

กฎหมายไม่กั๊ก

อ.ชินภัทร วิชาธิแพทย
TAX TANK TV
ช่องรายการ สาร: ความรู้ กฎหมายธุรกิจ

SCL
LAW GROUP

ASEAN+
We know ASIA.

**กลยุทธ์การร่าง/จัดทำ/บริหารสัญญาธุรกิจ
ประเด็นสำคัญทางกฎหมายและภาษี**

In-House Training

SCB Asset Management

ชินภัทร วิชาธิแพทย

www.taxtanktv.com

15 กันยายน 2561



เค้าโครงการบรรยาย



1. ขั้นตอนการทำสัญญาธุรกิจหลายรูปแบบ
2. Commercial Term & Legal Term
3. Entry / Negotiate / Drafting / Exit: Commercial Contract
4. Commercial Contract: Personnel
5. Joint venture vs Consortium Contract
6. Hire of work contract
7. Construction Contract
8. Trademark License Contract
9. Tax Planning: Property Investment

○สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ

○นิติกรรมสัญญา / ข้อพิจารณาในการตรวจสอบ
ก่อนร่างสัญญาธุรกิจ

○การตรวจสอบข้อตกลงทางการค้าและข้อกำหนด

○การตรวจสอบคู่สัญญาแบบ KYC / CDD ก่อนทำ
สัญญา

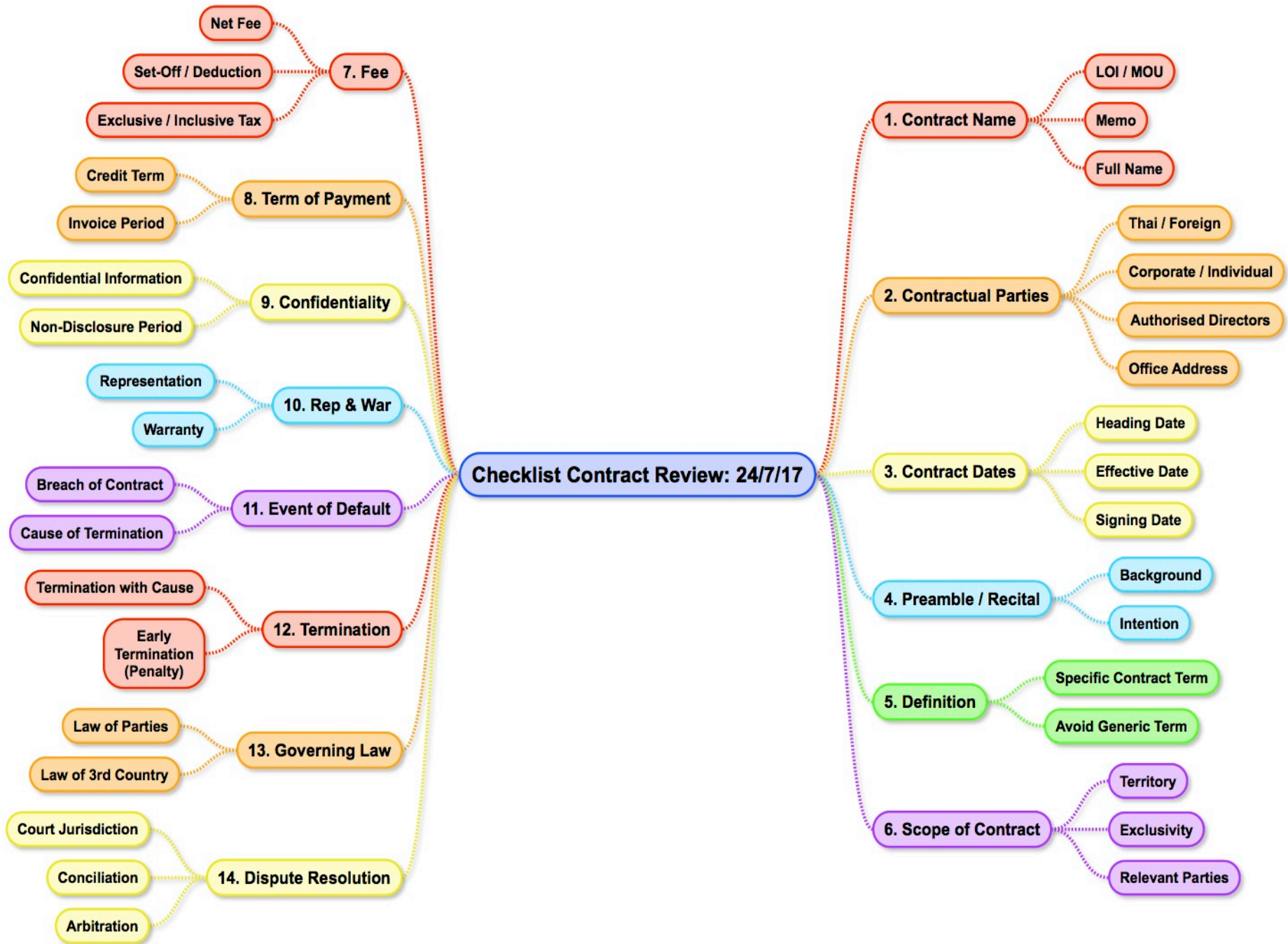
○ เงื่อนไขสำคัญในสัญญาธุรกิจ

○ เงื่อนไขเฉพาะ / เงื่อนไขทั่วไป

○ ข้อควรระวังในการลงนามสัญญาธุรกิจ

○ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาธุรกิจ

○ ภาษีประเภทต่าง ๆ ในสัญญาทางธุรกิจ



ข้อพิจารณาก่อนร่างสัญญาธุรกิจ

วัตถุประสงค์ของสัญญา / เจตนาของคู่สัญญา

Commercial Term / Legal Term

KYC / CDD คู่สัญญา

○วันที่ทำสัญญา

○Contract Date / Effective Date / Signing Date

○สถานที่ทำสัญญา

○First signing / Final signing / Counter signing

○วัตถุประสงค์ของสัญญา / เจตนาของคู่สัญญา

○สอดคล้องต้องตรงกัน / ชัดเจน / ไม่ขัดต่อกฎหมาย

○ ส่วนอารัมภบท (Recital / WHEREAS)

○ ที่มาของการทำสัญญา / เรื่องราวของคู่สัญญา / กรอบการทำสัญญา

○ คำนิยาม (Definition)

○ กำหนดความหมายเฉพาะของสัญญา / ป้องกันการใช้ความหมายทั่วไป (ตามพจนานุกรม)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 439/2556

แม้ตามใบสั่งซื้อสินค้าที่จำเลยว่าจ้างโจทก์ให้ผลิตสินค้าเมื่อวันที่ 20 และ 25 เมษายน 2548 จะกำหนดวันส่งมอบสินค้าวันที่ 26 เมษายน 2548 จำนวน 2,500 ชิ้น และวันที่ 29 เมษายน 2548 จำนวน 2,500 ชิ้น แต่ปรากฏว่ามีการส่งมอบสินค้าบางส่วนให้แก่จำเลยรวม 3 ครั้ง เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2548 วันที่ 22 มิถุนายน 2548 และวันที่ 24 กันยายน 2548 ตามลำดับ โดยจำเลยรับสินค้าไว้ไม่ได้ติดเงื่อนไข กำหนดเวลาชำระหนี้ตามที่ระบุไว้ในใบสั่งซื้อสินค้าจึงไม่เป็นสาระสำคัญ หากจำเลยเห็นว่าโจทก์ไม่ชำระหนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 439/2556

จำเลยต้องบอกกล่าวกำหนดระยะเวลาพอสมควรให้โจทก์ส่งมอบสินค้าที่เหลือให้แก่จำเลยเสียก่อน และเมื่อโจทก์ไม่ส่งมอบสินค้าให้ภายในระยะเวลาที่กำหนด จำเลยจึงจะมี **สิทธิบอกเลิกสัญญา** ตาม ป.พ.พ. มาตรา 387 การที่จำเลยมีหนังสือบอกเลิกสัญญา โดยไม่เคยบอกกล่าวให้โจทก์ชำระหนี้ที่เหลือภายในระยะเวลาที่จำเลยกำหนดเสียก่อน จึงเป็นการ **ใช้สิทธิเลิกสัญญาโดยมิชอบ** จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา

○Commercial Term

- ขอบเขตของสัญญา
- ค่าตอบแทน
- ระยะเวลาตามสัญญา
- เหตุผิดนัดผิดสัญญา

○Legal Term

- วัตถุประสงค์ไม่ขัดต่อกฎหมาย
- ค่าตอบแทน/ดอกเบี้ยไม่เกินอัตราที่กฎหมายกำหนด
- ค่าเสียหายไม่สูงเกินส่วน
- การเลิกสัญญาโดยชอบ
- กฎหมายที่ใช้บังคับกับสัญญา
- การระงับข้อพิพาท



KYC (Know Your Customer) และ CDD (Customer Due Diligence)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2470/2552

- หนังสือสัญญาว่าจ้างการรักษาความปลอดภัยมีข้อความระบุไว้ชัดเจนว่า ทำขึ้นระหว่างจำเลยที่ 1 ผู้ว่าจ้างฝ่ายหนึ่ง กับโจทก์ผู้รับจ้างอีกฝ่ายหนึ่ง แม้กรรมกรของโจทก์คนหนึ่งจะลงลายมือชื่อในสัญญาว่าจ้างดังกล่าวในฐานะผู้รับจ้างโดยมิได้ประทับตราสำคัญของโจทก์ตามข้อบังคับที่จดทะเบียนไว้ซึ่งอาจไม่สมบูรณ์ในฐานะเป็นผู้แทนของโจทก์ แต่โจทก์ได้รับเอางานจ้างดังกล่าวมาทำอันแสดงว่าโจทก์ยอมรับหนังสือสัญญาว่าจ้างดังกล่าว

