหรือพนักงานอัยการร้องขอ ศาลจะแต่งตั้งผู้แทนชั่วคราวขึ้นก็ได้

มาตรา 74 ถ้าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคลในการอันใด ผู้แทนของนิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้แทนในการอันนั้นไม่ได้

มาตรา 75 ถ้ากรณีตามมาตรา 74 เป็นเหตุให้ไม่มีผู้แทนของนิติบุคคลเหลืออยู่หรือผู้แทนของนิติบุคคลที่เหลืออยู่มีจำนวนไม่พอจะเป็นองค์ประชุม หรือไม่พอจะระทำการอันนั้นได้หากกฎหมาย

ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งของนิติบุคคลนั้น มิได้มีข้อกำหนดในเรื่องนี้ไว้เป็นอย่างอื่นให้นำความใน มาตรา 73 มาใช้บังคับเพื่อตั้งผู้แทนเฉพาะการโดยอนุโลม

มาตรา 76 ถ้าการกระทำตามหน้าที่ของผู้แทนของนิติบุคคลหรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล เป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น นิติบุคคลนั้นต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายนั้น แต่ไม่สูญเสียสิทธิที่จะไล่เบี้ยเอาแก่ผู้ก่อความเสียหายถ้าความเสียหายแก่บุคคลอื่น เกิดจากการกระทำที่ไม่อยู่ในขอบวัตถุประสงค์หรืออำนาจหน้าที่ของนิติบุคคล บรรดาบุคคลดังกล่าว ตามวรรคหนึ่งที่ได้เห็นชอบให้กระทำการนั้นหรือได้เป็นผู้กระทำการดังกล่าว ต้องร่วมกันรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ที่ได้รับความเสียหายนั้น

มาตรา 77 ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยตัวแทนแห่งประมวลกฎหมายนี้ มาใช้บังคับแก่ความเกี่ยวพันระหว่างนิติบุคคลกับผู้แทนของนิติบุคคล และระหว่างนิติบุคคล หรือผู้แทนของนิติบุคคลกับบุคคลภายนอก โดยอนุโลม

บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ หมวด 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา 540 อสังหาริมทรัพย์ ท่านห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้นท่านก็ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี

อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวมานี้ เมื่อสิ้นลงแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา

มาตรา 541 สัญญาเช่านั้นจะทำการเป็นกำหนดว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็ได้

### 3.) พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

โดยจะกล่าวถึงในหมวด 6 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาตรา 71-74 หมวด 8 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว มาตรา 86-96 และหมวด 9 การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคล บางประเภทมาตรา 97 และ 98

หมวด 6 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา 71 ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นในกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว

ให้เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาอื่นได้ด้วย เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา 72 ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินใบได้ส่วนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ฦกรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

มาตรา 73 เมื่อปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่านิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นเป็นโมฆะกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้หากนิติกรรมที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียนนั้นปรากฏว่าเป็นโมฆะกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในเมื่อคู่กรณีฝ่ายที่อาจเสียหายยืนยันให้จด

มาตรา 74 ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณีถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเล็งกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด

หมวด 8 การกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว

มาตรา 86 คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญา ซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบท บัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วยภายใต้บังคับ มาตรา 84 คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อ ใช้เป็นที่อยู่อาศัยประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนาต้องเป็น ไปตามเงื่อนไข และวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

มาตรา 87 จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้ตามความใน มาตรา ก่อน มีกำหนดดังนี้ (1) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน 1 ไร่ (2) ที่ใช้เพื่อพาณิชย์กรรม ไม่เกิน 1 ไร่ (3) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่



เกิน 10 ไร่ (4) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบคลุมไม่เกิน 10 ไร่ (5) การศาสนาไม่เกิน 1 ไร่ (6) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน 5 ไร่ (7) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ครอบคลุมไม่เกิน 1/2 ไร่ โดยหากคนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีสิทธิในที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรม เกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน (3) ถ้าเห็นเป็นการสมควร คณะรัฐมนตรี จะขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้

