



กรมที่ดิน



หลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว
ในประเทศสมาชิกอาเซียน 10 ประเทศ



การเตรียมความพร้อมเข้าสู่ประชาคมอาเซียนในปี 2558
กรมที่ดินได้สรุปหลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว
ในประเทศสมาชิกอาเซียน 10 ประเทศเพื่อเผยแพร่ให้ทราบโดยทั่วกัน



1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

- 1) การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยการรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม (มาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)
- 2) การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าวตามมาตรา 96 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจำนวนไม่เกิน 1 ไร่โดยคนต่างด้าวจะต้องนำเงินมาลงทุนในประเทศไทยจำนวน 40 ล้านบาท ดำรงการลงทุนไว้นานไม่น้อยกว่า 5 ปี ในธุรกิจหรือกิจการและที่ดินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด (ตามประมวลกฎหมายที่ดิน)
- 3) การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน 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 สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกตามที่คู่สัญญาดกลงกันและไม่เกินระยะเวลาข้างต้น)
- 2) การเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 (ระยะเวลาเช่าเกิน 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกตามที่คู่สัญญาดกลงกันและไม่เกินระยะเวลาข้างต้น)