

| ที่ | สำนักงานที่ดิน      | ปริมาณงาน  |           |       |               | รวมทั้งสิ้น   | การจัดเก็บรายได้จากการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และอื่นๆ |                 |               |                |             |
|-----|---------------------|------------|-----------|-------|---------------|---------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|----------------|-------------|
|     |                     | งานทะเบียน | งานรังวัด | รวม   | รายได้แผ่นดิน |               | สรรพากร                                                           | ท้องถิ่นจังหวัด | อปท.          | รวม            | รวมทั้งสิ้น |
| 1   | จังหวัดกาญจนบุรี    | 1,191      | 79        | 1,270 | 70,321.00     | 4,655,918.72  | 253,066.21                                                        | 3,853,151.00    | 8,832,456.93  | 148,891,717.86 |             |
| 2   | สาขาท่ามะกา         | 1,144      | 62        | 1,206 | 56,251.00     | 2,298,987.51  | 112,347.34                                                        | 2,213,548.00    | 4,681,133.85  | 51,855,301.99  |             |
| 3   | สาขาท่าม่วง         | 1,041      | 81        | 1,122 | 50,160.00     | 2,655,039.52  | 94,245.20                                                         | 2,047,810.00    | 4,847,254.72  | 81,979,079.98  |             |
| 4   | สาขาโพธารณ          | 492        | 34        | 526   | 30,497.00     | 1,353,184.78  | 61,581.42                                                         | 1,176,635.00    | 2,621,898.20  | 36,794,890.75  |             |
| 5   | สาขาทองผาภูมิ       | 494        | 37        | 531   | 37,596.00     | 507,332.51    | 25,244.25                                                         | 448,094.00      | 1,018,266.76  | 14,894,877.95  |             |
| 6   | สาขาพนมทวน          | 513        | 44        | 557   | 30,000.00     | 821,431.42    | 20,559.15                                                         | 1,242,478.00    | 2,114,468.57  | 21,097,646.28  |             |
| 7   | ส่วนแยกเลาขวัญ      | 525        | 17        | 542   | 13,474.00     | 428,638.76    | 8,838.64                                                          | 459,967.00      | 910,918.40    | 23,551,208.86  |             |
| 8   | อำเภอไทรโยต         | 55         | 4         | 59    | 1,250.00      | 85,084.55     | 255.11                                                            | 82,199.00       | 168,788.66    | 4,907,993.19   |             |
| 9   | อำเภอด่านมะขามเตี้ย | 21         | -         | 21    | 560.00        | 29,165.18     | 814.80                                                            | 14,568.00       | 45,107.98     | 4,303,938.94   |             |
| 10  | อำเภอห้วยกระเจา     | 241        | -         | 241   | 440.00        | 158,857.36    | 12,448.98                                                         | 51,320.00       | 223,066.34    | 9,086,029.53   |             |
| 11  | อำเภอหนองปรือ       | 12         | -         | 12    | 260.00        | 18,576.66     | 759.51                                                            | 21,136.00       | 40,732.17     | 991,718.37     |             |
| 12  | อำเภอศรีสวัสดิ์     | -          | -         | -     | -             | -             | -                                                                 | -               | -             | 38,841.92      |             |
| 13  | อำเภอสังขละบุรี     | 2          | -         | 2     | 30.00         | 8,106.00      | 582.00                                                            | 3,654.00        | 12,372.00     | 94,384.92      |             |
| รวม |                     | 5,731      | 358       | 6,089 | 290,839.00    | 13,020,322.97 | 590,742.61                                                        | 11,614,560.00   | 25,516,464.58 | 398,487,630.54 |             |

