

กฎหมายไม่กั๊ก

อ.ชินภัทร วิชาญทิพย์  
**TAX TANK TV**  
ช่องรายการ สำหรับ ความรู้ กฎหมายธุรกิจ

**SCL**  
**LAW GROUP**

**ASEAN+**  
We know **ASIA.**

## *Property Lease*

*Law / Contract / Finance / Tax*

*K Asset In-House Training*

*Kasikorn Asset Management*

ชินภัทร วิชาญทิพย์

[www.taxtanktv.com](http://www.taxtanktv.com)

2 พฤศจิกายน 2561

# เค้าโครงการบรรยาย

1. Property Lease: Law / การตรวจสอบ  
ทรัพย์สินก่อนซื้อ/เช่า
2. Property Lease: ค้ำประกัน / ฟ้องขับไล่
3. สัญญาเช่าควบคุม / การแก้ไขสัญญา
4. Property Lease: Finance
5. Property Lease: Tax / ภาษีโรงเรือนฯ

การตรวจสอบ “ทรัพย์สิน”

Property Due Diligence

ก่อน “ซื้อ/เช่า” อสังหาริมทรัพย์

# การตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์

- ตรวจสอบด้านกฎหมาย

- ครอบครองปรปักษ์ / ภาระจำยอม / ที่ดินตาบอด
- สิทธิการเช่า / ภาระติดพันอื่น / สัญญาเช่าเดิม
- คดีความ / การรอนสิทธิ
- ใบอนุญาตต่าง ๆ

- ตรวจสอบด้านกายภาพ

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

○ฎีกา 6436/2550

หลักผู้ซื้อต้องระวัง / หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้  
โอน

○จำเลยที่ 1 (เจ้าของเดิม) ขายที่ดินพิพาทแก่  
โจทก์และส่งมอบการครอบครองให้แล้ว โดยไม่  
มีเจตนาที่จะทำสัญญาเป็นหนังสือจึงตกเป็น  
โมฆะ

## การตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์

○ ฎีกา 6436/2550

หลักผู้ซื้อต้องระวัง / หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

○ แต่ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า การที่จำเลยที่ 1 ส่งมอบการครอบครองเป็นการโอนการครอบครองที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1378 ที่ดินพิพาทจึงเป็นของโจทก์

○ จำเลยที่ 1 (เจ้าของเดิม) ไม่มีสิทธินำไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่จำเลยที่ 2 เพราะผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

การตรวจสอบ “ทรัพย์สิน”

Property Due Diligence

ครอบคลุมทรัพย์สิน

## Case: ครอบครองปรปักษ์

ฎีกา 679 - 682/2559 (ปตท. ถูกครอบครองปรปักษ์)

- ที่ดินพิพาทปตท. ได้มาโดยการซื้อมาจากเอกชน  
มิใช่ดำเนินการเวนคืน
- ข้ออ้างที่ว่าใช้สำหรับเป็นทางออกหนีไฟของคลัง  
ก๊าซ เพื่อลดความเสี่ยงและป้องกันอันตรายก็เป็น  
เรื่องการปฏิบัติงานภายในหน่วยงานของปตท. ใน  
ฐานะเดียวกับเอกชนไม่เกี่ยวกับสาธารณประโยชน์

## Case: ครอบครัวปรปักษ์

ฎีกา 679 - 682/2559 (ปตท. ถูกครอบครัวปรปักษ์)

- กรณี ยังถือไม่ได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์อันร่วมกัน
- จำเลย (ชาวบ้าน) เข้า ครอบครองที่ดินพิพาทต่อจากบุคคลซึ่งรับโอนและครอบครองที่ดินพิพาทเรื่อยมาโดยสงบเปิดเผย เป็นเวลาติดต่อกันมาเกิน 10 ปี จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท

## Case: ครอบครัวปรปักษ์

ฎีกา 679 - 682/2559 (ปตท. ถูกครอบครัวปรปักษ์)

- การที่จำเลยทั้งสี่เข้าครอบครองปลูกบ้านอาศัยอยู่ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ โดยไม่เคยถูกผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน จึงถือเป็นการครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยมาตลอด รวมเวลาของผู้โอนกับเวลาที่จำเลยทั้งสี่ครอบครองเกินกว่า 10 ปีแล้ว
- กฎหมายมิได้บัญญัติไว้อย่างแจ้งชัดว่า ผู้ที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยการครอบครองนั้น จะต้องรู้ว่าทรัพย์สินที่ตนครอบครองเป็นของผู้อื่น
- ข้อสำคัญมีเพียงว่า การครอบครองนั้นมีลักษณะเป็นการครอบครองเพื่อตน มิใช่ครอบครองแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์

การตรวจสอบ “ทรัพย์สิน”

Property Due Diligence

ที่ดินตาบอด

# Case: ที่ดินตาบอด

- ฎีกาที่ 2621/2559

(มีทางออกทางน้ำ\_ไม่ถือเป็นทางจำเป็น \_ ไม่ใช่ “ที่ดินตาบอด”)

- เมื่อที่ดินของโจทก์ทั้งสามด้านทิศตะวันออกและทิศเหนือติดลำกระโดงสาธารณะ สามารถใช้เรือสัญจรไปมาได้ ที่ดินของโจทก์ทั้งสามจึงมีทางออกสู่สาธารณะได้ กรณีไม่ต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 ที่ โจทก์ทั้งสามจะอ้างใช้ทางพิพาทเป็นทางจำเป็น

การตรวจสอบ “ทรัพย์สิน”

Property Due Diligence

ภาระจำยอม

จดทะเบียน / อายุความ

# Case: ภาระจำยอม

ฎีกาที่ 673/2546

- เมื่อที่ดินซึ่งมีสิทธิภาระจำยอมเกี่ยวกับทางเดิน  
บางส่วนถูกปล่อยให้เป็นที่ว่างเปล่า \_ ไม่มีการหา  
ผลประโยชน์ใดๆ บนที่ดิน ความจำเป็นที่จะต้อง  
เดินผ่านทางภาระจำยอมพิพาทจึงไม่มีตามไปด้วย
- เมื่อทางภาระจำยอมไม่เคยใช้มาเกิน 10 ปีแล้ว \_  
ภาระจำยอมจึงสิ้นไปตาม ปพพ. 1399