มาตรา 88 บทบัญญัติใน มาตรา 87 มิให้กระทบกระเทือนแก่ที่ดิน ของคนต่างด้าวที่มีอยู่แล้ว เกินกำหนดตามความใน มาตรา 87 ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ส่วนผู้ที่มีที่ดินอยู่น้อยกว่า กำหนด หรือผู้ที่ได้จำหน่ายที่ดินเดิมของตนไป อาจได้มาซึ่งที่ดินได้ อีกแต่รวมแล้วต้องไม่เกินกำหนดตาม มาตรา 87

มาตรา 89 เมื่อคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อ กิจการใด ผู้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินเพื่อกิจการนั้น จะใช้เพื่อกิจการอื่น ไม่ได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตให้ใช้เพื่อกิจการอื่นใหม่ ตามจำนวนที่ ไม่เกินกำหนดใน มาตรา 87 ถ้าจะไม่ใช้ที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตนั้น ต้องแจ้งให้ทราบตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงภายใน กำหนดสามสิบวันนับแต่วันไม่ใช้ที่ดินนั้นคนต่างด้าวผู้ใดประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นใหม่ ให้ขออนุญาต ใหม่ต่อรัฐมนตรีตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ถ้า รัฐมนตรีเห็นสมควรก็ให้อำนาจอนุญาต

มาตรา 90 คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าไม่ใช้ที่ดินนั้นต่อไป หรือได้ใช้ที่ดิน เพื่อกิจการอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต ใหม่ ให้จัดการจำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อย กว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เป็นหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา 91 คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าได้รับอนุญาตใหม่ให้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่น ซึ่งจำนวนที่ดินที่ได้ รับอนุญาตนี้ลดลง ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินนั้นภายในเวลาที่อธิบดี กำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่ให้เป็นหนึ่งปี ถ้า พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา 92 คนต่างด้าวผู้ใดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน ตามความใน มาตรา 87 วรรคสอง ถ้าไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรี กำหนด ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาเกินกว่าจำนวน ที่กำหนดไว้แล้ว ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อย- แปดสิบวัน แต่ไม่ให้เป็นหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดี มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

มาตรา 93 คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดก ในฐานะ ที่เป็นทายาทโดยธรรมรัฐมนตรี จะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น แต่ เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความใน มาตรา 87 ก็ได้

มาตรา 94 บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่ อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่าย ที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความ ในหมวด 3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 95 ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลัง ผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวให้คงมีสิทธิถือที่ดิน ได้เท่าที่ คนต่างด้าวนั้นจะพึงมี นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่ายและให้นำบท บัญญัติ มาตรา 94 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 96 เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินแห่งใดในฐานะเป็น เจ้าของของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามความใน มาตรา 97 หรือ มาตรา 98 ให้อธิบดีมีอำนาจทำการจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติ มาตรา 94 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 96 ทวิ บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดย อาศัยบทสนธิสัญญาตาม มาตรา 86 วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคน ต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่ อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎ กระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการ ส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริม การลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

(2) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี

(3) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขต กรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณ ที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

มาตรา 96 ทริ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตาม มาตรา 96 ทวิ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดใน กฎกระทรวงตาม มาตรา 96 ทวิ วรรคสอง ให้จัดการจำหน่ายที่ดิน ในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อย- แปดสิบวันแต่ไม่เกินหนึ่งปีถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมี อำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่ง

ที่ดินตาม มาตรา 96 ทวิ ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปี นับแต่วันจดทะเบียนการได้มา ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

หมวด 9 การกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท

#### มาตรา 97 นิติบุคคลดังต่อไปนี้ให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

(1) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณีเพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้บริษัทจำกัดใดออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

(2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวมูลค่าเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

(3) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนหรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

(4) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

มาตรา 98 ในกรณีที่ดินบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 97 เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้นแล้วแต่กรณี ในนิติบุคคลอื่นตามนัยที่กล่าวในมาตรา 97 ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นนั้นเป็นคนต่างด้าว

#### 4.) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2552 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

โดยจะกล่าวถึงในหมวด 2 กรรมสิทธิ์ในห้องชุด มาตรา 19 และหมวด 4 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาตรา 30

หมวด 2 กรรมสิทธิ์ในห้องชุด แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522ให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวและของนิติบุคคลบางประเภทซึ่งมีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และของนิติ

