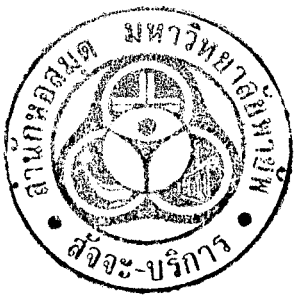
134616
TDC 136
T856



ปัญหาในการจัดการทรัพย์สินของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว: ศึกษากรณีการซื้อที่ดิน

ณัฐภัสสร แสงทอง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
นิติศาสตรมหาบัณฑิต
คณะนิติศาสตร์

มหาวิทยาลัยพายัพ
เมษายน 2553

PAYAP UNIVERSITY

ชื่อเรื่อง	**ปัญหาในการจัดการทรัพย์สินของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว: ศึกษากรณีการซื้อที่ดิน**
ผู้จัดทำ	**นางสาวณัฐภัสสร แสงทอง**
หลักสูตร	**นิติศาสตรมหาบัณฑิต**
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	**ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เขตไท ลังการ์พินธุ์**
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	**อาจารย์ ดร.ชาติชาย เชษฐสุมน**

วิทยานิพนธ์นี้ได้รับการพิจารณาอนุมัติให้นับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต

(อาจารย์ ดร.สุชาดา รัตนพิบูลย์)

คณบดีคณะนิติศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

1. _____ ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ ดร.ไพโรจน์ กัมพูสิริ)

2. _____ กรรมการ
(อาจารย์ ดร.ชาติชาย เชษฐสุมน)

3. _____ กรรมการ
(อาจารย์ ดร.สุชาดา รัตนพิบูลย์)

4. _____ กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เขตไท ลังการ์พินธุ์)

อนุมัติเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2553

เลขหมู่ ด 342 ร1
เลขทะเบียน 105002795
วันที่ 17 เดือน มิ.ย. พ.ศ. 54

PAYAP UNIVERSITY

สงวนลิขสิทธิ์ © ณัฐภัสสร แสงทอง มหาวิทยาลัยพายัพ

PAYAP UNIVERSITY

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความเมตตาเป็นอย่างยิ่งของท่าน ศาสตราจารย์ ดร. ไพโรจน์ กัมพูสิริ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เขตไท สังการ์พินธุ์ ที่กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก ท่านอาจารย์ ดร.ชาติชาย เชษฐสุมน ที่กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม และท่านอาจารย์ ดร.สุชาดา รัตนพิบูลย์ ที่กรุณารับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์และเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาประจำรุ่น 1 ของผู้เขียน นอกจากนี้ผู้เขียนใคร่ขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ผู้สอนทุกท่านที่ได้ช่วยประสิทธิ์ประสาทวิชา ชี้แนะแนวทางอันเป็นประโยชน์ คำแนะนำ คำสอนของท่านอาจารย์ทุกท่านเป็นความรู้ที่มีคุณค่ายิ่งสำหรับผู้เขียน ทำให้ผู้เขียนสามารถเขียนวิทยานิพนธ์เล่มนี้ได้จนสำเร็จ

สุดท้ายนี้ขอกราบขอบพระคุณบิดาของผู้เขียนที่คอยเป็นกำลังใจ เพื่อน ๆ และน้อง ๆ ที่ช่วยถ่ายเอกสารและวิทยานิพนธ์ส่งมาจากกรุงเทพมหานคร เพื่อนร่วมงานและหัวหน้างานที่ให้การสนับสนุนและช่วยเหลือแบ่งเบาภาระงานในความรับผิดชอบของผู้เขียนจนทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลงได้ด้วยดี

ณัฐภัสสร แสงทอง

23 เมษายน 2553

PAYAP UNIVERSITY

ชื่อเรื่อง	:	ปัญหาในการจัดการทรัพย์สินของคนสัญชาติไทย ที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว: ศึกษากรณีการซื้อที่ดิน
ผู้จัดทำ	:	ณัฐภัสสร แสงทอง
หลักสูตร	:	นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยพายัพ จังหวัดเชียงใหม่ ประเทศไทย
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	:	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เขตไท ลังการ์พินธุ์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	:	อาจารย์ ดร.ชาติชาย เชษฐสุมน
วันที่อนุมัติผลงาน	:	23 เมษายน 2553
จำนวนหน้า	:	131
คำสำคัญ	:	การจัดการทรัพย์สินของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว

บทคัดย่อ

ครอบครัวถือเป็นหน่วยสำคัญในการเริ่มต้นชีวิตของมนุษย์ การตัดสินใจเข้าผูกพันและอยู่กินร่วมกันระหว่างชายหญิงย่อมนำมาซึ่งความสัมพันธ์ทั้งในทางส่วนตัวและทางทรัพย์สิน ที่ดินก็เป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่งที่มนุษย์ทุกคนมีความต้องการและพยายามทุกวิถีทางให้ได้มาครอบครอง แต่บทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดินก็มิได้อนุญาตให้บุคคลทุกคนสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีของคนต่างด้าว ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดสิทธิของคนต่างด้าวไว้เพียงไม่กี่กรณี หากคนต่างด้าวหาทางหลีกเลี่ยงกฎหมายก็จะกลายเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายที่ดินและคนไทยที่ขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวก็จะมีความผิดด้วยเช่นกัน นับตั้งแต่มีหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท 0701/ว 792 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2542 อนุญาตให้คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวสามารถขอได้มาซึ่งที่ดินได้โดยการแสดงให้เห็นว่าเงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นเงินที่ได้มาจากสินส่วนตัวหรือทรัพย์ส่วนตัวมิใช่สินสมรสหรือทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกันกับคนต่างด้าว ในขณะที่ก่อนหน้านี้คนไทยที่สมรสกับคนต่างด้าวจะไม่สามารถถือครองที่ดินได้เพราะถือว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวอันเป็นการต้องห้ามตามประมวลกฎหมายที่ดิน การยืนยันว่าเงินทั้งหมดที่นำมาซื้อที่ดินเป็นเงินที่ได้มาจากสินส่วนตัวหรือทรัพย์ส่วนตัวนั้น เป็นการตอกย้ำว่าที่ดินเป็นสินส่วนตัวของ

PAYAP UNIVERSITY

คนไทยซึ่งคนไทยเท่านั้นที่มีอำนาจในการจัดการ ปัญหาที่เกิดขึ้นจากระเบียบปฏิบัติของกรมที่ดินเกี่ยวกับ การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสทั้งที่ชอบด้วยกฎหมายและมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวนั้น ประกอบไปด้วยปัญหาข้อกฎหมายที่ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นสินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยเพราะเงินที่ซื้อเป็นเงินที่ได้จากสินส่วนตัวหรือทรัพย์ส่วนตัว หรือเป็นกรณีที่ดินดังกล่าวเป็นสินส่วนตัวของคนสัญชาติไทยเพราะการให้ในระหว่างสมรสหรือการให้ โดยเสน่หาของคนต่างด้าว นอกจากนั้นยังมีปัญหาข้อเท็จจริงที่ต้องพิจารณาจากแนวคำพิพากษาของศาลและสิ่งที่เกิดจากทางปฏิบัติ เช่น การแสดงเจตนาที่มีผลทำให้นิติกรรมเป็นโมฆะ อันได้แก่ การแสดงเจตนาซ่อนเร้นและการแสดงเจตนาลวง รวมถึงการแสดงเจตนาที่มีผลทำให้นิติกรรมเป็นโมฆียะ อันได้แก่ การแสดงเจตนาเพราะถูกกลฉ้อฉล และการแสดงเจตนาเพราะถูกข่มขู่ ด้วย

