

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันโลกแห่งการสื่อสารที่ไร้พรมแดนได้รับการพัฒนาอย่างไร้ขีดจำกัด การติดต่อระหว่างมนุษย์มีขึ้นได้หลากหลายรูปแบบ ความสัมพันธ์ระหว่างชายหญิงที่มีความต่างในด้านเชื้อชาติ ศาสนา และภาษา สามารถเกิดขึ้นได้ทุกที่ทุกเวลา จนนำมาซึ่งการอยู่กินร่วมกัน ฉันทามีภริยา ตลอดจนการจดทะเบียนสมรส และการซื้อหาที่ดินเพื่ออยู่อาศัยร่วมกัน

ประเทศไทยก็เป็นประเทศหนึ่งที่มีการสมรสระหว่างคนสัญชาติไทยกับคนต่างด้าว โดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยวที่รู้จักกันอย่างกว้างขวางอย่างจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งถือว่ามีคนต่างด้าวพักอาศัยและก่อตั้งครอบครัวอยู่เป็นจำนวนมาก แม้กฎหมายไทยจะได้บัญญัติเรื่องทรัพย์สินระหว่างสามีภริยาไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 5 หมวด 4 ลักษณะ 1 (การสมรส) เพื่อจัดปัญหาที่อาจเกิดขึ้นทางทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส และป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาทางทรัพย์สินมากระทบต่อการดำรงชีวิตอย่างปกติสุขในครอบครัว¹ แต่ในทางปฏิบัติหากคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรส ทั้งที่ชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวมีความประสงค์จะซื้อที่ดิน คนสัญชาติไทยนั้นจะต้องพิสูจน์ให้ได้ว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) หรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัว (ในกรณีที่มิใช่คู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) ของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันกับคนต่างด้าว จึงจะสามารถยื่นเรื่องขอจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินได้ กรณีหากปรากฏว่าคนสัญชาติไทยไม่สามารถพิสูจน์ให้เห็นได้ว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันกับคนต่างด้าวแล้ว คนสัญชาติไทยและคู่สมรสต่างด้าวทั้งที่ชอบและไม่ชอบด้วยกฎหมายจะต้อง

¹ไพโรจน์ กัมพูศิริ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 5 ครอบครัว, (พิมพ์ครั้งที่ 7, กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553), หน้า 235.

ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันในหนังสือรับรองตามแบบของกรมที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) หรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัว (ในกรณีที่มิใช่คู่สมรสที่มีชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) ของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันกับคนต่างด้าว ซึ่งระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการยืนยันในหนังสือรับรองดังกล่าวอาจก่อให้เกิดปัญหาในครอบครัวได้ เนื่องจากคนต่างด้าวเมื่อตัดสินใจอยู่กินฉันสามีภริยาหรือสมรสกับคนสัญชาติไทยในประเทศไทยแล้ว ย่อมต้องการสร้างความมั่นคงในการดำรงชีวิต ซึ่งการมีถิ่นที่อยู่เป็นหลักแหล่งก็เป็นปัจจัยสำคัญต่อความมั่นคงดังกล่าว แต่เนื่องด้วยกฎหมายไทยมิได้เปิดโอกาสให้คนต่างด้าวสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินได้อย่างอิสระ เว้นแต่คนต่างด้าวดังกล่าวจะมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งในปัจจุบันคนต่างด้าวสามารถขอได้มาซึ่งที่ดินในประเทศไทยได้ 3 กรณี² กล่าวคือ

1. คนต่างด้าวที่ขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน³ ซึ่งเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วหรือที่ยังไม่เคยมี จะต้องไม่เกินจำนวนที่พึงมีได้ ตามมาตรา 87 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น เพื่ออยู่อาศัยไม่เกิน 1 ไร่/ครอบครัว เป็นต้น⁴ หรือ

² สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน. "การขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนต่างด้าวและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าว," [http://www.dol.go.th/dol/index2.php?option=com_content&task=view&id=104&pop=1&page=0&Itemid...], 17 September 2010.

³ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 93 บัญญัติว่า "คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น แต่เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา 87 ก็ได้"

⁴ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 87 บัญญัติว่า "จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้ตามความในมาตรา 87 ก่อนมีกำหนดดังนี้

- (1) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน 1 ไร่
- (2) ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน 1 ไร่
- (3) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่
- (4) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน 10 ไร่
- (5) ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน 1 ไร่
- (6) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน 5 ไร่
- (7) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน ½ ไร่

2. คนต่างด้าวที่ได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องมีจำนวนไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท อาจขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยการขอได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน⁵ หรือ

3. คนต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 หรือพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 หรือพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 หรือพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 หรือพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2514 หรือพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติประกันวินาศภัย พ.ศ. 2535 เป็นต้น⁶

คนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน (3) ถ้าเห็นเป็นการสมควร คณะรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ โดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้ และให้นำบทบัญญัติมาตรา 48 มาใช้บังคับโดยอนุโลม"

⁵ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 96 ทวิ บัญญัติว่า "บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา 86 วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าว ซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี"

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

(2) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี

(3) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง"

⁶ บรรจง ศ. นาคประดา, วิทยายุทธที่ดิน, (พิมพ์ครั้งที่ 6, กรุงเทพฯ: บัณฑิตอักษร, 2545), หน้า 240-241.

ดังนั้น หากปรากฏว่าคนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของคนสัญชาติไทยทั้งที่ชอบและมีชอบด้วยกฎหมาย ไม่ใช่คนต่างด้าวที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด แต่ประสงค์จะซื้อที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยร่วมกับคนไทย คนต่างด้าวก็ต้องยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกับคนสัญชาติไทยในหนังสือรับรองตามแบบของกรมที่ดิน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นสินส่วนตัว (กรณีมีคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) หรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัว (ในกรณีที่มิใช่คู่สมรสที่มิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าว) ของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันกับคนต่างด้าว ซึ่งการกระทำดังกล่าวจะทำให้ที่ดินเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทย นับแต่วันที่มีการจดทะเบียนการขอได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อที่ดินดังกล่าวเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทย การจัดการที่ดินย่อมกระทำได้โดยคนสัญชาติไทยเพียงลำพังไม่ต้องได้รับความยินยอมจากคนต่างด้าวแต่อย่างใด หรือคนต่างด้าวอาจเลือกใช้วิธีการหลบเลี่ยงกฎหมายในรูปแบบอื่น เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยร่วมกันกับคนสัญชาติไทยโดยที่คนต่างด้าวยังคงได้รับประโยชน์จากการครอบครองที่ดิน แม้จะมีมิใช่ในฐานะผู้มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็ตาม เช่น การจดทะเบียนสิทธิการเช่ามีกำหนด 30 ปี หรือตลอดชีวิตของคนต่างด้าว หรือการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินมีกำหนด 30 ปีหรือตลอดชีวิตของคนต่างด้าว หรือการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินมีกำหนด 30 ปีหรือตลอดชีวิตของคนต่างด้าว เป็นต้น

หากคนต่างด้าวยังใช้ชีวิตร่วมกันฉันสามีภริยากับคนสัญชาติไทยก็คงไม่มีปัญหาในเรื่องการจัดการที่ดินเพราะสามารถพูดจาดกลงกันได้ แต่หากปรากฏว่าคนต่างด้าวไม่สามารถอยู่กินร่วมกันฉันสามีภริยากับคนสัญชาติไทยได้แล้ว ปัญหาในการจัดการที่ดินย่อมเกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นปัญหาเรื่องที่ดินดังกล่าวเป็นสินส่วนตัวหรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยเพราะการยืนยันในหนังสือรับรองโดยคู่สมรสต่างด้าว ซึ่งทำให้คนสัญชาติไทยสามารถจัดการจำหน่าย จ่าย โอนหรือกระทำนิติกรรมใด ๆ กับที่ดินได้โดยลำพังโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากคู่สมรสต่างด้าว หรือคนต่างด้าวอาจอ้างเหตุแห่งการขาดเสรีภาพในการแสดงเจตนา หรืออ้างเหตุที่การแสดงเจตนาออกมาไม่ตรงกับเจตนาที่แท้จริง หรืออ้างเหตุที่การแสดงเจตนาโดยวิปริตในการยืนยันในหนังสือรับรองเพื่อฟ้องร้องดำเนินคดีกับคนสัญชาติไทยต่อศาล และพิสูจน์ให้ศาลเห็นว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นเงินของคนต่างด้าว มิใช่เงินที่เป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์สินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยอย่างเช่นที่ได้ยืนยันไว้ในหนังสือรับรอง แต่เป็นเพียงการมอบหมายให้คนสัญชาติไทยถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว ซึ่งจะทำให้กลายเป็นเรื่องคนต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และคนต่างด้าวนั้นต้องจัดการจำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด และหากไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามมาตรา

94 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน⁷ หรือคนต่างด้าวอาจใช้สิทธิทางศาลเพื่อบอกล้างสัญญาระหว่างสมรสตามมาตรา 1469 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์⁸ หรือคนต่างด้าวอาจใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอเพิกถอนการให้ตามมาตรา 531 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์⁹ ได้

ด้วยเหตุนี้จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องศึกษาถึงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวให้รอบด้าน ทั้งในปัญหาข้อกฎหมายและปัญหาข้อเท็จจริง วิทยานิพนธ์เล่มนี้จึงเป็นการศึกษาค้นคว้าและชี้ให้เห็นถึงสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้กฎหมาย เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขที่อาจช่วยลดความขัดแย้งในครอบครัว ตลอดจนดำรงไว้ซึ่งความผาสุกของสถาบันครอบครัวไทยต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงระบบทรัพย์สินและการจัดการตามกฎหมายต่างประเทศทั้งในระบบคอมมอนลอว์และระบบซีวิลลอว์ รวมตลอดจนระบบทรัพย์สินและการจัดการตามกฎหมายไทย

⁷ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 94 บัญญัติว่า “บรรดาที่ดินที่คนต่างด้าวได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต ให้คนต่างด้าวนั้นจัดการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดให้ ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด 3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1469 บัญญัติว่า “สัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดที่สามีภริยาได้ทำไว้ต่อกันในระหว่างเป็นสามีภริยากันนั้น ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกล้างเสียในเวลาใดที่เป็นสามีภริยากันอยู่หรือภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ขาดจากการเป็นสามีภริยากันก็ได้ แต่ไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยสุจริต”

⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 531 บัญญัติว่า “อันผู้ให้จะเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพฤตินั้น ท่านว่าอาจจะเรียกได้แต่เพียงในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้

- (1) ถ้าผู้รับได้ประทุษร้ายต่อผู้ให้เป็นความผิดฐานอาญาอย่างร้ายแรงตามประมวลกฎหมายลักษณะอาญา หรือ
- (2) ถ้าผู้รับได้ทำให้ผู้ให้เสียชื่อเสียง หรือหมิ่นประมาทผู้ให้อย่างร้ายแรง หรือ
- (3) ถ้าผู้รับได้บอกปิดไม่ยอมให้สิ่งของจำเป็นเลี้ยงชีวิตแก่ผู้ให้ในเวลาผู้ให้ยากไร้และผู้รับยังสามารถจะให้ได้”

2. เพื่อศึกษาถึงแนวความคิดและทฤษฎี ตลอดจนประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบปฏิบัติของกรมที่ดินเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยที่มี คู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

3. เพื่อศึกษาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นจากการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยที่มี คู่สมรสเป็นคนต่างด้าว โดยศึกษาทั้งปัญหาข้อกฎหมายและปัญหาข้อเท็จจริง เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบปฏิบัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.3 สมมติฐานของการศึกษา