## Case: ภาระจำยอม

ฎีกาที่ 3262/2548

- คำว่า “ภาระจำยอมหมดประโยชน์” หมายความว่า “ไม่สามารถใช้การยทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่ สามียทรัพย์ได้อีกต่อไป”
- หากการยทรัพย์ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้อยู่ \_ แม้  
ไม่มีการใช้การยทรัพย์นั้นก็หาใช้ภาระจำยอมหมด  
ประโยชน์ไม่

## Case: ภาระจำยอม

ฎีกาที่ 3262/2548 (ต่อ)

- ดังนั้น แม้ที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์จะมีทางออกทางอื่นสู่ทางสาธารณะและใช้ทางดังกล่าวนี้เป็นหลัก แต่เมื่อทางพิพาทยังมีสภาพเป็นทางเดินคงเดิม \_ **ทางภาระจำยอมจึงยังไม่หมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์** \_ **ภาระจำยอมยังไม่สิ้นไป** ตามมาตรา 1400 วรรคหนึ่ง

# Case: ภาระจำยอม

ฎีกาที่ 8966/2551

- เมื่อได้ใช้ทางพิพาทดังกล่าวเป็นทางเดินโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาจะให้ได้สิทธิทางภาระจำยอมติดต่อกันเป็นเวลากล่าวสิบปี \_ ทางพิพาทย่อมตกเป็นทางภาระจำยอมตาม ป.พ.พ.มาตรา 1401 ประกอบด้วยมาตรา 1382
- แม้ต่อมาภายหลัง ป. จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ ว. บิดา จำเลยทั้งสองและ ว. จะยกให้จำเลยทั้งสองก็ตาม ก็หาทำให้สิทธิภาระจำยอมในทางพิพาทของโจทก์สิ้นไปไม่

## Case: ภาระจำยอม

ฎีกาที่ 6459/2551

- แม้โจทก์จะซื้อที่ดินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาด แต่  
ก่อนเวลาที่โจทก์จะได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวจำเลยได้ใช้ที่ดิน  
ตลอดมาโดยสงบ โดยเปิดเผยและด้วยเจตนาให้ได้สิทธิ  
ภาระจำยอมติดต่อกันเกิน 10 ปี
- จำเลยในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ย่อมได้ภาระจำยอม  
เหนือที่ดินของโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401

## Case: ภาระจำยอม

ฎีกาที่ 6459/2551 (ต่อ)

- แม้จำเลยจะยังไม่จดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมก็หาทำให้สิทธิดังกล่าวสิ้นไป เพราะทรัพย์สินวัตถุแห่งสิทธิเป็นประธานภาระจำยอมมีลักษณะเป็นสิทธิประเภทอนสิทธิมิใช่การใช้การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ จึงไม่อยู่ในบังคับหลักกฎหมายที่ว่าสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียน มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วตาม ปพพ. มาตรา 1299 วรรคสอง

การตรวจสอบ “ทรัพย์สิน”

Property Due Diligence

สิทธิเก็บกิน

ให้เช่า 30 ปี

แล้วจดทะเบียน “สิทธิเก็บกิน”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 575/2560

- พ. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดเป็นผู้ทำสัญญาให้ บริษัท บ. เช่า เป็นเวลา 30 ปี บริษัท บ. ตกลงชำระค่า หน้าดิน 87,500,000 บาท
- ในวันเดียวกัน พ. ทำหนังสือสัญญาให้สิทธิเก็บกินบน ที่ดินดังกล่าวแก่หลาน และบริษัท บ. ตกลงจ่ายค่าหน้า ดินและค่าเช่าให้แก่หลานในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

ให้เช่า 30 ปี

แล้วจดทะเบียน “สิทธิเก็บกิน”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 575/2560 (ต่อ)

- แต่เพียงไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายหลังจากที่มีการทำสัญญาเช่าแล้ว ดังนั้น ผู้มีเงินได้ ตามสัญญาเช่า คือ พ. ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่า หลานเป็นเพียงผู้รับเงินค่าเช่าแทน พ. เท่านั้น
- การที่บริษัท บ. ออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย ให้แก่หลาน จึงเป็นการออกหนังสือรับรองผิด “หน่วย ภาษี” หลานจึงไม่มีสิทธิขอคืนภาษี

# Property Lease

## Law

### กฎหมายการเช่า

### อสังหาริมทรัพย์

## การเช่า “อสังหาริมทรัพย์”

- ผู้ให้เช่า ส่งมอบการครอบครอง ทรัพย์ที่เช่า
- ผู้เช่า “ใช้สอยประโยชน์” ทรัพย์ที่เช่าภายในกำหนดเวลา
- ผู้ให้เช่า \_ ไม่จำเป็นต้องเป็น “เจ้าของทรัพย์” (ม. 537)
- ไม่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่า
- หากโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ที่เช่า \_ อาจกลายเป็น “เช่าซื้อ” หรือ “เช่าแบบ Leasing”

| ผลทางกฎหมาย<br>ภาระภาษี   | เช่า                                         | เช่าซื้อ                                           | เช่า<br>แบบ Leasing                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| กรรมสิทธิ์                | ไม่โอน                                       | โอนทันทีเมื่อครบ<br>ค่าเช่างวดสุดท้าย              | Option ที่จะซื้อ หรือ คืนทรัพย์สินที่เช่า<br>_ เมื่อครบสัญญาเช่า |
| สัญญาเป็นหนังสือ          | หลักฐาน<br>จดทะเบียน                         | ต้องทำเป็นหนังสือ<br>มีฉันทน์ โมฆะ                 | หลักฐาน                                                          |
| ค่าเสื่อมราคาทางภาษี      | ไม่มี                                        | ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมฯ<br>ทรัพย์สินอื่นมีค่าเสื่อมฯ | ไม่มี                                                            |
| หักเป็นรายจ่ายทาง<br>ภาษี | ได้                                          | ไม่ได้<br>(หักค่าเสื่อมแทน)                        | ได้                                                              |
| VAT                       | ที่ดิน/อาคารไม่มี VAT<br>ทรัพย์สินอื่นมี VAT | ที่ดินไม่มี VAT<br>ทรัพย์สินอื่นมี VAT             | ที่ดิน/อาคารไม่มี VAT<br>ทรัพย์สินอื่นมี VAT                     |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่าย         | 5%                                           | ไม่มี                                              | 5%                                                               |
| อากรแสตมป์                | 0.1 %<br>เฉพาะที่ดิน/อาคาร                   | 0.1 %<br>ทรัพย์สินทุกประเภท                        | 0.1 %<br>เฉพาะที่ดิน/อาคาร                                       |