ปัญหาดังกล่าวข้างต้นล้วนเกิดจากการแสดงเจตนาที่ไม่ตรงกับความต้องการแท้จริงของคนต่างด้าว จึงทำให้คนต่างด้าวพยายามหาทางหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยให้คนไทยถือครองที่ดินแทน ซึ่งการกระทำดังกล่าวมิใช่ทางออกโดยชอบด้วยกฎหมาย อีกทั้งยังเกิดความไม่แน่นอน เพราะคนต่างด้าวไม่สามารถถือครองที่ดินได้ด้วยตนเอง ดังนั้น เพื่อให้คนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของคนสัญชาติไทยทั้งที่ชอบด้วยกฎหมายและมิชอบด้วยกฎหมายมีความมั่นใจในการซื้อที่ดินเพื่อก่อตั้งครอบครัวในประเทศไทย จึงเห็นสมควรใช้มาตรการแก้ไขปรับปรุงประมวลกฎหมายที่ดิน เรื่องการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว โดยให้คนต่างด้าวที่เป็นคู่สมรสของคนสัญชาติไทยมีสิทธิขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ โดยคนต่างด้าวนั้นจะต้องอยู่กินร่วมกันฉันสามีภริยาหรือจดทะเบียนสมรสกับคนสัญชาติไทยมาไม่น้อยกว่า 3 ปี และมีบุตรด้วยกัน หรือคนต่างด้าวจะต้องอยู่กินร่วมกันฉันสามีภริยาหรือจดทะเบียนสมรสกับคนสัญชาติไทยมาไม่น้อยกว่า 3 ปี และจดทะเบียนรับเด็กไทยเป็นบุตรบุญธรรม หรือคนต่างด้าวจะต้องอยู่กินร่วมกันฉันสามีภริยาหรือจดทะเบียนสมรสกับคนสัญชาติไทยและอาศัยอยู่ในประเทศไทยเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยไม่มีบุตรด้วยกัน นอกจากนั้นยังควรกำหนดการสิ้นสุดแห่งสิทธิของคนต่างด้าวประเภทนี้ เมื่อมิได้อยู่กินร่วมกันฉันสามีภริยากับคนสัญชาติไทยแล้ว หรือหย่าขาดจากการเป็นคู่สมรสกับคนสัญชาติไทยแล้ว ให้ถือว่าคนต่างด้าวนั้นขาดคุณสมบัติในการถือครองที่ดิน และจะต้องจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินในส่วนที่ตนถือครองตามบทกำหนดของประมวลกฎหมายที่ดิน นอกเหนือจากมาตรการทางกฎหมายแล้วก็ควรมีมาตรการในทางปฏิบัติ คือให้เพิ่มเติมข้อความในหนังสือรับรองว่าคนต่างด้าวได้อ่านและเข้าใจข้อความในหนังสือรับรองและ ทราบถึงผลทางกฎหมายดีแล้ว และคนต่างด้าวจะใช้สิทธิโต้แย้งการแสดงเจตนาในหนังสือรับรองดังกล่าวอีกไม่ได้ นอกจากนั้นยังควรมีการจัดทำคู่มืออธิบายผลของกฎหมายที่เกิดจากการลงลายมือชื่อในหนังสือรับรองเป็นภาษาต่างประเทศเพื่อแจกจ่ายตามหน่วยงานราชการ และสถานทูตประเทศต่าง ๆ ด้วย

PAYAP UNIVERSITY

Title	:	Problem of common property management by Thai national who has an alien spouse: Focus on land purchasing
Researcher	:	Natpassorn Saengthong
Degree	:	Master of Law Payap University, Chiangmai, Thailand
Advisor	:	Assistant Professor Dr. Khettai Langkarpint
Co-Advisor	:	Dr. Chatchai Chetsumon
Date Approach	:	April 23, 2010
Number of Pages	:	131
Keywords		Common property management by Thai national who has an alien spouse

PAYAP UNIVERSITY

ABSTRACT

Family unit is the most important unit of humans since they were born. Decision of husband and wife will reach their personal life and asset relation. Land is one of those assets which require most by humans. However, the Land Code is not allowing all aliens to acquisition of land, only a few cases may apply. An alien who illegal obtain the land will be commit by the Land Code, as same as a Thai national who acquire land on behalf of alien he/she will be committed. Since the letter of the Ministry of Interior, Most Urgent No. Mo 0710/Vor 792 dated 23 March 1999. It is allowed for a Thai national married to an alien to acquire land. Prior to the regulation this was prohibited. The land must become a separate property of the Thai spouse. The land may not become the community property or property which an alien spouse has jointly acquired of property. Because the Land Code is prohibit for a Thai national who connected to an alien for acquisition of land. A written confirmation state that the money which the Thai national will expend on the purchase of land is wholly a separate

property of Thai national and not being the community property or jointly acquired property, is to emphasize that the land is a separate property of Thai national and only Thai national shall have the rights of management. Problem from the regulation of Department of Lands according to the acquisition of land by Thai national who has an alien legitimate or illegitimate spouse come from the legal problems of separate property of Thai national who acquire by a confirmation of separate property and personal asset of Thai national, which made the solely management to a Thai national; and a separate property of Thai national by a post-nuptial agreement with legitimate alien spouse or by a gift from illegitimate alien spouse. Furthermore, it will be the problems from fact of a declaration of intention which is void on the ground that the declaring in the recess of his mind does not intend to be bound by his expressed intention; and a fictitious declaration of intention, including with a declaration of intention procured by fraud is avoidable, or a declaration of intention is avoidable if made under duress.