| ที่ | สำนักงานที่ดิน     | ปริมาณงาน  |           |       |           | รวมทั้งสิ้น | การจัดเก็บรายได้จากการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และอื่นๆ |            |                 |               |                |             |
|-----|--------------------|------------|-----------|-------|-----------|-------------|-------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|---------------|----------------|-------------|
|     |                    | งานทะเบียน | งานรังวัด | รวม   | รวมทั้งปี |             | รายได้แผ่นดิน                                                     | สรรพากร    | ท้องถิ่นจังหวัด | อปท.          | รวม            | รวมทั้งสิ้น |
| 1   | จังหวัดกาญจนบุรี   | 1,191      | 79        | 1,270 | 14,608    | 70,321.00   | 4,655,918.72                                                      | 253,066.21 | 3,853,151.00    | 8,832,456.93  | 148,891,717.86 |             |
| 2   | สภาท่านะกา         | 1,144      | 62        | 1,206 | 14,723    | 56,251.00   | 2,298,987.51                                                      | 112,347.34 | 2,213,548.00    | 4,681,133.85  | 51,855,301.99  |             |
| 3   | สภาท่านวัง         | 1,041      | 81        | 1,122 | 15,240    | 50,160.00   | 2,655,039.52                                                      | 94,245.20  | 2,047,810.00    | 4,847,254.72  | 81,979,079.98  |             |
| 4   | สภาบ่อพลอย         | 492        | 34        | 526   | 7,912     | 30,497.00   | 1,353,184.78                                                      | 61,581.42  | 1,176,635.00    | 2,621,898.20  | 36,794,890.75  |             |
| 5   | สภาทองผาภูมิ       | 494        | 37        | 531   | 4,874     | 37,596.00   | 507,332.51                                                        | 25,244.25  | 448,094.00      | 1,018,266.76  | 14,894,877.95  |             |
| 6   | สภาวนพวน           | 513        | 44        | 557   | 6,418     | 30,000.00   | 821,431.42                                                        | 20,559.15  | 1,242,478.00    | 2,114,468.57  | 21,097,646.28  |             |
| 7   | ส่วนแยกเลาขวัญ     | 525        | 17        | 542   | 8,209     | 13,474.00   | 428,638.76                                                        | 8,838.64   | 459,967.00      | 910,918.40    | 23,551,208.86  |             |
| 8   | อำเภอไทรโยค        | 55         | 4         | 59    | 1,887     | 1,250.00    | 85,084.55                                                         | 255.11     | 82,199.00       | 168,788.66    | 4,907,993.19   |             |
| 9   | อำเภอนาแห้วชนะเดิม | 21         | -         | 21    | 293       | 560.00      | 29,165.18                                                         | 814.80     | 14,568.00       | 45,107.98     | 4,303,938.94   |             |
| 10  | อำเภอวิบูลย์ราษฎร์ | 241        | -         | 241   | 3,727     | 440.00      | 158,857.36                                                        | 12,448.98  | 51,320.00       | 223,066.34    | 9,086,029.53   |             |
| 11  | อำเภอหนองเรือ      | 12         | -         | 12    | 225       | 260.00      | 18,576.66                                                         | 759.51     | 21,136.00       | 40,732.17     | 991,718.37     |             |
| 12  | อำเภอศรีสวัสดิ์    | -          | -         | -     | 28        | -           | -                                                                 | -          | -               | -             | 38,841.92      |             |
| 13  | อำเภอสังขละบุรี    | 2          | -         | 2     | 5         | 30.00       | 8,106.00                                                          | 582.00     | 3,654.00        | 12,372.00     | 94,384.92      |             |
| รวม |                    | 5,731      | 358       | 6,089 | 78,149    | 290,839.00  | 13,020,322.97                                                     | 590,742.61 | 11,614,560.00   | 25,516,464.58 | 398,487,630.54 |             |





## หลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว

### ในประเทศสมาชิกอาเซียน 4 ประเทศ

(ประเทศไทย บรูไนดารุสซาลาม สาธารณรัฐสิงคโปร์

และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว)

สืบเนื่องจากประเทศไทยจะเข้าสู่ประชาคมอาเซียนในปี พ.ศ.2558 เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมเกี่ยวกับการถือครองและเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้าง) ในประเทศสมาชิกอาเซียน กรมที่ดินจึงได้สรุปหลักเกณฑ์ การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ในประเทศไทย บรูไนดารุสซาลาม สาธารณรัฐสิงคโปร์ และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว เพื่อเผยแพร่ให้ทราบโดยทั่วกัน รายละเอียดดังนี้