## การเช่า “อสังหาริมทรัพย์”

- ค่าเช่าพื้นฐาน \_ คำนวณตาม “พื้นที่เช่า”  
(Fixed Base + Cover BOQ)
- ค่าเช่าส่วนเพิ่ม \_ คำนวณตาม “รายรับจากพื้นที่เช่า” (Floating Base + Incentive)
- สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า/สัญญาบริการ

- สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า – มีการส่งมอบการครอบครองหรือไม่
- กำหนดพื้นที่แน่นอน / มีการหวงกั้นพื้นที่ เช่น ล็อคกุญแจได้
- ถ้าไม่ส่งมอบการครอบครอง จะเป็นสัญญาให้บริการพื้นที่เหมือนในห้างสรรพสินค้า

# Property Lease

## Contract

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

# สัญญาเช่า

- สัญญาเช่าทรัพย์สิน (สังหาริมทรัพย์ / อสังหาริมทรัพย์)  
\_ **ไม่มีแบบ** (เช่าปากเปล่าได้)
- สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ \_ เข้าเกิน 3 ปีต้องทำ  
“สัญญาเช่าเป็นหนังสือ” และ จดทะเบียนสัญญาเช่าที่  
สำนักงานที่ดิน
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่า/อากรแสตมป์สัญญา  
**เช่า (1.1%)** / สัญญาเช่าอสังหาฯ เกิน 1 ล้านบาท \_ ต้อง  
เสียอากรเป็น “เงินสด”

# สัญญาเช่า

- “สัญญาเช่าเป็นหนังสือ” \_ ต่างจาก \_ หลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงชื่อผู้เช่า \_ ฟ้องร้องได้
- ไม่ต่างจาก \_ หลักฐานการกู้ยืมเงิน (ไม่ใช่สัญญาเงินกู้)
- ไม่ต่างจาก \_ หลักฐานการค้าประกัน (ไม่ใช่สัญญาค้าประกัน)
- หลักฐานการเช่า \_ ไม่ต้องจดทะเบียน / ไม่ต้องเสียอากรแสตมป์

เงินกินเปล่า

คำมั่นจะให้เช่า

การขึ้นค่าเช่า

ฟ้องขับไล่

# เงินกินเปล่า

ฎีกา 6229/2541

○สัญญาเช่าที่ดินและสัญญาต่างตอบแทนฉบับแรก ตามสัญญา  
ข้อ 2 ก. ระบุว่า

"ผู้เช่าต้องวางมัดจำการเช่า ณ วันทำสัญญานี้เป็นเงิน 180,000 บาท เงินมัดจำนี้ ถ้าผู้เช่าไม่เช่าให้ถือเป็นเงินกินเปล่า ถ้าเช่าต่อไปให้ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้าสามเดือน"

○ดังนั้น เงินจำนวน 180,000 บาท จึงเป็นเงินค่าเช่าล่วงหน้า มิใช่  
เป็นเงินค่าตอบแทนที่โจทก์ทำสัญญาเช่า (ไม่ใช่เงินกินเปล่า)

# เงินกินเปล่า

ฎีกา 7410/2540

○สัญญาเช่าที่ดินตามที่คู่สัญญาตกลงกันว่า

“เมื่อผู้ให้เช่ายอมจดทะเบียนการเช่าที่ดินให้แก่ผู้เช่าแล้ว \_ ผู้เช่าจะให้เงินกินเปล่าตามสัญญาแก่ผู้ให้เช่าเป็นเงิน 4,900,000 บาท เป็นจำนวนเงินที่ผู้เช่าเสนอให้แก่ผู้ให้เช่า \_ มิใช่ขอให้บังคับจากผู้ให้เช่า”

○ดังนั้น จึงไม่ต้องนำเงินกินเปล่ามาคำนวณเป็นทุนทรัพย์เสียค่า  
ชั้นศาล

# ที่ดินเช่าถูกเวนคืน

ฎีกา 1260/2546

- ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืน \_ ย่อมทำให้ผู้เช่าขาดประโยชน์แห่งสิทธิ การเช่าหรือเสียสิทธิที่จะได้ใช้ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นหา ผลประโยชน์อันพึงมีพึงได้โดยชอบนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่เข้า ครอบครองที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนนั้นจนถึงวันครบกำหนดตาม สัญญาเช่า
- ความเสียหายดังกล่าวเป็นความเสียหายจริงโดยเหตุที่ต้องออก จากที่ดินที่ถูกเวนคืน ผู้เช่าจึงมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ มาตรา 18 (3)

# ที่ดินเช่าถูกเวนคืน

ฎีกา 1260/2546 (ต่อ)

- เงินค่าทดแทนในการเช่านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียหายจริง โดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อน สัญญาเช่าระงับนั้น หมายความว่าในเรื่องสิทธิที่จะได้รับจากการเช่า เช่น ค่าขนย้าย ค่าตกแต่ง ปรับปรุงโรงเรือนหรืออาคารที่เช่า และ หากผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าไว้ล่วงหน้าก็มีสิทธิได้รับคืนตามส่วน
- เงินค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวมิใช่ความเสียหายโดยตรงเนื่องจากการที่ต้องออกจากที่ดินและอาคารที่ถูกเวนคืน
- ผู้เช่าจึงไม่มีสิทธิได้รับค่าทดแทนความเสียหายส่วนนี้ (ฎีกา 463/2541)

เงินกินเปล่า  
คำมันจะให้เข้า  
การขึ้นค่าเช่า  
ฟ้องจับได้

# คำมั่นว่าจะให้เช่า

ฎีกา 7386/2548 (“คำมั่น” ไม่ได้ทำเป็นหนังสือ)

- คำมั่นที่โจทก์ (ผู้ให้เช่า) จะให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาท  
ภายหลังสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาแล้วเป็นเพียงคำมั่นด้วย  
วาจาและอยู่นอกเหนือจากข้อตกลงตามสัญญาเช่าเดิม
- แม้จำเลยจะสนองรับคำมั่นนั้นก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า  
เดิมและเกิดเป็นสัญญาเช่าใหม่ก็ตาม แต่โจทก์ยังมิได้ทำ  
หลักฐานการเช่าตึกแถวพิพาทใหม่เป็นหนังสือลงลายมือชื่อ  
โจทก์ผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ / คำมั่นจึงไม่ผูกพัน