The problems mentioned above came from a declaration of intention in an alien's mind is not suitable to his expressed of intention. That is why most of aliens try to find another way to acquire the land by using a Thai nominee for possession of land which is illegal and unconfident because an alien cannot own land by himself. Encouraging an alien who has a Thai legitimate or illegitimate spouse to establish the family unit, the government should change the Land Code for acquisition of land by alien. The Land Code should allow an alien who married to a Thai national or being a cohabitation of Thai national to acquire the land for residential not exceeding than 1 Rai under the conditions that an alien has to married or lived with a Thai national not less than 3 years and having a child together; or an alien has to married or lived with a Thai national not less than 3 year and adopted a Thai child; or an alien has to married or lived with a Thai national and continuing to live in Thailand not less than 10 years without a child. Besides it should be a limit of acquisition in case of divorce or separate, the land has to distribute by the Land Code thereafter. In addition to the change of Land Code, it should be a sentence in a Letter of Confirmation state that an alien has acknowledged for a legal obligation and he/she cannot take any legal action against such declaration thereafter.

PAYAP UNIVERSITY

Furthermore, it should be a written handy book express about legal obligation from a Letter of Confirmation in other languages and publish to the government authorities and foreign embassy or consulate as well.

PAYAP UNIVERSITY

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ข
บทคัดย่อภาษาไทย	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
สารบัญ	ซ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	5
1.3 สมมติฐานของการศึกษา	6
1.4 วิธีการศึกษา	7
1.5 ขอบเขตการศึกษา	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
บทที่ 2 ระบบทรัพย์สินและการจัดการ	9
2.1 ระบบทรัพย์สินและการจัดการตามกฎหมายต่างประเทศ	10
2.1.1 ระบบทรัพย์สินและการจัดการตามกฎหมายในระบบคอมมอนลอว์	10
2.1.1.1 ประเทศอังกฤษ	11
2.1.1.2 ประเทศสหรัฐอเมริกา	15
2.1.2 ระบบทรัพย์สินและการจัดการตามกฎหมายในระบบซีวิลลอว์	18
2.1.2.1 ประเทศฝรั่งเศส	19
2.1.2.2 ประเทศเยอรมัน	27
2.2 ระบบทรัพย์สินและการจัดการตามกฎหมายไทย	31
2.2.1 ระบบทรัพย์สินและการจัดการตามกฎหมายลักษณะผัวเมีย	34
2.2.2 ระบบทรัพย์สินและการจัดการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 5 พ.ศ. 2478	37

PAYAP UNIVERSITY

สารบัญ (ต่อ)

2.2.3 สินสมรสกับการจัดการสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 5 พ.ศ. 2519 40

2.2.4 ระบบทรัพย์สินและการจัดการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 5 พ.ศ. 2533 42

บทที่ 3 ประมวลกฎหมายที่ดินและระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว 52

3.1 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 56

3.2 ระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยมีที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว 69

บทที่ 4 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว 82

4.1 แนวความคิดและทฤษฎีว่าด้วยเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา 82

4.2 แนวความคิดและทฤษฎีว่าด้วยหลักความเสมอภาค 90

บทที่ 5 ปัญหาที่เกิดจากการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว 99

5.1 ปัญหาข้อกฎหมาย 101

5.2 ปัญหาข้อเท็จจริง 112

บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ 123

6.1 บทสรุป 123

6.2 ข้อเสนอแนะ 128

บรรณานุกรม 132

ภาคผนวก 138

ภาคผนวก ก หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515/ว 33259 เรื่องการขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2547 139

ภาคผนวก ข หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515/ว 39288 เรื่องการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548 141

PAYAP UNIVERSITY

สารบัญ (ต่อ)

ภาคผนวก ค หนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท 0515.2/ว 23613 เรื่องมาตรการป้องกันการถือที่ดินแทนคนต่างด้าว ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2552 155

ภาคผนวก ง หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515.2/ว 33668 เรื่องการตรวจสอบและสอบสวนกรณีมีเหตุสงสัยว่ามีการถือครองที่ดินไว้แทนคนต่างด้าว ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 160

ประวัติผู้เขียน 164

PAYAP UNIVERSITY