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 หมวด 8 เรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว และระเบียบปฏิบัติของกรมที่ดินเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยที่มี คู่สมรสเป็นคนต่างด้าวยังขาดความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่คู่สมรส หากเปรียบเทียบกับสิทธิที่คนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวจะได้รับในกรณีซื้อที่ดินในต่างประเทศ จึงทำให้ประเทศไทยจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 8 เรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว และระเบียบปฏิบัติของกรมที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยที่มี คู่สมรสเป็นคนต่างด้าวให้ครอบคลุมถึงกรณีการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยร่วมกันกับคนสัญชาติไทยไม่เกินครอบครัวละ 1 ไร่ โดยกำหนดคุณสมบัติของคนต่างด้าวผู้มีสิทธิยื่นคำขอว่าต้องมีคุณสมบัติ คือ (1) คนต่างด้าวที่ได้อยู่กินร่วมกันฉันสามีภริยาหรือจดทะเบียนสมรสกับคนสัญชาติไทยมาไม่น้อยกว่า 3 ปี และมีบุตรด้วยกัน หรือ (2) คนต่างด้าวที่ได้อยู่กินร่วมกันฉันสามีภริยาหรือจดทะเบียนสมรสกับคนสัญชาติไทยมาไม่น้อยกว่า 3 ปี และจดทะเบียนรับเด็กไทยเป็นบุตรบุญธรรม หรือ (3) คนต่างด้าวที่ได้อยู่กินร่วมกันฉันสามีภริยาหรือจดทะเบียนสมรสกับคนสัญชาติไทย และอาศัยอยู่ในประเทศไทยเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยไม่มีบุตรด้วยกัน กรณีหากปรากฏว่าคนต่างด้าวและคนสัญชาติไทยสิ้นสุดการอยู่กินร่วมกันฉันสามีภริยาหรือหย่าขาดจากการเป็นคู่สมรสของคนสัญชาติไทยแล้ว ให้ถือว่าคนต่างด้าวนั้นขาดคุณสมบัติในการถือครองที่ดินและคนต่างด้าวนั้นต้องจัดการจำหน่ายที่ดินในสวนที่ดินมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วันแต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

1.4 วิธีการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าตามวิทยานิพนธ์เล่มนี้เป็นการรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร (Documentary Research) โดยการศึกษาและวิเคราะห์เอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งในภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ ประกอบด้วย ตำราทางวิชาการ บทความทางวิชาการ ตั๋วบทกฎหมาย ความเห็นของนักนิติศาสตร์ คำพิพากษาของศาล และบทความบนอินเทอร์เน็ต โดยได้จัดรวบรวมและแยกเป็นระบบ เพื่อความสะดวกในการศึกษาทำความเข้าใจ และนำเสนอเป็นข้อเสนอแนะต่อไป

1.5 ขอบเขตการศึกษา

วิทยานิพนธ์เรื่องนี้มุ่งศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี ปัญหา และผลทางกฎหมาย เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 5 โดยศึกษาประกอบกับประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบปฏิบัติของกรมที่ดิน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว โดยจะไม่กล่าวถึงบทบัญญัติเกี่ยวกับกฎหมายอิสลามที่เกี่ยวกับครอบครัวและมรดกในจังหวัดชายแดนภาคใต้ เนื่องจากการวินิจฉัยชี้ขาดคดีแพ่งเกี่ยวเนื่องกับครอบครัวและมรดกนั้นตกอยู่ภายใต้ “พระราชบัญญัติว่าด้วยการใช้กฎหมายอิสลามในเขตจังหวัดปัตตานี นราธิวาส ยะลา และสตูล พ.ศ. 2489” ซึ่งหลักการตามกฎหมายอิสลามนั้นมีสาระและรายละเอียดแตกต่างจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาก นอกจากนี้ขอบเขตของการศึกษาวิจัยนี้ยังรวมถึงระบบทรัพย์สิน และการจัดการตามกฎหมายในระบบคอมมอนลอว์ (Common Law) และระบบซีวิลลอว์ (Civil Law) เพื่อพิจารณาหลักการที่คล้ายคลึงและแตกต่างของกฎหมายแต่ละระบบ และเสนอเป็นข้อเสนอแนะสำหรับการแก้ไขกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับปัญหาให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นและเป็นธรรมแก่คนสัญชาติไทยและคู่สมรสต่างด้าวต่อไป

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงระบบทรัพย์สินและการจัดการตามกฎหมายต่างประเทศทั้งในระบบคอมมอนลอว์และระบบซีวิลลอว์ รวมตลอดจนได้ทราบถึงระบบทรัพย์สินและการจัดการตามกฎหมายไทย
2. ทำให้ทราบถึงแนวความคิดและทฤษฎี ตลอดจนประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบปฏิบัติของกรมที่ดินที่เกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

3. ทำให้ทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้นจากการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยที่มี คู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ทั้งปัญหาข้อกฎหมายและปัญหาข้อเท็จจริง จนทำให้เกิดเสนอแนะแนว และทางแก้ไขปรับปรุงประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 หมวด 8 เรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินของ คนต่างด้าว และระเบียบปฏิบัติของกรมที่ดินเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยที่มี คู่สมรสเป็นคนต่างด้าว เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่คู่สมรสทั้งสองฝ่าย

PAYAP UNIVERSITY