KYC (Know Your Customer) และ CDD (Customer Due Diligence)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2470/2552

- และเมื่อมีเหตุผิดสัญญาก็ได้ฟ้องบังคับเอาแก่จำเลยทั้งสองตามสัญญา จึงถือได้ว่ากรรมการโจทก์ทำสัญญาว่าจ้างในฐานะเป็นตัวแทนของโจทก์โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานการแต่งตั้งตัวแทนเป็นหนังสือ เนื่องจากสัญญาว่าจ้างการรักษาความปลอดภัยเป็นสัญญาจ้างทำของ ซึ่งไม่มีกฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือ ดังนี้ สัญญาว่าจ้างการรักษาความปลอดภัยดังกล่าวจึงมีผลผูกพันโจทก์หาได้ตกเป็นโมฆะไม่

ข้อตกลงทางการค้า (Commercial Term / Term Sheet) / ข้อกฎหมาย
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8898/2544

- ประกาศแจ้งความประกวดราคาจ้างเหมา (TOR) เป็นเพียงประกาศเชิญชวนให้ผู้สนใจที่จะรับจ้างขนขยะมูลฝอยจากท่าริมแม่น้ำเจ้าพระยาไปทำลายโดยวิธีฝังดินยื่นคำเสนอขอทำสัญญากับจำเลยที่ 1 โดยวิธียื่นซองประกวดราคา ต่อมาโจทก์เป็นผู้เข้าประกวดราคา และเสนอราคาต่ำสุดอันเป็นการทำคำเสนอต่อจำเลยที่ 1 แล้วเท่ากับโจทก์ยอมรับที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขของจำเลยที่ 1 ทุกประการ

ข้อตกลงทางการค้า (Commercial Term / Term Sheet) / ข้อกฎหมาย
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8898/2544

- การที่จำเลยที่ 1 โดยประธานคณะกรรมการเปิดซองประกวดราคามีหนังสือแจ้งให้โจทก์ทราบในภายหลังว่าตกลงรับราคาที่โจทก์เสนอ ถือได้ว่าเป็นการทำคำสั่งรองรับคำเสนอของโจทก์ แต่ในประกาศแจ้งความประกวดราคาจ้างเหมา ข้อ 16 ระบุว่าเมื่อจำเลยที่ 1 แจ้งให้ผู้ประกวดราคาได้ทราบเป็นหนังสือผู้ประกวดราคาได้นั้นต้องไปทำสัญญาตามแบบของจำเลยที่ 1 ภายใน 7 วันนับแต่วันได้รับแจ้งดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ยังไม่ได้ทำสัญญาตามแบบของจำเลยที่ 1 จึงไม่เกิดเป็นสัญญาผูกพัน

ฎีกาที่ 2569/2556

จองซื้อที่ดินและอาคาร 2 แปลง โดยวางเงินจองไว้ **ยอม**
ถือได้ว่าเป็นการให้มัดจำและเป็นหลักฐานว่าได้ทำสัญญา
กันขึ้นแล้ว ตาม ป.พ.พ. มาตรา 377

แม้ตามใบจองมีข้อความว่าให้ทำสัญญาเป็นหนังสือต่อกัน
และยังไม่ได้ทำก็ตาม

ฎีกาที่ 2569/2556

แต่ใบจองระบุราคาขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ไว้ และ
ระบุว่าวางเงินจองกับระบุค่าโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยเป็นผู้
ชำระ ประกอบกับที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ที่จองซื้อเป็น
แปลงในแผนผังที่ดิน แสดงให้เห็นเจตนาว่าตกลงจะโอน
กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์กันต่อไป กรณีจึงมี
สาระสำคัญครบถ้วนเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อม
อาคาร

ภาษาที่ใช้ในการเขียนสัญญา / กรณีทำสัญญากับคู่สัญญา
ต่างชาติ

- ภาษาไทย / ภาษาต่างประเทศ (อังกฤษ / จีน / อินโดนีเซีย /
อารบิก / รัสเซีย / เกาหลี / ญี่ปุ่น / ฯลฯ)

Contractual language / Governing law

คำแปลสัญญาและเอกสารประกอบสัญญา

- ภาษาสัญญา / ภาษากฎหมาย / Technical Term

คำนิยามในสัญญา / Plain word / ศัพท์หนังสือพิมพ์

เอกสารประกอบการทำสัญญา / พิสูจน์สถานภาพ / ภูมิลำเนา / ถิ่นที่อยู่

- เอกสารแนบ / เอกสารพิสูจน์บุคคล / แผนผัง / ใบสั่งซื้อ (Purchase Order)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9508/2539

- โจทก์ได้ทำสัญญาจ้างเหมาจำเลยดำเนินการผลิตและเสนอข่าวโทรทัศน์ให้แก่โจทก์โดยมีสัญญาข้อ 8 ระบุว่า "เนื่องจากผู้ว่าจ้าง (โจทก์) เป็นรัฐวิสาหกิจที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายของรัฐบาลระเบียบของทางราชการและกฎหมาย ดังนั้น **หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ นอกเหนืออำนาจของผู้ว่าจ้างเป็นเหตุให้ผู้ว่าจ้างไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญานี้ต่อไปอีกได้**

เอกสารประกอบการทำสัญญา / พิสูจน์สถานภาพ / ภูมิลำเนา / ถิ่นที่อยู่

- เอกสารแนบ / เอกสารพิสูจน์บุคคล / แผนผัง / ใบสั่งซื้อ (Purchase Order)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9508/2539

- **คู่สัญญาตกลงจะทำการเจรจาทางแก้ไขปัญหาในทางที่จะเป็นธรรมแก่ทั้งสองฝ่าย หากการเจรจาได้ล่วงพ้นกำหนด 3 เดือน นับแต่วันเริ่มต้นการเจรจาแล้วยังไม่สามารถหาข้อยุติและทำความตกลงกันได้คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้เป็นอันเลิกแล้วต่อกัน โดยต่างฝ่ายจะไม่ใช้สิทธิเรียกร้องใดๆ ต่อกันอีก"**

เงื่อนไขสำคัญในสัญญาธุรกิจ

เงื่อนไขเฉพาะ / เงื่อนไขทั่วไป

ข้อควรระวังในการลงนามสัญญาธุรกิจ

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาธุรกิจ

ภาษีประเภทต่าง ๆ ในสัญญาทางธุรกิจ

เอกสารประกอบการทำสัญญา / พิสูจน์สถานภาพ / ภูมิลำเนา / ถิ่นที่อยู่

- เอกสารแนบ / เอกสารพิสูจน์บุคคล / แผนผัง / ใบสั่งซื้อ (Purchase Order)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8691/2553 (Condition Subsequent)

- คู่สัญญามีความเข้าใจตรงกันและมีเจตนาที่แท้จริงในการทำสัญญาซื้อขายระหว่างกันว่า ถ้าการไฟฟ้านครหลวงไม่อนุมัติให้ใช้สินค้าของโจทก์ ใบสั่งซื้อสินค้าเป็นอันยกเลิก มิได้หมายความว่าต้องให้การไฟฟ้านครหลวงยกเลิกสัญญารับเหมาก่อสร้างกับบริษัท ย. ก่อน จึงจะถือว่าใบสั่งซื้อสินค้าเป็นอันยกเลิกดังที่โจทก์กล่าวอ้างแต่อย่างใด

เอกสารประกอบการทำสัญญา / พิสูจน์สถานภาพ / ภูมิลำเนา

- เอกสารแนบ / เอกสารพิสูจน์บุคคล / แผนผัง / ใบสั่งซื้อ (Purchase Order)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8691/2553 (Condition Subsequent)

- การที่ข้อตกลงในการซื้อขายระหว่างโจทก์กับจำเลยมีว่าหากการไฟฟ้านครหลวงไม่อนุมัติให้ใช้ท่อร้อยสายไฟฟ้าที่เป็นสินค้าของโจทก์ให้ถือว่าใบสั่งสินค้าเป็นอันยกเลิกนั้น ถือเป็นนิติกรรมที่มีเงื่อนไขบังคับหลัง เมื่อต่อมาการไฟฟ้านครหลวงไม่อนุมัติให้ใช้สินค้าของโจทก์ นิติกรรมการซื้อขายระหว่างโจทก์กับจำเลยย่อมสิ้นผลในเมื่อเงื่อนไขนั้นสำเร็จตาม ป.พ.พ. มาตรา 183 วรรคสอง

Condition subsequent (ฎีกา 8691/2553)

- ใบสั่งซื้อ (Purchase Order) มีข้อความระบุให้สัญญาเลิกกันเมื่อ กฟน. ปฏิเสธรับงาน
- Purchase order เป็นส่วนหนึ่งของสัญญา
- ข้อความใน Purchase Order มีผลผูกพันหรือไม่
- หากจะป้องกันความเสี่ยงทางกฎหมายนี้ ทำอย่างไรได้บ้าง

- ขอบเขตของสัญญา / ข้อขายอะไรกัน / รายละเอียดของสินค้า (Specification)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1144/2549

- เงื่อนไขตามสัญญาซื้อขายเครื่องจักรเพื่อใช้งานในโรงคัดเมล็ดพันธุ์ที่
โจทก์ทำกับบริษัท อ. ระบุว่า ผู้ซื้อจะชำระเงินเป็น 4 งวด โดยชำระงวด
สุดท้ายเมื่อทดสอบเครื่องจนใช้งานได้ดี นอกจากโจทก์ซึ่งเป็นผู้ขาย
จะต้องส่งมอบเครื่องจักรและติดตั้งให้ผู้ซื้อภายในกำหนดแล้ว โจทก์ต้อง
ออกแบบระบบโรงคัดเมล็ดพันธุ์และติดตั้งระบบไฟฟ้าควบคุมเครื่องจักร
ทั้งหมด ตลอดจนทดสอบเครื่องจักรให้ใช้งานได้ดีด้วย โดยสัญญา
กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของเครื่องจักรไว้ว่ายังไม่โอนไปยังผู้
ซื้อทันทีที่ส่งมอบจนกว่าจะมีการส่งมอบงานทั้งหมด