บุคคลบางประเภทดังกล่าวโดยอนุโลม เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นโดยจะต้องอยู่ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง โดยแสดงหลักฐานหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม. 11, ตม. 15 หรือ ตม. 17 อย่างใดอย่างหนึ่งแล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยกองตรวจคนเข้าเมืองสำนักงานตำรวจแห่งชาติ หรือ สำหรับคนต่างด้าวที่มีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าวมียุติอำนาจอยู่ก็สามารถใช้เป็นหลักฐานขอได้มาซึ่ง กรรมสิทธิ์ในห้องชุดในกรณีนี้ได้ โดยไม่ต้องนำหนังสือเดินทางมาแสดงอีก

(2) เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักร ตามกฎหมายว่า ด้วยการส่งเสริมการลงทุนโดยแสดงหลักฐานหนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคน ต่างด้าว และหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าว ที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในประเทศไทยตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(3) เป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย โดยแสดงหลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย เช่น บริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือ ห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ต้องแสดงหลักฐานหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมทะเบียนการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น

(4) เป็นนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน โดยแสดงหลักฐานหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่รับรองว่าเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ให้ยกเลิกความตามมาตรา 19 จัตวาแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน “มาตรา 19 จัตวา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานตามมาตรา 19 ตรี และตรวจสอบแล้วเห็นว่าเป็นเอกสารและหลักฐานที่ถูกต้องตามมาตรา 19 ตรี และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 ทั้งผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วและผู้ที่ยังไม่ถือกรรมสิทธิ์ที่กำหนด

ไว้ในมาตรา 19 ทวิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามหมวด 4 ให้แก่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลผู้ขอรับโอนนั้น”

มาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ให้ยกเลิกความใน (1) ของมาตรา 19 เบญจ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และให้ใช้ข้อความนี้แทน “(1) เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณีเมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ”

หมวด 4 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

มาตรา 30 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 6 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกฎกระทรวงที่ออกตามบทบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม

#### เอกสารประกอบการจดทะเบียนอาคารชุด

ในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ศ. 2523 กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. 2554 ผู้ขอจะต้องนำหลักฐานต่าง ๆ มายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ ดังนี้

1. โฉนดที่ดิน
2. แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมแสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพเป็นจริง มาตรา 1: 500 หรือ 1: 1000 หรือความเหมาะสม
3. แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้น โดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ และ/หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
4. แผนผังแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินบุคคล และ/หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจาก เจ้าพนักงานท้องถิ่น
5. แผนผังแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินกลาง และ/หรือแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจาก เจ้าพนักงานท้องถิ่น

6. รายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล
7. รายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินกลาง
8. หมายเลขประจำห้องชุดแต่ละห้องชุด
9. บัญชีแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางแต่ละห้องชุด (อช.5)
10. คำรับรองของผู้ขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพัน เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
11. ร่างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
12. ใบอนุญาตให้ก่อสร้าง (อ.1) หรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)
13. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) ในกรณีที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ
14. หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศ หรือตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตั้งอยู่ภายในเขตดังกล่าว
15. หลักฐานความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม จากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กรมโครงการของเอกชน ซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักอาศัยตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ที่อยู่ในเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งใช้วิธีแจ้งต่อพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือกรณีโครงการที่อยู่นอกเขตท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงาน ฯ ในชั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดตามประกาศ กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539)
16. หลักฐานบุคคลผู้ยื่นคำขอ
  - 16.1 บุคคลธรรมดา ได้แก่ บัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน หากเป็นกรณีมอบอำนาจ ให้แก่บุคคลอื่นกระทำการแทนให้แสดง ใบมอบอำนาจ รวมทั้งสำเนาทะเบียนบ้าน และบัตรประชาชนของผู้รับมอบด้วย

## 16.2 นิติบุคคล

- หนังสือรับรองการจดทะเบียนของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
- หนังสือบริคณห์สนธิ
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น โดยแสดงสัญชาติและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกคนที่นายทะเบียนพาณิชย์รับรองแล้วในปัจจุบัน
- รายงานการประชุมกรรมการบริษัท
- ใบทะเบียนการค้า
- การจดทะเบียนการค้ากับสรรพากร
- บัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของกรรมการบริษัท

## 17. ค่าธรรมเนียมในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

- (1) ค่าคำขอ 20 บาท
- (2) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด 2,000 บาท
- (3) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2) ห้องละ 200 บาท
- (4) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศรายละ 20 บาท
- (5) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 2,000 บาท
- (6) ค่าพยานให้แก่พยานคนละ 20 บาท

## 5.) พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

### การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

การขออนุญาตจัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐาน และรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์
2. ในกรณีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนองให้แสดงบันทึกความยินยอม ให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว
3. แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของที่ดินแต่ละแปลง
4. โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้างและกำหนดเวลาที่จะนำให้แล้วเสร็จในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมด หรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดินให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้ว เสร็จนั้นด้วย
5. แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
6. วิธีการ จำหน่ายที่ดินจัดสรร และการชำระราคาหรือค่าตอบแทน
7. ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
8. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
9. ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
10. ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
11. การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว โดยไม่มีเหตุผลอันสมควรให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว



12. ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

13. การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนด 7 วัน นับแต่

13.1 วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบให้ทำการจัดสรรที่ดิน

13.2 วันที่คณะกรรมการกลางให้ความเห็นชอบให้ทำการจัดสรร ในกรณีที่มีการอุทธรณ์

14. ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญญัตินี้ด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิ หรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ได้ระบุไว้ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และภาระการจำนอง

15. อัตราค่าธรรมเนียม ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544

15.1 ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(ก) จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรม ไร่ละ 100 บาท

(ข) จัดสรรที่ดินประเภทอื่น ไร่ละ 250 บาท เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่

15.2 การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 3,000 บาท

#### 6.) พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520

โดยจะกล่าวถึงในหมวดหมวด 3 สิทธิประโยชน์ ตามมาตรา 27 ให้ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามจำนวนที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่น ในกรณีที่ผู้ได้รับการส่งเสริมซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินเลิกกิจการที่ได้รับการส่งเสริมหรือโอนกิจการนั้นให้แก่ผู้อื่น ผู้ได้รับการส่งเสริมต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ภายในหนึ่ง

ปีนับแต่วันที่เลิกหรือโอนกิจการ มิฉะนั้นให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดิน

#### 7.) พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522

โดยจะกล่าวถึงในหมวด 2 นิคมอุตสาหกรรม ส่วนที่ 1 การจัดตั้ง มาตรา 44 ผู้ประกอบอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการค้าเพื่อส่งออกอาจได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ในนิคมอุตสาหกรรมหรือในเขตอุตสาหกรรมส่งออก แล้วแต่กรณี เพื่อประกอบกิจการได้ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการเห็นสมควรแม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะพึงมีได้ตามกฎหมายอื่น ในกรณีที่ผู้ประกอบอุตสาหกรรมหรือผู้ประกอบการค้าเพื่อส่งออกซึ่งเป็นคนต่างด้าว เลิกกิจการหรือโอนกิจการให้แก่ผู้อื่น ผู้ประกอบอุตสาหกรรม หรือผู้ประกอบการค้าเพื่อส่งออกต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์และส่วนควบกับที่ดินนั้นให้แก่ ก.น.อ. หรือผู้รับโอนกิจการ แล้วแต่กรณีภายในเวลาสามปีนับแต่วันที่เลิกหรือโอนกิจการ มิฉะนั้นให้อธิบดีกรมที่ดินจำหน่ายที่ดินและส่วนควบกับที่ดินนั้นให้แก่ ก.น.อ. หรือบุคคลอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดิน

#### 8.) พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542

โดยทั่วไปคนต่างด้าวสามารถเช่าที่ดินในประเทศไทยได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ กล่าวคือ สามารถทำสัญญาเช่าได้ไม่เกินสามสิบปี และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงสามารถต่อสัญญาได้อีกไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา ต่อมาเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2542 รัฐบาลมองเห็นความสำคัญในการสนับสนุนการลงทุนในการประกอบการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม จึงได้ตราพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ขึ้นใช้บังคับ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขแตกต่างจากการเช่าทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว สำหรับใช้เฉพาะกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ซึ่งคนต่างด้าวสามารถเลือกเช่าที่ดินโดยมีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งร้อยไร่ หรือเกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ก็ได้ ทั้งนี้หลักเกณฑ์สำหรับการเช่าที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งร้อยไร่มีดังนี้