# คำมั่นว่าจะให้เช่า

ฎีกา 703-704/2558 (กรณีไม่ใช่คำมั่น)

โจทก์ บริษัทไนน์ตี้-ไนน์ อิน วัน จำกัด

จำเลย บริษัทโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด  
(มหาชน)

○สัญญาเช่ากำหนดระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปี และ  
มีข้อตกลงเรื่องการต่อสัญญาไว้ในข้อ 10 ว่า ผู้เช่ามี  
สิทธิขอต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 1 ช่วง คือต่ออีก 3 ปี

# คำมั่นว่าจะให้เช่า

ฎีกา 703-704/2558 (กรณีไม่ใช่คำมั่น) (ต่อ)

โจทก์ บริษัทไนน์ตี้-ไนน์ อิน วัน จำกัด

จำเลย บริษัทโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)

○ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและอัตราค่าเช่าซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำความตกลงร่วมกัน และโดยที่ผู้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งความประสงค์เช่นนั้นให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญา

# คำมั่นว่าจะให้เช่า

ฎีกา 703-704/2558 (ต่อ) (กรณีไม่ใช่คำมั่น)

โจทก์ บริษัทไนน์ตี้-ไนน์ อิน วัน จำกัด

จำเลย บริษัทโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)

○ สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลย และที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่ได้มีข้อสัญญาที่เป็นคำมั่นจะให้เช่า

○ ดังนั้น แม้โจทก์เสนอที่จะเช่าต่อแต่จำเลยไม่สนองรับคำเสนอของโจทก์ สัญญาเช่าก็ไม่เกิดขึ้น

# คำมั่นว่าจะให้เช่า

ฎีกา 3078 - 3079/2552 (ตกลงกันยกเลิกคำมั่นได้)

- แม้คำมั่นจะให้เช่าจะผูกพันผู้ให้เช่าในอันที่ต้องยอมให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก และผู้ให้เช่าไม่อาจถอนคำมั่นนั้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ตาม
- แต่ก็มีได้ห้ามคู่สัญญาในอันที่จะตกลงกันยกเลิกคำมั่นนั้นเสียได้ ดังนั้นเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์กับจำเลยตกลงยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทนเกี่ยวกับคำมั่นนั้นเสียแล้ว คำมั่นดังกล่าวย่อมสิ้นผลไป

# คำมั่นว่าจะให้เช่า

ฎีกา 3801/2555 (ไม่ใช่ “คำมั่น”)

- สัญญาเช่ามี คำมั่นว่าจะก่อนครบสัญญาเช่า \_ โจทก์และจำเลยจะปรับเปลี่ยนค่าเช่าหรือระยะเวลาเช่าในอัตราที่เป็นธรรมดังที่ปฏิบัติมาเป็นปกติประเพณี
- ข้อความดังกล่าว ไม่มีรายละเอียดชัดเจนเกี่ยวกับค่าเช่าหรือระยะเวลาเช่าที่แน่นอนอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า \_ จึงยังไม่เข้าลักษณะเป็น “คำมั่นจะให้เช่า”

เงินกินเปล่า  
คำมันจะให้เข้า  
การขึ้นค่าเช่า  
ฟ้องขับไล่

# หลักฐานการให้เช่า (ขั้นต่ำเช่า)

ฎีกา 5387/2549

- การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ป.พ.พ. มาตรา 538 บังคับให้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้
- ดังนั้นเมื่อผู้ให้เช่าจะขอบังคับให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าที่กำหนดไว้ในหนังสือสัญญาเช่าอาคาร ผู้ให้เช่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อผู้เช่ามาแสดงว่าได้มีการตกลงขั้นต่ำเช่า ดังที่ผู้ให้เช่าอ้าง

## หลักฐานการให้เช่า (ขึ้นค่าเช่า)

ฎีกา 5387/2549 (ต่อ)

- การที่ผู้ให้เช่านำสืบพยานบุคคลว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่าในอัตราเดือนละ 20,000 บาท จึงเป็นการต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 94
- ผู้เช่าคงต้องรับผิดชำระค่าเช่าที่ค้างชำระเดือนละ 17,000 บาท ตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าเดิม

เงินกินเปล่า  
คำมันจะให้เข้า  
การขึ้นค่าเช่า  
ฟ้องขับไล่

ฎีกา 3233/2540

- โจทก์ (กรุงเทพมหานคร) ผู้เช่าที่ดินพิพาทและ  
โจทก์ร่วมเจ้าของที่ดิน (สำนักงานทรัพย์สินส่วน  
พระมหากษัตริย์) พิพาทฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองและ  
เรียกค่าเสียหายในฐานะที่โจทก์ร่วม
- เจ้าของกรรมสิทธิ์ใช้สิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สิน  
ของตนมิใช่เป็นการฟ้องให้บังคับตามสัญญาเช่า

ฎีกา 3233/2540 (ต่อ)

○ โจทก์และโจทก์ร่วมจึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้  
แม้ว่า การเช่าอาคารพิพาท ระหว่างการเคหะ  
แห่งชาติกับจำเลยที่ 1 จะ ไม่มีสัญญาเช่า และไม่  
มีหลักฐานเป็นหนังสือ

(ไม่ต้องมีหลักฐานการเช่าก็ฟ้องได้)

ฎีกา 6535/2544 / ฎีกา 1714/2546

- เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยอยู่ต่อไปและ  
บอกกล่าวให้จำเลยออกจากตึกแถวดังกล่าว  
แล้วแต่จำเลยเพิกเฉย จึงมิใช่การฟ้องขับไล่โดย  
อาศัยสิทธิแห่งสัญญาเช่า

(ไม่ต้องมีหลักฐานการเช่าก็ฟ้องได้)

ฎีกา 6535/2544 / ฎีกา 1714/2546 (ต่อ)

○ แต่เป็นการฟ้องเพื่อใช้สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1336 จึงไม่ได้ตกอยู่ในบังคับของมาตรา 538

○ แม้โจทก์จะไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจำเลยโจทก์ก็มีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายได้

ฎีกา 7688/2544

○ แม้โจทก์จะตั้ง จ. เป็นตัวแทนทำสัญญาเช่าอาคาร  
พิพาทกับจำเลยโดยมิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือตาม  
ป.พ.พ. มาตรา 789 ก็ตาม แต่จำเลยยอมรับว่า  
จำเลยเช่าอาคารพิพาทตามที่โจทก์ฟ้อง และโจทก์ได้  
บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยแล้ว

ฎีกา 7688/2544 (ต่อ)

- อีกทั้งคดีนี้โจทก์ ฟ้องขับไล่จำเลยและเรียก  
ค่าเสียหาย อันเป็นเรื่องที่จำเลยและบริวารอยู่ใน  
อาคารที่เช่าโดยละเมิด
- โจทก์จึงมีอำนาจขับไล่จำเลยและบริวารออกจาก  
อาคารพิพาทและเรียกค่าเสียหาย โดยมิต้องอาศัย  
สัญญาเช่า แต่ประการใด

# ผู้เช่าตาย \_ ทายาทมีหน้าที่ขน ย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11225/2558

- ว. ผู้ตายทำสัญญาเช่าอาคาร เมื่อสัญญาเช่าระงับไป เพราะเหตุสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 564
- ว. ย่อมมีหน้าที่ที่ต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไป และส่งมอบอาคารที่เช่าคืน ซึ่งหน้าที่ดังกล่าวโดยสภาพ แล้วย่อมมิใช่เป็นการเฉพาะตัวของ ว. ผู้ตายโดยแท้

# ผู้เช่าตาย \_ ทายาทมีหน้าที่ขน ย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11225/2558 (ต่อ)

- หากแต่ถือว่าเป็นสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นกองมรดกของ ว. ซึ่งตกทอดแก่ทายาทได้ตามมาตรา 1600
- ทายาทโดยธรรมของ ว. จึงต้องรับไปซึ่งหน้าที่ในอันที่จะต้องขนย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกจากอาคารและส่งมอบอาคารที่เช่าให้คืน กับต้องชดใช้ค่าเสียหายจนกว่าจะขนย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกไปจากอาคารที่เช่า

# สัญญาเช่าควบคุม (เฉพาะเช่าเพื่ออยู่อาศัย)

กฎหมายประกาศ 16 กุมภาพันธ์ 2561

ใช้บังคับ 1 พฤษภาคม 2561

# สัญญาเช่าควบคุม

- เฉพาะให้เช่า “อาคาร” / เพื่ออยู่อาศัย \_ ไม่รวม “หอพัก” และ “โรงแรม”
- ให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป
- ใช้บังคับตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคตั้งแต่ 1 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป
- ผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา / รวมผู้เช่าช่วงบุคคลธรรมดา (End Customer)
- ผู้ให้เช่าเป็นได้ทั้งนิติบุคคล / บุคคลธรรมดา

# สัญญาเช่าควบคุม

- ไม่รวมสัญญาเช่าหลายประเภท เช่น อาคารสำนักงาน / อาคารพาณิชย์ / โรงงาน / คลังสินค้า / อาคารจอดรถ / Community Mall / ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล (ที่มีใช้เพื่ออยู่อาศัย)
- ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ตามสัญญาเช่าควบคุม
- เนื้อหาสัญญาเช่าควบคุม
- ประเด็นต้องห้ามในสัญญาเช่าควบคุม

# หน้าที่ผู้ให้เช่า

| หน้าที่ของผู้ให้เช่า   | รายละเอียดของหน้าที่ผู้ให้เช่า                                                                                                                                               |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ใบแจ้งหนี้             | ต้องส่ง “ใบแจ้งหนี้” ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันกำหนดชำระค่าเช่า / โดยให้ผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบข้อมูลค่าเช่า/ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ                             |
| หลักฐานการตรวจรับอาคาร | ต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกแนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร / พร้อมทั้งส่งมอบหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารให้แก่ผู้เช่าไว้เป็นหลักฐาน                       |
| การคืนเงินประกัน       | ต้องคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าทันทีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะตรวจสอบความเสียหาย หากไม่มีความเสียหายต้องคืนเงินประกันภายใน 7 วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง |
| คู่ฉบับสัญญาเช่า       | ผู้ให้เช่าต้องจัดทำสัญญาเช่าเป็นสองฉบับ (ต้นฉบับ / คู่ฉบับ)                                                                                                                  |

# เนื้อหาสัญญาเช่าควบคุม

| ข้อสัญญาเช่าควบคุม                   | เนื้อหาที่ต้องกำหนดไว้ในสัญญาเช่า                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| ข้อความ / ตัวอักษร                   | ต้องมีข้อความภาษาไทยที่อ่านได้ชัดเจน<br>(กำหนดขนาดตัวอักษรขั้นต่ำ)     |
| รายละเอียดคู่สัญญาเช่า               | ชื่อ ที่อยู่ผู้ให้เช่า                                                 |
|                                      | ชื่อ ที่อยู่ผู้เช่า                                                    |
| รายละเอียดอาคาร/<br>ทรัพย์สินที่เช่า | ชื่อ สถานที่ตั้งอาคารให้เช่า                                           |
|                                      | รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพอาคารให้เช่า รวมถึง<br>ทรัพย์สินอุปกรณ์ของอาคาร |

# เนื้อหาสัญญาเช่าควบคุม

| ข้อสัญญาเช่าควบคุม | เนื้อหาที่ต้องกำหนดไว้ในสัญญาเช่า                                                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| อายุการเช่า        | ระยะเวลาการเช่า / วันเริ่มต้นการเช่า / วันสิ้นสุดการเช่า                                                                |
| ค่าเช่า            | อัตราค่าเช่า / วิธีการและกำหนดระยะเวลาจ่ายค่าเช่า                                                                       |
| เงินอื่น ๆ         | อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า / ค่าน้ำประปา / ค่าโทรศัพท์ พร้อมทั้งวิธีการและกำหนดระยะเวลาการจ่ายเงิน               |
|                    | อัตราค่าใช้จ่ายการให้บริการ เช่น ค่าจดปริมาตรการใช้ไฟฟ้า/น้ำประปา ค่าสูบน้ำ พร้อมทั้งวิธีการและกำหนดระยะเวลาการจ่ายเงิน |
|                    | อัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เท่าที่จ่ายจริงและมีเหตุผลอันสมควร พร้อมทั้งวิธีการและกำหนดระยะเวลาการจ่ายเงิน                    |
| เงินประกันการเช่า  | จำนวนเงินประกัน                                                                                                         |

# ประเด็นต้องห้าม

| สัญญาเช่าควบคุม          | ประเด็นต้องห้าม                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| การยกเว้นความรับผิด      | ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ให้เช่า                                             |
| การเรียกเก็บเงินล่วงหน้า | ค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่า 1 เดือน                                                    |
|                          | เงินประกันเกินกว่า 1 เดือน                                                         |
| การเปลี่ยนแปลงอัตรา      | ผู้ให้เช่ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ |
| การริบเงิน               | ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า                                  |
| การตรวจสอบอาคาร          | ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งล่วงหน้า                             |

# ประเด็นต้องห้าม

| สัญญาเช่าควบคุม   | ประเด็นต้องห้าม                                                                                                                                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าไฟฟ้า/น้ำประปา | ผู้ให้เช่ากำหนดค่าไฟฟ้า/น้ำประปาเกินกว่าต้นทุนของผู้ให้เช่า                                                                                                                                  |
|                   | ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่าอื่นเกี่ยวกับการเช่า |
| ค่าต่ออายุสัญญา   | ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าต่ออายุสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายเดิม                                                                                                                                   |
| การบอกเลิกสัญญา   | ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา                                                                                                                                |

# ประเด็นต้องห้าม

| สัญญาเช่าควบคุม                                                                 | ประเด็นต้องห้าม                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ความเสียหายของ<br>ทรัพย์สินตามปกติ                                              | ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สิน/อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร                                |
|                                                                                 | ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ |
| ความเสียหายของ<br>ทรัพย์สินอันมิใช่<br>ความผิดของผู้เช่าและ<br>ด้วยเหตุสุดวิสัย | ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ อันมิใช่ความผิดของผู้เช่า และเหตุสุดวิสัย                       |

# ผลของการฝ่าฝืน “สัญญาเช่าควบคุม” (ตั้งแต่ 1 พฤษภาคม 2561)

- 1) จำคุกไม่เกิน 1 เดือน หรือ ปรับไม่เกิน 100,000 บาท หรือ ทั้งจำทั้งปรับ
- 2) ประเด็นสัญญาที่ฝ่าฝืนกฎหมายใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมาย

ปรับปรุงสัญญาเช่า  
อย่างไร ?

# แนวทางแก้ไขสัญญาเช่า

| สัญญาเช่า<br>ควบคุม          | ประเด็น<br>ต้องห้าม                 | แนวทางแก้ไขสัญญา                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การเรียกเก็บ<br>เงินล่วงหน้า | ค่าเช่าล่วงหน้า<br>เกินกว่า 1 เดือน | <ul style="list-style-type: none"><li>_ นำ “ค่าเช่าล่วงหน้า” ที่เกิน 1 เดือนมาเฉลี่ยเป็นค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเช่า (ข้อต้อง คือ ค่าเช่าสูงขึ้น / สถานภาษีรายได้ผู้ให้เช่าสูงขึ้น)</li><li>_ เปลี่ยนการคำนวณ “ค่าเช่ารายเดือน” เป็น “ค่าเช่ารายปี” (ข้อต้อง คือ ระวัง “นิติกรรมอำพราง”)</li></ul> |
|                              | เงินประกันเกิน<br>กว่า 1 เดือน      | <ul style="list-style-type: none"><li>_ เพิ่มหลักประกันอื่นที่ไม่ใช่ “เงินประกันการเช่า”</li></ul>                                                                                                                                                                                                     |

# แนวทางแก้ไขสัญญาเช่า

| สัญญาเช่า<br>ควบคุม   | ประเด็น<br>ต้องห้าม                                                             | แนวทางแก้ไขสัญญา                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าไฟฟ้า/<br>น้ำประปา | ผู้ให้เช่า<br>กำหนดค่า<br>ไฟฟ้า/<br>น้ำประปาเกิน<br>กว่าต้นทุน<br>ของผู้ให้เช่า | _ เพิ่ม <u>ค่าบริการส่วนอื่นที่จำเป็น</u> แก่<br>การให้เช่าโดยแท้ และ ไม่ค้ำกำไร<br>จากค่าไฟฟ้า/ค่าน้ำประปา เช่น<br>ค่าบริการส่วนกลาง (ความสะอาด /<br>การรักษาความปลอดภัย / การส่ง<br>สินค้าและเอกสาร ฯลฯ) |

## แนวทางที่ไม่ขัดกฎหมาย “สัญญาเช่าควบคุม”

- 1) ไม่ทำ “สัญญาเช่าเป็นหนังสือ” แต่ใช้เป็น “หลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ” ลงชื่อผู้เช่าฝ่ายเดียว หรือ
- 2) สร้าง “ระเบียบการใช้ห้องพัก” แทน “สัญญาเช่า” (เช่าปากเปล่า)

# Property Lease

## Finance

การวางแผนจัดการทางการเงิน  
เช่าอสังหาริมทรัพย์

# Lease Cost Control

- ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมราคา
- ต้นทุนต่าง ๆ นำมาเป็นต้นทุนในกิจการได้ เช่น
  - ค่านายหน้า / ค่ารถถอน / ค่าถมที่ / ค่าพัฒนาที่ดิน / ค่าออกแบบ
- ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างการก่อสร้าง\_ถือเป็นต้นทุน (ต้องนำมาหักเป็น “ค่าเสื่อมราคาอาคาร”)
- ดอกเบี้ยเงินกู้หลังก่อสร้างเสร็จ\_ถือเป็นรายจ่ายได้
- ปลอดค่าเช่า (Grace Period) ระหว่างก่อสร้าง

- ก่อสร้างอาคาร (Cash Flow Management)

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

# Property Lease Tax

ภาษีการเช่าอสังหาริมทรัพย์

# การวางแผนภาษีการเช่า

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

| ภาระภาษี             | บริษัท | บุคคล  | คณะบุคคล<br>หสม. |
|----------------------|--------|--------|------------------|
| 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               |

## ภาษีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

- เมื่อจดทะเบียนเช่า \_ บังคับได้สูงสุด 30 ปี (บวก “ค้ำมั่น”)
  - ค่าธรรมเนียมฯ 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)

- อากรแสตมป์ – ร้อยละ 0.1 ของค่าเช่า หรือ เงินกินเปล่า (การชำระค่าอากรเป็น “เงินสด”)

# ภาษีการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์”

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

- บริษัทผู้ให้เช่าต้องนำรายได้ที่เรียกเก็บในลักษณะเป็นเงินก้อนเพื่อ  
ตอบแทนการให้เช่าทรัพย์สินทั้งจำนวน
- ไม่ว่าจะเรียกเก็บในลักษณะเงินจ่ายล่วงหน้า เงินประกัน เงินมัดจำ  
เงินจอง หรือเงินอื่นที่เรียกเก็บในลักษณะทำนองเดียวกัน มารวม  
คำนวณเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มให้เช่าทรัพย์สิน หรือ
- จะนำรายได้นั้นมาเฉลี่ยตามส่วนแห่งจำนวนปีตามสัญญา และนำมา  
รวมคำนวณเป็นรายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีนับแต่รอบ  
ระยะเวลาบัญชีที่เริ่มให้เช่าทรัพย์สินก็ได้

(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**

## Sale and Lease-back: ข้อดี

- กลายเป็น “บริษัทที่ไม่มีสินทรัพย์ซ่อนมูลค่า”
- ได้ใช้ “รายจ่าย” จากทรัพย์สินซ่อนมูลค่า (Sunk Asset) อีกรอบ (จาก “ค่าเสื่อมราคา” เป็น “ค่าเช่า”)
  - ทรัพย์สินซ่อนมูลค่า\_เพราะ Net book value เหลือ 1 บาท
  - ทรัพย์สินซ่อนมูลค่า\_ไม่สะท้อน “ราคาตลาด” จนกว่าจะขายออก (Write-off & Realize Gain/Loss)
- ได้ใช้ “ผลขาดทุนทางภาษี” (Tax Loss) ไม่เกิน 5 ปี
  - เมื่อขายทรัพย์สินหมดค่าเสื่อมราคาออกไปที่ราคาตลาดจะเกิดกำไร

# Sale and Lease-back:

## Advantage

- ขายสังหาริมทรัพย์ \_ มี “ภาษีขาย” \_ นำมาใช้กับ “ภาษีซื้อ” ยกยอดมาได้
  - ภาษีซื้อยกยอดมา \_ ไม่มีกำหนดเวลา
  - ไม่ต้องขอคืนภาษีซื้อเป็นเงินสด
- ได้เงินสดมาเพิ่มในงบดุลแทนสินทรัพย์ที่ขายออกไป
- ส่งผลให้ “อัตราส่วนระหว่างหนี้ต่อทุน” (D:E Ratio) ดีขึ้น \_ เพราะนำเงินสดมาใช้หนี้สินต่าง ๆ ของบริษัท

# ทำสัญญาเช่า \_ แจ้ง “ค่าเช่าต่ำ” สัญญาเช่าใช้บังคับไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4899/2551

- ข้อตกลงที่จะยินยอมให้ระบุจำนวนค่าเช่าให้ต่ำกว่าความเป็นจริงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีเงินได้ซึ่งเป็นหน้าที่ของพลเมืองไทยตามกฎหมายนั้น ย่อมเป็นข้อตกลงที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน
- คู่สัญญาจึงไม่อาจยกข้อตกลงดังกล่าวขึ้นอ้างเพื่อเป็นข้อต่อสู้ในคดีได้

## ค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน เช่า\_หักเป็นรายจ่ายได้\_ไม่ต้องห้าม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 434/2551

- รายจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดิน เป็นรายจ่ายเพื่อหารายได้จากการให้เช่าที่ดินไม่ใช่รายจ่ายที่จ่ายไปแล้วบังเกิดเป็นทุนรวมของบริษัทขึ้นมา ดังนั้น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดิน จึงไม่ใช่รายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุนตาม ป.รัชฎากร มาตรา 65 ตี (5)

ค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน  
เช่า\_หักเป็นรายจ่ายได้\_ไม่ต้องห้าม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 434/2551 (ต่อ)

- ค่านายหน้าเป็นรายจ่ายตอบแทนในการก่อให้เกิดสัญญา  
เช่า เป็นรายจ่ายเพื่อหารายได้จากการให้เช่าที่ดิน ไม่ใช่  
รายจ่ายที่จ่ายไปแล้ว บังเกิดเป็นทุนรวมของบริษัทขึ้นมา  
เช่นกัน จึงไม่ใช่รายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุนตาม  
ป.รัชฎากร มาตรา 65 ตรี (5)

## ค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน เช่า\_หักเป็นรายจ่ายได้\_ไม่ต้องห้าม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 434/2551 (ต่อ)

- รายจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินและ  
รายจ่ายค่านายหน้าดังกล่าว เป็นรายจ่ายในรอบ  
ระยะเวลาบัญชีใดย่อมถือเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลา  
บัญชีนั้น จึงต้องนำมาหักเป็นรายจ่ายในรอบระยะเวลา  
บัญชีนั้นทั้งหมด มิใช่นำมาเฉลี่ยรายจ่ายตามสัดส่วนของ  
รายได้ที่เกิดขึ้นในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี

# ที่ดินให้เช่าแล้วขาย\_แม่เกิน 5 ปี ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5607/2550

- ที่ดินและตึกแถวที่โจทก์ขายให้แก่บริษัท พ. เป็นที่ดินและตึกแถวที่โจทก์ให้บริษัท น. เช่า
- การขายที่ดินและตึกแถวดังกล่าวจึงเป็นการขาย  
อสังหาริมทรัพย์ที่โจทก์มีไว้ในการประกอบกิจการเป็นการขาย  
อสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร โจทก์จึงต้องเสีย  
ภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายที่ดินและตึกแถว

ภาวษการขายอสงหาริมทรัพย์

การคํานวณภาวษ

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

| บุคคลธรรมดา<br>คำนวณค่าใช้จ่ายเหมา                                                                                | อายุการถือครองที่ดิน<br>(ปี) | ค่าใช้จ่ายเหมา<br>(%) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| พระราชกฤษฎีกา<br>(ฉบับที่ 165)<br><br>ที่ดินที่ได้มาทาง<br>มรดกหรือรับให้โดย<br>เสนหาให้หัก<br>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 \_ แก้อไขจาก “ฐานราคา  
ประเมิน” เป็น “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคาประเมิน”  
แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า

# ฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จากการขายที่ดิน

มาตรา 49 ทวิ ในกรณีที่เป็นกรโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทนไม่ว่าราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น

(ร่างกฎหมาย)

พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คาดว่าจะเป็นกฎหมายปี 2562

คาดว่าจะใช้บังคับปี 2563

# ภาษีโรงเรือน หลังจากภาษีที่ดินใช้บังคับ

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



## Case : Samui Airport



- Lease-out and lease back **not sale and lease back**
- Registration fee on lease of THB 10,200 M and lease back
- Land & House Tax concerns on value of rental (lease-out & lease back)

# Property Tax Dispute

- ฎีกาที่ 3836/2559 (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน)
- เจ้าของสนามบิน (Bangkok Air) ทำสัญญาให้เช่าสนามบิน  
สมุยะยะยาวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พร้อมกับสัญญา  
อื่น ๆ อีก 4 ฉบับ คือ
- (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- (2) สัญญาให้บริการระบบ
- (3) สัญญาตกลงกระทำการ
- (4) หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองในวันเดียวกัน **เพื่อ**  
**ระดมเงินผ่านกองทุนรวมฯ**

# Property Tax Dispute

- ฎีกาที่ 3836/2559 (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน) (ต่อ)
- ไม่อาจแปลความสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าวเป็น การกู้เงิน หรือเป็นสัญญาเช่าที่มิใช่สัญญาเช่าปกติ ทั่วไปได้
- เทศบาลสมุญนำค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวมา คำนวณเป็นค่ารายปีและคิดเป็นภาษีโรงเรือนและ ที่ดิน จึงชอบแล้ว

# Property Tax Dispute

- ฎีกาที่ 13255/2558 (เตาเผา \_ ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน)
- พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 มาตรา 13 บัญญัติว่า "ถ้าเจ้าของโรงเรือนใดติดตั้งส่วนควบที่สำคัญมีลักษณะเป็นเครื่องจักรกลไก เครื่องกระทำหรือเครื่องกำเนิดสินค้าเพื่อใช้ดำเนินอุตสาหกรรมบางอย่าง เช่น โรงสี โรงเลื่อย ฯลฯ ขึ้นในโรงเรือนนั้น ๆ ในการประเมินท่านให้ลดค่ารายปีลงเหลือหนึ่งในสามของค่ารายปีของทรัพย์สินนั้น รวมทั้งส่วนควบดังกล่าวแล้วด้วย"
- เมื่อเตาเผาทั้ง ๖ เตาพร้อมอุปกรณ์ของใจทก็มีลักษณะเป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างหนึ่งที่มีฐานติดตึ่กับพื้นดิน และมีเครื่องจักรเป็นเครื่องกำเนิดสินค้าเพื่อใช้ในอุตสาหกรรมติดตั้งอยู่ภายใน มิได้มีสภาพเป็นที่สำหรับเข้าอยู่อาศัยหรือเป็นที่ไว้สินค้าคล้ายกับโรงเรือนแต่อย่างใด

# Property Tax Dispute

- ฎีกาที่ 13255/2558 (เตาเผา \_ ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน) (ต่อ)
- ส่วนสิ่งปลูกสร้างด้านบนแม้จะมีลักษณะคล้ายโรงเรือนโดยด้านในมี  
คอนกรีตไฟฟ้าอยู่และใช้โครงสร้างของตัวเตาเผาต่อเติมขึ้นไป แต่ก็ไม่ได้  
มีลักษณะอย่างโรงเรือนทั่วไปที่ต้องมีโครงสร้างรองรับน้ำหนักสัมผัส  
พื้นดิน
- เตาเผาทั้ง ๒ เตา ของโจทก์ไม่อาจถือเป็นโรงเรือนซึ่งติดตั้งส่วนควบที่  
สำคัญอันมีลักษณะเป็นเครื่องจักรกลไกเพื่อดำเนินอุตสาหกรรม คง  
เป็นเพียงสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น และมาตรา 13 ใช้บัญญัติให้ลดค่าราย  
ปีเฉพาะโรงเรือนที่ติดตั้งเครื่องจักรกลไกเท่านั้นมิได้หมายความว่า  
รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นด้วย การที่จำเลยมีคำชี้ขาดไม่ลดค่ารายปี  
ให้แก่โจทก์จึงชอบแล้ว

# Property Tax Dispute

- ฎีกาที่ 8433/2557 (ท่อส่งน้ำ\_ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน)
- ท่อส่งน้ำทั้งสองสายของโจทก์ (East Water) เป็นท่อขนาดใหญ่ ยาวต่อเนื่อง และเป็นท่อเหล็กหุ้มด้วยฉนวนป้องกันมิให้เกิดสนิม ฝังอยู่ใต้ดินลึกประมาณ 2 เมตร ในเขตทางหลวงชนานไปกับถนนและอยู่ห่างจากขอบทางหลวงประมาณ 6 เมตร โดยบางช่วงมีการสร้างบ่อคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นระยะ ๆ

# Property Tax Dispute

- ฎีกาที่ 8433/2557 (ท่อบ่งน้ำ\_ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน) (ต่อ)
- ท่อบ่งน้ำดังกล่าวมีลักษณะเป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ที่โจทก์ใช้ต่อเนื่องกับโรงสูบน้ำที่ประกอบกิจการก่อให้เกิดประโยชน์และรายได้แก่โจทก์ และถือเป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ตาม พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 มาตรา 5 ที่ใช้ในการประกอบอุตสาหกรรมผลิตน้ำและจำหน่ายน้ำของโจทก์ มิใช่ทรัพย์สินที่ให้เช่าเว้นจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินตามมาตรา 10 จึงต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

# สิทธิฟ้องร้อง\_กรณีผู้เช่าตกลง รับภาระภาษีโรงเรือนฯ แทนผู้ให้เช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2807/2555

- สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าภาษีโรงเรือนให้แก่ทางราชการแทนผู้ให้เช่า
- เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าภาษีดังกล่าวตามกำหนดย่อมถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิตามสัญญาของผู้ให้เช่า
- โดยไม่ต้องคำนึงว่าผู้ให้เช่าได้ชำระค่าภาษีในส่วนดังกล่าวให้แก่ทางราชการก่อนนำคดีมาฟ้องหรือไม่
- ผู้ให้เช่ามีอำนาจฟ้องให้ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนได้

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ใหม่)

ราคาประเมินฯ 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%) |

Slide FREE Download

[www.taxtanktv.com](http://www.taxtanktv.com)



# Thank You



# Presenter Profile



Chinapat Visuttiapat  
ชินภัทร วิสุทธิแพทย์

**Partner**  
SCL Law Group

E: [chinapat@siamcitylaw.com](mailto: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 วิสุทธีแพทย  
**TAX TANK** TV  
ช่องรายการ สาร: ความรู้ กฎหมายธุรกิจ



TAX TANK TV



TaxTank



<http://www.taxtanktv.com>