- ขอบเขตของสัญญา / ข้อขายอะไรกัน / รายละเอียดของสินค้า (Specification)
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1144/2549
- ส่วนเงื่อนไขตามสัญญาข้อขายเครื่องจักรเพื่อใช้ในโรงงานปรับปรุงคุณภาพข้าวที่โจทก์ทำกับบริษัท ร. มีความทำนองเดียวกัน โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อชำระเงินเป็น 3 งวด โดยมีสัญญาระบุว่าเครื่องจักรดังกล่าวจะถือเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายจนกว่าจะมีการส่งมอบงานเสร็จเรียบร้อย ซึ่งผู้ขายจะต้องทำแบบโครงสร้างและให้คำแนะนำในการติดตั้งเครื่องจักร ทดสอบเดินเครื่องจนใช้งานได้ดี ตลอดจนฝึกสอนเจ้าหน้าที่ของผู้ซื้อจนใช้งาน **เป็นด้วย** สัญญาทั้งสองฉบับดังกล่าว จึงเป็นสัญญาข้อขายผ่อนชำระที่กรรมสิทธิ์ในสินค้ายังไม่โอนไปยังผู้ซื้อเมื่อได้ส่งมอบ

- ค่าเสียหายล่วงหน้า (Liquidate Damage) (คำพิพากษาฎีกาที่ 4330/2554)
- “โดยปกติเมื่อสัญญาเลิกกัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำเป็นต้องให้อีกฝ่ายได้
กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ส่วนที่เป็นการงานอันได้กระทำให้ ให้ทำ
ได้ด้วยใช้เงินตามสมควรค่าแห่งการนั้นๆ ตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ.
มาตรา 391 วรรคหนึ่งและวรรคสาม / โจทก์ผู้รับจ้างจึงย่อมมีสิทธิได้รับ
การใช้เงินตามควรค่าแห่งงานที่ได้กระทำให้แก่จำเลยผู้ว่าจ้างไปแล้ว
- การที่สัญญาข้อ 9 ดังกล่าวระบุให้บรรดางานที่โจทก์ได้ทำขึ้นตกเป็น
กรรมสิทธิ์ของจำเลยโดยโจทก์จะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ไม่ได้เพื่อ
เป็นผลให้จำเลยไม่ต้องใช้ค่างานแก่โจทก์ จึงเป็นข้อตกลงที่มีลักษณะ
เป็นการกำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้าอันเป็นเบี่ยงปรับ

- ค่าเสียหายล่วงหน้า (Liquidate Damage) (คำพิพากษาฎีกาที่ 4330/2554)
- “ซึ่งหากสูงเกินส่วนศาลมีอำนาจลดลงได้ตามป.พ.พ. มาตรา 383 วรรคหนึ่ง หากใช้ว่าจะต้องบังคับตามข้อสัญญาโดยเด็ดขาด เป็นผลให้จำเลยไม่ต้องใช้เงินตามควรค่าแห่งงานแก้โจทก์
- คดีนี้ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่า โจทก์ทำงานตามจำนวนค่าจ้างไปเป็นเงิน 504,000 บาท จำเลยชำระแล้ว 300,000 บาท เมื่อค่านึงถึง **ค่าปรับรายวันที่จำเลยมิได้เรียกร้อง** ประกอบกับ **ความเสียหาย** **อย่างอื่นที่จำเลยได้รับ** แล้ว เห็นสมควรกำหนดให้จำเลยใช้เงิน **แก้โจทก์อีกเพียง 50,000 บาท**

- การไม่ปฏิบัติตามสัญญา / การบอกกล่าวให้แก้ไขเยียวยา

“Construction Contractor shall provide **Construction Temporary Facilities at the Site until Provisional Performance Acceptance** such as temporary offices and sanitary facilities for Construction Contractor, Subcontractors and Vendors, **workshops, warehouse, storage yard, telecommunications, air conditioning, temporary roads, cables and piping, first aid facilities, fire fighting facilities and other auxiliary facilities required for the efficient and safe operation of the Construction Site as specified in Annex H and the Construction Equipment needed by Construction Contractor. During said period of time, Construction Contractor shall be responsible to provide all the supplies, utilities and services in order to maintain and operate the Construction Temporary Facilities and the Construction Equipment.** ”

- คำรับรองของ EGAT เรื่องให้เช่าที่ดินแก่ผู้ประกอบการโรงไฟฟ้า

- การเรียกคืน ค่าใช้จ่าย / ค่าเสียหาย ในความชำรุดบกพร่อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 2031/2541

- ตามสัญญาจ้างมีข้อตกลงเรื่องความชำรุดบกพร่องไว้ในสัญญาว่า “หากงานก่อสร้าง ที่จำเลยที่ 1 รั้งจ้างทำและจำเลยที่ 2 เป็น **ผู้ออกแบบ** และควบคุมเกิดความชำรุดบกพร่องภายใน 1 ปี นับแต่วันส่งมอบและโจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ซ่อมแซมแก้ไขแล้ว แต่จำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่ซ่อมแซมแก้ไข หรือซ่อมแซมแก้ไขแล้ว แต่ไม่เรียบร้อย โจทก์มีสิทธิจ้างผู้อื่น ซ่อมแซมแก้ไขแทนได้ และจำเลยที่ 1 และที่ 2 จะต้องรับผิดชอบ ในค่าจ้างที่โจทก์ต้องจ่ายให้แก่ผู้อื่น” นั้น

- การเรียกคืน ค่าใช้จ่าย / ค่าเสียหาย ในความชำรุดบกพร่อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 2031/2541

- ย่อมถือว่าเป็นการผิดสัญญา โจทก์ย่อมฟ้องได้ตามข้อสัญญา กรณีจึงไม่ใช่เรื่องที่จะนำอายุความตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 600 และ 601 (เรื่องชำรุดบกพร่อง) มาใช้บังคับ เพราะบทบัญญัติแห่งมาตราทั้งสองใช้บังคับ เฉพาะกรณีที่ไม่มีข้อตกลงในสัญญาเป็นอย่างอื่น กรณีในคดีนี้เป็นเรื่องมิได้มีบทบัญญัติเรื่องอายุความ ไว้โดยเฉพาะจึงต้องนำบทบัญญัติเรื่องอายุความทั่วไป 10 ปี

- การเรียกวงค่าเสียหาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 143/2556

สัญญาซื้อขายสินค้าระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งสาม ไม่ได้ทำเป็นหนังสือกำหนดรายละเอียดข้อตกลงความรับผิดชอบของผู้สัญญา รวมทั้งในเรื่องเบี้ยปรับไว้ จึงต้องอาศัยพฤติการณ์ที่คู่สัญญาปฏิบัติต่อกันเป็นสำคัญ แม้ข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยทั้งสาม สั่งซื้อสินค้าจากโจทก์หลายครั้งทางโทรสาร แต่ใบสั่งซื้อดังกล่าวก็ ไม่มีข้อความใดระบุว่าจำเลยทั้งสามตกลงจะชำระค่าปรับกรณี ชำระค่าสินคาล่าช้ากว่ากำหนด

- การเรียกร้อยค่าเสียหาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 143/2556

และแม้โจทก์ส่งสินค้าแก่จำเลยทั้งสามพร้อมมอบใบกำกับภาษี/ใบส่งของแก่จำเลยทั้งสามโดยระบุในใบกำกับภาษี/ใบส่งของว่า โจทก์จะคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนหากชำระช้ากว่ากำหนด แต่เมื่อโจทก์มีหนังสือทวงถามให้ชำระหนี้ค่าสินค้าที่ค้างชำระกลับแจ้งค่าปรับกรณีชำระล่าช้าเป็นดอกเบี้ยเพียงอัตราร้อยละ 1 ต่อเดือนอันเป็นการไม่แน่นอน

- การเรียกรั้งค่าเสียหาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 143/2556

ทั้งเห็นได้ว่าใบกำกับภาษี/ใบส่งของดังกล่าวเป็นเรื่องหลักฐาน
การส่งมอบสินค้าแก่จำเลยทั้งสามเป็นสำคัญเท่านั้น ไม่
ปรากฏว่าจำเลยทั้งสามได้แสดงออกโดยชัดแจ้งหรือโดย
ปริยายว่าตกลงจะชำระดอกเบี้ยเป็นค่าปรับตามข้อเสนอของ
โจทก์ ส่วนที่จำเลยทั้งสามชำระค่าสินค้าไปแล้วบางส่วน ก็ไม่
ปรากฏว่า จำเลยทั้งสามได้ชำระค่าปรับรวมไปด้วย

- การเรียกวงค่าเสียหาย

คำพิพากษาฎีกาที่ 143/2556

เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยทั้งสามตกลงหรือเคยยินยอมให้โจทก์คิดดอกเบี้ยเป็นเบี้ยปรับมาก่อน พฤติการณ์แห่งคดีฟังไม่ได้ว่าจำเลยทั้งสามตกลงให้โจทก์คิดค่าปรับกรณีชำระค่าสินค้าช้ากว่ากำหนดได้ ข้อเสนอบนเรื่องเบี้ยปรับดังกล่าวจึงไม่มีผลผูกพันจำเลยทั้งสาม โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิคิดเบี้ยปรับแก่จำเลยทั้งสามเป็นดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 13 ต่อปี คงมีสิทธิคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี เท่านั้น

Trade secret and employment (ฎีกา 10217/2553)

- 'Trade Secret' คืออะไร (รายชื่อลูกค้า)
- จะทำให้ข้อมูลเป็นความลับทางการค้าได้อย่างไร

Identify / Controller / Accessing process

- สัญญาไม่เปิดเผยความลับเพียงพอหรือไม่ ?