- 1.) กำหนดระยะเวลาการเช่าไว้เกินกว่า 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกิน 50 ปี นับแต่วันที่ตกลงกัน
- 2.) การเช่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ
- 3.) ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

- 4.) สิทธิการเช่าสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้
- 5.) สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า
- 6.) อสังหาริมทรัพย์ที่จะจดทะเบียนเช่าจะต้องอยู่ในบริเวณหนึ่งบริเวณใด ดังนี้
- 6.1 บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง
- 6.2 เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- 7.) ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่จดทะเบียนเช่าต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้
- 7.1 พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท
- 7.2 อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 7.3 พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี
- 8.) ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้คนต่างด้าวจดทะเบียนการเช่าได้ต้องเป็นประเภทที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมาย ว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว สำหรับการเช่าที่ดินมีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ นั้น นอกจากจะต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังจะต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์อย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้ด้วย
- 8.1 เป็นการประกอบกิจการที่เพิ่มมูลค่าการส่งออกหรือสนับสนุนการจ้างแรงงานภายในประเทศ
- 8.2 เป็นการประกอบกิจการที่ยังไม่มีในราชอาณาจักรหรือมีแต่ไม่เพียงพอ
- 8.3 เป็นการประกอบกิจการที่มีกรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยหรือเป็นการพัฒนาด้านเทคโนโลยี
- 8.4 เป็นการประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูงตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

8.5 ในกรณีที่คนต่างด้าวเป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าการประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมนั้นจะต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่าหนึ่ง ร้อยล้านบาท โดยไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า และต้องนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝาก เงินตราต่างประเทศหรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอก ประเทศ ตามจำนวนเงินลงทุนทั้งหมด

### 1.3 นโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐ<sup>27</sup>

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (สกท.) : Board of Investment (BOI) คือ หน่วยงานที่ช่วยในการส่งเสริมการลงทุน โดยให้สิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีอากร เช่น การยกเว้น/ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล การยกเว้น/ลดหย่อนอากรขาเข้าเครื่องจักร และวัตถุดิบ/วัสดุจำเป็น และสิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรเช่น การบริการอำนวยความสะดวกในการนำช่างฝีมือและผู้ชำนาญการชาวต่างชาติเข้ามาทำงานในกิจการที่ได้รับการส่งเสริม รวมทั้งการให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่นักลงทุนในการดำเนินการตามโครงการ

#### นโยบายส่งเสริมการลงทุน

เพื่อบรรเทาภาระด้านการคลังของรัฐบาล และเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงได้กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุน ดังนี้

1.) เพิ่มประสิทธิภาพและความคุ้มค่าในการใช้สิทธิและประโยชน์ภาษีอากร โดยให้สิทธิและประโยชน์แก่โครงการที่มีผลประโยชน์ต่อเศรษฐกิจอย่างแท้จริงใช้หลักการบริหารและการจัดการองค์กรที่ดี (Good Governance) ในการให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรโดยกำหนดให้ผู้ได้รับการส่งเสริม ต้องรายงานผลการดำเนินงานของโครงการที่ได้รับการส่งเสริม เพื่อให้สำนักงานได้ตรวจสอบ ก่อนใช้สิทธิและประโยชน์ภาษีเงินได้นิติบุคคลในปีนั้นๆ

2.) สนับสนุนให้อุตสาหกรรมพัฒนาระบบคุณภาพ และมาตรฐานการผลิตเพื่อแข่งขันในตลาดโลก โดยกำหนดให้ผู้ได้รับการส่งเสริมทุกรายที่มีโครงการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปไม่รวมค่าที่ดินหรือทุนหมุนเวียน) ต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า

3.) ปรับมาตรการส่งเสริมการลงทุนให้สอดคล้องกับข้อตกลงด้านการค้า และการลงทุนระหว่างประเทศโดยการยกเลิกเงื่อนไขการส่งออกและการใช้ชิ้นส่วนในประเทศ

<sup>27</sup> สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน, "คู่มือส่งเสริมการลงทุน ปี 2556," [www.boi.go.th](http://www.boi.go.th).

