



กรมที่ดิน



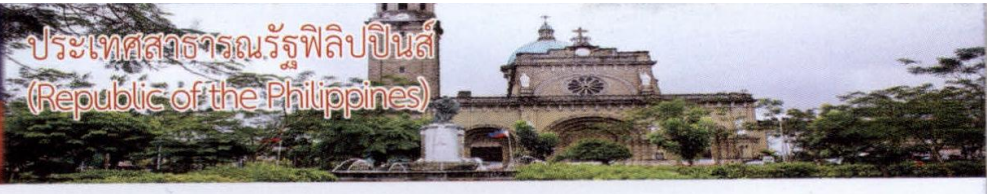
หลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว
ในประเทศสมาชิกอาเซียน 10 ประเทศ



การเตรียมความพร้อมเข้าสู่ประชาคมอาเซียนในปี 2558
กรมที่ดินได้สรุปหลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว
ในประเทศสมาชิกอาเซียน 10 ประเทศเพื่อเผยแพร่ให้ทราบโดยทั่วกัน



ประเทศสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ (Republic of the Philippines)



1. การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

- 1) คนต่างด้าวไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้
- 2) คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะมีกรรมสิทธิ์ใน real estate properties ได้เฉพาะในกรณีการสืบสิทธิในฐานะทายาทหรือผู้รับมรดกที่ถูกต้องตามกฎหมายฟิลิปปินส์ (ตามมาตรา 7 อนุมาตรา 12 แห่งรัฐธรรมนูญประเทศฟิลิปปินส์ พ.ศ.2530)
- 3) บริษัทที่มีคนต่างด้าวเป็นเจ้าของทุนในบริษัทได้ไม่เกินร้อยละ 40 สามารถซื้อ ได้มา หรือเป็นเจ้าของที่ดินหรือจำหน่ายที่ดินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินในประเทศฟิลิปปินส์ได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย
- 4) คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของอาคารชุด (ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดประเทศฟิลิปปินส์ หรือที่รู้จักกันในชื่อพระราชบัญญัติสาธารณรัฐ ที่ 4726)
- 5) คนต่างด้าวสามารถเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น บ้านหรืออาคารได้ ยกเว้นมีข้อจำกัดตามกฎหมาย

2. การเช่า

การเช่าเป็นไปตามพระราชบัญญัติสาธารณรัฐที่ 7652 ดังนี้

- 1) นักลงทุนต่างด้าวที่มาลงทุนในประเทศฟิลิปปินส์ สามารถเช่าที่ดินเอกชนได้ในระยะเวลา 50 ปี และต่ออายุได้อีก 25 ปี
- 2) บุคคลต่างด้าว บริษัทหรือสมาคม หรือห้างหุ้นส่วนที่ไม่ได้ลงทุนในประเทศฟิลิปปินส์ ตามกฎหมายเรื่องการให้เช่าที่ดินแก่คนต่างด้าว ระบุไว้ว่าคนต่างด้าวหรือบริษัทที่มีคนต่างด้าวเป็นเจ้าของ สมาคม หรือนิติบุคคลที่ไม่มีคุณสมบัติในการได้มาซึ่งที่ดินเอกชนได้รับอนุญาตให้เช่าที่ดินเอกชนได้ ระยะเวลาสูงที่สุด 25 ปี และต่ออายุได้อีก 25 ปี ตามข้อตกลงระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า