- การจำกัดความรับผิดในสัญญา / เหตุสุดวิสัย (Force Majeure)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4581/2552

- เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า พายุไต้ฝุ่นเป็นพายุที่เกิดขึ้นเป็น
ประจำในทะเลจีนใต้และมีใช้พายุที่มีความรุนแรงมิอาจ
คาดหมาย ทั้งก่อนออกเรือนายเรือก็ทราบข่าวพยากรณ์อากาศ
ว่าจะเกิดคลื่นลมแรง นายเรือยังอาจหลีกเลี่ยงไม่ไปเผชิญกับ
พายุโดยหยุดเรือรอจนกว่าคลื่นลมสงบก่อนก็ได้ ดังนั้นกรณีจึงไม่
ถือว่าเป็นเหตุสุดวิสัยหรือภัยอันตรายหรืออุบัติเหตุแห่งท้องทะเล
หรือน่านน้ำที่ใช้เดินเรือ

- การจำกัดความรับผิดในสัญญา / เหตุสุดวิสัย

คำพิพากษาฎีกาที่ 5908/2540

- แม้ตามสัญญาซื้อขายจะมีได้กำหนดเงื่อนไขไว้ว่าการส่งสิ่งของตามสัญญาต้องได้รับอนุมัติจากรัฐบาลอังกฤษก่อน แต่ตามสภาพของสิ่งของตามสัญญาเป็นอุปกรณ์ทางทหารซึ่งต้องเป็นผลิตภัณฑ์ที่ส่งจากบริษัทในประเทศอังกฤษ และต้องได้รับอนุมัติจากรัฐบาลอังกฤษจึงจะสามารถส่งสิ่งของมายังประเทศไทยได้ การขออนุญาตส่งออกบริษัทผู้ผลิตเป็นผู้ขอใบอนุญาตส่งออก จำเลยที่ 1 ได้เร่งรัดให้รีบส่งสิ่งของมาให้ทันตามกำหนดในสัญญาแล้ว แต่เกิดเหตุการณ์ไม่สงบในไทยรัฐบาลอังกฤษจึงยังไม่อนุญาตให้ส่งสิ่งของมายังไทยในช่วงนั้นทำให้การออกใบอนุญาตส่งออกต้องล่าช้าออกไปกว่าปกติถึง 35 วัน

- การจำกัดความรับผิดในสัญญา / เหตุสุดวิสัย

คำพิพากษาฎีกาที่ 5908/2540

- โดยเพິงมีการอนุญาตเมื่อ 23 มิถุนายน 2535 จำเลยที่ 1 ยังไม่สามารถส่งมอบสิ่งของให้โจทก์ได้จนถึงวันที่โจทก์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาคือ 9 กรกฎาคม 2535 หลังครบกำหนดส่งมอบเพียง 22 วันถือได้ว่าเป็นพฤติการณ์ซึ่งลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบตาม ป.พ.พ. มาตรา 205 และจำเลยที่ 1 ได้แจ้งเหตุแห่งความล่าช้าพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้โจทก์ทราบหลายฉบับแล้ว แม้จะไม่มีข้อความขอขยายเวลาการส่งมอบออกไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก็ตาม แต่การที่จำเลยที่ 1 แจ้งว่าจะส่งสิ่งของให้ทันทีเมื่อได้รับอนุมัติจากรัฐบาลอังกฤษก็ถือได้ว่าเป็นการขอขยายเวลาการส่งมอบออกไปนับว่าได้ปฏิบัติครบถ้วนตามสัญญาแล้ว จำเลยที่ 1 จึงมิใช่เป็นผู้ผิดนัด

ข้อตกลงห้ามบอกเลิกสัญญา มีผลใช้บังคับหรือไม่ ?

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8739/2551

“แม้สัญญาระหว่างสมรสเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ทำไว้ต่อกันระหว่างที่เป็นสามีภรรยา ก็ตามแต่ก็เป็นข้อตกลงที่ฝ่าฝืนต่อ ป.พ.พ.มาตรา 1469 ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่มุ่งคุ้มครองสิทธิของคู่สมรสโดยทั่วไปที่ได้ทำสัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินไว้ในระหว่างสมรส / **ข้อตกลงจะไม่บอกล้างหรือบอกเลิกสัญญาที่เกี่ยวกับทรัพย์สินในระหว่างสมรส จึงมีวัตถุประสงค์ที่ขัดต่อบทกฎหมายดังกล่าว ตกเป็นโมฆะ**ตาม ป.พ.พ.มาตรา 150 จำเลยที่ 1 จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาดังกล่าวได้”

เรื่องนี้สอนให้รู้ว่า “สัญญาห้ามเลิกไม่ได้” _ แล้วควรทำอย่างไร ?

สัญญาธุรกิจ	ประเด็นภาษี
Sale Contract: Contract value	Inclusive taxes / Exclusive taxes
	Net contract value / tax on tax calculation
	Tax point (ownership transfer)
	Default interest (penalty or compensation)
	VAT / Withholding tax / stamp duty
Construction (Project owner)	Depreciation (CAPEX): when ready to use
	Deductible expenses: after completion
Construction (Contractor)	Income recognition: Percentage of completion
	Split of sale and service: Withholding tax / stamp duty

สัญญาธุรกิจ	ประเด็นภาษี
Employment	Progressive tax rate / No VAT and SD
Freelance (individual) service	WHT: Expat / Non-Thai tax resident???
	VAT: PP.36 (Threshold 1.8 M???)
	Stamp duty: Hire of work
Licensing and ancillary services	Withholding tax: Service fee and royalties
	VAT: PP.36 / No VAT if the service is made and used outside Thailand
	No stamp duty: Licensing is not a hire of work contract
Ancillary services (Installation, training, maintenance)	Deemed royalties

ลำดับขั้นตอน
การทำสัญญาทางธุรกิจ
รูปแบบต่างๆ

Hierarchy of business contract

- Expression of interesting
- LOI & MOU
- Confidential agreement (CA) & Non-disclosure agreement (NDA)
- Definitive agreement & business contract
- Termination agreement & Settlement agreement





Hierarchy of business contract



- Expression of interest (EOI)
 - Invitation to open discussion / Level of commitment
 - Required information / Need lawyer to involve?
 - Standard form is required
 - Sample:

“We hereby submit our expression of interest for consultancy services as explained in the Invitation for Expression of Interest for the aforementioned project. In support, we submit all the necessary information and relevant documents (one original and one copy) for our participation in the procedure for short listing of applicants as a part of the selection process.”

Hierarchy of business contract

- **LOI & MOU**

- Interim agreement with main commercial terms of the deal
- Contract or not contract: Depend on content
- Proof of intention / Mutual understanding
- Commercial terms: Integral part
- Sample:

“The following item is a Letter of Intent of the government of Thailand, which describes the policies that Thailand intends to implement in the context of its request for financial support from the IMF. The document, which is the property of Thailand, is being made available on the IMF website by agreement with the member as a service to users of the [IMF website](#).”



Hierarchy of business contract



- **Confidential agreement & Non-disclosure agreement**
 - **Definition of confidential information / Period of non-disclosure**
 - **Receiving Party and Disclosing Party / Exception of disclosure**
 - **Sample:**

*“Both Parties interest to share certain information on a confidential basis between the Parties in relation to the performance of due diligence concerning to the managing of hotel located in Sydney, Australia of xxxxx (hereinafter, the **“Project”**)”*



Commercial terms & legal terms



- **Commercial terms come first**

- **Checklist:**

- **Scope – Zone / Location / Territory**
 - **Pricing – Fee basis / Currency**
 - **Term – Contract period / Renewable**
 - **Delivery - Logistics**
 - **Payment – Net basis / Tax inclusive**

- **Legal terms come to serve**

- **Checklist:**

- **Parties / Validity / Rep & War / Default / Termination**

Contract Drafting & Negotiating



Contract drafting & negotiation



- **Drafting skills**
 - **Transaction background**
 - **Language skill**
 - **Communication skill**
 - **Commercial knowledge**
 - **Commercial interpretation**
- **Negotiating skills**
 - **Hard / Soft negotiation**
 - **Trade-off negotiation**



Contract drafting & negotiation



- **Contract management skills**
 - **Pre-signing: Scope / Fee / Signatory / Appendix / Translation**
 - **Post-signing: Storage (hard/**soft file**) / Monitoring / Confidentiality & Disclosure**
- **Contract exit strategies**
 - **Early termination**
 - **Pre-termination**
 - **Post-termination**
 - **Litigation and court procedures**



Put the right man on the right job



- **(Contract) Starter**
 - **Business development**
 - **New deal or transaction**
 - **Commercial team**
 - **Commercial terms**
- **(Negotiating team) Leader**
 - **Commercial team**
 - **Applicable terms of business contract**
 - **Legal team**
 - **Apply to contract terms and legal validity**

Construction Contract

Legal concerns: Nature of construction contract

"A building contract is an entire contract for the sale of goods and work and labor for a lump sum price payable by installments as the goods are delivered and the work is done" Lord Diplock in *Modern Engineering v Gilbert-Ash* [1972] and Lord Hope in *Beaufort Developments (N.I.) Ltd v Gilbert-Ash (N.I.) Ltd*[1999]



Construction contract is a hire-of-work contract

Supply of goods & Provision of service

Skill and completion of work

Joint venture & Consortium



Financial concerns in construction project



Supply of goods
Provision of service

○ Supply of goods

- Equipment & Machinery: Transfer of ownership
- Raw materials: Ownership and defect
- Insurance: Interest owner, coverage and liabilities



Supply of goods
Provision of service

○ Provision of service

- Skill: Design, Engineering, Project Management, Installation
- Know-how: System, Software
- Labor: Expertise, Technician