4.) สนับสนุนการลงทุนเป็นพิเศษในภูมิภาค หรือท้องถิ่นที่มีรายได้ต่ำ และมีสิ่งเอื้ออำนวยต่อการลงทุนน้อย โดยให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรสูงสุด

5.) ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมอุตสาหกรรมขนาดกลาง และขนาดย่อม โดยกำหนดเงื่อนไขเงินลงทุนขั้นต่ำของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมเพียง 500,000 บาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) สำหรับกิจการตามประกาศคณะกรรมการที่ 1/2553 และไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) สำหรับกิจการโดยทั่วไป

6.) ให้ความสำคัญแก่กิจการเกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร กิจการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเทคโนโลยีและทรัพยากรมนุษย์ กิจการสาธารณสุขปโภค สาธารณูปการและบริการพื้นฐาน กิจการป้องกันและรักษาสิ่งแวดล้อมและอุตสาหกรรมเป้าหมาย

หลักเกณฑ์การอนุมัติโครงการในการพิจารณาความเหมาะสมของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน คณะกรรมการมีแนวทางการพิจารณา ดังนี้

1.) พิจารณาอนุมัติโครงการที่ขอรับการส่งเสริมจะพิจารณาจากหลักเกณฑ์ ดังนี้

1.1 จะต้องมีส่วนเพิ่มไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของรายได้ ยกเว้นการผลิตผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วน กิจการเกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตร และโครงการที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นกรณีพิเศษ

1.2 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนจดทะเบียนไม่เกิน 3 ต่อ 1 สำหรับโครงการริเริ่ม ส่วนโครงการขยายจะพิจารณาตามความเหมาะสมเป็นรายๆไป

1.3 ใช้กรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยและใช้เครื่องจักรใหม่ ในกรณีที่ใช้เครื่องจักรเก่าจะต้องให้สถาบันที่เชื่อถือได้รับรองประสิทธิภาพ และคณะกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นกรณีพิเศษ

1.4 มีระบบป้องกันสภาพแวดล้อมเป็นพิษที่เพียงพอ โครงการที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมคณะกรรมการจะพิจารณาเป็นพิเศษในเรื่องสถานที่ตั้งและวิธีการจัดการมลพิษสำหรับ

1.5 โครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า 500 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องแนบรายงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตามที่คณะกรรมการกำหนด

2.) สำหรับกิจการที่ได้รับสัมปทาน และกิจการแปรรูปรัฐวิสาหกิจ คณะกรรมการจะใช้แนวทางการพิจารณาตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2541 และวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2547 ดังนี้

2.1 โครงการลงทุนของรัฐวิสาหกิจตามพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2542 จะไม่อยู่ในข่ายที่จะได้รับการส่งเสริมโครงการที่ได้รับสัมปทานที่เอกชนดำเนินการ โดยจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่รัฐ (Build Transfer Operate หรือ Build Operate Transfer) หน่วยงานของรัฐที่เป็นเจ้าของโครงการดังกล่าว ที่ประสงค์จะให้ผู้ได้รับสัมปทานได้รับสิทธิและประโยชน์ การส่งเสริมการลงทุนจะต้องเสนอโครงการให้คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนพิจารณาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ก่อนออกประกาศเชิญชวนเอกชนเข้าร่วมประมูล และในขั้นการประมูลจะต้องมีประกาศระบุโดยชัดเจนว่าเอกชนจะได้รับสิทธิและประโยชน์ใดบ้าง ในหลักการคณะกรรมการจะไม่ให้การส่งเสริมกรณีเอกชนต้องจ่ายผลตอบแทน ให้แก่รัฐในการรับสัมปทาน เว้นแต่เป็นผลตอบแทนที่สมเหตุสมผลกับการลงทุนที่รัฐใช้ในโครงการนั้น

2.2 โครงการของรัฐที่ให้เอกชนลงทุน และเป็นเจ้าของ (Build Own Operate) รวมทั้งให้เอกชนเช่าหรือบริหาร โดยจ่ายผลตอบแทนให้รัฐในลักษณะค่าเช่า คณะกรรมการจะพิจารณาให้การส่งเสริมตามหลักเกณฑ์ปกติ