### ประเทศไทย

#### 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

- 1) การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยการรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาท โดยธรรม (มาตรา 93 แห่ง ป.ที่ดิน)
- 2) การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา 96 ทวิ แห่ง ป.ที่ดิน จำนวนไม่เกิน 1 ไร่
  - โดยคนต่างด้าวจะต้องนำเงินมาลงทุนในประเทศไทย จำนวน 40 ล้านบาท ดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่า 5 ปี ในธุรกิจหรือกิจการ และที่ดินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ที่กฎหมายกำหนด (ตามประมวลกฎหมายที่ดิน)
- 3) การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติ ส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520, พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522, พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514 เป็นต้น
- 4) การขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

#### 2. การเช่า

- 1) การเช่าที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา 540 และ 541 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ระยะเวลาเช่าไม่เกิน 30 ปี สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกตามที่คู่สัญญาตกลงกันและไม่เกินระยะเวลาข้างต้น)
- 2) การเช่าตาม พ.ร.บ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 (ระยะเวลาเช่าเกิน 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกตามที่คู่สัญญาตกลงกันและไม่เกินระยะเวลาข้างต้น)



### ประเทศบรูไนดารุสซาลาม

#### 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 รัฐบาลบรูไนได้แก้ไขกฎหมายที่ดินและบัญญัติเกี่ยวกับสิทธิการถือครองที่ดิน/ อสังหาริมทรัพย์ในประเทศบรูไน โดยกำหนดให้พลเมืองบรูไนเท่านั้นที่มีสิทธิในการถือครองหรือซื้อขายที่ดิน/ อสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ นั่นหมายถึงคนต่างด้าวที่มีถิ่นพำนักถาวรอยู่ในบรูไน (Permanent Resident: PR) หรือนักลงทุนต่างชาติโดยทั่วไปจะไม่สามารถซื้อหรือถือครองที่ดิน/ อสังหาริมทรัพย์ในประเทศบรูไนได้อีกต่อไป แต่ยังคงอนุญาตให้สามารถเช่าชั่วคราว (Temporary Leases) ได้

#### 2. การเช่า

บริษัทต่างชาติและคนต่างด้าวสามารถเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน/ บ้านพัก พร้อมสาธารณูปโภคสำหรับการประกอบธุรกิจหรือพักอาศัยได้ โดยไม่มีข้อจำกัดทางกฎหมายแต่อย่างใด โดยอัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับราคาตลาดและที่ตั้งของพื้นที่ อสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ทั้งนี้ เพื่อความสะดวก และรายละเอียดอย่างสมบูรณ์ สถานเอกอัครราชทูต ได้รับพระราชบัญญัติที่ดิน (Land Code Act) และ Value and Estate Agents Order, 2009 ของบรูไน ไว้ในเว็บไซต์ <http://www.mediafire.com/view/lnwtcutvrcqf> และ <http://www.mediafire.com/view/7271prts9xa5wxw7> ตามลำดับ โดยท่านสามารถเข้าถึง และดาวน์โหลดข้อมูลดังกล่าวได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย



### ประเทศสาธารณรัฐสิงคโปร์

#### 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ตั้งแต่ปี 2516 รัฐบาลสิงคโปร์ได้ออกมาตรการเข้มงวดในเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในสิงคโปร์ โดยคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- 1) ภายใต้พระราชบัญญัติ Residential Property Act มีการแบ่งอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่
  - (1) Restricted Residential Property ได้แก่ ที่ดินเปล่าสำหรับที่อยู่อาศัย หรือที่ดินที่มีบ้านตั้งอยู่ ซึ่งคนต่างด้าวจะซื้อได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม
  - (2) Non-Restricted Residential Property ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ และห้องชุด ซึ่งไม่มีข้อห้ามสำหรับคนต่างด้าวในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ มีเฉพาะข้อจำกัดบางประการ เช่น ห้ามคนต่างด้าวรายเดียวกันซื้ออพาร์ทเมนต์หรือห้องชุดทั้งหมดทุกยูนิตในแต่ละอาคาร
  - (3) Commercial and Industrial Property หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในเชิงพาณิชย์ และอุตสาหกรรมซึ่งคนต่างด้าวสามารถซื้อหรือถือครองกรรมสิทธิ์ได้
- 2) อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่มีได้อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติ Residential Property Act ได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตของรัฐบาล ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อบังคับของการเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ (Housing Development Board) ซึ่งมีกฎระเบียบแยกต่างหาก เช่น ห้ามคนต่างด้าว ซื้อแฟลตการเคหะฯ ที่สร้างใหม่ เป็นต้น