Supply of goods: Ownership

*“Construction Contractor shall assume care, custody and control of the Imported Equipment at its port of shipment **when ownership of the Imported Equipment is transferred to NPC under the Supply Contract.** Construction Contractor shall be responsible for insurance of the Imported Equipment with effect **from when** it assumes care, custody and control thereof.*

Construction Contractor shall arrange on NPC's behalf customs clearance of Imported Equipment and shall be responsible for bonds, guarantees, warehousing and transportation therefor from Thai port to the Site”

Joint venture & Consortium

○ Joint Venture

- Joint liabilities
- Joint profit and loss
- Joint management and finance
- Joint revenue receiving



○ Joint Venture

- New corporate tax entity
 - Tax ID Card
 - Audited Financial Statements
 - Corporate tax returns
 - Tax exemption on profit sharing **ONLY FOR** JV partners undertaking business in Thailand)

Joint venture & Consortium

○ Consortium

- Joint liabilities but no joint profit and loss
- Separate management and finance
- No new tax entity

○ Supreme Court Case No.10260-10273/2539 (1996)

- Joint venture is a corporate tax entity under the Revenue Code
- Joint venture **is not a legal entity** and cannot be sued !!!
- **How to deal with lawsuit against joint venture?**



Scope of works:

Key construction contract structure

○ Offer and acceptance (Preliminary negotiation)

- Invitation to bid

- Letter of intent (LOI), Express of Intention (EOI)

○ Memorandum of Understanding (MOU):

Commercial terms



Scope of works:

Key construction contract structure





○ Construction contract and Subcontract

- Design, Engineering, Procurement,
- Fabrication, Installation, Commissioning,
- Test-run, Training, Maintenance and Warranty

○ Supply of goods vs. Provision of service



○ Supply of personnel



Fees element and payment: Fees / Penalty / Guarantee

○ Fees structure

- Remuneration
 - Direct cost: Labor
 - Indirect cost
- Reimbursement




Fees element and payment: Fees / Penalty / Guarantee

○ Guarantee arrangement


- Bank and corporate guarantee
- State guarantee: Offshore construction

○ Penalty schemes


- Liquidate damage / Offset possibilities




Dispute and conflict: Alternative Dispute Resolution



- “Dispute” – What does it mean?
 - Definition of dispute
 - Amicable way prior to dispute
- Dispute period
 - Mutual discussion
 - Cure action



Dispute and conflict: Alternative Dispute Resolution



○ Alternative Dispute Resolution (ADR)

○ Arbitration

- Rule: ICC, LIAC, SIAC, HIAC
- Location: UK, Singapore, Hong Kong
- Number of arbitrator: 1, 3
- Language: Translation cost
- Thai government no need arbitration

○ Court

- Thailand / Foreign court

Key elements: Samples of contract clauses

Scope of works & Fee elements

IT & Software / System

Environment & Fossil clauses

Indemnification and confidentiality

Construction insurance

Training & Maintenance

Arbitration & Court



Scope of works

○ Scope: Key works

- Design
- Engineering
- Procurement: Purchase, Expedite, Inspect, Transport, Import
- Construction / Installation
- Training / Maintenance
- Subcontract
- Project management



Scope of works

NPC project



*“Construction Contractor's obligations and responsibilities under this Agreement **shall be the turn-key completion for NPC of an operation at Olefins Plant which will be capable of producing polymer-grade ethylene and polymer-grade propylene as specified in Annex G.3, and of Central Utilities and Storage, all as further specified in this Agreement and particularly in its Annexes G to K inclusive,.....***




Scope of works


NPC project



..... including design, engineering, Procurement and supplies as to Thai Equipment, and construction, erection, Pre-commissioning, Commissioning and Testing as to Equipment, and all training, technical assistance and provision of all other activities and services required in connection therewith, however excluding the supply of Imported Equipment, associated engineering and other services provided under the Supply Contract, to achieve all Guarantees relating to the Work and 11 Performance Guarantees”




Scope of works Unocal project




“ *“Work” shall mean the engineering, procurement, fabrication, onshore precommissioning, loadout, seafastening, transportation and installation of platforms and pipelines and other work or services as specified in the Contract and any specific “Work Order”.....*”

“*Company may request Contractor to perform certain engineering, procurement, fabrication and installation of offshore facilities or other related services in connection with Company’s operations. Such requests from Company shall be in the form of written Work Orders, a specimen of which is included in Section 5.*”



Scope of works Unocal project



The Work Order shall specifically refer to this Contract and shall describe the scope of work to be performed, the work schedule, cost estimates and any other necessary details. If Contractor agrees to perform the specified services, Contractor shall indicate its acceptance by returning a signed copy of the Work Order to the Company”



- Supreme Court Case No.8691/2553 (2010): Condition subsequent in the Purchase Order is to terminate the contract when MEA rejects the type of fiber optic using in the project

Fee elements

○ Fee: Key elements

- Net fee basis
 - VAT
 - Withholding tax
 - Stamp duty
- Retention
- Reimbursement
- Subcontract





Indemnification Confidentiality

○ Default

- Negligence and gross negligence
- Force majeure

○ **Liquidate damage:** Penalty in hands of court

○ Confidentiality

- Pricing
- Source of information: Know-how, design, technology

Construction insurance

○ Coverage

- All risks: Transport, property, equipment, inventory, construction
- Personnel: Professional, health, 3rd party liabilities
- Environment: ???

○ Claim

- Process
- Timeframe
- Evidence
- Survey report
- Insurance broker



Training & Maintenance

NPC project



“Construction Contractor shall provide for training in Thailand, or such other places as may be designated by Licensor or licensors, of NPC's operating, maintenance and laboratory personnel, in accordance with Annex H”

“Construction Contractor shall supply at NPC's option all necessary operation and maintenance assistance for a period of two years after the Provisional Performance Acceptance of the Facilities under the terms defined



Training & Maintenance

NPC project



Annex C. Such personnel shall have experience of at least six Months in their respective functions with the execution of the Work under this Agreement, unless otherwise agreed between NPC and Construction Contractor”

○ Points of concern

- Location of training / Reimbursable expenses
- Trainer and trainee / Period of training

- **Extra work** not included in the work for which the contract sum (BOQ) is payable
- Production of agreement is required in writing to prove the work done
- Written orders and recovery without written orders

Variation and change orders

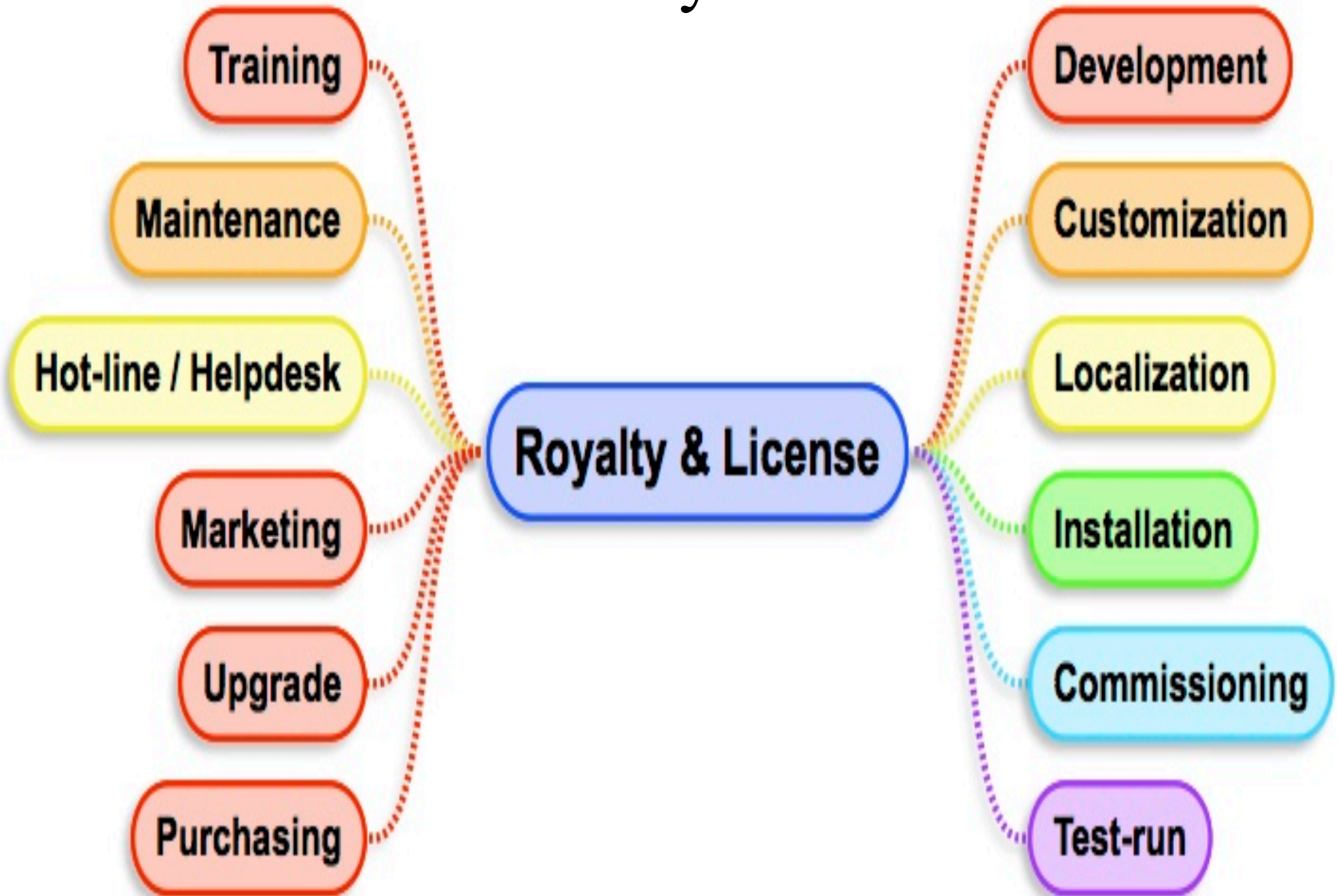
- A promise **express or implied** to pay for the work
 - No knowledge of increased expenses
 - Absence of consideration
 - Work exceeding contract limit
- Any **agent** who ordered the work was authorized to do so
- Any condition precedent to payment imposed by the contract has been fulfilled

Local tax perspectives: WHT / VAT / Stamp duty

Tax Liabilities	Hire of works	Sale of goods
Withholding tax	3%	No (unless Land = 1% IP = 3%)
VAT	7%	7% (unless Land)
SBT	No	No (unless Land = 3.3%)
Stamp duty	0.1%	No (unless Land)

Trademark License Agreement

IP Ancillary Services



IP & Non-IP

Intellectual Property	Non-IP
Copyright (Software / License)	Distribution Channel
Trademark (Brand)	Customer Database
Patent (Invention / Product Design / Processing)	Training
Know-how / Formula	
Trade Secret	



IP Acquisition & Disposal



- **est Brand: Sermsuk & TBI**
 - Offshore Trademark Transaction
- **Bireley's: Ichitan Group**
 - Trademark / Formula / Distribution Channel
- **Chokchai Milk: Malee**
- **Sriracha Chilli Sauce: Golden Mountain**



IP Acquisition & Disposal



- **EPG (Eastern Polymer Group)**
 - Customer Database
- **Berli Jucker (BJC)**
 - Distribution Channel
 - Customer Database
- **PCS (Cleaning Service)**
 - Customer Database



IP Valuation



- **Cost Approach**
 - Brand building / Brand expansion
- **Revenue Approach**
 - Timing / Discount Cash Flow
- **Market Approach**

- ต้อง “คุ้มครองทรัพย์สินทางปัญญา” ด้วย “การจดทะเบียน” / “การทำสัญญา License” ที่รัดกุม
- ควรประเมิน “มูลค่าทรัพย์สินทางปัญญา” (Valuation) ให้ทันสมัย
- ควรหาประโยชน์จาก Intellectual Property ด้วย Franchise / License
- อย่าลืมมองให้ไกลถึง Regional / Global Brand

Intellectual Property

Evaluation to know real value of IP and business (goodwill) for JV or exit

Legal protection

Registration to protect the IP owner and it is evidence to constitute legal rights (Trade secret / Confidential information)

Generate income

Licensing / Franchising the rights in IP (Royalties / License fee / Franchise fee / Procurement fee)

Scope of License agreement

91

- Key commercial terms and conditions
 - Scope of license: IP rights / **Commercial rights**
 - Software / System
 - Installation / Commissioning / Test-run
 - Training / Translation
 - Maintenance / Development / Upgrade
 - Personnel

License agreement

92

- Sample clauses of contract on major issues

“LICENSE AND SUBLICENSE. Subject to the terms and conditions of this Agreement, CBMX hereby grants to RDG a royalty-bearing world-wide and non-exclusive (subject to Section 2.1.1 regarding Desk Top Synthesizers) license to use the Technology only within the Field only for the purposes of (i) developing Content for Catalogue Arrays and Catalogue Cassettes and (ii) marketing, distributing, selling and having sold Licensed Products, in the Territory to End Users, together with a non-exclusive right to sublicense RDG Affiliates (for as long as they remain RDG Affiliates and provided that RDG remains responsible for all of its obligations and those of its Affiliates under this Agreement);

License agreement

93

Sample clauses of contract on major issues

“Payments (Software license)

3.1 License Fee In consideration of the grant of exclusive license for the Licensed Program in Territory, Licensee agrees to pay Licensor a fee of two (2) million United States Dollars, the sum of which shall be paid as follows;

License agreement

94

Sample clauses of contract on major issues

“3.2 Royalties In addition to the License Fees specified in Section 3.1, Licensee shall pay Licensor royalties specified in Exhibit B.”

3.3 Minimum Guarantee Licensee agrees to pay the following Minimum Guarantee amount regardless to the sales of the Licensed Program within the Territory to Licensor which is non-refundable and non-recoupable.”

Post - License Agreement

95

- **Non-Competition**

- Duration

- Territory

- **Non-Solicitation**

- Customers

- Suppliers

- Employees

- **Non-Disclosure**

- Confidential Information

Engineering Service Agreement

96

Case No. 665/2537 (Nestle)

Engineering and advisory services on production of goods with separation of contracts (Engineering / **Trademark License**)

including:

- (1) confidentiality condition (non-disclosure)
- (2) all documents shall be returned to the service provider at the termination of contract
- (3) Not allow to copy
- (4) Termination linkage (Engineering and License)

Engineering Service Agreement

97

Case No. 2642/2538 (Carnation)

Engineering advisory contract and Trademark license contract with separate contractual parties

BUT:


(1) Offshore parties - same address

(2) Both contracts – same contract period


(3) Termination linkage of both contracts

Differences between Royalties & Non-royalties

Royalty	Not Royalty
Licensing (not require a result of work)	No license (hire of work contract)
Limitation to use certain information (Possessive right)	No limitation to use information (No possessive right)
Technical assistance may/may not trigger a royalty	General consulting service / Basic engineering service / Project management service
Design service without transfer of ownership	Design service with transfer of ownership
Separation of software triggers a royalty	Embedded software is an integral part of hardware



Key issues/documents under tax investigation



- Royalties vs. Non-royalties: Business contracts
- Royalties
- **Intellectual properties**: Trade Secret / Know-how / Franchise
- **Information**: Commercial (Customer Database) / Industrial / Scientific
- **License**: Copyright / Software (Shrink-wrapped) / Trademark / Patent
- **Lease of equipment**: Ship / Helicopter / Truck / Crane

Tax Learning

On

Property Investment

1. Pre: Property Management: Due Diligence
2. Property Management – Buy & Sale / Lease / Manage
3. Post: Property Management: Exit
4. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การตรวจสอบ “ทรัพย์สิน”

Property Due Diligence

ก่อน “ซื้อ/เช่า” อสังหาริมทรัพย์

- ตรวจสอบด้านกฎหมาย

- ครอบครองปรบึกษ์ / ภาระจำยอม / ที่ดินตาบอด
- สิทธิการเช่า / ภาระติดพันอื่น
- คดีความ / การรอนสิทธิ
- ใบอนุญาตต่าง ๆ

- ตรวจสอบด้านกายภาพ

- ทางเข้า/ออก / หน้าดิน / ที่งอก / ที่หาย
- สาธารณูปโภค / Zoning / ผังสี / Buffer Zone

การ “**ซื้อ/ขาย**”
อสังหาริมทรัพย์

• ซื้อที่ดิน

—ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมราคา

—ต้นทุนต่าง ๆ นำมาเป็นต้นทุนในกิจการได้ เช่น

- ค่านายหน้า

- ค่ารถถอน / ค่าถมที่ / ค่าพัฒนาที่ดิน / ค่าออกแบบ

- ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างการก่อสร้าง_ถือเป็นต้นทุน
(ต้องนำมาหักเป็น “ค่าเสื่อมราคาอาคาร”)

- ดอกเบี้ยเงินกู้หลังก่อสร้างเสร็จ_ถือเป็นรายจ่ายได้

• ก่อสร้างอาคาร (Cash Flow Management)

- หากกู้เงินธนาคาร _ เพื่อก่อสร้างอาคาร
- ควรเจรจากับธนาคาร _ เรื่องการจ่ายดอกเบี้ย 2 ช่วง
- ช่วง 1 จ่าย**ดอกเบี้ยเงินกู้** “**ระหว่างก่อสร้าง**” _ จำนวนน้อย (Grace Period) เพื่อลด “ต้นทุนดอกเบี้ย”
(Capital Expenditure) = CAPEX
- ช่วง 2 จ่าย**ดอกเบี้ยเงินกู้** “**หลังก่อสร้างเสร็จ**” จำนวนมาก (Operating Expenditure) = OPEX

การวางแผนภาษี

เพื่อเลือกใช้รูปแบบการซื้อสังหาริมทรัพย์

(บริษัท / บุคคล / ห้างหุ้นส่วนสามัญ)

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
ตั้งแต่ปี 2560

เงินได้พึงประเมิน	อัตราภาษี (ก้าวหน้า)
0 – 150,000	ยกเว้น
150,001 – 300,000	5%
300,001 – 500,000	10%
500,001 – 750,000	15%
750,001 – 1,000,000	20%
1,000,001 – 2,000,000	25%
2,000,001 – 5,000,000	30%
5,000,001 บาทขึ้นไป	35%

เปรียบเทียบภาษีบุคคล / บริษัท

ภาวะภาษี	บริษัท	บุคคล	คณะบุคคล ผสม.
กำไร / เงินได้สุทธิ	100	100	100
ภาษี (อัตราภาษี %)	20	5 – 35	5 – 35
เงินปันผล / ส่วนแบ่ง	80	65	65
ภาษี _ รอบสอง	8	-	5 – 35 %
เหลือ	72	-	42

ภาวษการขายอสังหาริมทรัพย์

การคํานวณภาวษ

ภาษี+ค่าใช้จ่าย เมื่อโอนที่ดิน	บุคคลธรรมดา	บริษัท
ภาษีเงินได้	<p>5 – 35 % ของ<u>ราคาประเมินราชการฯ</u> แม้ว่า จะขายสูงกว่าหรือต่ำกว่า / หักด้วย ค่าใช้จ่าย เหมาตามอายุการถือครองที่ดิน (พ.ร.ฎ. 165)</p> <p><u>(มติ ครม. 18 ต.ค. 2559 จะแก้ไข “ฐาน ภาษี” ให้ใช้ “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคา ประเมิน” แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า)</u></p>	<p>_ 1 % ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ของ<u>ราคา ซื้อขาย หรือ ราคาประเมินฯ</u> แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า _ 20 % ของกำไรสุทธิ _ 10% ของเงินปันผล (10% ของ 80) _ อัตราภาษีที่แท้จริง = 28%</p>
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	<p>3.3 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> หากถือครองไม่เกิน 5 ปี) _ ถือครองที่ดินเกิน 5 ปี ได้รับยกเว้น <u>หากถือครองในนาม “คณะบุคคล” หรือ ประกอบกิจการ</u> ไม่ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>	<p>3.3 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ไม่คำนึงถึงอายุการถือครอง)</p>
อากรแสตมป์	<p>0.5 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ได้รับยกเว้น หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)</p>	<p>0.5 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ได้รับยกเว้น)</p>
ค่าธรรมเนียม โอนที่ดิน	<p>2 % จาก<u>ราคาประเมินฯ</u></p>	<p>2 % จาก<u>ราคาประเมินฯ</u></p>

บุคคลธรรมดา คำนวณค่าใช้จ่ายเหมา	อายุการถือครองที่ดิน (ปี)	ค่าใช้จ่ายเหมา (%)
พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 165) กรณีที่ดินได้มาทาง มรดกหรือรับให้โดย เสน่หาให้หัก ค่าใช้จ่ายเหมา 50%	1	92
	2	84
	3	77
	4	71
	5	65
	6	60
	7	55
	8 ปีขึ้นไป	50

หากซื้อที่ดินในชื่อบุคคลธรรมดา “ควรคิดเมื่อขายที่ดิน”

○ เมื่อบุคคลธรรมดาขายที่ดินในอนาคต _ ภาษีจะสูง
มาก

มติ ครม. 18 ตุลาคม 2559 (ยังไม่เป็นกฎหมาย)

○ _ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา _ เก็บจาก “ฐานราคา
ประเมิน” เป็น “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคาประเมิน”
แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า

ฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จากการขายที่ดิน

มาตรา 49 ทวิ ในกรณีที่เป็นกรอโนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทนไม่ว่าราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น

การวางแผนภาษีการขาย อสังหาริมทรัพย์

ควบบริษัท / โอนกิจการทั้งหมด

ควบบริษัท 4 แห่งให้เหลือ 1 แห่ง

EBT

บริษัท
ผู้ซื้อ

Land Co 1

Land Co 2

Land Co 3

Land Co 4

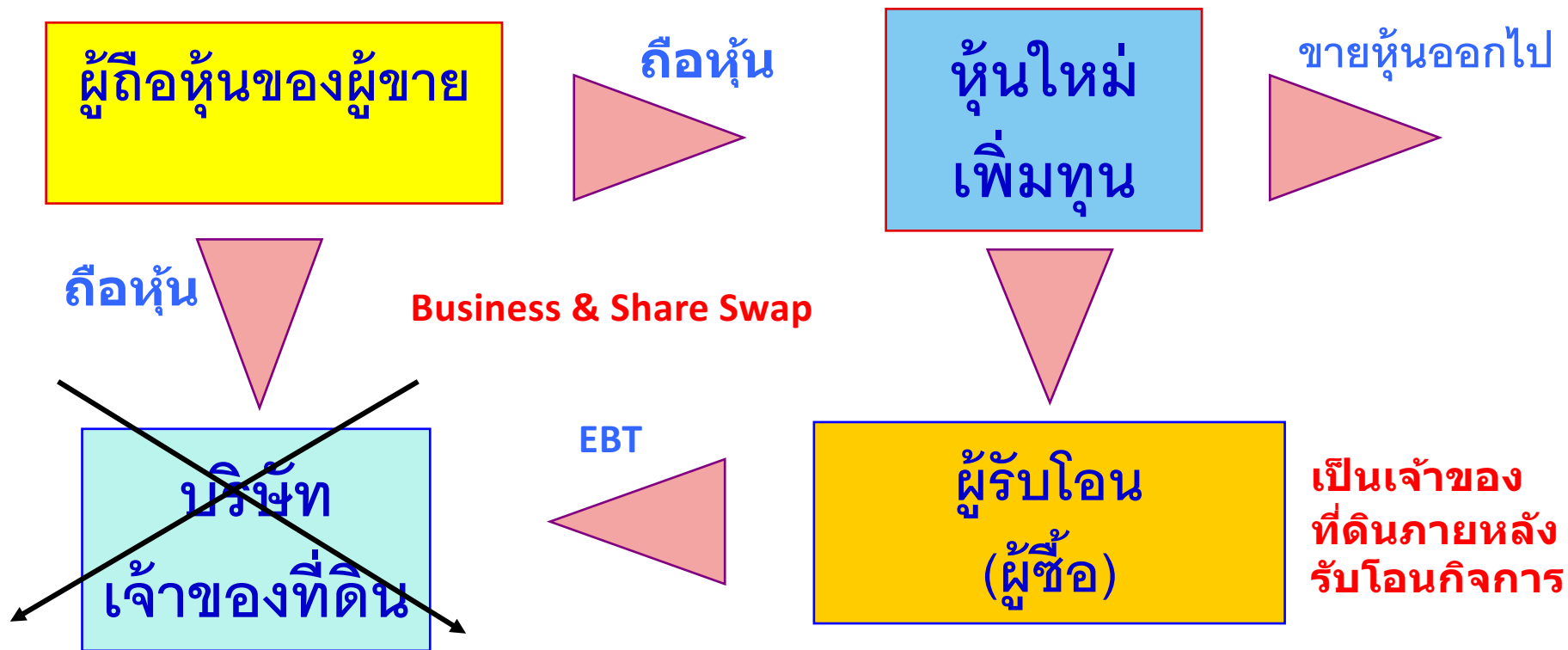
ที่ดินแปลงนี้ พ่วงซื้อเมื่อ 20 ปีที่แล้ว 25 ล้านบาท / ปัจจุบัน 4,000 ล้านบาท

1. ควบบริษัท ยกเว้นภาษีทั้งหมด / ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน
2. ควบบริษัท มีผลให้ "สิทธิ" และ "หน้าที่" โอนไปโดยผลของกฎหมาย / ใบอนุญาตต่าง ๆ โอนไปด้วย

ภาษี / ค่าธรรมเนียมฯ (ราคาประเมิน 1,200 ล้านบาท)	คำนวณภาษีปกติจาก ราคาขาย 4,000 ล้านบาท	จำนวนเงินที่บริษัทที่ดินต้อง เสียภาษี
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	5 – 35% (หากขายหุ้น)	1,390,000,000
ภาษีเงินได้บริษัท	ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1%	(40,000,000)
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ไม่มี	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3 %	132,000,000
อากรแสตมป์	ไม่มี	-
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	2 %	24,000,000
กำไรบริษัทจากการขายที่ดิน	4,000 – 25 – 132 – 24	3,819,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	20% (-40,000,000)	723,800,000
10% ของเงินปันผล	3,095,200,000	309,520,000
รวมภาษีทั้งสองระดับ		1,033,320,000

การ “โอนกิจการทั้งหมด”

EBT (Entire Business Transfer)



1. โอน สิทธิ / หนี้สิน ไปทั้งหมด
2. ต้องจดทะเบียนเลิกบริษัท

1. ออกหุ้นใหม่ swap กับกิจการผู้ขาย
2. ผู้ถือหุ้นของผู้ขายไปถือหุ้นในบริษัทผู้ซื้อ

ภาษี / ค่าธรรมเนียมอื่นๆ	โอนกิจการทั้งหมด (EBT)	โอนกิจการบางส่วน (PBT)	ควบบริษัท (AMG)
ภาษีเงินได้บุคคล	ยกเว้น	-	ยกเว้น
ภาษีเงินได้บริษัท	ยกเว้น	-	ยกเว้น
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ยกเว้น	ยกเว้น	ยกเว้น
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ยกเว้น	ยกเว้น	ยกเว้น
อากรแสตมป์	ยกเว้น	ยกเว้น	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	2 %	2 %	ยกเว้น
หมายเหตุ	<p>ไม่สามารถนำ Tax Loss ของ<u>บริษัทที่โอน</u>หรือ<u>ควบ</u>กัน มาใช้ได้ / แต่ไม่ห้าม Tax Loss ของ<u>บริษัทที่รับโอน</u></p>		

การ “**เช่า/ให้เช่า**”

อสังหาริมทรัพย์

ภาษีการให้เช่า

การวางแผนภาษีการให้เช่า

อสังหาริมทรัพย์

ภาษีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

- เมื่อจดทะเบียนเช่า _ บังคับได้สูงสุด 30 ปี (บวก “ค้ำมั่น”)
 - ค่าธรรมเนียม 1% ของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า
 - อากรแสตมป์ 0.1% ของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า
- เมื่อจ่ายค่าเช่า
 - ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย 5%
 - ยกเว้น VAT

สัญญาเช่าที่ดินทำกิจการ - จดทะเบียนเช่าดีหรือไม่

- ภาษีหัก ณ ที่จ่าย – ร้อยละ 5 ของค่าเช่าและประโยชน์อื่น

—ประโยชน์อื่น เช่น เงินกินเปล่า เงินค่าน้ำดิน

—กรรมสิทธิ์ในอาคารที่ยกให้แก่ผู้ให้เช่า (ไม่ต้องนำมาคำนวณหักภาษี ณ ที่จ่าย)

- อากรเสตมป์ – ร้อยละ 0.1 ของค่าเช่า หรือ เงินกินเปล่า

ภาษีการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์”

ภาษีจาก “เงินก้อน” เช่น “เงินกินเปล่า” / “เงินค้ำหน้าดิน”

- บริษัทผู้ให้เช่าต้องนำรายได้ที่เรียกเก็บในลักษณะเป็นเงินก้อนเพื่อตอบแทนการให้เช่าทรัพย์สินทั้งจำนวน
- ไม่ว่าจะเรียกเก็บในลักษณะเงินจ่ายล่วงหน้า เงินประกัน เงินมัดจำ เงินจอง หรือเงินอื่นที่เรียกเก็บในลักษณะทำนองเดียวกัน มารวมคำนวณเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มให้เช่าทรัพย์สิน หรือ
- จะนำรายได้นั้นมาเฉลี่ยตามส่วนแห่งจำนวนปีตามสัญญา และนำมารวมคำนวณเป็นรายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีนับแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มให้เช่าทรัพย์สินก็ได้

(คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.73/2541)

โอนสิทธิการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์”

ฎีกาที่ 8702/2553

- โอนสิทธิการเช่าพื้นที่อาคาร โดยตกลงรับโอนสิทธิ และหน้าที่ตามสัญญาเช่า
- ต้องรับไปทั้ง **สิทธิที่จะได้รับค่าเช่า ค่าบริการที่ได้รับ** จากผู้เช่า และมี **หน้าที่ต้องให้เช่าพื้นที่และให้บริการ ส่วนกลางแก่ผู้เช่าพื้นที่** แทนตามที่อยู่โอนสิทธิการเช่า ต้องปฏิบัติกับผู้เช่าก่อนมีการโอนสิทธิการเช่า

โอนสิทธิการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์”

ฎีกาที่ 8702/2553 (ต่อ)

- ดังนั้น **เงินค่าตอบแทนที่ได้รับจึงมิใช่เป็น**
ค่าตอบแทนจากการให้เช่าพื้นที่แต่เพียงอย่างเดียว
แต่เป็นค่าตอบแทนจากการให้บริการส่วนกลางด้วย
จึงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มเมื่อได้รับ
ชำระค่าบริการส่วนกลาง

ภาษีการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์”

คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.73/2541 (ข้อยกเว้นไม่หักภาษี ณ ที่จ่าย 5% กิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์) ซึ่ง

- (ก) โดย**ชนบธรรมเนียมประเพณีทางธุรกิจ**ได้มีการเรียกเก็บเงินประกันหรือเงินมัดจำ
- (ข) **ต้องมีการคืนเงิน**ประกัน หรือเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าทันทีที่สัญญาสิ้นสุดลงโดยไม่มีเงื่อนไข แต่กรณีเกิดความเสียหายผู้ให้เช่ามีสิทธิหักกลบลดหนี้ได้
- (ค) เงินประกัน หรือเงินมัดจำที่เรียกเก็บ**ต้องไม่เกิน 3-6 เท่าของค่าเช่ารายเดือน และ**
- (ง) สัญญาให้เช่าทรัพย์สินมี**อายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี**

ภาษีโรงเรือนฯ

-

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีโรงเรือน หลังจากภาษีที่ดินใช้บังคับ

- อายุความ 10 ปี _ หนี้ภาษีอากร
- ภาษีที่ดินฯ ยกเลิกภาษีโรงเรือนฯ _ แต่ “ไม่ยกเลิก” ภาษี
ค้างในอดีต หรือ กรณีไม่เคยเสียภาษีมาก่อน



(ร่างกฎหมาย)

พรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คาดว่าจะ เป็นกฎหมายปี 2561

คาดว่าจะ ใช้บังคับปี 2562 – 2563

ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าทั้งหมดของที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง

• ที่ดินเปล่า (ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง)

— ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน (ราคาประเมินฯ) \times
อัตราภาษี

• ห้องชุด

— ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด (ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด) \times อัตราภาษี

ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าทั้งหมดของที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง

• ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

— ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง)

X อัตราภาษี

— หมายเหตุ_มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมิน
ทุนทรัพย์โรงเรือนฯ **หักด้วยค่าเสื่อมราคา**

ค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง

ช่วงปี (อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก)	ค่าเสื่อม/ปี
1 - 10	1 %
11 - 42	2 %
ปีที่ 43 เป็นต้นไป (หักตลอดอายุการใช้งาน)	76 %
ตึกครึ่งไม้ ปีที่ 1 - 5	2 %
6 - 15	4 %
16 - 21	5 %
ปีที่ 22 เป็นต้นไป (หักตลอดอายุการใช้งาน)	85 %

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ใหม่)

ราคาประเมิน ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด จะใช้เป็นฐานภาษี แทน ค่าเช่า

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เพดานของอัตราภาษี (กรม.)	เพดานของอัตราภาษี (สนช.)
เกษตรกรรม	0.2 %	0.15%
ที่อยู่อาศัย	0.5 %	0.3%
พาณิชย์/อุตสาหกรรม	2 %	1.2%
ที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์	2% (เพิ่ม 0.5% ทุก 3 ปีแต่ไม่เกิน 5%)	1.2% (เพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปีแต่ไม่เกิน 3%)

ภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (แนวโน้มด้านที่อยู่อาศัย)

○ เจ้าของบ้านหลายหลัง “ลดลง”

- “บ้านหลังเล็ก” หลายหลัง สู่ “บ้านหลังใหญ่”
น้อยหลัง

- ตลาด “บ้านมือสอง” ใหญ่ขึ้น

○ Developer สร้าง “บ้านหลังใหญ่” ขายมากขึ้น

- สอดคล้องกับการยกเว้นภาษี “บ้านหลังหลัก”

ทรัพย์สินที่ได้รับการบรรเทาภาระภาษี

- บ้านอยู่อาศัยหลักที่เจ้าของได้รับมรดกก่อนกฎหมายใช้บังคับ
- ทรัพย์สินของสถานศึกษาเอกชน
- ที่ดินที่กฎหมายห้ามทำประโยชน์บางอย่าง เช่น ห้ามสร้างอาคารขนาดใหญ่ แต่ให้ปลูกบ้านอาศัยหรือทำเกษตร
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้สนามกีฬา / สันทนาการ
- ที่ดิน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้จอดรถสาธารณะ (Park & Ride)

การจัดกลุ่มที่ดิน

- กลุ่ม 1: เกษตรกรรม (ต้องมีการเพาะปลูก / เก็บเกี่ยว / จำหน่าย)
- กลุ่ม 2: บ้านพักอาศัย
- กลุ่ม 3: พาณิชยกรรม / อุตสาหกรรม
- กลุ่ม 4: ที่ดินว่างเปล่า หรือ ไม่ได้ทำประโยชน์

Control Sheet & List of Asset

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ผลกระทบ)

○ เปลี่ยนลักษณะการถือครองที่ดิน

- จากบุคคลธรรมดา ไปยัง บริษัท

○ เปลี่ยนลักษณะการใช้สอยที่ดิน

- จากที่ดินรกร้างว่างเปล่าสู่ที่ดินการเกษตร
- จาก “ที่ดินรายได้ต่ำ” สู่ “ที่ดินรายได้สูง”

โครงสร้างสัญญาเช่าทรัพย์สิน

หลังภาษีที่ดินฯ...จะเป็นอย่างไร ???

การแยกสัญญาเช่า	ภาษี โรงเรือนฯ	ภาษีที่ดิน	VAT	WHT	อากรฯ
สัญญาเช่าพื้นที่/ อาคาร	12.5 ?	-	-	5%	0.1%
สัญญาเช่าอุปกรณ์	-	-	7%	5%	-
สัญญาบริการ	-	-	7%	3%	0.1%
หมายเหตุ			หากเกิน 1.8 ล้าน บาท/ปี		หากทำ สัญญาเช่า เป็นหนังสือ

สไลด์ FREE Download

ที่ www.taxtanktv.com



Thank You

SIAM CITY LAW OFFICES LIMITED

SCL TAX CONSULTANTS LIMITED

CHAVALIT & ASSOCIATES LIMITED

SCL INTERNATIONAL LIMITED

CHAVALIT & PARTNERS LIMITED
[HUA HIN]

SCL
LAW GROUP

SCLH LEGAL & TAX CONSULTANTS LIMITED
[MYANMAR]

SCL LAW OFFICES LIMITED
[LAO PDR]

SCL LAW OFFICES LIMITED
[CAMBODIA]

Presenter Profile



Chinapat Visuttiapat
ชินภัทร วิสุทธิแพทย

Partner
SCL Law Group

E: chinapat@siamcitylaw.com

Tel: 092-286-4770

LINE ID: chinapat.taxtank

1. ประสบการณ์มากกว่า 25 ปีในงานให้คำปรึกษากฎหมาย ด้านภาษีอากร / IPO / M&A ตลอดจนสัญญาทางธุรกิจ รวมถึง Offshore Incorporation / Family Business
2. ให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทั้งในไทยและต่างประเทศร่วมกับ Partner อีก 13 คนและที่ปรึกษากฎหมายอีกกว่า 120 คนผ่านสำนักงานของ SCL ในไทย เมียนมาร์ / สเปน / ลาว / กัมพูชา
3. วิทยากรบรรยายเรื่องสัญญาธุรกิจและภาษีในงานสัมมนาและฝึกอบรม ตลอดเวลากว่า 15 ปี เป็น “อาจารย์พิเศษด้านภาษีอากร” และ กฎหมายธุรกิจใน หลักสูตรปริญญาตรี/โท ม. รามฯ / ม. ธรรมศาสตร์ / ม. แม่ฟ้าหลวง / ม. ศรีปทุม / ม. หอการค้าไทย / วิทยาลัยดุสิตธานี / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย / ม. กรุงเทพ
4. วิทยากรประจำให้แก่ สถาบันกรรมการไทย (IOD) สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ธนาคารฯ และ สมาคมธุรกิจต่างๆ
5. “คณะกรรมการภาษี” ของสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และ “ผู้ไกล่เกลี่ยคดีภาษี” ประจำศาลภาษีอากรกลาง
6. “กรรมการตรวจสอบ” (Audit Committee) บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

Line ID: chinapat.taxtank



กฎหมายไม่กั๊ก

อ.บัณฑิต วิสุทธิแพทย์
TAX TANK TV
ช่องรายการ สาร: ความรู้ กฎหมายธุรกิจ



TAX TANK TV



TaxTank



<http://www.taxtanktv.com>