2.3 การแปรรูปรัฐวิสาหกิจ หากจำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากรัฐควรพิจารณาตั้งงบประมาณที่เหมาะสมภายหลังจากการแปรรูปจากรัฐวิสาหกิจเป็นบริษัทจำกัดตามพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ.2542 แล้ว หากต้องการขยายงาน จะขอรับการส่งเสริมได้เฉพาะส่วนที่ลงทุนเพิ่ม โดยจะได้รับสิทธิและประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ปกติ

**หลักเกณฑ์การถือหุ้นของต่างชาติ** เพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักลงทุนต่างชาติ ในการลงทุนในกิจการอุตสาหกรรม คณะกรรมการจะผ่อนคลายมาตรการจำกัดถือหุ้นโดยใช้แนวทางการพิจารณา ดังนี้

1.) โครงการลงทุนในกิจการเกษตรกรรม การเลี้ยงสัตว์ การประมง การสำรวจและการทำเหมืองแร่ และการให้บริการตามที่ปรากฏในบัญชีหนึ่งท้ายพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 จะต้องผู้มีสัญชาติไทยถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน

2.) โครงการลงทุนในกิจการอุตสาหกรรม อนุญาตให้ต่างชาติถือหุ้นข้างมากหรือทั้งสิ้นได้ไม่ว่าตั้งในเขตใด

3.) เมื่อมีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจกำหนดสัดส่วนการถือหุ้นของต่างชาติ เป็นการเฉพาะสำหรับกิจการที่ให้การส่งเสริมการลงทุนบางประเภท

### เขตส่งเสริมการลงทุน (BOI Zone)

คณะกรรมการได้แบ่งเขตการลงทุนออกเป็น 3 เขต ตามปัจจัยทางเศรษฐกิจ โดยใช้รายได้และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของแต่ละจังหวัดเป็นเกณฑ์ ดังนี้

เขต 1 ประกอบด้วย 6 จังหวัดในส่วกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และ สมุทรสาคร

เขต 2 ประกอบด้วย 12 จังหวัด ได้แก่ กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง

เขต 3 ประกอบด้วย 58 จังหวัด แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 36 จังหวัด และ 22 จังหวัดรายได้ต่ำ ดังนี้ 36 จังหวัด ได้แก่ กระบี่ กำแพงเพชร ขอนแก่น จันทบุรี ชัยนาท ชุมพร เชียงราย เชียงใหม่ ตราด ตาก นครราชสีมา นครศรีธรรมราช นครสวรรค์ ประจวบคีรีขันธ์ ปราจีนบุรี พังงา พัทลุง พิจิตร พิษณุโลก เพชรบุรี เพชรบูรณ์ มุกดาหาร แม่ฮ่องสอน ระนอง ลพบุรี ลำปาง ลำพูน เลย สงขลา สระแก้ว สิงห์บุรี สุโขทัย สุราษฎร์ธานี อุตรดิตถ์ อุทัยธานีและ 22จังหวัด ได้แก่ กาฬสินธุ์ นครพนม นราธิวาส น่าน บุรีรัมย์ ปัตตานี พะเยาแพร่ มหาสารคาม ยโสธร ยะลา ร้อยเอ็ด ศรีสะเกษ สกลนคร สตูล สุรินทร์ หนองบัวลำภู ชัยภูมิ หนองคาย อุบลราชธานี อุรธานี และอำนาจเจริญ

ให้ท้องที่ทุกจังหวัดในเขต 3 เป็นเขตส่งเสริมการลงทุนโดยมีหลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรตามเขตการลงทุน (Criteria for Granting Tax and Duty Privileges as Investment Zones)

1.) เขต 1 โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในจังหวัดกรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการและสมุทรสาคร

1.1 โครงการที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในเขต 1

1.1.1 ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10

1.1.2 ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

1.1.3 ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี

1.2 โครงการที่ตั้งนอกนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในเขต 1

1.2.1 ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10

1.2.2 ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี

2.) เขต 2 โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในจังหวัดกาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรีและอ่างทอง

2.1 โครงการที่ตั้งในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในเขต 2 (ไม่รวมนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในจังหวัดระยอง)

2.1.1 ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร (สำหรับโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2557)