#### 2. การเช่า

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ในที่อยู่อาศัยที่วางห้ามไม่เกิน 7 ปี รวมทั้งเงื่อนไขอื่นๆ ซึ่งอาจได้รับอนุญาตจากการต่ออายุสัญญา



### ประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

#### 1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

กรรมสิทธิ์ในที่ดินของ สปป.ลาว ทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์รวมของชาติ แต่รัฐบาลของ สปป.ลาว อาจมอบสิทธิในที่ดินบางส่วนให้แก่ประชาชนลาวได้ โดยสิทธิที่รัฐบาลจะมอบให้แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

- 1) การให้สิทธินำที่ดินและ
- 2) การให้สิทธิใช้ที่ดิน

กฎหมายว่าด้วยที่ดินแห่งสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป.ลาว) กำหนดให้คนต่างด้าวหรือบริษัทต่างด้าว ไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ นักลงทุนต่างประเทศมีสิทธิที่จะเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้เพียงการที่นักลงทุนทำสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาสัมปทานที่ดินกับรัฐบาล หรือทำสัญญาเช่ากับเอกชนชาวลา หรือการร่วมลงทุนธุรกิจกับเอกชนลาว โดยนำสิทธิในที่ดินมาลงทุนเป็นทุนเท่านั้น

#### 2. การเช่า

การเช่าที่ดินต้องพิจารณาว่าที่ดินที่เช่าเป็นที่ดินของเอกชนที่มีสิทธินำใช้หรือสิทธิใช้ หรือเป็นที่ดินรัฐ

- 1) กรณีการเช่าหรือสัมปทานที่ดินรัฐ ระยะเวลาการเช่าจะสูงสุดไม่เกิน 50 ปี แต่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกแล้วแต่กรณีตามความเห็นชอบจากรัฐบาล โดยต้องดำเนินการขอเช่าที่ดินหรือหากเป็นโครงการใหญ่ต้องขอสัมปทาน โดยทำตามรูปแบบที่กำหนดกับรัฐบาลโดยตรง ดังนี้

- (1) โครงการลงทุนเพื่อการพัฒนาที่ผู้ลงทุนต้องมีทุนจดทะเบียนตั้งแต่ 500,000 ดอลลาร์สหรัฐ ขึ้นไป
- (2) มีสิทธิในการใช้ที่ดินในพื้นที่ที่รัฐบาลจัดสรรไว้แล้วเท่านั้น และจะทำได้ในพื้นที่ซึ่ง ไม่เกิน 800 ตารางเมตร
- (3) ผู้ลงทุนต่างชาติต้องใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ในการปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้เป็นสำนักงานในการดำเนินธุรกิจของตนเท่านั้น โดยผู้ลงทุนต่างชาติจะมีสิทธิใช้ที่ดินเท่าที่ระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ลงทุนใน สปป.ลาว เท่านั้น
- (4) ผู้ลงทุนต่างชาติจะได้รับอนุญาตให้มีการซื้อสิทธิใช้ที่ดินจากรัฐได้เพียงครั้งเดียวต่อหนึ่งนิติบุคคลของตนเท่านั้น โดยไม่คำนึงถึงนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสาขาอยู่ใน สปป.ลาว มากหรือน้อยเพียงใด

#### 2. กรณีการเช่าที่ดินจากเอกสาร

การเช่าที่ดินจากเอกชนชาวลาเวลานั้น ขึ้นอยู่การตกลงระหว่าง คู่สัญญาเป็นหลัก โดยสามารถเช่าได้สูงสุด ไม่เกิน 30 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกแล้วแต่กรณี



ข้อมูลจากกระทรวงการต่างประเทศ

ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2555