2.1.2 ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 7 ปี (สำหรับโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2557) ทั้งนี้ ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับ ใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

2.1.3 ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี

2.2 โครงการที่ตั้งนอกนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในเขต 2

2.2.1 ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10

2.2.2 ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้อง



ดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

2.2.3 ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี

3.) **เขต 3** โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในท้องที่ 36 จังหวัด ได้แก่ กระบี่ กำแพงเพชร ขอนแก่น จันทบุรี ชัยนาท ชุมพร เชียงราย เชียงใหม่ ตรัง ตราด ตาก นครราชสีมา นครศรีธรรมราช นครสวรรค์ ประจวบคีรีขันธ์ ปราจีนบุรี พังงา พัทลุง พิจิตร พิษณุโลก เพชรบุรี เพชรบูรณ์ มุกดาหาร แม่ฮ่องสอน ระนอง ลพบุรี ลำปาง ลำพูน เลย สงขลา สระแก้ว สิงห์บุรี สุโขทัย สุราษฎร์ธานี อุตรดิตถ์ อุทัยธานี

3.1 โครงการที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในท้องที่ 36 จังหวัด และโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในจังหวัดระยอง

3.1.1 ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร

3.1.2 ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี ทั้งนี้ ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

3.1.3 ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 5 ปี

3.1.4 ให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ ที่ได้จากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

3.1.5 อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่าเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริม

3.1.6 อนุญาตให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกจากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนแล้วในการนั้นในกิจการที่ได้รับส่งเสริม โดยผู้ได้รับการส่งเสริมจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่ง หรือหลายปีก็ได้ภายใน 10 ปี นับแต่วันที่มียรายได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริม ทั้งนี้ นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ

3.1.7 ให้ได้รับการลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อจำหน่ายในประเทศ ร้อยละ 75 เป็นระยะเวลา 5 ปี (จะอนุมัติให้คราวละ 1ปี) ยกเว้นนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2548 เป็นต้นไป ที่ตั้งสถานประกอบการในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในจังหวัดระยอง จะไม่ได้รับสิทธิข้อนี้

3.2 โครงการที่ตั้งนอกนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในท้องที่ 36 จังหวัด

3.2.1 ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร

3.2.2 ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี ทั้งนี้ ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

3.2.3 ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 5 ปี

3.2.4 อนุญาตให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกจากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนแล้วในการนั้นในกิจการที่ได้รับส่งเสริม โดยผู้ได้รับการส่งเสริมจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่ง หรือหลายปีก็ได้ภายใน 10 ปี นับแต่วันที่มียรายได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริม ทั้งนี้ นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ

4.) **เขต3** โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในท้องที่ 22 จังหวัด ได้แก่ กาฬสินธุ์ นครพนม นราธิวาส น่าน บุรีรัมย์ ปัตตานี พะเยา แพร่ มหาสารคาม ยโสธร ยะลา ร้อยเอ็ด ศรีสะเกษ สกลนคร สตูล สุรินทร์ หนองบัวลำภู ชัยภูมิ หนองคาย อุบลราชธานี อุตรดิตถ์ และอำนาจเจริญ

4.1 ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร

4.2 ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี ทั้งนี้ ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

4.3 ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 5 ปี

4.4 ให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ ที่ได้จากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

4.5 อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่าเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริม

4.6 อนุญาตให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกจากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนแล้วในการนั้นในกิจการที่ได้รับส่งเสริม โดยผู้ได้รับการส่งเสริมจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่ง หรือหลายปีก็ได้ภายใน 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริม ทั้งนี้ นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ

4.7 ให้ได้รับการลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อจำหน่ายในประเทศ ร้อยละ 75 เป็นระยะเวลา 5 ปี (จะอนุมัติให้คราวละ 1 ปี) ทั้งนี้สำหรับโครงการที่ตั้งในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับส่งเสริมและยื่นขอรับการส่งเสริมภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2557

### ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวบุปผรัตน์ ณะปัทม์

เกิดวันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2518

จบการศึกษาระดับปริญญาตรี คณะครุศาสตร์ สถาบันราชภัฏยะเซียงเทรา พ.ศ. 2540

ปัจจุบันทำงานอยู่ที่ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

E-mail address : Parn\_t1975@hotmail.com



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY