

ปัญหาการหลบหลีกภาษีจากธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์  
ศึกษากรณีเฉพาะการแยกสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการอำนวยความสะดวก

พระพร สุวรรณรัตน์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาในหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์

มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ.2563

**Tax Avoidance in Business of Renting out Property:  
Case Study of Lease Agreement for Building and  
Maintenance Agreement**

**Peeraporn Suwannarat**

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Laws**

**Department of Law**

**Pridi Bhanomyong Faculty of Law, Dhurakij Pundit University**

**2020**



## ใบรับรองวิทยานิพนธ์

คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัญหาการหลบหลีกภาษีจากรัฐกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์  
ศึกษากรณีเฉพาะการแยกสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการอำนวยความสะดวก  
เสนอโดย นางสาวพีระพร สุวรรณรัตน์  
สาขาวิชา นิติศาสตร์  
หมวดวิชา กฎหมายเอกชนและกฎหมายธุรกิจ

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.จิรศักดิ์ รอดจันทร์

ได้พิจารณาเห็นชอบโดยคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์แล้ว

.....ประธานกรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปราโมทย์ ประจงปัจฉิม)

.....กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.จิรศักดิ์ รอดจันทร์)

.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ พันตำรวจเอก ดร.สหพัฒน์ หอมจันทร์)

คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมมยงค์ รับรองแล้ว

..... ศ. วิมลไถย ..... คณบดีคณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมมยงค์  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สมชาย รัตนเชื้อสกุล)

วันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาการหลบหลีกภาษีจากธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ศึกษากรณีเฉพาะการแยกสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
ชื่อผู้เขียน	พีระพร สุวรรณรัตน์
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.จิรศักดิ์ รอดจันทร์
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2562

### บทคัดย่อ

ปัจจุบันการบริหารจัดการพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารสถานที่ต่าง ๆ หรือการสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าได้รับความนิยมในเจ้าของและผู้ครอบครองอาคารเป็นอย่างมาก พื้นที่ภายในอาคารจะถูกแบ่งประเภทเป็นสำนักงาน ร้านค้า และที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจน โดยเจ้าของหรือผู้ครอบครองจะจัดวางร้านค้าหรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ใช้อาคาร ทำให้พื้นที่ภายในอาคารได้ใช้อย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างรายได้ให้กับเจ้าของหรือผู้ครอบครองอย่างต่อเนื่องยาวนาน

รูปแบบโครงการที่ได้รับความนิยม คือ อสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use Real Estate) หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบไปด้วยศูนย์การค้า สำนักงาน และที่อยู่อาศัย ทำให้สามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่าการพัฒนาโครงการในรูปแบบอื่น ๆ รูปแบบนี้ยังถูกนำมาใช้กับพื้นที่เหลือใช้ในอาคารหลังจากจัดสรรพื้นที่เพื่อใช้งานหลัก เช่น พื้นที่ทางเดินบนสถานีรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นพื้นที่เหลือใช้ที่ถูกจัดสรรให้เป็นร้านค้ารายย่อย เช่น ร้านเครื่องดื่ม ร้านขนมเบเกอรี่ ร้านหนังสือ ธนาคาร เป็นต้น โดยมีจุดประสงค์เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้รถไฟฟ้า ขณะเดียวกันก็สร้างรายได้จากพื้นที่ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่อีกด้วย รวมถึงยังเป็นผลดีต่อการพัฒนาเมืองที่มักจะได้รับการส่งเสริมจากรัฐ เพราะที่ดินในส่วนนั้นจะได้ใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ ทำให้รายได้จากการให้เช่าพื้นที่กลายมาเป็นรายได้อีกทางหนึ่ง ซึ่งเพิ่มกำไรแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี เมื่อผู้ประกอบการมีรายได้ก็มีหน้าที่เสียภาษีจากเงินได้เหล่านั้น โดยค่าเช่าจัดเป็นเงินได้ประเภทหนึ่งที่ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา 40 (5) แห่ง

ประมวลรัษฎากร ในขณะเดียวกัน ค่าเช่าดังกล่าวยังถือเป็นค่ารายปีที่จะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ด้วย การเสียภาษีซ้ำซ้อนนี้ทำให้เกิดการบริหารจัดการเพื่อประโยชน์ทางภาษีด้วยการบริหารสัญญา ทั้งนี้ กฎหมายเอกชนมีหลักการทั่วไปที่ให้เอกชนสามารถกระทำการใดก็ได้ หากแต่การกระทำนั้นไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของกฎหมาย และอยู่ภายในขอบเขตที่กฎหมายกำหนด

ผู้มีเงินได้จึงสามารถบริหารสัญญาภายใต้หลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา และหลักเสรีภาพในการทำสัญญา โดยคู่สัญญาสามารถตกลงเกี่ยวกับข้อตกลงในสัญญา เนื้อหาสาระวัตถุประสงค์ของสัญญา เหตุแห่งการเลิกหรือสิ้นสุดของสัญญาเป็นอย่างไรก็ได้ตราบเท่าที่ไม่มีวัตถุประสงค์เป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยศีลธรรมอันดีของกฎหมาย สัญญาที่เกิดขึ้นนี้จะมีผลบังคับเกิดเป็นนิติสัมพันธ์ผูกพันกันระหว่างคู่สัญญา แต่มีผลกระทบต่อรายได้ของรัฐที่เกิดจากนิติกรรมสัญญานั้นด้วย เนื่องจากการชำระหนี้ตามสัญญาเป็นการเปลี่ยนแปลงฐานะทางเศรษฐกิจของคู่สัญญาย่อมทำให้มีภาวะภาษีอากรเกิดขึ้น สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่านิคมที่จะใช้การบริหารสัญญา เนื่องจากสัญญาแต่ละประเภทมีภาวะภาษีแตกต่างกันออกไป โดยแยกสัญญาออกเป็น 2 ฉบับ คือสัญญาเช่า และสัญญาให้บริการอำนวยความสะดวก เพื่อการบริหารจัดการให้ได้ประโยชน์ในทางภาษีมากที่สุดและเสียภาษีน้อยที่สุด

หากการกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำที่ถูกต้องเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายแล้วย่อมกระทำได้ ถือเป็นกรวางแผนภาษีอากร (Tax Planning) แต่จะก่อให้เกิดเป็นการหลบหลีกภาษี (Tax Avoidance) ก็ต่อเมื่อการจัดทำสัญญาดังกล่าวอาศัยช่องว่างทางกฎหมายซึ่งไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ที่แท้จริงที่กฎหมายกำหนดไว้ จึงไม่ควรยอมรับการกระทำดังกล่าว อีกทั้งการกระทำเช่นนี้ยังทำให้รัฐสูญเสียรายได้ทางภาษีอากร จึงจำเป็นต้องมีการกำหนดมาตรการต่อต้านการกระทำดังกล่าว

สำหรับประเทศไทยไม่มีบทบัญญัติป้องกันและตอบโต้การหลบหลีกภาษีทรัพย์สิน ขณะที่พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 ยังกำหนดให้นำค่าเช่ามาเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในอัตราที่สูงถึงร้อยละ 12.5 ซึ่งซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ อีกทั้งกฎหมายภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างยังเปิดให้เจ้าหน้าที่สามารถใช้อดุลพินิจในการพิจารณาค่ารายปีตามสมควรได้ด้วย จึงเป็นเหตุสนับสนุนให้มีหลบหลีกภาษีด้วยการบริหารสัญญาเป็นจำนวนมาก

ปัจจุบัน มีการประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ซึ่งมีผลเป็นการยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 แล้ว บทบัญญัติกฎหมายภาษีที่ดินฉบับนี้ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างภาษีทรัพย์สิน โดยขยายฐานภาษีจากเดิมที่เรียกเก็บจากฐานรายได้เป็นฐานมูลค่าของทรัพย์สิน และกำหนดอัตราภาษีตามการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในลักษณะเป็นขั้นบันไดก็ตาม แต่กลับเป็นประโยชน์ที่ทำให้ผู้ประกอบการโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าสามารถประหยัดภาษีลงได้จำนวนมาก จึงทำให้การกระทำเพื่อหลบหลีกภาษีไม่มีความจำเป็นอีกต่อไป เนื่องจากผู้ประกอบการได้รับประโยชน์โดยตรงทางด้านภาษี แต่รัฐบาลกลับเสียประโยชน์เป็นอย่างมาก

ผลการศึกษาพบว่า กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินไม่มีหลักการที่ชัดเจนในการกำหนดกรอบการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในทางปฏิบัติเจ้าหน้าที่จึงประเมินไปตามรูปแบบของสัญญาที่คู่สัญญาทำขึ้นระหว่างกัน และแม้ว่าจะมีการตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ออกมาใช้บังคับแทนที่พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 โดยมีหลักการในการลดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่เพื่อความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี แต่กลับทำให้รัฐได้รับประโยชน์น้อยลงจากการเรียกเก็บภาษีจากธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยจึงนำเสนอให้มีการเรียกเก็บภาษีประเภทอื่นที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อขยายขอบเขตของการจัดเก็บภาษีที่เกิดจากทรัพย์สิน เช่น ภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ หรือที่เรียกอีกชื่อหนึ่งว่า “ภาษีลาภลอย” (Windfall Tax หรือ Windfall Gain Tax) หรือภาษีที่เก็บจากอสังหาริมทรัพย์ที่ปล่อยมลพิษของเสียออกสู่สังคม และให้มีบทบัญญัติทั่วไปเพื่อการป้องกันการหลบหลีกภาษีอากรที่จะเป็นส่วนช่วยในการพัฒนาระบบการจัดเก็บภาษีอากรของประเทศไทยให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และนำรายได้ภาษีทรัพย์สินไปพัฒนาประเทศต่อไปด้วย

Thesis Title	Tax Avoidance in Business of Renting out Property: Case Study of Lease Agreement for Building and Maintenance Agreement
Author	Peeraporn Suwannarat
Thesis Advisor	Associate Professor Dr. Jirasak Rodjun
Department	Law
Academic Year	2019

### ABSTRACT

Space for rent is popular among real estate developers and property owners. Spaces in the buildings are allocated into offices, commercial areas, and residences whilst the developers provide facilities necessarily to the leaseholders. This does not only increase the use of space more efficient, but it also generates long-term incomes to the developers.

The well-known property development concept is a mixed-use real estate. Under this concept, one property is used for multiple purposes, comprising of shopping centers, offices, and residences. It seems to generate greater returns than other models. The scope of the concept extends to the unused space in the property. The walkways, for instance, are an unused space in the sky train stations. The developers thus apply the concept by allocating this space to retail stores, such as beverage stores, bakery shops, book stores, bank, etc. This increases the users' satisfaction as well as maximizes property owners' profits by using the space. Also, it creates a positive externality in term of urbanization, which is in line with the government's target. Returns on a space rental eventually become a part of the real estate business' income.

Corporate have the duty to pay the income tax. The corporate' rental income is an assessable income that is taxed under Section 40 (5) in the Revenue Code of Thailand. Meanwhile, the income is also considered as an annual assessed rental value, which is subject to pay the tax under Section 8 in the Building and Land Tax Act B.E. 2475 (1932). Dealing with the issue of the

same source of income paying tax twice, enterprises conduct a contract management to get a tax benefit. Meanwhile, the Private Law indicates that the act is not void on account of its differing from a provision of any law if such act does not against public order or good moral, and it is within the scope specified by law.

Taxpayers could manage the contract under the principle of freedom of contract and autonomy of will. The counterparty could agree on the terms of the contract, content, and objectives while the contract termination could come from any reasons as long as it complies by the law or does not against good moral. This juristic act establishes between persons relations. However, it affects the government revenue in the way that a contractual debt payment altering the economic status of the counterparty is taxable. The lessors are likely to separate into 2 contracts, lease and service agreements, as they are subject to different tax obligations in order to maximize tax benefits and minimize tax payments.

Since an act complies with the spirit of the law, the contract management is considered as a tax planning. But it will call tax avoidance when the contract agreement makes use of a loophole, which is not accordance with the purpose of the law. This act should not be accepted as the government loses tax revenue. Therefore, the government should have prevented and responsive measures.

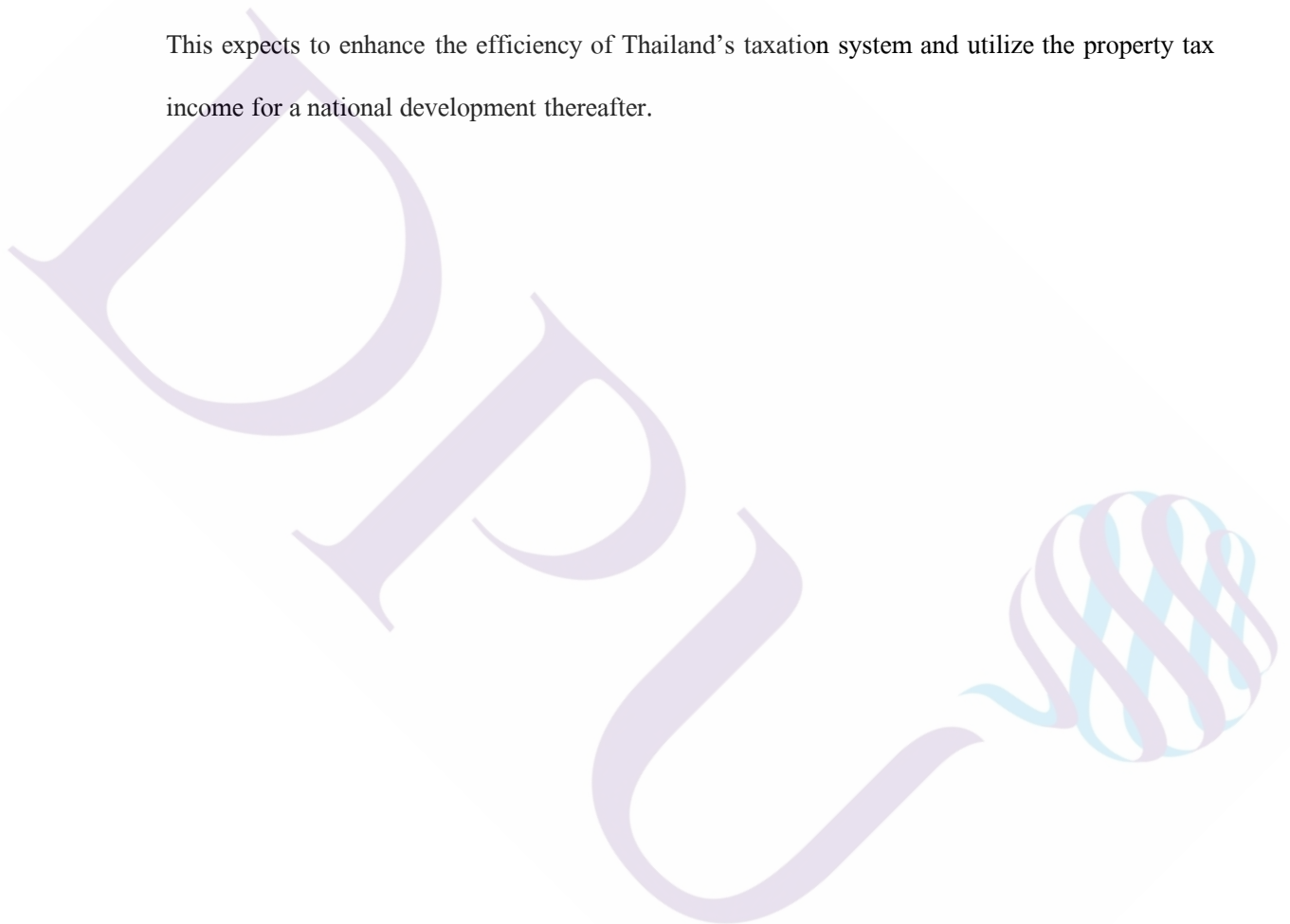
Unfortunately, Thailand has no such measure to counter tax avoidance. The Building and Land Tax Act B.E. 2475 (1932) only stipulates to pay the building and land tax on a rental fee at as high as 12.5%, which has an issue of a tax duplication. In addition, the act allows officials to exercise discretion to estimate an annual fee as appropriate. This increases land lord's incentive to do tax avoidance via the contract management.

Currently, the Land and Building Tax Act B.E. 2562 (2019) has enacted, which automatically replaces the Building and Land Tax Act B.E. 2475 (1932). Regarding to the new act, property taxation structure has changed. A tax base widens from taxing on income to taxing on the property value. Also, the tax rate is pegged to the use of the property in a progressive rate. Instead,



it benefits the real estate developers to save tax payments, which makes tax avoidance no longer necessary. But the government is a direct loser.

The study found that the Land and Building Tax Act do not have a clear framework of the officials' discretion to estimate the tax. Thus, the officials evaluate based on the contracts. The new act helps address the issue but the state loses the revenues. This study proposes to collect other types of tax related to the use of the property and sets general provisions to prevent tax avoidance. This expects to enhance the efficiency of Thailand's taxation system and utilize the property tax income for a national development thereafter.



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความสามารถและความอนุเคราะห์จากรองศาสตราจารย์ ดร. จิรศักดิ์ รอดจันทร์ ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่ารับเป็นที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และให้คำปรึกษาแนะนำ การสนับสนุนข้อมูลวิชาการ การบริหารจัดการสรรเวลา รวมทั้งให้คำแนะนำแนวทางปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสร็จอย่างสมบูรณ์ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณอาจารย์เป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

และเหนือสิ่งอื่นใดผู้วิจัยจะไม่สามารถประสบความสำเร็จได้หากไม่ได้รับการสนับสนุนจากคุณพิพัฒน์ และคุณพัชรี สุวรรณรัตน์ คุณพ่อและคุณแม่ผู้ซึ่งเป็นที่รักและอาจารย์คนแรกของชีวิต รวมถึงคุณพิรพรรณ สุวรรณรัตน์ น้องสาวที่คอยเอาใจใส่ ช่วยลุ้นให้กำลังใจ ช่วยเหลือด้านข้อมูล และคุณนิติกานต์ วัฒนพานิช ที่ให้กำลังใจในการต่อสู้เอาชนะปัญหาต่าง ๆ จนผู้วิจัยสามารถสำเร็จการศึกษาในระดับนิติศาสตรมหาบัณฑิต

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปราโมทย์ ประจนปัจจนึก ที่กรุณาได้รับเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ พ.ต.อ. ดร.สหพัฒน์ หอมจันทร์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จิรศักดิ์ รอดจันทร์ ที่กรุณาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และสละเวลาอันมีค่าเพื่อทำการตรวจสอบวิทยานิพนธ์ ตลอดจนให้ความเห็น คำอธิบาย ชี้แนวทางและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ เพื่อนำมาปรับปรุงแก้ไขจนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความครบถ้วนสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณครูอาจารย์ทุก ๆ ท่าน ผู้ประสิทธิ์ประสาทความรู้อันเป็นเป็นคลังปัญญาส่วนเป็นประโยชน์สำหรับการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ทุกท่านที่ขณะที่และพี่ ๆ น้อง ๆ ปริญญาโท สาขากฎหมายเอกชนและธุรกิจ 59 ช่วยเหลือทำให้ทุกขั้นตอนของการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นไปอย่างราบรื่นและสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

นอกจากนี้ ผู้วิจัยขอขอบคุณ คุณปกรณัณภัม ชมเชย และคุณกัณติชา นิตติอักษรกรรม ที่คอยช่วยเหลือ แบ่งปันข้อมูล ให้คำแนะนำทั้งในช่วงที่อยู่ระหว่างการศึกษ และสนับสนุนในการทำวิทยานิพนธ์

ญ

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่า วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อการศึกษา  
และการปฏิบัติงานไม่มากนักน้อย หากมีข้อผิดพลาดหรือข้อบกพร่องประการใด ผู้วิจัยขอน้อมรับไว้  
แต่เพียงผู้เดียวและขอกราบขออภัยมา ณ โอกาสนี้

พีระพร สุวรรณรัตน์



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ฉ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ฉ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	๓
สารบัญภาพ.....	ฉ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	9
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	10
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	10
1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา.....	11
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	11
2. แนวความคิดทางทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีอากร และการให้เช่าทรัพย์สิน.....	12
2.1 หลักการแนวคิดและ โครงสร้างของภาษีอากร.....	12
2.2 ลักษณะทั่วไปของการจัดเก็บภาษีจากการให้เช่าทรัพย์สิน.....	28
2.3 โครงสร้างการจัดเก็บภาษีจากการให้เช่าทรัพย์สิน.....	37
2.4 หลักการต่อต้านการกระทำความผิดเกี่ยวกับภาษี.....	43
2.5 ภาษีที่ได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้าน คมนาคมขนส่งของรัฐ.....	60

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3. กฎหมายการจัดเก็บภาษีจากการให้เช่าทรัพย์สิน.....	64
3.1 กฎหมายลักษณะสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่าทรัพย์สิน.....	64
3.2 กฎหมายการจัดเก็บภาษีอากรของประเทศไทยเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีจากการ ให้เช่าทรัพย์สิน.....	70
3.3 กฎหมายภาษีที่จัดเก็บทรัพย์สินในต่างประเทศ.....	99
4. ปัญหาและการวิเคราะห์ปัญหาการหลบหลีกภาษีจากการให้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร.	114
4.1 ปัญหาและการวิเคราะห์ปัญหาการประเมินภาษีโรงเรือนตามพระราชบัญญัติ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475.....	115
4.2 ปัญหาและวิเคราะห์ปัญหาการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562.....	123
4.3 ปัญหาและวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม กฎหมายไทยเปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศ.....	126
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	128
5.1 บทสรุป.....	128
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	132
บรรณานุกรม.....	137
ภาคผนวก.....	143
ก สัญญารูปแบบที่ 1.....	144
ข สัญญารูปแบบที่ 2.....	152
ค สัญญารูปแบบที่ 3.....	173
ง สัญญารูปแบบที่ 4.....	204
ประวัติผู้เขียน.....	210

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 แสดงวิธีการคำนวณเงินได้.....	18
2.3 แสดงอัตราภาษีแบบขั้นบันได.....	23
2.6 แสดงวิธีการคำนวณจำนวนภาษีที่ต้องเสีย.....	32
2.7 แสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน.....	34
2.8 แสดงวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน.....	35
2.9 แสดงความคล้ายกันของพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562.....	40
2.10 การเปรียบเทียบภาระภาษีทรัพย์สิน.....	42
3.1 แสดงอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา.....	71
3.2 แสดงอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล.....	73
3.3 แสดงวิธีการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	93
3.4 แสดงอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	95
3.5 แสดงอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้บังคับในช่วง 2 ปีแรกของการ บังคับใช้กฎหมาย (พ.ศ. 2563 - 2564) : กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ใช้ ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม.....	96
3.6 แสดงอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้บังคับในช่วง 2 ปีแรกของการ บังคับใช้กฎหมาย (พ.ศ. 2563 - 2564) : กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย.....	97
3.7 แสดงอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้บังคับในช่วง 2 ปีแรกของการ บังคับใช้กฎหมาย (พ.ศ. 2563 - 2564) : กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ ประโยชน์อื่น และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์.....	98
3.8 แสดงอัตราภาษีมูลค่าที่ดินในอัตราก้าวหน้าของประเทศได้วัน.....	101

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
3.9 แสดงการกำหนดอัตราภาษีตามประเภทการใช้งานของประเทศแคนาดา.....	103
3.10 แสดงวิธีการคำนวณภาษี Real Property Tax (RPT).....	113



## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
2.2 แสดงอัตราภาษีแบบคงที่.....	23
2.4 แสดงอัตราภาษีแบบก้าวหน้า.....	24
2.5 แสดงอัตราภาษีแบบลดถอย.....	25





# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ภาษีอากร เป็นเครื่องมือทางการคลังที่รัฐมีอำนาจในการจัดเก็บผ่านหน่วยงานภาครัฐ<sup>1</sup> มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อหารายได้มาใช้จ่ายในการจัดทำกิจการสาธารณะต่าง ๆ ของรัฐ<sup>2</sup> ซึ่งภาษีอากรที่รัฐจัดเก็บจะมีหลายประเภทตามความแตกต่างของฐานภาษีที่นำมาใช้ ได้แก่ ภาษีอากรที่จัดเก็บจากฐานรายได้ ภาษีอากรฟที่จัดเก็บจากฐานการบริโภค และภาษีอากรที่จัดเก็บจากฐานความมั่งคั่งหรือทรัพย์สิน ในทางวิชาการเป็นที่ยอมรับกันว่า “ภาษี” หมายถึง เงินที่รัฐใช้อำนาจในทางมหาชนในการบังคับจัดเก็บจากประชาชนเพื่อภาระสาธารณะหรือเพื่อแทรกแซงในกิจการด้านอื่น ๆ ของรัฐ ซึ่งจะไม่มีผลตอบแทนโดยตรงต่อผู้เสียภาษี<sup>3</sup> ภาษีจึงมีผลทางกฎหมายที่สำคัญ คือ การจัดเก็บภาษีต้องอยู่ภายใต้หลักความชอบด้วยกฎหมายของภาษี

อาจกล่าวได้ว่า ภาษีอากร ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เป็นภาระหน้าที่ของผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่จะต้องดำเนินการชำระให้ถูกต้องและทันเวลาที่กฎหมายกำหนด ซึ่งภาษีแต่ละประเภทจะถูกเก็บในลักษณะที่แตกต่างกันออกไป และกลุ่มผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษียิ่งจะแตกต่างกันออกไปตามลักษณะและรูปแบบของฐานภาษีที่เรียกเก็บด้วย เช่น การเข้าสู่ระบบภาษี อัตราภาษีที่ต้องชำระ กำหนดเวลาในการยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษี และการสำแดงรายการเงินได้ที่ต้องถูกเรียกเก็บภาษีด้วย

---

<sup>1</sup> วีระศักดิ์ เครือเทพ, การบริหารภาษีอากรและรายได้ของรัฐ: หลักการและแนวปฏิบัติสำหรับนักรัฐประศาสนศาสตร์, พิมพ์ครั้งที่ 1 : โครงการผลิตตำราและเอกสารการสอน คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

<sup>2</sup> ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม, คำอธิบายกฎหมายภาษีอากร เล่ม 1, พิมพ์ครั้งที่ 2, (กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร, 2541).

<sup>3</sup> สุปรียา แก้วละเอียด, “การควบคุมความชอบด้วยกฎหมายของภาษีโดยองค์กรตุลาการในประเทศไทย,” (กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558).

สำหรับประเทศไทย มีการจัดเก็บภาษีอากรจากฐานภาษีทั้ง 3 ประเภท โดยภาษีอากรที่จัดเก็บจากฐานรายได้ ได้แก่ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ฐานจากการใช้จ่ายหรือการบริโภค ได้แก่ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีศุลกากร ภาษีสรรพสามิต และฐานความมั่งคั่งหรือทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ เป็นต้น ซึ่งหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่หลักในการจัดเก็บภาษีโดยตรง คือ กรมสรรพากร นำไปเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการพัฒนาประเทศ จัดทำนโยบายหรือโครงการสาธารณะต่าง ๆ รวมตลอดถึงการจัดสรรเป็นเงินทุนสนับสนุน หรือเงินอุดหนุนให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) เช่น เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา ซึ่ง อปท. ก็เป็นผู้จัดเก็บภาษีบางประเภทอีกด้วย

กรมสรรพากร เป็นหน่วยงานของรัฐสังกัดกระทรวงการคลัง ถือเป็นองค์กรหลักที่มีหน้าที่ในควบคุมการจัดเก็บภาษี โดยจัดเก็บภาษีจากฐานรายได้และฐานการบริโภคภายในประเทศ ตามประมวลรัษฎากร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเสนอแนะนโยบายทางภาษีอากรต่อกระทรวงการคลัง ดำเนินนโยบายและมาตรการภาษีต่าง ๆ โดยมุ่งเน้นประสิทธิภาพในการบริหารจัดการจัดเก็บภาษีให้เป็นธรรม โปร่งใส ตรวจสอบได้ เพื่อยกระดับการให้บริการและสร้างความสนใจในการเสียภาษี<sup>4</sup>

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) เป็นไปตามหลักของการกระจายอำนาจทางการปกครอง (Decentralization) คือ การจัดระเบียบการปกครองซึ่งรัฐหรือส่วนกลางมอบอำนาจหน้าที่ในการจัดทำบริการสาธารณะบางอย่างที่กำหนดให้ อปท. เป็นผู้ดำเนินการด้วยงบประมาณและเจ้าหน้าที่ของท้องถิ่นเอง เพื่อให้ท้องถิ่นมีความเจริญก้าวหน้า โดย อปท. ของประเทศไทยแบ่งออกเป็น 2 ประเภทด้วยกัน คือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบทั่วไปประกอบด้วย องค์การบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.) เทศบาล และองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ คือ กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา<sup>5</sup> เป็นหน่วยงานที่มีบทบาทในด้านการจัดเก็บภาษี เพื่อเป็นรายได้ในการบริหารงานและจัดบริการสาธารณะให้ประชาชน เช่น ภาษี

<sup>4</sup> “เรื่องเกี่ยวกับกรมสรรพากร,” สืบค้นเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2561, จาก <http://www.rd.go.th>.

<sup>5</sup> ศ.ดร.สมคิด เลิศไพฑูรย์, “ประเภทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น,” สืบค้นเมื่อวันที่ 17

บำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย รวมถึงภาษีบางชนิดที่รัฐเป็นผู้จัดเก็บและจัดสรรให้ คือ ภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นต้น เพื่อนำมาสนองตอบความต้องการของประชาชนในท้องถิ่น เช่น การจัดสร้างถนน งานสวัสดิการสังคมต่าง ๆ เป็นต้น โดยจะเห็นได้ว่าการปกครองระดับท้องถิ่น จะอาศัยรายได้จากภาษีทรัพย์สินเป็นรายได้หลัก แต่อย่างไรก็ดีแม้ว่าจะมีการออกแบบระบบภาษีเพื่อการกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่นก็ตาม แต่พบว่า ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ยังคงจัดเก็บได้น้อยมากเมื่อเทียบกับแหล่งรายได้ที่ถ่ายโอนมาจากส่วนกลาง

สำหรับภาษีที่เก็บจากฐานความมั่งคั่งหรือทรัพย์สิน เรียกรวมกันว่า “ภาษีทรัพย์สิน” มีแนวคิดพื้นฐานในการจัดเก็บที่ว่า ผู้ที่มีทรัพย์สินสมบัติมากย่อมมีความสามารถในการเสียภาษีมากกว่าผู้ที่ไม่มียทรัพย์สินสมบัติสะสมไว้ เนื่องจากผู้ที่มีทรัพย์สินสมบัติมากจะใช้ทรัพย์สินที่ตนมีอยู่เพื่อสร้างรายได้หรือประโยชน์ในทางเศรษฐกิจเพิ่มความมั่งคั่งให้กับตนเองได้ ดังนั้น จึงอาจกล่าวได้ว่าการจัดเก็บภาษีจากฐานความมั่งคั่งหรือทรัพย์สินในลักษณะที่เหมาะสม เป็นเครื่องมือที่ช่วยให้เกิดการกระจายการถือครองทรัพย์สิน และช่วยสร้างความเป็นธรรมในสังคมได้<sup>6</sup>

ภาษีกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีการประกอบธุรกิจของภาคเอกชนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหลายรูปแบบ (Types of Real Estate Business Development)<sup>7</sup> มีนักลงทุนไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดา บริษัทจำกัด ผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่และรายย่อยใช้เงินลงทุนจำนวนมากในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในครอบครอง โดยนักลงทุนเหล่านี้จะคำนวณ คาดการณ์ และวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหารูปแบบการลงทุนที่เหมาะสมกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตนมีอยู่แล้วนำมาพัฒนาก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งนิยมลงทุนในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ที่อยู่อาศัย ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน (Office Building) ในลักษณะเชิงพาณิชย์ (Commercial) แล้วนำมาพัฒนาที่ดินในรูปแบบของบ้านจัดสรร คอนโด หอพัก อพาร์ทเมนท์ให้เช่า กิจการโรงแรม กิจการสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในรูปแบบใด เป็นการเก็บไว้ให้เช่าหรือการซื้อไว้เพื่อขายทำกำไรในเวลาที่เหมาะสมก่อให้เกิดรายได้ ย่อมมีภาระภาษีตามมาด้วยทั้งสิ้น

<sup>6</sup> อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 1.

<sup>7</sup> จิตตารักษ์ ศรีบุญจิตต์, “Real Estate Management”, ในการอบรมสัมมนา หลักสูตร Real Estate Management และการบริหารจัดการ (Property and Facility Management), จัดโดยบริษัท ไพรินิตี้ไทย จำกัด, 2561.

สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบหนึ่งที่ได้รับคามนิยอย่างมากในปัจจุบัน คือ โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use Real Estate)<sup>8</sup> ให้มีความหลากหลาย เพื่อสร้างกำไรและความคุ้มค่าในด้านประโยชน์ใช้สอยทำให้นักลงทุนรายใหญ่เลือกลงทุนในโครงการประเภทนี้ เนื่องจากการพัฒนาทางด้านผังเมืองรวมถึงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ มีผลทำให้ความต้องการที่ดินสูงขึ้นส่งผลทำให้ราคาที่ดินจึงพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องปรับรูปแบบการลงทุนให้เกิดการผสมผสานมากขึ้น เพื่อความคุ้มค่าในการลงทุน รวมถึงการสร้างโกดัง คลังสินค้าขนาดใหญ่เพื่อรวมการขนส่งทำให้เกิดเป็นศูนย์กลาง

โครงการมิกซ์ยูส<sup>9</sup> (Mixed-use) หรือ โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use Real Estate) เป็น โครงการที่ผสมผสานทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (Residential Real Estate)<sup>10</sup> และอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม (Commercial Real Estate)<sup>11</sup> เข้าด้วยกัน ประกอบไปด้วยศูนย์การค้า สำนักงาน ความบันเทิง และที่อยู่ สามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่าการพัฒนาโครงการในรูปแบบอื่น ๆ รวมถึงยังมีผลดีต่อการพัฒนาเมืองที่มักจะได้รับการส่งเสริมจากรัฐ เพราะที่ดินในส่วนนั้นจะสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ ยกตัวอย่างเช่น เซ็นทรัลลาดพร้าว เซ็นทรัลเวิลด์ สยามพารากอน อาคาร FYI Center อาคาร Park Venture เป็นต้น ซึ่งอาคารเหล่านี้จะประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน พื้นที่ร้านค้าปลีก (Retail) ศูนย์การประชุม และโรงแรมรวมอยู่ในอาคารเดียวกัน ทำให้เกิดการจัดสรรพื้นที่ออกให้เช่า เช่น

1. การให้เช่าพื้นที่เฉพาะส่วนใดส่วนหนึ่งภายในอาคาร ห้างสรรพสินค้า สถานีรถไฟฟ้า BTS รถไฟฟ้า MRT สำหรับการตั้งร้านค้าแผงลอย ร้านขายอาหาร เครื่องดื่ม ร้านหนังสือ ตู้ ATM
2. การให้เช่าพื้นที่เฉพาะส่วนใดส่วนหนึ่งภายในคลังสินค้า โกดัง (Warehouse) เพื่อเก็บสิ่งของ เครื่องจักร วัสดุอุปกรณ์
3. การให้เช่าพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน (Office building) เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำนักงาน

<sup>8</sup> เพิ่งอ้าง.

<sup>9</sup> เพิ่งอ้าง.

<sup>10</sup> เพิ่งอ้าง.

<sup>11</sup> เพิ่งอ้าง.

ลักษณะของการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารนำออกให้เช่านี้ ทำให้อาคารมีรายได้เพียงพอที่จะดูแลบำรุงรักษาอาคาร หากภายในอาคารมีการวางระบบการจัดการบริหารที่ดีอาจกลายเป็นวิธีการที่จะช่วยสนับสนุนการประกอบธุรกิจหลัก ก่อให้เกิดเป็นรายได้ เพิ่มมูลค่าของอาคาร และยังเป็นการบริหารจัดการทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด ทำให้เจ้าของอาคารสถานที่ได้ใช้ประโยชน์จากพื้นที่ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ โดยไม่ต้องใช้เงินลงทุนเพิ่มในการพัฒนาพื้นที่ ทำให้สามารถสร้างรายได้จากการได้รับเงินค่าเช่าหรือประโยชน์อื่น เนื่องมาจากการให้เช่าพื้นที่ให้กับเจ้าของอาคารสถานที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนไม่น้อยในแต่ละเดือนด้วย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 กำหนดให้การเช่าสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาเป็นสำคัญ เนื่องจากสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญในทางเศรษฐกิจและสังคม หากมีการตกลงเช่ากันก็ควรที่จะมีหลักฐานการเช่ากันไว้เป็นหนังสือ เพื่อหลีกเลี่ยงการโต้เถียงถึงความมีอยู่ของสัญญาและเป็นหลักฐานว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกันไว้อย่างไร เมื่อมีการลงทุนก่อให้เกิดรายได้ เจ้าของอาคารสถานที่ซึ่งเป็นผู้มีรายได้จึงมีหน้าที่ที่จะต้องเสียภาษีตามไปด้วย แหล่งที่มาของรายได้เกิดขึ้นจากการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจะถูกประเมินเพื่อเสียภาษีซ้ำซ้อนกันทั้งภาษีทรัพย์สินกับภาษีเงินได้ จึงทำให้เกิดการตีความเพื่อจัดการให้เสียภาษีน้อยลง ประกอบกับความไม่ชัดเจนของกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ส่งผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษี โดยอาศัยช่องว่างของกฎหมายในการตีความเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีอีกด้วย

จะเห็นได้ว่ารายได้ที่ได้รับครั้งเดียวจะต้องถูกต้องประเมินภาษีถึงสองครั้ง ประกอบกับค่าเช่าถือเป็นรายค่าปีที่ตกอยู่ในบังคับที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งจัดเก็บการฐานความมั่งคั่ง มีแนวคิดในการจัดเก็บที่ว่า ผู้ที่มีทรัพย์สินสะสมไว้มากย่อมมีความสามารถในการเสียภาษีมากกว่าผู้ที่ไม่มียทรัพย์สินสะสมไว้ เนื่องจากบุคคลดังกล่าวอาจใช้ทรัพย์สินที่ตนมีอยู่เพื่อสร้างรายได้หรือประโยชน์ทางเศรษฐกิจให้กับตนเองได้ จึงถูกเรียกเก็บภาษีในอัตราที่สูง ภาษีถือเป็นต้นทุนของการประกอบกิจการ เป็นสาเหตุให้เจ้าของอาคารสถานที่ส่วนใหญ่ทำสัญญาแยกออกเป็น 2 ฉบับ โดยพิจารณาได้จากพฤติการณ์ที่จัดกิจกรรมทางการค้า หรือทำสัญญาทางธุรกิจ คือ

1. สัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคาร และ
2. สัญญาให้บริการอำนวยความสะดวก ผู้ให้เช่าจะจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้บริการกับผู้เช่า เช่น เครื่องเฟอร์นิเจอร์ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบ

รักษาความปลอดภัย รวมถึงการให้บริการทำความสะอาด เป็นต้น ซึ่งการให้บริการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจการให้เช่าอาคารสถานที่ ผู้ให้เช่าอาจคิดค่าบริการรวมอยู่ในค่าเช่า หรือคิดเป็นค่าบริการแยกต่างหากจากค่าเช่า

แต่ในบางกรณีเจ้าของอาคารสถานที่จัดทำสัญญาบริการพื้นที่เพียงฉบับเดียว เนื่องจากสัญญาทั้ง 2 ฉบับ ตกอยู่ในบังคับที่ต้องเสียภาษีแตกต่างกัน โดยสัญญาเช่าอยู่ในบังคับที่จะต้องเสียภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ส่วนสัญญาบริการตกอยู่บังคับที่จะต้องเสียภาษีเงินได้ และภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งการแยกสัญญาเป็น 2 ฉบับนี้ ทำให้ภาระภาษีที่เกิดขึ้นมีจำนวนน้อยกว่าการทำสัญญาเช่าเพียงฉบับเดียว จึงเกิดเป็นช่องว่างในการตีความ เกิดการใช้ดุลพินิจในการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ผู้ประเมิน และการบังคับใช้กฎหมายภาษีอากร ทำให้เกิดการแสวงหาประโยชน์จากการวางแผนภาษี รวมถึงการตีความวัตถุประสงค์ของสัญญาที่ต้องตกอยู่บังคับที่ต้องเสียภาษีแตกต่างกันของเจ้าหน้าที่ผู้ประเมิน

สาเหตุจากการแยกสัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคาร และสัญญาให้บริการอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปโภคภายในอาคารนั้น ทำให้เกิดภาระภาษีที่เกี่ยวข้องหลายชนิด แต่ละชนิดมีรายละเอียดในการจัดเก็บ หน่วยงานของรัฐที่จัดเก็บและอาศัยหลักกฎหมายที่แตกต่างกัน เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นต้น ผู้เสียภาษีจึงต้องดำเนินการให้ถูกต้องและทันตามกำหนดเวลา เพื่อป้องกันการเกิดเบี้ยปรับและ/หรือเงินเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการคำนวณภาษีที่ต้องนำส่งไม่ถูกต้อง ซึ่งภาระภาษีสำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารสถานที่ที่มีรายละเอียด ดังนี้

#### 1) ภาษีเงินได้

กรณีผู้ให้เช่าเป็น “บุคคลธรรมดา” เงินได้ที่ได้รับจากการให้เช่าอาคารสถานที่ถือเป็นเงินได้ตามมาตรา 40 (5) แห่งประมวลรัษฎากร กล่าวคือ เป็นเงินหรือประโยชน์อื่นใดที่ได้เนื่องจากการให้เช่าทรัพย์สิน เงินค่าเช่าที่ได้รับดังกล่าวจะต้องนำมาคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาด้วย หากผู้ให้เช่าเป็น “นิติบุคคล” เงินที่ได้รับจากการให้เช่าจะต้องนำมารวมคำนวณในกำไรขาดทุนสุทธิ เพื่อเสียภาษีเงินได้ด้วย ตามมาตรา 65 ทวิ และ 65 ตริ แห่งประมวลรัษฎากร

## 2) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

เงินที่ได้จากการให้เช่าอาคาร ถือเป็นค่ารายปีที่เป็นจำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ จะต้องนำมาเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในอัตราร้อยละ 12.5 ต่อปี ตามมาตรา 8 พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475

## 3) ภาษีมูลค่าเพิ่ม

การประกอบธุรกิจให้เช่าอาคาร เป็นการให้บริการเช่าสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามมาตรา 81 (1) (ต) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ในทางปฏิบัติผู้ประกอบการ มักจะให้บริการอื่น ๆ รวมอยู่ด้วย เช่น การให้บริการสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ การให้บริการรักษาความปลอดภัย การให้บริการทำความสะอาด หรือ การให้เช่าเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น ซึ่งบริการเหล่านี้ไม่ใช่การบริการในธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ดังนั้น การให้บริการในส่วนนี้จึงอยู่ในบังคับจะต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7

## 4) อาคารเสตมป์

สัญญาเช่า เป็นตราสารที่ต้องติดอากรแสตมป์ ตามบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายประมวลรัษฎากร โดยทุกจำนวนเงิน 1,000 บาท หรือเศษของเงิน 1,000 บาท แห่งค่าเช่าหรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า

ทั้งนี้ การจัดทำสัญญานี้ไม่ได้มีการกำหนดวางแนวทาง มาตรการในการพิจารณาสาระสำคัญหรือวัตถุประสงค์ในจัดทำสัญญาอย่างชัดเจน คู่สัญญาสามารถแสดงเจตนาแยกสัญญาทางธุรกิจออกเป็นหลายฉบับตามกิจกรรมหรือวัตถุประสงค์ของสัญญาที่เพิ่มขึ้นแตกต่างกัน จึงทำให้สามารถใช้ประโยชน์จากบทบัญญัติกฎหมาย ทำให้เกิดการวางแผนภาษีเพื่อให้ได้ประโยชน์ในทางภาษีตามกิจกรรมที่เพิ่มขึ้นจริงในลักษณะเป็นการบริหารจัดการทางภาษี แต่ในขณะเดียวกันก็ยังคงเกิดเป็นช่องว่างในการวางแผนภาษีที่ยอมรับไม่ได้ จนกลายเป็นการหลบเลี่ยงภาษี หรือการหนีภาษีในท้ายที่สุด

แต่อย่างไรก็ดี เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานและไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) จึงได้เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 และประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2562 ให้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มีผลใช้บังคับใน

วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป ยังคงเป็นหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บ เช่นเดิม โดยมีการเปลี่ยนแปลงฐานภาษีที่เรียกเก็บจากเดิมฐานรายได้ เป็นการประเมินภาษีจากมูลค่าของทรัพย์สิน ประกอบกับวัตถุประสงค์ของการใช้ทรัพย์สินนั้น จากการวิจัยพบว่า พฤติกรรมในการบริหารจัดการภาษีของผู้ประกอบการจะเปลี่ยนแปลงไป โดยอาจได้รับประโยชน์ทางภาษีที่เพิ่มมากขึ้นจากการเปลี่ยนวิธีคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะได้อีกต่อไป

จากประเด็นปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น จึงจำเป็นที่จะต้องศึกษาถึงปัญหาดังกล่าวซึ่งเป็นข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี ลดความซ้ำซ้อนในการจัดเก็บภาษี และการบังคับใช้กฎหมายภาษีอากร การบังคับใช้กฎหมายเพื่อให้เกิดความเป็นธรรม และต่อต้านการหลบหลีกภาษีที่ยอมรับไม่ได้ ซึ่งมีที่มาจากวางแผนภาษีที่ยอมรับไม่ได้เช่นกัน นอกจากนี้จะพิจารณาหลักกฎหมายแล้ว ยังต้องพิจารณาถึงแนววิธีปฏิบัติของกรมสรรพากรที่ยึดถือเกี่ยวกับการเสียภาษีไว้ด้วย รวมถึงเปรียบเทียบการจัดเก็บภาษีที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารตามวิธีการของกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เทียบกับกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้วิจัยสามารถรวบรวมประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องได้ ดังนี้

1) ปัญหาการจัดทำสัญญา โดยแยกเป็นสัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคาร และสัญญาให้บริการอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปโภค เป็นเพียงการวางแผนภาษี หรือเป็นการกระทำเพื่อหลบหลีกภาษี หรือหนีภาษี

หากผู้ให้เช่าคำนึงถึงประโยชน์ที่จะได้รับจากภาษีมากกว่าข้อเท็จจริงหรือกิจกรรมทางธุรกิจที่เกิดขึ้นระหว่างคู่สัญญา อาจกล่าวได้ว่าการแยกสัญญาเป็นการหลบหลีกภาษี ดังนั้น ถ้าสามารถพิจารณาแบ่งแยกสาระสำคัญของสัญญาทั้ง 2 ลักษณะให้เกิดความชัดเจน รัฐจะสามารถป้องกันการหลบเลี่ยงภาษีที่เกิดขึ้นได้ ลดต้นทุนในการจัดการและทำให้การจัดเก็บภาษีมีประสิทธิภาพมาก

2) ปัญหาการตีความกฎหมายภาษีอย่างเคร่งครัด และการตีความตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย เพื่อต่อต้านการหลบหลีกภาษีที่ยอมรับไม่ได้ ศาล หรือเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินควรพิจารณาถึงกิจกรรมทางธุรกิจที่เกิดขึ้นตามข้อเท็จจริงประกอบกับบทบัญญัติของกฎหมายภาษีที่เกี่ยวข้อง มิใช่พิจารณาเพียงรูปแบบของกฎหมายของกิจกรรมทางธุรกิจ



เพื่อไม่ให้เกิดความซ้ำซ้อนในการเรียกเก็บภาษีจากรายได้ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจากการให้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากค่าเช่าจะถูกเรียกเก็บภาษีซ้ำซ้อนจัดหลักการจัดเก็บภาษีที่ดี ความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี และหลักความมีประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีที่รัฐควรมีต้นทุนในการจัดเก็บภาษีที่น้อยที่สุด ในขณะที่เดียวกันผู้เสียภาษีก็น่าจะมีต้นทุนในการเสียภาษีที่น้อยที่สุด เช่นเดียวกัน จึงควรศึกษาเพื่อนำไปสู่การจัดเก็บภาษีที่ดี และลดความซ้ำซ้อนในการจัดเก็บภาษีด้วย

3) ปัญหาการใช้ดุลพินิจในการประเมินภาษีของเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินภาษี ซึ่งประเมินภาษีจากรายรับที่ได้จากของทรัพย์สิน และแบบของสัญญา โดยไม่ได้พิจารณาถึงเจตนา กิจกรรมทางธุรกิจในการใช้ประโยชน์จากที่ดินหรืออาคารนั้นอย่างแท้จริง

4) ปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงการคำนวณภาษีจากฐานรายได้ เป็นฐานมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งจะมีผลกระทบกับธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับการบริหารจัดการภาษีโดยการแยกสัญญา

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษี นโยบายและมาตรการทางภาษี เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการกระจายรายได้ โดยศึกษาพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2575 และพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประกอบกัน

2. เนื่องจากบทบัญญัติในกฎหมายภาษีเกี่ยวกับทรัพย์สินยังขาดประสิทธิภาพในการต่อต้านการหลบหลีกภาษี จึงควรศึกษาและวิเคราะห์ตัวอย่างรูปแบบของสัญญา และภาระภาษีที่เกิดจากการทำธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อต่อต้านการหลบหลีกภาษีที่ยอมรับไม่ได้โดยเปรียบเทียบกับกรณีภาษีด้วย

3. เพื่อศึกษาสถานะปัจจุบันและแนวโน้มในประเทศต่าง ๆ เกี่ยวกับมาตรการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเปรียบเทียบกับกฎหมายไทยว่าด้วยการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีและเกิดการกระจายรายได้ครั้งใหม่

4. เพื่อศึกษาพัฒนารูปแบบการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินว่าด้วยการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

### 1.3 สมมติฐานของการศึกษา

เนื่องจากรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ จะถูกเรียกเก็บภาษีซ้ำซ้อน ทั้งภาษีเงินได้ และภาษีทรัพย์สิน ผู้เสียภาษีจึงใช้วิธีการจัดทำสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่เป็น 2 ฉบับ เช่น สัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาให้บริการอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปโภค เป็นต้น มีเจตนาเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีซ้ำซ้อน โดยไม่มีการรูปแบบหรือสาระสำคัญของสัญญาบริการอำนวยความสะดวกกำหนดไว้อย่างชัดเจน จึงทำให้ศาล เจ้าหน้าที่ผู้ประเมินภาษีจะต้องใช้ดุลพินิจในการพิจารณาว่าสัญญาดังกล่าว คู่สัญญาจัดทำขึ้นโดยมุ่งประสงค์ตามเจตนาการใช้พื้นที่จริงระหว่างกัน หรือเป็นเพียงเพื่อการหลบหลีกภาษีเท่านั้น ทำให้เกิดความเป็นไม่ธรรม ความไม่แน่นอนชัดเจนในการจัดเก็บภาษี อีกทั้งยังก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายของรัฐในการบริหารจัดการเก็บภาษีเพิ่มขึ้นด้วย

ดังนั้น จึงควรพัฒนารูปแบบของกฎหมายภาษีทรัพย์สินที่ต้องเสียจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า และการแบ่งพื้นที่ให้เช่า อาจขยายฐานการจัดเก็บภาษี ปรับเปลี่ยน โครงสร้างภาษี หรือจัดเก็บภาษีจากฐานภาษีประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องการกับใช้ทรัพย์สิน เพื่อให้เกิดความชัดเจน โปร่งใส ลดการใช้ดุลพินิจในการประเมินของเจ้าหน้าที่ผู้ประเมิน ทำให้เกิดความเป็นธรรมต่อเจ้าของทรัพย์สิน ผู้ให้เช่า และรัฐมากยิ่งขึ้น รวมถึงการลดความเหลื่อมล้ำในสังคมก่อให้เกิดการกระจายรายได้

### 1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาวิจัยนี้ ผู้เขียนมุ่งศึกษาถึงความซ้ำซ้อนของภาระภาษีเงินได้ที่จัดเก็บจากการให้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร นำไปสู่การที่เจ้าของอาคารสถานที่จัดทำสัญญาขึ้นเป็น 2 ฉบับแยกต่างหากจากกัน คือ สัญญาเช่า และสัญญาให้บริการอำนวยความสะดวก เพื่อหลีกเลี่ยงความซ้ำซ้อนของการเรียกเก็บภาษี และทำให้เกิดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมิน

โดยศึกษาถึงรูปแบบการจัดเก็บภาษีทั้งในส่วน โครงสร้างระบบการจัดเก็บภาษีทางตรงจากฐานเงินได้และฐานทรัพย์สิน และพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของสัญญา และขอบข่ายแห่งการเสียภาษีของสัญญาทั้ง 2 ฉบับ เพื่อให้เกิดการวางแผนภาษีที่ยอมรับได้ ป้องกันไม่ให้เกิดการวางแผนภาษีที่ยอมรับไม่ได้ และการหนีภาษี ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ของการศึกษา ผู้วิจัยจึงกำหนดขอบเขตของการศึกษาวิจัย ดังนี้ 1. แนวคิด ทฤษฎีและหลักการจัดเก็บภาษี 2. พระราช

กฤษฎีกา กฎกระทรวง ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร และคำสั่งของกรมสรรพากรออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลรัษฎากร หนังสือตอบข้อหารือของกรมสรรพากร 3. หนังสือ และบทความที่เกี่ยวข้อง 4. คำพิพากษาศาลฎีกา

### 1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพศึกษาวิจัยทางด้านเอกสารเป็นหลัก (Documentary Research) โดยค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลจากประมวลรัษฎากร ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 หนังสือ ตำรากฎหมาย บทความวารสาร เอกสารทางวิชาการ ควบคู่ไปกับการศึกษาคำพิพากษาศาลฎีกา แนวคำวินิจฉัยและหนังสือตอบข้อหารือของกรมสรรพากร ตลอดจนวิเคราะห์ข้อมูลจากกฎหมายต่างประเทศ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อหาข้อสรุปและเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงระบบการจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่เฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดภายในอาคารสถานที่ แล้วนำมาประมวลและวิเคราะห์ข้อมูลโดยผู้วิจัย

### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อให้ทราบถึงแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน นโยบายและมาตรการทางภาษีเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการกระจายรายได้และความมั่งคั่ง
2. เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณารูปแบบของสัญญา และภาระภาษีที่เกิดจากการทำธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และป้องกันไม่ให้เกิดการหลบหลีกภาษีที่ยอมรับไม่ได้ การหลีกเลี่ยงภาษี การหนีภาษี
3. เพื่อให้เข้าใจถึงสถานะปัจจุบันและแนวโน้มในประเทศต่าง ๆ เกี่ยวกับมาตรการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน
4. เพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนารูปแบบการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่เป็นธรรมต่อผู้เสียภาษีและรัฐ ก่อให้เกิดการกระจายรายได้ครั้งใหม่
5. เพื่อวางแนวทางหลักเกณฑ์ในการพิจารณาการจัดทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการอำนวยการความสะดวก

## บทที่ 2

### แนวความคิดทางทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีอากร และการให้เช่าทรัพย์สิน

#### 2.1 หลักการแนวคิดและโครงสร้างของภาษีอากร

##### 2.1.1 หลักการแนวคิดของภาษีอากร

เนื่องจากภาระภาษีเป็นหน้าที่ของประชาชน และการจัดเก็บภาษีส่งผลกระทบต่อตรง  
กับรายได้ ทรัพย์สินหรือความมั่งคั่งอยู่ดีของประชาชน ดังนั้น การกำหนดหลักเกณฑ์ทางกฎหมายภาษีจึง  
จำเป็นต้องศึกษาถึงความเห็น ลักษณะ ประเภทของภาระภาษี และวิธีการผลักภาระภาษีที่อาจเกิดขึ้นด้วย

ตามพจนานุกรมฉบับบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554 ได้ให้ความหมายทั่วไปของคำว่า  
“ภาษีอากร” แยกกันว่า ภาษี คือ เงินที่มีกฎหมายกำหนดให้รัฐหรือท้องถิ่นเรียกเก็บจากบุคคลใน  
เหตุต่าง ๆ เช่น การมีรายได้ การมีทรัพย์สิน การประกอบกิจการ การบริโภค เพื่อใช้จ่ายในการ  
บริหารประเทศหรือท้องถิ่น เช่น ภาษีเงินได้ ภาษีมารุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีมูลค่าเพิ่ม  
และ อากร คือ ค่าธรรมเนียมอย่างหนึ่งที่รัฐบาลเรียกเก็บ เช่น อากรรังนก อากรมหรสพ

ศาสตราจารย์เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม กล่าวถึง นิยามของภาษีอากรไว้ 2 แนวทาง คือ  
“สิ่งที่รัฐบาลบังคับเก็บจากราษฎรและนำมาใช้เพื่อประโยชน์ของสังคมส่วนรวม โดยมีได้มีสิ่งตอบแทน  
โดยตรงแก่ผู้เสียภาษี และแนวทางที่ 2 คือ เงินได้หรือทรัพย์สินที่เคลื่อนย้ายจากภาคเอกชน ไปสู่  
ภาครัฐบาล ยกเว้นการกู้ยืมและการขายสินค้าหรือบริการในราคาทุนรัฐบาล<sup>12</sup>”

---

<sup>12</sup> เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม, การคลังว่าด้วยการจัดสรรและการกระจาย, พิมพ์ครั้งที่ 1,  
(กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2552).

สมชัย ฤชุพันธุ์ ให้ความหมายของคำว่า “ภาษีอากร หมายถึง รายได้หรือทรัพยากรที่ได้มีการเคลื่อนย้ายจากภาคเอกชนไปสู่ภาครัฐบาลกลางหรือรัฐบาลท้องถิ่น<sup>13</sup>”

จากนิยามข้างต้น จึงพอสรุปลักษณะของภาษีอากรได้ คือ

1. เป็นสิ่งที่บังคับจัดเก็บ (Obligation) โดยผลของกฎหมาย ประชาชนผู้ถูกเรียกเก็บไม่จำเป็นต้องยินยอมสมัครใจก็มีหน้าที่ต้องเสียภาษีอากร มีวัตถุประสงค์ในการจัดเก็บนำไปใช้เพื่อประโยชน์ของส่วนรวม โดยผู้ถูกเรียกเก็บไม่ได้รับประโยชน์หรือผลตอบแทนโดยตรง

2. ไม่ใช่ค่าตอบแทนสำหรับสินค้าหรือบริการของรัฐ เว้นแต่กรณีที่จ่ายเกินกว่าต้นทุนของสินค้าหรือบริการ เฉพาะส่วนที่เกินกว่าต้นทุนดังกล่าวคือภาษีอากร<sup>14</sup>

3. มีลักษณะเป็นการเคลื่อนย้ายทรัพยากรจากผู้เสียภาษีมายังภาครัฐ โดยรัฐไม่ได้ส่งมอบทรัพยากรใด ๆ กลับคืนให้แก่ผู้เสียภาษี หากเทียบกับการซื้อขายสินค้าหรือบริการระหว่างภาคเอกชนด้วยกันเอง จะมีความแตกต่างโดยผู้ขายจะเคลื่อนย้ายสินค้าหรือบริการส่งมอบให้กับผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อจะชำระค่าสินค้าหรือบริการนั้นเป็นการตอบแทน

4. ไม่จำเป็นต้องเรียกเก็บเป็น “ตัวเงิน” เสมอไป อาจเรียกเก็บในลักษณะเป็นสินค้าหรือบริการก็ได้ เมื่อรัฐต้องการสินค้าและบริการชนิดใด รัฐก็จะใช้วิธีการเก็บอากรในรูปตัวเงินเพิ่มขึ้นเพื่อให้เกิดรายได้นำไปใช้จ่ายซื้อสินค้าและบริการหรืออาศัยอำนาจตามกฎหมายบังคับซื้อสินค้าและบริการในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด

CM Allan ได้ให้ความหมายของภาษีอากรไว้ว่า คือ “สิ่งที่รัฐไหลจากกระแสเงินได้ไปสู่ภาครัฐ เว้นแต่โดยเงินกู้ของภาครัฐ และเงินที่ต้องจ่ายเป็นค่าตอบแทนจำนวนเท่ากับต้นทุนของสินค้าและบริการที่จัดหาโดยภาครัฐ<sup>15</sup>”

จากที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นว่าเป็นการให้คำนิยามของคำว่า “ภาษีอากร” โดยอ้างอิงแนวคิดทางเศรษฐศาสตร์ ซึ่งแบ่งคำนิยามออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

<sup>13</sup> สมชัย ฤชุพันธุ์, เอกสารการสอนชุดวิชาการเงินธุรกิจและการภาษีอากร หน่วยที่ 9, พิมพ์ครั้งที่ 6, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราช, 2542).

<sup>14</sup> สราวุธ ภูษยากรณ์, “ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับภาษีอากร,” คุณพาส เล่มที่ 3 ปีที่ 52 กันยายน-ธันวาคม 2548.

<sup>15</sup> CM Allan, *The Theory of Taxation*, Penguin Book, 1971 อ้างใน สราวุธ ภูษยากรณ์, “ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับภาษีอากร,” วารสาร 19 ปี ศาลภาษีอากรกลาง, 2548.

1) การบังคับเก็บ “ภาษี คือ สิ่งที่รัฐบาลบังคับเก็บจากรายบุคคล และนำมาใช้เพื่อประโยชน์ของสังคมส่วนรวม โดยมีได้มีสิ่งตอบแทนโดยตรงกับผู้เสียภาษี” คำนิยามนี้มีประเด็นสำคัญสองประการ คือ ประการแรก ภาษีที่รัฐบาลเก็บจากประชาชน จะมีลักษณะของการบังคับ อาจเป็นรายได้ สิ่งของ ผลประโยชน์หรือบริการจากผู้เสียภาษี และประการที่สอง ภาษีที่เก็บได้ จะนำไปใช้เพื่อประโยชน์ของสังคมส่วนรวม ผู้เสียภาษีจะไม่ได้รับประโยชน์จากรัฐบาลโดยตรง แต่จะได้รับประโยชน์ในลักษณะเป็นการป้องกันประเทศ การรักษาความสงบภายใน และสวัสดิการ<sup>16</sup> ทั้งนี้ ไม่ครอบคลุมถึงภาษีที่รัฐไม่ได้บังคับจัดเก็บแต่ผู้เสียภาษียินยอมเสียภาษีโดยสมัครใจหรือถูกบังคับโดยอ้อม เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นต้น

2) การเคลื่อนย้ายทรัพยากรระหว่างภาคเอกชนกับภาครัฐบาล “ภาษี คือ เงินได้ หรือทรัพยากรที่เคลื่อนย้ายจากภาคเอกชนไปสู่ภาครัฐบาล ยกเว้นการกู้ยืม การขายสินค้าหรือบริการในราคาทุนของรัฐบาล” คือ การที่รัฐบาลเก็บภาษีไปใช้ในกิจการของรัฐทำให้ทรัพยากรที่มีในภาคเอกชนลดลง ผลกระทบต่อการออม การบริโภค และการลงทุน แต่จะไม่รวมถึงการที่รัฐบาลกู้ยืมเงิน และการขายสินค้าบริการในราคาทุน เนื่องจากเป็นเพียงการยืมใช้ชั่วคราวเท่านั้น รัฐบาลจะต้องจ่ายคืนในภายหลัง ถือว่าการที่รัฐบาลขายสินค้าหรือบริการในราคาที่สูงกว่าต้นทุนจึงเป็นภาษี เพราะมีการเคลื่อนย้ายทรัพยากรจากภาคเอกชนไปยังรัฐบาล หากเป็นการเคลื่อนย้ายทรัพยากรจากภาครัฐไปสู่ภาคเอกชน จะถือว่าเป็นการช่วยเหลือจากรัฐบาลหรืออุดหนุนผู้ใช้สินค้าหรือบริการดังกล่าวโดยคำนิยามในแนวคิดนี้ พิจารณาถึงลักษณะของการเคลื่อนย้ายเงินได้หรือทรัพยากรระหว่างภาครัฐกับภาคเอกชน ทำให้ความหมายของภาษีอากรครอบคลุมและชัดเจนมากยิ่งขึ้น ไม่ว่าจะ เป็นภาษีที่รัฐบังคับจัดเก็บทางตรงหรือทางอ้อม

โดยรัฐมีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีอากรมาเป็นรายได้นำมาพัฒนาประเทศ ซึ่งผู้เสียภาษีจะไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากการเสียภาษีโดยตรง แต่จะได้รับเป็นบริการสาธารณะ สิ่งสาธารณูปโภค ระบบขนส่งมวลชน หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น วัตถุประสงค์ที่สำคัญที่สุดในการเก็บภาษี คือ เพื่อหารายได้มาใช้จ่ายในกิจการของรัฐ<sup>17</sup> ภาษีอากรจึงต้องมีความยืดหยุ่นสามารถปรับใช้ในสถานการณ์ทางเศรษฐกิจได้และสร้างรายได้ให้กับรัฐได้

<sup>16</sup> อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 12.

<sup>17</sup> อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 2.

อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ การที่รัฐจะเลือกเก็บภาษีแต่ละชนิดจึงต้องพยายามทำให้มีผลกระทบ หรือเกิดความเสียหายต่อการตัดสินใจในทางเศรษฐกิจน้อยที่สุด โดยวัตถุประสงค์ในการจัดเก็บภาษีอากรคือ

1. เพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ (Stabilization Policy) ภาษีอากรเป็นเครื่องมือในนโยบายทางธุรกิจ สนับสนุนหรือจัดการการลงทุนบางประเภทเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเศรษฐกิจ การงดการจัดเก็บภาษีหรือลดอัตราภาษีให้กับการลงทุนบางชนิดที่รัฐส่งเสริม รวมถึงยังเป็นเครื่องมือในนโยบายการคลังเพื่อควบคุมระบบเศรษฐกิจที่รัฐมีหน้าที่ต้องรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ ทำให้เกิดการจ้างงาน รักษาระดับราคาสินค้าไม่ให้เกิดการเคลื่อนไหวขึ้นลงมากเกินไป ป้องกันการเกิดภาวะเงินฝืด (Deflation) โดยปรับลดอัตราภาษีลงเพื่อช่วยให้ประชาชนมีอำนาจซื้อมากขึ้น ทำให้มีเงินหมุนเวียนเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจมากขึ้น หรือในทางตรงกันข้าม หากประชาชนมีเงินในมือมาก ทำให้อำนาจในการซื้อสินค้าหรือเข้ารับบริการมีมากขึ้นตามไปด้วยก็อาจทำให้เกิดปัญหาเงินเฟ้อ (Inflation) รัฐบาลจะดำเนินนโยบายปรับขึ้นภาษี เพื่อดึงเงินออกจากประชาชนลดอำนาจซื้อ ทำให้ประชาชนชะลอการใช้จ่ายทำให้เกิดความสมดุลระหว่างอุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) นอกจากนี้ รัฐยังใช้ภาษีอากร เป็นเครื่องมือในการสร้างความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ในลักษณะเป็นนโยบายภาษีที่ส่งเสริมการออม และการลงทุนของภาคเอกชน

2. เพื่อการส่งเสริมหรือควบคุมพฤติกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศ รัฐจะใช้ นโยบายด้านภาษีอากรเพื่อส่งเสริมการผลิต การดำเนินธุรกิจบางประเภท เพื่อกระตุ้นให้ประชาชนเกิดการผลิตสินค้าหรือให้บริการมากขึ้น โดยลดอัตราภาษี หรือยกเว้นการเรียกเก็บภาษีจากกิจกรรมการผลิตนั้น ในทางกลับกันหากรัฐต้องการลดการผลิตสินค้าหรือบริการใด ๆ ก็ปรับอัตราภาษีขึ้นในลักษณะเป็นการควบคุมพฤติกรรมกรรมการบริโภค ควบคุมธุรกิจและป้องกันการผูกขาด

โดยที่ภาษีอากรมีลักษณะในทางบังคับเรียกเก็บเงินส่วนหนึ่งจากประชาชนผู้เสียภาษีในลักษณะเป็นหน้าที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ที่รัฐจะนำไปใช้จ่ายในกิจการของรัฐ และไม่ให้เกิดผลตอบแทนโดยตรงแก่ผู้เสียภาษี เมื่อเป็นเช่นนี้ภาษีอากรจึงมีส่วนในการจำกัดการอุปโภคบริโภคของบุคคลโดยปริยาย เนื่องจากรายได้ส่วนหนึ่งจะถูกแบ่งกันไว้เพื่อเสียภาษี ภาษีอากรจึงทำหน้าที่ควบคุมไปด้วยในเวลาเดียวกัน เมื่อรัฐบาลมีนโยบายที่จะควบคุมหรือลดปริมาณการบริโภคก็ใช้ นโยบาย

ภาษีโดยจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงขึ้นเพื่อจำกัดการบริโภค เช่น สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าที่มีอัตราต่อสุขภาพ เช่น สุรา ยาสูบ ไฟ เป็นต้น

3. เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคมประชาชนที่อยู่ในสถานะแตกต่างกัน มีความสามารถและโอกาสที่แตกต่างกัน และรับเอาผลประโยชน์สาธารณะที่แตกต่างกัน จึงควรจ่ายเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายของรัฐบาลในจำนวนที่แตกต่างกัน ผู้ที่ได้รับประโยชน์มากจากการกระจายรายได้และความมั่งคั่งภายใต้ระบบการตลาด มีหน้าที่ที่จะต้องทำการจ่ายเงินให้แก่รัฐบาลมากกว่าผู้อื่นเป็นการตอบแทน<sup>18</sup> เนื่องจากผู้ได้รับประโยชน์มากกว่ามีโอกาสเข้าถึงและใช้ประโยชน์จากทรัพยากรที่ทำให้ตนเองมีรายได้เกิดความมั่งคั่งมากกว่าผู้ได้รับประโยชน์น้อยกว่า จึงควรต้องเสียภาษีมากกว่า ดังนี้ เพื่อความเป็นธรรม ผู้ได้รับประโยชน์มากจึงควรเสียภาษีมากกว่าผู้ได้รับประโยชน์น้อยกว่า โดยใช้นโยบายภาษีเป็นเครื่องมือก่อให้เกิดการกระจายรายได้อย่างเป็นธรรม ลดความไม่เท่าเทียมกันในสังคม และความแตกต่างระหว่างผู้มีรายได้มากกับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งรัฐจะต้องหามาตรการที่จะทำให้เกิดการกระจายรายได้ ลดความไม่เท่าเทียมโดยใช้มาตรการภาษีจัดเก็บภาษีในอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) ให้ผู้มีรายได้เสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น ในลักษณะเป็นขั้นบันไดแต่อย่างไรก็ดี โครงสร้างอัตราภาษีแบบก้าวหน้า จะส่งผลเสียในเรื่องความกระตือรือร้นในการทำงานของผู้เสียภาษี มีความปรารถนาที่จะทำงานลดลง เพราะรายได้ที่ได้รับมากขึ้น ส่งผลทำให้ต้องเสียภาษีเพิ่มมากขึ้นด้วย

4. เพื่อสนองต่อนโยบายบางประการของรัฐ เช่น การสนับสนุนการศึกษาวิจัย การสวัสดิการสังคม

บทบาทภาษีอากรต่อรัฐในลักษณะเป็นที่มาของรายได้ของรัฐ เนื่องจากรัฐต้องมีรายจ่ายในด้านการให้บริการสาธารณะ เช่น การบริการด้านสาธารณสุข การศึกษา การสังคมสงเคราะห์ เป็นต้น รัฐจึงจำเป็นต้องหารายได้ซึ่งการเก็บภาษีเป็นทางเลือกที่แทรกแซงต่อระบบเศรษฐกิจน้อยกว่า และยังทำให้รัฐควบคุมการจัดสรรทรัพยากรในทางที่ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และช่วยแก้ไขข้อบกพร่องของกลไกตลาดจะทำให้การจัดสรรทรัพยากรทางเศรษฐกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

<sup>18</sup> The Commission on Taxation and Citizenship, 2000: 94 อ้างใน จิรศักดิ์ รอดจันทร์, ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หลักการและบทวิเคราะห์, พิมพ์ครั้งที่ 2, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556).



จึงกำหนดให้การจัดเก็บภาษีอากรมีลักษณะเป็นภาคบังคับ มีการกำหนดกฎหมายเงื่อนไข หากประชาชนหรือเอกชนรายใดมีคุณสมบัติ ลักษณะ หรือการกระทำใด ๆ ที่มีลักษณะเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขของรัฐ ก็จะต้องจ่ายภาษีให้แก่รัฐด้วย รวมถึงเป็นเครื่องมือของรัฐในการกระจายรายได้และการสร้างเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ กลไกตลาดเสรีเพียงอย่างเดียวไม่ทำให้การกระจายรายได้ของประชาชนเป็นไปอย่างเท่าเทียม

โดยภาษีอากร สามารถแบ่งได้หลายประเภทตามความมุ่งหมาย เช่น

#### 1. การแบ่งตามฐานภาษี (Tax Base) สามารถแบ่งออกได้เป็น

1) ภาษีที่เก็บจากฐานเงินได้ (Income Tax Base) รายได้ (Income) ถือเป็นเครื่องวัดความสามารถในการเสียภาษี (Ability to Pay) ที่ดีที่สุด เป็นสิ่งที่แสดงถึงอำนาจซื้อในช่วงระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งที่เขาอาจจะใช้รายได้นั้นซื้อสินค้าหรือบริการ เพื่อความสุขของตนเองและครอบครัว หรืออาจจะเก็บสะสมเพื่อแสวงหาประโยชน์เพิ่มขึ้นหรือใช้จ่ายในอนาคต ภาษีที่รัฐจัดเก็บจากฐานรายได้ เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (Personal Income Tax) เก็บจากรายได้ของประชาชนในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง , ภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporate Income Tax) เก็บจากกำไรหรือรายได้จากธุรกิจการค้าที่มีฐานเป็นนิติบุคคล เป็นต้น

2) ภาษีที่เก็บจากฐานการบริโภค (Consumption Tax Base) โดยเก็บจากการใช้จ่ายเพื่อการบริโภค การซื้อขาย แลกเปลี่ยนสินค้าและบริการของประชาชน ถือเป็น การนำทรัพยากรไปใช้ในทางส่วนตัว ผู้ที่ใช้ทรัพยากรมากจึงต้องเสียภาษีในจำนวนมากด้วย รวมถึงเป็นการกระตุ้นให้เกิดการทำงานและการออมของประชาชน จึงกลายเป็นแหล่งรายได้หลักของรัฐบาลเนื่องจากเรียกเก็บได้ง่ายกว่าภาษีประเภทอื่น เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value add Tax) เก็บจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของสินค้าหรือบริการที่ทำการผลิตในแต่ละช่วง , ภาษีสรรพสามิต (Excise Tax) เป็นภาษีที่เรียกเก็บจากสินค้าหรือบริการเฉพาะอย่าง เช่น สุรา ยาสูบ น้ำมัน , ภาษีศุลกากร (Custom Tax) เก็บภาษีจากการนำเข้าสินค้าจากต่างประเทศ เป็นต้น

3) ภาษีที่เก็บจากฐานทรัพย์สินหรือความมั่งคั่ง (Property or Wealth Tax Base) พิจารณาจากความสามารถในการเสียภาษีของแต่ละบุคคลจากรายได้หรือทรัพย์สินที่บุคคลนั้นสะสมไว้ เรียกได้ว่าเป็น “ภาษีทรัพย์สิน” ที่เรียกเก็บจากรายได้ ราคาขายของทรัพย์สิน ค่าเช่าที่อาจให้เช่าได้ หรือประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สิน (Capital Income) ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินได้ใช้ทรัพย์สินนั่นเอง

และยังใช้ทรัพย์สินนั้นเป็นเครื่องมือในการหารายได้ หรือสร้างอำนาจทางเศรษฐกิจด้วย<sup>19</sup> เช่น ภาษีโรงเรียนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีมรดก เป็นต้น กล่าวอีกนัยหนึ่ง เป็นภาษีที่ช่วยสร้างความเป็นธรรมในสังคม เนื่องจากผู้ที่มีทรัพย์สินมักจะเป็นผู้ที่มีฐานะดี แตกต่างจากคนที่มีฐานะยากจน จะไม่ค่อยมีทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี การจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สิน ผู้เสียภาษีจะถูกเรียกเก็บภาษีซ้ำซ้อน (Double Taxation) อีกครั้งจากรายได้ที่ได้รับและแปรเปลี่ยนทรัพย์สินสะสมไว้ ซึ่งรายได้นั้นถูกเรียกเก็บภาษีเงินได้ไปแล้วรอบหนึ่ง แต่เมื่อนำรายได้นั้นมาแปลงเป็นทรัพย์สินก่อให้เกิดประโยชน์เป็นตัวเงินก็จะถูกเรียกเก็บภาษีอีกรอบหนึ่ง จึงไม่เป็นธรรมกับผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน

Henry Simon นักเศรษฐศาสตร์ชาวอเมริกัน ได้กล่าวถึง ความสัมพันธ์ของฐานภาษีทรัพย์สินว่า “เงินได้ส่วนบุคคลอาจถูกให้คำนิยามไว้ คือ ผลรวมทางพีชคณิตระหว่างมูลค่าทางตลาดของสิทธิที่ถูกลำไปใช้ในการบริโภคกับการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสิทธิในทรัพย์สิน ซึ่งสะสมไว้ระหว่างช่วงเวลาเริ่มต้นจนถึงสิ้นสุดของช่วงเวลาที่ใช้พิจารณา” หรือ กล่าวโดยสรุปได้ว่า เงินได้เท่ากับการบริโภคบวกการเปลี่ยนแปลงหรือการเพิ่มขึ้นของความมั่งคั่งในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ดังนี้

#### ตารางที่ 2.1 แสดงวิธีการคำนวณเงินได้

$$\text{เงินได้ (Income)} = \text{การบริโภค (Consumption)} + \text{การเปลี่ยนแปลงความมั่งคั่งสุทธิ}$$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว จะเห็นว่า การเก็บภาษีจากเงินได้ เท่ากับ การเก็บภาษีจากการบริโภค รวมกับภาษีจากความมั่งคั่งหรือทรัพย์สิน (ภาษีเงินได้ = ภาษีจากการบริโภค + ความมั่งคั่ง/ทรัพย์สิน) การเก็บภาษีจากการบริโภค เท่ากับ การเก็บภาษีเงินได้ หักด้วยรายจ่ายอันมีลักษณะเป็นทุน (ภาษีจากการบริโภค = ภาษีเงินได้ - รายจ่ายอันมีลักษณะเป็นทุน) และการเก็บภาษีจากฐานความมั่งคั่งหรือฐานทรัพย์สิน เท่ากับ การเก็บภาษีเงินได้หักด้วยรายได้ส่วนที่จ่ายออกไปเพื่อการบริโภค (ภาษีที่เก็บจากความมั่งคั่ง = ภาษีเงินได้ - รายได้ส่วนที่จ่ายออกไปเพื่อการบริโภค)<sup>20</sup>

<sup>19</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12.

<sup>20</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 14.

จากความสัมพันธ์การจัดเก็บภาษีของ Henry Simon เป็นไปในลักษณะจัดเก็บภาษีฐานกว้าง (Comprehensive Income Tax) เช่น ฐานภาษีเงินได้รวมเงินได้ทุกชนิดไม่ว่าจะเป็นรูปตัวเงินหรือไม่ รวมถึงประโยชน์ที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับจากการใช้ทรัพย์สินของตนเอง เช่น การใช้บ้านที่ตนเองเป็นเจ้าของสำหรับอยู่อาศัย ซึ่งทางเศรษฐศาสตร์ถือว่าเจ้าของบ้านมีเงินได้เท่ากับเงินที่ไม่ต้องเสียเป็นค่าเช่าให้แก่ผู้อื่น ในทางปฏิบัติไม่มีประเทศใดในโลกที่จัดเก็บภาษีได้กว้างตามความหมายของนักเศรษฐศาสตร์ มีการยกเว้นเงินได้มากมายเพื่อสนับสนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจบางชนิด เช่น ยกเว้นดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารบางประเภท ยกเว้นการเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม จัดเก็บภาษีทรัพย์สินเฉพาะที่ดินหรือโรงเรือน ยกเว้นโรงเรือนที่เจ้าของอาศัยอยู่เอง

## 2. การแบ่งตามภาระภาษี

1) ภาษีทางตรง (Direct Tax) คือ ภาษีที่เก็บจากผู้มีหน้าที่เสียภาษีโดยตรงตามที่กฎหมายกำหนดให้รับภาระ ซึ่งผู้เสียภาษีไม่สามารถผลักภาระภาษีไปให้กับผู้อื่นได้ ภาระภาษีที่เกิดขึ้นมากน้อยจะขึ้นอยู่กับฐานะทางเศรษฐกิจของผู้เสียภาษี เช่น ภาษีเงินได้ เป็นต้น

2) ภาษีทางอ้อม (Indirect Tax) คือ ภาษีที่เรียกเก็บจากผู้บริโภคหรือเป็นภาษีที่เป็นการผลักภาระให้กับผู้ซื้อหรือผู้บริโภคเป็นผู้รับชำระภาษีอากรแทนผู้ขาย เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิต ภาษีศุลกากร เป็นต้น

### 2.1.2 โครงสร้างภาษีอากร (Tax Structure)

การคำนวณภาษีอากรที่จะต้องเสีย ผู้เสียภาษีจะต้องพิจารณาจาก ฐานภาษีและอัตราภาษีประกอบกัน

1. ฐานภาษี (Tax Base) สิ่งที่ถูกใช้เป็นฐานในการประเมินเพื่อจัดเก็บภาษีแต่ละชนิดตามที่กำหนด<sup>21</sup> ซึ่งการจะกำหนดในสิ่งใดเป็นฐานในการจัดเก็บภาษี จะขึ้นอยู่กับหลักการและเหตุผลของการจัดเก็บภาษีอากรแต่ละประเภท เช่น รายได้ (Income) การใช้จ่ายเพื่อการบริโภค (Consumption) ความมั่งคั่ง (Wealth) รายละเอียด ดังนี้

1) ฐานรายได้ (Income Base) ถือว่า รายได้ (Income) เป็นเครื่องมือวัดความสามารถในการเสียภาษี (Ability to Pay) ของแต่ละบุคคล และเป็นสิ่งที่แสดงถึงอำนาจซื้อของเขาในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งที่จะนำไปซื้อสินค้าหรือบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของตนเองและ

<sup>21</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12.

ครอบครัว หรือเก็บออมเพื่อความมั่งคั่งในอนาคต อย่างไรก็ตาม การจัดเก็บภาษีจากฐานรายได้ จะต้องจำกัดความไว้ให้ชัดเจนว่าจะไรคือรายได้ที่จะต้องเสียภาษี ประชาชนผู้ใดบ้างที่จะต้องเสียภาษี และวิธีการจัดเก็บภาษีที่จะสามารถจัดเก็บจากประชาชนทุกคนได้ ทั้งนี้ ภาษีที่เก็บจากฐานรายได้ในปัจจุบัน ได้แก่ ภาษี 2 ชนิดด้วยกัน คือ

(1) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (Personal Income Tax) เป็นภาษีที่จัดเก็บจากรายได้ของประชาชนในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง ปัญหาคือจะต้องกำหนดว่ารายได้ใดบ้างที่จะต้องถูกบังคับจัดเก็บภาษี วิธีการใดที่จะทำให้รู้ได้ว่าประชาชนแต่ละคนมีรายได้ปีละเท่าไร และจะอย่างไรจึงจะเก็บภาษีจากประชาชนทุกคนในประเทศได้อย่างเต็มที่

(2) ภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporate Income Tax) คือ ภาษีที่จัดเก็บจากรายได้สุทธิหรือกำไรจากธุรกิจการค้าที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลในรอบระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งตามที่กฎหมายกำหนด แต่ปัญหาคือ รัฐจะต้องทำอย่างไรจึงจะทราบถึงผลกำไรหรือขาดทุนที่แท้จริงของกิจการที่เป็นนิติบุคคลแต่ละแห่ง

2) ฐานการบริโภค (Consumption Base) คือ ภาษีที่จัดเก็บจากการใช้จ่ายเพื่อการบริโภค การซื้อขาย แลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการในระบบเศรษฐกิจ มาจากแนวคิดที่ว่า การบริโภคถือเป็นการนำทรัพยากรของสังคมไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคล ดังนั้น ผู้ที่นำทรัพยากรของสังคมไปใช้ส่วนตัวมากก็ควรต้องเสียภาษีมาก ส่วนผู้ที่นำทรัพยากรไปใช้จ่ายในการบริโภคน้อยจึงควรเสียภาษีน้อยลงไปด้วย ซึ่งการเก็บภาษีจากการบริโภคนี้เป็นการส่งเสริมการทำงานและการออมทรัพย์ของประชาชน และลดโทษผู้ที่บริโภคมาก รวมถึงก่อให้เกิดความเป็นกลาง (Neutral) หรือความยุติธรรมระหว่างการบริโภคในปัจจุบันกับการบริโภคในอนาคต กล่าวคือ จะจัดเก็บภาษีจากการใช้จ่ายเพื่อการบริโภคเท่านั้น ไม่ว่าจะเป็นการบริโภคในวันนี้หรือในอนาคต

แต่การเก็บภาษีจากการบริโภค อาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีได้ หากใช้รายได้เป็นฐานในการวัดความสามารถในการเสียภาษีของแต่ละบุคคล เพราะแม้ว่าประชาชนทุกคนจะต้องบริโภค แต่โดยปกติผู้มีรายได้ต่ำหรือปานกลางจะใช้รายได้ส่วนใหญ่ไปกับบริโภค แตกต่างกับผู้มีรายได้สูงที่มีมักจะใช้รายได้เพื่อการบริโภคไม่มากนัก จึงเป็นผลให้เมื่อเปรียบเทียบภาษีที่ต้องเสียเพื่อการบริโภคกับรายได้ของแต่ละคนแล้ว ปรากฏว่า ผู้มีรายได้ต่ำหรือปานกลางจะ

เสียภาษีในอัตราส่วนที่สูงกว่าผู้ที่มีรายได้สูง โดยที่ภาษีเก็บจากฐานการบริโภคหรือการซื้อขายสินค้าและบริการ เป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญของรัฐ มักจะจัดเก็บได้ง่ายกว่าภาษีอื่น ๆ เช่น

(1) ภาษีการใช้จ่ายเพื่อการบริโภค (Expenditure Tax) คือ ภาษีที่จัดเก็บจากการใช้จ่ายเพื่อการบริโภคในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่งในลักษณะเป็นภาษีทางตรง แต่มีข้อยุ่งยากในทางปฏิบัติการจัดเก็บ เนื่องจากไม่สามารถทราบได้เลยว่าผู้เสียภาษีแต่ละคนใช้จ่ายเพื่อการบริโภคในปี ๆ หนึ่งเป็นจำนวนเท่าไร จึงทำให้ปัจจุบันไม่มีประเทศใดที่จัดเก็บภาษีชนิดนี้

(2) ภาษีขาย (Sales Tax) เป็นภาษีที่จัดเก็บจากสินค้าหรือบริการที่ทำการซื้อขายเพื่อการบริโภค โดยมีวิธีการจัดเก็บหลายรูปแบบ เช่น เก็บจากผู้ขายสินค้า ผู้ให้บริการที่ขายสินค้า หรือให้บริการในขณะนั้น หรือเรียกเก็บจากผู้ซื้อสินค้า ผู้รับบริการ

(3) ภาษีสรรพสามิต (Excise Tax) เป็นภาษีที่จัดเก็บจากสินค้าหรือบริการบางประเภทที่มีเหตุผลสมควรจะต้องรับภาระภาษีสูงกว่าปกติ เช่น สินค้าที่บริโภคแล้วอาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสุขภาพและศีลธรรมอันดี สินค้าและบริการที่มีลักษณะเป็นการฟุ่มเฟือย หรือสินค้าที่ได้รับผลประโยชน์เป็นพิเศษจากรัฐ หรือสินค้าที่ก่อให้เกิดภาระต่อรัฐบาลในการที่จะต้องสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้บริการผู้บริโภค หรือเป็นสินค้าที่ก่อให้เกิดมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อม เช่น สุรา ยาสูบ น้ำมัน ไฟ สถานบริการ เป็นต้น

(4) ภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value Added Tax) เป็นภาษีขายในรูปแบบหนึ่ง เก็บภาษีจากการขายสินค้าหรือการให้บริการในแต่ละขั้นตอนการผลิตและจำหน่ายสินค้าหรือบริการ ทั้งที่ผลิตภายในประเทศและนำเข้าจากต่างประเทศ<sup>22</sup> โดยคำนวณภาษีจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของสินค้าในแต่ละช่วง

3) ฐานความมั่งคั่ง (Wealth Base) คือ การเก็บภาษีจากรายได้หรือประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์สิน (Capital Income) ที่ผู้เป็นเจ้าของได้รับความพอใจหรือประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินนั่นเองแล้ว ยังใช้ทรัพย์สินนั้นเป็นเครื่องมือในการหารายได้สร้างอำนาจในทางเศรษฐกิจอีกด้วย เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีมรดก ภาษีมรดก เป็นต้น อาจถือได้ว่าเป็นเครื่องวัดความสามารถในการเสียภาษีของแต่ละบุคคลได้อีกทางหนึ่ง ในลักษณะผู้ที่มีฐานะดี มีรายได้พอสมควรจะเป็นผู้มีทรัพย์สินมาก รัฐจึงเก็บภาษีจากความมั่งคั่งตามหลักความเป็นธรรม อย่างไรก็ตาม การเก็บภาษีฐานความมั่งคั่ง มีลักษณะเป็นการเก็บภาษีซ้ำ (Double Taxation) เนื่องจากทรัพย์สินเป็นผลมาจากรายได้ที่

<sup>22</sup> สืบค้นเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561, จาก <http://www.rd.go.th>.

สะสมไว้ ซึ่งรายได้นั้นผู้เสียภาษีถูกเรียกเก็บภาษีไปครั้งหนึ่งแล้ว แต่เมื่อผู้เสียภาษีนำรายได้ไปเปลี่ยนเป็นทรัพย์สินจึงถูกเรียกเก็บภาษีอีกครั้งหนึ่งซ้ำอีก ย่อมไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของทรัพย์สิน<sup>23</sup>

2. อัตราภาษี (Tax Rate) ในความหมายอย่างกว้าง หมายถึง จำนวนที่กำหนดไว้เพื่อใช้คำนวณหาเงินได้ภาษีอากรที่จัดเก็บจากผู้เสียภาษี หรือในความหมายอย่างแคบ คือ ลักษณะหรือประเภทของอัตราที่ใช้ในการเก็บภาษี โดยการกำหนดอัตราภาษีแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

1) อัตราภาษีตามส่วนเฉลี่ย คือ การกำหนดจำนวนภาษีที่พึงจัดเก็บได้ล่วงหน้า โดยใช้การประเมินตามเขตท้องที่ มักเป็นการจัดเก็บภาษีระดับท้องถิ่นแบ่งเป็นส่วน ๆ ตามอาณาเขต ไม่ได้กำหนดอัตราภาษีตายตัว แต่จะกำหนดเป็นจำนวนขึ้นอยู่กับยอดรวมของภาษีทั้งหมดที่ต้องการจัดเก็บ วิธีนี้มักใช้กับการจัดเก็บภาษีโดยตรง การกำหนดอัตราภาษีในลักษณะนี้มีข้อดีที่สามารถทราบจำนวนเงินที่จะต้องนำส่งคลังได้ล่วงหน้า

2) อัตราภาษีตายตัว คือ การระบุอัตราภาษีที่แน่นอนไว้ล่วงหน้าในลักษณะเป็นค่าตายตัว ข้อจำกัดของอัตราภาษีนี้อยู่ตรงที่จำนวนภาษีที่เก็บได้ไม่ค่อยแน่นอน ขึ้นอยู่กับจำนวนฐานภาษีที่อาจมีการแปรผันได้

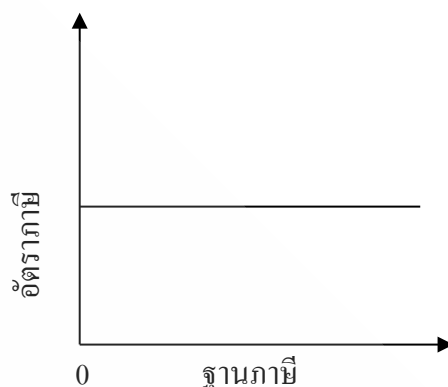
3. ประเภทของอัตราภาษี แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

1) อัตราภาษีคงที่ (Flat Tax Rate) มีค่าคงที่อยู่ในอัตราเดียวไม่ว่าฐานภาษีจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นจำนวนเท่าใดก็ตาม เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล เรียกเก็บในอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิที่นิติบุคคลนั้นได้รับ<sup>24</sup> ไม่ว่านิติบุคคลนั้นจะมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นจำนวนเท่าใด อัตราภาษีที่ถูกเรียกเก็บก็ยังคงใช้อัตราเดิม เป็นต้น ซึ่งจะสะดวกในการคำนวณภาษีเพราะมีอัตราเดียว ไม่ยุ่งยากและไม่ซับซ้อน กล่าวได้ว่า อัตราภาษีตามสัดส่วนคือ อัตราภาษีที่ไม่ปรับเปลี่ยนแม้ว่าฐานของภาษีเพิ่มขึ้น ดังภาพ

<sup>23</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12.

<sup>24</sup> พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 583) พ.ศ. 2558.

ภาพที่ 2.2 แสดงอัตราภาษีแบบคงที่



2) อัตราภาษีแบบก้าวหน้า (Progressive Tax Rate) เป็นอัตราภาษีที่ไม่คงที่โดยอัตราภาษีจะเพิ่มสูงขึ้นเมื่อฐานภาษีเพิ่มขึ้น และไม่จำเป็นต้องกำหนดให้มีจำนวนสูงขึ้นไปเท่าเทียมกันในแต่ละช่วงก็ได้ เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เรียกเก็บจากเงินได้สุทธิของผู้เสียหน้าที่ในลักษณะเป็นขั้นบันได<sup>25</sup> ดังนี้

ตารางที่ 2.3 แสดงอัตราภาษีแบบขั้นบันได

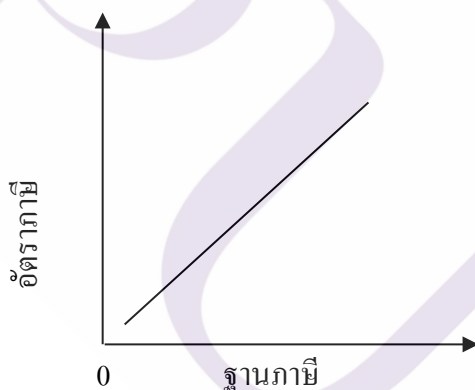
เงินได้สุทธิต่อปี (บาท)	อัตราภาษี
0 - 150,000	ได้รับการยกเว้น
150,001 – 300,000	ร้อยละ 5
300,001 – 500,000	ร้อยละ 10
500,001 – 750,000	ร้อยละ 15
750,001 – 1,000,000	ร้อยละ 20
1,000,001 – 2,000,000	ร้อยละ 25
2,000,001 – 5,000,000	ร้อยละ 30
5,000,001 บาทขึ้นไป	ร้อยละ 35

<sup>25</sup> พระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 44) พ.ศ. 2560 ประกอบพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 470) พ.ศ. 2551.

จะเห็นได้ว่า เมื่อผู้เสียภาษีมียกเงินได้สุทธิในปีภาษีมากขึ้น ก็จะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นตามไปด้วย การจัดเก็บภาษีในอัตราก้าวหน้านี้ แม้ว่าจะมีความยุ่งยากในการคำนวณ แต่มีส่วนทำให้โครงสร้างภาษีมีความยืดหยุ่นสูงและทำให้รัฐสามารถเก็บภาษีได้มากขึ้นตามไปด้วย ดังนั้นเมื่อฐานภาษีเปลี่ยนแปลงไปประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้น รัฐก็เรียกเก็บภาษีได้ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น และทำให้เกิดการกระจายรายได้เป็นอย่างดีเป็นธรรมชาติเนื่องจากเงินได้หลังจากเสียภาษีของบุคคลมีความใกล้เคียงกันมากขึ้นตามไปด้วย

ข้อดีของการจัดเก็บภาษีในอัตราก้าวหน้านี้ ทำให้รัฐมีรายได้เพิ่มขึ้นมากกว่าการเรียกเก็บภาษีในอัตราคงที่ สอดคล้องกับหลักความเป็นธรรมและความเสมอภาค รวมถึงทำให้เกิดการกระจายภาระภาษีไปยังประชาชนตามความสามารถในการเสียภาษีให้ผู้มีรายได้มากกว่าเสียภาษีมากกว่าผู้มีรายได้น้อย ทำให้ภาษีเป็นเครื่องมือในการกระจายความมั่งคั่งและความเหลื่อมล้ำในทางเศรษฐกิจ อาจกล่าวได้ว่า อัตราก้าวหน้าคือ จะต้องเสียภาษีในอัตราที่เพิ่มสูงขึ้น เมื่อมีฐานภาษีเพิ่ม หรือเมื่อมีรายได้มากขึ้นก็ต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น ดังภาพ

ภาพที่ 2.4 แสดงอัตราก้าวหน้า

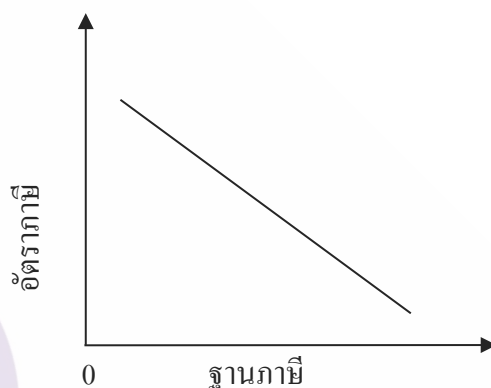


3) อัตราก้าวหน้าแบบถดถอย (Regressive Tax Rate) มีลักษณะตรงกันข้ามกับอัตราก้าวหน้า ในลักษณะเป็นภาษีที่จัดเก็บแล้วมีผลทำให้ผู้มีรายได้ต่ำเสียภาษีในจำนวนที่มากกว่าผู้มีรายได้สูง โดยอัตราก้าวหน้าจะลดลงตามส่วนของฐานภาษี เช่น เงินได้ 10,000 บาท เสียภาษีในอัตราร้อยละ 30 แต่หากมีเงินได้ 30,000 บาท จะเสียภาษีในอัตราร้อยละ 20 และถ้ามีเงินได้ 50,000 บาท ต้องเสียภาษีในอัตราร้อยละ 10 เป็นต้น อัตราก้าวหน้าในลักษณะนี้อาจจะคงที่ เพิ่มขึ้น หรือ



ลดลงก็ได้ อาจกล่าวได้ว่า อัตราภาษีแบบถดถอย คือ จะต้องเสียภาษีในอัตราที่ต่ำลง เมื่อมีฐานภาษีเพิ่ม หรือมีรายได้มากขึ้นแต่เสียภาษีลดลง ดังภาพ

ภาพที่ 2.5 แสดงอัตราภาษีแบบถดถอย



### 2.1.3 หลักการจัดเก็บภาษีอากรที่ดี

หลักการบริหารภาษีอากรที่นิยมยึดถือเป็นการทั่วไปคือ หลักเกณฑ์พื้นฐานของการจัดเก็บภาษีของ Adam Smith นักเศรษฐศาสตร์ชาวอังกฤษ เริ่มขึ้นตั้งแต่ ค.ศ. 1776 ได้เสนอแนวความคิดการจัดเก็บภาษีที่ดีและก่อให้เกิดประสิทธิภาพ โดยมีความเชื่อที่ว่ารัฐไม่ควรเข้าไปแทรกแซงระบบเศรษฐกิจ แต่ให้ประชาชนเป็นผู้ขับเคลื่อนเศรษฐกิจเองในลักษณะแบ่งงานกันทำ รัฐมีหน้าที่เพียงทำให้สิ่งที่ประชาชนทั่วไปทำไม่ได้ แต่อย่างไรก็ตาม การชำระภาษียังเป็นหน้าที่ที่สำคัญอย่างหนึ่งของ การอยู่ร่วมกันในสังคม

โดย Adam Smith นำเสนอหลักการเสียภาษีอากรที่ดี ซึ่งเป็นรากฐานของการกำหนดรูปแบบ และหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีในปัจจุบัน<sup>26</sup> ดังนี้

1. หลักความเป็นธรรม (Equity) เป็นหัวใจสำคัญของระบบการจัดภาษีที่ดี จะต้องมีความยุติธรรม หรือความเสมอภาค ไม่เลือกปฏิบัติต่อประชาชนผู้เสียภาษีคนใดคนหนึ่ง มีความเป็นธรรมในระหว่างผู้เสียภาษีด้วยกัน และระหว่างรัฐผู้จัดเก็บกับประชาชนผู้เสียภาษี เพื่อป้องกันการหลบหลีกภาษีโดยไม่ผิดกฎหมาย (Tax Avoidance) ประชาชนจะต้องสละเงินให้แก่รัฐที่ตนเองอาศัยอยู่และการจัดเก็บภาษีอย่างยุติธรรมต้องสัมพันธ์กับความสามารถ ความมั่งคั่งของผู้เสียภาษี ซึ่งวัด

<sup>26</sup> อังแล้ว เจริญธรรมที่ 12.

ได้จากรายได้ (Income) ความมั่งคั่ง (Wealth) รวมถึงค่าใช้จ่าย (Expenditure) หลักเกณฑ์ที่จะวัดความสามารถของประชาชนและการแบ่งภาระจะต้องเป็นหลักเกณฑ์ที่สามารถบังคับได้โดยทั่วไป

พลเมืองของรัฐควรจะต้องจ่ายเงินเพื่อสนับสนุนกิจการของรัฐบาลตามสัดส่วนความสามารถของตน คือ ตามสัดส่วนของรายได้ซึ่งพลเมืองแต่ละคนได้รับประโยชน์ (Benefit Principle) ภายใต้การคุ้มครองของรัฐ<sup>27</sup> โดยผู้ใดที่ได้รับประโยชน์จากรัฐมาก ก็จะต้องเสียภาษีให้กับรัฐมากตามสัดส่วนหรือขนาดของประโยชน์ที่ตนได้รับสัมพันธ์กับความสามารถของผู้เสียภาษีของแต่ละบุคคล (Ability to Pay Principle) วัดจากทรัพย์สิน รายได้ หรือการใช้จ่ายของแต่ละคน เป็นเกณฑ์กำหนดในการเสียภาษี โดยจำแนกออกเป็น 2 หลักใหญ่ คือ

1) ความเป็นธรรมในแนวนอน (Horizontal Equity) ผู้ที่มีรายได้หรืออยู่ในฐานะเดียวกัน มีความสามารถในการหารายได้เท่ากัน ควรจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน เช่น บุคคล 2 คน มีเงินได้เท่ากันมีภาระต้องเลี้ยงดูภริยาและบุตรในจำนวนเท่ากัน หรือบุคคล 2 คน มีทรัพย์สินที่มีสภาพและตั้งอยู่ในทำเลเดียวกัน ควรเสียภาษีจากทรัพย์สินดังกล่าวเท่ากัน เป็นต้น

2) ความเป็นธรรมในแนวตั้ง (Vertical Equity) คนที่อยู่ในฐานะที่แตกต่างกันควรได้รับการปฏิบัติที่แตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้ที่มีความสามารถในการเสียภาษี หรือสถานการณ์ในการเสียภาษีที่แตกต่างกัน ก็ควรจะเสียภาษีในลักษณะที่แตกต่างกัน เช่น บุคคล 2 คนที่มีรายได้ไม่เท่ากัน คนที่มีรายได้มากกว่าควรเสียภาษีมากกว่าคนที่มียาได้น้อย เป็นต้น

2. หลักความแน่นอน (Certainty) การจัดเก็บภาษีที่มีประสิทธิภาพกฎหมายที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีจะต้องมีความชัดเจนและแน่นอนเกี่ยวกับบุคคลที่ต้องเสียภาษี ภาระภาษีที่แท้จริงตกกับผู้ใด ฐานภาษี อัตราภาษี วันเวลาและวิธีการในการเสียภาษี และการจัดเก็บ โดยจะต้องกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนไว้ ให้รัฐบาลสามารถคาดหมายจำนวนรายได้ที่จะสามารถจัดเก็บได้อย่างมีประสิทธิภาพ และผู้มีหน้าที่เสียภาษีมุ่งความเข้าใจเกี่ยวกับภาษีที่ตนจะต้องเสียและสามารถคำนวณถึงอัตราภาษี ทำให้บริหารจัดการด้านการเงินของตนได้

การที่กฎหมายมีความแน่นอน จะมีผลครอบคลุมไปถึงขอบเขตของการกระทำที่ถือเป็นการหลบหลีกภาษี (Tax Avoidance) หรือการหนีภาษี (Tax Evasion) และความแน่นอนในขอบเขตหน้าที่ของเจ้าพนักงานผู้มีหน้าที่เก็บภาษีสามารถปฏิเสธหรือไม่ยอมรับเทคนิคที่ใช้ในการ

<sup>27</sup> อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 3.

วางแผนจัดการภาษีซึ่งนำไปสู่การหนีภาษีหรือหลบหลีกภาษีในที่สุด หากการจัดเก็บภาษีบางประเภทขาดความแน่นอน จะทำให้การจัดเก็บทำให้ยากลำบาก และเป็นช่องทางก่อให้เกิดการทุจริตและไม่เป็นธรรมต่อผู้เสียภาษี เช่น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ไม่มีราคาตลาด การประเมินมูลค่าจะต้องใช้ความรู้ ความสามารถ และความซื่อสัตย์สุจริตของเจ้าหน้าที่ในการประเมินราคาเป็นสำคัญ เปิดโอกาสเป็นช่องทางที่ทำให้เจ้าหน้าที่ผู้ประเมินร่วมมือกับผู้เสียภาษีทำการทุจริตได้ง่าย

3. หลักความสะดวกในการเสียภาษี (Convenience of Payment) ระบบการจัดเก็บภาษีต้องชัดเจน จัดเก็บตามเวลา มีวิธีการที่สะดวกมากที่สุดกับผู้เสียภาษี และมีการบริหารจัดการเก็บอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ประชาชนได้รับความสะดวกในการเสียภาษี ไม่ก่อให้เกิดเป็นการสร้างภาระให้กับประชาชนผู้เสียภาษี ไม่ควรสร้างความยุ่งยากเพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ประชาชนเกิดความเต็มใจให้การเสียภาษี รวมถึงเจ้าหน้าที่รัฐที่มีหน้าที่จะต้องได้รับความสะดวกในการจัดเก็บ เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ จุดมุ่งหมายของหลักความสะดวก คือ เมื่อประชาชนมีหน้าที่ต้องเสียภาษีอากรให้รัฐ รัฐก็ควรที่จะเป็นฝ่ายอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เสียภาษีในการติดต่อชำระภาษี<sup>28</sup>

4. หลักความประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บ (Economy in Collection) ภาษีอากรที่ดีควรมีความเรียบง่าย (Simplicity) ก่อให้เกิดต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายการจัดเก็บภาษี (Administration Costs) และต้นทุนค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายภาษีอากร (Compliance Costs) ของผู้เสียภาษีต้องอยู่ในระดับอัตราที่ต่ำ เสียค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีและเสียภาษีน้อยที่สุด เพื่อให้โครงสร้างภาษีควรเอื้ออำนวยต่อการใช้นโยบายของรัฐทำให้ได้รับประโยชน์จากรายได้ภาษีอากรมากที่สุด จึงควรใช้ภาษาที่เข้าใจง่ายและไม่ซับซ้อน

อย่างไรก็ดี กฎหมายภาษีอากรมักจะมีจำนวนมาตรามากมายและซับซ้อน ทำให้ผู้เสียภาษีต้องตีความและพิจารณาถึงความรับผิดชอบของตนในการเสียภาษี เนื่องจากป้องกันการหลีกเลี่ยงการเสียภาษีโดยใช้ช่องว่างของกฎหมาย ซึ่งจะสอดคล้องกับหลักความเป็นธรรมในแนวนอน เนื่องจากทำให้บุคคลที่มีฐานะเท่าเทียมกัน ได้รับการปฏิบัติเท่าเทียมกัน ในขณะที่เดียวกันจะสอดคล้องกับหลักความเป็นธรรมในแนวตั้ง กล่าวคือ ผู้มีอศัยช่องว่างกฎหมายในการหลบหลีกภาษีมักเป็นผู้ที่มีความรู้มีรายได้สูง หรือเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่ควรจะต้องเสียภาษีไม่น้อยไปกว่าผู้มีรายได้ต่ำ

<sup>28</sup> ปรีดา นาคเนาวิทิม, เศรษฐศาสตร์การภาษีอากร 1, (กรุงเทพมหานคร : คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2531).

มีปัญหว่า ในบางครั้งหลักการจัดเก็บภาษีอากรที่ดีขัดกันเอง เช่น ภาษีอากรที่สอดคล้องกับหลักความยุติธรรมจะมีรายละเอียดมากและซับซ้อน เพื่อให้บุคคลที่อยู่ในฐานะเดียวกันได้รับการปฏิบัติเหมือนกันและอุดช่องว่างของกฎหมาย ส่งผลให้ขัดต่อหลักความเรียบง่ายที่ต้องการลดต้นทุนในการจัดเก็บภาษี หรือภาษีอากรที่สอดคล้องกับหลักความมีประสิทธิภาพ เช่น การเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากการขายสินค้าหรือบริการ ในอัตราเดียวจะสอดคล้องกับควมมีประสิทธิภาพเนื่องจากมีความเป็นกลางต่อทางเลือกในการบริโภคสินค้าหรือบริการของผู้บริโภค แต่ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมเนื่องจากผู้มีรายได้น้อยต้องเสียภาษีเท่ากับผู้มีรายได้นั้น เมื่อเกิดปัญหาความขัดกันของหลักการจัดเก็บภาษีที่ดีควรให้น้ำหนักกับหลักความเป็นธรรม หากกฎหมายภาษีอากรไม่มีความเป็นธรรม ประชาชนก็จะหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการภาษีสูงขึ้นตามไปด้วย

## 2.2 ลักษณะทั่วไปของการจัดเก็บภาษีจากการให้เช่าทรัพย์สิน

### 2.2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

การจัดเก็บภาษีจากการให้เช่าทรัพย์สิน เป็นภาษีที่เก็บจากทรัพย์สิน (Property Tax) เป็นสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินที่มีรูปร่าง (Tangible) หรือทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง (Intangible) ถือเอาตัวทรัพย์สินที่อยู่ในความครอบครองมาเป็นเกณฑ์ในการจัดเก็บ และแยกการจัดเก็บตามประเภทของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในท้องถิ่นตามมูลค่าของทรัพย์สินที่ทางการกำหนด ซึ่งจะใช้อัตราภาษีที่แตกต่างกันไปตามสภาพท้องถิ่น ประเภท หรือชนิดของการใช้ทรัพย์สิน และจะเรียกเก็บจากผู้ครอบครองหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เป็นการให้ความหมายในลักษณะมุ่งไปที่การครอบครองทรัพย์สิน<sup>29</sup> ซึ่งจะจัดเก็บจากส่วนเกินรายได้หรือทรัพย์สินสมบัติของบุคคลที่สะสมไว้ในรูปแบบของทรัพย์สินตามมูลค่าของทรัพย์สิน ไม่คำนึงว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะก่อให้เกิดรายได้แก่บุคคลเหล่านั้นหรือไม่ ในอัตราที่ขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์ในตัวทรัพย์สินซึ่งจะใช้มูลค่าตลาดหรือราคาตลาดของทรัพย์สินเป็นฐานในการจัดเก็บภาษี

<sup>29</sup> อรรถ ธรรมโน, ความรู้ทั่วไปทางการคลัง (ฉบับปรับปรุง), พิมพ์ครั้งที่ 1, (กรุงเทพมหานคร : บริษัท ไทยวิจัฯและฝึกอบรม จำกัด, 2548).

อาจกล่าวได้ว่า เป็นภาษีที่มีลักษณะจัดเก็บโดยพึงเล็งตัวทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยเก็บจากทรัพย์สินที่เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินเป็นวัตถุที่ถูกเรียกเก็บภาษี (Tax Object) ฐานภาษีจะคิดจากมูลค่าของทรัพย์สิน (Capital Value) ราคาตลาดของทรัพย์สิน ณ ขณะนั้น หรือค่ารายปี (Rental Income) ของทรัพย์สินนั้น แล้วแต่ที่จะกำหนดในกฎหมายทรัพย์สิน<sup>30</sup>

ภาษีทรัพย์สิน เป็นภาษีที่มีการจัดเก็บจากฐานความมั่งคั่งวัดความสามารถในการเสียภาษีจากทรัพยากรที่บุคคลได้เก็บสะสมไว้ในรูปแบบของทรัพย์สิน โดยให้ความหมายของตัวทรัพย์สินเป็นสิ่งสะสมที่มาจากรายได้ของผู้ครอบครองบนแนวคิดที่ว่า ผู้ที่มีทรัพย์สินสมบัติสะสมไว้มาก ย่อมมีความสามารถในการเสียภาษีมากกว่าผู้ที่ไม่มียุทธทรัพย์สมบัติสะสมไว้ เนื่องจากผู้มีทรัพย์สินจะใช้ทรัพย์สินสมบัติดังกล่าวเพื่อเป็นเครื่องมือในการหารายได้ หรือสร้างความมั่งคั่งทางเศรษฐกิจ ดังนั้นการจัดเก็บภาษีจากความมั่งคั่งโดยพิจารณาถึงทรัพย์สินสมบัติที่ถือครองในลักษณะที่เหมาะสม จึงถือว่าเป็นภาษีที่สร้างความเป็นธรรมในสังคมได้ ทั้งนี้ แนวทางในการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่อยู่ในความครอบครอง สามารถแยกพิจารณาได้ 2 วิธี คือ

1) การจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน โดยวิธีทางตรง คือ จัดเก็บจากยอดรวมของมูลค่าทรัพย์สินทุกประเภท เมื่อมีการโอนทรัพย์สินไม่ว่าจะเป็นการให้เปล่าหรือมีค่าตอบแทน

2) การจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน โดยวิธีทางอ้อม คือ จัดเก็บผ่านเงินได้ เช่น ค่าเช่า เงินปันผล ดอกเบี้ยที่ได้รับจากทรัพย์สินในรูปแบบภาษีเงินได้ จึงอาจทำให้เกิดปัญหาการจัดเก็บภาษีซ้ำซ้อน

ภาษีทรัพย์สิน มุ่งจัดเก็บภาษีจากตัวทรัพย์สินของผู้ครอบครองหรือเจ้าของทรัพย์สินเป็นสำคัญ ถือว่าเป็นการเรียกเก็บจากความมั่งคั่งของบุคคลในลักษณะเป็นส่วนเกินของรายได้หรือทรัพย์สินสมบัติที่บุคคลได้สะสมไว้ในรูปแบบของทรัพย์สิน ในลักษณะทรัพย์สินที่มีความคงทนทางกายภาพ (Tangible Property) หมายถึง วัตถุที่มีรูปร่างสามารถเห็นได้ด้วยตา และมีความคงทนถาวรหรือเรียกว่าทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ (Real Property) เช่น ที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น รวมถึงทรัพย์สินที่มีสภาพกายภาพที่มองเห็นได้ด้วยตา สามารถเคลื่อนที่และมีความคงทนน้อยกว่าที่เรียกว่า อสังหาริมทรัพย์ด้วย ซึ่งมีการแบ่งการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินตามประเภทของทรัพย์สินออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

<sup>30</sup> ฉินันท์ จังกาจิตต์, “ปัญหาเกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่:แนวทางแก้ไข,” (ภาคนิพนธ์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2537).

1) ภาษีทรัพย์สินทั่วไป (General Property Tax) เป็นการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจากทรัพย์สินทุกประเภททั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ทุกชนิดที่มีค่าแลกเปลี่ยน และนำมูลค่าทั้งหมดของทรัพย์สินทุกประเภทมารวมกันเพื่อใช้เป็นฐานในการประเมินภาษี ดังนี้

(ก) อสังหาริมทรัพย์ (Real Property) ได้แก่ สิทธิหรือผลประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการปรับปรุงที่ดิน เช่น ถนน สระน้ำ รั้ว สนามหญ้า เป็นต้น

(ข) สังหาริมทรัพย์ (Personal Property) คือ สิทธิหรือผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์ เช่น ทรัพย์สินที่มีตัวตนมองเห็นได้ สามารถเคลื่อนที่โยกย้ายได้ และทรัพย์สินที่ไม่มีรูปตัวตน เช่น สิทธิตามสัญญา สิทธิตามกฎหมาย เป็นต้น

หลักการสำคัญ คือ จัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินทุกชนิดที่ประชาชนถือครอง หากจะยกเว้นหรือลดหย่อนการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สินชนิดหรือประเภทใดต้องประกาศให้ทราบ แม้ว่าผลจากจัดเก็บภาษีจะทำให้รัฐเก็บภาษีได้มากกว่าภาษีชนิดอื่น รายได้จากการจัดเก็บก่อนข้างแน่นอนก็ตาม แต่จะมีข้อยุ่งยากในทางปฏิบัติที่ไม่มีกำหนดตัวทรัพย์สินที่จะถูกเรียกเก็บภาษีไว้แน่นอน ภาระของการแสดงรายการทรัพย์สินตกอยู่กับประชาชนผู้มีหน้าที่เสียภาษี รวมถึงปัญหาในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ต้องกำหนดวิธีการประเมินให้เหมาะสมกับทรัพย์สินชนิดนั้นด้วย ทำให้ไม่มีประเทศใดที่จัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินทุกชนิดที่ประชาชนในประเทศของตนครอบครอง โดยอาจยกเว้นทรัพย์สินบางประเภทหรือยอมให้มีการลดหย่อนมูลค่าของทรัพย์สินบางชนิดก่อนนำมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษี ซึ่งรัฐจะประกาศหลักเกณฑ์ในการลดหย่อนหรือทรัพย์สินที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีให้ประชาชนผู้มีหน้าที่เสียภาษีทราบก่อนการชำระภาษี

2) ภาษีที่จัดเก็บจากทรัพย์สินเฉพาะอย่าง (Selective Property Tax or Specific Property Tax) คือ การจัดเก็บภาษีจากมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทแยกส่วนกัน โดยแบ่งประเภทของทรัพย์สินตามลักษณะของการถือครอง<sup>31</sup> เป็นการเรียกเก็บภาษีเฉพาะอย่างส่วนใหญ่เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่

(ก) ภาษีที่จัดเก็บจากสังหาริมทรัพย์ทั่วไป (Personal Property Tax) เช่น ภาษีที่เก็บจากรถยนต์ ภาษีที่เก็บจากเรือ เป็นต้น

<sup>31</sup> ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, คำอธิบายกฎหมายการคลังและการภาษีอากร ภาคทฤษฎีและหลักกฎหมายภาษีอากร, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2542).

(ข) ภาษีที่จัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ (Real Property Tax) เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีสิ่งปลูกสร้าง ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ เป็นต้น

ภาษีประเภทนี้ ไม่ก่อให้เกิดภาระกับประชาชนที่จะต้องแบกรับภาระภาษีที่จะต้องเสียให้กับรัฐมากเกินไป โดยพิจารณาเลือกเอาชนิดของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีให้ลักษณะกระจายการถือครองทรัพยากรของรัฐ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดต่อประชาชนให้มากที่สุด จึงมีแนวคิดที่จะขยายการจัดเก็บภาษีประเภทนี้เพิ่มขึ้นอีกด้วย

3) ภาษีทรัพย์สินเมื่อโอนเปลี่ยนมือ (Property Transfer Tax) รัฐจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินในขณะที่มีการโอนเปลี่ยนมือ (Transfer) ในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในตัวทรัพย์สินจากผู้โอนไปยังผู้รับโอน หรือเก็บจากกองทรัพย์สินของผู้โอนที่เสียชีวิต หรือโอนให้ในขณะที่ยังมีชีวิตอยู่ ดังนี้

(ก) ภาษีมรดก รัฐจะเรียกเก็บภาษีทรัพย์สินจากกองทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกในขณะที่ถึงแก่ความตาย ถือเป็น การโอนทรัพย์สินครั้งสุดท้ายของเจ้ามรดกผู้ตาย โดยจัดเก็บใน 2 ลักษณะ คือ ถ้าเก็บภาษีจากมรดกของผู้ตายก่อนมีการแบ่งมรดก เรียกว่า “ภาษีมรดก” (Estate Tax) แต่ถ้าเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สินมรดกภายหลังการแบ่งมรดกให้กับทายาทเรียบร้อยแล้ว เรียกว่า “ภาษีการรับมรดก” (Inheritance Tax)

(ข) ภาษีการให้ (Gift Tax) เป็นการเก็บภาษีทรัพย์สินในขณะที่ผู้โอนยังมีชีวิตอยู่ และโอนทรัพย์สินของตนให้แก่ทายาท ทำให้ทรัพย์สินที่โอนไปไม่กลายเป็นทรัพย์สินมรดก เพื่อหลีกเลี่ยงภาษีมรดกที่จะเกิดขึ้นภายหลังในกรณีที่โอนให้แก่ทายาทเมื่อเจ้ามรดกถึงแก่ความตาย

โดยที่ภาษีทรัพย์สินจะเรียกเก็บจากเจ้าของหรือผู้มรดกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ในบางกรณีอาจมีบุคคลอื่นเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน จึงกำหนดให้บุคคลเหล่านั้นมีหน้าที่ต้องเสียภาษีด้วย ดังนี้

1. เจ้าของหรือผู้มรดกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ไม่ว่าจะทรัพย์สินนั้นจะอยู่ในความครอบครองของตนเองหรือผู้อื่น
2. ผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน โดยไม่ได้มีกรรมสิทธิ์
3. ผู้รับจ้าง โดยเสียภาษีตามมูลค่าของการรับจ้าง
4. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามเอกสาร เช่น บริษัทได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือโรงเรือนตามเอกสารหุ้นกู้ เป็นต้น

ทั้งนี้ การครอบครองทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายไม่ถือว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีแต่อย่างใด

สำหรับหลักในการคำนวณภาษีทรัพย์สินของผู้เสียภาษีในแต่ละรายที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน เท่ากับมูลค่าของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี (ฐานภาษีทรัพย์สิน) คูณด้วยอัตรากำหนด จะได้จำนวนภาษีที่คำนวณได้

ตารางที่ 2.6 แสดงวิธีการคำนวณจำนวนภาษีที่ต้องเสีย

$$\text{“จำนวนภาษีที่ต้องเสีย} = \text{มูลค่าของทรัพย์สินแต่ละชิ้น} \times \text{อัตรากำหนด”}$$

อัตรากำหนด หมายถึง อัตราที่เรียกเก็บจากฐานภาษีเพื่อนำไปคำนวณเป็นภาษีที่ต้องเสีย โดยภาษีทรัพย์สินมักจะจัดเก็บในอัตราที่ต่ำ เนื่องจากเป็นการจัดเก็บภาษีเพื่อประโยชน์ในกิจการของท้องถิ่นซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินเท่านั้น มีการกำหนดอัตรากำหนดทรัพย์สินใน 2 รูปแบบ คือ

(ก) กำหนดอัตรากำหนดไว้แน่นอน คือ อาจกำหนดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าหรือราคาประเมินของทรัพย์สิน หรือกำหนดเป็นจำนวนเงินตามราคาของทรัพย์สินในลักษณะอัตรากำหนดก้าวหน้าเมื่อราคาทรัพย์สินสูงขึ้น ต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นด้วย

(ข) กำหนดอัตรากำหนดเป็นรายปีตามความต้องการของรัฐบาลท้องถิ่น โดยจะมีการประกาศอัตรากำหนดในทุก ๆ ปี จะคำนึงถึงความต้องการรายได้ของรัฐบาลท้องถิ่นที่ควรจะได้รับจากภาษีประเภทนี้ ความจำเป็นเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย และราคาประเมินทรัพย์สินในท้องถิ่นประกอบกัน ซึ่งในหลักการแล้วภาษีทรัพย์สินถือเป็นหลักรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

โดยการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินมีการกำหนดอัตรากำหนดไว้ 3 ประเภท

(1) อัตราคงที่ (Flat Rate) เป็นการจัดเก็บภาษีในอัตราที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลง และกำหนดอัตรากำหนดแบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่จัดเก็บ

(2) อัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) อัตรากำหนดจะเพิ่มสูงขึ้นเมื่อฐานภาษีเพิ่มขึ้น โดยลักษณะของอัตรากำหนดก้าวหน้าไม่จำเป็นต้องกำหนดให้อัตรากำหนดสูงขึ้นในแต่ละช่วงเท่ากันเสมอไป แต่จะใช้อัตรากำหนดในลักษณะนี้กับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเมื่อมีการโอนเปลี่ยนมือ เช่น ภาษีมรดก



(3) อัตราถดถอย (Regressive Rate) เป็นการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในอัตราที่ตรงกันข้ามกับอัตราก้าวหน้า คือ จะเก็บในอัตราที่ลดลงตามสัดส่วนเมื่อฐานภาษีสูงขึ้น แต่อัตราอัตราก้าวหน้าไม่จำเป็นต้องลดลงในทุกช่วงของฐานที่มีการเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ดี ยังคงมีข้อสังเกตเกี่ยวกับอัตราภาษีทรัพย์สิน คือ

(1) อัตราภาษีจะต่ำและมีลักษณะเป็นอัตราก้าวหน้าหรือถดถอยหลัง เนื่องจากต้องการสนับสนุนให้ อปท. สามารถจัดเก็บภาษีทรัพย์สินได้ เพราะภารกิจของ อปท. ไม่ได้มุ่งเน้นการกระจายรายได้ของประชาชน จึงต้องพิจารณาถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในแต่ละท้องถิ่นเป็นฐานภาษี การกำหนดอัตราก้าวหน้าจะทำให้ อปท. สามารถจัดเก็บรายได้และมีรายได้เพียงพอในการบริหารงานตามปกติ โดยไม่ได้คำนึงว่าทรัพย์สินนั้นก่อให้เกิดรายได้แก่เจ้าของทรัพย์สินหรือไม่ ดังนั้น หากกำหนดอัตราก้าวหน้าไว้สูงจะก่อให้เกิดภาระแก่เจ้าของทรัพย์สินและทำให้จัดเก็บภาษีได้ยาก

(2) อัตราภาษีในแต่ละท้องถิ่นจะใกล้เคียงกันมาก แม้ว่าแต่ละท้องถิ่นจะสามารถประเมินราคาทรัพย์สินและกำหนดอัตราก้าวหน้าที่แตกต่างกันได้โดยอิสระจากกัน แต่อัตราภาษีในท้องถิ่นที่มีพื้นที่ใกล้เคียงกันมักจะเป็นอัตราเดียวกันหรือ ใกล้เคียงกันมาก เพื่อป้องกันการโยกย้ายถิ่นที่อยู่และถิ่นที่ประกอบการ เนื่องจากถ้ามีการเรียกเก็บภาษีในอัตราที่แตกต่างกัน อาจก่อให้เกิดแรงกระตุ้นให้มีการโยกย้ายถิ่นที่อยู่ เมื่อมีการย้ายถิ่นที่อยู่กันมากส่งผลให้ราคาทรัพย์สินในบริเวณนั้นลดต่ำลง มีผลทำให้ อปท. มีรายได้ลงน้อยลงตามไปด้วย อปท. ที่ใกล้เคียงกันมักจะร่วมกันกำหนดประเมินราคาทรัพย์สินและอัตราก้าวหน้าที่เรียกเก็บ เพื่อป้องกันการสูญเสียฐานภาษีจากการโยกย้ายถิ่นที่อยู่

(3) การกำหนดอัตราก้าวหน้าขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน การเก็บภาษีจากที่ดินมักกำหนดอัตราก้าวหน้าแตกต่างกันตามลักษณะของการใช้ประโยชน์ในที่ดิน มักปรากฏว่า ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม หรือเพื่อกิจการสาธารณูปโภคประโยชน์สาธารณะ จะเสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และกำหนดให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามสมควรต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงกว่าปกติ เพื่อกระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ ลดการถือครองกักตุนที่ดิน

### 2.2.2 การประเมินมูลค่าราคาทรัพย์สิน

เป็นวิธีการสำคัญสำหรับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินจะเสียภาษีเป็นจำนวนเท่าใดจะต้องทราบมูลค่าของทรัพย์สินนั้นก่อน จึงจะนำมูลค่านั้นมาคูณด้วยอัตราภาษีที่จัดเก็บ ซึ่งรายได้จากภาษีประเภทนี้จะขึ้นอยู่กับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย

มูลค่าของทรัพย์สิน (Value) คือ การกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อสนองความต้องการของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ซึ่งจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับประสบการณ์ การศึกษา ความรู้ความสามารถในการพิจารณาของแต่ละบุคคล จึงจำเป็นต้องหาวิธีการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินให้เป็นที่ยอมรับตามความต้องการ หรือประโยชน์ในการใช้สอยในด้านใดด้านหนึ่งของทุกคน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Value Assessment) เป็นการประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อตอบสนองความต้องการหรือประโยชน์ของบุคคล ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยคุณค่าของทรัพย์สินที่ได้รับการประเมินนั้น ต้องเป็นที่ยอมรับของคนส่วนใหญ่ที่เกี่ยวข้องหรือต้องการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น เพื่อนำเอามูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการประเมินเป็นฐานภานำไปคำนวณหาอัตราภาษีที่ต้องชำระต่อไป ด้วยการนำเอาหลักการในทางคณิตศาสตร์และเศรษฐศาสตร์มาใช้เป็นเครื่องมือในการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินว่ามีมูลค่ามากน้อย คือ

(1) ความต้องการของสังคมในการใช้ทรัพย์สิน หรือประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สิน คือ ถ้าทรัพย์สินนั้นสามารถสนองตอบความต้องการของคนในสังคมได้มากเพียงใด ย่อมมีผลให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้น

(2) จำนวนทรัพย์สินที่มีอยู่ ถ้าทรัพย์สินนั้นมีปริมาณหรือจำนวนน้อย ไม่เพียงพอต่อความต้องการของสังคมในขณะนั้น ย่อมส่งผลให้ทรัพย์สินมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นเช่นเดียวกัน

หลักเกณฑ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความนิยมอยู่ 3 วิธี<sup>32</sup> ดังนี้

1) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market – Comparison Approach) เป็นวิธีที่ง่ายและชัดเจนที่สุด โดยพิจารณาหามูลค่าของราคาตลาด (Market Value) แล้วนำมาวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ เป็นการเปรียบเทียบโดยตรงกับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่กำลังทำการประเมินราคาอยู่ในชุมชนนั้นเพื่อให้ได้มูลค่าออกมา

ตารางที่ 2.7 แสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน

“มูลค่าทรัพย์สิน = ราคามูลค่าทรัพย์สินอีกหนึ่งที่ขายไปแล้ว”
---

<sup>32</sup> คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน กระทรวงมหาดไทย.

หากมีข้อมูลการซื้อขายตลาดต่างวาระและสถานที่เพียงพอและปรับแก้ไขข้อมูลส่วนต่างๆ เพื่อให้เปรียบเทียบได้กับข้อมูลทรัพย์สินที่กำลังประเมินราคาก็จะทำให้ได้มูลค่าของทรัพย์สิน<sup>33</sup> โดยมีหลักที่ใช้อ้างอิงมาจากความเชื่อที่ว่า มูลค่าของทรัพย์สินควรจะเท่ากับราคาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ผู้อื่นขายได้ แล้วนำมาคำนวณภาษีที่จะต้องเสีย

สำหรับการพิจารณาราคาตลาดของทรัพย์สิน ต้องคำนึงถึงปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าในการเปรียบเทียบของทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร คุณภาพของอาคาร เป็นต้น รวมถึงมีข้อคำนึงที่ต้องพิจารณาประกอบด้วย เช่น การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้เคียงกัน วัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน ขนาดและลักษณะทางกายภาพต่าง ๆ ที่สำคัญจะต้องเป็นการซื้อขายที่ใกล้เคียงในเวลาทำการประเมินหรือล่วงเลยมาไม่นาน หากมีข้อใดข้อหนึ่งที่แตกต่างกันมากก็จะทำให้ผลการประเมินราคาตลาดแตกต่างกันไป ซึ่งวิธีนี้เป็นประโยชน์สำหรับผู้ที่ต้องการทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในขณะนั้น ซึ่งวิธีนี้เป็นที่นิยมใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกันมากที่สุด เพราะสามารถนำไปใช้กับทรัพย์สินได้ทุกชนิด และง่าย แต่ปัญหาสำคัญของวิธีนี้ คือ ถ้าไม่มีทรัพย์สินอื่นที่นำมาเปรียบเทียบ เนื่องจากไม่มีการขาย หรือมีการแปรผันของราคาซื้อขายในตลาดก็จะทำให้การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินยากขึ้น หรือไม่ได้มูลค่าที่ถูกต้อง

2) วิธีคิดจากรายได้ของทรัพย์สิน (Income – Capitalization Approach) เป็นการวิเคราะห์มูลค่าโดยอิงจากรายได้เป็นหลัก คำนวณมูลค่าปัจจุบันจากการคาดคะเนรายได้ในอนาคตแล้วแปลงค่าผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในอนาคตกลับมาเป็นมูลค่าของทรัพย์สินในปัจจุบัน ซึ่งหลักการของวิธีนี้คือ “มูลค่าของทรัพย์สินควรเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้ทรัพย์สินนั้นในอนาคต” โดยที่มูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งหมด หมายถึง ผลรวมของรายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินในอนาคตและคำนวณกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมจะนำมาประยุกต์ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวเอง (Income Producing Property)

## ตารางที่ 2.8 แสดงวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน

“มูลค่าทรัพย์สิน = มูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้ทรัพย์สินนั้นในอนาคต”

<sup>33</sup> ไพโรจน์ ช่างศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์สุธาสิน, 2538).

แนวคิดนี้ทำให้ข้อสังหาริมทรัพย์จะมีมูลค่าขึ้นได้ จะอ้างอิงกับความสามารถในการสร้างรายได้เป็นสำคัญ ดังนั้น ทรัพย์สินที่สร้างรายได้ได้มากกว่าหรือสูงกว่าจะต้องมีมูลค่าสูงกว่าตามไปด้วย โดยมีวิธีการประเมินจากรายได้ 3 ขั้นตอนหลัก คือ ประเมินรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน หักด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริงสุดท้ายนำรายได้ที่เป็นจริงหักด้วยค่าใช้จ่าย เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน ค่าการจัดการ ค่าบำรุงรักษา จะได้รายได้สุทธิแล้ว นำมาเข้าสู่สูตร  $V = I / R$  โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยเท่ากับอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด<sup>34</sup>

วิธีการประเมินมูลค่าจากรายได้ เหมาะสำหรับการประเมินทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากค่าเช่า เช่น โรงแรม หอพัก รีสอร์ท เป็นต้น แต่ข้อด้อยของวิธีนี้ คือ การไม่มีมาตรฐานในการคิดค่าเช่าและค่าใช้จ่ายของทรัพย์สิน ทำให้การประมาณรายได้ในอนาคตไม่แน่นอนและไม่น่าเชื่อถือจากบุคคลอื่น ประกอบกับปัจจัยแวดล้อมอื่นโดยรอบ เช่น ทำเลที่ตั้ง บริการสาธารณะต่าง ๆ ที่ทรัพย์สินได้ประโยชน์ก็ไม่สามารถตีราคาคำนวณออกมาเป็นตัวเงินได้

3) วิธีคิดจากมูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) การกำหนดมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน เป็นความสัมพันธ์ของต้นทุนการผลิตกับมูลค่า หลักสำคัญ คือ มูลค่าของสิ่งหนึ่งจะเท่ากับต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน หรือทรัพย์สินควรมีค่าเท่ากับต้นทุนทดแทนในการจัดหาทรัพย์สินอันใหม่ที่ใช้แทนกันได้ในปัจจุบัน หักด้วยค่าเสื่อมราคาของการใช้ทรัพย์สินนั้นไปแล้วตามสมควร ซึ่งต้นทุนในการผลิตทรัพย์สินใหม่ คือ การประมาณการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ให้เหมือนเดิมทุกประการ ไม่ว่าจะป็นวัสดุก่อสร้าง แบบเดิม การออกแบบตาม

<sup>34</sup> อนุชา กุลวิสุทธิ, “ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ การประเมินและวิเคราะห์มูลค่าอสังหาริมทรัพย์,” สืบค้นเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2562, จาก <http://www.home.co.th>.

ส่วนประกอบเดิม แต่ก็ยังมีข้อจำกัดที่อาจสร้างขึ้นไม่ได้ใหม่เหมือนเดิมทุกประการ เนื่องจากยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไป จึงต้องก่อสร้างในรูปแบบใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์การใช้สอยในรูปแบบเดิม จึงเรียกต้นทุนในลักษณะนี้ว่า ต้นทุนทดแทน

วิธีการประเมินอสังหาริมทรัพย์ตามแนวคิดนี้ คือ ประเมินการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น<sup>35</sup> โดยปกติช่วงที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ตกต่ำจะเป็นช่วงเดียวกับที่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น ถ้านำการประเมินราคาโดยคิดจากต้นทุนมาใช้บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้ อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดไปจากความเป็นจริงได้ ส่วนใหญ่วิธีการประเมินนี้จะใช้กับทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อการลงทุน เช่น อาคารสำนักงาน อาคารโรงงาน เป็นต้น ซึ่งในทางบัญชีจะบันทึกเป็นราคาต้นทุนหรือหักเป็นค่าเสื่อมไว้

## 2.3 โครงสร้างการจัดเก็บภาษีจากการให้เช่าทรัพย์สิน

### 2.3.1 การจัดเก็บภาษีตามประมวลรัษฎากร

ประมวลรัษฎากรกำหนดให้ผู้มีรายได้อาจได้จากการให้ผู้อื่นเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นบุคคลผู้มีรายได้อาจได้จากการให้เช่า จะต้องนำเงินได้ที่ได้รับจากค่าเช่าไปรวมคำนวณเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา 40 (5) และสัญญาเช่า ถือเป็นตราสารประเภทหนึ่งที่ถูกกำหนดให้จะต้องเสียค่าอากรแสตมป์ตามข้อ 1 บัญชีแนบท้ายประมวลรัษฎากร ในขณะเดียวกันยังต้องนำเงินได้ที่ได้รับจากค่าเช่าไปเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าที่อาจได้รับหรือที่เรียกว่า “ค่ารายปี” ตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 อีกด้วย จะเห็นว่าผู้มีรายได้อาจได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน จะมีภาระในการชำระภาษีในแต่ละปีซ้ำซ้อนกันในลักษณะต้องนำเงินได้ในจำนวนเดียวกันไปคำนวณเพื่อชำระภาษีถึง 2 ครั้ง ในฐานะเป็นเงินได้พึงประเมิน ตามมาตรา 40 (5) แห่งประมวลรัษฎากร และเป็นค่ารายปี ตามมาตรา 8 พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน ดังนั้น ผู้ให้เช่าทรัพย์สินจึงมีการแยกสัญญาออกเป็นสัญญาเช่า และสัญญาให้บริการ โดยภาระภาษีของสัญญา

<sup>35</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 33.

เช่า ประกอบด้วย ภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และอากรแสตมป์<sup>36</sup> สำหรับสัญญาให้บริการ ถือเป็นกรให้บริการอย่างหนึ่ง ซึ่งผู้ประกอบการที่ให้บริการในทางธุรกิจเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี จึงอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มด้วย ตามมาตรา 77/2 แห่งประมวลรัษฎากร แต่จะไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมถึงไม่ต้องนำสัญญาชำระอากรแสตมป์ด้วย<sup>37</sup>

### 2.3.2 การจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน จัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 โดยเรียกเก็บจากฐานภาษีค่าเช่ารายปี ในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี โดยได้กำหนดนิยามของค่ารายปี หมายถึงจำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ ซึ่งเป็นการคำนวณภาษีบนฐานรายได้ (Income Base) โดยทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นทรัพย์สินเชิงพาณิชย์ ก่อให้เกิดรายได้ เช่น อาคารพาณิชย์ โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับอาคาร โรงเรือนให้เช่า โกดังเก็บสินค้า อาคารสำนักงานให้เช่า ศูนย์การค้า เป็นต้น แต่จะยกเว้นให้กับโรงเรือนที่ใช้อยู่อาศัยเอง โรงเรือนที่เปิดวางไม่ได้ใช้ประโยชน์ ซึ่งกำหนดให้องค์การบริหารส่วนท้องถิ่นเป็นผู้เก็บภาษีประเภทนี้ แต่เนื่องจากฐานภาษีแคบทำให้จัดเก็บภาษีได้น้อย

จะเห็นได้ว่า พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินฉบับนี้ ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานาน จึงไม่ตอบสนองกับสถานการณ์ในปัจจุบัน มีปัญหาในการประเมินภาษีจากฐานรายได้ ซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ ข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษีค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปี และการเรียกเก็บอัตราภาษีที่สูงเกินไป รวมถึงการแสดงค่ารายปีและผู้เสียภาษียางานต่อ อปท. มักจะไม่ใช่ค่าเช่าที่แท้จริงที่ผู้ให้เช่าได้รับ ประกอบกับกฎหมายภาษีโรงเรือนกำหนดให้เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจจะใช้มูลค่าตามสัญญาเช่าที่ ผู้ให้เช่าแสดงเป็นฐานในการกำหนดรายค่าปี แต่ก็ไม่เป็นการเด็ดขาดว่าจะต้องยึดถือตามมูลค่าของสัญญาเช่านั้น เป็นการเปิดโอกาสให้เจ้าหน้าที่ผู้ประเมินสามารถใช้อดุลพินิจในการพิจารณาค่าเช่าที่สมควรได้ในปีหนึ่ง

<sup>36</sup> อัตราทุกจำนวนเงิน 1,000 บาท หรือเศษของเงิน 1,000 บาท แห่งค่าเช่าหรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า ตามบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แนบท้ายประมวลรัษฎากร.

<sup>37</sup> “ข้อหาหรือกรมสรรพากร เลขที่หนังสือ กค 0706/6408 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2549,” สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2563, จาก <https://www.rd.go.th/publish/32024.0.html>.

ประกอบกับ อปท. ไม่มีมาตรการในการบังคับ ตรวจสอบหรือสืบหาผู้ที่ต้องเสียภาษีที่แท้จริง<sup>38</sup> ไม่ได้กำหนดราคาเช่ามาตรฐานกลางภายในขอบเขตพื้นที่ไว้ให้เป็นฐานในการเปรียบเทียบค่าเช่าที่ควรจะได้รับจากการให้เช่าตามสัญญา จึงทำให้เกิดการหลบหลีกภาษีเกิดขึ้น ส่งผลให้ อปท. ไม่สามารถจัดเก็บภาษีได้ตามเป้าหมายที่ตรงไว้ จึงมีรายได้ไม่เพียงพอให้การพัฒนาท้องถิ่น อีกทั้งยังก่อให้เกิดความเหลื่อมล้ำในสังคม เนื่องจากผู้ที่มีทรัพย์สินมาก มีความมั่งคั่งสามารถจัดการด้านภาษี วางแผนการเสียภาษีจากเงินได้จากการให้เช่า โดยการจัดทำสัญญาเช่าแยกออกเป็นหลายรูปแบบโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการหลบหลีกภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าว เนื่องจากอัตราภาษีที่สูง และความซับซ้อนของการเสียภาษี รวมถึงปัญหาการผลักภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินให้กับผู้เช่าโดยกำหนดเป็นข้อตกลงระบุในสัญญาเช่าระหว่างกัน เนื่องจากรัฐไม่มีมาตรการในการบังคับ ตรวจสอบผู้ที่ต้องเสียภาษีที่แท้จริง มีผลให้ผู้เช่ากลายเป็นผู้รับภาระทั้งค่าเช่า ค่าบริการ และภาษีที่เกิดขึ้นจากนิติกรรมดังกล่าวทั้งหมด รวมถึงการกำหนดค่าปรับและบทลงโทษสำหรับผู้หลีกเลี่ยงภาษียังมีอยู่ในระดับที่ต่ำ<sup>39</sup>

จากปัญหาที่กล่าวมา ทำให้ภาครัฐมีแนวคิดที่จะปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องการเรียกเก็บภาษีโรงเรือนฯ โดยจัดทำกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขึ้นใช้บังคับแทนกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน เพื่อให้ระบบจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีประสิทธิภาพและเป็นธรรมมากขึ้น มีกระบวนการจัดเก็บภาษีที่มีลักษณะเป็นการกระจายอำนาจการจัดเก็บภาษีให้แก่ อปท. และมีระบบการตรวจสอบการประเมินภาษีของเจ้าหน้าที่รัฐ รวมถึงเป็นเครื่องมือกระตุ้นให้มีการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด<sup>40</sup>

### 2.3.3 การจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

โดยที่ มีประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เมื่อ

<sup>38</sup> ดวงมณี เสาวกุล, “กฎหมาย (ภาษี) ที่ดิน : ประเด็นสำคัญที่ควรพิจารณาเพื่อการปฏิรูป,” ในการประชุมเวที (TRF Forum) เรื่อง “การเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ การแข่งขันทรัพยากรที่ดิน และกฎหมายที่ดิน: ประเด็นปัญหาและแนวทางปฏิรูป” วันที่ 6 มีนาคม 2558.

<sup>39</sup> เพิ่งอ้าง.

<sup>40</sup> สำนักกรรมการ 1 สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, รายงานการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมการการคลัง การธนาคาร และสถาบันการเงิน สภานิติบัญญัติแห่งชาติ เรื่อง การพิจารณาศึกษาร่างกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.

วันที่ 12 มกราคม 2562 และให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศ (วันที่ 13 มกราคม 2562) สำหรับการจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ จะเริ่มใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป โดยให้ยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 รวมถึงพระราชบัญญัติ พระราชกำหนด ประกาศ คณะปฏิวัติที่เป็นฉบับปรับปรุงแก้ไขของพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับดังกล่าว

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มีจุดมุ่งหมายที่สำคัญคือ ช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคม ลดการถือครองที่ดินเพื่อเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มการกระจายอำนาจไปสู่ท้องถิ่น โดยยังคงให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ในการจัดเก็บภาษีจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตอำนาจของตนให้เป็นรายได้ของ อปท. และผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีแก่เจ้าหน้าที่ตามรายการที่ตนเองสามารถประเมินภาษีที่ต้องเสียได้ในเบื้องต้น

ตารางที่ 2.9 แสดงความคล้ายกันของพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 และ

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

รายการ	พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือน และที่ดิน พ.ศ.2475	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562
ผู้มีหน้าที่จัดเก็บภาษี	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	

โดยที่กฎหมายภาษีที่ดินฉบับนี้ได้เปลี่ยนแปลงโครงสร้างการจัดเก็บภาษีจากภาษีโรงเรือนและที่ดินไปมาก กล่าวคือ เจ้าหน้าที่ของ อปท. ที่แต่เดิมจะทำหน้าที่เพียงประเมินตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน กลายเป็นจะต้องมีหน้าที่จัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อแสดงประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงรายละเอียดที่จำเป็นต่อการประเมินภาษี ประกาศไว้ ณ สำนักงานหรือที่ทำการของ อปท. หรือสถานที่อื่นด้วย รวมทั้งจัดส่งข้อมูลให้แก่ผู้เสียภาษีแต่ละรายทราบ หากผู้เสียภาษีเห็นว่าไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง สามารถยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อขอแก้ไขข้อมูลให้ถูกต้องได้ ในกรณีที่การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนแปลงไป มีผลทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง



ต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือลดลง ผู้เสียภาษีต้องแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 60 วันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลง หรือรู้ถึงเหตุดังกล่าว อีกทั้ง ฐานภาษีที่ใช้เรียกเก็บจะมาจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประกาศกำหนดโดยกรมธนารักษ์ที่จะมีการประเมินใหม่ในทุก ๆ 4 ปี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของอาคารชุด รวมถึงผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ ฐานภาษี คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินร่วมกับสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งการอัตราภาษีจะแตกต่างกันไปในแต่ละประเภทของทรัพย์สินและการใช้ประโยชน์ แบ่งออกเป็น 4 ประเภท<sup>41</sup> คือ

- (1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
- (2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
- (3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (1) และ (2)
- (4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ให้จัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งการคำนวณภาษีที่ต้องเสียในแต่ละปี จะคำนวณจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมูลค่าที่ดินจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ในกรณีของห้องชุดจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ<sup>42</sup> โดยกรมธนารักษ์จะเป็นผู้จัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินต่าง ๆ ให้แก่ อปท.<sup>43</sup> และ อปท. จะประกาศราคาประเมิน อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็น ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ของแต่ละปี<sup>44</sup>

อาจกล่าวถึงความแตกต่างระหว่างพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 และพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ได้ ตามตาราง ดังนี้

<sup>41</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 37.

<sup>42</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 35.

<sup>43</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 36.

<sup>44</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 39.

ตารางที่ 2.10 การเปรียบเทียบภาระภาษีทรัพย์สิน

รายการ	พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562
ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง	เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองทรัพย์สิน ในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษี
ทรัพย์สินที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษี	ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ฐานภาษี	รายได้ที่เกิดจากการทำประโยชน์ของทรัพย์สิน - ค่ารายปี (ค่าเช่าที่อาจเรียกเก็บได้เป็นรายปี)	มูลค่าของทรัพย์สิน - ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง - เฉพาะตัวโครงสร้างอาคาร ไม่รวมส่วนควบ <sup>45</sup>
อัตรากำหนด	ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี	แบ่งออกเป็น 4 ประเภท แต่ละประเภทอัตรากำหนดไม่เกินร้อยละที่กำหนดตามลักษณะและการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินจริงบนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
การใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่	เจ้าหน้าที่อาจใช้ดุลพินิจในการประเมินค่ารายปีได้	ลด/ตัดโอกาสการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ เนื่องจากมีประเมินมูลค่าของทรัพย์สินไว้อย่างชัดเจน

<sup>45</sup> ชุมพล สุวรรณกิจบริหาร กล่าวในเวทีสัมมนาวิชาการ “ไขข้อข้องใจภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง,” จัดโดยหอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ณ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.

## 2.4 หลักการต่อต้านการกระทำคามผิดเกี่ยวกับภาษี

จากที่กล่าวมาในหัวข้อที่แล้วเกี่ยวกับหลักการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน ทำให้เห็นถึงสภาพปัญหาและข้อจำกัดของภาษีโรงเรือนและที่ดินทำให้ปัจจุบันมีการจัดทำสัญญาในหลากหลายรูปแบบตามวัตถุประสงค์ของคู่สัญญา ซึ่งภาระภาษีอากรของสัญญาแต่ละรูปแบบแตกต่างกันออกไปตามสาระสำคัญ ด้วยเหตุนี้ คู่สัญญาสามารถหาทางวางแผนและกระทำการต่าง ๆ เพื่อที่จะลดจำนวนภาษีอากรที่จะต้องเสียลงหรือทำให้ไม่ต้องเสียภาษีอากรเลย โดยอาจทำการแยกส่วนของสัญญา การเลือกทำสัญญาตามวัตถุประสงค์ การกำหนดค่าตอบแทนของสัญญาให้น้อยลง การเปลี่ยนรูปค่าตอบแทนในสัญญา ฯลฯ วิธีการดังกล่าวทำให้คู่สัญญาเสียภาษีน้อยลง แต่รัฐขาดรายได้จัดเก็บภาษีได้น้อยลงตามไปด้วย

การพิจารณาว่าการกระทำใดเป็นการวางแผนภาษีอากร การหนีภาษี และการหลบหลีกภาษีอากรที่มีความแตกต่างกัน ดังนี้ ผู้วิจัยจึงขออธิบายถึงความหมายของการกระทำทั้ง 3 รูปแบบก่อนแล้วจึงอธิบายถึงความแตกต่างและมาตรการตอบโต้ที่รัฐดำเนินการต่อไป

### 2.4.1 ความหมายของการวางแผนภาษีอากร การหลบหลีกภาษี และการหนีภาษี

1. การวางแผนภาษีอากร (Tax Planning) หมายถึง การตัดสินใจเตรียมการเพื่อกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคต โดยกำหนดวัตถุประสงค์และวิธีการดำเนินการไว้ล่วงหน้า เป็นการกำหนดวิธีการปฏิบัติงานทั้งในระยะสั้นและระยะยาวเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้โดยมีข้อจำกัดของทรัพยากรและระยะเวลาเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย<sup>46</sup> มีนักวิชาการหลายท่านได้ให้ความหมายไว้ ดังนี้

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม ให้ความหมายว่า การกำหนดวิธีปฏิบัติไว้ล่วงหน้าหรือการเตรียมการเพื่อการเสียภาษีให้ถูกต้องครบถ้วนและประหยัด การทำให้ไม่ต้องเสียภาษีหรือเสียภาษีน้อยที่สุด โดยใช้วิธีการที่ไม่ผิดกฎหมาย (Legal Means) รวมถึงการจัดการธุรกิจหรือการงานส่วนตัวเพื่อช่วยให้การเสียภาษีน้อยที่สุดด้วย<sup>47</sup>

<sup>46</sup> สุเทพ พงษ์พิทักษ์, การวางแผนภาษีอากร, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิจิตร ทนายความบัญชี และธุรกิจ, 2541).

<sup>47</sup> ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม, การวางแผนภาษีอากร (Tax planning), พิมพ์ครั้งที่ 3, (กรุงเทพมหานคร : สถาบัน T.Training Center, 2551).

สุเทพ พงษ์พิทักษ์ ให้ความหมายว่า เป็นการตัดสินใจเตรียมการเพื่อการปฏิบัติในอนาคตเกี่ยวกับภาษีอากรทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะให้การเสียภาษีอากรและการปฏิบัติการเกี่ยวกับภาษีอากรเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายภาษีอากรและต้องเสียภาษีอากรเป็นจำนวนน้อยที่สุดหรือประหยัดที่สุด<sup>48</sup>

จรัสศักดิ์ รอดจันทร์ ให้ความหมายว่า การวางแผนภาษีอากรอย่างมีคุณธรรม คือ การทำธุรกรรมของบุคคลที่ถูกต้องตามรูปแบบที่กฎหมายกำหนดและสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย เพื่อการได้รับสิทธิประโยชน์จากภาษี<sup>49</sup>

ผู้วิจัยเห็นว่า การวางแผนภาษีอากร เป็นการกำหนดวิธีปฏิบัติไว้ล่วงหน้า เพื่อเตรียมการหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะการเป็นพลเมืองผู้เสียภาษีในฐานะบุคคลธรรมดา นิติบุคคลมีความประสงค์ต้องการจะบรรเทาภาระภาษีให้น้อยลง ไม่ต้องการเสียภาษีมากจนเกินไปหรือชำระภาษีเพิ่ม หรือเสียเบี้ยปรับโดยใช่เหตุ โดยใช้วิธีการที่ถูกต้องและประหยัดตามสิทธิประโยชน์ทางภาษี สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย และยังเป็นการบริหารจัดการทางภาษีอากร (Tax Management) ซึ่งจะเริ่มต้นวางแผนภาษีอากรตั้งแต่การประกอบธุรกิจที่ก่อให้เกิดความรับผิดชอบในการเสียภาษี ตลอดจนการทำนิติกรรมสัญญาหรือธุรกรรมใด เพื่อให้บรรลุเป็นผลสำเร็จของธุรกิจนั้น เนื่องจากภาษีอากรเป็นภาระในด้านค่าใช้จ่ายที่เกิดควบคู่ไปกับการประกอบธุรกิจ การวางแผนภาษีที่จะทำได้ผลดีจึงจะต้องเริ่มทำตั้งแต่เริ่มต้นการประกอบธุรกิจ และทำต่อเนื่องไปอย่างเป็นระบบ ทั้งยังเกี่ยวข้องกับการทำนิติกรรมสัญญาหรือธุรกรรมทั่วไปด้วย ดังนี้ การวางแผนภาษีอากรจึงเกี่ยวข้องกับการดำเนินชีวิตของบุคคลด้วย

#### วัตถุประสงค์ของการวางแผนภาษีอากร

- 1) เพื่อให้กิจการที่มีวางแผนภาษีเสียภาษีในจำนวนเงินที่น้อยที่สุด โดยมีเป้าหมายสำคัญต้องชำระภาษีอากรให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ
- 2) เพื่อเตรียมการแก้ไขปัญหาในการเสียภาษีอากรที่อาจเกิดขึ้น
- 3) เพื่อประหยัดหรือลดค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากการเสียภาษีอากรไม่ถูกต้อง
- 4) ลดต้นทุนการดำเนินการหรือเพิ่มกำไรสุทธิโดยใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร

<sup>48</sup> อ่างแก้ว เสงอรุณรัตน์ 12.

<sup>49</sup> จรัสศักดิ์ รอดจันทร์, “คุณธรรมกับการวางแผนภาษี ตอน การหนีภาษีและ การหลบหลีกภาษีที่ขอมรับไม่ได้,” สรรพากรศาสตร์ ปีที่ 60 ฉบับที่ 5 พฤษภาคม 2556.

กรณีศึกษาของการวางแผนภาษีที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ ดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 4970/2549<sup>50</sup> บริษัท ป. เป็นเจ้าของอาคารที่ใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ป. ได้แบ่งพื้นที่จำนวน 14,026 ตารางเมตร ให้บริษัทในเครือเช่าเป็นที่ตั้งสำนักงานและสถานประกอบการ โดยใช้อุปกรณ์ที่รื้อถอนได้กันเป็นฝาผนังและแนวเขตพื้นที่ และทำสัญญาให้บริการและอำนวยความสะดวกแก่บริษัทในเครือ โดยรับผิดชอบจัดระบบความเย็นตามกำหนดเวลา และให้ใช้บริการส่วนกลางอื่น ๆ แยกเป็นสัญญาต่างหากจากกัน และคิดค่าเช่ากับค่าตอบแทนการให้บริการและอำนวยความสะดวกแยกต่างหากจากกันด้วย

เหตุที่มีการแยกสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและสัญญาให้บริการและอำนวยความสะดวกต่างหากออกจากกัน เนื่องจากบริษัท ป. จะต้องนำทั้งค่าเช่าและค่าบริการไปรวมเป็นฐานในการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (อัตราร้อยละ 12.5) แต่หากแยกสัญญาต่างหากจากกันนำเฉพาะค่าเช่าไปเป็นฐานในการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ส่วนค่าบริการก็จะเสียเพียงภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ซึ่งทำให้เสียภาษีน้อยลง

กรณีนี้กรมสรรพากรเห็นว่า บริษัท ป. จะต้องนำค่าเช่าพื้นที่มาเสียภาษีมูลค่าเพิ่มด้วย เนื่องจากเห็นว่าเป็นสัญญาให้บริการทั้งหมด ไม่ใช่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับสัญญาให้บริการอำนวยความสะดวกแยกต่างหากจากกัน จึงประเมินให้บริษัท ป. เสียภาษีมูลค่าเพิ่มส่วนของค่าเช่าพื้นที่พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

บริษัท ป. อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาแล้วมีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์

บริษัท ป. เป็นโจทก์ยื่นฟ้องกรมสรรพากรเป็นจำเลย ต่อศาลภาษีอากรกลางขอให้เพิกถอนการประเมินและคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ซึ่งศาลภาษีอากรกลางพิจารณาแล้วพิพากษาให้เพิกถอนการประเมินและคำวินิจฉัยอุทธรณ์

ศาลฎีกาแผนกคดีภาษีอากรวินิจฉัยว่า โจทก์นำอาคารสำนักงานใหญ่ให้บริษัทในเครือหลายบริษัทเช่าพื้นที่เป็นสำนักงานและสถานประกอบการทั้งชั้นในอาคารบ้าง เฉพาะส่วนใดส่วนหนึ่งในแต่ละชั้นบ้าง แม้โจทก์จะได้ทำสัญญาให้บริการอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ ด้วยก็ตาม แต่ก็แบ่งแยกเป็นสัญญาเช่าอาคารที่มีแผนผัง แบบแปลนกำหนดตัวอาคารและพื้นที่เช่าไว้อย่าง

<sup>50</sup> สืบค้นเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2562, จาก <http://www.rd.go.th/publish/35742.0.html>.

แน่นอนชัดเจนต่างหากจากสัญญาให้บริการและอำนวยความสะดวกที่ทำความคู่กัน ไป โดยเฉพาะในสัญญาเช่าอาคารได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา อัตราค่าเช่า กำหนดชำระค่าเช่าระยะเวลาการเช่า ข้อห้ามการนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นใช้หรือแบ่งการครอบครองสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน นอกจากนี้การที่โจทก์ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าตรวจสอบสถานที่เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าก่อน ส่วนกรณีที่มีกำหนดวันและเวลาใช้อาคารสถานที่ระหว่างวันจันทร์ถึงวันศุกร์ เวลา 7.00 – 18.00 น. ไปด้วย ก็เป็นข้อสัญญาที่ระบุอยู่ในสัญญาให้บริการอำนวยความสะดวก ซึ่งมีข้อสัญญาเปิดช่องให้ผู้เช่าสามารถใช้พื้นที่เช่านอกเหนือจากช่วงเวลาดังกล่าวได้ตามความจำเป็นของผู้เช่าเพียงแต่แจ้งให้โจทก์ทราบล่วงหน้าเท่านั้น

ข้อสัญญาต่าง ๆ แสดงให้เห็นว่า โจทก์ยอมตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิครอบครองพื้นที่เช่าของตนได้ตลอดทั้งวัน และมีอิสระในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่เช่นเดียวกับสิทธิของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับระเบียบปฏิบัติที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่พนักงานของโจทก์ก่อนเพื่อให้มาเปิดปิดอาคารสถานที่และดูแลให้ความสะดวกในส่วนของการบริการ โดยต้องเสียค่าบริการเพิ่มจากเวลาปกตินั้น เป็นไปเพื่อกำหนดการอำนวยความสะดวกแก่การใช้อาคารในพื้นที่เช่าตามที่โจทก์มีภาระต้องจัดพนักงานมาคอยบริการตามสัญญาให้บริการและอำนวยความสะดวกที่ทำขึ้นต่างหากจากสัญญาเช่าอาคารเท่านั้น ไม่ใช่ข้อจำกัดสิทธิผู้เช่าตามที่จำเลยอุทธรณ์

ตามพฤติการณ์ดังวินิจฉัยมาเห็นได้ว่า สัญญาระหว่างโจทก์กับบริษัทในเครื่องดังกล่าวเป็นสัญญาที่ตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด ตรงตามหลักเกณฑ์ในหลักเกณฑ์การเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 จึงเป็นการที่โจทก์ให้บริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 81 (1) (ค) ที่ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการประกอบกิจการ ที่ศาลภาษีอากรกลางพิพากษาเพิกถอนการประเมินและคำวินิจฉัยอุทธรณ์นั้นชอบแล้ว อุทธรณ์ขอลดจำเลยฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน

จากคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ จะเห็นได้ว่า กรณีที่มีการให้เช่าพื้นที่ภายในอาคารพร้อมให้บริการอำนวยความสะดวก หากมีการแยกสัญญาเช่าพื้นที่กับสัญญาให้บริการและอำนวยความสะดวกต่างหากจากกันอย่างชัดเจน โดยผู้เช่ามีสิทธิครอบครองพื้นที่ที่เช่าตลอดทั้งวัน และมีอิสระในการใช้พื้นที่ทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่เช่นเดียวกับสิทธิของผู้เช่าแล้ว สัญญาให้เช่าพื้นที่จะถือเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 และได้รับยกเว้น

ภาษีมูลค่าเพิ่มตามประมวลรัษฎากร มาตรา 81 (1) (ค) แยกต่างหากจากสัญญาให้บริการและอำนวยความสะดวกที่จะต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ทั้งนี้ การจะถือว่าสัญญาให้เช่าพื้นที่ในลักษณะนี้เป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ จะต้องเป็นกรณีที่ผู้เช่ามีสิทธิครอบครองพื้นที่เช่า เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาจำกัด และผู้เช่าตกลงจะเช่าเพื่อการนั้น โดยที่ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ ทำให้ผู้เช่ามีสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้น จึงสรุปได้ว่า หากสัญญาให้เช่าพื้นที่ภายในอาคารสัญญาใดที่ผู้ให้เช่าไม่ได้ส่งมอบการครอบครองพื้นที่เช่า หรือผู้ใช้พื้นที่ไม่มีสิทธิครอบครองพื้นที่นั้น แม้จะใช้ชื่อว่าเป็น “สัญญาให้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร” และเรียกเก็บ “ค่าเช่า” ก็ตาม สัญญานั้นก็ไม่ถือเป็นสัญญาเช่าทรัพย์ตามความหมายมาตรา 537 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.90/2542 ลงวันที่ 29 ต.ค. 42 ข้อ 12 ห้ามสรรพสินค้าได้ให้ผู้อื่นใช้หัวชั้นซึ่งเป็นชั้นที่อยู่ด้านหน้าหรือพื้นที่ใช้วางสินค้าอุปโภคบริโภคที่มองเห็นเด่นชัดกว่าชั้นวางของทั่วไปเพื่อประโยชน์ในการเร่งยอดขาย แม้จะเก็บค่าเช่า ก็ไม่ถือเป็นกรให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตาม ป.รัษฎากร ม.81 (1) (ค) แต่ถือเป็นการให้บริการ ตามมาตรา 77/1 (10)

2. การหลบหลีกภาษีอากร (Tax Avoidance) มีนักวิชาการหลายท่านได้ให้ความหมายของการหลบหลีกภาษีอากรไว้ ดังนี้

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม ให้ความหมายว่า การที่ผู้เสียภาษีใช้วิธีการที่ไม่ผิดกฎหมายเพื่อทำให้ไม่ต้องเสียภาษีหรือเสียภาษีน้อยลง การใช้ช่องโหว่ทางกฎหมาย (Loophole) หรือความคลุมเครือ (Ambiguous) หรือจุดบกพร่อง (Defection) ของกฎหมาย เพื่อทำให้ไม่ต้องเสียภาษีหรือเสียภาษีน้อยลง ก็ถือเป็นการหลบหลีกภาษีอากรเช่นเดียวกัน<sup>51</sup>

<sup>51</sup> ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม, คำสอนวิชากฎหมายภาษีอากร, พิมพ์ครั้งที่ 11 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2558).

สุเทพ พงษ์พิทักษ์ ให้ความหมายว่า “การหลบหลีกภาษีอากร หมายถึง การนำช่องโหว่ของกฎหมายมาใช้ประโยชน์ในการเสียภาษี เพื่อลดทอนจำนวนภาษีอากรที่ต้องเสียโดยไม่จำเป็นลงไปกว่าเดิมตามการดำเนินงานปกติทั่วไป”<sup>52</sup>

จิรศักดิ์ รอดจันทร์ ให้ความหมายว่า “การหลบหลีกภาษีอากร เป็นการกระทำที่ไม่ขัดต่อกฎหมายเพื่อลดภาระภาษี หรือปลดเปลื้องภาระภาษี และเป็นกรกระทำโดยอาศัยช่องว่างที่มีอยู่ในกฎหมายภาษี (Loopholes In Tax Laws) หรืออาศัยการใช้ประโยชน์จากตัวบรรเทาภาระภาษี (Tax Reliefs) ที่บัญญัติไว้ในกฎหมายภาษี”<sup>53</sup>

ผู้วิจัยจึงสรุปได้ว่า การหลบหลีกภาษีอากร (Tax Avoidance) คือ การที่ผู้เสียภาษีใช้วิธีการที่ไม่ผิดกฎหมายเพื่อทำให้ไม่ต้องเสียภาษีหรือเสียภาษีในอัตราที่น้อยลง โดยการใช้ช่องโหว่ (Loophole) ความคลุมเครือ (Ambiguity) หรือจุดบกพร่อง (Defection) ของกฎหมาย เพื่อทำให้ไม่ต้องเสียภาษีหรือเสียภาษีในอัตราที่น้อยลง รวมถึงการที่ผู้เสียภาษีปรับปรุงพฤติกรรมในทางเศรษฐกิจของตน เพื่อให้เสียภาษีน้อยลงก็ถือได้ว่าเป็นการหลบหลีกภาษีเช่นเดียวกัน เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12127/2558 วินิจฉัยว่า การที่โจทก์แสดงเจตนาให้บริษัท โฮลดิ้ง กู้ยืมเงินจากโจทก์ และบริษัท โฮลดิ้ง นำเงินไปให้บริษัท ฟ. กู้ยืมต่อ เป็นนิติกรรมที่สร้างขึ้นโดยไม่มีเจตนาที่แท้จริงที่จะบังคับผูกพันกัน แต่เป็นการแสดงเจตนาลวงโดยสมรู้กันระหว่างโจทก์ บริษัท โฮลดิ้ง และบริษัท ฟ. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ดอกเบี้ยที่โจทก์ได้รับหรือพึงได้รับจากการให้กู้ยืมเงิน ไม่ต้องนำมาเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา 91/2 (5) แห่งประมวลรัษฎากร เพราะอ้างเหตุว่าเป็นการกู้ยืมเงินระหว่างบริษัทในเครือ ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.26/2534 เท่านั้น กรณีจึงต้องฟังว่าโจทก์ให้บริษัท ฟ. ซึ่งไม่ใช่บริษัทในเครือกู้ยืมเงิน เจ้าพนักงานประเมินย่อมมีอำนาจประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับดอกเบี้ยจากการที่โจทก์ให้บริษัท ฟ. กู้ยืมเงินได้

จากคำพิพากษาศาลฎีกาจะเห็นว่า ศาลฎีกาวินิจฉัยโดยปรับบทบัญญัติเกี่ยวกับการแสดงเจตนาลวงเพื่อต่อต้านการหลีกเลี่ยงภาษี ทั้งนี้ ศาสตราจารย์พิเศษ ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม<sup>54</sup> ได้อธิบายเกี่ยวกับการปรับใช้บทบัญญัติการแสดงเจตนาลวงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

<sup>52</sup> อ้างแล้ว เสงอรธรที่ 46.

<sup>53</sup> อ้างแล้ว เสงอรธรที่ 49.

<sup>54</sup> อ้างแล้ว เสงอรธรที่ 51.



มาตรา 155<sup>55</sup> ว่าเป็นบทบัญญัติของกฎหมายที่ใช้ต่อต้านการหลีกเลี่ยงภาษีอากรที่ไม่บริสุทธิ์ได้ เพราะถ้าคู่กรณีแสดงเจตนาลวงทำนิติกรรมขึ้นโดยมีเจตนาที่แท้จริงเพียงเพื่อให้ไม่ต้องเสียภาษีหรือ เสียภาษีในจำนวนที่น้อยลง เจตนาลวงหรือนิติกรรมอำพรางนั้นย่อมตกเป็นโมฆะ เจ้าพนักงาน ประเมินยอมยกความเป็นโมฆะขึ้นกล่าวอ้างและบังคับตามเจตนาที่แท้จริงหรือนิติกรรมที่ถูกอำพราง แล้วประเมินภาษีตามอัตราที่แท้จริงได้ ประกอบกับ มาตรา 172 วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมาย แห่งและพาณิชย์ กำหนดให้ผู้มีส่วนได้เสียคนใดคนหนึ่งจะยกเอาความเสียหายไปแห่งโมฆะกรรมขึ้น กล่าวอ้างก็ได้ โดยที่ “ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายความว่ารวมถึง ผู้ที่ได้ประโยชน์หรือเสียประโยชน์หาก นิติกรรมที่กล่าวอ้างเป็นโมฆะด้วย เช่นนี้เจ้าพนักงานประเมินยอมเป็นผู้เสียประโยชน์ หากนิติ กรรมที่สร้างขึ้นจากการแสดงเจตนาลวงหรือนิติกรรมอำพรางนั้นเป็นผลทำให้คู่กรณีเสียภาษีใน จำนวนที่น้อยลงหรือไม่ต้องเสียภาษี ในทางกลับกัน หากการแสดงเจตนาลวงหรือนิติกรรมอำพราง ไม่เป็นผล เจ้าพนักงานประเมินยอมได้รับประโยชน์ ดังนั้น เจ้าพนักงานประเมินจึงเป็นผู้มีส่วนได้ เสียที่จะยกความเป็นโมฆะของการแสดงเจตนาลวงหรือนิติกรรมอำพรางขึ้นกล่าวอ้างได้

อย่างไรก็ดี การกระทำที่เป็นการหลบหลีกภาษีมักมีลักษณะเป็นความจริงที่กระทำถูกต้อง ตามที่กฎหมายบัญญัติไม่ใช่ความเท็จ โดยอาศัยตัวบทกฎหมายหรือช่องว่างของกฎหมายในการ กระทำ แต่อาจขัดหรือแย้งกับวัตถุประสงค์ และไม่ปฏิบัติตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ก่อให้เกิด ผลเป็นการลดภาระในทางภาษีอากรลง แต่หากกระทำในสัญญาเป็นข้อตกลงที่กระทำการบางอย่าง เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์ในทางภาษี แต่ในความเป็นจริงไม่ได้กระทำการให้ตรงตามวัตถุประสงค์ สัญญา ถือเป็นข้อความเท็จซึ่งจะกลายเป็นกรณีการหนีภาษี (Tax Evasion) ในทันที โดยที่การหลบ หลีกภาษีอากร อาจแบ่งได้เป็น 2 ประเภท

1) การหลบหลีกภาษีที่ยอมรับได้ (Acceptable Tax Avoidance) เป็นการลดภาระภาษีหรือ ปลดเปลื้องภาระภาษีโดยอาศัยช่องโหว่ที่ไม่ต้องจ่ายภาษีที่มีอยู่ในกฎหมายภาษีหรือ โดยอาศัย บทบัญญัติเกี่ยวกับตัวบรรเทาภาระภาษี ผู้ที่ทำการลดภาระภาษีหรือปลดเปลื้องภาระภาษี จะทำ ธุรกิจหรือทำการใด ๆ ที่เป็นไปตามรูปแบบที่กฎหมายกำหนด และเป็นไปตามเจตนารมณ์ของ

<sup>55</sup> ประมวลกฎหมายแห่งและพาณิชย์ มาตรา 155 บัญญัติว่า “การแสดงเจตนาลวงโดยสมรู้กับคู่กรณี อีกฝ่ายหนึ่งเป็นโมฆะ แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ บุคคลภายนอกผู้กระทำการ โดยสุจริต และต้องเสียหายจากการ แสดงเจตนาลวงนั้น มิได้ ถ้าการแสดงเจตนาลวงตามวรรคหนึ่งทำ ขึ้นเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่น ให้นำบทบัญญัติ ของกฎหมายอันเกี่ยวกับนิติกรรมที่ถูกอำพรางมาใช้บังคับ.”

ผู้ออกกฎหมายภาษี (Tax Legislators) ที่เปิดให้มีช่องหรือกำหนดให้มีตัวบรรเทาภาระภาษีในกฎหมายภาษี<sup>56</sup> เช่น มีการตรากฎหมายลดอัตราภาษีให้กับกิจกรรมบางประเภท และผู้เสียภาษีทำกิจกรรมประเภทนั้นเพื่อที่จะเสียภาษีในอัตราที่ลดลง หรือปรับปรุงพฤติกรรมในทางเศรษฐกิจของตนเพื่อให้เสียภาษีน้อยลง เช่น รัฐบาลเก็บภาษีน้ำมันเบนซินสูงกว่าน้ำมันดีเซล ผู้ใช้รถยนต์จึงเป็นจากเครื่องยนต์ที่ใช้น้ำมันเบนซินเป็นเครื่องยนต์ที่ใช้น้ำมันดีเซลเพื่อให้เสียภาษีน้อยลง เป็นต้น กรณียอมเป็นการหลบหลีกภาษีอากรที่ยอมรับได้ รวมถึงการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี (Tax Incentives) และการใช้ระยะเวลาปลอดภาษี (Tax Holiday)

โดยที่การหลบหลีกภาษีอากรที่ยอมรับได้นี้ ถือเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีผู้เชี่ยวชาญกฎหมายภาษีอากรชาวเนเธอร์แลนด์ท่านหนึ่งเห็นว่า การหลบหลีกภาษีอากรที่ยอมรับได้ถือเป็นการวางแผนภาษีอากร<sup>57</sup> ซึ่งประเทศเนเธอร์แลนด์ ใช้หลักว่า วัตถุประสงค์ของผู้บัญญัติกฎหมายหรือเจตนารมณ์ของกฎหมายย่อมสำคัญกว่าธุรกรรมที่เกิดขึ้นโดยไม่คำนึงถึงกฎหมายและเศรษฐกิจ แต่มีมูลเหตุจูงใจที่จะหลบหลีกภาษี (Tax Avoidance Motive) เป็นสำคัญ แม้ธุรกรรมดังกล่าวจะไม่ผิดกฎหมาย เจ้าพนักงานประเมินและศาลย่อมมีอำนาจปฏิเสธไม่ยอมรับธุรกรรมและเจ้าพนักงานประเมินย่อมมีอำนาจประเมินภาษีตามเนื้อหาทางเศรษฐกิจที่แท้จริงได้<sup>58</sup>

2) การหลบหลีกภาษีที่ยอมรับไม่ได้ (Unacceptable Tax Avoidance) เป็นการลดภาระหรือปลดเปลื้องภาระภาษีโดยอาศัยช่องโหว่ที่ไม่ต้องจ่ายภาษีที่มีในกฎหมายภาษีหรือโดยอาศัยบทบัญญัติเกี่ยวกับตัวบรรเทาภาระภาษีเพื่อลดภาระภาษีใช้ประโยชน์จากตัวบทกฎหมายแต่ไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย (The Spirit of Law) ที่เปิดให้มีช่องโหว่เช่นนั้น

เนื่องจากผู้กระทำมีวัตถุประสงค์หลักที่จะหลบหลีกไม่จ่ายภาษีและไม่ได้มีความประสงค์ที่จะก่อให้เกิดผลหรือมีผลผูกพันทางพหุติณัยตามการกระทำนั้นจริง ๆ<sup>59</sup> เช่น บริษัท ก. ทำสัญญาขายสินค้าให้กับบริษัท ข. ในราคาที่ต่ำกว่าราคาปกติเป็นเงิน 5 ล้านบาท โดยอ้างว่าเป็นสินค้า

<sup>56</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 49.

<sup>57</sup> Robert Mass Tax, Tax planning and Anti-Avoidance Legislation, (London BNA International Inc.,2006) และคู่มือ ชัยสิทธิ์ ตรีธรรม, อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 51.

<sup>58</sup> ชัยสิทธิ์ ตรีธรรม, “ปัญหาและอุปสรรคในการจัดเก็บและการเสียภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร,” จัดโดยคณะกรรมการกำกับการดำเนินโครงการศึกษาและพัฒนาประมวลรัษฎากร, (กรุงเทพมหานคร, 2551).

<sup>59</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 46.

ที่ตกไปแล้ว ในขณะที่สินค้าชนิดเดียวกัน บริษัท ก. ขายให้บริษัทอื่นในราคา 10 ล้านบาท กรณีนี้เป็นการกำหนดราคาสินค้าให้ต่ำกว่าราคาตลาด ทำให้บริษัท ก. มีรายรับน้อย จึงมีกำไรสุทธิน้อย ส่งผลให้เสียภาษีนิติบุคคลลดน้อยลงไปด้วย แม้ว่าการหลบหลีกภาษีอากรที่ยอมรับไม่ได้ จะไม่ถึงขนาดเป็นการหนีภาษี แต่อาจถูกประเมินภาษีตามบทบัญญัติต่อต้านการหลบหลีกภาษี (Anti-Tax Avoidance)

### 3) การหนีภาษีอากร (Tax Evasion) มีนักวิชาการหลายท่านให้ความหมายไว้ ดังนี้

ชัยสิทธิ์ ตรีชูธรรม ให้ความหมายว่า การหนีภาษี คือ กรณีที่ผู้เสียภาษีใช้วิธีการที่ผิดกฎหมาย (Illegal Means) หรือฉ้อฉล (Fraud) เพื่อที่จะไม่ต้องเสียภาษีหรือเสียภาษีน้อยลง<sup>60</sup>

จิรศักดิ์ รอดจันทร์ ให้ความหมายว่า การหนีภาษี คือ การใช้วิธีการที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเพื่อลดภาระภาษี ปลดเปลื้องภาระภาษี หรือไม่จ่ายภาษีที่ถึงกำหนดชำระให้แก่รัฐบาล เป็นการกระทำที่มีความผิดทางอาญาและเป็นการกระทำโดยมีเจตนาไม่สุจริตหรือทุจริต<sup>61</sup>

กล่าวโดยสรุป การหนีภาษีอากร คือ การที่ผู้เสียภาษีจงใจหรือมีเจตนาที่จะหลีกเลี่ยงไม่ชำระภาษีอากรโดยใช้วิธีการที่ผิดกฎหมาย ทุจริต หรือฉ้อฉล เพื่อให้ตนเองไม่ต้องเสียภาษี หรือเสียภาษีในจำนวนที่น้อยลง เช่น ผู้เสียภาษีมียอดเงินได้มีหน้าที่จะต้องยื่นแบบแสดงรายการและเสียภาษี แต่จงใจไม่ยื่นแบบ หรือยื่นแบบแสดงรายการแสดงจำนวนเงินต่ำกว่าความเป็นจริง หรือแสดงตัวเลขค่าใช้จ่ายสูงกว่าความเป็นจริงเพื่อให้มีกำไรน้อยลงและให้เสียภาษีในจำนวนที่น้อยลง การใช้ใบกำกับภาษีปลอมเพื่อขอคืนเงินภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นต้น

การหนีภาษี ถือเป็นกรกระทำที่ผิดกฎหมายที่มีโทษทั้งทางอาญาและทางแพ่ง ผู้เสียภาษีต้องรับผิดชอบชำระค่าภาษีอากรตามจำนวนที่ตนหลีกเลี่ยงและจะต้องถูกเจ้าพนักงานประเมินภาษีเพื่อเรียกเก็บภาษีเพิ่มเติมพร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มเป็นโทษในทางแพ่งแล้ว ยังต้องมีความรับผิดชอบในทางอาญฐานหลีกเลี่ยงการเสียภาษีตามประมวลรัษฎากร มาตรา 37 ต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่ 3 เดือนถึง 7 ปี และปรับตั้งแต่ 2,000 – 400,000 บาท<sup>62</sup> เช่น

<sup>60</sup> อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 51.

<sup>61</sup> อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 49.

<sup>62</sup> ประมวลรัษฎากร มาตรา 37 บัญญัติว่า “ผู้ใดกระทำการดังต่อไปนี้ ต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่สามเดือนถึงเจ็ดปี และปรับตั้งแต่สองพันบาทถึงสองแสนบาท

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 867/2561 โจทก์นำใบกำกับภาษีที่ออกโดยไม่ชอบมาเป็นภาษีซื้อ ในการคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่ม ต้องห้ามตามมาตรา 82/5 (5) แห่งประมวลรัษฎากร ใบกำกับภาษีเป็น เอกสารสำคัญในระบบภาษีมูลค่าเพิ่ม กล่าวคือ กรณีโจทก์มีภาษีขายมากกว่าภาษีซื้อ ให้โจทก์ชำระ ภาษีเท่ากับส่วนต่างนั้น หากภาษีซื้อมากกว่าภาษีขายให้เป็นเครดิตภาษีและให้โจทก์มีสิทธิได้รับคืน ภาษีหรือนำไปชำระภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตาม มาตรา 84 แห่งประมวลรัษฎากร ดังนั้น การใช้ใบกำกับ ภาษีปลอมหรือใบกำกับภาษีที่ผู้ไม่มีสิทธิออกมายื่นแบบแสดงรายการเป็นการทำลายระบบ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อันเป็นอันตรายต่อเศรษฐกิจของประเทศ โจทก์นำใบกำกับภาษีปลอมมาใช้หลาย เดือนภาษีและวงเงินสูง สมควรต้องเสียเบี้ยปรับสองเท่าตามที่ประมวลรัษฎากร กำหนดอันเป็น บทลงโทษทางแพ่ง ที่ศาลภาษีอากรกลางลดเบี้ยปรับแก่โจทก์คงเรียกเก็บเพียงครึ่งหนึ่งของเบี้ยปรับ ตามกฎหมายนั้น ศาลฎีกาแผนกคดีภาษีอากรไม่เห็นพ้องด้วย อุทธรณ์ของจำเลยฟังขึ้น

คำพิพากษานี้เป็นตัวอย่างของการหนีภาษีอากรที่เห็นได้อย่างชัดเจน โดยโจทก์นำ ใบกำกับภาษีที่ออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายมาประกอบการยื่นแสดงรายการเพื่อคำนวณ ภาษีมูลค่าเพิ่ม แสดงให้เห็นว่าในเดือนนั้น โจทก์มีภาษีซื้อมากกว่าภาษีขาย ทำให้ไม่ต้องเสีย ภาษีมูลค่าเพิ่มเพิ่มขึ้นจากยอดที่ได้หักชำระไปแล้วอีก หรือนำไปเป็นเครดิตภาษีในเดือนถัดไป ส่งผลให้รัฐไม่สามารถจัดเก็บภาษีได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องประเมินภาษีตามความรับผิดชอบ ของโจทก์ พร้อมทั้งเรียกเก็บเบี้ยปรับและเงินเพิ่มอันเป็นบทลงโทษทางแพ่งแก่โจทก์ด้วย

2.4.2 ความแตกต่างระหว่างการวางแผนภาษีอากร (Tax Planning) การหลบหลีกภาษีอากร (Tax Avoidance) และการหนีภาษีอากร (Tax Evasion)

1) ความแตกต่างระหว่างการวางแผนภาษีอากร และการหนีภาษีอากร จากหลักการ ข้างต้น จะเห็นว่า การหนีภาษีอากรเป็นกรณีการดำเนินการด้วยวิธีใด ๆ ที่มีจุดประสงค์เพื่อที่จะไม่ ต้องชำระภาษีอากร โดยมีเจตนาจงใจละเลยบทบัญญัติของกฎหมาย ถือเป็นการกระทำที่ผิด กฎหมาย มีบทกำหนดโทษทั้งทางแพ่งให้เรียกเก็บเบี้ยปรับหรือเงินเพิ่ม และทางอาญาเป็น โทษปรับ

---

(1) โดยเจตนาแจ้งข้อความเท็จ หรือให้ถ้อยคำเท็จ หรือตอบคำถามด้วยถ้อยคำอันเป็นเท็จ หรือนำ พยานหลักฐานเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีอากรหรือเพื่อขอคืนภาษีอากรตามลักษณะนี้ หรือ

(2) โดยความเท็จ โดยล้อ โกงหรืออุบาย หรือโดยวิธีการอื่นใดทำนองเดียวกัน หลีกเลี่ยง หรือ พยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษีอากรหรือขอคืนภาษีอากรตามลักษณะนี้.”

จำคุก หรือทั้งจำทั้งปรับ แตกต่างจากการวางแผนภาษีที่ผู้เสียภาษีใช้วิธีการตามที่กฎหมายบัญญัติ มาเป็นข้อมูลในการจัดการด้านภาษีของตน โดยมีจุดประสงค์เพื่อต้องการเสียภาษีอากรให้น้อยที่สุดเท่าที่สามารถทำได้ ซึ่งการวิธีการจัดการใด ๆ ยังคงเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย

2) ความแตกต่างระหว่างการวางแผนภาษีอากร และการหลบหลีกภาษีอากร การวางแผนภาษี มีวัตถุประสงค์ว่าด้วยความถูกต้องเป็นหลักและการประหยัดภาษีเป็นเรื่องรองลงมา ในลักษณะเป็นการบริหารจัดการทางภาษี (Tax Management) ซึ่งแนะแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ และข้อบังคับที่ซับซ้อนยากแก่การทำความเข้าใจและปฏิบัติตาม โดยใช้ตัวอย่างประกอบการอธิบาย รวมถึงการชี้แนะการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี โดยดำเนินการใด ๆ เพื่อเตรียมการให้เสียภาษีอากรในปีภาษีนั้นให้น้อยที่สุด แต่ยังคงอยู่บนพื้นฐานของการกระทำที่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือกฎหมายให้สิทธิที่จะกระทำได้

ในขณะที่การหลบหลีกภาษีอากร มีวัตถุประสงค์เพื่อการประหยัดภาษีเป็นหลัก และความถูกต้องเป็นรอง การลดจำนวนภาษีที่ต้องชำระให้น้อยลงหรือไม่ต้องเสียภาษีเลย โดยการใช้ช่องโหว่ของกฎหมายภาษีและยังคงเป็นการกระทำที่ถูกต้องตามกฎหมาย แต่อาจบิดเบือนหรืออำพรางข้อเท็จจริง โดยเฉพาะการหลบหลีกภาษีที่ยอมรับไม่ได้ (Unacceptable Tax Avoidance)

ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายภาษีสหรัฐอเมริกา ให้ความเห็นว่า การวางแผนภาษี หมายถึง การทำธุรกรรมจริง (Real Transactions) เพื่อบรรเทาภาระภาษี ในขณะที่การหลบหลีกภาษีอากร หมายถึง การทำธุรกรรมที่ไม่เป็นความจริง (Artificial Transactions) เพื่อที่จะลดภาระภาษีโดยไม่ก่อให้เกิดผลทางเศรษฐศาสตร์ แต่อย่างไรก็ดี ในทางปฏิบัติย่อมเป็นการยากที่จะแยกความแตกต่างระหว่างการวางแผนภาษีอากรและการหลบหลีกภาษีอากร ซึ่งเจ้าหน้าที่ผู้จัดเก็บภาษีและผู้เสียภาษีมักจะมีความเห็นที่ต่างกัน เจ้าหน้าที่ผู้จัดเก็บภาษีมักเห็นว่าธุรกรรมที่เกิดขึ้นน่าจะเป็นการหลบหลีกภาษีอากร แต่ผู้เสียภาษีมักจะเห็นว่าเป็นการวางแผนภาษีอากร ทั้งนี้ ไม่ว่าธุรกรรมนั้นจะเป็นการวางแผนภาษีอากรหรือการหลบหลีกภาษีอากรก็ตามเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย (Legal)

แต่อย่างไรก็ดี แม้การวางแผนภาษีอากร กับ การหลบหลีกภาษีอากร จะมีลักษณะคล้ายกันตรงที่เป็นการดำเนินการอย่างถูกต้องภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย มีวัตถุประสงค์เพื่อลดภาระภาษีของผู้มีหน้าที่เสียภาษีและเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่การวางแผนภาษีอากรจะมีภาพพจน์ในลักษณะเชิงบวก เป็นการบริหารจัดการด้านภาษีส่วนบุคคลของผู้มีหน้าที่ภาษี ซึ่ง

ยังคงมีความมุ่งหมายที่ต้องการเสียภาษีอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และในขณะเดียวกันก็ต้องประหยัดภาษีด้วย โดยอาศัยการประเมินภาพรวมภาวะภาษีของกิจกรรมต่าง ๆ นโยบายของรัฐ กิจกรรมต่าง ๆ ที่รัฐกำหนดให้สามารถนำมาลดหย่อน ยกเว้นภาษี และเลือกจัดกิจกรรมภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายนั้น เพื่อการประหยัดภาษีเป็นสำคัญ แตกต่างจากการหลบหลีกภาษีอากรซึ่งมีภาพพจน์เชิงลบในลักษณะเป็นการประเมินภาพรวมของภาษีอากรทั้งหมด และมองหาช่องว่างทางกฎหมาย และดำเนินการภายในกรอบของช่องว่างทางกฎหมายนั้น เพื่อดำเนินการบิดเบือนอำพรางข้อความจริง เพื่อจุดประสงค์ในการประหยัดด้านภาษีแต่ยังคงอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย จะเห็นว่า การหลบหลีกภาษีอากรมีความมุ่งหมายถึงการประหยัดภาษีมาเป็นลำดับแรก แล้วจึงพิจารณาถึงการเสียภาษีอย่างถูกต้องเป็นลำดับถัดมา

หากผู้เสียภาษีดำเนินกิจกรรมที่เป็นการหลบหลีกภาษีอากร ในลักษณะเป็นการกระทำที่ขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมาย แม้ว่าการกระทำนั้นจะไม่ผิดต่อกฎหมายก็ตาม มีผลทำให้รัฐสูญเสียรายได้เรียกเก็บภาษีได้ลดน้อยลง และอาจถูกประเมินเรียกเก็บภาษีพร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการหลบหลีกภาษีอากรที่ขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายนี้ถือเป็นการหลบหลีกภาษีอากรที่ยอมรับไม่ได้ (Unacceptable Tax Avoidance) ในหลายประเทศมีบทบัญญัติที่ต่อต้านการกระทำดังกล่าว เช่น กลุ่มประเทศที่ใช้ประมวลกฎหมายหลักเจตนารมณ์ของกฎหมายสำคัญกว่ารูปแบบ (Abuse of Law Doctrine) กลุ่มประเทศที่ใช้จารีตประเพณีและคำพิพากษาของศาลสำคัญกว่ารูปแบบ (Substance Over Form Doctrine) ประเทศอังกฤษมีหลักวัตถุประสงค์สุดท้ายเพื่อการหลบหลีกภาษีอากร (Ramsar Principle) เป็นต้น<sup>63</sup>

ในทางปฏิบัติมักพบว่า กรณีเป็นการยากที่แยกว่าการกระทำใดเป็นการวางแผนภาษีอากร หรือการกระทำใดเป็นการหลบหลีกภาษีอากร ซึ่งผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะเห็นว่า การกระทำของตนเป็นการวางแผนภาษีอากร แตกต่างจากความเห็นของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินที่เห็นว่าเป็นการหลบหลีกภาษีอากรเสมอ แต่อย่างไรแล้ว ไม่ว่าจะเป็นการวางแผนภาษีอากรที่ดี หรือการหลบหลีกภาษีอากรที่ดีเมื่อเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายความแตกต่างจึงไม่เป็นสาระสำคัญ

3) ความแตกต่างระหว่างการหนีภาษีอากร และการหลบหลีกภาษีอากร แม้ทั้ง 2 กรณี จะมีความมุ่งหมายเพื่อต้องการเสียภาษีให้ลดน้อยลงก็ตาม แต่มีความแตกต่างกันตรงที่การหลบหลีกภาษี

<sup>63</sup> อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 47.

อาจเป็นการใช้ช่องว่างของกฎหมายเพื่อดำเนินการใด ๆ ที่จะทำให้เสียภาษีน้อยหรือไม่เสียภาษีเลย แม้จะไม่ใช่ไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายแต่ยังคงอยู่บนพื้นฐานเป็นการกระทำที่ไม่ขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย แตกต่างจากการหนีภาษีซึ่งเป็นการกระทำที่ขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมายอย่างชัดเจน สอดคล้องกับถ้อยคำที่ว่า “Tax avoidance is acceptable but tax evasion is not”<sup>64</sup>

#### 2.4.3 มาตรการต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากร (Anti – Tax Avoidance Measure)

แม้ว่าการหลบหลีกภาษีอากรจะเป็นการกระทำที่ไม่ผิดกฎหมาย แต่ยังเป็นการกระทำที่ขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมาย (The Spirit of Law) เป็นการหลบหลีกภาษีอากรที่ยอมรับไม่ได้ ทำให้รัฐสูญเสียรายได้ทางภาษีอากรเป็นจำนวนมาก และก่อให้เกิดการแข่งขันทางการค้าอย่างไม่เป็นธรรม ประเทศไทยไม่ได้มีบทบัญญัติของกฎหมายใดที่บัญญัติเกี่ยวกับการต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากรไว้อย่างชัดเจน จึงนำเอาบทบัญญัติเรื่องนิติกรรมอำพรางในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ต่อต้านการหลบหลีกภาษีในบางกรณีเท่านั้น

สำหรับในต่างประเทศพบว่ามีกำหนดมาตรการต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากร โดยแบ่งออกเป็น 2 แนวทาง คือ การใช้หลักการตีความกฎหมายเพื่อต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากร และการใช้บทบัญญัติของกฎหมายต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากร ดังนี้

1) การใช้หลักการตีความกฎหมายเพื่อต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากร การใช้บังคับกฎหมายภาษีจะมีผู้เกี่ยวข้องหลายกลุ่ม เช่น กลุ่มผู้เสียภาษี เจ้าหน้าที่ผู้ประเมิน หน่วยงานรัฐกรมสรรพากร และในขั้นตอนสุดท้าย คือ ศาล ซึ่งมีหน้าที่ในการกำหนดลักษณะธุรกรรมที่ผู้เสียภาษีทำขึ้นตามข้อเท็จจริงว่ามีผลทางกฎหมายอย่างไร เพื่อที่จะนำบทบัญญัติของกฎหมายไปปรับใช้กับข้อเท็จจริงพิจารณาว่าควรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีหรือไม่ และมีหน้าที่ในการยับยั้งการหลบหลีกภาษี<sup>65</sup> จึงทำให้การตีความกฎหมายภาษีสำหรับการบังคับใช้ในแต่ละขั้นตอนการพิจารณาแตกต่างกันไปตามข้อเท็จจริง ความรู้ความสามารถของผู้ตีความ แต่อย่างไรก็ดี เมื่อศาลได้ตีความกฎหมายเพื่อวินิจฉัยข้อเท็จจริงใดแล้ว การตีความนั้นย่อมมีผลผูกพันตามกฎหมายต่อไป ซึ่ง

<sup>64</sup> Kevin E. Murphy and Mark Higgins, Concept in Federal Taxation, (Ohio : International Thomson Publishing , 1999), p. 28.

<sup>65</sup> จีรศักดิ์ รอดจันทร์, “คุณธรรมกับการวางแผนภาษี ตอน การตีความกฎหมายภาษีของศาลและกฎเกณฑ์การต่อต้านการหลบหลีกภาษีที่ยอมรับได้.”

การตีความกฎหมายจะแตกต่างกันออกไปในแต่ละประเทศ กล่าวสรุปแนวทางการตีความกฎหมาย  
ภาษีของศาล ดังนี้

(1) หลักเจตนารมณ์ของกฎหมายสำคัญกว่ารูปแบบ (Abuse of Law Doctrine หรือ Abuse of Legal Form Doctrine) หลักการนี้มองว่าเจตนารมณ์ของกฎหมายหรือวัตถุประสงค์ของกฎหมายสำคัญกว่าธุรกรรมที่เกิดขึ้น โดยมีมูลเหตุจูงใจที่จะหลบหลีกภาษีอากร (Tax Avoidance Motive) ดังนั้น ธุรกรรมที่มีมูลเหตุเกิดขึ้นจากเจตนาที่จะเลี่ยงภาษีแม้ว่าไม่ผิดกฎหมาย แต่ศาลและเจ้าพนักงานประเมินมีอำนาจประเมินภาษีตามเจตนารมณ์ของกฎหมายได้ หลักการนี้นิยมใช้ในประเทศที่ใช้ประมวลกฎหมาย (Civil Law) เช่น ฝรั่งเศส เยอรมนี เบลเยียม และสวิตเซอร์แลนด์

(2) หลักเนื้อหาสำคัญกว่ารูปแบบ (Substance Over Form Doctrine) เป็นหลักการที่ว่า นิติกรรมหรือสัญญาใดแม้จะทำขึ้นตามรูปแบบของกฎหมาย แต่หากทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหลบหลีกภาษีอากรและมีผลทำให้ไม่ต้องเสียภาษีหรือเสียภาษีน้อยลง ศาลจำเป็นต้องพิจารณาธุรกรรมตามข้อเท็จจริงสาระสำคัญที่แท้จริงของผู้เสียภาษี (ไม่ใช่พิจารณาตามรูปแบบทางกฎหมายของธุรกรรม) และตีความถ้อยคำที่ใช้ในบทบัญญัติของกฎหมายภาษีที่เกี่ยวข้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย<sup>66</sup> พิจารณาว่าการทำธุรกรรมตามข้อเท็จจริงของผู้เสียภาษีเป็นไปตามเจตนารมณ์ที่แท้จริงของคู่สัญญาหรือไม่ และปรับเข้ากับบทบัญญัติของกฎหมาย โดยไม่พิจารณาให้คู่สัญญาที่ต้องการหลบหลีกภาษีได้รับประโยชน์จากการหลบหลีกภาษี และต้องเข้าใจธุรกรรมทางเศรษฐกิจของผู้เสียภาษีรวมด้วยจากการตีความกฎหมาย เจ้าพนักงานผู้ประเมินย่อมมีอำนาจปฏิเสธไม่ยอมรับนิติกรรมหรือสัญญานั้น และประเมินเรียกเก็บตามเนื้อหาทางเศรษฐกิจ (Economic Substance) ได้

แต่อย่างไรก็ดี หากขั้นตอนหนึ่งขั้นตอนใดของการทำนิติกรรมเป็นการกระทำที่ขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว เจ้าพนักงานประเมินย่อมไม่มีอำนาจปฏิเสธไม่ยอมรับนิติกรรมนั้น ซึ่งหลักการนี้ใช้ในประเทศที่ใช้จารีตประเพณีและคำพิพากษาของศาล (Common Law) เช่น อังกฤษ ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์

(3) หลักการตีความกฎหมายภาษีอย่างเคร่งครัด (Strict Interpretation) วิธีการนี้สนับสนุนความแน่นอนชัดเจนของกฎหมายภาษี เป็นการแปลความหมายของถ้อยคำที่ใช้ในบทบัญญัติของกฎหมายตามตัวอักษรที่ปรากฏโดยไม่มุ่งคำนึงถึงความมุ่งหมายในบัญญัติกฎหมาย<sup>67</sup>

<sup>66</sup> เพิ่งอ้าง.

<sup>67</sup> เพิ่งอ้าง.



ซึ่งการบัญญัติกฎหมายจะต้องมีถ้อยคำที่ชัดเจนจะทำให้ประชาชนสามารถคาดการณ์ถึงความรับผิดชอบในการเสียภาษีของตนได้อย่างถูกต้อง เนื่องจากศาลจะพิจารณาข้อเท็จจริงตามตัวอักษรของกฎหมายที่ปรากฏ อย่างไรก็ตาม การตีความของศาลในลักษณะนี้อาจนำไปสู่การหลบหลีกภาษีที่ยอมรับไม่ได้ โดยผู้เสียภาษีวางแผนการและจัดกิจกรรมทางเศรษฐกิจของตนไม่ให้ตกอยู่ภายใต้ถ้อยคำของกฎหมายที่บัญญัติเป็นลายลักษณ์อักษรไว้

(4) หลักวัตถุประสงค์สุดท้าย (Fiscal Nullity Doctrine หรือ Ramsay Principle) หลักการนี้มองถึงวัตถุประสงค์สุดท้าย (Fiscal Purpose) ของนิติกรรมหรือสัญญาที่สร้างขึ้นต้องการจะหลบหลีกภาษีหรือเสียภาษีน้อยลงเพียงอย่างเดียว โดยไม่ได้ทำนิติกรรมหรือสัญญาเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อการค้าพาณิชย์ ซึ่งเจ้าพนักงานประเมินย่อมมีอำนาจที่จะปฏิเสธไม่รับนิติกรรมหรือสัญญานั้น และประเมินเรียกเก็บภาษีตามเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญาได้ แม่นิติกรรมหรือสัญญานั้นจะได้กระทำขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายก็ตาม

(5) หลักผลลัพธ์สุดท้าย (Step Transaction Doctrine) คือ หลักที่พิจารณาว่าธุรกรรมที่ประกอบขึ้นจากขั้นตอนหลาย ๆ ขั้นตอนที่ชอบด้วยกฎหมายก็ตาม หากขั้นตอนใดที่ไม่มีผลทางเศรษฐกิจ ขั้นตอนนั้นก็จะใช้บังคับไม่ได้ และจะพิจารณาจากผลของขั้นตอนที่ใช้บังคับได้เพื่อหาผลลัพธ์สุดท้ายของธุรกรรมนั้น

(6) หลักการไม่บังคับตามเจตนาลวงของกลุ่ม (Sham Transaction Principle) หลักการนี้เห็นว่าหากมีการทำนิติกรรม สัญญาหรือธุรกรรมใดที่กลุ่มไม่ได้มีเจตนาที่จะบังคับตามนิติกรรม สัญญา หรือธุรกรรมนั้น แต่เป็นการทำขึ้นเพื่อหลอกลวงหรืออำพรางเจตนาที่แท้จริงเพื่อที่จะไม่ต้องเสียภาษี หรือเสียภาษีน้อยลง ศาลหรือพนักงานประเมินย่อมมีอำนาจปฏิเสธไม่ยอมรับนิติกรรม สัญญาหรือธุรกรรมที่สร้างขึ้นได้ และบังคับตามเจตนาที่แท้จริงของกลุ่ม โดยประเมินเรียกเก็บภาษีตามนิติกรรม สัญญาหรือธุรกรรมที่แท้จริงนั้น

ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากหลักการนี้ จะพบว่า หากนิติกรรมสัญญา หรือธุรกรรมใดที่สร้างขึ้นโดยวัตถุประสงค์เพื่อต้องการสิทธิประโยชน์ทางภาษี ไม่ว่าจะทำให้เสียภาษีน้อยลงหรือไม่ต้องเสียภาษีเลยเพียงประการเดียวโดยไม่มีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเป็นอย่างอื่นแล้ว นิติกรรม สัญญา หรือธุรกรรมที่เกิดขึ้นนั้น ย่อมเข้าลักษณะเป็นการกระทำเพื่อการหลบหลีกภาษีอากร ศาลหรือเจ้าพนักงานประเมินจึงมีอำนาจในการปฏิเสธที่จะยอมให้ผู้เสียภาษีได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีตาม

นิติกรรม สัญญาหรือธุรกรรมที่เกิดขึ้น และประเมินเรียกเก็บภาษีตามเจตนาอันแท้จริงที่อยู่เบื้องต้น การทำนิติกรรม สัญญาหรือธุรกรรมนั้นก็ย่อมทำได้ โดยที่ประเทศที่ใช้ประมวลกฎหมาย (Common Law) และประเทศที่ใช้หลักจารีตประเพณีและคำพิพากษาของศาล (Civil Law) คงมีความเห็นตรงกันที่จะนำเอาหลักการไม่บังคับตามเจตนาลวงของกลุ่มไปพิจารณาพร้อมกับหลักการอื่น ๆ เพื่อเป็นมาตรการต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากรที่ยอมรับไม่ได้อีกด้วย

2) การใช้บทบัญญัติในการต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากร หากพิจารณาจากการใช้หลักการตีความกฎหมายเพื่อต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากร จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าไม่ว่าจะเป็นประเทศที่ใช้ประมวลกฎหมาย (Common Law) หรือประเทศที่ใช้จารีตประเพณีและคำพิพากษา (Civil Law) ต่างก็ใช้หลักการเดียวกัน คือ หากนิติกรรมสัญญาหรือธุรกรรมใดที่กลุ่มทำขึ้นโดยไม่มีวัตถุประสงค์ทางธุรกิจอื่น เพียงแต่ทำขึ้นมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการสิทธิประโยชน์ในทางภาษีเป็นหลักเพียงอย่างเดียว กรณีดังกล่าวนี้ย่อมเข้าลักษณะเป็นการกระทำเพื่อหลบหลีกภาษีอากรที่ยอมรับไม่ได้ ซึ่งศาลหรือเจ้าพนักงานประเมินย่อมมีสิทธิปฏิเสธการได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรได้ และเรียกเก็บภาษีอากรตามจริงที่มีการหลบหลีกนั้นได้

(1) บทบัญญัติต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากรเป็นการทั่วไป (General Avoidance Provisions) เป็นบทบัญญัติที่มีลักษณะใช้อุดช่องว่างของการหลบหลีกภาษีอากรทั่วไป จะนำมาใช้ต่อเมื่อไม่สามารถนำบทบัญญัติที่ต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากรเป็นการเฉพาะมาใช้ ประกอบไม่สามารถนำหลักการตีความกฎหมายภาษีมารับใช้บังคับ จึงนำบทบัญญัติต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากรเป็นการทั่วไปมาพิจารณาอีกครั้ง

บทบัญญัติต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากรเป็นการทั่วไปนี้ ในหลายประเทศได้บัญญัติเป็นกฎทั่วไปไว้ในกฎหมาย เรียกว่า “กฎทั่วไปว่าด้วยการต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากร (General Anti Tax Avoidance Rule หรือ GAAR)”<sup>68</sup> เช่น

ประเทศแคนาดา บัญญัติในพระราชบัญญัติภาษีเงินได้ มาตรา 245 หากมีการหลบหลีกภาษีอากรที่ยอมรับไม่ได้ สำนักงานภาษีศุลกากรและภาษีสรรพากร ย่อมมีอำนาจปฏิเสธ

<sup>68</sup> ชัยสิทธิ์ ตรีชูธรรม, “มาตรการต่อต้านการหลบหลีกภาษีที่ยอมรับไม่ได้หรือไม่บริสุทธิ์,” เอกสารวิชาการส่วนบุคคล การอบรมหลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 13 วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม, 2552.

ประโยชน์ทางภาษี (Tax Benefit) ซึ่งหมายถึง การได้ลดภาษี การเสียภาษีช้าลง หรือการได้รับคืนภาษีในจำนวนที่เพิ่มขึ้น หากผู้เสียภาษีประกอบธุรกิจ หรือทำธุรกรรม สัญญาใดโดยไม่ได้มีเจตนาเพื่อให้ได้รับประโยชน์ทางภาษี แต่มีวัตถุประสงค์ทางธุรกิจโดยสุจริต (Bona Fide Purposes) จะไม่ถือเป็นการหลบหลีกภาษีที่ยอมรับไม่ได้ และในกรณีที่ไม่มีกรกระทำที่ละเมิดกฎหมายไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ก็จะไม่ถือเป็นการหลบหลีกภาษีอากรที่ยอมรับไม่ได้เช่นกัน สำนักงานภาษีศุลกากรหรือภาษีสรรพากรจึงไม่มีอำนาจที่จะปฏิเสธประโยชน์ทางภาษีที่ผู้เสียภาษีจะได้รับ

ประเทศออสเตรเลีย มีการบัญญัติกฎหมายทั่วไปในการต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากรในพระราชบัญญัติการประเมินภาษีเงินได้ ค.ศ. 1936 (Income Tax Assessment 1936) มาตรา 260 ว่าหากธุรกรรมใดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ทางภาษีเท่านั้น อธิบดีกรมสรรพากรย่อมมีอำนาจที่จะปฏิเสธหรือเปลี่ยนแปลงประโยชน์ทางภาษีนั่นได้

(2) บทบัญญัติต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากรเป็นการเฉพาะ (Specific Anti – Avoidance) มีลักษณะเป็นบทบัญญัติกฎหมายที่บัญญัติเป็นการเฉพาะเพื่อต่อต้านการหลบหลีกภาษีเป็นกรณี ๆ หรือต่อต้านการหลบหลีกภาษีแต่ละประเภท เช่น

กฎหมายเรื่องการป้องกันการเสียภาษีล่าช้าจากการไม่นำกำไรมาจ่ายเงินปันผล (Controlled Foreign Companies : CFC) ซึ่งในประเทศแคนาดา ฝรั่งเศส เยอรมนี อิตาลี สหรัฐอเมริกา และสหราชอาณาจักร ได้กำหนดไว้ในกฎหมายของตนอาจแตกต่างกันในรายละเอียด แต่มีสาระสำคัญเช่นเดียวกัน คือ ให้อำนาจรัฐเรียกเก็บภาษีจากผู้มีถิ่นที่อยู่ในรัฐของตนสำหรับเงินได้ที่บุคคลนั้นได้รับจากบริษัทในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบุคคลนั้น แม้บริษัทนั้นจะยังไม่ได้นำกำไรมาจ่ายเงินปันผลก็ตาม เป็นการป้องกันการวางแผนเสียภาษีล่าช้า โดยไม่ให้อำนาจในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในประเทศนำกำไรมาจ่ายเป็นเงินปันผล ทั้งที่ควรจ่ายได้

กฎหมายเรื่องการป้องกันไม่ให้ใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากดินแดนปลอดภาษี (Anti-Tax Haven) เป็นกฎป้องกันไม่ให้ใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากดินแดนปลอดภาษี โดยไม่ให้บริษัทนำต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในดินแดนดังกล่าวมาหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษี เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่ามีการทำธุรกิจเกิดขึ้นจริง ซึ่งประเทศที่ใช้กฎนี้ เช่น อิตาลี สเปน

## 2.5 ภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ

การพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านขนส่งมวลชนเป็นส่วนหนึ่งของการเพิ่มศักยภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้คุณภาพชีวิตของประชาชนดีขึ้น เนื่องจากการลงทุนในโครงการดังกล่าวรัฐจะต้องใช้เงินลงทุนสูง ประกอบกับมีเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงได้รับประโยชน์จากการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานฯ ของรัฐ รัฐจึงจำเป็นต้องหาวิธีจัดเก็บรายได้เพื่อนำมาใช้พัฒนาและบริหารจัดการโครงการเพื่อสาธารณะข้อจำกัดด้านงบประมาณ โดยมุ่งเน้นการจัดเก็บรายได้จากผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงการนี้เป็นหลักเพื่อให้เกิดความเป็นธรรม

แนวทางการจัดเก็บรายได้ดังกล่าวที่ใช้อยู่ในหลายประเทศ คือ การจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมจากเจ้าของที่ดินที่ได้รับประโยชน์จากการลงทุนระบบขนส่งมวลชนของรัฐ โดยมีรูปแบบที่แตกต่างกัน ดังนี้<sup>69</sup>

1. การจัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษเพียงครั้งเดียว ประเทศโปแลนด์มีการจัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษ (Adjacency Levy) จากเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ที่ได้รับประโยชน์จาก Infrastructure ในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น

2. การจัดเก็บภาษีแบบ Surcharge ประเทศอังกฤษมีการจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้นจากอัตรากับกับทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้เพื่อการอยู่อาศัย โดยอัตรากำหนดที่จัดเก็บจากทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้เพื่อการอยู่อาศัย (Business Rate) อยู่ที่อัตราร้อยละ 40 - 50 ของค่าเช่ารายปี (ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกิจ) เมื่อรัฐบาลอังกฤษมีแผนจะก่อสร้างสาธารณูปโภคก็จะเก็บภาษีเพิ่มขึ้นจากผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวที่ตั้งอยู่ในพื้นที่รอบเขตที่มีการก่อสร้างสาธารณูปโภค (Business Rate Supplement) อีกร้อยละ 2 ของค่าเช่ารายปี

3. การจัดเก็บภาษีพิเศษ ประเทศโคลัมเบียมีการจัดเก็บภาษีจากมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการพัฒนาโครงการสาธารณูปโภคของรัฐ (Betterment Levy) โดยเก็บภาษีจากเจ้าของทรัพย์สินทุกประเภทที่อยู่ในพื้นที่รอบสถานีที่ได้รับประโยชน์จากการลงทุนในโครงการพัฒนาระบบขนส่งเพิ่มเติมเป็นกรณีพิเศษ และอัตรากำหนดจะคำนวณโดยพิจารณาจาก 3 ปัจจัย ได้แก่ ต้นทุนค่าก่อสร้าง มูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เพิ่มขึ้นและ ความสามารถในการจ่ายภาษีของ ประชาชนในบริเวณที่ได้รับประโยชน์ และมีการเก็บภาษีทุกปี

<sup>69</sup> วิศรุต นามจรัสเรืองศรี, “การจัดเก็บภาษีเพื่อพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านขนส่งมวลชน,”

4. การจัดเก็บภาษีจากฐานอื่น ๆ ประเทศฝรั่งเศสเก็บภาษีพิเศษ ได้แก่ Employer Tax จากบริษัทเอกชนที่มีจำนวนพนักงาน เกินกว่า 9 คน ที่อยู่ในพื้นที่ที่ได้รับประโยชน์จากการสร้างระบบการขนส่งใหม่ โดยจัดเก็บในอัตราร้อยละ 0.9 – 1.75 (ขึ้นอยู่กับจำนวนประชากรในพื้นที่) ของจำนวนเงินเดือนรวมของพนักงานในบริษัท ทั้งนี้มีบางประเทศ เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกาที่ไม่ได้จัดเก็บภาษีเพิ่มเติม แต่ใช้วิธีหักรายได้ภาษีส่วนที่เก็บได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากทรัพย์สินมีมูลค่าสูงขึ้นจากการพัฒนาโครงการของรัฐมาใช้ในการลงทุน (Tax Increment Financing หรือ TIF) ของท้องถิ่น โดยหักจากทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในรัศมีไม่เกิน 3.2 กิโลเมตรจากโครงการพัฒนา มาใช้ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เป็นระยะเวลา 20 – 40 ปี (ขึ้นอยู่กับ ประเภทโครงการก่อสร้าง) และวิธีการอื่น ๆ เช่น ส่งกองใช้วิธีเปิดให้เอกชนร่วมลงทุน (Public Private Partnership: PPP) และเป็นผู้ลงทุนพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่ง เพื่อนำรายได้ 2 ส่วน ได้แก่ 1) รายได้ค่าธรรมเนียมจากการให้สิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่ และ (2) รายได้ค่าเช่าพื้นที่ มาใช้ Financing Project แทนการใช้เงินงบประมาณ

สำหรับประเทศไทย สำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้ทำการศึกษาวิเคราะห์การจัดเก็บภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ เรียกที่เรียกว่า “ภาษีลาภลอย” (Windfall Tax)<sup>70</sup> เพื่อขยายฐานการจัดเก็บภาษีมุ่งไปที่การสร้างความเป็นธรรมทางเศรษฐกิจและสังคม โดยจัดเก็บภาษีจากบุคคล นิติบุคคล เจ้าของผู้ประกอบการที่ดิน ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ เป็นกลุ่มบุคคลผู้ที่ได้รับประโยชน์โดยตรงจากโครงการลงทุนต่าง ๆ ของรัฐ ซึ่งการเก็บภาษีเป็นไปตามหลักผลประโยชน์ (The Benefit Principle) คือ บุคคลควรจ่ายเงินในรัฐในส่วนที่ได้รับประโยชน์จากการลงทุนหรือการใช้จ่ายของรัฐ ประกอบกับพิจารณาถึงความสามารถในการที่จะจ่าย (The Ability to Pay Principle)<sup>71</sup>

โดยได้มีการร่างกฎหมายเพื่อการจัดเก็บภาษีจากผู้ที่ได้รับผลประโยชน์จากโครงการพื้นฐานของรัฐ มีแนวคิดจากการที่รัฐบาลได้ลงทุนจัดทำโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ (โครงการฯ) ได้แก่ โครงการรถไฟความเร็วสูง รถไฟทางคู่ รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ท่าเรือสนามบิน โครงการทางด่วนพิเศษ และโครงการอื่น ๆ เพื่อเสริมสร้างศักยภาพ

<sup>70</sup> กรมสรรพากร “ลาภลอย...ภาษีใหม่ที่ต้องรู้,” วารสารสรรพากร มุมสรรพากร สิงหาคม 2560, ปีที่ 6 ฉบับที่ 63, น. 16.

<sup>71</sup> ประชาไท, “หนูนเก็บ 'ภาษีลาภลอย' เพื่อความเป็นธรรม ย้ำ คนจนเสียภาษีมากอยู่แล้วเมื่อเทียบกับรายได้,” สืบค้นเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2563, จาก <https://prachatai.com/journal/2019/07/83635>.

การแข่งขันของประเทศในระยะยาว เมื่อโครงการฯ ดังกล่าวเริ่มดำเนินการจนกระทั่งแล้วเสร็จ จะส่งผลให้ที่ดินและห้องชุดบริเวณรอบโครงการฯ มีมูลค่าเพิ่มขึ้น ดังนั้น เพื่อสร้างความเป็นธรรมในระบบภาษีและสร้างการมีส่วนร่วมในการพัฒนาจากผู้ที่ได้รับประโยชน์ดังกล่าว จึงเห็นควรให้มีการจัดเก็บภาษีจากเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดที่ได้รับประโยชน์จากการเพิ่มของมูลค่าที่ดินหรือห้องชุดอันเนื่องมาจากการพัฒนาโครงการฯ และนำรายได้จากการจัดเก็บภาษีดังกล่าวมาใช้ในการพัฒนาประเทศต่อไป

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) จึงได้ยกร่างกฎหมายจัดเก็บภาษีจากผู้ได้รับประโยชน์จากโครงสร้างพื้นฐานของรัฐแล้ว นำเสนอคณะรัฐมนตรี (ครม.) โดยร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว มีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้<sup>72</sup>

1. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือครอบครองที่ดินหรือเป็นเจ้าของห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ที่มีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของห้องชุดรอการจำหน่ายซึ่งอยู่รอบพื้นที่ที่มีโครงการฯ
2. โครงการฯ ที่จัดเก็บภาษีคือ โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง รถไฟฟ้าทางคู่รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ท่าเรือ สนามบิน โครงการทางด่วนพิเศษ และโครงการอื่น ๆ ที่กำหนดในกฎกระทรวง
3. การจัดเก็บภาษีแบ่งเป็น 2 กรณีดังนี้
  - 3.1 ในระหว่างการดำเนินการจัดทำโครงการฯ จะจัดเก็บภาษีจากการขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือห้องชุดซึ่งตั้งอยู่รอบพื้นที่โครงการฯ ในรัศมีที่กำหนด
  - 3.2 เมื่อการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ จะจัดเก็บภาษีเพียงครั้งเดียวจาก
    - 1) ที่ดินหรือห้องชุดเฉพาะส่วนที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ที่มีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท (ยกเว้นภาษีให้แก่ที่ดินหรือห้องชุดที่ใช้เพื่อพักอาศัยและที่ดินที่ใช้ประกอบเกษตรกรรม)
    - 2) ห้องชุดของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รอจำหน่าย ซึ่งอยู่รอบพื้นที่โครงการฯ
4. พื้นที่จัดเก็บภาษีกำหนดขอบเขตไว้ไม่เกินรัศมี 5 กิโลเมตรรอบพื้นที่โครงการฯ
5. หน่วยงานจัดเก็บภาษี ได้แก่ กรมที่ดินและ อปท. ที่มีโครงการฯ ตั้งอยู่

<sup>72</sup> กระทรวงการคลัง, “ร่างพระราชบัญญัติภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ พ.ศ. ....,” ข่าวกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 114/2561 วันที่ 10 กรกฎาคม 2561, สืบค้นเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2563, จาก <https://www.mof.go.th/home/Press-release/News2018/114.pdf>.

6. ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี ให้คำนวณจากส่วนต่างของมูลค่าที่ดินหรือห้องชุดที่เพิ่มขึ้นระหว่างวันที่รัฐเริ่มก่อสร้างโครงการฯ และมูลค่าในวันที่การก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ

สำหรับ โครงการฯ ที่ยังก่อสร้างอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้ ให้ใช้วันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้เป็นวันเริ่มต้นในการคำนวณฐานภาษี ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าที่ดินและห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ในกรณีห้องชุดไม่สามารถคำนวณส่วนต่างของมูลค่าห้องชุดได้ เนื่องจากไม่มีราคาประเมินห้องชุดให้คำนวณส่วนต่างดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 20 ของมูลค่าห้องชุด

7. การคำนวณภาษีให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือห้องชุดที่คำนวณได้คูณด้วยอัตราภาษี

8. อัตราภาษีกำหนดเพดานอัตราสูงสุดของภาษีที่กรมที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีอำนาจจัดเก็บได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของฐานภาษี ทั้งนี้ อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดในพระราชกฤษฎีกา

9. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้นำส่งเงินภาษีเข้าคลังเป็นรายได้ของแผ่นดิน

10. โครงการฯ ที่จัดเก็บภาษี คือ โครงการฯ ที่ยังก่อสร้างอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้หรือโครงการฯ ที่จะก่อสร้างภายหลังจากวันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้

อย่างไรก็ดี ที่ประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ พ.ศ. .... (ร่างพระราชบัญญัติฯ) ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการตรวจพิจารณาร่างกฎหมายของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (สคก.)<sup>73</sup>

<sup>73</sup> สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, “ชี้แจงข้อวิจารณ์ : ประเด็นการผลักดันกฎหมายภาษีลาภลอย (ร่างพระราชบัญญัติภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ พ.ศ. ....),” สืบค้นเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2563, จาก <http://www.fpo.go.th>.

## บทที่ 3

### กฎหมายการจัดเก็บภาษีจากการให้เช่าทรัพย์สิน

การจัดเก็บภาษีจากการให้เช่าทรัพย์สิน ในอดีตประเทศไทยจัดเก็บภาษีจากธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ในอาคารในลักษณะเป็นภาษีการให้เช่าทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ซึ่งจะจัดเก็บจากฐานภาษีที่เรียกว่า ค่ารายปีหรือค่าเช่าของโรงเรือนและที่ดิน ในอัตราร้อยละ 12.5 และเจ้าพนักงานจะประเมินภาษีโดยพิจารณาจากสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า หรือใช้ดุลพินิจในการประเมินภาษีในกรณีที่ไม่มีสัญญาเช่า ภายหลังมีการประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 จึงมีการแก้ไข ปัญหาและข้อจำกัดของภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าว

จึงเห็นสมควรศึกษากฎหมายลักษณะสัญญาที่เกี่ยวกับการให้เช่าทรัพย์สิน การจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวกับการให้เช่าทรัพย์สินตามกฎหมายไทยทั้ง 2 ฉบับ ได้แก่ พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 รวมถึงกฎหมายทรัพย์สินของต่างประเทศเปรียบเทียบกัน

#### 3.1 กฎหมายลักษณะสัญญาที่เกี่ยวกับการให้เช่าทรัพย์สิน

ระบบกฎหมายไทย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ให้นิยามของคำว่า “สัญญา” ไว้ จึงมีนักกฎหมายไทยบางท่านได้ให้คำจำกัดความของสัญญาไว้ เช่น

ศาสตราจารย์หม่อมราชวงศ์เสนีย์ ปราโมทย์ เห็นว่า “สัญญา คือ การที่บุคคลสองฝ่าย แสดงเจตนาทำนิติกรรมค้ำเสนอค้ำสนองรับ มีความประสงค์ตกลงตรงกันและร่วมใจกันในอันที่ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์อย่างใดอย่างหนึ่งขึ้น ทั้งนี้ ความหมายของสัญญากินความได้กว้างมาก รวมถึง



การทำสัญญาสมรส สัญญาับบุตรบุญธรรม แม้ก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ในกฎหมายลักษณะครอบครัวผิวเมียไม่ก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ในหนี้ ก็ยังนับเป็นสัญญาอย่างหนึ่ง”<sup>74</sup>

รองศาสตราจารย์จำปี โสคติพันธุ์ ได้ให้คำนิยามไว้ว่า “สัญญา หมายถึง นิติกรรมสองฝ่ายที่เกิดจากการแสดงเจตนาเสนอสนองต้องตรงกันของบุคคลตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปซึ่งมุ่งจะก่อให้เกิด เปลี่ยนแปลง หรือระงับนิติสัมพันธ์”<sup>75</sup>

จะเห็นได้ว่าสัญญา คือ นิติกรรมตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปที่เกิดจากการแสดงเจตนาเสนอและสนองต้องตรงกัน มีผลเป็นการก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาที่กฎหมายรับรองคุ้มครองบังคับให้เป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญา จึงเกิดมีสิทธิและหน้าที่ซึ่งต้องชำระระหว่างกัน โดยอาจเป็นหนี้กระทำการ งดเว้นกระทำการ และการส่งมอบทรัพย์สิน

โดยที่รัฐผู้ออกกฎหมายไม่สามารถกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข หรือข้อจำกัดอย่างไรเพื่อกำหนดให้เกิดสิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับกิจกรรม การดำเนินการชีวิตตามปกติของประชาชนครอบคลุมได้ในทุกกรณี จึงเป็นลักษณะของกฎหมายนิติกรรมสัญญาที่สำคัญ คือ หากกรณีใดที่ไม่มีกฎหมายห้ามและการกระทำนั้น ไม่ขัดต่อกฎหมายแล้ว เอกชนสามารถที่จะกำหนดนิติสัมพันธ์ระหว่างกันอย่างไรก็ได้ ซึ่งกฎหมายรับรองและคุ้มครองบังคับตามให้เกิดสิทธิและหน้าที่เป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยไม่จำเป็นต้องมาขอให้รัฐออกกฎหมายเฉพาะเพื่อบังคับให้เกิดสิทธิหน้าที่อีกในภายหลัง โดยมีนัยดังว่านี้ จึงเป็นเรื่องที่กฎหมายยอมรับความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา<sup>76</sup>

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 149 บัญญัติว่า “นิติกรรม หมายความว่า การใด ๆ อันทำลงโดยชอบด้วยกฎหมายและด้วยใจสมัคร มุ่งโดยตรงต่อการผูกนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคล เพื่อก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิ” เป็นการกำหนดขอบเขตที่เป็นกรอบในหลักเกณฑ์ลักษณะกว้าง ๆ ให้เอกชนสามารถนิติกรรมสัญญาภายในขอบเขตที่กฎหมายวางไว้ กฎหมายก็ยอมรับบังคับตามให้เกิดสิทธิและหน้าที่เป็นไปตามเจตนาของคู่สัญญา<sup>77</sup> แสดงให้เห็นถึง

<sup>74</sup> เสนีย์ ปราโมทย์, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ เล่ม 1 ภาค (1-2), พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์อักษรสาส์น, 2505).

<sup>75</sup> จำปี โสคติพันธุ์, คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรม-สัญญา พร้อมคำอธิบายในส่วน พ.ร.บ. ว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม, พิมพ์ครั้งที่ 4, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2542).

<sup>76</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 74.

<sup>77</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 75.

การยอมรับถึงหลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนา หลักอิสระในทางแพ่ง และหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่สำคัญในกฎหมายลักษณะนิติกรรมสัญญา ดังนี้

1) หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา (Principle of Autonomy of the Will) อาศัยความเป็นเหตุเป็นผลทางนิติปรัชญาที่ว่านิติสัมพันธ์ในทางนี้ขึ้นอยู่กับรากฐานเจตนาของมนุษย์ ซึ่งเป็นแหล่งกำเนิดของสิทธิในลักษณะ “ที่ไหนไม่มีเจตนา ที่นั่นก็ไม่มีสิทธิ” โดยหลักนี้มาจากแนวความคิดว่า อำนาจบังคับทั้งหมดของสัญญาอยู่ที่เจตนาของคู่สัญญาที่เกิดขึ้นระหว่างกันเป็นเรื่องของปัจเจกชนนิยม และเสรีภาพในการทำสัญญา

โดยที่หลักปัจเจกชนนิยม (Individualism) ถือว่าเจตนา มีความศักดิ์สิทธิ์เป็นพื้นฐานของเสรีภาพตามธรรมชาติของมนุษย์ทุกคน และรัฐต้องให้การรับรองเสรีภาพส่วนบุคคลที่มีอยู่ตามธรรมชาติ และไม่ทำลายสิทธิขั้นพื้นฐานของมนุษย์ เว้นแต่กรณีเป็นเรื่องจำเป็นอันควร รัฐจึงต้องจำกัดเสรีภาพ หากเป็นกรณีอื่น ๆ แล้วเสรีภาพของมนุษย์จะถูกจำกัดด้วยความสมัครใจของมนุษย์เอง ดังนั้นเจตนาของบุคคลจึงมีความศักดิ์สิทธิ์และมีอิสระ บุคคลใดจะไม่ถูกผูกพันในหนี้ใดที่เกิดขึ้นโดยที่เขาไม่ได้เข้าตกลงด้วย แต่หากหนี้ที่เกิดขึ้นเกิดจากเจตนาของบุคคลผู้นั้นเองที่สมัครใจเข้าผูกพัน จึงก่อให้เกิดความผูกพันในทางนี้ และความสัมพันธ์ในฐานะเจ้าหนี้ลูกหนี้ขึ้น โดยผลของการแสดงเจตนา<sup>78</sup>

2) หลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) หลักการนี้มาจากหลักที่ว่า “บุคคลทุกคนต้องมีเสรีภาพ เว้นแต่ในบางกรณีที่เป็นการสมควรที่มีการจำกัดเสรีภาพลง” โดยให้คู่สัญญาที่มีความเท่าเทียมกันเป็นผู้ตกลงกันเอง ซึ่งผลการตกลงจะเป็นกฎหมายที่เกิดจากเจตนาที่ใช้บังคับแก่กรณีโดยเฉพาะ นำไปสู่หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาให้คู่สัญญาที่มีอิสระอย่างเต็มที่ในการทำสัญญาใด ๆ โดยรัฐจะไม่เข้าไปบีบบังคับกำหนดกฎหมายปล่อยให้ออกชนสามารถจัดสรรและวางหลักเกณฑ์ที่จะใช้บังคับแก่สัญญาของตนได้อย่างเสรี แต่ยังคงต้องอยู่บนพื้นฐานของการไม่ขัดต่อกฎหมายหรือศีลธรรมอันดีด้วย

โดยกฎหมายที่สังคมนิยม คือ กฎเกณฑ์ที่คู่สัญญาที่มีความเท่าเทียมกันและเป็นผู้ตกลงกันเอง ถือว่ากฎหมายนั้นเกิดจากเจตนาที่ใช้บังคับแก่กรณีของตน โดยเฉพาะก่อให้เกิดความยุติธรรมแก่เอกชนด้วยกันเอง นำไปสู่หลักความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาให้คู่กรณีมีเสรีภาพ

<sup>78</sup> ดารารพร เตชะกำฟู, หลักความศักดิ์สิทธิ์ของเจตนาในสัญญา, โครงการวิจัยเสริมหลักสูตร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, (กรุงเทพมหานคร, 2530).

อย่างเต็มที่ในการทำสัญญา รัฐจะไม่อาจบัญญัติกฎหมายไปบีบบังคับการทำสัญญาของเอกชนได้ จะต้องปล่อยให้เอกชนกำหนดกฎเกณฑ์ที่จะบังคับแก่สัญญาของตนได้ตามลำพัง กฎหมายจะเข้าไปเกี่ยวข้องกับเฉพาะในกรณีเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับประโยชน์สาธารณะเท่านั้น<sup>79</sup>

3) หลักอิสระในทางแพ่ง (Private Autonomy) คือ อำนาจในการตัดสินใจของเอกชน เกี่ยวกับขอบเขตของกฎหมายด้วยตนเองทั้งในเรื่องส่วนตัว เช่น การสมรส การหย่า เป็นต้น และในทางทรัพย์สินโดยการใช้นิติกรรมสัญญา เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นต้น โดยเชื่อว่ามนุษย์ทุกคนมีอิสระในการกำหนดขอบเขตทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับตนเองอย่างไรก็ได้ตามแต่ที่ต้องการหรือที่เห็นสมควร เมื่อใช้สิทธิเสรีภาพในการกำหนดขอบเขตดังกล่าวแล้ว รัฐจะต้องมีกฎหมายเข้ามารับรองให้เกิดเป็นผลในทางกฎหมายได้<sup>80</sup>

ทั้งนี้ ระบบกฎหมายไทยได้บัญญัติรับรองหลักการทั้ง 3 หลักการนี้ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 151 บัญญัติว่า “การใดเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย ถ้ามิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นไม่เป็นโมฆะ” ซึ่งหมายความว่า นิติกรรมสัญญาใดที่คู่สัญญาได้ทำขึ้น แม้จะมีความแตกต่างจากนิติกรรมสัญญาที่กฎหมายบัญญัติไว้ ก็ยังมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับแก่กันได้ เว้นแต่นิติกรรมสัญญานั้นจะแตกต่างจากบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

อย่างไรก็ดี แม้ว่าหลักการดังกล่าวทำให้เอกชนมีเสรีภาพในการแสดงเจตนาเพื่อประโยชน์ของตนอย่างไรก็ได้ แต่ยังคงมีขอบเขตและข้อจำกัดอยู่หลายประการ คือ

ก) หลักความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน เป็นหลักทั่วไปที่มีความหมายกว้างและสามารถเปลี่ยนแปลงไปตามนโยบายของรัฐ สภาพทางสังคม เศรษฐกิจและทัศนคติของสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ไม่มีคำจำกัดความไว้แน่นอนในตัวบทกฎหมาย เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์โดยทั่วไปของประเทศชาติหรือประชาชน โดยส่วนรวม ทั้งนี้ ศาสตราจารย์ ดร.จิต เศรษฐบุตร ได้อธิบายคำว่า “ความสงบเรียบร้อยของประชาชน” (Public policy) ไว้ว่าเป็นข้อห้ามซึ่งสังคมบังคับแก่เอกชน เป็นการแสดงให้เห็นว่าสังคมยอมอยู่เหนือเอกชน ทั้งนี้ เพื่อ

<sup>79</sup> เพิ่งอ้าง.

<sup>80</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 74.

สังคมจะได้ดำรงอยู่ได้และจะได้คุ้มครองปกป้องรักษาเอกชน ซึ่งอยู่ในสังคมนั้นเอง<sup>81</sup> ส่วนคำว่า “ศีลธรรมอันดีของประชาชน” (Good moral) หมายถึง ธรรมเนียมประเพณีที่ดีงามของสังคมที่ประชาชนถือปฏิบัติเพื่อให้เกิดความสุขสงบของสังคม กฎเกณฑ์ทางศีลธรรมเป็นส่วนหนึ่งของผลประโยชน์ส่วนรวมที่บังคับแก่เจตนาของบุคคลให้ต้องเคารพและยอมรับ<sup>82</sup>

จุดประสงค์ของหลักการนี้เพื่อรักษาความเรียบร้อยทางการเมืองการปกครอง คุ้มครองสถาบันต่าง ๆ ในสังคม รวมถึงความเรียบร้อยทางเศรษฐกิจเพื่อรักษาผลประโยชน์ของสังคมและเอกชน โดยจะใช้บังคับกับคู่สัญญาผ่านกระบวนการทางศาลโดยไม่มีข้อยกเว้น หากมีการตกลงกันในเรื่องใดที่มีวัตถุประสงค์เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นย่อมตกเป็นโมฆะทั้งสิ้น ไม่อาจมีผลบังคับตามกฎหมายได้ สำหรับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ได้บัญญัติรับรองไว้ในมาตรา 150 ความว่า “การใดมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยผลของกฎหมาย เป็นการพันวิสัยหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การนั้นเป็นโมฆะ”

ข) การจำกัดเสรีภาพในการทำสัญญา ในการกำหนดวัตถุประสงค์ในการทำสัญญา แบบของสัญญา การคุ้มครองประโยชน์ของบุคคลภายนอกที่เข้ามาเกี่ยวข้อง เนื้อหาของสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีอำนาจต่อรองหรืออำนาจในทางเศรษฐกิจน้อยกว่าคู่สัญญาอีกฝ่าย รวมถึงผลของสัญญาในกรณีที่ยังไม่ได้มีการปฏิบัติชำระหนี้ที่เป็นผลจากสัญญา ตามหลักสุจริตการให้ความเป็นจริงในข้อเท็จจริงที่คู่สัญญาอีกฝ่ายควรจะได้รู้ก่อนเข้าทำสัญญา และความยุติธรรม

ความมุ่งหมายของการเช่าทรัพย์สินตามบทนิยามมาตรา 537<sup>83</sup> อยู่ที่การใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้เช่าใช้ประโยชน์ และผู้เช่าจะชำระค่าตอบแทนที่เรียกว่า “ค่าเช่า” กลับคืนให้กับผู้ให้เช่า โดยความมุ่งหมายของการเช่าทรัพย์สินนี้ มี

<sup>81</sup> จี๊ด เศรษฐบุตร, หลักกฎหมายแพ่งลักษณะนิติกรรมและหนี้, พิมพ์ครั้งที่ 4 แก้ไขเพิ่มเติมโดยศาสตราจารย์จัตติ ดิงค์ภักดิ์, (กรุงเทพมหานคร: คณะกรรมการสัมมนาและวิจัย คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2526).

<sup>82</sup> เพิ่งอ้าง.

<sup>83</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 บัญญัติว่า “อันว่าการเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น.”

ความสำคัญในลักษณะที่นำมาพิจารณาว่าการเช่านั้นเป็นสัญญาเช่าหรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นสัญญาเช่า จึงนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในส่วนที่เกี่ยวกับการเช่ามาใช้บังคับ แต่หาก เห็นว่าเป็นสัญญาลักษณะอื่นก็ต้องบังคับกันตามเอกเทศสัญญาทั่วไป ซึ่งสัญญาเช่ามีลักษณะและ สาระสำคัญของการเช่า ดังนี้

1. คู่สัญญาสองฝ่าย คือ ผู้ให้เช่าและผู้เช่า อาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้
2. วัตถุประสงค์ของสัญญาเป็นไปเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้ประโยชน์ในทรัพย์สินใน ลักษณะที่ได้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าจึงไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ผู้เช่าจึงมีเพียงสิทธิครอบครองทรัพย์สิน ที่เช่าภายหลังเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะต้องคืนทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า
3. วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า คือ ทรัพย์สิน<sup>84</sup> ไม่ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์
4. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ต้องชำระซึ่งกันและกันในลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน และผู้เช่ามี หน้าที่ที่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทน
5. คุณสมบัติของผู้เช่าถือเป็นสาระสำคัญของสัญญา ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ บุคคลอื่นเช่าช่วง หรือจะโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลภายนอกใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นแทน โดย ไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าไม่ได้
6. เป็นสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าเป็นรายชั่วโมง วัน สัปดาห์ เดือนหรือปี หรือ ตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า<sup>85</sup>

สำหรับการให้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร เป็นลักษณะของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหนึ่ง<sup>86</sup> ซึ่งการเช่าทรัพย์สินกฎหมายไม่ได้กำหนดให้ต้องทำตามแบบเพียงแต่การเช่า

<sup>84</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 138 บัญญัติว่า “ทรัพย์สิน หมายถึงทั้งทรัพย์สินและวัตถุ ที่ไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้.”

<sup>85</sup> ไผทชิต เอกจริยกร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 9, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2546).

<sup>86</sup> นิยามของอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดิน และทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบอัน เดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบ เป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย.”

อสังหาริมทรัพย์จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ จึงจะสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ หากการเช่านั้นมีกำหนดเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไปหรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจะทำให้เกิดสิทธิในการฟ้องร้องบังคับคดี

โดยสรุป การให้เช่าพื้นที่ภายในอาคารมีวัตถุประสงค์ของสัญญาเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน ในลักษณะที่ได้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าภายในกำหนดระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่ง และผู้เช่าชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการได้ใช้หรือได้รับประโยชน์นั้น เป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่ง เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จึงต้องทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่านั้นเกินกว่า 3 ปี คู่สัญญาจะต้องทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพื่อสิทธิในการฟ้องร้องบังคับคดี<sup>87</sup>

### 3.2 กฎหมายการจัดเก็บภาษีอากรของประเทศไทยเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีจากการให้เช่าทรัพย์สิน

เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่า จึงเกิดสิทธิหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติต่อกันตามสัญญา ผลที่ตามมาของสัญญาดังกล่าวเมื่อมีเงินได้ก็จะเกิดภาระภาษี (Tax Burden) ผู้เสียภาษีมีหน้าที่จะต้องเสียภาษีให้รัฐ ดังนี้

#### 3.2.1 ภาษีตามประมวลรัษฎากร

กรมสรรพากร เป็นผู้จัดเก็บภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร จึงเป็นผู้จัดเก็บภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

(1) ภาษีเงินได้ (Income Tax) ผู้ให้เช่าแบ่งเป็นบุคคลธรรมดา หรือเป็นนิติบุคคล จะเสียภาษีคนละประเภทกัน ดังนี้

<sup>87</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 บัญญัติว่า “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าผู้ให้เช่าไซ้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี.”

(ก) ผู้ให้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา มีรายได้เข้าเกณฑ์ที่จะต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เป็นภาษีทางตรงที่จัดเก็บจากหลักความสัมพันธ์ระหว่างรัฐกับผู้มีเงินได้ 3 ประการ หลักถิ่นที่อยู่ (Residence Rule)<sup>88</sup> หลักแหล่งเงินได้<sup>89</sup> หรือหลักสัญชาติ<sup>90</sup> โดยผู้ที่มีเงินได้ที่เข้าลักษณะเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร<sup>91</sup> และอยู่ในประเภทเงินได้ที่ต้องเสียภาษีตามมาตรา 40 (1) – (8) แห่งประมวลรัษฎากร ถือเป็นผู้มีเงินได้ จะต้องนำเงินได้ดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีด้วย โดยอัตราภาษีมีลักษณะเป็นขั้นบันไดจะสูงขึ้นในขณะที่เงินได้พึงประเมินเพิ่มมากขึ้น วิธีการคำนวณ คือ เงินได้ (เงินได้พึงประเมิน) หักด้วยค่าใช้จ่าย และค่าลดหย่อน คงเหลือเป็นเงินได้สุทธิ (เงินได้สุทธิ = เงินได้พึงประเมิน – (ค่าใช้จ่าย - ค่าลดหย่อน)) แล้วจึงนำเงินได้สุทธินี้ไปคูณด้วยอัตราภาษี ดังนี้

ตารางที่ 3.1 แสดงอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

เงินได้สุทธิ <sup>92</sup>	อัตราภาษี (ร้อยละ)
150,000 บาทแรก	ยกเว้น <sup>93</sup>
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

<sup>88</sup> หลักถิ่นที่อยู่ คือ ผู้ที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยใด ต้องเสียภาษีให้แก่ประเทศที่อยู่นั้น ไม่ว่าจะมิใช่สัญชาติใด หรือมีเงินได้จากแหล่งใดในประเทศไทย.

<sup>89</sup> หลักแหล่งเงินได้ คือ ผู้ที่มีเงินได้จากแหล่งเงินได้ในประเทศไทยใด ต้องเสียภาษีให้กับประเทศนั้น ไม่ว่าจะผู้นั้นจะมีสัญชาติหรือถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยใด.

<sup>90</sup> หลักสัญชาติ คือ ผู้ถือสัญชาติของประเทศไทยใด ต้องเสียภาษีให้ประเทศนั้น ไม่ว่าจะผู้นั้นจะมีถิ่นที่อยู่ในประเทศหรือไม่ก็ตาม.

<sup>91</sup> ประมวลรัษฎากร มาตรา 39 บัญญัติว่า “เงินได้พึงประเมิน หมายความว่า เงินได้อันเข้าลักษณะพึงเสียภาษีในหมวดนี้ รวมตลอดถึงทรัพย์สิน หรือประโยชน์อย่างอื่นที่ที่ได้รับซึ่งอาจคิดคำนวณเป็นเงิน เงินค่าภาษีอากรที่ผู้จ่ายเงินหรือผู้ออกแทนให้สำหรับเงินได้ประเภทต่าง ๆ ตามมาตรา 40 และเครดิตภาษีตามมาตรา 47 ทวิด้วย.”

<sup>92</sup> พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 44) พ.ศ. 2560.

<sup>93</sup> พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 470) พ.ศ. 2551.

เงินได้สุทธิ <sup>94</sup>	อัตรากำไร (ร้อยละ)
2,000,001 – 5,000,000	30
5,000,001 บาทขึ้นไป	35

ประเทศไทยจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา พิจารณาจากหลักถิ่นที่อยู่ คือ ต้องเป็นบุคคลที่อยู่ในประเทศไทยรวมระยะเวลา 180 วันในปีภาษี ไม่ว่าจะมิใช่สัญชาติใดก็ตาม ถือว่าเป็นผู้อยู่ในประเทศไทย จะต้องนำเงินได้มาเสียภาษี และหลักแหล่งเงินได้ กรณีไม่ได้มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยครบ 180 วันในปีภาษี<sup>95</sup> แต่มีเงินได้ในประเทศไทย ต้องนำเงินได้มาเสียภาษี สำหรับรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน ถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (5) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร<sup>96</sup> ซึ่งผู้มีเงินได้ต้องนำมารวมคำนวณเงินได้สุทธิเพื่อเสียภาษีด้วย

(ข) ภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นภาษีทางตรงเรียกเก็บจากบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หรือตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศที่เข้ามาประกอบกิจการในประเทศไทย โดยเสียภาษีจากฐานกำไรสุทธิซึ่งคำนวณได้จากรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายจากกิจการ หรือเนื่องจากกิจการที่กระทำในรอบระยะเวลาบัญชีหักด้วยรายจ่ายตามเงื่อนไข และรอบระยะเวลาบัญชีให้มีกำหนด 12 เดือน<sup>97</sup> จึงต้องนำรายได้ที่เป็นเงินที่ได้รับมาจากการให้เช่าทรัพย์สิน ตามมาตรา 40 (5) (ก) มารวมคำนวณเป็นรายได้เพื่อเสียภาษีด้วย โดยรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นในระยะเวลาบัญชี

<sup>94</sup> พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 44) พ.ศ.2560.

<sup>95</sup> ประมวลรัษฎากร มาตรา 41 บัญญัติว่า “ผู้มีเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 ในปีภาษีที่ล่วงมาแล้ว เนื่องจากหน้าที่งาน หรือกิจการที่ทำในประเทศไทย หรือเนื่องจากกิจการของนายจ้างในประเทศไทย หรือเนื่องจากทรัพย์สินที่อยู่ในประเทศไทย ต้องเสียภาษีตามบทบัญญัติในส่วนนี้ไม่ว่าเงินได้นั้นจะจ่ายในหรือนอกประเทศ

ผู้อยู่ในประเทศไทยมีเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 ในปีภาษีที่ล่วงมาแล้ว เนื่องจากหน้าที่งาน หรือกิจการที่ทำในต่างประเทศ หรือเนื่องจากทรัพย์สินที่อยู่ในต่างประเทศ ต้องเสียภาษีเงินได้ตามบทบัญญัติในส่วนนี้เมื่อนำเงินได้พึงประเมินนั้นเข้ามาในประเทศไทย

ผู้ใดอยู่ในประเทศไทยชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะ รวมเวลาทั้งหมดถึงหนึ่งร้อยแปดสิบวันในปีภาษีปีใด ให้ถือว่าผู้นั้นเป็นผู้อยู่ในประเทศไทย.”

<sup>96</sup> ประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (5) บัญญัติว่า “เงินหรือประโยชน์อย่างอื่นที่ได้เนื่องจาก (ก) การให้เช่าทรัพย์สิน...”

<sup>97</sup> มาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร.



แม้ว่าจะยังไม่ได้รับในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น ก็ต้องนำมารวมคำนวณเป็นรายได้เพื่อเสียภาษีในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นด้วย ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลแบ่งการจัดเก็บจากบริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเป็น 2 ประเภท คือ

- บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้ประกอบกิจการที่เป็นวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วไม่เกิน 5 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายสินค้าหรือให้บริการในรอบระยะเวลาบัญชี ไม่เกิน 30 ล้านบาท (SME)

- บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ที่ไม่อยู่ในบังคับตามข้อ 1 (Non-SME) โดยมีอัตราภาษีที่เรียกเก็บจากกำไรสุทธิ<sup>98</sup> ดังนี้

ตารางที่ 3.2 แสดงอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

กำไรสุทธิ	อัตราภาษี	
	SME	(Non-SME)
ไม่เกิน 300,000 บาท	ยกเว้น	20%
ตั้งแต่ 300,000 – 3,000,000 บาท	10%	20%
ตั้งแต่ 3,000,000 บาทขึ้นไป	15%	20%

(2) ภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value Added Tax) เป็นภาษีทางอ้อมประเภทหนึ่ง คือ ภาษีขายที่จัดเก็บจากมูลค่าของสินค้าหรือบริการเฉพาะในส่วนที่เพิ่มขึ้นในแต่ละขั้นตอนการจำหน่ายสินค้าหรือการให้บริการ ผู้ประกอบการเป็นผู้ถูกเรียกเก็บจากรัฐ แต่สามารถผลักภาระให้กับผู้บริโภคหรือผู้รับบริการในขั้นสุดท้ายเป็นผู้รับภาระภาษีดังกล่าวแทน โดยจ่ายให้กับผู้ประกอบการในลักษณะเป็นอัตราภาษีที่บวกรวมอยู่กับสินค้าหรือบริการที่ได้ใช้หรือรับบริการนั้น แต่สำหรับผู้ประกอบการซึ่งอยู่ในฐานะผู้จัดเก็บภาษีแทนรัฐ และเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี จะต้องเป็นผู้ประกอบการในทางธุรกิจหรือวิชาชีพที่อยู่ในบังคับที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม และมีรายรับจากกิจการตั้งแต่ 1,800,000 บาทขึ้นไป ดำเนินการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม

<sup>98</sup> พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 530).

การคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มจะคำนวณจากยอดมูลค่าของสินค้าหรือบริการก่อนหักรายจ่าย ดังนั้น ภาษีที่ต้องเสีย จะเท่ากับ ภาษีขาย<sup>99</sup> หักด้วยภาษีซื้อ<sup>100</sup> เรียกเก็บในอัตราร้อยละ 10.0 ตามมาตรา 80 แห่งประมวลรัษฎากร โดยที่พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตราภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ 669) พ.ศ. 2561 ในกรณีเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 6.3 สำหรับการขายสินค้า การให้บริการ หรือการนำเข้าทุกกรณี ซึ่งตามพระราชบัญญัติจัดสรรรายได้ประเภทภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีธุรกิจเฉพาะให้แก่ราชการส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2534 ประกอบกับพระราชบัญญัติรายได้เทศบาล (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2534 ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2535 ให้กรมสรรพากรเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม แทนราชการส่วนท้องถิ่น ในอัตรา 1 ใน 9 ของอัตราภาษีที่จัดเก็บ ดังนั้น กรมสรรพากรจึงจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม ในอัตราร้อยละ 6.3 บวกกับภาษีที่ต้องจัดสรรให้แก่ราชการส่วนท้องถิ่นอีกในอัตรา 1 ใน 9 ของอัตราภาษีที่จัดเก็บ รวมเป็นอัตราภาษีมูลค่าเพิ่มทั้งสิ้นร้อยละ 7.0<sup>101</sup>

ทั้งนี้ การประกอบกิจการให้เช่าทรัพย์สิน เป็นการให้บริการประเภทหนึ่ง ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 77/1 (10) ถือเป็นกรกระทำใด ๆ อันอาจหาประโยชน์มีมูลค่าซึ่งไม่ใช่เป็นการขายสินค้า และการให้บริการ รวมถึง การใช้บริการของตนเองด้วยเมื่อมีการให้บริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราชอาณาจักร ไม่คำนึงว่าการใช้บริการจะอยู่ในราชอาณาจักรหรือในต่างประเทศ การให้บริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจึงตกอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มด้วย แต่เนื่องจากมาตรา 81 (1) (ค) กำหนดให้การให้บริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มประเภทหนึ่ง ไม่ว่าผู้ให้เช่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งกรมสรรพากร ได้ตอบข้อหารือเป็นแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

ข้อหารือกรมสรรพากร เลขที่ 0702/5733 ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2558<sup>102</sup>

1. กรณีบริษัททำสัญญาให้เช่าที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง กับพันธมิตรหลายราย โดยได้ส่งมอบการครอบครองที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่พันธมิตร ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการขอมาตรวัดน้ำ และไฟฟ้า จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเองโดยตรง และชำระค่าน้ำ ค่าไฟฟ้าเอง บริษัทฯ เรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างใน 2 รูปแบบ คือ รูปแบบที่หนึ่งเรียก

<sup>99</sup> ภาษีขาย คือ ภาษีที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อสินค้าหรือผู้รับบริการเมื่อมีการขายสินค้าหรือให้บริการ.

<sup>100</sup> ภาษีซื้อ คือ ภาษีที่ได้จ่ายเมื่อมีการซื้อสินค้าหรือใช้บริการ.

<sup>101</sup> สืบค้นเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562, จาก <http://www.rd.go.th/publish/59935.0.html>.

<sup>102</sup> สืบค้นเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562, จาก <http://www.rd.go.th/publish/26157.0.html>.

เก็บค่าเช่าโดยกำหนดอัตราคงที่เป็นรายเดือน รูปแบบที่สอง เรียกเก็บค่าเช่าโดยกำหนดอัตราผันแปรตามร้อยละจากยอดขายสินค้าของพันธมิตรเป็นรายเดือน แต่ไม่ต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำที่กำหนดไว้

2. บริษัททำสัญญาให้บริการพื้นที่สำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับพันธมิตร โดยไม่มีการส่งมอบการครอบครอง เนื่องจากมีข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเดิมซึ่งไม่ยินยอมให้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างออกให้เช่าช่วงได้ แต่ได้อนุญาตให้บริษัทมีสิทธินำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้พันธมิตรใช้พื้นที่อาคารได้เท่านั้น โดยบริษัทยังคงเป็นผู้ควบคุมดูแลอาคารตลอดจนอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้พื้นที่ และในบางกรณีบริษัทฯ จะเป็นผู้ขอใช้มาตรวัดน้ำ และไฟฟ้า และชำระค่าน้ำ ค่าไฟฟ้าต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเอง แล้วจึงเรียกเก็บค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า จากผู้ใช้บริการพื้นที่อีกทอดหนึ่ง บริษัทฯ เรียกเก็บค่าบริการใช้พื้นที่ใน 2 รูปแบบคือ รูปแบบที่หนึ่ง เรียกเก็บค่าบริการใช้พื้นที่โดยกำหนดอัตราคงที่เป็นรายเดือน รูปแบบที่สอง เรียกเก็บค่าใช้บริการพื้นที่โดยกำหนดอัตราเป็นร้อยละจากยอดขายของพันธมิตรเป็นรายเดือนไม่แน่นอน แต่ไม่ต่ำกว่าอัตราคงที่ขั้นต่ำที่กำหนดไว้ในสัญญา

3. จากข้อเท็จจริงข้างต้น บริษัทฯ จึงขอทราบว่าจะ

3.1 กรณีที่ 1 บริษัททำสัญญาให้เช่าที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าครบถ้วนแล้ว บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มไม่ว่าจะเรียกเก็บค่าเช่าโดยกำหนดอัตราคงที่เป็นรายเดือนตามรูปแบบที่ 1 หรือเรียกเก็บค่าเช่าโดยกำหนดอัตราผันแปรตามร้อยละจากยอดขายสินค้าของพันธมิตรเป็นรายเดือนแต่ไม่ต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำที่กำหนดไว้ตามรูปแบบที่ 2 ใช่หรือไม่

3.2 กรณีที่ 2 บริษัททำสัญญาให้บริการพื้นที่ โดยมีได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และบริษัทมีสิทธิที่จะเข้าตรวจสอบการใช้บริการพื้นที่ได้ตลอดเวลาเมื่อ บริษัทฯ มีรายได้จากการเรียกเก็บค่าบริการตามสัญญาให้บริการพื้นที่ดังกล่าว ต้องนำมารวมคำนวณเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม หากมีรายรับจากการประกอบกิจการดังกล่าวเกิน 1,800,000 บาท บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ใช่หรือไม่

แนววินิจฉัย กรณีตามข้อเท็จจริงพิจารณาได้ ดังนี้

1. กรณีบริษัททำสัญญาให้เช่าที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยได้ส่งมอบการครอบครองที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่า เข้าลักษณะเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามมาตรา 81(1) (ค) แห่งประมวลรัษฎากร

2. กรณีบริษัททำสัญญาให้ใช้พื้นที่สำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมิได้ส่งมอบการครอบครองที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้เช่า โดยบริษัทผู้ให้เช่ายังคงเป็นผู้ควบคุมดูแลอาคาร เช่น การกำหนดเวลาปิด-เปิดอาคาร การให้ผู้เช่าพื้นที่เข้าออกภายในอาคารตามเวลาที่กำหนด และเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามสัญญาจากผู้ใช้บริการพื้นที่หรือผู้เช่า ถือเป็นการให้บุคคลอื่นใช้พื้นที่ โดยมิได้ส่งมอบการครอบครอง และบริษัทได้จัดให้มีบริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า เข้าลักษณะเป็นการให้บริการ ตามมาตรา 77/1 (10) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามมาตรา 77/2 แห่งประมวลรัษฎากร หากมีรายรับจากการให้บริการเกินกว่า 1,800,000 บาทต่อปี บริษัทมีหน้าที่ต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามมาตรา 85/1(1) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดมูลค่าของฐานภาษีของกิจการขนาดย่อม ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ 432) พ.ศ. 2548

ทั้งนี้ การให้บริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีความหมายเช่นเดียวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ การให้บริการซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะจ่ายค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยผู้ให้เช่าต้องส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า<sup>103</sup> ตามระยะเวลาที่ตกลง เมื่อพิจารณาจากความหมายดังกล่าวสาระสำคัญของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มุ่งเน้นไปที่การส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า หากผู้ให้เช่าไม่ได้ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้กับผู้เช่า ก็ไม่ถือเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยกรมสรรพากร

<sup>103</sup> คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.90/2542 เรื่อง การเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม และการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย สำหรับการให้บริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 81(1)(ค) การโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 77/1(8) และ (9) และการให้บริการตามมาตรา 77/1(10) แห่งประมวลรัษฎากร ลงวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2542.

ได้มีคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. 90/2542<sup>104</sup> วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเสียภาษีมูลค่าเพิ่มของการให้บริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ ดังนี้

1) กรณีผู้ประกอบการให้เช่าอาคารและจัดให้มีพื้นที่จอดรถให้แก่ผู้เช่า โดยไม่มีการเรียกเก็บค่าบริการพื้นที่จอดรถจากผู้เช่าอาคารแยกต่างหาก ถือเป็น การให้บริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่หากเรียกเก็บค่าบริการพื้นที่จอดรถจากบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่ผู้เช่าอาคาร บุคคลอื่นผู้รับบริการสามารถจอดรถในสถานที่ที่จัดไว้ให้โดยเฉพาะ หรือสามารถจอดรถ ณ สถานที่ใดในอาคารที่เป็นพื้นที่จอดรถได้ กรณีนี้ผู้ประกอบการต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

2) กรณีผู้ประกอบการให้เช่าอาคาร และให้บริการพื้นที่จอดรถด้วย โดยเรียกเก็บค่าบริการพื้นที่จอดรถเป็นปกติในทางธุรกิจหรือวิชาชีพ กรณีการให้เช่าอาคารถือเป็น การให้บริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม และการให้บริการพื้นที่จอดรถถือเป็น การให้บริการซึ่งผู้ประกอบการมีหน้าที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งการให้บริการพื้นที่จอดรถในกรณีนี้ หมายความว่า ผู้เช่าอาคารสามารถจอดรถในสถานที่ที่จัดไว้ให้โดยเฉพาะ หรือสามารถจอดรถ ณ สถานที่หนึ่งสถานที่ใดในอาคารที่เป็นพื้นที่จอดรถได้ หรือบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่ผู้เช่าอาคารสามารถ จอดรถ ณ สถานที่หนึ่งสถานที่ใดในอาคารที่เป็นพื้นที่จอดรถได้

3) กรณีผู้ประกอบการให้เช่าอาคารและให้บริการส่วนกลาง เช่น ระบบลิฟต์ และบันไดเลื่อน ระบบป้องกันอัคคีภัยและรักษาความปลอดภัย ระบบสุขาภิบาล ระบบไฟฟ้า ระบบ น้ำประปา โทรศัพท์ ระบบปรับอากาศ และบริการรักษาความสะอาด กรณีการให้เช่าอาคารถือเป็น การให้บริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม และการให้บริการส่วนกลางถือเป็น การให้บริการซึ่งผู้ประกอบการต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

4) กรณีผู้ประกอบการห้างสรรพสินค้าเพื่อขายสินค้าหรือให้บริการทั้ง ประเภทที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มและประเภทที่ไม่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม และให้บุคคลอื่นใช้พื้นที่ อสังหาริมทรัพย์ภายในห้างสรรพสินค้า ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด โดยผู้ประกอบการไม่ได้ส่งมอบ การครอบครองพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใช้พื้นที่ ถือเป็น การให้บริการต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ไม่ว่าจะเรียกเก็บค่าบริการ โดยคิดเป็นร้อยละของรายได้หรือเรียกเก็บในลักษณะเป็นค่าเช่าพื้นที่ หรือ ในลักษณะอื่นทำนองเดียวกัน

<sup>104</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 12.

### ตัวอย่าง

- บริษัท ก. ประกอบกิจการห้างสรรพสินค้าแบ่งพื้นที่ภายในห้างฯ ให้บุคคลอื่นใช้ประกอบกิจการขายสินค้าหรือให้บริการ โดยมีข้อตกลงให้แบ่งรายได้ให้แก่ห้างสรรพสินค้า เช่น ประกอบกิจการล้างอัดรูป หรือขายอุปกรณ์กล้องถ่ายรูป หรือขายสินค้าด้วยเครื่องอัตโนมัติ หรือให้บริการเครื่องเล่นสำหรับเด็ก ถือเป็นกรให้บริการตามมาตรา 77/1(10) แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ ไม่ว่าบริษัท ก. จะเรียกเก็บค่าสินค้าหรือค่าบริการจากลูกค้าโดยตรงหรือไม่ก็ตาม ก็มีหน้าที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มตามมาตรา 77/2 แห่งประมวลรัษฎากร

- บริษัท ข. ประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า ได้ให้บริการพื้นที่หัวชั้น ซึ่งเป็นพื้นที่อยู่ด้านหน้า หรือพื้นที่ใช้วางสินค้าอุปโภคบริโภคที่มองเห็นเด่นชัดกว่าชั้นวางของทั่วไป เพื่อประโยชน์ในการเร่งยอดขาย ถือเป็นกรให้บริการตามมาตรา 77/1(10) แห่งประมวลรัษฎากร บริษัทขมีหน้าที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มตามมาตรา 77/2 แห่งประมวลรัษฎากร

5) กรณีผู้ประกอบการก่อสร้างอาคารศูนย์แสดงสินค้าหรือเช่าอาคารศูนย์แสดงสินค้าจากบุคคลอื่น เพื่อให้บริการจัดแสดงสินค้า (บูธ) มีระยะเวลาการแสดงสินค้าเป็นการชั่วคราว ซึ่งอาคารดังกล่าวอาจมีบริการส่วนกลางด้วย เช่น ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบป้องกันอัคคีภัย และรักษาความปลอดภัย ระบบสุขาภิบาล ระบบไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์ ระบบปรับอากาศ และบริการรักษาความสะอาด ถือเป็นกรให้บริการต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

6) กรณีผู้ประกอบการก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ในการประกอบกิจการที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ได้ให้บุคคลอื่นเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเพื่อแสดงสินค้า (บูธ) โดยจัดพื้นที่ตามความเหมาะสมของประเภทธุรกิจที่แสดงสินค้า และให้บริการส่วนกลาง เช่น ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน ระบบป้องกันอัคคีภัยและรักษาความปลอดภัย ระบบสุขาภิบาล ระบบไฟฟ้า ประปาและโทรศัพท์ ระบบปรับอากาศ และบริการรักษาความสะอาด ถือเป็นกรให้บริการต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

(3) อากรแสตมป์ (Stamp Duty) ประมวลรัษฎากรกำหนดให้กรมสรรพากรเป็นผู้จัดเก็บในทุกครั้งที่มีการกระทำตามเงื่อนไขหรือนิติกรรมสัญญาบางอย่างเป็นตราสารที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ต้องเสียภาษีในบัญชีอากรแสตมป์เท่านั้น ตราสารใดที่ไม่ได้กำหนดไว้ก็ไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ โดยให้ผู้มีหน้าที่เข้ามาติดต่อกับกรมสรรพากรเพื่อขอชำระค่าอากรแสตมป์ในอัตราที่ประมวลรัษฎากรกำหนด

กรณีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นตราสารประเภทหนึ่งที่กำหนดในบัญชีอากรแสตมป์ แบบท้ายประมวลรัษฎากร ให้เสียในอัตรา 1 บาท ต่อทุกจำนวน 1,000 บาท หรือเศษของ 1,000 บาท<sup>105</sup> โดยให้หักจากค่าเช่าหรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุสัญญาเช่า หากสัญญาเช่าไม่มีกำหนดระยะเวลา ให้คำนวณค่าอากรแสตมป์ เท่ากับการเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น เพื่อใช้ทำนา ทำไร่ ทำสวน จะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ ทั้งนี้ ไม่ว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น จะต้องจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม ผู้ให้เช่ายังคงต้องมีหน้าที่เสียค่าอากรแสตมป์

ทั้งนี้ การเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาการเช่า<sup>106</sup> ให้ถือว่ามีการกำหนด 3 ปี หากสัญญาเช่าฉบับใดครบกำหนดเวลาการเช่าแล้ว แต่ผู้ให้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สิน และผู้ให้เช่าก็ไม่ได้หักทวง โดยไม่ทำสัญญากันใหม่ ให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับเดิมได้เริ่มทำขึ้นใหม่โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และจะต้องเสียอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับใหม่ภายใน 30 วัน นับจากวันที่เริ่มสัญญาใหม่ด้วย

### 3.2.2 ภาระภาษีตามกฎหมายอื่น

(1) การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.

2475

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นภาษีทรัพย์สินประเภทหนึ่งที่เกิดขึ้นจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจากเจ้าของโรงเรือนหรือที่ดิน ซึ่งภาษีประเภทนี้มีหน้าที่ 3 ประการ คือ

1) ทำหน้าที่ในการกระจายรายได้ คือ ผู้ที่มีทรัพย์สินมากต้องเสียภาษีมาก ในขณะที่ผู้มีทรัพย์สินน้อยก็เสียภาษีน้อย จะสอดคล้องกับหลักการจัดเก็บภาษีตามความสามารถ (Ability to Pay)

2) ทำหน้าที่ในการตอบแทนประโยชน์ที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับจากการบริการสาธารณะของหน่วยงานราชการส่วนท้องถิ่น เช่น การสร้างถนน ไฟฟ้า น้ำประปา การจัดการขยะ การบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น ซึ่งบริการต่าง ๆ เหล่านี้จัดทำขึ้นเพื่อให้เกิดประโยชน์กับเจ้าของทรัพย์สินในบริเวณนั้น รัฐจึงต้องเก็บภาษีจากเจ้าของทรัพย์สินนั้นเป็นการตอบแทน

<sup>105</sup> ข้อ 1 ตามบัญชีอากรแสตมป์ แบบท้ายประมวลรัษฎากร.

<sup>106</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 566 บัญญัติว่า “ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซ้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุทธระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกขณะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อยแต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน.”

3) ทำหน้าที่ในการจัดสรรการใช้ทรัพยากร โดยที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีจำกัดและมีค่า หากรัฐมีการจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและจัดเก็บภาษีให้สอดคล้องกับการถือครองทรัพย์สิน จะทำให้การถือครองทรัพย์สินไว้โดยไม่ได้ทำประโยชน์ลดน้อยลง การจัดเก็บภาษีประเภทนี้จะช่วยลดการถือครองทรัพย์สินเพื่อเก็งกำไรได้ในระดับหนึ่ง

ภาษีทรัพย์สินที่จัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 เรียกว่า ภาษีโรงเรือนและที่ดิน องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ได้แก่ เทศบาล เทศบาลตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา เป็นผู้จัดเก็บภาษีและนำไปบริหารจัดการภายในท้องถิ่น โดยมีลักษณะเป็นภาษีทรัพย์สิน (Property Tax) ที่มีฐานการจัดเก็บกว้าง และขยายตัวได้ตามสภาพเศรษฐกิจ เนื่องจากเป็นภาษีที่เรียกเก็บจากทรัพย์สินที่เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ครอบครองที่ดิน ซึ่งได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น ในลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจ การค้า พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม เมื่อใดที่สภาพเศรษฐกิจอยู่ในเกณฑ์ดี จะเห็นสัญญาณบวกในการสร้างช่องทางอื่นเพื่อหารายได้ของประชาชน เมื่อนั้นก็มีการนำที่อยู่อาศัย ที่ดิน ออกให้เช่าทำประโยชน์สร้างรายได้อยู่เสมอ โดยมีหลักเกณฑ์สาระสำคัญในการเสียภาษี ดังนี้

(ก) ผู้มีหน้าที่เสียภาษี กฎหมายกำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน หากเจ้าของที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นเป็นคนละคนกัน ให้เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นเป็นผู้เสียภาษี<sup>107</sup> มี 2 กรณี ได้แก่

1. หากเจ้าของที่ดิน ได้แก่ ที่ดิน โรงเรือน และสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น และเป็นเจ้าของเดียวกัน เจ้าของทรัพย์สินนั้นเป็นผู้เสียภาษี

2. แต่ถ้าที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เป็นคนละเจ้าของกัน ให้เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1727/2517 กรณีของสัญญาให้เช่าสถานที่ภายในอาคาร เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและที่ดิน มีหน้าที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน แม้ว่าจะทำสัญญาให้

<sup>107</sup> พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 มาตรา 40 บัญญัติว่า “ ค่าภาษีนั้น ท่านให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้เสีย

แต่ถ้าที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เป็นของคนละเจ้าของ เจ้าของ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ต้องเสียค่าภาษีทั้งสิ้น ...”



ผู้เช่าเป็นผู้เสียหาย แต่หากผู้เช่าไม่นำภาษีไปจ่าย เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและที่ดินก็ต้องเป็นผู้จ่ายแทน หลังจากนั้นจึงจะไปไต่เบี่ยเอาจากผู้เช่าตามสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6329/2552 ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินฯ มาตรา 40 กำหนดให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินมีหน้าที่ต้องเสียก็ตาม แต่ตามสัญญาเช่าข้อ 15 วรรคสอง กำหนดให้จำเลยเป็นผู้ชำระ เมื่อจำเลยไม่ชำระ โจทก์ก็ต้องชำระแทนและเรียกเอาจากจำเลยได้ตามสัญญาเช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4128/2540 ตามบทบัญญัติของมาตรา 40 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 บัญญัติว่าถ้าที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เป็นของคนละเจ้าของ เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ต้องเสียภาษีทั้งสิ้น ฯลฯ เป็นการกำหนดว่าหากที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นของคนละเจ้าของกันแล้ว เป็นหน้าที่ของเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินรวมกันแต่เมื่อค่าเช่าที่โจทก์ได้รับจากห้างหุ้นส่วนจำกัด ช. เป็นการให้เช่าสถานบริการ รวมทั้งที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับ สถานบริการแสดงว่าเงินค่าเช่าจำนวนดังกล่าวเป็นค่าเช่าสถานบริการและเช่าที่ดินรวมกันแล้ว การที่โจทก์ในฐานะเจ้าของโรงเรือนซึ่งมีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนได้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินรวมกันมา จึงเป็นการชอบด้วยกฎหมายแล้ว

จะเห็นได้ว่า ใครเป็นเจ้าของที่ดินและปลูกสร้างอาคารให้เช่า ก็มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนฯ แม้ว่าจะตกลงกันไว้ในสัญญาให้ผู้เช่าเป็นผู้เสียภาษีก็ตาม หากผู้เช่าไม่เสียภาษี ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของก็ต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการเสียภาษี แต่ผู้ให้เช่าสามารถไต่เบี่ยเอาจากผู้เช่าได้ตามข้อตกลงในสัญญา อย่างไรก็ดีมาตรา 40 ไม่ได้ห้ามมิให้มีการตกลงระหว่างผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายกับผู้อื่นให้ทำการเสียภาษีตามกฎหมายแทน (ผู้เสียภาษีตามกฎหมายอาจไม่ใช่ผู้เสียภาษีที่แท้จริง) แต่ภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในการเสียภาษียังคงเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2841/2553 พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 มาตรา 5 กำหนดค่านิยามคำว่า "ผู้รับประเมิน" หมายความว่า บุคคลผู้พึงชำระค่าภาษี และมาตรา 40 วางหลักไว้ว่า ค่าภาษีนั้นให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้เสีย เจ้าของทรัพย์สินจึงเป็นผู้รับประเมินที่ต้องรับภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินโดยตรงเพียงฝ่ายเดียว ตามคำฟ้องของโจทก์แสดงโดยแจ้งชัดว่า กรมธนารักษ์เป็นเจ้าของทรัพย์สินอาคารราชพัสดุที่ถูกประเมินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และยอมรับว่าตน

มิใช่ผู้รับประเมิน รับฟังได้ว่า กรมธนารักษ์เป็นผู้รับประเมินตามกฎหมาย โจทก์มิใช่เป็นผู้มีหน้าที่ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินแต่อย่างใด การที่โจทก์ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตามข้อ 5 แห่งสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ ก็เป็นเพียงการชำระค่าภาษีแทนกรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นผู้รับประเมินตามกฎหมายเท่านั้น และหากกรมธนารักษ์ในฐานะผู้รับประเมินไม่พอใจในการประเมินก็จะต้องยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินนั้นใหม่ด้วยตนเองหรือมอบฉันทะเป็นลายลักษณ์อักษรตามมาตรา 25 และมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 แต่ตามคำฟ้องของโจทก์กลับไม่ปรากฏว่ากรมธนารักษ์ได้มอบฉันทะเป็นลายลักษณ์อักษรให้โจทก์ยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ กรณีย่อมต้องถือว่าจำนวนค่ารายปีและค่าภาษียุติตามการประเมินแล้ว และกรมธนารักษ์มิได้มีการคัดค้านหรืออุทธรณ์คำสั่งหรือคำวินิจฉัยต่อเจ้าพนักงานหรือคณะกรรมการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากรนั้นบัญญัติไว้ อันจะทำให้กรมธนารักษ์มีสิทธิที่จะฟ้องคดีต่อศาลภาษีอากรได้ตามมาตรา 7 (1) และมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลภาษีอากรและวิธีพิจารณาคดีภาษีอากร พ.ศ. 2528 กรมธนารักษ์ในฐานะผู้รับประเมินมิได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ กรมธนารักษ์ไม่มีอำนาจฟ้องคดีต่อศาลภาษีอากรกลาง โจทก์ซึ่งเป็นเพียงผู้เช่าอาคารราชพัสดุและชำระค่าภาษีแทนกรมธนารักษ์ย่อมไม่มีอำนาจฟ้อง ศาลภาษีอากรกลางมีคำสั่งว่า โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องและพิพากษายกฟ้อง ศาลฎีกา-แผนกคดีภาษีอากรเห็นฟ้องด้วย อุทธรณ์ของโจทก์ฟังไม่ขึ้น

จากข้อเท็จจริงตามฎีกาจะเห็นว่า โจทก์ผู้เช่าเป็นฝ่ายที่ชำระภาษีแทนกรมธนารักษ์ผู้ให้เช่า ตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ลักษณะการผลัดภาระภาษี ซึ่งเงื่อนไขการผลัดภาระภาษีในเชิงเศรษฐศาสตร์มักจะขึ้นอยู่กับสภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจ ที่ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการต่อรองสูงกว่าจึงผลัดภาระภาษีให้กับผู้เช่าได้ โดยใช้กลไกตลาดเป็นตัวควบคุม แต่อย่างไรก็ตามผลในทางกฎหมายภาระหน้าที่และความรับผิดชอบทั้งปวงก็ยังคงต้องอยู่ที่เจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมาย ดังนั้น หากเจ้าของที่ดินปลูกตึกแถวให้เช่า เจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่าตึกแถวเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินมิใช่ผู้เช่า แม้ว่าจะมีข้อตกลงในสัญญากำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระชำระค่าภาษีก็ตาม หากเจ้าของที่ดินให้ผู้อื่นเช่าที่ดินปลูกตึกแถว กรณีนี้เจ้าของที่ดินไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นหน้าที่ของผู้เช่าที่ดินปลูกตึกแถว จะต้องเป็นผู้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยจะต้องเสียภาษีทั้งในส่วนของตัวเองและที่ดินที่ตึกแถวสร้างอยู่ด้วย

(ข) ทรัพย์สินที่อยู่ในบังคับจะต้องเสีย เนื่องจากภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นภาษีที่เรียกเก็บจากทรัพย์สิน ตามมาตรา 6 พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 ได้กำหนดขอบเขตลักษณะของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินไว้อย่างกว้าง 3 ประเภท ได้แก่

1. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น หมายความรวมถึงแพด้วย<sup>108</sup> เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินฯ ไม่ได้กำหนดนิยามคำว่า โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างว่าครอบคลุมถึงทรัพย์สินประเภทใด เพียงแต่ในมาตรา 5 ให้หมายรวมถึงแพด้วย กรณีจึงทำให้เกิดปัญหาในการตีความประเภทของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

2. ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น หมายความถึง ที่ดินบริเวณที่ปลูกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อาจกล่าวได้ว่าเป็นที่ดินที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ต่อเนื่องตามปกติใช้ไปด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น เช่น ที่ดินรอบนอกตัวอาคารที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกับกับตัวอาคารสิ่งปลูกสร้างนั้นอย่างเป็นปกติ เช่น ลานจอดรถสวนหย่อมของอาคาร เป็นต้น

3. ที่ดินซึ่งไม่ได้ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ

(ค) ฐานภาษี พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2547 มาตรา 8 บัญญัติให้ใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากฐานรายได้ในการคำนวณภาษีโดยพิจารณาจากค่ารายปี ซึ่งกำหนดนิยามของค่ารายปีหมายความว่า จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่า ถือว่าค่าเช่าคือค่ารายปี แต่หากเป็นกรณีมีเหตุอันควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีจำนวนเงินอันสมควรให้เช่าได้ หรือเป็นกรณีที่หากค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการเองหรือด้วยเหตุประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินราคาค่ารายปีได้ โดยต้องคำนึงถึงลักษณะทรัพย์สิน ขนาด ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ประกอบกัน

โดยให้ผู้เสียภาษีประเมินชำระภาษีปีละ 1 ครั้ง ในอัตราร้อยละสิบสองครึ่ง (12.5) ของค่ารายปี<sup>109</sup> ซึ่งการคำนวณค่ารายปีจะต้องกระทำ ณ เวลาซึ่งโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ได้มี

<sup>108</sup> พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 มาตรา 5.

<sup>109</sup> พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 มาตรา 8.

ขึ้นและสำเร็จควรเข้าอยู่ได้แล้ว<sup>110</sup> และให้นำค่ารายปีของปีที่ล่วงมาแล้วเป็นหลักในการคำนวณค่าภาษีที่จะต้องเสียในปีต่อมาด้วย<sup>111</sup>

แต่การคำนวณภาษีโรงเรือนและที่ดินในปีต่อมาไม่จำเป็นต้องถือค่ารายปีของปีที่ล่วงมาแล้วเป็นหลัก เจ้าหน้าที่ผู้ประเมินมีอำนาจแก้หรือคำนวณค่ารายปีของปีต่อมาให้ถูกต้องตามพหุติการณ์และตามความเป็นจริงได้<sup>112</sup> เมื่อพิจารณาจากความหมายและหลักเกณฑ์ดังกล่าว จะเห็นว่า ค่ารายปีเป็นการคาดคะเนผลประโยชน์ที่งอกเงยขึ้นในลักษณะที่เป็นรายได้ของทรัพย์สินที่เป็นค่าเช่าที่จะได้รับในอนาคตแล้วคำนวณกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยนัยยะที่เป็นมูลค่าของค่าเช่าที่อาจจะได้รับภายใน 1 ปี ค่ารายปีในลักษณะนี้เป็นการคำนวณที่อ้างอิงจากรายได้ที่ผู้เสียภาษีจะได้รับในจำนวนที่แน่นอนซึ่งผู้เสียภาษีสามารถชำระได้จริง ทั้งนี้ จะต้องคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ โดยค่ารายปีอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละปี ขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจของสถานที่ตั้ง โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ทำเลที่ตั้งที่ดิน ที่เป็นตัวแปรที่อาจทำให้ค่ารายปีในปีถัดไปมีการปรับเพิ่มขึ้นได้

ดังนั้น ค่ารายปี จึงเป็นคำสมมติที่กฎหมายใช้เรียกผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สิน โดยเทียบเคียงในลักษณะเป็นค่าเช่า แต่อย่างไรก็ดี ค่ารายปีไม่จำเป็นต้องเท่ากับค่าเช่าตามสัญญาเช่า หากค่าเช่าตามสัญญาไม่ใช่ค่าเช่าตามสมควรที่พึงเรียกเก็บ หรือทรัพย์สินนั้นไม่มีการนำออกให้เช่า เจ้าหน้าที่ที่อาจพิจารณาค่ารายปีได้โดยเทียบเคียงทรัพย์สินที่มีลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกัน

ในทางปฏิบัติพบว่า มีการทำสัญญาเช่าโดยเรียกเก็บค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าความเป็นจริงคือ ค่าเช่าที่ปรากฏในสัญญาเป็นจำนวนที่ต่ำกว่าค่าเช่าที่สามารถเรียกเก็บได้ตามศักยภาพของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อหลบหลีกการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เนื่องจากถูกเรียกเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในอัตราสูงถึงร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี ผู้ให้เช่าจึงกำหนดให้มีค่าตอบแทนอื่นนอกจากค่าเช่า เช่น เงินกินเปล่า เงินช่วยค่าก่อสร้าง ซึ่งเงินเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าจะต้องนำมารวมคำนวณเป็นค่ารายปีของทรัพย์สินด้วย<sup>113</sup> เนื่องจากเงินประเภทนี้ เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ให้เช่าจะเรียก

<sup>110</sup> พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 มาตรา 12.

<sup>111</sup> พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 มาตรา 18.

<sup>112</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 16022/2557.

<sup>113</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 4155/2543.

เก็บจากผู้เช่าเป็นค่าเช่าที่จ่ายล่วงหน้าเพื่อที่จะได้เช่าใช้ทรัพย์สิน รวมถึงกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากสัญญาเพื่อตอบแทนการให้เช่า จึงแสดงให้เห็นว่าค่าเช่าที่อาจให้ผู้เช่าได้จริงสูงกว่าค่าเช่าที่ปรากฏในสัญญา จึงไม่อาจถือเพียงค่าเช่าตามสัญญาเป็นหลักในการคำนวณค่ารายปี เพราะมีเหตุบ่งชี้ให้เห็นว่าไม่ใช่ค่าเช่าที่ถูกต้องแท้จริง<sup>114</sup>

สำหรับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน สำหรับการให้เช่าพื้นที่ภายในอาคารซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเรียกเก็บภาษี ซึ่งในการคำนวณฐานภาษี จะคำนวณจากขนาดพื้นที่ที่นำออกให้เช่า ทำเลที่อาคารแห่งนั้นตั้งอยู่ ความหนาแน่นของประชาชนเพื่อเพิ่มโอกาสในการซื้อขายสินค้า บริการประกอบกัน ในทางปฏิบัติการให้เช่าพื้นที่ในลักษณะนี้มีการทำสัญญาเช่าในหลายรูปแบบ และไม่มีกฎหมายกำหนดแบบมาตรฐานในการเช่าไว้ชัดเจนในกฎหมายฉบับใด เช่น

1. สัญญาเช่า ระบุค่าเช่า
2. สัญญาระบุค่าใช้จ่ายเรียกชื่ออย่างอื่นที่มีลักษณะคล้ายกับค่าเช่า และมีข้อตกลงในสัญญาที่ไม่ได้ส่งมอบการครอบครองสถานที่เช่า เช่น สัญญาบริการพื้นที่
3. สัญญาระบุค่าเช่าและรายจ่ายอื่น ๆ นอกจากค่าเช่าด้วย เช่น ค่าบริการสาธารณูปโภค ค่าบริการโทรศัพท์ ค่าเฟอร์นิเจอร์ ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าบำรุงรักษาลิฟต์ ฯลฯ
4. สัญญาระบุให้ผู้เช่าเป็นผู้เสียภาษีจำนวนตายตัวนอกจากค่าเช่า
5. สัญญาระบุให้ผู้เช่าเสียภาษีไม่ตายตัวนอกจากค่าเช่า
6. สัญญาระบุให้ผู้เช่าเสียภาษีจำนวนตายตัว และระบุรายจ่ายอื่น ๆ ที่ผู้เช่าจะต้องจ่าย นอกเหนือจากค่าเช่า
7. สัญญาระบุให้ผู้เช่าเสียภาษีจำนวนไม่ตายตัว และระบุรายจ่ายอื่น ๆ ที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายนอกเหนือจากค่าเช่า
8. สัญญาระบุให้ผู้เช่าต้องเสียรายจ่ายอื่น ๆ นอกจากค่าเช่า เพื่อประโยชน์ในการใช้พื้นที่เช่า

จากข้อเท็จจริงข้างต้น กลายเป็นปัญหาในทางปฏิบัติว่า เงินจำนวนใดจะถูกคำนวณรวมเป็นส่วนหนึ่งของค่ารายปี และเงินจำนวนใดที่ไม่ต้องนำมาคำนวณ เนื่องจากเหตุผลใด ในกรณีที่ต้องพิจารณาว่าการระบุจำนวนเงินนั้นเป็นรายจ่ายอื่น หรือค่าใช้จ่ายอย่างอื่นนั้นมีความเหมาะสม

<sup>114</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1970/2537.

เพียงใด เนื่องจากคู่สัญญาอาจกำหนดค่าเช่าในสัญญาเช่าให้ต่ำกว่า และระบุรายจ่ายอื่นหรือค่าใช้จ่ายอย่างอื่นในสัญญาเช่าฉบับเดียวกัน หรือจัดทำเป็นสัญญาเรียกชื่ออย่างอื่นอีกฉบับแยกต่างหากจากสัญญาเช่าระบุเป็นรายจ่ายอื่นหรือค่าใช้จ่ายอื่นที่สูง เพื่อสิทธิประโยชน์ในทางภาษี โดยให้มีการประเมินค่ารายปีที่ต่ำกว่าความเป็นจริง ซึ่งในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ ในการประเมินภาษีค่ารายปีใหม่ให้เหมาะสมกับข้อเท็จจริง

อีกทั้งกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินกำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้เสียภาษี<sup>115</sup> ใน อัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี แต่เมื่อมีการทำสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามักกำหนดข้อตกลงในสัญญาเช่าให้ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระภาษีในจำนวนนี้ อย่างไรก็ดี คำสั่งกรมสรรพากร ที่ 607/7898 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2476 กำหนดว่า กรณีผู้เช่าเป็นผู้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นจำนวนเงินที่ตามตัว ให้บวกเงินค่าเช่าที่เรียกเก็บเข้ากับเงินภาษี ได้ผลเท่าไรเป็นค่ารายปี หากเป็นจำนวนเงินไม่ตายตัว ให้เอาเงินค่าเช่าที่เรียกเก็บตั้งขึ้นเป็นเกณฑ์เสียก่อนแล้วคูณด้วย  $\frac{8}{7}$  ได้ผลเท่าไรเป็นค่ารายปี โดยที่กรุงเทพมหานคร สั่งการให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งของกรมสรรพากรข้างต้น และเพิ่มเติมกรณีสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่า และเจ้าของทรัพย์สินเสียภาษีกันคนละครึ่ง ให้เอาเงินค่าเช่าตั้งเป็นเกณฑ์แล้วคูณด้วย  $\frac{16}{15}$  ได้ผลเท่าไรเป็นค่ารายปี ดังนั้น กรณีสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องเสียภาษีเป็นจำนวนเงินตายตัวไม่ตายตัวหรือเสียคนละครึ่งให้บวกเงินค่าภาษีเข้ากับค่าเช่า หรือใช้  $\frac{8}{7}$  คูณด้วยค่าเช่า หรือใช้  $\frac{16}{15}$  คูณด้วยค่าเช่า

ตัวอย่างการคำนวณค่าภาษี และค่ารายปี

ตัวอย่างที่ 1 การประเมินทรัพย์สินให้เช่ามีสัญญาเช่าและเป็นค่าเช่าอันสมควรให้เช่าได้

#### 1.1 สัญญาเช่าให้ผู้เช่าเป็นผู้เสียภาษี

$$\text{ค่าเช่า} = 10,000 \text{ บาท/เดือน}$$

$$\text{ค่ารายปี} = 10,000 \text{ บาท} \times 12 \text{ เดือน} = 120,000$$

$$\text{ค่าภาษี} = 120,000 \text{ บาท} \times \text{อัตราภาษี } 12.5\%$$

$$= 15,000 \text{ บาท}$$

<sup>115</sup> พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 มาตรา 40 บัญญัติว่า “ค่าภาษีนั้น ท่านให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้เสีย...”

### 1.2 สัญญาระบุผู้เช่าเป็นผู้เช่าเป็นผู้เสียภาษี<sup>116</sup>

ค่าเช่า = 10,000 บาท/เดือน

ค่ารายปี = 10,000 บาท x 12 เดือน = 120,000

$120,000 \times 8/7 = 137,142.86$

ค่าภาษี = 137,142.86 บาท x อัตราภาษี 12.5%

= 17,142.86 บาท

### 1.3 สัญญาระบุผู้เช่าและผู้ให้เช่า ชำระภาษีกันคนละครึ่ง

ค่าเช่า = 10,000 บาท/เดือน

ค่ารายปี = 10,000 บาท x 12 เดือน = 120,000

$120,000 \times 16/15 = 128,000$

ค่าภาษี = 128,000 บาท x อัตราภาษี 12.5%

= 16,000 บาท

ตัวอย่างที่ 2 การประเมินทรัพย์สินที่ให้เช่ามีสัญญาเช่า แต่มีเหตุที่เจ้าหน้าที่ผู้ประเมินเห็นว่าค่าเช่าต่ำไปมิใช่จำนวนเงินอันควรให้เช่าได้ ไม่ว่าจะจากสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินจะต้องประเมินตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีค่าเช่า โดยพิจารณาจากลักษณะของทรัพย์สิน ขนาดพื้นที่ทำเลที่ตั้ง บริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินมีลักษณะเดียวกัน และเกณฑ์อัตราค่าเช่ามาตรฐานกลางที่กำหนดในแต่ละท้องถิ่น

2. แล้วให้นำค่าเช่าของทรัพย์สินนั้นหารด้วยพื้นที่ เป็นค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน จะสูงหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่ามาตรฐานกลางที่กำหนด จึงจะเป็นค่ารายปีที่สมควรและเมื่อได้ค่ารายปีแล้วให้คำนวณหาค่าภาษีต่อไป

ซึ่งวิธีการหาค่าเช่าที่แท้จริง ค่าเช่า คือ จำนวนเงินที่ผู้เช่าต้องชำระเพื่อให้ได้ทรัพย์สินมาครอบครอง นับรวมเงินผลประโยชน์อย่างอื่น ๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระเนื่องในการเช่าโรงเรือนด้วย เพราะฉะนั้นค่าเช่าที่แท้จริงจะนำเอาเงินที่ผู้เช่าต้องชำระต่อเดือนรวมกับค่าใช้จ่ายในการเช่าอื่น ๆ

<sup>116</sup> คำสั่งกรมสรรพากร ที่ 607 /7898 ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2475.

เช่น เงินค่าแป๊ะเจี๊ยะ<sup>117</sup> เงินช่วยค่าก่อสร้าง<sup>118</sup> ค่าประกันภัย เป็นต้น แล้วนำค่าเช่าที่แท้จริงมาเทียบเคียงทรัพย์สินที่เชื่อว่าค่าเช่าที่เหมาะสมประมาณเท่าไร หากเป็นค่าเช่าที่สมควรจึงนำไปเป็นค่ารายปีคำนวณหาค่าภาษี หากยังไม่สมควรจึงกลับไปใช้หลักเกณฑ์การประเมินตามตัวอย่างที่ 2 ต่อไป

(ง) อัตราภาษี ที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน กฎหมายกำหนดให้ใช้อัตราคงที่ (Flat Rate) ซึ่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 กำหนดอัตราภาษีสำหรับเรียกเก็บจากโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นรวมทั้งที่ดินที่ใช้ต่อเนื่อง และที่ดินที่มีได้ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี<sup>119</sup>

อย่างไรก็ดี พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน ก่อนข้างล่าสมัย และไม่ได้จัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สิน (Property Base) ที่มุ่งจัดเก็บภาษีจากมูลค่าของทรัพย์สินอย่างแท้จริง รวมถึงมีข้อบกพร่องอยู่หลายประการ จึงทำให้ผู้ถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีต้นทุนในการถือครองต่ำ ไม่จูงใจให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองนำที่ดินมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มประสิทธิภาพ ปล่อยให้ที่ดินทิ้งร้างไว้เป็นจำนวนมาก และเกิดการกระจุกตัวของการถือครองที่ดิน ประกอบกับ ประเทศไทยมีโครงสร้างการพึ่งพาภาษีทางอ้อมที่มากจนเกินไป<sup>120</sup> จึงมีแนวความคิดในการปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน ดังนี้

1. ฐานภาษีโรงเรือนและที่ดิน “ค่ารายปี” คือ ค่าเช่าที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับในแต่ละปี ซึ่งเก็บจากมูลค่าผลตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่าหรือใช้สอยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเหนือที่ดินนั้น ดังนั้น ผู้รับภาระภาษีจึงมักเป็นเจ้าของที่ให้เช่าหรือสังหาริมทรัพย์และเจ้าของกิจการที่ใช้โรงเรือนและที่ดินในการประกอบธุรกิจ และในกรณีที่ไม่มีค่าเช่า การประเมินค่ารายปีจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ผู้ประเมิน

<sup>117</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 2325/2538, คำพิพากษาฎีกาที่ 9066/2546.

<sup>118</sup> คำพิพากษาฎีกาที่ 862/2538.

<sup>119</sup> พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 มาตรา 8.

<sup>120</sup> แบ็งค์ งามอรุณโชติและคณะ, แนวคิดภาษีที่ดินและทรัพย์สิน:กรณีศึกษาร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, ชุดหนังสือการสำรวจองค์ความรู้เพื่อการปฏิรูปประเทศไทย, (กรุงเทพมหานคร : สำนักงานปฏิรูป (สปร.), 2555).



โดยเงินได้จำนวนนี้จะถูกรวมคำนวณภาษีซ้ำซ้อนกัน ทั้งภาษีเงินได้ และภาษีโรงเรือนฯ มีแนวความคิดเสนอให้ใช้ราคาตลาดหรือราคาที่มีเหตุมีผลของทรัพย์สินเป็นฐานภาษี<sup>121</sup> การหาราคาทรัพย์สินด้วยวิธีดังกล่าวสามารถทำได้ด้วยการหาหลักฐานหรือเอกสารต่าง ๆ และปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา เช่น ราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายที่ได้จดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน ค่าเช่าทุนทรัพย์สินในสัญญาจ้างเอง เป็นต้น เป็นการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจากฐานมูลค่าหรือราคาตลาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ซึ่งจะสะท้อนถึงความสามารถในการเสียภาษี และเกิดความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี ฐานของภาษีจะเป็นมูลค่ารวมของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้นรวมกันในกรณีที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างโดยเฉพาะมูลค่าของที่ดินเป็นฐานภาษี

2. อัตราภาษี ภาษีโรงเรือนและที่ดินจัดเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี เป็นการเรียกเก็บในอัตราเดียว แต่เป็นอัตราที่สูงเกินไป แม้ว่าการใช้ภาษีอัตราเดียวจะทำให้ง่ายแก่การคำนวณและการจัดเก็บก็ตาม แต่อัตราภาษีที่พึงเก็บก็ควรเป็นอัตราที่ต่ำด้วยเนื่องจากฐานภาษีเป็นฐานใหญ่เมื่อใช้มูลค่าทรัพย์สินเป็นฐานภาษี จึงเห็นว่าควรจะใช้อัตราเดียว<sup>122</sup>

3. ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี ประกอบด้วย ที่ดิน (Land) และส่วนที่ปรับปรุงในรูปของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ (Improvement) โดยสามารถแยกประเภทของทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการกำหนดอัตราภาษี การยกเว้นและการลดหย่อน

4. วิธีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ซึ่งจะมีรายละเอียดที่อ้างอิงดุลพินิจของเจ้าพนักงานจัดเก็บภาษีน้อยที่สุดเพื่อหลีกเลี่ยงสภาพที่เป็นปัญหาการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน<sup>123</sup> ซึ่งการจัดเก็บภาษีจะจัดเก็บตามมูลค่าของค่าเช่าที่ผู้เสียภาษียรายงาน ซึ่งมีจะไม่ใช้ค่าเช่าที่แท้จริงที่เจ้าของได้รับ ในขณะเดียวกันก็ไม่ได้มีการกำหนดฐานค่ารายปีที่เป็นมาตรฐานเดียวในการคำนวณภาษี จึงเื่ออำนวยความสะดวกให้เกิดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ จึงต้องมีการปรับปรุงให้มีการกำหนดราคามาตรฐานในการประเมินทรัพย์สินเพื่อให้เป็นฐานในการเสียภาษีด้วย

<sup>121</sup> วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, “การปฏิรูปภาษีทรัพย์สินสำหรับประเทศไทย”, บทบัญญัติ เล่ม 41 (2541).

<sup>122</sup> อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 30.

<sup>123</sup> ไกรยุทธ ชีรตยาคินันท์, สกนธ์ วรรณวิวัฒนาและจรัส สุวรรณมาลา, “รายงานการวิจัยแนวทางการปรับปรุงการจัดเก็บภาษีและการจัดการรายได้ของหน่วยงานปกครองท้องถิ่น,” (กรุงเทพมหานคร : สถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

ทั้งนี้ การประเมินราคาทรัพย์สินจะต้องเปิดเผยสามารถตรวจสอบได้เพื่อความชัดเจนและเป็นธรรมต่อผู้เสียภาษี โดยกำหนดให้มีหน่วยงานทำหน้าที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ และเป็นธรรมต่อผู้เสียภาษีไม่ว่าอยู่ในท้องถิ่นใดของประเทศ แต่อย่างไรก็ดี ท้องถิ่นบางแห่งอาจมีความจำเป็นต้องปรับมูลค่าของทรัพย์สินให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจของท้องถิ่น จึงมีการตั้งคณะกรรมการเป็นเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมในการประเมินปรับเปลี่ยนมูลค่าของทรัพย์สินด้วย แต่การปรับเปลี่ยนจะต้องมีมติที่ชัดเจนก่อนเริ่มปีภาษี<sup>124</sup> และจะต้องเปิดเผยการประเมินราคาทรัพย์สินสามารถตรวจสอบได้เพื่อความชัดเจนและเป็นธรรมต่อผู้เสียภาษี<sup>125</sup>

เพื่อแก้ไขปัญหาและข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นจากการใช้กฎหมายภาษี โรงเรือนและที่ดิน ประกอบกับกฎหมายฉบับดังกล่าวได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน ทำให้การจัดเก็บภาษีไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน คณะรัฐมนตรีจึงได้เสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผล และบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เพื่อพิจารณาตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย โดยได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาในวันที่ 12 มีนาคม 2562 ใช้บังคับเป็นกฎหมาย “พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562” นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือในวันที่ 13 มีนาคม 2562 เป็นต้นไป มีผลเป็นอันยกเลิกพระราชบัญญัติภาษี โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2475 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งจะเริ่มเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

(2) การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

แต่เดิมประเทศไทยมีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน 2 แบบ คือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ แต่ฐานภาษีที่ใช้จัดเก็บภาษีทั้ง 2 ประเภทมีความแตกต่างกัน กล่าวคือ ภาษีโรงเรือนและที่ดินจัดเก็บบนฐานค่าเช่ารายปี และภาษีบำรุงท้องที่จัดเก็บจากฐานราคาที่ดินปานกลาง ซึ่งก็ไม่ได้มีการแก้ไขปรับปรุงเป็นเวลานาน ทำให้ราคาที่ดินปานกลางไม่สะท้อนถึงราคา

<sup>124</sup> เพ็งอ้อาง.

<sup>125</sup> สุภาพร ขงสุวรรณกุล, “แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายภาษีทรัพย์สิน”, (วิทยานิพนธ์ มหบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536).

ที่ดินในปัจจุบัน ประกอบการยังการกรยกเว้นหรือลดหย่อนเป็นจำนวนมาก โดยที่ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเข้ามาใช้จัดเก็บแทนที่ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ แก้ไขปัญหาข้อจำกัดของฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันที่ใช้ฐานค่าเช่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษีซ้ำซ้อนกับการเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน การประเมินภาษีค่าเช่าปีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำหนดค่าเช่าที่สมควรให้เช่า และการกำหนดอัตราภาษีที่สูงมากถึงร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี หรือเทียบเท่ากับค่าเช่าประมาณเดือนครึ่ง<sup>126</sup> จึงสมควรยกเลิกกฎหมายฉบับดังกล่าว และให้ใช้กฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน โดยประเมินฐานภาษีจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และกำหนดมาตรการในการดำเนินการต่าง ๆ เกี่ยวกับภาษีให้สอดคล้องกับหลักการกระจายอำนาจให้แก่อปท. ด้วย<sup>127</sup> จึงเป็นที่มาของการปรับปรุงการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเพื่อแก้ไขข้อจำกัดดังกล่าว และปรับปรุงให้เกิดความเป็นธรรมมากขึ้น

โดยที่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.ฉบับนี้ จะจัดเก็บบนฐานมูลค่าของทรัพย์สินที่ถือครองหรือทำประโยชน์เป็นหลัก ยังต้องการให้เกิดการปฏิรูปโครงสร้างภาษีทรัพย์สิน กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดความเหลื่อมล้ำในสังคม และการใช้ดุลพินิจให้น้อยที่สุด โดยมีหลักการสำคัญที่ไม่ต้องการให้มีผลกระทบต่อผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง รวมถึงเพิ่มความเป็นอิสระและเป็นการกระจายอำนาจให้กับท้องถิ่น เพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้กับ อปท. ทำให้มีงบประมาณเพียงพอที่จะไป พัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว<sup>128</sup> โดยจะเริ่มดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งโครงสร้างของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีดังต่อไปนี้

<sup>126</sup> สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง, “20 คำถาม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” สืบค้นเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2562, จาก <http://www.fpo.go.th>.

<sup>127</sup> บันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ..., สืบค้นเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2562, จาก <http://www.fpo.go.th>.

<sup>128</sup> สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง, เอกสารบรรยายเผยแพร่สาระสำคัญ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, สืบค้นเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2562, จาก <http://www.fpo.go.th>.

1. ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินฯ ตามมาตรา 5<sup>129</sup> บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดิน เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของอาคารชุด เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองหรือผู้ทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยเป็นเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยจะต้องเป็นเจ้าของเอกสารสิทธิ เช่น มีชื่ออยู่ในโฉนดที่ดิน น.ส.3 ก. ณ วันที่ 1 มกราคม เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น

2. ผู้จัดเก็บภาษี ได้แก่ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น<sup>130</sup> เทศบาลตำบล เทศบาลเมือง องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา

3. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ซึ่งกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดนิยามไว้<sup>131</sup> ดังนี้

- ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

- สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือมีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

- ห้องชุด หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแล้ว

<sup>129</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มาตรา 5 บัญญัติว่า “... ผู้เสียภาษี หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ แะให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ด้วย...”

<sup>130</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มาตรา 7 บัญญัติว่า “ให้องค์การปกครองส่วน ท้องถิ่น มีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตขององค์การปกครองส่วนที่ท้องถิ่นนั้น...” และมาตรา 9 บัญญัติว่า “ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น...”

<sup>131</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 5.

4. ฐานภาษี คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง<sup>132</sup> โดยให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามที่กำหนดโดยกฎกระทรวง ทั้งนี้ กรมธนารักษ์ จะเป็นผู้ทำการประเมินราคาประเมินกลางของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะมีการปรับปรุงตามรอบการประเมินราคาทุก 4 ปี เพื่อปิดช่องว่างของการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงาน และให้หน่วยงานกลางที่มีความชำนาญเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ดังนั้น ภาษีที่ต้องเสียจะเท่ากับ มูลค่าของที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือ ห้องชุด คูณด้วยอัตราภาษีตามประเภทของการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

### ตารางที่ 3.3 แสดงวิธีการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาษีที่ต้องเสีย} = \text{มูลค่าของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด} \times \text{อัตราภาษีตามประเภทของการใช้ประโยชน์ในที่ดิน}$$

5. อัตราภาษี<sup>133</sup> มีการกำหนดเพดานอัตราภาษีแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม โดยจำแนกประเภทตามการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ กลุ่มทำประโยชน์ 3 กลุ่มย่อย ประกอบด้วยเกษตรกรรม, ที่อยู่อาศัย, อื่น ๆ และกลุ่มไม่ทำประโยชน์ 1 กลุ่มย่อย คือ ที่รกร้างว่างเปล่า ซึ่งอัตราภาษีที่ดิน<sup>134</sup> จะเป็นรูปแบบของขั้นบันไดที่เพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี คือ

1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี จะต้องเป็นการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยสภาพเป็นการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, การบริโภค, จำหน่ายเพื่อการบริโภค หรือใช้งานฟาร์ม พิจารณาจากสภาพข้อเท็จจริงของการใช้พื้นที่ทำเกษตรกรรม ซึ่งจะรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับทำเกษตรกรรมนั้นด้วย<sup>134</sup> อาจใช้ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่หรือไม่เต็มพื้นที่ก็ได้ ซึ่งการเสียภาษีก็จะพิจารณาตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ โดยพิจารณาตามสภาพข้อเท็จจริง

<sup>132</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 35.

<sup>133</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 37.

<sup>134</sup> อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 128.

ของพื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรมนั้น เช่น ถ้าเลี้ยงไก่เป็นฟาร์มพร้อมมีสิ่งปลูกสร้าง ให้คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรวมมูลค่าที่ดิน และคิณภณในอัตราเกษตรกรรม เพราะเป็นการทำประโยชน์ด้านเกษตรกรรม โดยดูจากข้อเท็จจริงและการทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้น ๆ<sup>135</sup>

ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา และใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ภายในเขต อปท. เดียวกันรวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท<sup>136</sup>

2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี แบ่งเป็น

2.1 บ้านพักอาศัยหลังหลัก บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน จะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีสำหรับการคำนวณภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท รวมถึงกรณีเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ใช้สิ่งปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัย จะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณไม่เกิน 10 ล้านบาท<sup>137</sup>

2.2 บ้านพักอาศัยหลังอื่น เป็นกรณีบ้านพักอาศัยหลังอื่นนอกเหนือจากบ้านพักอาศัยหลังหลัก ซึ่งเจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน<sup>138</sup> ทั้งนี้ จะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท<sup>139</sup> ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นอยู่อาศัย และมีชื่อในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น

3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกจาก 1) หรือ 2) คือ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย เป็นการใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อวัตถุประสงค์อื่น โดยไม่ได้แบ่งแยกว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นนำไปใช้เพื่อประโยชน์อะไร ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี อาจเป็นการประกอบกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม โรงแรม อพาร์ทเมนท์ บ้านเช่า เป็นต้น

<sup>135</sup> หุบล พล สุวรรณกิจบริหาร, “ไขประเด็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง,” วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร (Housingbiz), ราช 3 เดือน ปีที่ 17, น. 6, ฉบับที่ 57 (มกราคม-มีนาคม 2563).

<sup>136</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 40.

<sup>137</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 41.

<sup>138</sup> สืบค้นเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562, จาก <http://www.fpo.go.th/>.

<sup>139</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 41.

4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี เช่น ที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือทิ้งไว้ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า เป็นต้น และจะปรับอัตราภาษีเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 0.3 ในทุก ๆ 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมกันไม่เกินร้อยละ 3

ตารางที่ 3.4 แสดงอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม	ที่อยู่อาศัย	ใช้ประโยชน์อย่างอื่น	ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์
ไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี	ไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี	ไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี	ไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี

สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท” ให้ อปท. จัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ร่วมกันประกาศกำหนด<sup>140</sup>

อย่างไรก็ดี พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ได้กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อบรรเทาภาระภาษีในช่วง 2 ปีแรกของการบังคับใช้กฎหมาย (พ.ศ.2563 – 2564) ในการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ กล่าวคือ วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยให้เรียกเก็บ ในอัตราภาษีตามมาตรา 94 ซึ่งมีลักษณะเป็นขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี และยังคงแบ่งอัตราภาษีตามประเภทของการใช้ประโยชน์ในที่ดินสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 ประเภท อัตราภาษีที่เรียกเก็บ ดังนี้

<sup>140</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 38.

**ตารางที่ 3.5** แสดงอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้บังคับในช่วง 2 ปีแรก ของการบังคับใช้  
กฎหมาย (พ.ศ. 2563 - 2564) : กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการ  
ประกอบเกษตรกรรม

เกษตรกรรม <sup>141</sup>	
อัตราเพดาน 0.15%	
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0-75	0.01
75-100	0.03
100-500	0.05
500-1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

<sup>141</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 94 (1).



ตารางที่ 3.6 แสดงอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้บังคับในช่วง 2 ปีแรกของการบังคับใช้กฎหมาย (พ.ศ. 2563 - 2564) : กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัย					
อัตราเพดาน 0.3%					
บ้านหลังหลัก				บ้านหลังอื่น	
สิ่งปลูกสร้างที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน <sup>142</sup>		สิ่งปลูกสร้างที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน <sup>143</sup>		ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่น <sup>144</sup>	
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรา (%)	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรา (%)
0-25	0.03	0-40	0.02	0-50	0.02
25-50	0.05	40-65	0.03	50-75	0.03
50 ขึ้นไป	0.1	65-90	0.05	75-100	0.05
		90 ขึ้นไป	0.1	100 ขึ้นไป	0.1

<sup>142</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 94 (2).

<sup>143</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 94 (3).

<sup>144</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 94 (4).

ตารางที่ 3.7 แสดงอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้บังคับในช่วง 2 ปีแรกของการบังคับใช้กฎหมาย (พ.ศ. 2563 - 2564) : กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์

อื่น <sup>145</sup> อัตราเพดาน 1.2%		ที่รกร้างว่างเปล่า <sup>146</sup> อัตราเพดาน 1.2%	
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0-50	0.3	0-50	0.3
50-200	0.4	50-200	0.4
200-1,000	0.05	200-1,000	0.05
1,000 ขึ้นไป	0.7	1,000 ขึ้นไป	0.7

กล่าวโดยสรุปว่า กฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่นี้จัดทำขึ้นเพื่อให้เกิดความเป็นธรรม ลดความเหลื่อมล้ำและการซ้ำซ้อนในการจัดเก็บภาษี ผลักดันให้เกิดการกระจายรายได้ไปสู่ท้องถิ่นทำให้ อปท. สามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ลดการใช้ดุลพินิจในการประเมินภาษีของเจ้าหน้าที่ โดยให้กรมธนารักษ์ซึ่งเป็นหน่วยงานกลางทำหน้าที่ในการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ เพื่อให้สะดวกต่อการจัดเก็บภาษีและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

สาระสำคัญของภาษีที่ดินฯ คือ การปรับเปลี่ยนการประเมินภาษีให้ชัดเจนมากขึ้นกว่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน เนื่องจากการเปลี่ยนการประเมินฐานภาษีจาก “เงินได้” ตามเกณฑ์ประเมินตามรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินตาม “มูลค่า” ของทรัพย์สิน โดยจะใช้ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ซึ่งเป็นราคากลางที่เป็นมาตรฐานในการแยกคำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการประเมินภาษีในลักษณะประเมินตามต้นทุน (Cost Approach) ประกอบกับการพิจารณาอัตราภาษีตามเจตนาในการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเจ้าของหรือ

<sup>145</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 94 (5).

<sup>146</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 94 (6).

ผู้ครอบครอง โดยแยกการคำนวณภาษีออกเป็นสัดส่วนพื้นที่ตามวัตถุประสงค์ที่ใช้ประโยชน์จริง เพื่อสร้างความชัดเจน เป็นมาตรฐานและสร้างความโปร่งใส เป็นธรรมกับเจ้าหน้าที่รัฐด้วย

อย่างไรก็ดี อสังหาริมทรัพย์ที่มีวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ไม่ว่าจะเป็นศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม คลังสินค้า โกดังให้เช่า จะถูกประเมินภาษีเรียกเก็บในประเภท “ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่น” ซึ่งการคำนวณภาษีจะเปลี่ยนแปลงไปอย่างสิ้นเชิง โดยจะคำนวณมูลค่าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้าง รวมกับมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างที่เป็นศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน หลังหักค่าเสื่อม แล้วนำมารวมคำนวณตามอัตราภาษีตามประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น ซึ่งจะได้กล่าวเปรียบเทียบออกเป็นหลายกรณีในบทต่อไป

### 3.3 กฎหมายภาษีที่จัดเก็บทรัพย์สินในต่างประเทศ

#### 3.3.1 ประเทศไต้หวัน

กฎหมายภาษีที่เก็บจากจากที่ดินและทรัพย์สินของไต้หวัน<sup>147</sup> มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อกระจายรายได้ที่ไม่ได้เกิดจากการทำงาน (Non-wage หรือ Unearned Income) ที่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินได้รับกลับคืนสู่สังคม และเพื่อจัดหารายได้ให้รัฐบาลอย่างเพียงพอ<sup>148</sup> แบ่งออกเป็นกฎหมายภาษีที่ดิน สอดคล้องกับนโยบายการคลังท้องถิ่นถือเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญของท้องถิ่น มีหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีให้ตรงกับลักษณะภาษีที่ดี ดังนี้

- 1) รายได้จากภาษีที่ดินควรจะสัมพันธ์กับรายจ่ายที่ได้จ่ายไปเพื่อการจัดเก็บภาษีที่ดิน
- 2) รายได้จากภาษีที่ดินควรจะแน่นอน และกำหนดล่วงหน้าอย่างใกล้เคียงกับความเป็นจริง
- 3) รายได้จากภาษีที่ดินควรจะเพิ่มขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อและการขยายตัวของประชากร

<sup>147</sup> Taxation in Republic of China 1990, Ministry of Finance.

<sup>148</sup> บัณฑิต อนันตภิบุตร, นโยบายและมาตรการภาษีเพื่อความเป็นธรรมในการกระจายรายได้: ประสบการณ์จากต่างประเทศและแนวทางในการประยุกต์ใช้ในประเทศไทย, ผลงานวิจัยโครงการวิจัยข้าราชการผู้มีผลสัมฤทธิ์สูง (High Performance and Potential : HiPPS) ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังประจำปีงบประมาณ 2555.

กฎหมายภาษีที่ดิน<sup>149</sup> กำหนดให้รัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บ ประกอบด้วยภาษี 3 ประเภท คือ

1. ภาษีมูลค่าที่ดิน (Land Value Tax: LVT) เป็นภาษีที่สำคัญและสร้างรายได้มากที่สุด เพื่อช่วยลดความเหลื่อมล้ำในการกระจายรายได้และความมั่งคั่ง เพราะเป็นการจัดเก็บจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น จึงเท่ากับเป็นการดึงกำไรจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น (Unearned Land Profit) ที่เจ้าของที่ดินได้รับมาจากการที่รัฐเข้าไปพัฒนาเศรษฐกิจให้ แล้วนำภาษีที่เก็บได้นั้นมากระจายผลประโยชน์ไปสู่สังคมส่วนรวม<sup>150</sup> โดยเรียกเก็บจากผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในเขตเมือง (Urban Land) และกำหนดฐานภาษีให้แยกมูลค่าของที่ดินออกจากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น (Land Value or Site Value) และชำระภาษีมูลค่าที่ดินเป็นรายปีให้แก่ท้องถิ่นหรือเทศบาล ในช่วงอัตราภาษีประมาณร้อยละ 1 ถึง 5.5 ขึ้นอยู่กับมูลค่าเริ่มต้นของทรัพย์สิน (The Starting Cumulative Value: SCV) และมูลค่าปัจจุบันของที่ดินที่รัฐบาลประเมิน (The Current Government-Assessed Land Value: LV)<sup>151</sup> ซึ่งรัฐ แบ่งอัตราภาษีเป็น 2 ชนิด

(1) อัตราก้าวหน้า จะใช้จัดเก็บจากที่ดินทั่วไป อัตราภาษีที่เรียกเก็บเริ่มต้นที่ร้อยละ 1.5 ของราคาประเมิน จนถึงอัตราร้อยละ 7 ของราคาประเมิน โดยจะเรียกเก็บภาษีที่ดินซึ่งมีมูลค่าเฉลี่ยที่ดินที่มีขนาดตั้งแต่ 700 ตารางเมตร (เท่ากับ 175 ตารางวา) ขึ้นไป โดยจะลดหย่อนให้เสียในอัตราร้อยละ 0.2 สำหรับที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลและมีขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร และที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยนอกเขตเทศบาลและมีขนาดไม่เกิน 700 ตารางเมตร ยกเว้นที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เหมือนแร่ และเกษตรกรรม ในกรณีที่ที่ดินมีมูลค่าเกินกว่ามูลค่าเฉลี่ยของที่ดิน มีหลักเกณฑ์ในการคิดภาษี ดังนี้

<sup>149</sup> ปกิต แพร่ชินวงศ์, “ปัญหาบางประการในการนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาแทนที่ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2552).

<sup>150</sup> อ่างแล้ว เจริญธรรมที่ 139.

<sup>151</sup> LEE AND LI Attorneys at law, *Taiwan Property Investment Guide*, (2016).

ตารางที่ 3.8 แสดงอัตราภาษีมูลค่าที่ดินในอัตราก้าวหน้าของประเทศไต้หวัน

มูลค่าที่ดินที่เกินกว่าจุดเริ่มต้นในการคิดภาษีก้าวหน้า	อัตราภาษี (ร้อยละ)
1. ไม่เกิน 500	1.5
2. 500 – 1000	2.5
3. 1,000 – 1,500	3.5
4. 1,500 – 2,000	4.5
5. เกินกว่า 2,000 ขึ้นไป	5.5

(2) อัตราพิเศษ

(ก) ที่ดินที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัย อัตราภาษีร้อยละ 0.5 ที่ดินในเมืองต้องมีขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร และที่ดินนอกเขตเมือง ขนาดไม่เกิน 700 ตารางเมตร โดยจะต้องเป็นที่ดินที่เจ้าของที่ดินใช้อยู่อาศัยเองและประชาชนจะมีที่ดินที่เข้าเกณฑ์เสียภาษีลักษณะดังกล่าวได้เพียง 1 แห่งเท่านั้น

(ข) ที่ดินที่ใช้ในอุตสาหกรรม อัตราภาษีร้อยละ 1.5

(ค) ที่ดินที่สงวนไว้เพื่อการจัดทำระบบโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) สำหรับการพัฒนาเมือง ถ้ายังไม่มีโครงสร้างให้เสียภาษีในอัตราร้อยละ 0.5 ส่วนที่ดินของรัฐที่ไม่ได้ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ให้เสียในอัตราร้อยละ 1.5

การประเมินราคาที่ดิน ภาษีที่ดินเรียกเก็บจากมูลค่าของที่ดิน โดยกำหนดให้ทำการประเมินราคาที่ดินทุก 3 ปี หากมีความจำเป็นอาจเลื่อนกำหนดออกไปได้ และเมื่อมีราคาประเมินใหม่ออกมาแล้ว ให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ว่าราคาที่ดินของตนสูงกว่าราคาประเมินเกินกว่าร้อยละ 120 ถือว่าที่ดินนั้นมีราคาสูงกว่าราคาประเมิน แต่ในกรณีที่เจ้าของที่ดินอุทธรณ์ว่าราคาที่ดินของตนต่ำกว่าราคาประเมินเกินกว่าร้อยละ 80 ให้ถือว่าที่ดินแปลงนั้นมีราคาต่ำกว่าราคาประเมิน ซึ่งรัฐบาลสงวนสิทธิ์ที่จะซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวได้ในราคาต่ำกว่าราคาประเมินร้อยละ 80 นี้ด้วย

2. ภาษีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า (Vacant Land Tax) กฎหมายบัญญัติว่า ที่ดินของเอกชนแปลงที่ไม่มีการนำมาใช้ประโยชน์ภายในเวลาที่กำหนด จะต้องเสียภาษีสำหรับที่ดินแปลงที่ทิ้งไว้

ว่างเปล่าเพิ่มเติมจากภาษีที่ดินตามปกติ จนกว่าจะได้นำมาใช้ประโยชน์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยอัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าสามหรือห้าเท่าของอัตราภาษีที่ดินตามปกติ

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หมายถึง ที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่มีถนน ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า และน้ำประปาเข้าถึง แต่ไม่ได้ใช้ประโยชน์เพื่อการปลูกสร้างตามที่กฎหมายกำหนด

ในกรณีที่ดินแปลงใดมีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินมีมูลค่าน้อยกว่า 10% ของมูลค่าที่ดินและเทศบาลที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ระบุว่า ที่ดินนั้นยังสามารถปลูกสร้างอาคารได้อีก หรือปรับปรุงการใช้ประโยชน์ใหม่ได้ ให้ถือว่า ที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ว่าจะเป็นที่ของรัฐหรือไม่ก็ตาม

3. ภาษีมูลค่าที่ดินส่วนเพิ่ม (Land Value Increment Tax: LVIT) ลักษณะเป็นการจัดเก็บภาษีผลได้จากทุน (Capital Gain Tax) การเก็บภาษีที่ดินที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคของรัฐ มาจากหลักการสร้างความเท่าเทียมในกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Equalization of Land Right) โดยมีหลักการสำคัญ ดังนี้

(ก) การประเมินมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดิน เนื่องมาจากการพัฒนาของรัฐเพื่อประโยชน์ของส่วนรวม จะคำนวณจากมูลค่ารวมของที่ดินที่เพิ่มขึ้น (Total Amount of Increased Value) และจะเก็บเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์

(ข) อัตราภาษี ระหว่างร้อยละ 40-60 ตามสัดส่วนของมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินเดิม

(ค) การยกเว้นภาษี ที่ดินที่ได้รับยกเว้นภาษีการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดิน 2 ประเภท ได้แก่ ที่สาธารณะที่รัฐขายหรือยกให้ และที่ดินของเอกชนที่บริจาคให้รัฐเพื่อกิจการสาธารณะประโยชน์ อีกประเภทหนึ่ง คือ ที่ดินเพื่อใช้ในเกษตรกรรมตามที่กฎหมายบัญญัติ หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภทนี้ให้แก่ผู้อื่น และเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่น จะต้องเสียภาษีการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินทันที

### 3.3.2 ประเทศแคนาดา

โครงสร้างภาษีที่ดินกำหนดในพระราชบัญญัติภาษีทรัพย์สิน (Property Tax) มีสาระสำคัญ ดังนี้

(ก) ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดิน ได้แก่ เจ้าของที่ดิน กรณีที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นเป็นเจ้าของเดียวกันกับที่ดิน ให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้เสียภาษี ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินและ

ปลูกตึกแถวให้เช่า ก็มีหน้าที่เสียภาษี แต่ถ้าที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เป็นคนละเจ้าของกัน กฎหมายกำหนดให้เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น เป็นผู้เสียภาษี

(ข) ฐานภาษี เก็บภาษีจาก Real Property หมายความว่าถึง ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โดยประเมินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นร้อยละของราคาตลาด ตัวอย่างเช่น ในรัฐ Ontario ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยใช้ค่าปัจจุบัน (Current Value) คือ ราคาสูงสุดที่ผู้ซื้อต้องการจะซื้อเพื่อใช้ซื้อทรัพย์สินของผู้ต้องการขาย จึงอาจกล่าวโดยได้สรุปว่า ฐานภาษีที่ดินของแคนาดา คือ มูลค่าของที่ดินตามราคาตลาดในปัจจุบัน ซึ่งในแต่ละเขตจังหวัดจะพิจารณามูลค่าการใช้ประโยชน์ของที่ดินในรูปแบบที่แตกต่างกัน

(ค) อัตราภาษี กำหนดให้ใช้อัตราคงที่ (Flat Rate) ซึ่งจะแตกต่างกันไปตามลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ซึ่งในแต่ละรัฐจะเป็นผู้ประเมินและกำหนดอัตราภาษี เช่น รัฐ Ontario กำหนดกฎ ระเบียบที่เรียกว่า Provincial Statutes<sup>152</sup> ให้มีการตั้งค่าของการประเมินและการจัดเก็บภาษีเป็นนโยบายหลัก โดยกำหนดให้ The Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) ซึ่งเป็นองค์กรที่ไม่ได้แสวงหาผลกำไร ทำหน้าที่แทนเทศบาลที่รับผิดชอบในการประเมินสถานที่ทั้งหมดในรัฐ Ontario จะเป็นผู้คำนวณค่าการประเมินและแยกประเภทของทรัพย์สินแต่ละชนิดตามการใช้งาน และกำหนดอัตราภาษีตามประเภทการใช้งานนั้น ดังตาราง<sup>153</sup>

ตารางที่ 3.9 ตารางแสดงการกำหนดอัตราภาษีตามประเภทการใช้งานของประเทศแคนาดา

ลักษณะ	ประเภทของทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	0.389098%
	ที่อยู่อาศัยลักษณะรวม	0.389098%
	บริเวณที่อยู่อาศัยรอการพัฒนาในครั้งที่ 1	0.116728%
	บริเวณที่อยู่อาศัยรอการพัฒนาในครั้งที่ 2	0.389098%
เชิงพาณิชย์	เชิงพาณิชย์	0.945128%
	ที่ดินเปล่าที่ใช้เพื่อการพาณิชย์	0.661589%

<sup>152</sup> สืบค้นเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2562, จาก <http://www.mississauga.ca>.

<sup>153</sup> เติ้งฮ้าง.

ลักษณะ	ประเภทของทรัพย์สิน	อัตรากำไร
	พาณิชย์ก่อสร้างใหม่ - ชั้นบนและการศึกษาเท่านั้น	0.744694%
	อาคารสำนักงาน	0.945128 %
	อาคารสำนักงานที่ใช้ร่วมกัน	0.945128 %
	ก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่	0.945128%
	ศูนย์การค้า	0.945128%
เชิงพาณิชย์	ศูนย์การค้าภายนอก	0.66158 9%
	ลานจอดรถ	0.945128 %

ทั้งนี้ อัตรากำไร มักจะขึ้นอยู่กับรายได้จากภาษีทรัพย์สินที่เทศบาลต้องการ (ค่าใช้จ่ายหักลบด้วยรายได้ที่ไม่ใช้ภาษี) หากด้วยฐานภาษี โดยอัตรากำไรที่อยู่อาศัย จะแตกต่างจากภาษีทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งเทศบาลจะเป็นผู้จัดเก็บภาษีทรัพย์สิน และมีหน้าที่ในการแจ้งยอดภาษีให้ประชาชนทราบ รวมถึงการศึกษาวิเคราะห์การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ของเทศบาลนั้นด้วย

ภาษีอื่น ๆ ที่จัดเก็บจากที่ดิน คือ

1. ภาษีการประเมินพิเศษ หรือค่าธรรมเนียมการปรับปรุงในท้องถิ่น (Local Improvement Charge) คือ การบังคับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากการปรับปรุงเมือง และทรัพย์สินที่อยู่ภายในขอบเขตประเภทที่อยู่อาศัย พื้นที่เชิงพาณิชย์ และพื้นที่อุตสาหกรรม ซึ่งค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บนี้จะใช้สำหรับปรับปรุง ซ่อมแซม สร้างสิ่งสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ถนน ท่อน้ำ ทางเท้า ไฟถนน เป็นต้น โดยเทศบาลจะนำรายได้จากค่าธรรมเนียมเหล่านี้มาเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

2. ภาษีการโอนที่ดิน จะเกิดขึ้น ณ เวลาที่มีการซื้อขายที่ดินเปลี่ยนมือกัน โดยจะคำนวณจากร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินที่จะโอน และจะต้องชำระก่อนจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่กัน ซึ่งภาษีนี้อาจมีลักษณะคล้าย Sale Tax ที่ผู้ซื้อจะต้องจ่ายก่อน โดยคำนวณภาษีที่ต้องจ่ายจากราคาซื้อ เช่น รัฐ Ontario อัตรากำไรเริ่มต้นร้อยละ 0.5 สำหรับราคาซื้อ 55,000 ดอลลาร์แรก ส่วน 55,000 ถึง 250,000 ดอลลาร์ ร้อยละ 1.5 เป็นต้น และจะคืนภาษีทั้งหมดให้กับผู้ซื้อบ้านครั้งแรก และเป็นบ้านใหม่ แต่จะคืนให้ไม่เกิน 2,000 ดอลลาร์ ทั้งนี้ ในปี 1974 รัฐ Ontario มีการจัดเก็บภาษีเก็งกำไร (Speculation Tax) ซึ่งจะเก็บจากผลกำไรที่ได้จากการจัดการทรัพย์สินจริง (Real Property) เพื่อป้องกันไม่ให้ราคาที่ดิน



และสิ่งปลูกสร้างเพิ่มสูงขึ้น จากการเก็งกำไรของผู้มีรายได้อันสูง และเพื่อชดเชยส่วนของกำไรที่ควรจะได้รับจากการเก็งกำไรที่ดินให้กับคนสู่สาธารณะ ซึ่งอัตราภาษีคิดเป็นร้อยละ 20 ของกำไรจากการขายทรัพย์สิน มีข้อยกเว้นให้กับทรัพย์สินบางประเภท

อย่างไรก็ดี การเก็บภาษีเก็งกำไรที่ดิน แม้จะทำให้ราคาบ้านลดลงชั่วคราว แต่ในระยะยาวพบว่า ราคาบ้านก็ยังคงมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น และลดเงินลงทุนที่จะพัฒนาทรัพย์สินอีกด้วย นอกจากนี้ใช้ต้นทุนในการจัดการเป็นจำนวนมาก ภายหลังจึงยกเลิกการจัดเก็บภาษีประเภทนี้ไป

3. ค่าธรรมเนียมในการพัฒนาที่ดิน คือ ค่าธรรมเนียมที่รัฐบาลท้องถิ่นเรียกเก็บจากผู้พัฒนาเพื่อนำไปชดเชยต้นทุนของทุนที่เกี่ยวกับการเติบโตที่เกิดจากการพัฒนาขึ้นใหม่ ทำให้เกิดการถ่ายเทรายได้จากภาคเอกชนไปสู่เทศบาลเพื่อนำไปสร้างสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการพัฒนา โดยการจัดเก็บจะเป็นไปตามระบบและรายได้ที่ได้รับจะถูกนำไปใช้เพื่อสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการพัฒนาเท่านั้น

### 3.3.3 ประเทศอังกฤษ

ประเทศอังกฤษแบ่งการเก็บภาษีเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกเป็น 2 ประเภท<sup>154</sup> ดังนี้

1. ภาษีสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย (Non – Domestic Rate) หรือภาษีธุรกิจ (Business Rate) ตามพระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1988 (Local Government Finance Act 1988)

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี องค์กรท้องถิ่นจะเรียกเก็บจากเจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดิน ที่รกร้างว่างเปล่า อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อการค้าพาณิชย์ โดยองค์กรท้องถิ่นที่จะนำเงินภาษีที่เรียกเก็บได้เป็นเงินอุดหนุนค่าใช้จ่ายของบริการสาธารณะในท้องถิ่นนั้น

อัตราภาษี แบ่งเป็น 3 ประเภท

(1) บัญชีอัตราภาษีส่วนกลางสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย (Local Non – Domestic Rate List) คือ ภาษีที่รัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้รวบรวมจัดเก็บ และจะจัดสรรคืนให้ในภายหลัง ตามจำนวนประชากรที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ขององค์กรท้องถิ่นนั้น โดยกำหนดให้เจ้าหน้าที่

<sup>154</sup> กลุ่มงานกฎหมายการคลัง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, เอกสารประกอบการพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ..., สืบค้นเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562, จาก <https://www.senate.go.th/>.

ประเมิน (Valuation Office) สามารถที่จะเข้าไปสำรวจ ประเมินและจัดเก็บภาษีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในท้องถิ่นได้

(2) บัญชีอัตรากาฬีส่วนกลางสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย เป็นอัตราที่ใช้กับเมืองที่มีวิธีการจัดการเป็นพิเศษ เช่น ลอนดอน ให้สามารถกำหนดอัตรากาฬีสได้เอง และจัดสรรเงินบางส่วนเป็นเงินอุดหนุนค่าใช้จ่ายของบริการสาธารณะในท้องถิ่น

(3) บัญชีอัตรากาฬีสสำหรับที่อยู่อาศัยในชนบท จะเรียกเก็บท้องถิ่นที่มีจำนวนประชากรภายในพื้นที่ไม่เกิน 3,000 คน ซึ่งผู้เสียกาฬีสมีสิทธิที่จะได้รับการบรรเทาการกาฬีสโดยพิจารณาจากผลประโยชน์ของชุมชนและผู้เสียกาฬีสในท้องถิ่นนั้น ๆ ในอัตราร้อยละ 50 ถึง ร้อยละ 100 ขึ้นอยู่กับดุลพินิจขององค์กรท้องถิ่น

การยกเว้นและลดหย่อน กาฬีสสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย หรือกาฬีสธุรกิจ กำหนดให้เรียกเก็บจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน ที่รกร้างว่างเปล่า หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้เพื่อการพักอาศัยเท่านั้น กฎหมายจึงกำหนดให้มีการพิสูจน์ว่ามีกาฬีสครอบครองที่แท้จริง โดยอาจพิจารณาจากการครอบครองทางกายภาพ การได้รับค่าเช่า หรือผลประโยชน์ใด ๆ จากทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ครอบครองทรัพย์สินที่มีวัตถุประสงค์ใช้ทรัพย์สินเพื่อการสาธารณะที่มีลักษณะเป็นสถานที่ราชการ สิ่งสาธารณูปโภคที่ใช้ร่วมกัน เช่น ถนน ทางด่วน ดึกสำนักงานของเทศบาล ก็ไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องเสียกาฬีส

#### การบริหารกาฬีสจัดเก็บ

(1) การประเมินกาฬีส พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1988 กำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นกาฬีสธุรกิจ และกำหนดหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการประเมิน คือ The Valuation Office Agency เป็นหน่วยงานในสังกัดของกรมสรรพากร จะคำนวณอัตรากาฬีสสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัยทุกประเภท และประเมินอัตรากาฬีสทุกปี แต่งตั้งเจ้าพนักงานประเมิน (Valuation Officer) ให้ทำหน้าที่ประเมินอัตรากาฬีสของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่จัดส่งแบบประเมินกาฬีสให้กับผู้เสียกาฬีส เพื่อให้ผู้เสียกาฬีสแจ้งรายละเอียดภายในเวลาที่กำหนด ภายหลังจากการประเมิน เจ้าพนักงานประเมิน จะส่งใบแจ้งกาฬีสธุรกิจให้ผู้เสียกาฬีสทราบถึงจำนวนกาฬีสที่ต้องชำระ

ทั้งนี้ องค์กรท้องถิ่นจะแจ้งอัตรากาฬีสให้ผู้เสียกาฬีสทราบ ตั้งแต่เดือนมีนาคมถึงเมษายนของทุกปี โดยใบประเมินกาฬีส จะระบุจำนวนเงินกาฬีสที่ต้องชำระ ค่าธรรมเนียมสำหรับการ

บริการสาธารณะภายในท้องถิ่นซึ่งจะได้รับประโยชน์จากภาษีที่ชำระ เช่น สถานีดับเพลิง สถานีตำรวจ เป็นต้น โดยผู้เสียภาษีอาจชำระภาษีทั้งหมดหรือผ่อนชำระบางส่วนก็ได้

(2) การคัดค้านการประเมินภาษี หากผู้เสียภาษีเห็นว่าอัตราภาษีไม่ถูกต้อง สามารถอุทธรณ์ผลการประเมินของเจ้าหน้าที่ต่อ The Valuation Tribunal ได้ จะต้องอุทธรณ์ภายในระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่แจ้งการประเมิน โดยอ้างเหตุ ดังนี้

- อัตราภาษีที่ The Valuation Office Agency ประเมินไม่ถูกต้อง
- สภาพปัจจุบันของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงไป หรือมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของที่ดิน
- ราคาประเมินที่ดินซึ่งมีเหตุมาจากการประเมินภาษีที่ไม่ถูกต้อง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำตัดสินของ The Valuation Tribunal ก็สามารถอุทธรณ์คำตัดสินต่อศาลได้

(3) การบรรเทาภาระภาษี ในกรณีต่อไปนี้

- ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อสาธารณะกุศลจะได้รับการบรรเทาภาระภาษีร้อยละ 80 โดยองค์กรท้องถิ่นอาจใช้ดุลพินิจลดภาษีหรือไม่เก็บภาษีเลยก็ได้
- ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ขององค์กรที่ไม่แสวงหารายได้ เช่น องค์กรด้านศาสนา องค์กรด้านการศึกษา องค์กรด้านสังคมสงเคราะห์ โดยองค์กรท้องถิ่นอาจใช้ดุลพินิจลดภาษีหรือไม่เก็บภาษีเลยก็ได้
- ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่หมู่บ้านชนบทที่มีประชากรต่ำกว่า 3,000 คน องค์กรท้องถิ่นอาจใช้ดุลพินิจบรรเทาภาระภาษีร้อยละ 100 ก็ได้ โดยพิจารณาจากผลประโยชน์ของชุมชนและผู้เสียภาษีเป็นสำคัญ
- ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อการเกษตร จะได้รับการบรรเทาภาระภาษีร้อยละ 50 เป็นเวลา 5 ปี
- ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่รกร้างว่างเปล่า จะได้รับการบรรเทาภาระภาษี 3 เดือนแรกของการรกร้างว่างเปล่าหลังจากครบกำหนดจะเรียกเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 50
- ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีการพักอาศัย เช่น สิ่งปลูกสร้างทางการเกษตร ฟาร์มปลา สถานที่ทางศาสนา สวนสาธารณะ เป็นต้น

- ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรง องค์กรท้องถิ่นอาจใช้ดุลพินิจบรรเทาภาระภาษีร้อยละ 100

2. ภาษีท้องถิ่น (Council Tax) เป็นภาษีชุมชนที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1992 (Local Government Finance Act 1992) นำมาใช้แทนระบบการเก็บค่าธรรมเนียมชุมชน หรือภาษีร่วมกัน โดยองค์กรท้องถิ่นจะเรียกเก็บจากอสังหาริมทรัพย์หรือสถานที่สำหรับการพักอาศัย (Resident Domestic)

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ ผู้พักอาศัยที่ใช้พื้นที่ในวันที่มีการประเมินภาษี โดยมีเงื่อนไข คือ

(1) เป็นสถานที่ที่ใช้สำหรับพักอาศัย เช่น บ้าน แฟลต เรือที่พักอาศัย สถานที่ที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของอยู่เองหรือเป็นผู้เช่า จะต้องถูกเรียกเก็บภาษีท้องถิ่นทั้งสิ้น โดยจะพิจารณาจากสภาพพื้นที่จริงที่ปรากฏว่ามีที่พักอาศัย

(2) ที่พักอาศัยที่อยู่ในบัญชีแบบที่อยู่อาศัย และอัตราการประเมิน (Valuation band) ที่กฎหมายกำหนด

(3) จำนวนภาษีที่ต้องเสียอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ส่วนลดภาษี เช่น ผู้เสียภาษีที่ได้รับบาดเจ็บร้ายแรง ผู้ป่วยที่อยู่ในโรงพยาบาล ผู้ป่วยติดเตียง ผู้ที่ทำงานเพื่อสังคม

หากสถานที่พักอาศัยมีลักษณะเป็นที่พักอาศัยร่วมกัน หรือเป็นเจ้าของร่วมกัน กฎหมายกำหนดให้ต้องร่วมกันรับผิดชอบในการชำระภาษีท้องถิ่นด้วย เช่น สามัคคีกรรหา หากอาศัยอยู่ร่วมกันในบ้าน ก็มีหน้าที่ต้องร่วมกันชำระภาษีท้องถิ่นด้วย

อัตราภาษี พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ. 1992 กำหนดอัตราการประเมินภาษีสำหรับที่พักอาศัย 8 อัตรา (จาก A ถึง H) ซึ่งเป็นการจัดสรรมูลค่าที่แท้จริงหรือมูลค่าต้นทุนของที่อยู่อาศัย

การยกเว้นและลดหย่อน องค์กรท้องถิ่นเป็นผู้เรียกเก็บภาษีท้องถิ่นจากสถานที่สำหรับการพักอาศัย และจะนำรายได้ภาษีที่เรียกเก็บได้ไปเป็นเงินอุดหนุนสำหรับค่าใช้จ่ายของบริการสาธารณะในท้องถิ่นนั้น ซึ่งพระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1992 ให้ความหมายของที่พักอาศัย รวมถึงสถานที่ต่อไปนี้ด้วย

1. สวน หรือพื้นที่อื่นที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์การอยู่อาศัย
2. ที่จอดรถส่วนตัวที่มีพื้นที่ไม่เกิน 25 ตารางเมตร
3. ที่เก็บของในบ้านมีวัตถุประสงค์เพื่อการพักอาศัย

รวมถึงบ้านที่อยู่ระหว่างการซ่อมแซมในวันประเมินภาษี หรือการก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือบ้านที่มีวัตถุประสงค์ใช้เป็นที่พักอาศัยที่ไม่มีการใช้เป็นเวลานานกว่า 6 เดือน ไม่อยู่ในข่ายเสียภาษี

### 3.3.4 ประเทศฟิลิปปินส์

ประเทศฟิลิปปินส์ ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน โดยภาษีที่เก็บจากการครอบครองทรัพย์สินจะเรียกว่า “Real Property Tax” (RPT) ซึ่ง Local Government Unit (LGU) กำหนดไว้ในหัวข้อที่ 2 ของ Local Government Code (LGC) , Republic Act (RA) no.7160 โดยกำหนดให้ทรัพย์สินถาวรทุกประเภทที่มีภาระต้องเสียภาษี เช่น ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุง เครื่องจักร เป็นต้น ซึ่งมีหลักการในการคำนวณภาษี<sup>155</sup> ดังนี้

1. ทรัพย์สินถาวรจะต้องถูกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่เป็นปัจจุบัน
  2. องค์การบริหารส่วนท้องถิ่นของแต่ละพื้นที่ปกครองจะเป็นผู้วัดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินถาวร
  3. ทรัพย์สินจะต้องถูกจัดประเภทตามการใช้ประโยชน์การใช้งานจริงของทรัพย์สิน
  4. การจัดประเภทการใช้งานของทรัพย์สินจะถูกจัดประเภทตามหลักการที่กำหนดโดยองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ
  5. กรณีที่ไม่สามารถจัดประเภทการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหรือไม่สามารถหามูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น
  6. ภาษีที่ถูกประเมินจะต้องมีความยุติธรรมและเสมอภาค<sup>156</sup>
- “มูลค่ายุติธรรมที่เป็นปัจจุบัน” คือ มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ใช้กันทั่วไปในเขตพื้นที่นั้น โดยเจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินจะต้องแจ้งรายงานทรัพย์สินถาวรทั้งหมดที่มีอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีและได้รับยกเว้นภาษี และแจ้งมูลค่ายุติธรรมที่ถูกประเมินของทรัพย์สินแต่ละรายการให้แก่เจ้าหน้าที่ ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมจะจัดทำขึ้นใหม่ทุก ๆ 5 ปี หากเจ้าของหรือ

<sup>155</sup> “World stat info Land use in Philippines,” สืบค้นเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2562, จาก <http://en.worldstat.info/Asia/Philippines/Land>.

<sup>156</sup> Philippine Laws, “Statues and Code,” สืบค้นเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2562, จาก <http://www.chanrobles.com/presidentialdecreeno464.htm#WtLfbi7FLiU>.

ผู้ครอบครองทรัพย์สินไม่ดำเนินการแจ้งรายละเอียดของทรัพย์สิน พนักงานเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีอำนาจในการประเมินทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีและราคาประเมินของทรัพย์สินได้ ดังนี้ มูลค่ายุติธรรมจึงเป็นราคาค่าตอบแทนที่คู่สัญญาซึ่งเป็นอิสระต่อกันพึงกำหนดโดยสุจริตในทางการค้า

ฐานภาษี Real Property Tax กำหนดให้ Assessed Value หรือมูลค่าจากการประเมินทรัพย์สิน<sup>157</sup> เป็นฐานในการคำนวณภาษี โดยคิดจาก มูลค่ายุติธรรมที่เป็นปัจจุบัน คูณด้วย Assessment Level

วิธีการกำหนดมูลค่าฐานภาษีจะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) เป็นการพิจารณามูลค่าจากราคาที่ได้มีการซื้อขายทรัพย์สินในตลาดในช่วงเวลาที่ทำการประเมินราคา หรือราคาซื้อขายที่เกิดขึ้นครั้งล่าสุด โดยพิจารณาถึงความคล้ายคลึงกันของทรัพย์สินที่ประเมิน ทำเลที่ตั้ง ลักษณะของที่ดิน ลักษณะสิ่งก่อสร้าง และอายุการใช้งานของสิ่งปลูกสร้างนั้นประกอบไปด้วย ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินในแต่ละประเภทจะกำหนดจากข้อมูลราคาซื้อขายเฉลี่ยของทรัพย์สินแต่ละประเภทที่เกิดขึ้น และมีการประกาศมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินแต่ละประเภทไว้ โดยมูลค่ายุติธรรมเป็นฐานในการคำนวณภาษีร่วมกับ Assessment Level เพื่อให้ได้เป็น Assesment Value ซึ่งประเมินมาจากลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินถาวร จึงมีการพิจารณาแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อกำหนดเป็น Assesment Level<sup>158</sup> ด้วย

ซึ่ง Assesment Level คือ อัตราส่วนที่แสดงถึงมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถนำไปเป็นฐานในการคำนวณภาษีได้ (Taxable Value) และนำไปคำนวณร่วมกับมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน เพื่อหาราคาประเมินทุนทรัพย์หรือมูลค่าทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี โดยพิจารณาจากการใช้ประโยชน์จริงของทรัพย์สิน แต่ไม่ได้มีการกำหนด Assesment Level เป็นอัตราส่วนที่ตายตัวแน่นอนในกฎหมาย เพียงกำหนดเป็นช่วงขอบเขตของอัตราส่วนในแต่ละประเภทของการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น

- ที่ดิน จะมี Assesment Level ในช่วงอัตราร้อยละ 20 – 50 แตกต่างกันไปตามประเภทของลักษณะการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เช่น ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ไม่เกินร้อยละ 20

<sup>157</sup> “Assessed Value is the fair market value of the real property multiplied by the assessment level. It is synonymous to taxable value” Section 199(h) , Title II Real property tax of Local Government Code (LGC), Republic Act (R.A.) no.7160.

<sup>158</sup> Section 218, Title II Real property tax of Local Government Code (LGC), Republic Act (R.A) no.7160.

ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 50 เป็นต้น โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถกำหนด Assessment level ที่แน่นอนและเหมาะสมในพื้นที่ที่ดินมีอำนาจได้

- สิ่งปลูกสร้าง มี Assessment level ในช่วงอัตราร้อยละ 0 – 80
- เครื่องจักรและส่วนปรับปรุงอื่น ๆ มี Assessment level ในช่วงอัตราร้อยละ 40 - 80<sup>159</sup>

โดยหลักการ Assessment level พิจารณาจากสัดส่วนมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินต่อราคาที่สามารถขายได้ ความน่าจะเป็นที่จะเกิดการขายทรัพย์สินนั้นและราคาขายที่อาจจะเกิดขึ้น หากเจ้าของทรัพย์สินนั้นนำทรัพย์สินออกขาย (กรณีที่ดินของทรัพย์สินตั้งใจจะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั่นเอง) เช่น ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เป็นต้น รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ประกอบกัน เช่น ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การประเมิน Assessment level จะอยู่ในระดับที่ต่ำไม่เกินร้อยละ 20 เนื่องจากวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินไม่ได้ทำการค้าหากำไร ที่ดินที่ตั้งโรงพยาบาล Assessment level จะอยู่ในระดับต่ำมากไม่เกินร้อยละ 10 เนื่องจากการตั้งโรงพยาบาลวัตถุประสงค์หลักเป็นไปเพื่อบริการสาธารณะให้กับประชาชนไม่มีความตั้งใจที่จะค้าหากำไรดังนั้นไม่ว่ามูลค่ายุติธรรมของที่ดินจะเปลี่ยนแปลงไปมากน้อยแค่ไหน ก็ไม่มีผลต่อการใช้ประโยชน์และผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการใช้ที่ดินนั้น แต่ในทางตรงกันข้าม หากที่ดินแปลงใดใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การกำหนด Assessment level จะสูงถึงร้อยละ 50 เนื่องจากมูลค่าของที่ดินจะมีผลต่อประโยชน์ที่ได้รับจากที่ดินและราคาที่ดินจะขายต่อเป็นอย่างมาก เช่น ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้า ซึ่งที่ดินประเภทนี้มักจะมีอยู่ในบริเวณที่เป็นชุมชน มีประชาชนอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก และคมนาคมขนส่งเข้าถึงได้อย่างสะดวกสบายล้วนเป็นปัจจัยที่ทำให้ที่ดินมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น และผลประโยชน์ที่จะได้รับจากที่ดินแปลงนั้นก็สูงเพิ่มขึ้นตามไปด้วย เช่น การคิดค่าเช่าต่อตารางเมตรที่สูงมากขึ้น เป็นต้น

จะเห็นว่า ฐานภาษีทรัพย์สินมาจากการมูลค่าจากการประเมินทรัพย์สิน (Assessment Value) โดยคำนวณจากมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการวัดมูลค่าทรัพย์สินและสะท้อนความสามารถในการทำประโยชน์ในทรัพย์สินให้กับเจ้าของหรือผู้ครอบครอง และนำมาคำนวณร่วมกับ Assessment Level ซึ่งจะแบ่งประเภทตามลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน จนได้

<sup>159</sup> สำนักข่าว TCU, “เทียบกลไกและการเก็บภาษีที่ดินจากประสบการณ์ 10 ประเทศ,” สืบค้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2558, จาก <https://www.tcijthai.com/news/2016/29/scoop/5479>.

ออกมาเป็น Assessment Value เพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ซึ่งพิจารณาในภาพกว้างจะเห็นว่า ฐานภาษีของประเทศฟิลิปปินส์มีความยืดหยุ่นมาก คำนึงถึงการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงของทรัพย์สิน อัตรากาญี มีการแบ่งอัตรากาญีออกเป็น 2 อัตรา ตามความเจริญของแต่ละพื้นที่ เพื่อ สะท้อนการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามเขตพื้นที่ ดังนี้<sup>160</sup>

1. อัตรากาญีสำหรับต่างจังหวัด ให้มีอัตรากาญีระหว่าง ร้อยละ 0.25 – 1
2. อัตรากาญีสำหรับที่ดินในเมืองหรือเขตเทศบาล ให้มีอัตรากาญีระหว่าง ร้อยละ 0.5 – 2

ลักษณะทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี Real Property Tax (RPT) กำหนดให้ทรัพย์สินถาวร ทุกชนิด<sup>161</sup> จะต้องเสียภาษี เช่น ที่ดิน อาคาร ส่วนปรับปรุง เครื่องจักร เป็นต้น รวมไปถึงที่ดินเพื่อ การทำเหมืองแร่ด้วย ทั้งนี้ มีการกำหนดลักษณะของทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีไว้ด้วย ได้แก่

1. ทรัพย์สินถาวรที่เป็นของรัฐบาลฟิลิปปินส์ ซึ่งไม่ได้มีไว้เพื่อใช้หาประโยชน์อย่างอื่น แก่ผู้ประกอบการ จะได้รับการยกเว้นภาษี
2. สุสานหรือที่ฝังศพที่จัดให้มีขึ้นโดยไม่แสวงหากำไร
3. สมาคมการกุศล โบสถ์ สถานปฏิบัติธรรม มัสยิด ที่ดินอาคารและส่วนปรับปรุงที่ใช้ เพื่อประโยชน์ของศาสนาโดยตรงหรือเพื่อการกุศล
4. ทรัพย์สินถาวรที่เป็นเจ้าของคนเดียวและมีราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน (Assessment value) ไม่เกิน 500 เปโซ
5. ที่ดินที่ได้รับมาจากการให้ การซื้อหรือเช่าจากรัฐบาล เพื่อดัดแปลงเป็นฟาร์มโคนม ซึ่งจะยกเว้นภายในระยะเวลา 5 ปีแรกนับจากวันที่มีการดัดแปลง และเครื่องจักรที่ได้รับสิทธิ ประโยชน์จาก Board of Investment (BOI) ที่นำมาใช้ในอุตสาหกรรม เกษตรกรรม การผลิต หรือ เหมืองแร่ ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่เริ่มใช้ในกิจการที่กำหนด
6. ที่ดินที่มีพืชหรือต้นไม้ที่มีอายุยืนยาวยกเว้นที่ดินที่มีขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการปลูกพืชนั้น
7. ทรัพย์สินถาวรที่ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายอื่น ๆ

<sup>160</sup> Section 233, Title II Real property tax of Local Government Code (LGC), Republic Act (R.A.) no.7160.

<sup>161</sup> Section 201, Title II Real property tax of Local Government Code (LGC), Republic Act (R.A.) no.7160.



การคำนวณภาษี มีตัวแปรที่สำคัญในการคำนวณ คือ ฐานภาษี และอัตราภาษี รวมถึงค่า Assessment value ซึ่งเป็นตัวแปรสำคัญที่จะพิจารณาแบ่งประเภทจากการใช้ประโยชน์จริงของทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางที่ 3.10 แสดงวิธีการคำนวณภาษี Real Property Tax (RPT)

$$\begin{aligned} \text{ภาษีที่ต้องชำระ} &= \text{ฐานภาษี} \times \text{อัตราภาษี} \\ &\quad \downarrow \\ &\quad (\text{มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน} \times \text{Assessment Level}) \end{aligned}$$

ตัวอย่าง นาย A เป็นเจ้าของที่ดินเพื่อการทำเกษตรกรรมจำนวน 20 ไร่อยู่ในจังหวัดหนึ่งของประเทศฟิลิปปินส์ โดยมีมูลค่ายุติธรรมไร่ละ 100,000 เปโซ การคำนวณภาษีทรัพย์สินจะต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินซึ่งเป็นฐานภาษีก่อน คือ จำนวน 100,000 เปโซต่อ 1 ไร่ แล้วจึงนำการจัดประเภทของประโยชน์ในที่ดินมาประเมินช่วงของ Assessment Level ที่ต้องนำมาคำนวณ เพื่อให้ได้ราคาประเมินที่เป็นฐานภาษีของทรัพย์สิน ในกรณีนี้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมสามารถกำหนด Assessment Level ได้ไม่เกินร้อยละ 40 เพื่อให้สามารถคำนวณได้จึงกำหนดเป็นอัตราร้อยละ 40 หลังจากนั้นมาพิจารณาอัตราภาษีของที่ดินนาย A ซึ่งตั้งอยู่ในต่างจังหวัด มีช่วงอัตราที่กำหนดระหว่างร้อยละ 0.25 – 1 ดังนั้น การคำนวณภาษีทรัพย์สิน Real Property Tax ของที่ดินนาย A ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ภาษีทรัพย์สินที่ต้องชำระ} &= (\text{มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน} \times \text{Assessment Level}) \times \text{อัตราภาษี} \\ &= (100,000 \times 20 \times 40\%) \times 1\% \\ &= 8,000 \text{ เปโซ} \end{aligned}$$

จากตัวอย่างจะเห็นว่า ที่ดินของนาย A จำนวน 20 ไร่ มีไว้เพื่อทำการเกษตร เสียภาษีทรัพย์สินเพียง 8,000 เปโซ (1 เปโซ เท่ากับ 0.59 บาท<sup>162</sup> หรือคิดเป็นเงินไทยประมาณ 4,724.03 บาท) ซึ่งภาษีที่เสียเป็นอัตราส่วนเพียงร้อยละ 0.4 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด ซึ่งถือว่าภาษีที่นาย A ต้องเสียมีจำนวนไม่มากและไม่เป็นภาระมากจนเกินไป

<sup>162</sup> อัตราแลกเปลี่ยนธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2562.

## บทที่ 4

### ปัญหาและการวิเคราะห์

#### ปัญหาการหลบหลีกภาษีจากการให้เช่าพื้นที่ภายในอาคาร

ปัจจุบันมีอาคารขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็นอาคาร mixed-use อาคารสำนักงาน อาคารศูนย์การค้า อาคารแต่ละหลังจึงแบ่งการใช้งานพื้นที่ให้หลากหลาย เพื่อสามารถตอบสนองกลุ่มเป้าหมายผู้ใช้งานอาคาร และสร้างรายได้จากการใช้พื้นที่ให้ได้มากที่สุด ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการก็ได้กำไรสูงสุด ดังนั้น เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่จะเข้ามาใช้บริการอาคาร จึงจะต้องกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก (Target) ภาพลักษณ์อาคาร (Branding) ตลอดจนแนวคิด (Concept) ในการตกแต่งที่จะสะท้อนภาพลักษณ์ของอาคารเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าให้ชัดเจน โดยจัดให้มีสินค้า บริการ ร้านค้าที่หลากหลาย ซึ่งสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เจ้าของอาคารไม่สามารถดำเนินการได้เองทั้งหมดเพื่อให้บรรลุเป็นผลสำเร็จ จึงต้องหาผู้ที่ดำเนินธุรกิจโดยตรงเข้ามาร่วมใช้พื้นที่ในอาคารเพื่อตอบโจทย์ความต้องการที่หลากหลายของกลุ่มลูกค้า จึงเป็นที่มาของการจัดสรรพื้นที่ต่าง ๆ ภายในอาคาร เป็นการแบ่งพื้นที่ให้เช่า ในลักษณะเป็นห้อง ล็อค พื้นที่ว่างเปล่า เป็นต้น ซึ่งการให้เช่าพื้นที่ก่อให้เกิดเป็นรายได้จากการให้เช่า

อย่างไรก็ดี รายได้ค่าเช่าจะถูกประเมินเพื่อเสียภาษีซ้ำซ้อนกัน คือ ภาษีเงินได้ และภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง โดยผู้มีเงินได้จะต้องเสียภาษีเงินได้จากค่าเช่า ตามมาตรา 40 (5) แห่งประมวลรัษฎากร อัตราภาษีจะเป็นไปตามรายได้สุทธิของเงินได้พึงประเมินที่ต้องเสียภาษีโดยรัฐจะเรียกเก็บในอัตราก้าวหน้า หากผู้มีเงินได้เป็นนิติบุคคล จะต้องนำรายได้ค่าเช่าไปรวมกับรายรับทั้งหมดแล้วนำมาหักรายจ่าย คงเหลือเป็นกำไรสุทธินำมาเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าเกิดขึ้นแล้ว ผู้เป็นเจ้าของโรงเรือนจะต้องนำรายได้ค่าเช่าทั้งปีที่ได้รับ หรือตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 กำหนดเรียกว่า “ค่ารายปี” ไปเสียภาษีโรงเรือนฯ โดยการประเมินภาษีในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปีนั้น ทำให้เห็นได้อย่างชัดเจนว่า

รายได้ค่าเช่าในครั้งเดียวถูกประเมินภาษีซ้ำซ้อนกันถึง 2 ครั้ง ซึ่งไม่สอดคล้องกับลักษณะสำคัญของ ภาษีที่ดีที่ควรจะเป็นกลางและเป็นธรรมต่อผู้เสียภาษี

โดยที่การประกอบธุรกิจผู้ประกอบการย่อมต้องการกำไรสูงสุดจากกิจการ การ ดำเนินการเพื่อให้กิจการประหยัดภาษีเป็นอีกหนึ่งวิธีที่จะทำให้บรรลุเป้าหมาย จึงมีการเลือก ลักษณะของนิติกรรมที่ใช้ในการดำเนินการเพื่อประโยชน์ทางภาษี กล่าวคือ การแยกสัญญาเช่า และ สัญญาให้บริการอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ออกเป็น 2 ฉบับ ซึ่งสัญญาเช่าจะมี ภาระภาษีเงินได้ ภาษีโรงเรือนและที่ดินและต้องติดอากรแสตมป์บนสัญญา สำหรับสัญญา ให้บริการอำนวยความสะดวก จะมีภาระภาษีที่ต้องเสีย คือ ภาษีมูลค่าเพิ่ม เท่านั้น

หากการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อเจตนารมณ์แห่งกฎหมายย่อมไม่ก่อให้เกิดความ เสียหายแก่รัฐ ในทางกลับกันหากการกระทำดังกล่าวขัดต่อเจตนารมณ์กฎหมายย่อมส่งผลเสียหายแต่ รัฐและเกิดความไม่เป็นธรรมระหว่างผู้เสียภาษี ประกอบกับข้อบกพร่องภาษีทรัพย์สิน และความ ซ้ำซ้อนของการเรียกเก็บภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร ทำให้การประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่เป็น กิจการอีกประเภทที่มีปัญหาการหลบหลีกภาษี แยกพิจารณาเปรียบเทียบกันได้ ดังนี้

#### 4.1 ปัญหาและการวิเคราะห์ปัญหาการประเมินภาษีโรงเรือนตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและ ที่ดิน พ.ศ.2475

เนื่องจากกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน กำหนดอัตราภาษีเรียกเก็บจากฐานรายได้ ใน อัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปีและให้ความสำคัญการจัดเก็บภาษีจากรูปแบบการทำนิติกรรมสัญญา ของผู้เสียภาษีโดยไม่คำนึงว่าภาระภาษีที่เกิดขึ้นจากรูปแบบการกระทำจะสะท้อนถึงเนื้อหาทาง เศรษฐกิจ หรือความมุ่งหมายที่แท้จริงตามวัตถุประสงค์ของคู่สัญญาหรือไม่ ประกอบกับศาลฎีกา วางแนวทางวินิจฉัยว่า “รูปแบบ” เป็นสิ่งที่ใช้กำหนดภาระภาษี มิใช่ “เนื้อหาหรือสาระสำคัญ” ของ การทำธุรกรรม หรือเจตนาที่แท้จริงแต่อย่างใด ดังนั้น ผลทางภาษีจึงเป็นไปตามรูปแบบของนิติ กรรมสัญญาที่คู่สัญญาซึ่งเป็นผู้เสียภาษีกำหนดขึ้น นอกจากนี้การปฏิบัติที่ไม่เท่าเทียม การใช้ ดุลพินิจในการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ยังเป็นเหตุจูงใจให้ผู้เสียภาษีเลือกใช้รูปแบบของการเข้าทำนิติ กรรม เพื่อที่จะไม่ต้องเสียภาษี หรือเสียภาษีน้อยลง หรือเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ทางภาษีที่ กฎหมายกำหนดไว้

ลักษณะของนิติกรรมที่ผู้เสียหายเลือกใช้ดำเนินการเพื่อที่จะไม่ต้องเสียหาย หรือเสียหายน้อยลง อาจแยกพิจารณาเป็น 2 ลักษณะ คือ การตัดแปลงรูปแบบของการเข้าทำนิติกรรมสัญญา เพื่อที่จะเปลี่ยนแปลงภาระภาษีแต่ยังคงผลประโยชน์สุดท้ายเช่นเดิม และการทำนิติกรรมสัญญารูปแบบใดรูปแบบหนึ่งเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ทางภาษีภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมาย อีกทั้งการประเมินภาษีพิจารณาจากฐานรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ โดยไม่มีเกณฑ์ราคาค่าเช่ากลางที่อาจสามารถให้เช่าได้ในแต่ละพื้นที่ ผู้วิจัยจึงขอยกตัวอย่างการทำสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคาร ระหว่างผู้ประกอบการให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่า รูปแบบต่าง ๆ ดังนี้

รูปแบบที่ 1 เจ้าของอาคารแห่งหนึ่งในพื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานครส่วนนอก<sup>163</sup> เปิดให้เช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคาร ขนาดพื้นที่ 52 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 1 ปี คู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่โดยมีข้อตกลงในสัญญาเกี่ยวกับการให้บริการทางเข้า-ออกอาคาร ทางเดินบันได บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง ลิฟต์โดยสาร ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ลิฟต์ ระบบปรับอากาศ ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบระบายอากาศ และพื้นที่จอดรถ ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 80,000 บาท รวมตลอดทั้งสัญญาเป็นเงิน 960,000 บาท

จะเห็นว่า ผู้ให้เช่า มีเงิน ได้ที่จะต้องเสียหาย ดังนี้

- 1) ภาษีเงินได้ โดยนำค่าเช่า 960,000 บาท รวมเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (5) ประมวลรัษฎากร นำไปรวมคำนวณเงินได้สุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ในปีภาษีนั้น
- 2) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน เงินค่าเช่า 960,000 บาท มาคำนวณในฐานะเป็นค่ารายปีของทรัพย์สินที่สมควรให้เช่าได้ในปี ในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี ตามมาตรา 8 พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 เป็นเงินค่าภาษีโรงเรือนฯ 120,000 บาทต่อปี
- 3) อาคารเสื่อมปี ค่าเช่าทุกจำนวน 1,000 บาท จะต้องเสียค่าอาคารเสื่อมปี ในอัตรา 1 บาท เป็นเงิน 960 บาท

กรณีการทำสัญญาตามรูปแบบที่ 1 ผู้ให้เช่าจะเสียหายถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดตามหลักการตีความกฎหมายภาษีอย่างเคร่งครัด ซึ่งแปลความหมายของถ้อยคำที่บัญญัติไว้ใน

<sup>163</sup> พื้นที่นอกย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานครส่วนนอก หมายถึง บริเวณย่านชานเมืองและพื้นที่โดยรอบกรุงเทพมหานคร พื้นที่เหล่านี้เป็นที่นิยมสำหรับบริษัทที่ไม่ต้องการอยู่ในย่านใจกลางธุรกิจแต่ต้องการความสะดวกในการไปถึงบริเวณชานพื้นที่อุตสาหกรรมและสนามบินได้โดยสะดวก อาคารสำนักงานที่มีที่ตั้งใกล้หรืออยู่ในแนวระบบขนส่งมวลชนมีแนวโน้มที่จะได้รับความนิยมน่าจะสูงขึ้นเรื่อย ๆ.

กฎหมายตามตัวอักษร โดยไม่คำนึงถึงความมุ่งหมายหรือเจตนารมณ์ที่อยู่เบื้องหลังกฎหมายภาษี แม้ว่าเจ้าหนี้จะคัดค้านกับหลักความมีประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีทำให้รัฐสามารถจัดเก็บภาษีได้มากขึ้นก็ตาม แต่ในทางกลับกัน ผู้เสียภาษีจะต้องรับภาระภาษีที่เพิ่มมากขึ้น ถูกประเมินภาษีโรงเรือนฯ ในอัตราที่สูงถึงร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าต่อปี โดยไม่สมควรเนื่องจากขาดการวางแผนภาษี ทำให้ต้นทุนของกิจการเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าอาจตกลงผลักภาระภาษีให้แก่ผู้เช่าโดยบวกรวมค่าภาษีในค่าเช่าด้วยแล้ว

รูปแบบที่ 2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทำสัญญาขึ้น 2 ฉบับ คือ สัญญาเช่า และสัญญาบริการ ขึ้นใช้บังคับระหว่างกัน โดยมีวัตถุประสงค์ที่ต้องการบังคับตามสัญญาเช่า โดยให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด ค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บจึงครอบคลุมถึงการให้เช่าทั้งหมด และผู้ให้เช่าในฐานะผู้ให้บริการ ได้จัดให้มีการบริการที่มีขอบเขตการให้บริการเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง เช่น บริการให้ใช้ถนนทางเข้า-ออก บริการด้านรักษาความปลอดภัย บริการไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง บริการลิฟต์โดยสารแก่พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร บริการระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น โดยเรียกเก็บค่าเช่าตามสัญญาเช่าแยกต่างหากจากค่าบริการตามสัญญาบริการ

จากการศึกษาวิจัยพบว่า อาคารศูนย์การค้าแห่งหนึ่งในย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร<sup>164</sup> เปิดให้เช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคาร ขนาดพื้นที่ 52 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 1 ปี โดยจัดทำสัญญาขึ้น 2 ฉบับ

1. สัญญาเช่า เรียกเก็บค่าเช่าเดือนละ 32,000 บาท รวมตลอดสัญญาเป็นเงิน 384,000 บาท
2. สัญญาให้บริการพื้นที่เช่าและสาธารณูปโภค มีขอบเขตให้บริการในด้านต่าง ๆ คือ บริการการใช้ถนนในอาคาร ทางเข้า-ออกอาคาร ทางเดินบันได ระเบียบส่วนต่าง ๆ บริการด้าน

<sup>164</sup> ย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Central Business District - CBD) หมายถึง พื้นที่บริเวณ สีลม สาทร ถนนพระรามที่ 4 เพลินจิต ถนนวิฑูย์ อโศก และ สุขุมวิท (ช่วงต้นจนถึงซอย 24) ประกอบด้วย

1. ใจกลางย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร – อาคารสำนักงานเกรด A ในกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่และสำนักงานใหญ่ของบริษัทชั้นนำระดับโลก รวมไปถึงสถานทูต โรงแรม 5 ดาว และพื้นที่ศูนย์การค้าชั้นนำต่าง ๆ บริเวณพักอาศัยระดับสูงหลายแห่งที่ตั้งอยู่ในบริเวณนี้ นอกจากนี้บริการขนส่งมวลชนทั้งสองแบบของกรุงเทพมหานครก็ให้บริการในบริเวณนี้ด้วย พื้นที่ใจกลางย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร รวมไปถึงสีลม สาทร ถนนวิฑูย์ และถนนราชดำริ ออกไปจนถึงถนนพระรามที่ 4 และถนนเพลินจิต

2. พื้นที่ย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานครส่วนนอก - พื้นที่นี้ครอบคลุมไปกับพื้นที่อยู่อาศัยหลักของกรุงเทพมหานครตลอดเส้นทางรถไฟ BTS โดยเฉพาะบริเวณจุดเริ่มต้นของถนนสุขุมวิทและอโศกจนถึงซอย 24, สืบค้นเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2563, จาก [www.cbre.co.th](http://www.cbre.co.th).

การรักษาความปลอดภัยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยตลอด 24 ชั่วโมง บริการระบบไฟฟ้าแสงสว่างแก่พื้นที่ส่วนกลางและภายนอกอาคาร บริการระบบไอเย็น ปรับอากาศแก่พื้นที่ส่วนกลาง บริการระบบลิฟต์โดยสารแก่ผู้รับบริการและลูกค้าผู้มาใช้บริการ บริการระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด บริการทำความสะอาดและ กำจัดสัตว์พาหะนำโรคในพื้นที่ส่วนกลางและตัวอาคาร (ยกเว้นพื้นที่เช่า) บริการบำรุงรักษาและ ซ่อมแซมสิ่งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์หรือสิ่งตกแต่งพื้นที่ส่วนกลาง และบริการบำรุงรักษาคันไม้และ สวนที่อยู่ภายในพื้นที่ส่วนกลาง โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเดือนละ 48,000 บาท (ภาษีมูลค่าเพิ่ม 3,360 บาท) รวมตลอดทั้งสัญญาเป็นเงิน 576,000 บาท ภาษีมูลค่าเพิ่ม 40,320 บาท

จะเห็นว่า ผู้ให้เช่า/ผู้ให้บริการ มีเงินได้ที่จะต้องเสียภาษี ดังนี้

1) ภาษีเงินได้ โดยนำค่าเช่า 384,000 บาท และค่าบริการ 576,000 บาทที่ได้รับ รวม เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (5) ประมวลรัษฎากร นำไปรวมคำนวณเงินได้สุทธิเพื่อเสียภาษี เงินได้ในปีภาษีนั้น

2) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน นำเงินค่าเช่า 384,000 บาท คำนวณภาษีในอัตราร้อยละ 12.5 เป็นเงินค่าภาษีโรงเรือนฯ 48,000 บาทต่อปี

3) ภาษีมูลค่าเพิ่มจากการให้บริการต่าง ๆ ภายในอาคาร เป็นเงินค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม 40,320 บาท ซึ่งผู้ให้เช่า/ผู้ให้บริการสามารถขอคืนภาษีหรือขอเป็นเครดิตภาษีมูลค่าเพิ่มได้หากมี ภาษีซื้อมากกว่าภาษีขายในเดือนนั้น

4) อากรแสดมปี เฉพาะสัญญาเช่าเป็นเงิน 384 บาท

ปัญหาว่า การบริหารจัดการทางภาษีโดยแยกการทำสัญญาออกเป็น 2 รูปแบบนี้ จะถือ ว่าเป็นการหลบหลีกภาษีอากรหรือไม่ จะเห็นว่า ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใช้พื้นที่เป็นค่าเช่าและ ค่าบริการรวมกันเดือนละ 80,000 บาท (เฉพาะค่าบริการจะมีการเรียกภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งสิ่งที่เป็น ตัวชี้วัดว่าสัญญาบริการมีวัตถุประสงค์ต้องห้าม โดยกฎหมายหรือไม่ ต้องพิจารณาจากพฤติการณ์ ของผู้ให้เช่า/ผู้ให้บริการที่เกิดขึ้น และวัตถุประสงค์ของสัญญาให้บริการที่ผู้ให้บริการมีการจัด กิจกรรมการบริการนั้น ๆ ขึ้นจริง การแยกสัญญาให้บริการออกตามกิจกรรมทางธุรกิจนี้ จึงเป็นเรื่อง ปกติธรรมดาทางธุรกิจการค้าที่บุคคลมีสิทธิที่จะทำได้โดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่เป็นการหลบหลีกภาษี แต่อย่างใด ในขณะที่เดียวกันก็ทำให้ผู้ให้เช่า/ผู้ให้บริการสามารถประหยัดภาษีโรงเรือนและที่ดินได้

เมื่อเปรียบเทียบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ผู้ให้เช่าจะต้องเสียในรูปแบบที่ 1 จะต้องเสียภาษีมากกว่ารูปแบบที่ 2 เป็นเงิน 42,000 บาท พิจารณาได้ว่า การบริหารจัดการภาษีในรูปแบบที่ 2 นี้เป็นการวางแผนภาษีที่กระทำขึ้น โดยถูกต้องตามกฎหมายและเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย เพื่อลดภาระหรือปลดปล่อยภาระภาษี

แต่ยังมีข้อสังเกตว่า ค่าบริการที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บมีอัตราที่สูงกว่าค่าเช่าต่อเดือน (ค่าเช่าเดือนละ 32,000 บาท , ค่าบริการเดือนละ 48,000บาท) อย่างไรก็ตามแม้ว่าจะเป็นการกระทำที่ถูกต้องตามกฎหมายโดยอาศัยช่องโหว่ที่มีอยู่ในกฎหมายบริหารจัดการภาษีทำสัญญาขึ้นตามรูปแบบที่กฎหมายกำหนด และเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย โดยปรับเปลี่ยนพฤติกรรมในทางเศรษฐกิจของตนให้เสียภาษีน้อยลง ถือเป็นการหลบหลีกภาษีที่ยอมรับได้ สอดคล้องกับหลักความเป็นธรรมในแนวตั้ง ผู้ให้เช่า/ผู้ให้บริการที่อยู่ในสถานการณ์ที่แตกต่างกันควรรับภาระภาษีที่แตกต่างกัน

รูปแบบที่ 3 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทำสัญญาแยกออกเป็นหลายฉบับในลักษณะเดียวกับรูปแบบที่ 2 แต่อาจมีลักษณะที่แตกต่างไป เช่น

- กำหนดข้อตกลงในสัญญาเช่าที่เรียกเก็บค่าส่วนกลางเพิ่มเติมนอกเหนือจาก ค่าเช่า ซึ่งค่าส่วนกลางนี้มีการเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มด้วย
- ทำสัญญาเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารเพิ่มขึ้นอีก 1 ฉบับ รวม 3 ฉบับ โดยไม่ได้กำหนดวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอุปกรณ์งานระบบที่ชัดเจน

โดยยังคงมีวัตถุประสงค์ตามสัญญาเช่า แต่เนื่องจากกฎหมายภาษีโรงเรือนฯ กำหนดให้ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนฯ กรณีผู้ให้เช่าจึงอาจจัดแบ่งค่าเช่าที่ควรจะได้รับออกเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญาที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งกฎหมายเปิดช่องให้สามารถทำได้ตามหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา หากสัญญาที่ที่ขึ้นนั้นไม่มีวัตถุประสงค์ที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของกฎหมายก็สามารถใช้บังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญา เพื่อลดภาระในการจ่ายภาษีโรงเรือนฯ แก่เจ้าของอาคาร ซึ่งจะพบว่าค่าเช่าที่ควรจะได้รับบางส่วนจะถูกแบ่งเป็นค่าบริการหรือค่าเช่าอุปกรณ์ซึ่งมีการคิดภาษีมูลค่าเพิ่มอีกในอัตราร้อยละ 7 ส่วนที่เหลือจะเป็นส่วนของค่าเช่าพื้นที่เช่าซึ่งไม่ต้องจ่ายค่าภาษีมูลค่าเพิ่มแต่จะต้องมีการจ่ายค่าภาษีโรงเรือนในอัตราร้อยละ 12.5 ต่อปี โดยผู้เป็นเจ้าของอาคารจะเป็นผู้จ่าย หรือผลักให้เป็นภาระของผู้เช่าให้รับผิดชอบภาษีในส่วนนี้ เช่น

อาคารศูนย์การค้าแห่งหนึ่งในย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร เปิดให้เช่าพื้นที่บางส่วน ภายในอาคาร ขนาดพื้นที่ 52 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 1 ปี โดยจัดทำสัญญาขึ้น 2 ฉบับ

1. สัญญาเช่าพื้นที่การค้า เรียกเก็บค่าเช่าเดือนละ 23,000 บาท รวมตลอดทั้งสัญญาเป็นเงิน 276,000 บาท และมีข้อตกลงในสัญญาเรียกเก็บค่าส่วนกลางเดือนละ 25,000 บาทและภาษีมูลค่าเพิ่ม 1,750 บาท รวมเป็นเงินตลอดทั้งสัญญา 300,000 บาท และภาษีมูลค่าเพิ่ม 21,000 บาท

2. สัญญาให้บริการ มีขอบเขตให้บริการสาธารณูปโภค บันไดเลื่อน ลิฟต์ แสงสว่าง ใอเย็นปรับอากาศ รักษาความสะอาดอาคารและรอบพื้นที่เช่า ประชาสัมพันธ์อาคาร รักษาความปลอดภัยของอาคาร บริหารจัดการศูนย์การค้า มีค่าบริการเดือนละ 32,000 บาทและภาษีมูลค่าเพิ่มเดือนละ 2,240 บาท รวมเป็นเงินตลอดทั้งสัญญา 384,000 บาท และภาษีมูลค่าเพิ่ม 26,880 บาท

หรืออีกกรณีหนึ่งคู่สัญญาทำสัญญาขึ้นระหว่างกัน 3 ฉบับ ดังนี้

1. สัญญาเช่าสถานที่การค้า มีข้อตกลงส่งมอบการครอบครองพื้นที่ให้กับผู้เช่า โดยเรียกเก็บค่าเช่าเดือนละ 23,000 บาท รวมตลอดทั้งสัญญาเป็นเงิน 276,000 บาท

2. สัญญาเช่าอุปกรณ์ระบบประกอบอาคาร มีวัตถุประสงค์ของในสัญญากำหนดไว้แต่เพียงให้เช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารในพื้นที่บางส่วนเท่านั้น แต่ไม่หารายละเอียดที่ชัดเจนเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าว่างานระบบอุปกรณ์ประกอบด้วยงานอะไรบ้าง หรือมีรายละเอียดของงานเป็นอย่างไร รวมถึงเรียกเก็บค่าเช่าอุปกรณ์ในอัตราเดือนละ 25,000 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมเป็นเงินตลอดทั้งสัญญา 300,000 บาท ภาษีมูลค่าเพิ่ม 21,000 บาท

3. สัญญาบริการ มีข้อตกลงให้บริการในด้านการรักษาความปลอดภัยและการทำความสะอาดเฉพาะภายนอกพื้นที่เช่า การจัดให้มีแสงไฟ ไฟฟ้า โทรศัพท์ และการบริการเย็นปรับอากาศแก่พื้นที่ส่วนกลาง มีค่าบริการเดือนละ 32,000 บาทและภาษีมูลค่าเพิ่มเดือนละ 2,240 บาท รวมเป็นเงินตลอดทั้งสัญญา 384,000 บาท และภาษีมูลค่าเพิ่ม 26,880 บาท

จะเห็นว่า ผู้ให้เช่า/ผู้ให้บริการ มีเงินได้ที่จะต้องเสียภาษี ดังนี้

1) ภาษีเงินได้ โดยนำค่าเช่า 276,000 บาท ค่าส่วนกลาง/ค่าเช่าอุปกรณ์ฯ 300,000 บาท และค่าบริการ 384,000 บาท ที่ได้รับ รวมเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (5) ประมวลรัษฎากร นำไปรวมคำนวณเงินได้สุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ในปีภาษีนั้น



2) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน เงินค่าเช่า 276,000 บาท จำนวนภาษีในอัตราร้อยละ 12.5 เป็นเงินค่าภาษีโรงเรือนฯ 34,500 บาทต่อปี

3) ภาษีมูลค่าเพิ่มจากการให้บริการต่าง ๆ ภายในอาคาร เป็นเงินค่าภาษีมูลค่าเพิ่มรวมทุกสัญญา 47,880 บาท ซึ่งผู้ให้เช่า/ผู้ให้บริการสามารถขอคืนภาษีหรือขอเป็นเครดิตภาษีมูลค่าเพิ่มได้หากมีภาษีซื้อมากกว่าภาษีขายในเดือนนั้น

4) อาคารแสดมภ์ เป็นเงิน 276 บาท

จะเห็นว่า วิธีการบริหารจัดการทางภาษีในรูปแบบที่ 3 นี้ แม้ว่าจะมีการแยกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เพื่อลดภาระภาษีโรงเรือนฯ ที่จะต้องชำระลง หากเปรียบเทียบกับค่าภาษีโรงเรือนฯ ในรูปแบบที่ 2 (48,000 บาท) การบริการสัญญาในรูปแบบที่ 3 ทำให้เจ้าของอาคารให้เช่าสามารถประหยัดค่าภาษีโรงเรือนฯ ไปได้ถึง 13,500 บาท รวมถึงมีเงินภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจขอคืนหรือเครดิตไว้ในจำนวนที่เพิ่มขึ้นด้วย ในขณะที่เดียวกันก็สามารถประหยัดค่าอาคารแสดมภ์ได้อีกด้วย

แม้ว่าการแยกสัญญาธุรกิจออกจากความเป็นเรื่องที่ประชาชนทุกคนมีสิทธิที่จะทำได้โดยกฎหมายรับรองตามหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนาก็ตาม หากพิจารณาโดยใช้หลักการทางภาษีอากร หากพิจารณาตามหลักการตีความกฎหมายอย่างเคร่งครัด จะพบว่า การแยกสัญญาหรือเพิ่มข้อตกลงเกี่ยวค่าส่วนกลางนี้เป็นการดำเนินการที่ถูกต้องตามรูปแบบของกฎหมายแต่ไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และไม่คำนึงถึงความมุ่งหมายในการบัญญัติกฎหมาย เป็นเพียงแต่ดำเนินการตามถ้อยคำที่กฎหมายบัญญัติไว้อย่างชัดเจนแล้วเท่านั้น โดยมีจุดประสงค์ที่ต้องการลดภาระภาษีจึงอาศัยช่องโหว่ของกฎหมาย ประกอบกฎหมายภาษีโรงเรือนฯ เปิดช่องให้เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจสามารถดุลพินิจในการพิจารณามูลค่าตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่ได้เป็นการเด็ดขาดที่จะต้องผูกพันยึดถือตามมูลค่าของสัญญาเช่า หากเห็นว่าการกำหนดค่าเช่านั้นต่ำเกินสมควรก็มีอำนาจในการประเมินเพิ่มได้ ในทางกลับกันจึงกลายเป็นช่องโหว่ให้เจ้าของอาคารสามารถออกรูปแบบสัญญาเพื่อแสดงค่ารายปีที่ต่ำเกินสมควร แสดงต่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจหากเจ้าพนักงานไม่ทักท้วง หรือใช้อำนาจในการประเมินเพิ่ม จึงกลับกลายเป็นว่า การเสียภาษีโรงเรือนฯ ตามรูปแบบที่ 3 นี้ ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

กรณีการทำสัญญาทำรูปแบบที่ 3 นี้ ผู้วิจัยเห็นว่า เป็นการหลบหลีกภาษีที่ยอมรับไม่ได้ โดยได้ตกลงทำนิติกรรมสัญญาขึ้นระหว่างกัน คือ สัญญาเช่า และสัญญาเรียกชื่ออย่างอื่นที่มี

วัตถุประสงค์ที่ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อลดหรือปลดปล่อยภาระภาษี แต่ไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายภาษี ขัดต่อหลักความเป็นธรรม และหลักความมีประสิทธิภาพในการเสียภาษีมีผลกระทบทำให้รัฐสูญเสียรายได้ ความเสมอภาคในการกระจายรายได้ และความมีประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี

อย่างไรก็ดี แม้ว่าหลักการตีความกฎหมายภาษีอย่างเคร่งครัดจะสนับสนุนความแน่นอนชัดเจนของกฎหมายภาษีกี่ก็ตาม ในขณะที่เดียวกันก็กลายเป็นช่องโหว่ที่นำไปสู่การหลบหลีกภาษีที่ยอมรับไม่ได้ด้วย จึงขัดต่อความเป็นธรรมหรือหลักความเสมอภาคในการกระจายรายได้ครั้งใหม่ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำในความแตกต่างในรายได้ที่ได้รับจากการบริหารสัญญาทั้ง 3 รูปแบบ จะเห็นว่า รูปแบบที่ 3 เจ้าของอาคารจะเสียภาษีโรงเรือนฯ ในจำนวนที่น้อยที่สุด ในความตั้งใจที่จะได้รับค่าเช่าที่เท่ากัน (เดือนละ 80,000 บาท) ขัดกับหลักความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีในแน่นอน บุคคลที่อยู่ในสถานการณ์เดียวกันควรถูกจัดเก็บภาษีที่เท่ากัน

รูปแบบที่ 4 ผู้ให้เช่าทำสัญญาเรียกชื่ออย่างอื่นขึ้น เช่น สัญญาการขอใช้พื้นที่และอาคารสถานที่ โดยมีการจัดสรรพื้นที่ออกเป็นสัดส่วน ผู้เช่าพื้นที่ที่มีสิทธิใช้พื้นที่เช่าได้โดยสามารถเปิดพื้นที่แยกต่างหาก มีประตูเปิดปิดเข้าออกได้โดยอิสระต่างหากจากอาคารของผู้ให้เช่า สามารถเปิดปิดกิจการร้านค้าได้ตามวันเวลาทำการปกติของผู้เช่าเอง แม้ว่าจะอยู่บริเวณของอาคารที่เช่าและผู้ให้เช่าเป็นผู้ควบคุมดูแลอาคารก็ตาม กรณีถือว่าผู้ให้เช่ามีเจตนาส่งมอบการครอบครองพื้นที่ให้กับผู้เช่า โดยเรียกเก็บค่าเช่าจ่ายในการใช้พื้นที่จามสัญญาว่า “ค่าบำรุงรักษาพื้นที่” ในอัตราเดือนละ 80,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

สำหรับการจัดทำสัญญาในรูปแบบที่ 4 นี้ ผู้วิจัยพิจารณาเห็นว่า แม้จะจัดทำสัญญาเรียกชื่ออย่างอื่น และเรียกเก็บค่าเช่าจ่ายในการใช้พื้นที่เป็นชื่ออย่างอื่นก็ตาม แต่ข้อเท็จจริงและพฤติกรรมการให้ใช้พื้นที่แสดงให้เห็นว่า ผู้ให้เช่ามีเจตนาที่จะให้ผู้เช่ามีสิทธิครอบครองสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ได้ แต่กลับตกลงทำเป็นสัญญาเรียกชื่ออย่างอื่น เพื่อต้องการสิทธิประโยชน์ในทางภาษี จึงเป็นการใช้วิธีที่ไม่ชอบโดยกฎหมาย มีเจตนาทุจริตที่จะแจ้งเท็จบิดเบือนธุรกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นโดยอาศัยการตีความของกฎหมายอย่างเคร่งครัด ปกปิดไม่เปิดเผยข้อเท็จจริงหลีกเลี่ยงไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนฯ ในอัตราร้อยละ 12.5 จากจำนวนเงินค่าเช่า 80,000 บาท ประกอบกับยังได้รับสิทธิประโยชน์ในภาษีมูลค่าเพิ่มอีกด้วย เป็นการหนีภาษี

ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าและสัญญาบริการ อาจกล่าวได้ว่า จะต้องพิจารณาถึงข้อเท็จจริงและพฤติกรรมการปฏิบัติต่อกันระหว่างคู่สัญญา กล่าวคือ การจัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ จะมีการส่งมอบการครอบครองพื้นที่โดยเด็ดขาด ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดูแลความอำนวยความสะดวกในการใช้พื้นที่ และเข้าตรวจดูสถานที่เช่าได้เป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุญาตจากผู้เช่าก่อนเท่านั้น ซึ่งผู้เช่าจะมีสิทธิการครอบครองสามารถทำประโยชน์ในพื้นที่เช่าได้อย่างอิสระตราบใดที่ไม่ขัดต่อข้อตกลงในสัญญา แตกต่างกับสัญญาบริการพื้นที่ สัญญาให้ใช้พื้นที่ เป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ได้ส่งมอบการครอบครองพื้นที่ให้แก่ผู้เช่า ยังคงเป็นผู้ควบคุมดูแลอาคารและจัดให้มีบริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้พื้นที่เพียงแต่ให้สิทธิกับผู้รับบริการสามารถใช้พื้นที่นั้นได้โดยมีข้อตกลง/ข้อจำกัดในการใช้พื้นที่ เช่น การกำหนดเวลาปิด-เปิดอาคาร การให้ผู้ใช้พื้นที่เข้า-ออกภายในอาคารตามเวลาที่กำหนด และเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามสัญญาจากผู้ใช้บริการพื้นที่หรือผู้เช่า

#### 4.2 ปัญหาและการวิเคราะห์ปัญหาการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ที่ใช้บังคับแทนกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ ฐานการจัดเก็บภาษีจากรายได้ค่าเช่ารายปี โดยใช้เกณฑ์การประเมินตามรายได้ทรัพย์สิน (Income Approach) เป็นจัดเก็บจากการถือครองทรัพย์สิน โดยนำมูลค่าของทรัพย์สินที่ถือครองมาคำนวณภาษีที่ดินฯ ที่ต้องเสีย ซึ่งเป็นการประเมินตามต้นทุนของทรัพย์สิน (Cost Approach) โดยจะประเมินตามมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมกัน โดยใช้ราคาประเมินของกรมธนารักษ์เป็นราคากลางมาตรฐานประชาชนผู้เสียภาษีสามารถตรวจสอบราคาประเมินทรัพย์สินและค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินของตนได้ที่ website ของกรมธนารักษ์<sup>165</sup>

ต่อมาเมื่อทราบถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่ถือครองแล้ว การพิจารณาอัตราภาษีจึงจะเจตนาวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อยู่จริง ณ ในวันที่ 1 มกราคมของปีที่เสียภาษีนั้น ดังนี้ ภาษีที่ต้องเสีย จึงเท่ากับ มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมกันหักค่าเสื่อม แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามประเภทของการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น ในกรณีนี้ผู้วิจัยจะ

<sup>165</sup> สืบค้นเมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2562, จาก <http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/>.

ยกตัวอย่างการเช่าพื้นที่ให้อาคารศูนย์การค้าตามการบริหารจัดการภาษีโดยแยกสัญญาในรูปแบบที่ 2 ของการบริหารภาษีโรงเรือนฯ มาคำนวณภาษีเปรียบเทียบกัน ดังนี้

อาคารศูนย์การค้าแห่งหนึ่งในย่านถนนพระรามที่ 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เปิดให้บริการตั้งแต่ปี พ.ศ.2557 จนถึงปัจจุบัน มีขนาดพื้นที่ภายในอาคารรวม 74,000 ตารางเมตร จำนวน 9 ชั้น บนที่ดินขนาด 8 ไร่ (3,200 ตารางวา) เปิดให้เช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคาร ขนาดพื้นที่ 52 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 1 ปี ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่กรมธนารักษ์ประกาศ กำหนด คือ

1. ราคาสิ่งปลูกสร้างประเภทห้างสรรพสินค้า<sup>166</sup>ในเขตกรุงเทพมหานคร ตารางเมตรละ 9,350 บาท ค่าเสื่อมของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทตึกที่มีอายุ 5 ปี คิดเป็นร้อยละ 5<sup>167</sup>
2. ราคาประเมินที่ดิน ถนนพระรามที่ 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ตารางวาละ 400,000 – 900,000 บาท

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} &= 74,000 \text{ ตารางเมตร} \times 9,350 \text{ บาท/ตารางเมตร} \\ &= 691,900,000 \text{ บาท} - \text{ค่าเสื่อม } 5\% \\ &= 657,305,000 \text{ บาท} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าที่ดิน} &= 3,200 \text{ ตารางวา} \times 900,000 \text{ บาท/ตารางวา} \\ &= 2,880,000,000 \text{ บาท} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าของอาคารศูนย์การค้า เท่ากับ} & \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม} + \text{มูลค่าที่ดิน} \\ &= 657,305,000 + 2,880,000,000 \\ &= 3,537,305,000 \text{ บาท} \end{aligned}$$

<sup>166</sup> คำนียามประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง รอบบัญชีปีพ.ศ. 2559 -2562.

<sup>167</sup> ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535, สืบค้นเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2562, จาก [http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/search\\_data/deprice.htm](http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/search_data/deprice.htm).

วิธีคำนวณภาษีที่ดินฯ ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น นำมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด คูณด้วยอัตราภาษีมาตรา 94 (3) ลักษณะชั้นบันได มูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด 3,537,305,000 บาท ภาษีที่ต้องเสียเป็นเงิน 21,961,135 บาท ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี (ร้อยละ)	ภาษีที่ต้องเสีย (บาท)
50,000,000	0.3	150,000
200,000,000	0.4	800,000
1,000,000,000	0.5	5,000,000
2,287,305,000	0.7	16,011,135
	รวม	21,961,135

เมื่อคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามหลักการประเมินภาษีที่ดินฯ ตามประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น อาคารศูนย์การค้าในย่านถนนพระรามที่ 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร จะเสียภาษีประมาณ 21,961,135 บาท หรือคิดเป็นค่าภาษีต่อตารางเมตร 297 บาท ซึ่งภาษีที่เสียรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้าที่เดิมไม่ถูกนำมารวมคำนวณภาษีด้วย

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบการที่เจ้าของอาคารศูนย์การค้าดังกล่าว นำพื้นที่ขนาด 52 ตารางเมตร ออกให้ผู้อื่นเช่า การเสียภาษีโรงเรือนฯ แบบเดิมที่มีการบริหารภาระภาษีผ่านการบริหารสัญญาโดยแบ่งแยกสัญญาเช่าและสัญญาบริการเพื่อถ่วงให้ภาระภาษีลดลงตามรูปแบบที่ 2 เสียภาษีโรงเรือนฯ ในอัตราร้อยละ 12.5 เป็นเงิน 48,000 บาท ในขณะที่การเสียภาษีที่ดินฯ ตามกฎหมายภาษีที่ดินฯ ฉบับใหม่นี้ จะเสียภาษีเพียง 15,444 บาทเท่านั้น ลดลงจากเดิมราว 20% จึงมีแนวโน้มที่การบริหารภาษีผ่านการใช้สัญญาบริการคิดภาษีมูลค่าเพิ่มร้อยละ 7 ตามรูปแบบที่ 2 และ 3 รวมถึงการจัดทำสัญญาในรูปแบบที่ 4 จะถูกยกเลิกไปเนื่องจากเป็นภาระภาษีที่ไม่จำเป็น ทำให้พฤติกรรมทางธุรกิจที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการเพื่อการหลบหลีกภาษี หนีภาษีจะปรับเปลี่ยนไป เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหญ่ได้รับประโยชน์ทางภาษีโดยตรง

ผู้วิจัยเห็นว่า การประเมินภาษีที่ดินตามมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์การใช้ทรัพย์สิน จะสอดคล้องกับหลักความเป็นธรรมในแนวตั้งซึ่งมีแนวคิดให้บุคคลที่อยู่ในสถานการณ์ที่แตกต่างกัน ควรรับภาระภาษีที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ดี ยังเห็นว่าการจัดเก็บภาษีตามมูลค่า

ทรัพย์สินเพียงวิธีการเดียวจะไม่สอดคล้องกับหลักความมีประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี ไม่ก่อให้เกิดการกระจายรายได้ครั้งใหม่หรือลดความเหลื่อมล้ำในสังคมเนื่องจาก ศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้าที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน แต่มีศักยภาพในการทำรายได้หรือระบบการคมนาคมขนส่งของรัฐที่อำนวยความสะดวกให้เข้าถึงอาคารศูนย์การค้าแตกต่างกัน ทำให้โอกาสในการสร้างรายได้แตกต่างกันไป แต่จะถูกระเบียบภาษีในอัตราเดียวกัน เช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวสต์เกตกับห้างบิ๊กซีราชดำริ , ศูนย์การค้าเซ็นทรัลลาดพร้าวกับห้างยูนิยมนมอล , ศูนย์การค้าเซ็นทรัลรามอินทรา กับห้างไอทีแอสควร์ ที่มีกลุ่มเป้าหมายลูกค้าที่แตกต่างกัน แต่ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของห้างสรรพสินค้าที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครใช้ราคาประเมินในอัตราเดียวกันทั้งหมด

นอกจากนี้ ยังมีกรณีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมถึงในต่างจังหวัดที่ปัจจุบันอัตราราคาเช่าต่ำ เมื่อฐานภาษีถูกปรับเปลี่ยนมาคิดตามต้นทุนเป็นมูลค่าของทรัพย์สินสะท้อนถึงต้นทุนตามศักยภาพของที่ดินที่แท้จริง มีแนวโน้มที่ทำให้อัตราราคาเช่าจะถูกปรับขึ้นเพื่อชดเชยกับค่าภาษีใหม่ ท้ายที่สุดภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นจะถูกผลักภาระไปตกอยู่กับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ไม่สอดคล้องกับหลักความเป็นธรรมและความเสมอภาคในการกระจายรายได้ครั้งใหม่ที่ต้องการลดความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจหรือความแตกต่างด้านรายได้ ที่ให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ได้รับประโยชน์จากภาษีและยังเปิดช่องให้สามารถผลักภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นให้กับผู้ใช้พื้นที่รายย่อยเป็นผู้รับภาระภาษีในขั้นสุดท้ายอีกด้วย

#### 4.3 ปัญหาและการวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายไทยกับกฎหมายต่างประเทศ

จากการศึกษาภาษีทรัพย์สินของประเทศต่าง ๆ จำนวน 4 ประเทศ ได้แก่ ประเทศไต้หวัน ประเทศแคนาดา ประเทศอังกฤษและประเทศฟิลิปปินส์ พบว่า

(1) ฐานภาษี พบว่า ส่วนใหญ่เก็บภาษีทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ทั้งที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และทำการค้าในอัตรากำไรที่แตกต่างกัน รวมถึงเก็บภาษีจากที่ดินว่างเปล่า ไม่ทำประโยชน์อย่างในประเทศอังกฤษ โดยใช้วิธีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่จัดทำขึ้น โดยหน่วยงานของรัฐหรือท้องถิ่นที่เป็นที่ตั้งทรัพย์สินนั้น และในประเทศไต้หวันมีการเรียกเก็บภาษีจากทรัพย์สินกรณีที่ทรัพย์สินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นจากการพัฒนา

ระบบสาธารณูปโภคของรัฐ รวมถึงประเทศฟิลิปปินส์ก็มีการเรียกเก็บอัตราภาษีเพิ่มขึ้นตามความเจริญของพื้นที่

(2) อัตราภาษี มีลักษณะเป็นขั้นบันได แบ่งไปตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ในที่ดิน มีการใช้สัดส่วนการประเมินในการคำนวณค่าภาษีทรัพย์สิน เช่น ฟิลิปปินส์ โดยนำสัดส่วนประเมินมาคูณกับมูลค่าของฐานภาษีจะได้มูลค่าทรัพย์สินพึงประเมินเพื่อเสียภาษี ซึ่งวัตถุประสงค์ในการกำหนดสัดส่วนประเมินไว้ในกฎหมายทำให้ระบบภาษีมีความยืดหยุ่นมากขึ้น

(3) หน่วยงานที่จัดเก็บภาษีเห็นว่า มีเฉพาะประเทศไต้หวันกับประเทศอังกฤษที่ให้อำนาจองค์ปกครองท้องถิ่นกำหนดอัตราภาษีในเขตพื้นที่ของตนเอง

เมื่อพิจารณาจะเห็นว่ากฎหมายต่างประเทศส่วนใหญ่จะกำหนดให้ทรัพย์สินถาวรทุกชนิดต้องนำมารวมคำนวณในการเสียภาษี เช่น ที่ดิน อาคาร รวมถึงเครื่องจักรด้วย และบางประเทศมีการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินกรณีที่ทรัพย์สินมีมูลค่าเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคของรัฐด้วย กรณีจึงสอดคล้องกับหลักความเป็นธรรมที่ผู้เสียภาษีที่อยู่ในสถานการณ์ที่แตกต่างกันควรรับภาระภาษีที่แตกต่างกัน อีกทั้งยังทำให้รัฐสามารถจัดเก็บภาษีได้เพิ่มขึ้น ซึ่งจะสอดคล้องกับหลักความมีประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอีกด้วย อย่างไรก็ตามหากเปรียบเทียบกับพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 และพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ฉบับปัจจุบันของประเทศไทยที่ขอบเขตของทรัพย์สินครอบคลุมเพียงแค่โรงเรือน ที่ดิน อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ซึ่งทำให้รัฐอาจสูญเสียรายได้บางส่วนจากการที่เก็บภาษีทรัพย์สินได้ไม่ครอบคลุมกับทรัพย์สินทั้งหมด และยังคงต้องรับภาระในการบรรเทาของเสียหรือมลพิษที่เกิดจากการใช้ที่ดิน อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นอีกด้วย

ซึ่งวัตถุประสงค์ในการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินเป็นไปในลักษณะเดียวกัน มุ่งให้ท้องถิ่นหรือเทศบาลซึ่งทรัพย์สินที่ตั้งอยู่เป็นผู้มีหน้าที่จัดเก็บเพื่อนำรายได้ไปพัฒนาเมืองในบริเวณท้องถิ่นเหล่านั้น โดยลักษณะของอัตราภาษีจะเป็นแบบขั้นบันได เพื่อให้สอดคล้องกับหลักความเป็นธรรม ผู้ที่ได้ประโยชน์จากทรัพย์สินมากก็ต้องเสียภาษีมากขึ้นตามไปด้วย อีกทั้งยังสอดคล้องกับหลักความมีประสิทธิภาพก่อให้เกิดการกระจายรายได้อีกด้วย

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

ปัจจุบัน การบริหารจัดการพื้นที่เพื่อการลงทุนประกอบธุรกิจของภาคเอกชนได้รับการพัฒนาไปมากเกิดจากการคำนวณ วิเคราะห์ และคาดการณ์ถึงความต้องการของชุมชนสังคม ความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของที่ดินสิ่งปลูกสร้าง กำไรและความคุ้มค่าในด้านประโยชน์ใช้สอย ผังเมือง ระบบโครงสร้างพื้นฐานของรัฐแล้วนำข้อมูลมาวิเคราะห์เพื่อหารูปแบบการลงทุน (Types of Real Estate Business Development) ที่เหมาะสมกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างก่อให้เกิดเป็นรายได้ ซึ่งจะเห็นได้ว่ารัฐอาจจัดเก็บภาษีจากธุรกิจประเภทนี้ได้เป็นอย่างมาก

แต่ในทางตรงกันข้ามการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นับเป็นแหล่งรายได้ของรัฐประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญ แต่กลับจัดเก็บภาษีทรัพย์สินได้น้อยกว่าภาษีประเภทอื่น ๆ อย่างมาก เนื่องจากประเทศไทยจัดเก็บภาษีที่เกิดจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากทรัพย์สินเฉพาะอย่าง (Selective Property Tax) อีกทั้งกฎหมายยังเปิดโอกาสให้เจ้าหน้าที่สามารถใช้ดุลพินิจในการประเมินภาษีและมีช่องว่างที่ทำให้เกิดการหลบหลีกภาษี จึงทำให้บทบัญญัติยังคงมีความบกพร่องในด้านโครงสร้างภาษี ทำให้ไม่สอดคล้องกับหลักการจัดเก็บภาษีที่ดี

แม้ว่าปัจจุบันจะมีการปรับปรุงบทบัญญัติของกฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินโดยยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 และตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ขึ้นใช้บังคับแทนก็ตาม เพื่อแก้ไขข้อบกพร่อง ช่องว่างของการใช้ดุลพินิจ และป้องกันการหลบหลีกภาษีทรัพย์สินแล้วก็ตาม ซึ่งจากการศึกษาพบว่ากฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถแก้ไขข้อบกพร่องในด้านโครงสร้างภาษีของกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน และลดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ลงได้บางส่วน โดยแก้ไขปัญหากเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ภาษีอากรที่ดี เฉพาะในด้านการทำให้การจัดเก็บภาษีมีความแน่นอนชัดเจน แต่ยังมีช่องว่างของกฎหมายที่ทำให้



ผู้เสียภาษีหลบหนีภาษีได้ จึงไม่สามารถแก้ไขปัญหาการหลบหนีภาษีจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงไม่สามารถคืนเงินภาษีจากผู้ประกอบการธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ออกมาได้มากเท่าที่ควร

ประการแรก ปัญหาเกี่ยวกับผู้มีหน้าที่เสียภาษีเกิดจากการที่กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดนิยามผู้มีหน้าที่เสียภาษีไว้เฉพาะเจ้าของหรือผู้ครอบครองทำประโยชน์ในทรัพย์สินอยู่ในวันที่ 1 มกราคมในปีภาษี รวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี แต่ไม่ได้ให้นิยามถึงลักษณะผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีว่ามีลักษณะเป็นอย่างไร จึงอาจไม่ครอบคลุมถึงผู้ที่อาจเข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องในหน้าที่ภาษีในลักษณะเกี่ยวข้องทางกฎหมาย หรือจากการผลักระของผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ทำให้ศาลจำเป็นต้องอาศัยหลักกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และหลักกฎหมายทั่วไปมาปรับใช้ในการพิจารณา เช่น กรณีผู้ให้เช่าผลักระค่าภาษีให้กับผู้เช่าตามข้อตกลงในสัญญามาตรฐาน (Standard Form Contract) หรือสัญญาสำเร็จรูป ซึ่งศาลจำเป็นต้องนำหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนาเข้ามาพิจารณาร่วมกับความผูกพันของคู่สัญญาประกอบกัน

ประการที่สอง หากพิจารณาเทียบกับขอบเขตของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี Real Property Tax (RPT) ของประเทศฟิลิปปินส์ ประเทศไต้หวันหรือประเทศแคนาดา ซึ่งมีขอบเขตครอบคลุมไปถึงมูลค่าของทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคของรัฐ หรือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากการปรับปรุงท้องถิ่นเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ด้วย ซึ่งจะมีขอบเขตการเรียกเก็บภาษีที่กว้างมากกว่าอย่างเห็นได้ชัดเจน ซึ่งจะสอดคล้องกับหลักความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี ทำให้ผู้ที่ได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการที่รัฐจัดทำหรือจัดให้มีบริการสาธารณะ ระบบสาธารณูปโภค หรือระบบขนส่งสาธารณะเข้าถึงโครงการ ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นเนื่องจากได้รับประโยชน์จากบริการเหล่านั้น ทำให้รัฐสามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

แม้ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณภาษีจากมูลค่าของทรัพย์สินก็ตาม แต่อาจไม่สะท้อนถึงผลประโยชน์ที่ทรัพย์สินนั้นสามารถทำประโยชน์ในแก่เจ้าของได้จริง รวมถึงไม่อาจพิจารณาถึงมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของทรัพย์สินที่ได้รับประโยชน์จากรัฐด้วย อีกทั้งรัฐยังไม่สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการระบบขนส่งมวลชน ระบบบริการสาธารณะ หรือระบบกำจัดมลพิษของเสียที่ปล่อยออกสู่สภาพแวดล้อมที่อาจสูญเสียไปจากการที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าตั้งอยู่ภายในพื้นที่ด้วย

ประการที่สาม กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะได้เปลี่ยนแปลงแก้ไขฐานภาษี จากค่ารายปีหรือการประเมินรายได้ที่ทรัพย์สินอาจได้รับเป็นรายปี มาเป็นฐานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งกรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ และการแยกประเภทของสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง และประเมินที่ดินตามทำเลที่ตั้ง ความหนาแน่นของชุมชน โดยรอบ โดยจะมีการจัดทำบัญชีประเมินมูลค่าทรัพย์สินทุก ๆ 4 ปี ซึ่งจะมีผลทำให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามหลักความแน่นอนชัดเจน ลดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมิน รวมถึงอาจทำให้ปัญหาการหลบหลีกภาษีจากการบริหารสัญญาโดยแยกสัญญาเป็นสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะลดน้อยลงหรือมีแนวโน้มที่จะถูกยกเลิกไป เนื่องจากเป็นภาระภาษีที่ไม่จำเป็น คงเหลือแต่เฉพาะผู้ประกอบการที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เป็นไปตามเจตนารมณ์ที่แท้จริงเพื่อทำให้บริการอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับการเช่าพื้นที่ตามการจัดทำสัญญาในรูปแบบ 2 ที่กล่าวมาในบทที่ 4 เท่านั้น

แต่ผู้เสียภาษียังอาจทำการหลบหลีกภาษีได้โดยการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของตนให้ เป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่รัฐกำหนด เฉพาะแต่ในวันที่ถูกประเมินภาษีเท่านั้น

อย่างไรก็ดี สำหรับธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะดังกล่าว กลับไม่ส่งเสริมให้เกิดความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีให้กับผู้ประกอบการ กล่าวคือ กรณีของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ปัจจุบันอัตราค่าเช่าต่ำ แต่ราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินถูกสะท้อนออกมาตามศักยภาพจริงของที่ดินจึงมีราคาสูง เมื่อเปลี่ยนฐานภาษีมาคิดตามต้นทุน จะส่งผลให้ต้นทุนจากภาระภาษีของผู้ให้เช่าเพิ่มขึ้น จึงต้องจ่ายภาระภาษีเพิ่มขึ้น เนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินนั้น จึงมีแนวโน้มที่ผู้ให้เช่าที่ดินจำเป็นต้องปรับอัตราค่าเช่าที่ดินขึ้นเพื่อรักษาอัตราผลกำไร หรือกรณีผู้ประกอบการห้างสรรพสินค้าขนาดกลางซึ่งมีกลุ่มลูกค้าแตกต่างกันกับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ในพื้นที่กลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะต้องถูกประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามศักยภาพของทำเลที่ตั้ง และลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง แม้จะตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันแต่ได้รับการเข้าถึงบริการขนส่งสาธารณะที่รัฐจัดไว้ให้แตกต่างกัน ทำให้จำเป็นต้องกำหนดตำแหน่งของห้างสรรพสินค้าและกลุ่มลูกค้าผู้ใช้บริการต่างกัน แต่กลับเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราเดียวกัน ซึ่งขัดต่อความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี นอกจากนี้ ยังมี

ประเด็นเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า เนื่องจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินตามกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้ จะรวมเอามูลค่าของทรัพย์สินส่วนกลางต่อตารางเมตรของโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นเข้าไปคำนวณภาษีด้วย จึงส่งผลทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่ไม่จำเป็นในส่วนนี้เพิ่มขึ้นทำให้ในอนาคตมีแนวโน้มที่จะนำค่าใช้จ่ายส่วนนี้คำนวณรวมไปกับค่าเช่า ส่งผลให้อัตราค่าเช่าปรับตัวสูงขึ้น จึงอาจก่อให้เกิดพฤติกรรมการหลบหลีกภาษีในรูปแบบใหม่เกิดขึ้นได้

ประการที่สี่ อัตรากำไรตามที่กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดประเภทของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีตามลักษณะการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยให้ใช้อัตรากำไรคงที่ (Flat Rate) ในอัตราค่า ซึ่งในช่วง 2 ปีแรกของการบังคับใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดอัตรากำไรเป็นขั้นบันไดก็ตาม เพื่อให้เกิดความแน่นอนชัดเจนในการคำนวณภาษีและลดการหลบหลีกภาษีก็ตาม สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า แม้ว่าจะต้องอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีในประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นก็ตาม

จากการศึกษาวิเคราะห์ตัวอย่างของการนำพื้นที่ออกให้เช่าและจัดทำสัญญาเป็นสัญญาเช่าเพียงฉบับเดียวก็ตาม ผู้ประกอบการอาจได้รับประโยชน์จากค่าภาษีที่ลดลงเมื่อเทียบกับการบริหารสัญญาผ่านการแยกสัญญาเช่าและสัญญาบริการลงถึงร้อยละ 20 จึงทำให้พฤติกรรมทางธุรกิจที่เกี่ยวกับการหลบหลีกภาษีจะถูกปรับเปลี่ยนไป ขณะเดียวกันจึงคาดหมายได้ว่าจะทำให้รัฐขาดประโยชน์ที่ควรจะได้รับไปอย่างมาก รายได้ภาษีจะลดต่ำลงแม้ว่าจะมีขยายฐานภาษีโดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามศักยภาพแล้วก็ตาม ซึ่งไม่เป็นไปตามหลักความมีประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี

ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่า การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพียงวิธีการเดียวสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า อาจไม่สอดคล้องกับหลักความมีประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี และไม่ทำให้เกิดการกระจายรายได้ครั้งใหม่

ประการที่ห้า การใช้ดุลพินิจในการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ โดยที่กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินฉบับก่อนจะเปิดโอกาสให้เจ้าหน้าที่สามารถใช้อดุลพินิจในการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ โดยพิจารณาเพียงรูปแบบของสัญญาเช่าโดยไม่คำนึงถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงของคู่สัญญาเพื่อการบริหารภาระภาษีเท่านั้น จึงเป็นช่องว่างทำให้เกิดการหลบหลีกภาษีผ่านโครงการบริหาร

สัญญาเช่าซึ่งจะมีการแยกสัญญาบริการออกมาเพื่อถ่วงให้ภาระภาษีลดลง เมื่อกฎหมายภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างฉบับปัจจุบัน กำหนดให้กรรมชนารักษ์เป็นผู้มีหน้าที่ประเมินมูลค่าของทรัพย์สินแต่ผู้เดียวเพื่อลดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นไม่สามารถประเมินภาษีได้ก็ตาม แต่อย่างไรก็ดี เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นดังกล่าวยังคงเป็นผู้มีหน้าที่ประเมินประเภทของการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในท้องถิ่นของตนอยู่ดี ซึ่งจะมีผลต่ออัตราภาษีที่เรียกเก็บต่อไป

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัยถึงปัญหาการหลบหลีกภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินจากการบริหารสัญญา โดยแยกสัญญาเช่าและสัญญาบริการตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน เปรียบเทียบกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินและพิจารณาอัตราภาษีจากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ผู้วิจัยจึงขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายฉบับดังกล่าวและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. เสนอให้มีการปรับปรุงบทนิยามของคำว่า “ผู้เสียภาษี”<sup>159</sup> ให้ชัดเจน โดยมุ่งหมายถึงตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นสำคัญ เช่น เจ้าของทรัพย์สินผู้ให้เช่ากับผู้เช่า กรณีนี้จะต้องเป็นผู้ให้เช่าเป็นผู้เสียภาษี หรือเจ้าของโฉนดกับเจ้าบ้านตามทะเบียนบ้าน กรณีนี้จะต้องพิจารณาถึงกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของไม่เกี่ยวกับการเป็นเจ้าบ้านตามทะเบียนบ้าน

และขยายความบทนิยามของคำว่า “ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี” โดยอาจยกตัวอย่างบุคคลที่มีลักษณะดังกล่าวเพื่อให้เกิดความชัดเจน เช่น กรณีเป็นที่ดินของรัฐ ที่ราชพัสดุ หรือการบุกรุกเข้าใช้พื้นที่โดยไม่ได้รับอนุญาต กรณีนี้ผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีแทน หรือ ที่ดินสิ่งปลูกสร้างที่มีเจ้าของร่วมหลายราย และทุกรายมีชื่อร่วมกันในโฉนดที่ดิน กรณีนี้ให้เจ้าของร่วมผู้มีชื่อในโฉนดคนแรกเป็นผู้ชำระภาษีแทนเจ้าของร่วมคนอื่น ส่วนการจัดแบ่งค่าใช้จ่ายภายหลังเป็นเรื่องที่เจ้าของร่วมตกลงกันเอง หรือกรณีที่ดินสิ่งปลูกสร้างที่เป็นมรดก

<sup>159</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 5 บัญญัติว่า “ผู้เสียภาษี” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย.

และยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ กำหนดให้ทายาทผู้รับมรดกคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ชำระภาษีในปีนั้นก่อน เป็นต้น

2. กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ ผู้วิจัยเห็นด้วยกับหลักการและวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่ต้องการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินฉบับเดิมที่ล้าสมัย มีช่องว่างให้เกิดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในกรณีที่ไม่มีการเช่าเกิดขึ้นจริงทำให้เจ้าหน้าที่ต้องใช้ดุลพินิจเพื่อประเมินค่าเช่า และมีโครงสร้างภาษีที่เอื้อประโยชน์ต่อฐานรายได้หรือเก็บภาษีตามหลักความสามารถในการจ่าย (Ability to pay Principle) เท่านั้น โดยมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างของกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ยึดหลักการจัดเก็บภาษีตามการถือครองทรัพย์สินตามหลักผลประโยชน์ (Benefit Principle)

สำหรับอัตราภาษีสำหรับกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้วิจัยขอเสนอให้ควรมีลักษณะเป็นอัตราผสม กล่าวคือ ใช้ทั้งแบบอัตราก้าวหน้าเช่นเดียวกับประเทศอังกฤษและไต้หวัน และอัตราคงที่แบบประเทศแคนาดา และฟิลิปปินส์ แบ่งตามการใช้ประโยชน์ในที่ดิน โดยกำหนดให้ทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยจริงของเจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินในอัตราภาษีแบบก้าวหน้า สำหรับการใช้จ่ายประโยชน์ในลักษณะอื่นให้ใช้อัตราภาษีเป็นคงที่อัตราเดียว เพื่อความเป็นธรรม ลดความเหลื่อมล้ำในสังคมและก่อให้เกิดการกระจายรายได้ครั้งใหม่ในที่สุด ในขณะเดียวกันก็เป็น การสนับสนุนความแน่นอนชัดเจนของกฎหมาย ทำให้ผู้เสียภาษีสามารถพิจารณาแบ่งประเภทวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของตน และคำนวณอัตราภาษีที่ตนต้องเสียได้ก่อนที่จะถูกเรียกประเมินภาษี อีกทั้งยังทำให้รัฐมีค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีน้อยลงทำให้จัดเก็บภาษีได้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะสอดคล้องกับหลักความมีประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีด้วย

3. เสนอให้มีการจัดเก็บภาษีประเภทอื่นที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพิ่มขึ้น เพื่อขยายขอบเขตของการจัดเก็บภาษีที่เกิดจากทรัพย์สิน ในลักษณะการจัดเก็บภาษีตามการถือครองทรัพย์สินตามหลักผลประโยชน์ (Benefit Principle) ผู้ใดที่ได้รับประโยชน์จากบริการสาธารณะหนึ่ง ๆ ก็ควรเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการจัดหาบริการสาธารณะนั้น ๆ ด้วย เช่น

3.1 ภาษีที่เก็บจากการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณสุขขั้นพื้นฐานของรัฐ หรือที่เรียกว่า “ภาษีลาภลอย” (Windfall Tax)<sup>160</sup> โดยให้เก็บภาษีจากผู้ได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณสุขขั้นพื้นฐานของรัฐทำให้ที่ดินมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น เป็นการดึงกำไรส่วนต่างที่ราคาที่ดินสิ่งปลูกสร้างปรับตัวสูงขึ้นเนื่องจากการที่รัฐเข้าไปพัฒนา เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและสร้างการมีส่วนร่วมในการพัฒนาจากผู้ที่ได้รับประโยชน์แล้วนำภาษีที่ได้รับกลับมากระจายผลประโยชน์ต่อส่วนรวม

โดยกำหนดให้คำนวณฐานภาษีจากส่วนต่างของมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่วันที่รัฐเริ่มก่อสร้างโครงการ ถึงวันที่การก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ<sup>161</sup> รวมถึงควรขยายบทนิยามผู้มีหน้าที่เสียภาษีให้รวมไปถึงเจ้าของหรือผู้ครอบครองโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ เช่น ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สวนสนุก อาคารสำนักงาน เป็นต้นจากระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เช่น ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (BTS , MRT) รถไฟรางคู่ ทางด่วน สนามบิน ท่าเรือ ที่รัฐจัดให้มีอยู่ก่อนแล้วด้วย

ทั้งนี้ ยังคงให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บภาษีประเภทนี้ต่อไป เพื่อให้สามารถนำรายได้กลับเข้าไปสู่การพัฒนาพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3.2 ภาษีที่เกี่ยวกับกำจัด หรือบำบัดของเสียมลพิษทางด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากการตั้งอยู่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่ามีวัตถุประสงค์ที่สำคัญ เป็นการสร้างสังคมชุมชนซึ่งเป็นแหล่งรวมของกลุ่มคนหลากหลายที่เข้ามาด้วยกันใช้พื้นที่ในเวลาใดเวลาหนึ่งเป็นจำนวนมาก เจ้าของโครงการจึงต้องการตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้เช่าใช้บริการหลากหลายนั้น โดยจัดให้มีการบริการเพื่อสนองตามความต้องการนั้น โดยจัดแบ่งพื้นที่ออกให้ผู้ประกอบการรายย่อยเช่าพื้นที่เพื่อให้บริการต่าง ๆ เช่น ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ร้านซักรีด ธนาคาร ร้านกาแฟ สถานที่ออกกำลังกาย ห้องสมุด พื้นที่ร้านค้ารายย่อย ร้านไปรษณีย์ เป็นต้น ซึ่งการรวมตัวของกลุ่มคนเพื่อดำเนินกิจกรรมอย่างหนึ่งอย่างใด จะทำให้เกิดการสร้างขยะมลภาวะที่เกิดขึ้นอย่างมาก เริ่มต้นตั้งแต่การก่อสร้างทำให้เกิดมลพิษฝุ่น PM 2.5 เมื่อสร้างเสร็จเปิด

<sup>160</sup> “บทความ รู้จัก “ภาษีลาภลอย” ผ่าน 4 คำถามที่นักลงทุนอยากรู้.” สืบค้นเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2563, จาก <https://www.terrabbk.com/articles/193822>.

<sup>161</sup> ร่างพระราชบัญญัติภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนา ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ พ.ศ. .... ข่าวกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 114/2561 วันที่ 10 กรกฎาคม 2561.

ให้บริการ ทำให้เกิดความแออัดของกลุ่มคน รถยนต์ที่สัญจร ไปมาเกิดการติดขัด เกิดมลพิษทางอากาศและเสียง รวมถึงขยะ เศษอาหาร บรรจุภัณฑ์ กระดาษ แก้ว หลอดต่าง ๆ ที่รัฐจะต้องเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บและทำลาย

เมื่อผู้ประกอบการได้รับประโยชน์จากการใช้ทรัพยากรในพื้นที่นั้นแล้ว อีกทั้งยังสร้างขยะและมลพิษให้เกิดขึ้นภายในท้องที่ที่โครงการตั้งอยู่ จึงจำเป็นต้องร่วมกับรัฐในการรับผิดชอบที่จะทำลายหรือกำจัดมลพิษที่เกิดขึ้นด้วย ผู้วิจัยจึงขอเสนอให้มีการจัดเก็บภาษีจากการสร้างมลพิษที่เกิดขึ้นดังกล่าวด้วย ซึ่งจะเป็นประเด็นให้นำไปศึกษาต่อไป

4. แม้ว่ากฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปรับเปลี่ยนฐานภาษีเป็นมูลค่าของทรัพย์สิน ทำให้การบริหารสัญญาโดยแยกสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการลดน้อยลงก็ตาม แต่ยังคงเป็นอีกทางเลือกของประหยัดภาษี เนื่องจากบทบัญญัติเพื่อการต่อต้านการจัดเก็บภาษีอากรตามกฎหมายไทยนั้นมีจำนวนน้อย เป็นกรณีเฉพาะจึงไม่สามารถนำมาเทียบเคียงใช้กับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินได้ หรือแม้กระทั่งจะนำเรื่องการแสดงเจตนาและนิติกรรมอำพรางตามมาตรา 155 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้ก็ใช้ได้อย่างจำกัดเพียงกรณีที่คุณสัญญาไม่มีความประสงค์ที่แท้จริงที่จะผูกพันตามที่แสดงเจตนาหรือตามนิติกรรมที่แสดงออกต่อบุคคลภายนอก หากแต่ผู้สัญญาประสงค์ที่จะผูกพันตามเจตนาหรือนิติกรรมที่แสดงออกแล้ว ก็ไม่อาจปรับใช้บัญญัติได้ ซึ่งจะแตกต่างจากการใช้บทบัญญัติทั่วไปเพื่อการป้องกันการหลบหลีกภาษีอากร ซึ่งจะมีขอบเขตการใช้บังคับที่กว้างกว่าในลักษณะที่ แม้ว่าผู้สัญญามุ่งที่จะบังคับผูกพันกันตามสัญญาที่แสดงออก แต่หากสัญญาที่ทำขึ้นมีจุดประสงค์หลักเพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีเพียงอย่างเดียว ศาลก็มีอำนาจพิจารณาถึงสาระ เนื้อหาที่แท้จริงของสัญญา หรือเจตนารมณ์ที่แท้จริงของกลุ่มสัญญาที่ต้องการผูกพันกันตามสัญญาหรือพิจารณาเพียงสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร ผู้วิจัยจึงเสนอให้มีการตราบทบัญญัติการต่อต้านการหลบหลีกภาษีอากรเป็นการทั่วไปขึ้น เพื่อช่วยลดปัญหาการหลบหลีกภาษีอากรลงได้

5. ปรับปรุงแนวทางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ควรพัฒนาศักยภาพของเจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สิน โดยให้ราชการส่วนกลางกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์แนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนแน่นอน ส่งเสริมในเข้าถึงองค์ความรู้และนำไปบังคับใช้อย่างถูกต้องและเป็นธรรมกับผู้เสีย

ภาษี เพื่อลดโอกาสการใช้ดุลพินิจในการพิจารณา หรือหากต้องใช้ดุลพินิจในการพิจารณาประกอบกัน ก็จะสามารถพิจารณาจากความรู้ความเข้าใจในตัวบทกฎหมายและประสบการณ์ที่ได้รับจากการศึกษา เสนอให้มีการจัดทำคู่มือ สื่ออิเล็กทรอนิกส์ จัดอบรมหลักสูตรต่าง ๆ เพื่อพัฒนาศักยภาพของเจ้าหน้าที่มีหน้าที่เพื่อส่งเสริมให้นำความรู้ความเข้าใจนั้นมาปรับใช้ในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีในได้มากที่สุด ซึ่งข้อเสนอแนะนี้จะสอดคล้องกับหลักความแน่นอนชัดเจนของกฎหมาย ซึ่งเป็นหนึ่งในหลักการจัดเก็บภาษีที่ดีด้วย

โดยให้มีการบทสรุปปัญหาที่เกิดขึ้น ผลการปฏิบัติ แนวทางแก้ไขรายงานให้ราชการส่วนกลางทราบ เพื่อนำมาวิเคราะห์หาแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายต่อไป อาจเปิดโอกาสในเอกชนเจ้าของโครงการในพื้นที่เข้ามามีส่วนร่วมให้ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดขึ้นในมุมมองของภาคเอกชนด้วย







**บรรณานุกรม**

## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

กระทรวงการคลัง สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง กลุ่มสาระนิเทศการคลัง. “ร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.” <http://www.mof.go.th>, 20 ธันวาคม 2561.

กนกอร ฟองคำ. “รู้ทันภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.” สำนักกฎหมาย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2561.

เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม. การคลังว่าด้วยการจัดสรรและการกระจาย. พิมพ์ครั้งที่ 1

กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2552.

เกรียงเดช มาจำเนียร. “มาตรการป้องกันการเลี่ยงภาษี.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

จรัสศักดิ์ รอดจันทร์. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หลักการและบทวิเคราะห์. พิมพ์ครั้งที่ 2

กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556.

จรัสศักดิ์ รอดจันทร์. “ความชอบธรรมของรัฐบาลในการจัดเก็บภาษีเพื่อการกระจายรายได้ครั้งใหม่.” สรรพากรสาส์น. ปีที่ 56 ฉบับที่ 4 (เมษายน 2552) : 83 – 91.

จรัสศักดิ์ รอดจันทร์. “บทวิเคราะห์เปรียบเทียบภาษีเงินได้แบบก้าวหน้า ภาษีเงินได้แบบอัตราเดียว และข้อเสนอรระบบ 2 ตารางอัตราภาษี (ตอน 1).” สรรพากรสาส์น. ปีที่ 54 ฉบับที่ 7 (กรกฎาคม 2550) : 73 – 85.

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม. “การวางแผนภาษีในการทำสัญญา.” ดุลพินิจ. เล่ม 1 ปีที่ 49 (2545) : 42 – 67.

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม. การวางแผนภาษีอากร. พิมพ์ครั้งที่ 3 กรุงเทพมหานคร : สถาบันที่.เทรนนิ่ง เซ็นเตอร์, 2551.

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม. คำสอนวิชากฎหมายภาษีอากร. พิมพ์ครั้งที่ 5 กรุงเทพมหานคร : สำนักอบรมกฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2551.

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม. คำอธิบายกฎหมายภาษีอากร เล่ม 1. พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร : พิมพ์อักษร, 2541.

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม และคุณลลิตกษณ์ ตราชูธรรม. การวางแผนภาษีธุรกิจให้เข้าอสังหาริมทรัพย์.

กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน, 2538.

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม. “มาตรการต่อต้านการหลบหลีกภาษีที่ยอมรับไม่ได้หรือไม่บริสุทธิ์.” รายงานการอบรมหลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 13. วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม. [www.library.coj.go.th](http://www.library.coj.go.th), 9 เมษายน 2562

ชินภัทร วิสุทธิการแพทย์. “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.” ในการอบรมสัมมนา รู้ทันร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เข้าใจทิศทางอย่างถ่องแท้. จัดโดยสถาบันวิจัยโอเมก้าเวสต์คลาส. กรุงเทพมหานคร, 2559.

ญาณินท์ ชิตเจริญ. “แนวทางการกำหนดมาตรการทางภาษีสำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560.

ณิชนันท์ จังกาจิตต์. “ปัญหาเกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ : แนวทางแก้ไข.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, 2537.

คาราพร ธีระวัฒน์. กฎหมายสัญญา : สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาไม่เป็นธรรม. พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542.

ธีระยุทธ ไทยธูระไพศาล. “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผลกระทบต่อผู้ประกอบการอสังหาฯ ไทย.”

Note by EIC SCB Economic Intelligence Center. สืบค้นจาก [www.scb.co.th](http://www.scb.co.th), 9 เมษายน 2562.

เบ็ญจกั กามอรุณโชติ พิษณุตม์ ฤกษ์สุกสมพล ชงชาติ บวรธำรงชัย และพงศ์สันต์ พงศ์บางลี.

(ม.ป.ป.). ชุดหนังสือการสำรวจองค์ความรู้เพื่อปฏิรูปประเทศไทย แนวคิดภาษีที่ดินและทรัพย์สิน : กรณีศึกษาร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง. นนทบุรี : สำนักงานปฏิรูป (สปร.).

ประเสริฐ โห่ลั่วประดิษฐ์. “ปัญหาการจัดเก็บภาษีจากโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง.” รายงานการอบรมหลักสูตร ผู้พิพากษาผู้บริหารในศาลชั้นต้น รุ่นที่ 14. สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม. [www.library.coj.go.th](http://www.library.coj.go.th), 20 เมษายน 2562.

ปกิต แพร่ชินวงศ์. “ปัญหาในการนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาแทนที่ภาษีโรงเรือนและที่ดินและ  
ภาษีบำรุงท้องที่.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2552.

ปัญญาพร ทองเล็ก. การภาษีอากรธุรกิจ. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์บริษัทออฟเซ็ท, 2550.

บัณณ์ อนันนอภิบุตร. “นโยบายและมาตรการภาษีเพื่อความเป็นธรรมในการกระจายรายได้ :

ประสบการณ์จากต่างประเทศและแนวทางในการประยุกต์ใช้ในประเทศไทย.” โครงการวิจัย  
ของข้าราชการผู้มีผลสัมฤทธิ์สูง (High Performance and Potential System :HIPPS).

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2555.

ผลประสิทธิ์ ฤทธิรักษา. “การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินย้อนหลัง.” อุลพาห. เล่ม 2. ปีที่ 42.  
(2538) : 78 – 88.

ภาวิน ศิริประภานุกุล. ชุดหนังสือการสำรวจองค์ความรู้เพื่อปฏิรูปประเทศไทย ระบบภาษีเพื่อลด  
ความเหลื่อมล้ำ. นนทบุรี : สำนักงานปฏิรูป (สปร.).

ภาวดี เกิดทุ่งยั้ง. “วิเคราะห์ปัญหาการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน เปรียบเทียบร่างภาษีที่ดินและ  
สิ่งปลูกสร้าง.” วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหาร  
ศาสตร์, 2555.

ละเอียด ศรีล้อม. “ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินในประเทศไทย.”  
วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยพายัพ, 2553.

ลันดา อุตมะโกคิน. “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: ก้าวต่อไปของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของ  
ประเทศไทยอย่างมีประสิทธิภาพ.” จุดนิติ. (กันยายน – ตุลาคม 2553) : 64 – 71.

วดี แซ่เบ๊. (). ภาระภาษีของบุคคลที่มีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน. สารนิพนธ์นิติศาสตร  
มหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2547

วสุ สรรกานิด. “การตราบทบัญญัติเพื่อป้องกันการกลบเกลินภาษีอากรจากการทำสัญญา.”  
วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2552.

วิทยา เนติวิวัฒน์. สัญญาธุรกิจเพื่อภาษีอากร. พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน, 2540.

สาธิต ผ่องธัญญา ศศิญาภา จิรวุฒิกุล. “ทำความเข้าใจภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.” SCB Investment  
Center. www.scb.co.th, 8 มกราคม 2562.

สุณี อากเนย์เดโซ. “กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต.

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2545.

เสนีย์ ปราโมช ม.ร.ว. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ เล่ม 1 (ภาค 1-2)

พ.ศ. 2478. แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2505. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์อักษรสานส์, 2509.

สมคิด บางโม. ภาษีอากรธุรกิจ. กรุงเทพมหานคร : วิทพัฒนา, 2551.

สมชัย จิตสุชน อมรเทพ จาวะลา และชัยสิทธิ์ อนุชิตวรวงศ์. “มาตรการการคลังเพื่อความเป็นธรรมทางเศรษฐกิจและสังคม การวิเคราะห์ภาระภาษีทางตรงและทางอ้อม และการขยายฐานภาษี.” ในการปฏิรูปเศรษฐกิจเพื่อความเป็นธรรม : สัมมนาวิชาการประจำปี 2552. จัดโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร, 2552.

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. “ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.”

<http://www.fpo.go.th/>, 3 สิงหาคม 2561.

สำนักกรรมการ 1 สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา สภานิติบัญญัติแห่งชาติ. “รายงานการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมการการคลัง การธนาคารและสถาบันการเงิน สภานิติบัญญัติแห่งชาติ เรื่อง การพิจารณาศึกษาร่างกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.”

<https://www.senate.go.th/>, 13 เมษายน 2561.

สำนักกรรมการ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา. “รายงานของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ....” <https://www.senate.go.th/>, 9 เมษายน 2562.

สำนักกรรมการ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา. “รายงานผลการดำเนินการตามมาตรา 77 วรรค 2 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 เกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ....” <https://www.senate.go.th/>, 9 เมษายน 2562.

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. “สาระสำคัญของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.” <http://www.fpo.go.th/>, 30 ตุลาคม 2561.

สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา สภานิติบัญญัติแห่งชาติ. “เอกสารประกอบการพิจารณา ร่าง พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ....” <https://www.senate.go.th/>, 28 สิงหาคม 2561.

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. “ไขประเด็น พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับกฎหมายลูกรวม 19 ฉบับที่ต้องรู้.” HosingBiz วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน. ปีที่ 17. ฉบับที่ 67 : 3 – 9.

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. “ภาษี...เรื่องใกล้ตัวที่ไม่ควรมองข้าม.” K SME Analysis (สิงหาคม 2560).

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. “สัญญาเช่าที่ดินเป็นเวลา 99 ปี เป็นประโยชน์สำหรับประเทศไทยหรือไม่.” กอลดีเออร์ อินเทอร์เน็ต ชันแนล (กุมภาพันธ์ 2559).

อมรศักดิ์ พงศ์พิศุตม์. กลยุทธ์การวางแผนภาษีขั้นสูง (Advance Tax Planning and Strategy). พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร : ชวนพิมพ์ 50, 2556.

#### ภาษาต่างประเทศ

Ministry of Finance, Republic of China. Taxation in the Republic of China, 1990.

Philippine Presidential Decree No.464, 1974 ; Property Tax code and Compilation of Property Assessment Regulation: Tax Mapping, 1978.

Robert W. Mass. Tolley's Property Tax. Thirteenth Edition. Croydon, England : Tolley, 2000.

Rich M. Bird, Enid Slack. International Handbook of Land and Property Taxation. UK: Edward Elgar Publishing Limited.



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก  
สัญญาารูปแบบที่ 1





## สัญญาเช่าพื้นที่

## สัญญาเลขที่

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

เมื่อ

ระหว่าง

โดย

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ ซึ่ง  
จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า  
กระทรวงพาณิชย์ สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่ที่ เลขที่

โดย ผู้รับมอบอำนาจลงนามผูกพัน  
บริษัท ปรากฏตามหนังสือรับรอง สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า  
กระทรวงพาณิชย์ ที่ สจก. ลงวันที่ และหนังสือมอบอำนาจลงวันที่

ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารศูนย์ฝึกอบรม ชั้น ๕  
ตั้งอยู่เลขที่ ซึ่งเป็น  
กรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เพื่อใช้เป็นที่ตั้ง

และผู้ให้เช่า มีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าได้  
เช่าพื้นที่ดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

### ส่วนที่ ๑

### บททั่วไป

#### ข้อ ๑. ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่อาคารศูนย์ฝึกอบรม ชั้น ๕ จำนวน ๔๓๕  
(สี่ร้อยสามสิบห้า) ตารางเมตร พร้อมส่วนประกอบ เช่น เส้นทางเข้า - ออก ในสถานที่ของผู้ให้เช่า และ  
สิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องกับพื้นที่ดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามแบบรูปรายการ  
ผังบริเวณ แพลน และรายการประกอบแบบ ตามเอกสารแนบท้ายสัญญา ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า  
“ทรัพย์สินที่เช่า” เพื่อเป็นประโยชน์ในการเป็น

#### ข้อ ๒ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ารับรองว่า ทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่ามีสิทธินำออกให้เช่าได้  
โดยปราศจากการรอนสิทธิ หรือภาระผูกพัน หรือหนี้บุริมสิทธิใด ๆ

-๒-

## ข้อ ๓ การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพปกติดีและเหมาะสมแก่การที่ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ตามความมุ่งหมายในขณะทำสัญญาให้แก่ผู้เช่าตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๑ โดยผู้เช่าตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในข้อ ๑ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าไม่ได้

## ข้อ ๔ ระยะเวลาการเช่า

การเช่าตามสัญญานี้มีกำหนดระยะเวลา ๑๕ (สิบห้า) เดือน นับตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๑ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๒

ผู้เช่ามีสิทธิที่จะขอปรับลดระยะเวลาการเช่าและขอลดค่าเช่าตามระยะเวลาที่มีการเช่าจริง ในกรณีที่  
มีความจำเป็นที่ต้องย้ายที่ทำการไปสถานที่อื่นก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ จากผู้เช่ามิได้

## ข้อ ๕ ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน ในอัตราตารางเมตรละ ๕๐๐ บาท (ห้าร้อย) รวมเป็นเงินทั้งสิ้นเดือนละ ๒๑๗,๕๐๐.-บาท (สองแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาทถ้วน) โดยผู้เช่าจะชำระให้ผู้ให้เช่าภายใน ๒๐ (ยี่สิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าออกใบแจ้งหนี้ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ๑๕ (สิบห้า) ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระจนกว่าผู้เช่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

หากมีบุคคลใดมาก่อนการรบกวนขัดสิทธิของผู้เช่าในอันที่จะครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุข เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่ามาก่อน หรือในเวลาที่ทำสัญญาเช่าก็ดี เพราะความผิดของผู้ให้เช่าก็ดี หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเกิดการรอนสิทธิก็ดี หรือว่าทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือ เสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเกิดหนี้บุริมสิทธิไม่ว่ากรณีใด ๆ ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายประพฤติดัดสัญญา

## ข้อ ๖ คำมั่นจะให้เช่า

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้แล้ว หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ผู้เช่าเช่าต่อไปภายใต้เงื่อนไขการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ เว้นแต่อัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องตกลงกันใหม่ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์จะเช่าให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือก่อนสัญญาเช่าฉบับนี้จะสิ้นสุดไม่น้อยกว่า ๓๐ (สามสิบ) วัน

## ข้อ ๗ การบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง จะต้องแจ้งคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบตามสัญญานี้จะต้องเป็นหนังสือเท่านั้น หากได้ส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญา ณ ภูมิลำเนาตามที่ปรากฏในสัญญา ให้ถือว่าได้ส่งโดยชอบแล้ว

ข้อ ๘ การซ่อมแซมแก้ไขทรัพย์สินที่เช่า

ถ้าทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าได้จัดสร้างหรือติดตั้งไว้ชำรุดบกพร่อง ซึ่งเป็นการชำรุดบกพร่องมาก อาทิ ระบบอุปกรณ์ และครุภัณฑ์พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยมีใช้ความผิดหรือเกิดจากการใช้งานตามปกติของผู้เช่า บริวารของผู้เช่าหรือบุคคลภายนอกที่มาติดต่อราชการ เมื่อผู้เช่าได้แจ้งผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวให้กลับคืนดีภายในระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนด โดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการซ่อมแซมแก้ไขดังกล่าวทั้งหมด ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระเองทั้งสิ้น

ถ้าทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่องอย่างร้ายแรงถึงขนาดเป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องปราศจากการใช้และประโยชน์ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน และไม่สามารถทำให้กลับคืนดีได้ หรือการทำให้กลับคืนดีได้จะต้องใช้เวลานาน ผู้เช่ามีสิทธิบอกสัญญาได้

ถ้าความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องใด ๆ เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า อันเนื่องมาจากความผิดของผู้เช่า บริวารของผู้เช่าหรือบุคคลภายนอกที่มาติดต่อราชการให้นำเงื่อนไขตามวรรคหนึ่งและวรรคสองใช้บังคับกับผู้เช่าด้วยเช่นกัน

ข้อ ๙ การเรียกให้ชดใช้เงินค่าซ่อมแซมแก้ไขทรัพย์สินที่เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขทรัพย์สินที่เช่า ระบบอุปกรณ์ และครุภัณฑ์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในกำหนดเวลาตามสัญญาข้อ ๘ ผู้เช่ามีสิทธิเข้าดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขความชำรุดบกพร่องให้กลับคืนดีได้ด้วยตนเอง หรือจะว่าจ้างให้บุคคลภายนอก ทำการซ่อมแซมแก้ไขแต่ทั้งนี้ผู้ให้เช่าต้องให้ความเห็นชอบเป็นหนังสือก่อน และถ้าผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เป็นจำนวนเงินเท่าใด ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่าจนเต็มจำนวน โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปหักจากค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าในแต่ละเดือน จนกว่าจะครบถ้วน

ถ้าความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องมาจากความผิดของผู้เช่าหรือบริวารของผู้เช่าหรือบุคคลภายนอกที่มาติดต่อราชการให้นำเงื่อนไขตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับผู้เช่าด้วยเช่นกัน โดยผู้เช่าจะชำระเงินค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๒๐ (ยี่สิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้เช่า

ข้อ ๑๐ การชำระค่าฤชาธรรมเนียมและภาษีทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่ายินยอมที่จะเป็นผู้ชำระค่าฤชาธรรมเนียมการทำสัญญาเช่าและค่าภาษีอากรอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ รวมทั้งหนี้สินและความรับผิดชอบเกี่ยวกับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามกฎหมาย ทั้งที่เกิดขึ้นตามสัญญาที่กำหนดไว้ในกฎหมายนั้น ๆ และที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินอื่นที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุการเช่าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๑ การประกันภัยทรัพย์สินซึ่งอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าทำประกันวินาศภัยแก่ทรัพย์สินของผู้เช่า ซึ่งอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการประกันวินาศภัยนั้นทั้งสิ้น แต่ทั้งนี้ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการทำประกันวินาศภัยดังกล่าวด้วย

ส่วนที่ ๒

สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

ข้อ ๑๒ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าสาธารณูปโภค

ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าไฟฟ้า น้ำประปา และค่าสาธารณูปโภคอื่น ๆ จากการใช้ของผู้เช่าตามจำนวนหน่วยที่ใช้งาน และตามอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนดในเอกสารแนบท้ายสัญญา

ข้อ ๑๓ การตรวจดูทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าได้เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม โดยผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย ๓ (สาม) วันหรือตามเหตุจำเป็นเร่งด่วน และได้รับความยินยอมจากผู้เช่า

ข้อ ๑๔ การดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลง ดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่ผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ พร้อมทั้งแนบรายละเอียด แบบแปลนการดัดแปลงต่อเติม และได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือเสียก่อนแล้วเท่านั้น และบรรดาสิ่งดัดแปลงหรือต่อเติมที่เกิดขึ้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะรื้อถอนได้ทันทีที่สัญญานี้สิ้นสุดลงแต่ต้องไม่ทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยหากเป็นทรัพย์สินที่ติดตรึงตรากับอาคาร และการรื้อถอนจะทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าชดเชยใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๕ การรักษาความปลอดภัยและการรักษาความสะอาด

ผู้ให้เช่าจะต้องจัดให้มีการดูแลรักษาความสะอาด เก็บขยะมูลฝอย บำรุงรักษาสภาพแวดล้อม บริเวณพื้นที่ให้เช่า และบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ห้องน้ำ โถงลิฟต์ และบันได และจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยตลอด ๒๔ (ยี่สิบสี่) ชั่วโมง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า

ส่วนที่ ๓

การให้บริการ

ข้อ ๑๖ การให้บริการ

ผู้ให้เช่าตกลงจัดให้มีการบริการภายในอาคารศูนย์ฝึกอบรม ทางเข้า - ออกอาคาร ทางเดิน บันได และส่วนต่าง ๆ จัดไว้เพื่อประโยชน์ของผู้เช่า และผู้มาติดต่อกับผู้เช่า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ลิฟต์ ระบบปรับอากาศ ท่อน้ำไอเย็น ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบระบายอากาศ ฝ้าเพดาน โคมไฟแสงสว่าง พื้นที่กระเบื้องยางในอาคาร และสาธารณูปโภคอื่นสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่เชื่อมต่อเนื่องเข้าสู่พื้นที่ในบริเวณที่เช่าให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้งานตามแบบของผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงรับบริการดังกล่าว

ข้อ ๑๗ ค่าบริการไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์

ผู้ให้เช่าตกลงให้บริการแสงสว่างในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางและให้บริการน้ำหล่อเย็น เพื่อใช้สำหรับเครื่องปรับอากาศ พร้อมให้บริการบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศพื้นที่ส่วนกลางและระบบ สาธารณูปโภคได้จัดให้ตามสัญญาเช่า [รวมถึงการเปิด - ปิดลิฟต์ ในวันทำการปกติของราชการ ยกเว้นวันเสาร์ วันอาทิตย์และวันหยุดราชการ กรณีผู้เช่าประสงค์จะรับบริการมากกว่าเวลาดังกล่าว ผู้เช่า จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๒ (สิบสอง) ชั่วโมง โดยมีเงื่อนไขและอัตราค่าบริการ ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา]

ระบบโทรศัพท์ที่ใช้ในบริเวณที่เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้จัดหาและติดตั้ง โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้บริการโทรศัพท์ ตามอัตราที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา

ผู้เช่าจะชำระค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้า สำหรับแสงสว่างและเครื่องปรับอากาศ ในพื้นที่เช่าตามอัตราที่ตกลงกันในเอกสารแนบท้ายสัญญา

ผู้เช่าจะชำระค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้า และค่าสาธารณูปโภคอื่น ๆ ภายใน ๒๐ (ยี่สิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าออกใบแจ้งหนี้

ข้อ ๑๘ สถานที่จอดรถยนต์

ผู้ให้เช่าจะจัดหาสถานที่จอดรถยนต์ในบริเวณที่จอดรถของผู้ให้เช่าสำหรับผู้เช่าและผู้มาติดต่อราชการกับผู้เช่าใช้เป็นที่จอดรถยนต์ จำนวน ๑๐ (สิบ) คัน โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๙ การซ่อมแซมและบำรุงรักษา

ผู้ให้เช่าเป็นผู้ดูแลรักษาซ่อมแซมส่วนต่าง ๆ ของอาคารนอกเขตบริเวณที่เช่า ซึ่งมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับผู้เช่า เช่น ทางเดิน ทางเข้า บันได ลิฟต์ ห้องน้ำและส่วนอื่น ๆ ของอาคารให้อยู่ในสภาพใช้การได้ดีตลอดระยะเวลาการให้เช่า ในกรณีที่เกิดขัดข้องทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้งานได้ เมื่อได้รับแจ้งจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร็วด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง

ถ้าความชำรุดบกพร่องตามวรรคหนึ่ง เกิดขึ้นเนื่องมาจากความผิดของผู้เช่า บริวารของผู้เช่าหรือบุคคลภายนอกที่มาติดต่อราชการ ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซม แก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวทั้งหมดให้กลับคืนดีภายในระยะเวลาอันสมควร หรืออย่างช้าที่สุดภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับการบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการซ่อมแซม แก้ไขดังกล่าวทั้งหมดผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบเองทั้งสิ้น

ส่วนที่ ๔

ความระงับแห่งสัญญา

ข้อ ๒๐ ความระงับแห่งสัญญาเช่า

สัญญาเช่าฉบับนี้จะระงับสิ้นไปเฉพาะแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

๒๐.๑ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ ๔

๒๐.๒ ถ้าทรัพย์สินที่เช่าบุบสลายไปตามสภาพและอายุการใช้งานโดยปกติวิสัย หรือเกิดอัคคีภัยหรือภัยธรรมชาติ หรือทรัพย์สินที่เช่าบุบสลายหรือถูกทำลาย ไม่ว่าจะเพราะเหตุใด ๆ จนผู้เช่าพิจารณาเห็นว่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าให้ได้ประโยชน์ตามความมุ่งหมายในการเช่าสัญญา

๒๐.๓ หากผู้เช่าประพฤติดื้อขัดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่าตกลงจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขภายในกำหนดเวลาตามสมควรก่อน หากพ้นกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ดำเนินการแก้ไข ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงหรือผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงได้อีกส่วนหนึ่ง

๒๐.๔ หลังจากวันที่ลงนามในสัญญานี้ ให้เป็นสิทธิของคู่สัญญาที่จะบอกเลิกสัญญานี้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าได้ โดยต้องบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า ๒ (สอง) เดือน ซึ่งการคิดค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาข้อ ๕ ให้คิดโดยเฉลี่ยตามจำนวนวันที่เช่าในเดือนที่บอกเลิกสัญญา

๒๐.๕ ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาตามเหตุที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ วรรคสองและข้อ ๒๕

ข้อ ๒๑ การรื้อถอนขนย้าย

เมื่อสัญญาเช่าระงับสิ้นไปตามสัญญาข้อ ๒๐ ผู้เช่าและบริวารของผู้เช่าต้องออกไปจากทรัพย์สินที่เช่า และดำเนินการรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง โดยต้องไม่ทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าต้องปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยตามสมควร

ข้อ ๒๒ ข้อสงวนสิทธิของผู้ให้เช่า

ผู้เช่าทราบดีว่าได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ดังนั้น ผู้ให้เช่าจะไม่เข้าไปเพื่อถือการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนหรือเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุขหรือยกย้าย หรือทำลายทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิไม่รับผิดชอบในความเสียหายอย่างใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๒๓ คำรับรองของผู้เช่า

ผู้เช่าจะดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี สะอาด เรียบร้อยอย่างเช่น วิชาญชจะพึงปฏิบัติในการรักษาทรัพย์สินของตนด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ผู้เช่าขอรับรองว่า จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวน หรือกระทบกระเทือนต่อการใช้อาคารศูนย์ฝึกอบรมของพนักงาน ลูกจ้างของผู้ให้เช่า ผู้เช่ารายอื่นหรือบุคคลภายนอก ถ้ามีการกระทำดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้เช่าจะรีบดำเนินการให้ระงับการกระทำดังกล่าวโดยเร็ว หรือภายในเวลาที่ผู้เช่ากำหนด หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว หรือผู้เช่ายังไม่ระงับการกระทำผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ข้อ ๒๔ เอกสารแนบท้ายสัญญาต่อไปนี้จะถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

๒๔.๑ ผังบริเวณ , แพลน , รายการประกอบแบบ ๑ ชุด จำนวน ๑ แผ่น

๒๔.๒ อัตราค่าสาธารณูปโภคในการใช้พื้นที่ของ จำนวน ๓ แผ่น

ข้อ ๒๕ การพักการเช่า

ในกรณีที่ดินที่เช่าหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของพื้นที่เช่าไม่เหมาะสมต่อการเช่า โดยไม่สามารถใช้พื้นที่ปฏิบัติงานตามปกติได้หรือไม่สามารถเช่าออกได้ อันเนื่องมาจาก ไฟ น้ำ พายุ ลม เหตุการณ์ทางธรรมชาติเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดนอกเหนือการควบคุมของผู้ให้เช่า และมีได้เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตน เป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าได้ประโยชน์ตามความมุ่งหมาย ในการเช่าทำสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้และ/หรือผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าตามจำนวนเงินที่คิดเป็นสัดส่วนสำหรับพื้นที่เช่าที่ไม่เหมาะสมต่อการเช่า หรือไม่สามารถใช้เป็นทางเข้าหรือออกได้นับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว จนกว่าพื้นที่เช่าจะมีการปรับปรุงให้เหมาะสมต่อการเช่า และสามารถใช้เป็นทางเข้าหรือออกได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่ามีสิทธิที่จะบอกเลิกการเช่าในส่วนของพื้นที่เช่าที่ไม่เหมาะสมต่อการเช่าดังกล่าว และผู้ให้เช่าคืนเงินค่าเช่าตามสัดส่วนของพื้นที่เช่าที่ไม่ได้ใช้ให้ผู้เช่า โดยคำนวณจากระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือค่าปรับใด ๆ ทั้งสิ้น

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับและในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องร่วมกัน พิจารณาหาข้อยุติและถือปฏิบัติตามนั้น

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

(ลงชื่อ).....ผู้เช่า

(ลงชื่อ).....ผู้เช่า

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน

ภาคผนวก ข  
สัญญาารูปแบบที่ 2





## สัญญาเช่าพื้นที่ร้านค้า

อาคาร

สัญญานี้ทำที่ เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562 ระหว่าง  
โดย ผู้อำนวยการสำนักงาน ผู้รับมอบ  
อำนาจช่วงจาก ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ  
โดย ผู้รับมอบอำนาจ สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่  
ปรากฏตามหนังสือรับรองการจดทะเบียน  
บริษัท ออกให้ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 และหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 แนบท้าย  
สัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ร้านค้า อาคาร มีข้อความดังต่อไปนี้

### ข้อ 1. พื้นที่เช่า

1.1 ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของอาคาร ตั้งอยู่เลขที่  
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า “อาคาร”  
1.2 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ร้านค้า อาคาร  
บริเวณพื้นที่ชั้นที่ ห้องเลขที่ พื้นที่เช่า 18.55 (สิบแปดจุดห้าห้า) ตารางเมตร ชั้นที่ ห้อง  
เลขที่ พื้นที่เช่า 18.41 (สิบแปดจุดสี่หนึ่ง) ตารางเมตร และชั้นที่ ห้องเลขที่ พื้นที่  
เช่า 14.93 (สิบสี่จุดเก้าสาม) ตารางเมตร รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด 51.89 (ห้าสิบเอ็ดจุดแปดเก้า) ตารางเมตร ปรากฏ  
ตามแผนผังและแบบแปลนพื้นที่เช่า เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 และ 2 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “พื้นที่  
เช่า”)

### ข้อ 2. วัตถุประสงค์การเช่า

ในการทำสัญญานี้ ผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้พื้นที่เช่า เพื่อประกอบกิจการประเภท  
โดยใช้ชื่อ ในการประกอบกิจการว่า และจำกัดสินค้าและบริการเฉพาะ  
เท่านั้น

### ข้อ 3. กำหนดระยะเวลาการเช่า

สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 (สาม) ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 และสิ้นสุด  
วันที่ 30 มิถุนายน 2565

#### ข้อ 4. อัตราค่าเช่า และวิธีการชำระค่าเช่า

##### 4.1 อัตราค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยกำหนดชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายในวันที่ 5 (ห้า) ของทุกเดือน ในอัตราเดือนละ 32,000.- บาท (สามหมื่นสองพันบาทถ้วน)

อนึ่ง หากผู้เช่าได้เริ่มประกอบกิจการก่อนครบกำหนดระยะเวลาการตกแต่งแล้วเสร็จไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่านับแต่วันเริ่มประกอบกิจการเป็นต้นไป

##### 4.2 วันเริ่มชำระค่าเช่า

4.2.1 ผู้เช่าที่ได้รับสิทธิในระยะเวลาการตกแต่งพื้นที่เช่าตามข้อ 6. ให้เริ่มชำระค่าเช่าในเดือนแรกนับถัดจากวันครบระยะเวลาตกแต่งพื้นที่เช่าเป็นต้นไป

4.2.2 ผู้เช่าที่ทำสัญญาค้ำประกันสัญญาเดิมหรือรับโอนสิทธิจากสัญญาเดิม หรือผู้เช่าที่ไม่ได้รับสิทธิในระยะเวลาทำการตกแต่งพื้นที่เช่า ให้เริ่มชำระค่าเช่าเดือนแรกนับตั้งแต่วันที่เริ่มกำหนดระยะเวลาเช่า ดังระบุในข้อ 3. เป็นต้นไป เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นอย่างอื่น

##### 4.3 วิธีการชำระค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงนำเงินค่าเช่า รวมทั้งเงินอื่นใดตามสัญญานี้ไปชำระให้ผู้ให้เช่า ณ หรือชำระด้วยวิธีการใด ๆ ซึ่งผู้ให้เช่าได้เปิดโอกาสให้ผู้เช่าชำระด้วยวิธีการนั้นๆ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่เตือน หรือทวงถามให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า หรือหนี้เงินตามสัญญา หากผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าได้แจ้งเตือนหรือทวงถามให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า มิให้ถือว่าเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกพิทกอนหน้าที่ของผู้เช่าดังกล่าวข้างต้นแต่อย่างใด

#### ข้อ 5. เงินประกันสัญญา

ในขณะที่ทำสัญญานับนี้ ผู้เช่าตกลงส่งมอบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา ในวงเงิน 128,000.- บาท (หนึ่งแสนสองหมื่นแปดพันบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อเป็นเงินประกันว่าผู้เช่าจะปฏิบัติตามสัญญาหรือข้อตกลงใดๆที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ หากผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาหรือข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกเอาค่าเสียหายหรือหนี้เงินใดๆ โดยมีสิทธิริบเงินประกันทั้งหมดหรือหักเงินจากเงินประกันสัญญาดังกล่าวได้ทันที และหากปรากฏว่าค่าเสียหายหรือหนี้เงินเกินกว่าเงินประกันแล้ว ผู้เช่าจะต้องนำเงินมาชำระเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ถ้าวงเงินประกันข้างต้นลดลงไปไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้เช่านำเงินประกันมาเพิ่มเติมจนครบวงเงินข้างต้นภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ในกรณีข้อสัญญามีได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันสัญญาให้แก่ผู้เช่า (โดยไม่มีดอกเบี้ย) ภายหลังจากหักค่าเสียหายหรือค่าปรับอื่นใดที่เกิดขึ้นจริง ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าและผู้เช่าพ้นจากความผูกพันตามสัญญาเช่านี้และสัญญาอื่นระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าทั้งหมด

ข้อ 6. การส่งมอบพื้นที่เช่า

ผู้ให้เช่าจะส่งมอบพื้นที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่าตกลงรับมอบพื้นที่เช่าในวันเริ่มกำหนดระยะเวลาการเช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้เข้าทำการตกแต่งพื้นที่เช่าให้แล้วเสร็จในวันที่ - ซึ่งผู้ให้เช่าได้จัดเตรียมพื้นที่และอุปกรณ์งานระบบภายในพื้นที่เช่า รายละเอียดปรากฏตามข้อมูลงานระบบที่เตรียมไว้ให้กับลูกค้า เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ทั้งนี้ ก่อนการทำสัญญา ผู้เช่าได้เข้าตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ของพื้นที่เช่าและอุปกรณ์งานระบบภายในพื้นที่เช่า โดยถูกต้องครบถ้วนแล้ว ซึ่งผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิหรือเพื่อความชำรุดบกพร่องในพื้นที่เช่า และไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าได้ทำสัญญานี้ต่อเนื่องกับสัญญาเช่าเดิมหรือวันรับโอนสิทธิจากสัญญาเดิม ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับพื้นที่เรียบร้อยแล้วในวันเริ่มสัญญานี้ เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นอย่างอื่น

ข้อ 7. การตกแต่งภายในพื้นที่เช่า

7.1 เมื่อผู้เช่าได้รับมอบการครอบครองพื้นที่เช่า ผู้เช่ามีสิทธิเข้าตกแต่งภายในพื้นที่เช่าได้ ต่อเมื่อดำเนินการดังต่อไปนี้ครบถ้วนแล้ว

7.1.1 เสร็จแบบการตกแต่งและแบบผังส้วม ได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าเรียบร้อยแล้ว

7.1.2 วางเงินประกันการตกแต่งพื้นที่เช่าตามอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนด

7.1.3 จัดตั้งสำนักงานกรรมธรรม์ประกันภัยระหว่างการตกแต่งพื้นที่เช่า โดยมูลค่าการประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงมูลค่าทรัพย์สินในพื้นที่เช่า และวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการตกแต่งทั้งหมดให้แก่ผู้ให้เช่า

7.2 ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามคู่มือการตกแต่งพื้นที่เช่า (Shop Decoration Guide) ที่ผู้ให้เช่าจัดให้มีขึ้นซึ่งมีอยู่ในปัจจุบันหรืออนาคต โดยผู้ให้เช่าสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมตลอดอายุสัญญานี้

7.3 ผู้เช่าขอให้คำรับรองว่า การปรับปรุงตกแต่งพื้นที่เช่าดังกล่าว ตามแบบของผู้เช่าเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ มติ หรือคำสั่งใดตามกฎหมายโดยถูกต้องและไม่ทำให้เกิดความเสียหายใดๆแก่ตัวอาคาร ถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้น ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นเองทั้งสิ้น

หากการตกแต่งหรือกระทำใดๆภายในพื้นที่เช่าข้างต้น ไม่เป็นไปตาม กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ มติ หรือคำสั่งใด ตามกฎหมาย โดยถูกต้อง และเจ้าพนักงานมีคำสั่งให้ดำเนินการรื้อถอนหรือ แก้ไข หรือกระทำประการใด ให้ถูกต้องตามบทบัญญัติของกฎหมาย ผู้เช่าต้องรีบดำเนินการให้เป็นไปตามคำสั่งโดยเร็ว โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว

7.4 บรรดาสິงที่ตกแต่งและ/หรือปรับปรุงที่ติดตั้งตรงกับพื้นที่เช่าซึ่งไม่สามารถจะเคลื่อนย้ายได้โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่พื้นที่เช่านั้น ไม่ว่าจะเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ให้คงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าในระหว่างที่สัญญาเช่านี้มีผลบังคับ

7.5 การลงทุนตกแต่ง หรือกระทำใดๆ ภายในพื้นที่เช่านั้นถือเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าเอง ไม่ถือเป็นค่าตอบแทนพิเศษนอกเหนือสัญญาเช่าปกติแต่ประการใด และผู้เช่าจะต้องรื้อถอนสิ่งตกแต่งพร้อมปรับพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิม ในวันสิ้นสุดสัญญา โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกเงินค่าตกแต่ง ดัดแปลง หรือส่วนที่เพิ่มเติมใดๆในพื้นที่เช่า ตลอดจนค่ารื้อถอนการตกแต่ง กับผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

7.6 การดำเนินการใด ๆ หากไม่เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ให้ถือเป็นการละเมิดและผิดสัญญาเช่า ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ ให้ถูกต้อง และผู้เช่าจะต้องชำระค่าปรับในอัตราวันละ 1 (หนึ่ง) เท่าของค่าตอบแทนการเช่าทั้งหมดต่อเดือนเฉลี่ยเป็นรายวัน โดยจะต้องไม่น้อยกว่าอัตราวันละ 5,000.- บาท (ห้าพันบาทถ้วน) นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าตรวจพบและมีหนังสือแจ้งให้ทราบแล้ว จนถึงวันที่ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิม ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่านี้

#### ข้อ 8. การตัดแปลง ต่อเติมพื้นที่เช่า

เมื่อผู้เช่าได้ดำเนินการตกแต่งพื้นที่เช่าตามข้อ 7. เรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าจะทำการตัดแปลง ต่อเติม ปรับปรุง รื้อถอน ก่อสร้าง หรือกระทำการใดๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนภายในพื้นที่เช่าไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือและปฏิบัติตามเงื่อนไขของผู้ให้เช่า

#### ข้อ 9. วันและเวลาทำการปกติ

9.1 ผู้เช่าจะต้องเปิดและปิดทำการตามกำหนดเวลาทำการปกติของอาคาร ตั้งแต่เวลา 10.00 น ถึงเวลา 22.00 น.ของทุกวัน ทั้งนี้ เวลาเปิด-ปิดทำการดังกล่าว ผู้ให้เช่าอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสม

9.2 ผู้เช่าจะต้องไม่หยุดดำเนินการเกินกว่า 3 (สาม) วันใน 1 (หนึ่ง) ปี โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร เว้นแต่เป็นวันหยุดตามประเพณีของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าหยุดดำเนินการเกินกว่าระยะเวลาที่ระบุไว้นี้จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน มิฉะนั้น ผู้เช่าจะต้องชำระค่าปรับในอัตราวันละ 5,000.- บาท (ห้าพันบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่า

#### ข้อ 10. ค่าธรรมเนียม และภาษี

##### 10.1 ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษี โรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีที่เรียกเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้ให้เช่าเต็มตามจำนวนเงินที่เจ้าพนักงานประเมินภาษีเรียกเก็บจากผู้ให้เช่า ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าครอบครองพื้นที่เช่า จนถึงวันที่ส่งมอบพื้นที่เช่าคืนแก่ ผู้ให้เช่าเสร็จเรียบร้อย โดยให้ชำระให้กับผู้ให้เช่าภายในวันที่ได้ระบุไว้ในใบแจ้งหนี้ ตามอัตราค่าภาษีที่เจ้าพนักงานประเมินภาษีประเมินล่าสุด

ทั้งนี้ หากค่าภาษีต้องชำระจริงมีจำนวนมากกว่าที่ผู้เช่าได้นำส่งไว้ ผู้เช่าตกลงชำระเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ได้ระบุไว้ในใบแจ้งหนี้

##### 10.2 ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นๆ

ผู้เช่าตกลงชำระภาษีอากร ภาษีสิ่งแวดล้อม หรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่รัฐเรียกเก็บเกี่ยวกับพื้นที่เช่า (หากมี) รวมถึงภาษีอื่นในลักษณะเดียวกัน ไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดก็ตามที่มีกฎหมายให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมในอนาคต ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าครอบครองพื้นที่เช่า จนถึงวันที่ส่งมอบพื้นที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าเสร็จเรียบร้อย

หน้าที่และความผูกพันของผู้เช่าดังกล่าวข้างต้นนี้มีอยู่ตลอดถึงเวลาที่ทำการส่งมอบพื้นที่เช่าคืน

11.7 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าสาธารณูปโภคอื่นในพื้นที่เช่าตั้งแต่วันที่ได้รับมอบการครอบครองพื้นที่เช่าจากผู้ให้เช่าจนถึงวันที่ส่งมอบพื้นที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าคงค้างชำระหนี้ดังกล่าวภายหลังส่งมอบพื้นที่เช่าคืนแล้ว หากผู้ให้เช่าหรือบุคคลที่ได้เช่าพื้นที่เช่านี้ได้ชำระหนี้ค้างชำระดังกล่าวแทนผู้เช่าแล้ว ให้ผู้ให้เช่าหรือบุคคลดังกล่าว มีสิทธิเรียกเงินที่ได้ชำระแทนไปนั้นคืนจากผู้เช่าได้ทั้งหมด พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีของต้นเงินที่ชำระหนี้แทนดังกล่าว นับแต่วันที่ได้ชำระเงินนั้น

11.8 ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำการ หรืออนุญาตให้มีการติดตั้งเครื่องมืออุปกรณ์ หรือเครื่องจักร ตลอดจนสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 300 (สามร้อย) กิโลกรัม ต่อหนึ่งตารางเมตร โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะระบุน้ำหนัก กำหนดสถานที่ที่จะติดตั้ง และวิธีการติดตั้งตามความเหมาะสม

11.9 ผู้เช่าจะไม่วางหรือติดตั้ง หรือปล่อยให้วัสดุ อุปกรณ์ หรือส่วนของสิ่งใดสิ่งหนึ่งล้ำออกมาภายนอกพื้นที่เช่า หรือวางหรือติดตั้งสิ่งดังกล่าวบนทางเดินในอาคาร ระเบียง บันได หรือ ณ ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารนอกพื้นที่เช่า ตลอดจนไม่ติดตั้งหรือติดตั้งวัสดุอุปกรณ์บริเวณอื่นที่เป็นผนังกระจกของพื้นที่อาคารเว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อน

11.10 ผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือแก่ผู้ให้เช่าสำหรับมาตรการความปลอดภัยต่างๆ สำหรับอาคารเช่น การซ่อมหนีไฟ การซ่อมอพยพหนีไฟ แผ่นดินไหว และอื่นๆ

11.11 ผู้เช่าจะต้องใช้สิทธิ์ของตนของ สำหรับขนส่งของ อุปกรณ์และเครื่องใช้ และตลอดระยะเวลาที่เช่าจะไม่ใช้สิทธิ์โดยสารเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว

11.12 ผู้เช่ามีสิทธิใช้พื้นที่เฉพาะภายในพื้นที่เช่าเท่านั้น ในส่วนผนังด้านนอกพื้นที่เช่าถือว่าเป็นสิทธิของผู้ให้เช่า โดยการติดตั้งป้ายชื่อร้าน แผ่นข้อความ ป้ายโฆษณาหรือป้ายใดๆ ที่แสดงต่อสาธารณชนจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อน แม้ว่าป้ายดังกล่าวจะอยู่ในพื้นที่เช่าก็ตาม หากฝ่าฝืนผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าถอดถอนป้ายที่มีได้รับอนุญาตนั้นออกเสีย หรือนำเอาออกไปได้ทันที โดยไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือสูญหายใดๆ ไม่ว่ากรณีใดทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด

11.13 ผู้เช่าจะต้องดูแลรักษาความสะอาดภายในพื้นที่เช่า บ่อพักไขมันและบริเวณภายนอกที่ต่อเนื่องกับพื้นที่เช่าไม่ให้สกปรกครุกรัง ไม่ทิ้งขยะมูลฝอย น้ำโสโครก ของที่ไม่ใช้แล้วหรือสิ่งปฏิกูลใดๆ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องนำไปใส่ภาชนะหรือสถานที่ที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้

11.14 ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนดและข้อบังคับทั้งปวงที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้บังคับแก่ผู้เช่าไม่ว่าในขณะนี้หรือในภายหน้า รวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมของระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนดและข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าจะประกาศใช้บังคับต่อไป รวมทั้งจะต้องไม่ให้ถูกอ้าง หรือบิรวารของผู้เช่าหรือบุคคลอื่นใดฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าว

11.15 ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบและค่าใช้จ่ายสำหรับความรับผิดชอบและค่าใช้จ่ายทั้งปวงอันเกี่ยวกับอุบัติเหตุ ความเจ็บป่วย สูญหาย เสียชีวิต หรือความเสียหายใดๆ ต่อบุคคล ทรัพย์สิน หรือสิทธิประโยชน์ใดๆ ซึ่งเกิด ในหรือจากพื้นที่เช่าหรือเป็นผลของสภาพของพื้นที่เช่า หรือการดำเนินงานในพื้นที่เช่าทั้งสิ้น

11.16 ผู้เช่าจะต้องใช้พื้นที่เช่าโดยสุจริต และรักษาไว้ซึ่งสภาพลักษณะที่ติดของผู้ให้เช่า และจะไม่ ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือกิจการที่ผู้ให้เช่ากำหนดเป็นกิจการต้องห้ามในภายในพื้นที่เช่า

11.17 ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำการ หรืออนุญาตให้มีการละเมิดลิขสิทธิ์ เครื่องหมายการค้า ลิขสิทธิ์ ครอบครองงานอื่นๆ ที่ได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญาภายในพื้นที่เช่า หากมีการละเมิด ขบพญูติกฎหมายดังกล่าว ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบการละเมิดขบพญูติกฎหมายนั้นๆ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิ บอกละเมิดสัญญาเช่า รวมทั้งเรียกค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นได้ทั้งสิ้น

11.18 ผู้เช่ามีหน้าที่ปรับปรุงตกแต่งพื้นที่เช่าให้ทันสมัย สวยงาม อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ครั้ง ภายใน ระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่านี้ ค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น โดยให้ผู้เช่านำส่งแบบการตกแต่งปรับปรุง ให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อพิจารณา ก่อนเริ่มดำเนินการ และต้องปฏิบัติตามคู่มือการตกแต่งพื้นที่เช่า (Shop Decoration Guide) ที่ผู้ให้เช่าจัดทำขึ้น

11.19 ผู้เช่าและบริวารมีหน้าที่ต้องรักษาและส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รวมถึงไม่กระทำการใด ๆ ที่มีเจตนาร้ายหรือเป็นปรปักษ์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

## ข้อ 12. การประกันภัย

12.1 ผู้ให้เช่าเป็นผู้จัดทำสัญญาประกันภัยภายในอาคาร (ไม่รวมทรัพย์สินของผู้เช่า) โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ และถือกรรมธรรม์ประกันภัยเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าฉบับนี้ และผู้เช่าจะไม่กระทำการใดอันเป็นการกระทำใดอันเป็นเหตุให้การประกันภัยอาคารตกเป็นโมฆะ หรือถูกยกเลิก หรือถูกเรียกเบี้ยประกันภัยสูงขึ้น

อนึ่ง ถ้าเกิดอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น (ไม่ใช่กรณีที่เป็นความผิดของผู้เช่าหรือตัวแทน หรือลูกจ้างหรือบุคคลที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบร่วมด้วย) ซึ่งทำความเสียหายแก่พื้นที่เช่าแต่เพียงบางส่วน และพื้นที่เช่าอยู่ในสภาพที่จะซ่อมแซมปรับปรุงให้อยู่ในสภาพปกติได้ ผู้ให้เช่าจะทำการซ่อมแซมปรับปรุงให้ ภายในวงเงินที่ได้รับชดใช้จากบริษัทประกันภัย และถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะให้มีการซ่อมแซมปรับปรุงใน วงเงินที่สูงกว่าที่ได้รับชดใช้จากบริษัทประกัน ผู้เช่าจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มเติมนั่นเอง

12.2 ผู้เช่าจะต้องชำระเบี้ยประกันภัยโดยเฉลี่ยตามพื้นที่เช่าต่อตารางเมตรภายในวันที่ผู้ให้เช่า กำหนด ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าครอบครองพื้นที่เช่า จนถึงวันที่ส่งมอบพื้นที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าเสร็จเรียบร้อย

## ข้อ 13. การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

13.1 การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนจะกระทำมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนด

13.2 การกระทำในลักษณะต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเช่าช่วง และการโอนสิทธิ ที่ต้องปฏิบัติตามข้อ 13.1

(1) การทำสัญญาให้บุคคลอื่นได้รับประโยชน์จากการใช้พื้นที่เช่า โดยผู้เช่าได้รับเงินตอบแทนไม่ว่าจะเป็นในรูปแบบสัญญาลักษณะใด เช่นการทำสัญญาร่วมทุนทำกิจการ สัญญาให้บริการ สัญญาให้ใช้ทรัพย์สินอย่างหนึ่งอย่างใด

(2) ทำนิติกรรมอำพราง หรือ กระทำการในลักษณะทำนองเดียวกัน ซึ่งรวมถึง การจัดแบ่งสัดส่วนพื้นที่หรือให้บุคคลอื่นมาร่วมค้าขายหรือประกอบธุรกิจใด ๆ ในพื้นที่เช่า เช่น การให้ผู้อื่นมาร่วมค้าโดยการให้เช่าตู้จำหน่ายสินค้า หรือ ให้เช่าราวแขวนสินค้าหรือลักษณะอื่นทำนองเดียวกัน เป็นต้น

(3) ในกรณีเป็นนิติบุคคล หากมีการ โอนกิจการ หรือปรับโครงสร้างกรรมการบริษัท หรือโครงสร้างผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ) เว้นแต่กรณีเป็นบริษัทมหาชน

13.3 การได้รับอนุญาตเช่าช่วงจากผู้ให้เช่านั้น ให้ผู้เช่าช่วงถือเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าซึ่งผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บหนี้ค้างชำระได้ทั้งผู้เช่าและผู้เช่าช่วง

13.4 หากผู้เช่าฝ่าฝืนข้อสัญญานี้ ให้สัญญาเช่านี้สิ้นสุดและให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกเก็บเงินโดยตรงจากผู้เช่าช่วงหรือผู้รับ โอนสิทธิ หรือผู้ประกอบการจริง หรือผู้ใช้ประโยชน์ภายในพื้นที่เช่าได้ทันที รวมถึงทำสัญญาเช่าพื้นที่เช่านี้กับบุคคลดังกล่าวด้วยก็ได้ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิในการเรียกค่าเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นทั้งหมดจากผู้เช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ผู้เช่าตกลงสละสิทธิหรือพันธกรณีใดทั้งหมดที่มีต่อผู้เช่าช่วง หรือผู้รับ โอนสิทธิหรือผู้ประกอบการในพื้นที่เช่าตามสัญญาที่ได้ทำขึ้นระหว่างกันทั้งหมด

#### ข้อ 14. การตรวจตราพื้นที่เช่า

ผู้ให้เช่ามีสิทธิให้ผู้เจ้าหน้าที่หรือตัวแทนเข้าไปในพื้นที่เช่าในเวลาทำการปกติของอาคาร โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า เพื่อตรวจตราพื้นที่เช่าและการปฏิบัติตามสัญญา เว้นแต่กรณีฉุกเฉินหรือมีความจำเป็นเร่งด่วน (รวมทั้งนอกเวลาทำการ) โดยผู้เช่าและบริวารต้องอำนวยความสะดวกให้แก่เจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของผู้ให้เช่า

อนึ่ง ในระหว่างระยะเวลา 6 (หก) เดือน ก่อนหน้าวันที่สัญญาสิ้นสุดหรือไม่มีการต่อสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดประกาศให้ผู้เช่าในบริเวณพื้นที่เช่า และนำบุคคลซึ่งจะเข้ามาทำการเช่า พื้นที่เช่า ไปตรวจดูสภาพของพื้นที่เช่าได้ในเวลาทำการปกติ โดยผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกให้แก่เจ้าหน้าที่หรือตัวแทนของผู้ให้เช่า

#### ข้อ 15. การปฏิบัติผิดสัญญาและค่าปรับ

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระเงินค่าเช่า หรือเงินอื่นใดในสัญญา หรือปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือแม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด โดยผู้เช่าได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากผู้ให้เช่าแล้วยังไม่ชำระเงินที่ค้าง หรือไม่แก้ไขความคิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที แต่ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่ายังไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ให้ผู้ให้เช่ามีอำนาจดำเนินการคงต่อไป

15.1 ผู้เช่าจะขอใช้เงินประกันตามข้อ 5. แทนการชำระค่าบริการส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภค หรือขอหักชำระเงินคงค้างตามสัญญานี้ไม่ได้

15.2 บรรดาเงินใดๆ ที่ผู้เช่าชำระมาแล้วไม่มีสิทธิเรียกคืน และมีสิทธิเรียกดอกเบี้ยคิดนับในอัตรา ร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีของต้นเงินที่ค้างชำระ นับแต่วันถัดจากวันชำระครบถ้วน หรือตามอัตรา ดอกเบี้ยที่ผู้ให้เช่าประกาศกำหนดและแจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ

15.3 ระวังการให้บริการ ไฟฟ้า น้ำหล่อเย็นของเครื่องปรับอากาศ น้ำประปา และอื่นๆ ที่ให้บริการ ภายในพื้นที่เช่าได้ทันที โดยการระวังให้บริการของผู้ให้เช่านั้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ หรือ ค่าขาดกำไรจากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

15.4 เรียกให้ชำระค่าปรับในอัตราวันละ 2 (สอง) เท่าของค่าตอบแทนการเช่าทั้งหมดต่อเดือนเฉลี่ย เป็นรายวัน โดยไม่น้อยกว่าอัตราวันละ 5,000.- บาท (ห้าพันบาทถ้วน) จนกว่าผู้เช่าจะแก้ไขและดำเนินการปฏิบัติ ตามสัญญาให้ถูกต้อง

15.5 ใช้สิทธิยึดหน่วงในบรรดาทรัพย์สินของผู้เช่าที่กระทำความผิดสัญญาหรือใช้ประโยชน์นอก พื้นที่เช่า โดยไม่ได้รับอนุญาตจนกว่าผู้เช่าจะชำระค่าปรับและปฏิบัติ โดยถูกต้องตามสัญญา

ทั้งนี้ การใช้สิทธิตามข้อ 15.1 ถึง 15.5 นั้น ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที

#### ข้อ 16. การสิ้นสุดของสัญญา

สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงทันที เมื่อเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

##### 16.1. กรณีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

(ก) สัญญาทุกข้อถือเป็นสาระสำคัญ ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือแม้แต่ส่วน หนึ่งส่วนใด เมื่อผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวเป็นหนังสือต่อผู้เช่าแล้ว และผู้เช่าไม่แก้ไขความผิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที และบรรดาเงินค่าเช่าหรือเงินอื่นใด ที่ผู้เช่าได้ชำระไปแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าทั้งหมด โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องคืน

(ข) ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องมี หนังสือแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน กรณีนี้ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันตามข้อ 5. ของสัญญาเช่าฉบับนี้ และบรรดาเงินค่าเช่า หรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้แล้วผู้เช่า ไม่มีสิทธิเรียกคืน รวมทั้งมีสิทธิริบเงินประกันตามสัญญาการให้บริการพื้นที่เช่า และสาธารณูปโภคทั้งหมด ทั้งนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดจนถึงวันที่พ้นจากความผูกพันตามสัญญานี้หรือสัญญา อื่นที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่า

(ค) ในกรณีที่ผู้เช่าทอดทิ้งพื้นที่เช่าทั้งหมด หรือส่วนใหญ่ให้อยู่ในลักษณะปราศจากการ ครอบครอง หรือปราศจากการทำประโยชน์เป็นระยะเวลาเกินกว่า 7 (เจ็ด) วันติดต่อกัน โดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าได้

16.2 กรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลงทันที โดยมีต้องมีการบอกกล่าวแต่อย่างใด

(ก) เมื่อครบกำหนดสิ้นสุดตามอายุการเช่าของสัญญาฉบับนี้ โดยมิได้มีการต่ออายุสัญญาเช่า

(ข) เมื่อผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือมีคำพิพากษาให้ล้มละลาย

(ค) ในกรณีเกิดอัคคีภัย หรือภัยพิบัติอย่างอื่นซึ่งทำความเสียหายแก่อาคารหรือพื้นที่เช่าทั้งหมด หรือแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดจนไม่เหมาะสมที่จะใช้พื้นที่เช่าอีกต่อไป



(ง) ในกรณีที่ทางราชการเวนคืนที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารของผู้ให้เช่าทั้งหมดหรือแต่ส่วนใดจนไม่เหมาะสมที่จะใช้พื้นที่เช่าต่อไป

(จ) ในกรณีที่สัญญาการให้บริการพื้นที่เช่า และสาธารณูปโภค ซึ่งได้ทำโดยคู่สัญญาเดียวกันนี้สิ้นสุดลง โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยปริยายด้วย ผู้เช่าไม่มีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆจากผู้ให้เช่า

#### ข้อ 17. ผลภายหลังสัญญาสิ้นสุด

เมื่อสัญญาจะจบลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกัน ดังนี้

##### 17.1 หนี้ค้างชำระ

บรรดาเงินใดๆ ที่ผู้เช่าชำระแล้ว ไม่มีสิทธิเรียกคืน และผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าชำระหนี้ที่ค้างชำระตลอดจนดอกเบี้ยทั้งหมด และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันตามที่ระบุในข้อ 5. ของสัญญานี้ และมีสิทธิริบเงินประกันตามสัญญาการให้บริการพื้นที่เช่าและสาธารณูปโภคทั้งหมด รวมทั้งมีสิทธิเรียกค่าเสียหายในส่วนที่เกินจากเงินประกันสัญญาทั้งหมด (หากมี)

##### 17.2 การส่งมอบคืนพื้นที่เช่า

ผู้เช่าจะต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากพื้นที่เช่าภายในระยะเวลาที่สัญญานี้สิ้นสุดลงพร้อมทั้งปรับปรุงพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมที่ผู้ให้เช่าจัดให้มีในวันส่งมอบพื้นที่เช่า ตามข้อ 6. โดยผู้เช่าจะต้องทำเป็นหนังสือและส่งมอบคืนกุญแจให้แก่ผู้ให้เช่าในวันดังกล่าวให้เรียบร้อย หากผู้เช่าไม่ดำเนินการให้ถูกต้องให้ถือว่าผู้เช่ายังคงครอบครองพื้นที่เช่าอยู่ และผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าปรับในอัตราวันละ 3 (สาม) เท่าของค่าตอบแทนการเช่าทั้งหมดต่อเดือนเฉลี่ยเป็นรายวัน โดยไม่น้อยกว่าอัตราวันละ 5,000.- บาท (ห้าพันบาทถ้วน) นับแต่วันที่สัญญาเช่าระงับจนถึงวันที่ผู้เช่าส่งมอบพื้นที่เช่าคืนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆที่เกิดขึ้นจากการปรับพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิมจากผู้เช่า .

##### 17.3 การเข้าครอบครองพื้นที่เช่า

กรณีผู้เช่าไม่ส่งมอบคืนพื้นที่เช่าตามข้อ 17.2 นอกจากสิทธิการเรียกค่าปรับแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองพื้นที่เช่าได้ด้วยตนเอง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิคัดค้าน หรือเรียกค่าเสียหาย หรือดำเนินการตามกฎหมายกับผู้ให้เช่าแต่ประการใด กล่าวคือ

ก) ให้ถือว่าสิทธิครอบครองพื้นที่เช่ากลับคืนสู่ผู้ให้เช่าในทันที

ข) ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะทำลายสิ่งกีดขวางประตู หรือกุญแจ และเคลื่อนย้ายทรัพย์สินต่าง ๆ ออกจากพื้นที่เช่าโดยผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการขนย้าย และ/หรือ เก็บรักษาทรัพย์สินนั้น

ค) ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะล็อกประตู ปัดกั้นหรือกระทำการใดๆเพื่อห้ามมิให้ผู้เช่าเข้าไปในพื้นที่เช่า

ง) ผู้ให้เช่ามีสิทธิระงับการให้บริการ ไฟฟ้า น้ำหล่อเย็นของเครื่องปรับอากาศ น้ำประปา โทรศัพท์ และอื่นๆ ที่ให้บริการภายในพื้นที่เช่าได้ทันที โดยการระงับการให้บริการของผู้ให้เช่านั้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ หรือค่าขาดกำไรจากผู้ให้เช่าแต่อย่างใด

จ) ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าได้ในทันที ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าใช้สิทธิเข้าครอบครองพื้นที่เช่า ให้สิทธิการเรียกค่าปรับคงมีถึงวันที่ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองพื้นที่แล้ว

#### 17.4 สิทธิยึดหน่วงทรัพย์สิน

กรณีผู้เช่าไม่ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าให้ถูกต้อง บรรดาทรัพย์สินที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือเสียหายของทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดหน่วงทรัพย์สินดังกล่าว โดยสามารถขนย้ายเพื่อการจำหน่ายทรัพย์สินนั้น เพื่อการชำระหนี้ทั้งหมดตามสัญญา โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมด

#### 17.5 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าแล้ว หากปรากฏมีทรัพย์สินใดๆ คงอยู่ในพื้นที่เช่าให้ถือว่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที โดยไม่มีค่าใช้จ่ายหรือค่าการงานแต่อย่างใด

#### 17.6 การชำระค่าเสียหายหรือการวางทรัพย์

ภายหลังจากที่สัญญาเช่าระงับหรือสิ้นสุดแล้ว หากผู้เช่าดำเนินการชำระเงินใดๆ อันเกี่ยวกับพื้นที่เช่านี้ให้แก่ผู้ให้เช่าก็ดี หรือวางเงินไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์หรือที่ศาลก็ดี มิให้ถือว่าเงินดังกล่าวนี้เป็นเงินค้ำประกันเป็นเหตุให้สัญญาเช่านั้นขยายออกไปทุกกรณี แต่ให้ถือว่าเงินดังกล่าวนี้เป็นเงินส่วนหนึ่งของค่าเสียหายทั้งสิ้น ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิรับเงินดังกล่าวได้ในฐานะผู้เสียหายจากการกระทำละเมิดของผู้เช่า

#### 17.7 การละเมิดให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์

หากปรากฏว่า ผู้เช่าดำเนินการให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือร่วมทุน หรือให้ผู้อื่นประกอบการในพื้นที่เช่าไม่ว่าด้วยนิติกรรมรูปแบบใดภายหลังสัญญาเช่าระงับแล้ว หรือในระหว่างการดำเนินคดีต่อศาล (หากมี) ให้ถือเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ให้เช่าและมีให้ผลผูกพันผู้ให้เช่าแต่อย่างใด

ในการนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกเก็บเงินค่าตอบแทนจากบุคคลที่เช่าช่วงหรือ ร่วมทุน หรือผู้ประกอบการหรือ ใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าได้ทั้งหมดจากการกระทำละเมิดนั้นเพื่อบรรเทาความเสียหาย รวมถึงใช้สิทธิเช่าหาสัญญาเช่ากับบุคคลดังกล่าวได้ทันที ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิในการเรียกค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งหมดจากการละเมิดสัญญาของผู้เช่า อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้พันธะกรณีหรือนิติสัมพันธ์ใดทั้งหมดที่ผู้เช่ามีต่อผู้เช่าช่วง หรือผู้รับ โอนสิทธิ หรือผู้ร่วมลงทุน หรือผู้ประกอบการในพื้นที่เช่าในสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้ นั้นเป็นอันระงับสิ้นทั้งหมด

อนึ่ง สิทธิของผู้ให้เช่าตามข้อ 17.1 ถึงข้อ 17.7 ถือเป็นสิทธิของผู้ให้เช่าในการบังคับใช้ตามสัญญา ซึ่งผู้ให้เช่าสามารถใช้สิทธิทั้งหมดหรือบางส่วนตามความเหมาะสมได้

#### ข้อ 18. การต่ออายุสัญญา

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามข้อสัญญา โดยมิได้ละเมิดข้อสัญญาข้อใด หากผู้เช่าประสงค์จะต่อสัญญาเช่านี้ ให้ผู้เช่าแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้แก่ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด โดยจะต้องนำเสนอแนวคิดการตกแต่งปรับปรุงใหม่เบื้องต้นให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อประกอบการพิจารณา

ข้อ 19. การบอกกล่าวทางถาม

การบอกกล่าวของผู้ให้เช่าถึงผู้เช่าไม่ว่าเรื่องใด ๆ หากเข้ากรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับทราบคำบอกกล่าวโดยชอบแล้ว คือ

19.1 ผู้ให้เช่าทำหนังสือให้เจ้าหน้าที่นำไปส่งแก่ผู้เช่า ถ้าไม่มีผู้รับให้ปิดหนังสือนั้นไว้ด้านหน้าพื้นที่เช่า และเมื่อพ้นกำหนดเวลา 3 (สาม) วัน นับแต่วันที่ปิดแล้วให้ถือว่าผู้เช่าได้รับทราบคำบอกกล่าวโดยชอบแล้ว

19.2 ผู้ให้เช่าทำหนังสือส่งทางไปรษณีย์ถึงทะเบียนถึงผู้เช่า ณ พื้นที่เช่าโดยจะมีผู้รับหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับและทราบคำบอกกล่าวแล้วในวันที่พนักงานไปรษณีย์ส่ง ณ พื้นที่เช่า

ข้อ 20. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา

ข้อตกลงใดๆ ที่พึงมีก่อนหรือขณะทำสัญญารับฉบับนี้ หากไม่ปรากฏเป็นลายลักษณ์อักษรระบุในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นการสิ้นสุดลงทั้งสิ้น และให้ถือผูกพันตามสัญญานี้เท่านั้น

การเปลี่ยนแปลง แก้ไขเพิ่มเติม ยกเว้น ปลดเปลื้อง หรือยกเลิกบัญญัติข้อหนึ่งข้อใดในสัญญารับฉบับนี้ หรือการสละสิทธิ หรือปลดเปลื้องการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ จะกระทำมิได้ เว้นแต่จะได้ตกลงร่วมกันโดยชัดแจ้งเป็นหนังสือ

ข้อ 21. เอกสารแนบท้ายสัญญา

เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

- |  |              |
|--|--------------|
| 21.1 เอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 แผนผัง                                       | จำนวน 3 หน้า |
| 21.2 เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2 แบบแปลนพื้นที่เช่า                           | จำนวน 3 หน้า |
| 21.3 เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ข้อมูลงานระบบมาตรฐานที่เตรียมไว้ให้กับลูกค้า | จำนวน 6 หน้า |

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

ข้อ 22. วันที่สัญญามีผลบังคับ (เฉพาะกรณีต่อสัญญาล่วงหน้า)

ในกรณีที่สัญญาเช่าเดิมของผู้เช่ายังไม่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าให้ถือว่า สัญญานี้เป็นการทำสัญญาเช่าล่วงหน้า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้มีผลบังคับและนับวันเริ่มเช่าได้ก็ต่อเมื่อผู้เช่าได้ปฏิบัติตามสัญญาเดิมถูกต้องครบถ้วนแล้ว ในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเดิมจนเป็นเหตุให้สัญญาเดิมสิ้นสุดลงแล้ว ให้ถือว่าสัญญารับฉบับนี้สิ้นสุดผูกพันทันที เสมือนหนึ่งไม่ได้ทำสัญญานี้ต่อกันแต่อย่างใด

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นไว้สองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยอมรับรองว่าข้อสัญญาที่เกิดขึ้นจากการเจรจา ด้วยความเป็นธรรมและด้วยความตกลงของคู่สัญญาในฐานะที่เท่าเทียมกันทั้งสองฝ่าย ซึ่งคู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาครบถ้วนแล้ว โดยตกลงยอมรับยึดถือปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าวนี้ทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ณ ที่นี้และต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ..... ผู้ให้เช่า

โดย

ลงชื่อ..... ผู้เช่า

โดย:

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ประกอบสัญญาเลขที่

## สัญญาการให้บริการพื้นที่เช่า และสาธารณูปโภค

อาคาร

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ สำนักงาน เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2562  
ระหว่าง โดย ผู้อำนวยการสำนักงาน ผู้รับ  
มอบอำนาจช่วงจาก ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้บริการ” ฝ่ายหนึ่งกับ

บริษัท จำกัด โดย ผู้รับมอบอำนาจ สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่  
ให้ ณ วันที่ . และหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ ปรากฏตามหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท ออก  
สัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับบริการ” อีกฝ่ายหนึ่ง แนนท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปใน

โดยที่

ผู้ให้บริการเป็นเจ้าของอาคาร ตั้งอยู่เลขที่  
เลขที่ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยการเช่าพื้นที่ร้านค้า อาคาร ผู้รับบริการจะต้องทำสัญญา  
กับผู้ให้บริการ จำนวน 2 สัญญา ประกอบด้วย (1) สัญญาเช่าพื้นที่ร้านค้าอาคาร  
)และ (2) สัญญาการให้บริการพื้นที่เช่า และสาธารณูปโภคอาคาร จึงถือว่า  
การเช่าพื้นที่มีผลสมบูรณ์ ซึ่งในวันทำสัญญานี้ ผู้รับบริการได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่ร้านค้า  
แล้ว ตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 30 มกราคม 2562 (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “สัญญา  
เช่า”) และในการนี้ ผู้รับบริการมีความประสงค์จะใช้บริการพื้นที่เช่าและสาธารณูปโภคต่าง ๆ จากผู้ให้บริการซึ่ง  
ผู้ให้บริการก็มีความประสงค์จะให้บริการดังกล่าวแก่ผู้รับบริการ  
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงทำสัญญาการให้บริการฉบับนี้ มีข้อความดังต่อไปนี้

### ข้อ 1. นิยาม

“อาคาร”	หมายถึง	อาคาร
“พื้นที่เช่า”	หมายถึง	พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่า
“พื้นที่ส่วนกลาง”	หมายถึง	พื้นที่ภายในอาคารซึ่งผู้ให้บริการ ไม่ได้กำหนดให้เป็นพื้นที่เช่า

ข้อ 2. กำหนดระยะเวลาการให้บริการ

2.1 สัญญานี้มีกำหนดระยะเวลาการให้บริการ 3 (สาม) ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 และสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้มีผลเป็นอันสิ้นสุดด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ หรือค่าชดเชยใดๆ จากผู้ให้บริการแต่อย่างใด และผู้รับบริการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาค่าเสียหายต่างๆ แก่ผู้ให้บริการ หรือแก่บุคคลภายนอก (หากมี)

2.2 กำหนดเวลาทำการปกติของอาคารได้แก่ เวลา 10.00 น. ถึง 22.00 น. ของทุกวัน ทั้งนี้ เวลาเปิดและปิดทำการดังกล่าว ผู้ให้บริการอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่ผู้รับบริการประสงค์ให้บริการก่อนหรือหลังกำหนดเวลาทำการของอาคารจะต้องแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน

ข้อ 3. ค่าบริการพื้นที่เช่า และสาธารณูปโภค

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการพื้นที่เช่า และค่าสาธารณูปโภค (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่ผู้ให้บริการเป็นค่าบริการ ค่าบำรุงรักษา ค่าใช้จ่าย เป็นรายเดือน โดยมีกำหนดชำระในวันเดียวกับวันชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นต้นไป ดังต่อไปนี้

3.1 ค่าบริการพื้นที่เช่า จำนวน 48,000.- บาท (สี่หมื่นแปดพันบาทถ้วน)

3.2 ค่าบริการสาธารณูปโภค จำนวน .....-..... บาท (.....-.....)

3.3 ค่าสาธารณูปโภคภายในพื้นที่เช่าที่ผู้รับบริการต้องชำระตามที่จริงเป็นรายเดือน โดยเริ่มชำระตั้งแต่วันที่ผู้รับบริการรับมอบพื้นที่เช่าตามสัญญาเป็นต้นไป ดังนี้

ค่าไฟฟ้า อัตราชนิดละ 5.50 บาท (ห้าบาทห้าสิบสตางค์)

ค่าน้ำประปา อัตราชนิดละ .....-..... บาท (.....-.....)

ค่าแก๊ส (เฉพาะร้านอาหารเท่านั้น) อัตราหน่วยละ .....-..... บาท (.....-.....)

ในกรณีที่ผู้ให้บริการมีความประสงค์จะปรับอัตราค่าบริการให้บริการตามข้อ 3.2 และ 3.3 ผู้ให้บริการจะมีหนังสือบอกกล่าวการเปลี่ยนแปลงหรือปิดประกาศแจ้งอัตราค่าสาธารณูปโภคให้ผู้รับบริการได้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน โดยผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการดังกล่าวในอัตราที่ผู้ให้บริการกำหนด

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับบริการได้เข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการตกแต่งแล้วเสร็จในสัญญาเช่า ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ผู้รับบริการจะต้องชำระค่าบริการดังกล่าวข้างต้นนับแต่วันเริ่มใช้ประโยชน์เป็นต้นไป

#### ข้อ 4. เงินประกันสัญญา

ในขณะที่ทำสัญญานี้ ผู้รับบริการตกลงส่งมอบเงินประกันสัญญาการให้บริการพื้นที่เช่า และสาธารณูปโภค ให้แก่ผู้ให้บริการ จำนวน 205,440.- บาท (สองแสนห้าพันสี่ร้อยสี่สิบบาทถ้วน) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตรา 7%แล้ว) เพื่อเป็นเงินประกันว่าผู้รับบริการจะปฏิบัติตามสัญญาหรือข้อตกลงใดๆที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ หากผู้รับบริการปฏิบัติผิดสัญญาหรือข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้บริการมีสิทธิเรียกเอาค่าเสียหายหรือหนี้เงินใดๆ โดยมีสิทธิริบเงินประกันทั้งหมดหรือหักเงินจากเงินประกันสัญญาดังกล่าวได้ทันที และหากปรากฏว่าค่าเสียหายหรือหนี้เงินเกินกว่าเงินประกันแล้วผู้รับบริการจะต้องนำเงินมาชำระเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้บริการภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการ

ถ้าวงเงินเงินประกันสัญญาตามวรรคหนึ่งลดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้รับบริการจะต้องนำเงินประกันมาเพิ่มเติมจนครบวงเงินข้างต้นภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการ

ในกรณีข้อสัญญามีได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ผู้ให้บริการจะคืนเงินประกันสัญญาให้แก่ผู้บริการ (โดยไม่มีดอกเบี้ย) ภายหลังจากหักค่าเสียหายหรือค่าปรับอื่นใดที่เกิดขึ้นจริง ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการให้บริการและผู้รับบริการพ้นจากความผูกพันตามสัญญานี้และสัญญาอื่นระหว่างผู้ให้บริการและผู้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าทั้งหมด

#### ข้อ 5. เงินประกันการใช้สาธารณูปโภค

ในขณะที่ทำสัญญานี้ ผู้รับบริการตกลงส่งมอบเงินประกันการใช้สาธารณูปโภค (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตรา 7%แล้ว) ให้แก่ผู้ให้บริการ ดังนี้

- เงินประกันการใช้ไฟฟ้า จำนวน 32,100.- บาท (สามหมื่นสองพันหนึ่งร้อยบาทถ้วน)

ในกรณีที่ผู้รับบริการมียอดเงินการชำระค่าสาธารณูปโภคภายในพื้นที่เช่าตามสัญญานี้สูงกว่าปกติหรือมีประวัติค้างชำระค่าบริการ หรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าจะเกิดความเสียหายในการให้บริการของผู้ให้บริการตามสัญญานี้ ผู้รับบริการยินยอมให้ผู้ให้บริการเรียกเก็บเงินประกันเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม โดยไม่มีข้อโต้แย้งใดๆ ทั้งสิ้น และผู้ให้บริการจะคืนเงินประกันดังกล่าวข้างต้นให้แก่ผู้รับบริการ (โดยไม่มีดอกเบี้ย) ต่อเมื่อผู้รับบริการพ้นข้อผูกพันตามสัญญานี้และสัญญาอื่นระหว่างผู้ให้บริการและผู้รับบริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าทั้งหมด

#### ข้อ 6. ขอบเขตการให้บริการ

6.1 ผู้ให้บริการตกลงที่จะให้บริการแก่ผู้รับบริการ และผู้รับบริการตกลงรับบริการในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. บริการการใช้ถนนภายในอาคาร ทางเข้า – ออกอาคาร ทางเดิน บันได ระเบียงส่วนต่างๆ และพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร

2. บริการด้านการรักษาความปลอดภัยโดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย ๒๔ ชั่วโมง
3. บริการไฟฟ้าแสงสว่างแก่พื้นที่ส่วนกลาง และภายนอกตัวอาคาร
4. บริการโอเอเอ็นปรับอากาศแก่พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร
5. บริการลิฟต์โดยสารแก่ผู้รับบริการ และลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในอาคาร
6. บริการระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด
7. บริการทำความสะอาดและกำจัดศัตรูพาหะนำโรค ในพื้นที่ส่วนกลางและทำความสะอาดตัวอาคาร (ยกเว้นภายในพื้นที่เช่า) ให้อยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อย
8. บริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ่งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ หรือสิ่งตกแต่งแก่พื้นที่ส่วนกลาง และภายนอกตัวอาคารให้อยู่ในสภาพปกติ
9. บริการบำรุงรักษาด้านไม้และสวนต่างๆ ซึ่งอยู่ภายในพื้นที่ส่วนกลาง

6.2 ในกรณีที่การบริการใดๆ ไม่สมบูรณ์ เกิดข้อบกพร่องหรือขัดข้อง หรือเกิดความเสียหาย หรือสูญหาย หรือเกิดความไม่สะดวกใดๆ หรือเหตุชะงักงัน เพราะเหตุที่ต้องมีการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือติดตั้ง ความเสียหาย หรือการทำลาย ซึ่งเกิดจากไฟ น้ำ หรือเหตุสุดวิสัยต่าง ๆ ซึ่งอยู่ภายนอกการควบคุมของผู้ให้บริการ หรือเกิดจากสาเหตุของการขาดแคลนเชื้อเพลิง วัสดุ น้ำ หรือแรงงานซึ่งไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ผู้ให้บริการจะรีบแก้ไข ซ่อมแซม หรือทำให้คืนสู่สภาพปกติโดยเร็ว โดยผู้ให้บริการไม่ต้องรับผิดชอบใดๆต่อผู้รับบริการ และผู้รับบริการจะถือเป็นเหตุบอกละเมิดสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือเป็นเหตุให้หลุดพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือเรียกร้องค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใดจากผู้ให้บริการไม่ได้ในทุกกรณี

#### ข้อ 7. การชำระค่าบริการ

ผู้รับบริการตกลงชำระเงินค่าบริการพื้นที่เช่า และสาธารณูปโภคตามข้อ 3. เป็นรายเดือนให้แก่ผู้ให้บริการ โดยกำหนดชำระภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน โดยนำค่าบริการดังกล่าวข้างต้นไปชำระให้แก่ผู้ให้บริการ ณ สำนักงาน หรือสถานที่อื่นที่ผู้ให้บริการ กำหนด หรือชำระด้วยวิธีการใดๆ ซึ่งผู้ให้บริการได้เปิดโอกาสให้ผู้รับบริการชำระด้วยวิธีการนั้นๆ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการไม่มีหน้าที่เตือนหรือทวงถามให้ผู้รับบริการชำระค่าบริการพื้นที่เช่าและสาธารณูปโภคหรือหนี้เงินตามสัญญาฯ หากผู้ให้บริการหรือตัวแทนของผู้ให้บริการได้แจ้งเตือนหรือทวงถามให้ผู้รับบริการชำระค่าบริการพื้นที่เช่าและสาธารณูปโภค มิให้ถือว่าเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกเพิกถอนหน้าที่ของผู้รับบริการดังกล่าวข้างต้นแต่อย่างใด

#### ข้อ 8. ภาษีมูลค่าเพิ่ม

นอกจากข้อสัญญาระบุเป็นอย่างอื่น บรรดาค่าบริการและ/หรือเงินจำนวนใดๆตามสัญญาฉบับนี้ ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแต่อย่างใด ผู้รับบริการมีหน้าที่ต้องชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวเองทั้งสิ้น



ข้อ 9. หน้าที่และกำรรับรองของผู้รับบริการ

9.1 ผู้รับบริการจะต้องยึดถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขของสัญญาและสัญญาเช่าตลอดเวลารวมทั้งกฎเกณฑ์ หรือระเบียบต่างๆ ซึ่งกำหนดโดยผู้ให้บริการเป็นครั้งคราว ตลอดจนดูแลมิให้บิวารหรือลูกจ้างของผู้รับบริการกระทำการใด ๆ ซึ่งเป็นอันขัดกับหลักเกณฑ์ต่างๆของผู้ให้บริการ

9.2 ผู้รับบริการตกลงจะชำระค่าบริการระหว่างอายุสัญญา โดยเป็นไปตามจำนวนที่ซึ่งกำหนด และจะชำระ ณ กำหนดเวลา และวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 7. ข้างต้น

9.3 ผู้รับบริการตกลงจะอนุญาตให้ผู้ให้บริการ และ/หรือ คิวแทนของผู้ให้บริการ เข้าไปในพื้นที่เช่าในเวลาที่สมควร เพื่อวัตถุประสงค์ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้

9.4 ผู้รับบริการตกลงจะรับผิดชอบและชำระค่าบริการต่างๆเกี่ยวกับกระแสไฟฟ้า และสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ซึ่งผู้รับบริการได้ใช้ภายในทรัพย์สินที่เช่า เมื่อได้รับใบแจ้งหนี้แล้ว

9.5 ผู้รับบริการจะโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นต่อไปไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการก่อน

9.6 ผู้รับบริการจะให้ความร่วมมือ ในกิจกรรมส่งเสริมการขายของอาคาร และยินดีที่จะร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามที่จ่ายจริงในการส่งเสริมการขายเลิศความพื้นที่เช่าภายในอาคาร

9.7 ผู้รับบริการตกลงจะรับบริการที่ผู้ให้บริการ จัดหาให้ครบเท่าที่ผู้รับบริการยังเป็นผู้รับบริการตามสัญญาเช่า

9.8 ผู้รับบริการจะต้องจัดทำบ่อคักไขมันและ/หรือบ่อกรองเศษอาหารภายในพื้นที่เช่าของผู้รับบริการตามแบบที่ผู้ให้บริการ กำหนด ณ จุดที่กำหนดไว้ในแบบโดยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการเอง พร้อมทั้งจะต้องซ่อมแซมบำรุงรักษาให้บ่อคักไขมันและ/หรือบ่อกรองเศษอาหารดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่ถูกสุขลักษณะอนามัยเสมอ โดยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริการเองตลอดอายุสัญญาเช่า (เฉพาะร้านอาหารเท่านั้น)

ข้อ 10. การปฏิบัติผิดสัญญา

ในกรณีที่ผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือผิดนัดชำระเงินค่าบริการพื้นที่เช่าและสาธารณูปโภคตามข้อ 3. หรือค่าเช่าตามสัญญาเช่า หรือเงินอื่นใด ผู้รับบริการและผู้ให้บริการตกลงกัน ดังนี้

10.1 ผู้รับบริการจะขอใช้เงินประกันตามข้อ 4. และข้อ 5. แทนการชำระค่าบริการพื้นที่เช่าและสาธารณูปโภค หรือขอหักชำระเงินคงค้างตามสัญญานี้ไม่ได้

10.2 ผู้รับบริการยินยอมชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี นับแต่วันที่ยังชำระจนกว่าผู้รับบริการจะชำระครบถ้วน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้บริการในการบอกเลิกสัญญา ตลอดจนบรรดาเงินใดๆ ที่ผู้รับบริการชำระมาแล้วไม่มีสิทธิเรียกคืน

10.3 ในกรณีที่ผู้รับบริการได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากผู้ให้บริการแล้วยังไม่แก้ไขความผิดดังกล่าว หรือยังไม่ชำระเงินที่ค้างภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ให้บริการมีสิทธิที่จะระงับการให้บริการ ไฟฟ้า น้ำประปา ไอน้ำเย็นปรับอากาศ และอื่นๆ ที่ให้บริการภายในพื้นที่เช่าได้ทันที โดยการระงับให้บริการของผู้ให้บริการนี้ ผู้รับบริการ ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ หรือค่าขาดกำไรจากผู้ให้บริการแต่อย่างใด ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้บริการในการขอลีกสัญญา

#### ข้อ 11. งานระบบพื้นฐาน

ผู้ให้บริการเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งและจัดเตรียมงานระบบพื้นฐาน อันได้แก่ งานระบบปรับอากาศ งานระบบไฟฟ้า งานระบบสื่อสาร และงานระบบป้องกันอัคคีภัย ภายในพื้นที่เช่าเรียบร้อยแล้วในวันส่งมอบพื้นที่เช่า รายละเอียดปรากฏตามข้อมูลงานระบบมาตรฐานที่แนบไว้ให้กับลูกค้า เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าหมายเลข 3

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าติดตั้งโทรศัพท์ตู้สายหมายเลขละ 8,000.- บาท(แปดพันบาทถ้วน) โดยผู้รับบริการสามารถยื่นขอเลขหมายกับของ บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในนามตนเอง

#### ข้อ 12. การสิ้นสุดของสัญญา

12.1 ภายใต้บังคับแห่งสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้รับบริการปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือแม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด ให้ถือว่าผู้รับบริการปฏิบัติผิดสัญญานี้ด้วย

12.2 สัญญานับนี้ทุกข้อถือเป็นสาระสำคัญ ถ้าผู้รับบริการไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือแม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด เมื่อผู้ให้บริการได้บอกกล่าวเป็นหนังสือต่อผู้รับบริการแล้ว และผู้รับบริการไม่แก้ไขความผิดดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้ให้บริการกำหนด ผู้ให้บริการมีสิทธิขอลีกสัญญานับนี้ได้ทันที และให้ถือว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงทันทีด้วย โดยบรรดาเงินค่าเช่า หรือเงินค่าบริการพื้นที่เช่าและสาธารณูปโภค หรือเงินอื่นใดที่ผู้รับบริการได้ชำระไปแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้บริการทั้งหมด โดยผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องคืน

12.3 ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้ถือว่าสัญญานับนี้มีผลเป็นอันสิ้นสุดด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ หรือค่าขาดกำไรจากผู้ให้บริการแต่อย่างใด และผู้รับบริการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาหนี้ค่าเสียหายต่างๆแก่ผู้ให้บริการหรือแก่บุคคลภายนอก (หากมี)

ข้อ 13. ผลภายหลังสัญญาสิ้นสุด

เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม นอกจากผู้ให้บริการมีสิทธิบังคับค่าเสียหายตามสัญญาเช่า แล้ว ผู้ให้บริการและผู้รับบริการตกลงกัน ดังนี้

13.1 บรรดาความเสียหายที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ ให้คิดค่าเสียหายรวมกับค่าเสียหายตามสัญญาเช่า

13.2 ผู้ให้บริการมีสิทธิเรียกให้ผู้รับบริการชำระหนี้ที่ค้างชำระทั้งหมด ตลอดจนดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี รวมทั้งเรียกค่าเสียหายในส่วนที่เกินจากเงินประกันสัญญาทั้งหมด (หากมี)

13.3 ในกรณีผู้รับบริการปฏิบัติผิดสัญญา ผู้รับบริการยินยอมให้ผู้ให้บริการริบเงินประกันที่ระบุใน ข้อ 4. และข้อ 5. ของสัญญานี้ตลอดจนที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า

ข้อ 14. การต่ออายุสัญญา

ในกรณีครบกำหนดอายุสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่ากันใหม่หรือขยายอายุสัญญาเช่าออกไป ผู้รับบริการตกลงต่อสัญญาการให้บริการฉบับนี้ โดยมีกำหนดระยะเวลาเท่ากับสัญญาเช่า ทั้งนี้ โดยอัตราค่าบริการและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ผู้ให้บริการกำหนด

ข้อ 15. ความสมบูรณ์ของสัญญา

การเช่าพื้นที่อาคาร ประกอบด้วย (1) สัญญาเช่าพื้นที่ และ (2) สัญญาการให้บริการพื้นที่เช่าและสาธารณูปโภค ซึ่งทั้งสองสัญญาถือเป็นสัญญาร่วมกัน โดยผู้รับบริการจะหาสัญญาเพียงอย่างเดียวอย่างใดอย่างหนึ่งไม่ได้ และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า หากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวสิ้นสุดหรือในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงก็ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเช่นกัน

ข้อ 16. การเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญา

ข้อตกลงใดๆ ที่พึงมีก่อนหรือขณะทำสัญญาฉบับนี้ หากไม่ปรากฏเป็นลายลักษณ์อักษรระบุในสัญญานี้ให้ถือว่าเป็นการสิ้นสุดลงทั้งสิ้น และให้ถือผูกพันตามสัญญานี้เท่านั้น

การเปลี่ยนแปลง แก้ไขเพิ่มเติม ยกเว้น ปลดเปลื้อง หรือยกเลิกบัญชีข้อหนึ่งข้อใด ในสัญญาฉบับนี้ หรือการสละสิทธิ หรือปลดเปลื้องการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้จะกระทำมิได้ เว้นแต่จะได้ตกลงร่วมกัน โดยชัดแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 17. ข้อสงวนสิทธิ

17.1 ในกรณีที่เกิดเหตุขัดข้องอย่างหนึ่งอย่างใดของเครื่องปรับอากาศ ระบบลิฟต์ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ หรือระบบเครื่องจักรกลอื่นใดภายในอาคารเนื่องจากอุบัติเหตุหรือเหตุสุดวิสัยไม้อาจจะหลีกเลี่ยงได้ ผู้รับบริการจะไม่ถือเป็นเหตุที่จะงดหรือลด หรือยกเว้น ไม่ชำระค่าบริการตามอัตราที่กำหนดไว้ หรือใช้สิทธิเรียกชดเชยใดๆ ตลอดจนใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้บริการสาธารณูปโภคฉบับนี้

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นไว้สองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอรับรองว่าข้อสัญญาที่เกิดขึ้นจากการเจรจา ด้วยความเป็นธรรมและด้วยความตกลงของคู่สัญญาในสถานะที่เท่าเทียมกันทั้งสองฝ่าย ซึ่งคู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาครบถ้วนแล้ว โดยตกลงยอมรับยึดถือปฏิบัติตามข้อสัญญาดังกล่าวนี้ทุกประการจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ณ ที่ยี่สิบ และต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ..... ผู้ให้บริการ

โดย  
ผู้อำนวยการ

ลงชื่อ..... ผู้รับบริการ

โดย

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน



ภาคผนวก ค  
สัญญาารูปแบบที่ 3



### สัญญาเช่าสถานที่ระยะสั้น

เลขที่สัญญา \_\_\_\_\_

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 \_\_\_\_\_

ทำที่ \_\_\_\_\_

ข้อ 1. รายละเอียดคู่สัญญา

ชื่อผู้ให้เช่า บริษัท จำกัด ( ) โดย และ ผู้รับมอบ  
อำนาจ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่  
กรุงเทพมหานคร

ชื่อผู้เช่า บริษัท จำกัด  
โดย \_\_\_\_\_

อายุ - ปี อยู่บ้านเลขที่/สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ \_\_\_\_\_

ข้อ 2. รายละเอียดสถานที่เช่า

พื้นที่บางส่วนในชั้นที่	ตำแหน่งของสถานที่เช่า.	ขนาดเนื้อที่เช่า (ตรม.)	จำนวน (หน่วย)
5		101.09	2

ข้อ 3. รายละเอียดอายุสัญญา วันเริ่มประกอบกิจการ และประเภทการค้า

สัญญาเช่านี้ เริ่มต้นวันที่ 1 มีนาคม 2562 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

เช่าเพื่อประกอบกิจการค้าประเภท \_\_\_\_\_

ใช้ชื่อร้านว่า \_\_\_\_\_

เริ่มประกอบกิจการค้าภายในวันที่ 1 มีนาคม 2562

ข้อ 4. รายละเอียดค่าเช่าสถานที่เช่า

ชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน เดือนแรกชำระภายในวันที่ 1 มีนาคม 2562 เดือนต่อไปชำระภายใน

วันที่ 15 ของทุกเดือนปฏิทิน

ปีที่	ค่าเช่า / ต่อม. / เดือน (บาท)	รวมค่าเช่าเดือนละ (บาท)
1	225.00	22,745.25
2	225.00	22,745.25
3	225.00	22,745.25

ในกรณีที่เป็นการเช่า 3 ปี และอัตราค่าเช่าในปีที่ 2 และปีที่ 3 หากยังไม่ได้กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าในปีที่ 2 เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าปีที่ 1 ให้แก่ผู้ให้เช่าอีกไม่เกิน 10% และจะชำระค่าเช่าในปีที่ 3 เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าปีที่ 2 ให้แก่ผู้ให้เช่าอีกไม่เกิน 10% ตามที่ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้กำหนด

ข้อ 5. การชำระเงินมัดจำ

5.1 ชำระเงินมัดจำเพื่อประกันการชำระค่าเช่าและประกันการปฏิบัติตามสัญญาพร้อมถึงค่าเสียหายใด ๆ ที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบตามสัญญานี้ จำนวน \_\_\_\_\_ บาท โดยแบ่งชำระเป็น \_\_\_\_\_ งวด ดังนี้

5.1.1 งวดที่ 1. ชำระจำนวน \_\_\_\_\_ บาท ภายในวันที่ \_\_\_\_\_

5.1.2 งวดที่ 2. ชำระจำนวน \_\_\_\_\_ บาท ภายในวันที่ \_\_\_\_\_

5.1.3 งวดที่ 3. ชำระจำนวน \_\_\_\_\_ บาท ภายในวันที่ \_\_\_\_\_

5.2 หากมีการเพิ่มอัตราค่าเช่า ผู้เช่าจะต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเท่ากับค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นจำนวน \_\_\_\_\_ เดือน

5.3 ผู้เช่าจะต้องวางเงินมัดจำเพิ่มดังกล่าวในข้อ 5.2 ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บเงิน มิฉะนั้นผู้เช่ายอมชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละสองต่อเดือน และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ด้วย

5.4 จำนวนเงินมัดจำดังกล่าวในข้อ 5.1 ได้คำนวณตามจำนวนเนื้อที่ของสถานที่เช่าที่ระบุไว้ในข้อ 2. หากต่อมาภายหลังสถาปนิกหรือช่างของผู้ให้เช่ารับรองว่าเนื้อที่ที่ถูกต้องแท้จริงมีมากกว่าหรือน้อยกว่าที่ระบุไว้ดังกล่าวก็ให้ปรับยอดจำนวนเงินมัดจำไปตามส่วน โดยให้มีผลตั้งแต่วันเริ่มต้นของสัญญาเช่านี้มาแล้ว ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องชำระเงินจำนวนที่ขาดให้แก่ผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินจำนวนที่ผู้เช่าชำระเกินให้แก่ผู้เช่าแล้วแต่กรณีโดยทันทีที่ได้รับหนังสือรับรองของสถาปนิกหรือช่างดังกล่าว

เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำดังกล่าวโดยไม่มีดอกเบี้ยให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง และผู้เช่าได้ส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าได้ตรวจรับมอบสถานที่เช่า พร้อมทั้งได้รับเอกสารการขอรับเงินมัดจำคืนตามแบบที่ผู้ให้เช่ากำหนดจากผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว

5.5 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิขอให้สถาปนิกหรือช่างของอาคารของผู้ให้เช่า ให้คำรับรองเกี่ยวกับจำนวนเนื้อที่ที่ถูกต้องแท้จริงของสถานที่เช่าในกรณีที่มีเหตุสมควร การวัดเนื้อที่ให้วัดจากศูนย์กลางของผนังถึงศูนย์กลางของผนังของสถานที่เช่า ในกรณีเช่นนี้หนังสือรับรองของสถาปนิกหรือช่างดังกล่าวผูกพันคู่สัญญา ในกรณีจำนวนเนื้อที่ที่ได้รับการรับรองดังกล่าวไม่ตรงกับจำนวนเนื้อที่ที่ระบุไว้ในข้อ 2. คู่สัญญาจะทำสัญญาแก้ไขสัญญาเช่านี้เพื่อแก้ไขจำนวนเนื้อที่ให้ถูกต้องทันที จำนวนค่าเช่าและเงินมัดจำที่ผู้เช่าจะต้องชำระ ให้คำนวณตามจำนวนเนื้อที่ที่ถูกต้องแท้จริงที่ได้รับการรับรอง โดยให้มีผลตั้งแต่วันเริ่มต้นของสัญญานี้ ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องชำระเงินจำนวนที่ขาดให้แก่ผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินจำนวนที่ผู้เช่าชำระเกินให้แก่ผู้เช่าแล้วแต่กรณีโดยทันทีที่ได้รับหนังสือรับรองดังกล่าว

**ข้อ 6. การต่ออายุสัญญา**

6.1 ต่อไปอีก \_\_\_\_\_ ครั้งๆ ละ \_\_\_\_\_ ปี

6.2 ผู้ให้เช่ามีสิทธิกำหนดอัตราค่าเช่าใหม่เพิ่มขึ้นทุก ๆ ปี

6.3 หากผู้เช่ามิได้ปฏิบัติหรือรับรองหรือสัญญาหรือข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดตามสัญญาฉบับหนึ่งข้อใด ตลอดอายุของสัญญา และผู้เช่าแจ้งความจำนงเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจะขอเช่าต่อให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนสิ้นสุดอายุสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้ผู้เช่าเช่าสถานที่เช่าต่อไปหรือไม่ก็ได้ หากให้เช่าต่อจะให้เช่าต่อเป็นคราว ๆ ต่อเนื่องกันไปตามข้อ 6.1 โดยผู้ให้เช่าจะมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และผู้เช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าใหม่ทุกครั้งที่มีการต่อ หากผู้เช่าไม่แจ้งความจำนงว่าจะขอเช่าต่อหรือผู้เช่าไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับผู้ให้เช่าก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลง ให้ถือว่าไม่มีการเช่าต่อภายหลังครบกำหนดอายุสัญญานี้กันอีกต่อไป

**ข้อ 7. การเช่าและการส่งมอบพื้นที่เช่า**

7.1 ผู้เช่าตกลงเช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร ดังกล่าวในข้อ

2. ซึ่งต่อไปจะเรียกอาคารนี้ว่า "อาคาร" ปรากฏตามแผนผังซึ่งแสดงเขตที่ตั้งของสถานที่เช่าด้วยสีแดงแนบท้ายสัญญานี้และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกพื้นที่เช่าดังกล่าวนี้ว่า "สถานที่เช่า"

7.2 หากผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบการครอบครองสถานที่เช่าให้แก่ผู้เช่าได้ไม่ล่าช้ากว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยให้คำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่า ในกรณีนี้ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

**ข้อ 8. ข้อรับรองและสัญญาของผู้ให้เช่า**

ผู้ให้เช่าให้คำรับรองและสัญญากับผู้เช่าว่าจะบำรุงรักษาและซ่อมแซมโครงสร้างของอาคารและสถานที่เช่าตามที่จำเป็น

**ข้อ 9. ข้อรับรองและสัญญาของผู้เช่า**

ผู้เช่าให้คำรับรองและสัญญากับผู้ให้เช่าดังต่อไปนี้

9.1 หากไม่เริ่มประกอบกิจการค้าในสถานที่เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าวในข้อ 3. เป็นต้นไป ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้ และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตดัดแปลง และ/หรือออกใบรับรองการดัดแปลงอาคารสถานที่เช่าล่าช้าไม่ทันกำหนดเวลาที่ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าตามข้อ 3. ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้ ผู้เช่าจะไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้นให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตดัดแปลง และ/หรือออกใบรับรองการดัดแปลงอาคารสถานที่เช่าล่าช้าไม่ทันกำหนดเวลาที่ผู้เช่าจะเริ่มประกอบกิจการค้าตามข้อ 3. ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

9.2 จะชำระค่าเช่าสถานที่เช่า หนี้อื่น ๆ และภาษีมูลค่าเพิ่มโดยพลันเมื่อถึงกำหนดชำระ ณ สำนักงานของผู้ให้เช่า หรือสถานที่รับชำระอื่นตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด



- 9.3 ไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนหรือกิจการที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยกำหนดเป็นกิจการต้องห้ามในภายหน้า และไม่ประกอบกิจการค้าประเภทอื่นใดนอกจากที่ระบุไว้ในข้อ 3. ในสถานที่เช่า
- 9.4 จะทำการตกแต่งภายในและภายนอกที่ต่อเนื่องกับสถานที่เช่าทั้งปวงให้สอดคล้องกับรายละเอียดที่ผู้ให้เช่ากำหนดหรืออนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษร และจะไม่ตกแต่งดังกล่าวโดยปราศจากการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน กับทั้งจะบำรุงรักษาซ่อมแซมและปรับปรุงสิ่งตกแต่งดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่ดี สะอาด สวยงามและปลอดภัยตามรายละเอียดดังกล่าวตลอดอายุของสัญญาในเบื้องต้น หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในสถานที่เช่าดำเนินการเองโดยมิต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบก่อน ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และจะไม่ทำการตกแต่งหรือปรับปรุงสิ่งตกแต่งดังกล่าวก่อนหรือหลังเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดหรืออนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษร หากฝ่าฝืน ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิขับไล่ผู้เช่า ลูกจ้าง บริวารหรือช่างตกแต่งออกไปจากอาคารได้โดยปราศจากความผิดใด ๆ ทั้งสิ้น และให้ถือว่าผู้เช่า ลูกจ้าง บริวารหรือช่างตกแต่งนั้นได้กระทำผิดอาญาฐานบุกรุกอาคารของผู้ให้เช่า
- 9.5 จะทำการติดตั้ง ดูแลและบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร เช่น งานระบบไฟฟ้า งานระบบปรับอากาศ งานระบบสุขาภิบาล งานระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย งานระบบดับเพลิง และงานระบบประกอบอาคารอื่น ๆ ภายในและภายนอกที่ต่อเนื่องกับสถานที่เช่าโดยผู้เช่าที่ชำนาญงานเองทั้งสิ้น และให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับระบบประกอบอาคารนั้น ๆ และของผู้ให้เช่า กำหนดทุกประการ โดยผู้เช่าจะต้องเสนอแบบของงานระบบประกอบอาคารที่จะติดตั้งต่อผู้ให้เช่าพิจารณาอนุมัติหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงทุกครั้ง เมื่อผู้ให้เช่าได้อนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าจึงจะดำเนินการได้ แต่อย่างไรก็ดี หากปรากฏในภายหลังว่าผู้เช่ามิได้ติดตั้งงานระบบประกอบอาคารให้เป็นไปตามดังกล่าวข้างต้น หรือในกรณีที่มีเหตุสมควรเพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้นหรือระงับภัยที่เกิดขึ้นแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงงานระบบประกอบอาคารหรือระงับมิให้ผู้เช่าใช้งานระบบประกอบอาคารนั้นและงานระบบประกอบอาคารอื่น ๆ ได้ด้วย และมีสิทธิที่จะเข้าไปในสถานที่เช่าดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงงานระบบประกอบอาคารนั้น ๆ ให้ถูกต้องหรือรื้อถอนขนย้ายงานระบบประกอบอาคารใดระบบหนึ่งหรือทั้งหมดออกไปจากสถานที่เช่าได้โดยผู้เช่าต้องให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้ให้เช่าอย่างดี ทั้งจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมดด้วย
- 9.6 จะชำระค่าใช้จ่ายในการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า มิเตอร์น้ำประปา ค่ามิเตอร์ไฟฟ้า ค่ามิเตอร์น้ำประปาและค่าสาธารณูปโภคที่ติดตั้งต่างหากในสถานที่เช่า และค่ากระแสไฟฟ้ากับค่าน้ำประปาที่ใช้ภายในสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บตลอดระยะเวลาการใช้ไฟฟ้าผ่านมิเตอร์ไฟฟ้าและมิเตอร์น้ำประปาของผู้ให้เช่า ค่าบำบัดน้ำเสีย ค่าโทรศัพท์ (สายตรงและสายฟวงแล้วแต่กรณี) ค่าสาธารณูปโภค หนึ่งอื่น ๆ และภาษีมูลค่าเพิ่มตลอดอายุของสัญญาโดยพลัน
- 9.7 ไม่เปลี่ยนแปลงรูปโฉม ไม่ทำให้เสียหาย รื้อถอน แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ติดตั้งโครง หรือปลุกสร้างสิ่งใดแกผนัง พื้น เพดาน หรือโครงสร้างอื่น ๆ ของสถานที่เช่า หรือแกสิ่งติดตั้งโครง สิ่งตกแต่ง เครื่องประกอบหรืออุปกรณ์ของผู้ให้เช่า หรือที่ผู้ให้เช่าจัดให้โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้ให้เช่า บรรดาสิ่งที่แก้ไขเพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง สิ่งติดตั้งโครงและสิ่งปลุกสร้างใด ๆ ทั้งปวงดังกล่าว ไม่ว่าจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าแล้วหรือไม่ก็ตามให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที

โดยผู้เช่าจะเรียกหรือค่าตอบแทนหรือเงินอื่นใดจากผู้ให้เช่าไม่ได้ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น หากผู้เช่าเปลี่ยนแปลงรูปโฉม เพิ่มเติมหรือปลูกสร้างสิ่งใดดังกล่าวโดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรของผู้ให้เช่า หรือเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง โดยผู้ให้เช่าประสงค์ให้ผู้เช่ารื้อถอนบรรดาสสิ่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม สิ่งติดตั้งตราและสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ทั้งปวงดังกล่าวออกไป ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนออกไปด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า หากผู้เช่าไม่รื้อถอนออกไปจากสถานที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในสถานที่เช่ารื้อถอนได้เองโดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายรื้อถอนให้แก่ผู้ให้เช่า

- 9.8 ไม่ทำการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ เครื่องจักร เครื่องกล เครื่องทუნแรง เครื่องกำเนิดไฟฟ้า หรือเครื่องยนต์อื่นใดภายในและภายนอกที่ต่อเนื่องกับสถานที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าแล้ว แต่อย่างไรก็ดี หากปรากฏในภายหลังว่าผู้เช่ามิได้ติดตั้งเครื่องที่ได้รับอนุมัติให้เป็นไปตามที่ผู้ให้เช่าอนุมัติไว้ หรือในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเพื่อป้องกันอุบัติเหตุภัยที่อาจเกิดขึ้นหรือระงับภัยที่เกิดขึ้นแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิดำเนินการหรือระงับมิให้ผู้เช่าใช้เครื่องที่ติดตั้งนั้น และมีสิทธิที่จะเข้าไปในสถานที่เช่าดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเครื่องที่ติดตั้งนั้นให้ถูกต้องตามที่ผู้ให้เช่าได้อนุมัติไว้ หรือรื้อถอนขนย้ายเครื่องที่ติดตั้งออกไปจากสถานที่เช่าได้โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- 9.9 จะปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนดและข้อบังคับที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้บังคับแก่ผู้เช่าไม่ว่าในขณะนี้หรือในภายหน้า รวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมของระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อกำหนดและข้อบังคับดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าประกาศใช้บังคับแก่ผู้เช่าต่อไป
- 9.10 ไม่ทำหรือให้ทำการใด ๆ หรือนำเครื่องมือ เครื่องใช้หรืออุปกรณ์ใด ๆ เข้ามาในสถานที่เช่าอันจะเป็นการก่อให้เกิดอันตรายหรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลอื่น หรือทำให้งานระบบประกอบอาคาร ฝ้าเพดานฉีกขาด ซ้ำรูด เสื่อมสภาพ อายุการใช้งานสั้นลง หรือเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนหรือข้อกำหนดของ และ ไม่ทำหรือให้ทำการใด ๆ ในสถานที่เช่าอันจะเป็นการก่อให้เกิดแสง เสียง กลิ่น ควัน หรือสิ่งอื่นใดเข้าไปในพื้นที่ของผู้เช่ารายอื่นหรือพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร หรือรบกวนผู้เช่ารายอื่นหรือลูกค้าของผู้เช่ารายอื่นหรือประชาชนทั่วไป เช่น หุงต้มอาหาร จุดธูป จุดเทียน หล่อหลอมวัตถุโดยใช้ความร้อนที่มีอุณหภูมิสูง เก็บอาวุธหรือวัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ เคมีภัณฑ์ร้ายแรง วัตถุที่มีน้ำหนักมากกว่า 400 กิโลกรัม ต่อพื้นที่หนึ่งตารางเมตร สิ่งของที่ผิดกฎหมาย เป็นต้น หากผู้เช่าฝ่าฝืนกระทำการดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในสถานที่เช่าดำเนินการใด ๆ ให้ผู้เช่าระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนนั้น และหรือรื้อถอนขนย้ายสิ่งของที่ก่อให้เกิดการฝ่าฝืนออกไปจากสถานที่เช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- 9.11 ไม่ว่าเวลาใด ๆ ในระหว่างอายุสัญญา ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิเรียกหรือให้ผู้เช่าจัดหาผู้ค้าประกันหรือนำหลักทรัพย์มาวางประกันเพื่อการปฏิบัติหรือการชำระหนี้ให้ผู้เช่าต้องครบถ้วนตามสัญญาเช่านี้ให้เป็นที่ยอมรับแก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับคำเรียกร้องดังกล่าวจากผู้ให้เช่า หากผู้เช่าไม่จัดหาผู้ค้าประกันหรือนำหลักทรัพย์มาวางเป็นประกันภายในกำหนดดังกล่าว ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าออกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที
- 9.12 รับผิดชอบและชดใช้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับความรับผิดและค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบต่ออุบัติเหตุ ความเจ็บป่วย ความตาย ความสูญหายหรือความเสียหายใด ๆ ต่อบุคคล ทรัพย์สิน หรือสิทธิประโยชน์ใด ๆ ซึ่งเกิดในหรือจากสถานที่เช่า หรือเป็นผลของสภาพของสถานที่เช่าหรือการดำเนินงานในสถานที่เช่าของผู้เช่า

9.13) จะทำให้ได้มาและดำรงไว้ตลอดเวลาซึ่งการประกันภัยทั้งประเภทอัคคีภัยและภัยเกี่ยวกับการสูญหาย หรือเสียหายอื่น ๆ ทุกชนิด ซึ่งเกี่ยวข้องกับชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สินและสิทธิประโยชน์ของผู้เช่าและ บริวารเองตลอดอายุของสัญญา โดยจะต้องประกันภัยกับบริษัทผู้รับประกันภัยตามขอบข่ายของภัย และประกันภัยกับบริษัทผู้รับประกันภัยที่ผู้ให้เช่ากำหนดหรือที่ผู้ให้เช่ายินยอมด้วยเท่านั้น และจะต้อง ได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่าย ทั้งปวงและเป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์เองทั้งสิ้น และผู้เช่าจะต้องส่งมอบสำเนาหลักฐานการประกันภัย ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน

หากผู้เช่าไม่ได้จัดให้มีการประกันภัยดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิทำประกันภัยตามเงื่อนไข ที่กล่าวไว้ในวรรคแรกได้เองโดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยที่ผู้ให้เช่าออกชำระไปคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ครบถ้วน โดยจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายในเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ทำให้ได้มาและดำรงไว้ตลอดเวลาซึ่งการประกันภัยดังกล่าว หรือผู้ให้เช่าไม่ได้ทำ ประกันภัยแทนผู้เช่าตามวรรคสอง ถ้ามีการสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกิดขึ้น ผู้ให้เช่าไม่ต้อง รับผิดชอบทั้งสิ้น

9.14) ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนมีสิทธิเข้าไปและตรวจตราสถานที่เช่า สิ่งที่เกิดตรงตรา สิ่งตกแต่ง เครื่องประกอบ หรืออุปกรณ์ทั้งปวง และงานระบบประกอบอาคารในสถานที่เช่าดังกล่าวได้ตลอดเวลา ผู้เช่า ลูกจ้าง และบริวารของผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเสมอ

9.15) ผู้เช่าจะไม่ใช้พื้นที่เกินกว่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ หากฝ่าฝืนและผู้ให้เช่าตรวจพบจะใช้พื้นที่เกินจาก สัญญา ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนเกินนั้นไว้เพื่อขายทอดตลาดหรือโอนขาย จำหน่ายโดยวิธีอื่นเอาเงินชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการใช้พื้นที่เกินจากสัญญาเช่า รวมทั้งค่าใช้จ่าย ในการที่ผู้ให้เช่าต้องจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินนั้นไว้ก่อนการขายจำหน่ายหรือส่งมอบคืนให้แก่ผู้เช่า

ค่าเสียหายอันเกิดจากการใช้พื้นที่เกินจากสัญญานั้น อย่างน้อยจะต้องไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่ ส่วนเกินที่ถูกล้างหรือพื้นที่เช่าปกติเคียงที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้ก่อนเกิดเหตุ และผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อ การสูญหาย การบุบสลายหรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินของผู้เช่าที่ผู้ให้เช่ายึดและดูแลรักษาใช้ตาม สัญญาข้อนี้

9.16) ไม่ให้ลูกจ้าง หรือบริวารของผู้เช่า หรือบุคคลอื่นใดฝ่าฝืนข้อรับรอง และสัญญาหรือข้อผูกพันอื่นใดที่ ผู้เช่ามีต่อผู้ให้เช่า

9.17) จะเปิดสถานที่เช่าแก่สาธารณชนเพื่อประกอบกิจการค้าตั้งแต่เวลา 10.00 น. ถึง 22.00 น. ทุกวันหรือ ตามเวลาที่ผู้ให้เช่าจะกำหนดเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ผู้เช่าจะใช้สถานที่เช่าเอง 1 ชั่วโมง ก่อนเปิดแก่สาธารณชน และ 1 ชั่วโมง หลังปิดสถานที่เช่าแก่สาธารณชนแล้วก็ได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้อง ให้บริการส่งน้ำเย็นสำหรับเครื่องปรับอากาศแก่ผู้เช่าในระหว่างเวลาเพิ่มเติมดังกล่าว เว้นแต่ผู้เช่าจะได้ ตกกลงเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะชำระค่าบริการเพิ่มเติมดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่าแล้ว นอกเหนือจากเวลา ดังกล่าวข้างต้นนี้แล้ว ผู้เช่าจะอยู่ในสถานที่เช่าไม่ได้ และผู้เช่าจะต้องไม่ให้บุคคลอื่นใดอยู่ในสถานที่เช่า เป็นอันขาด

9.18) รับผิดชอบต่อชำระค่าอากรแสตมป์ที่ต้องปิดตามสัญญาใบเองทั้งสิ้น หรือขอใช้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อผู้ให้เช่า เรียกเรื่อง หากผู้ให้เช่าได้ชำระค่าอากรแสตมป์ดังกล่าวไปก่อนแล้ว ผู้เช่าจะต้องขอใช้แก่ผู้ให้เช่าภายใน

7 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า

- 9.19 รับมิตชอบและชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าภาษีอื่นใดที่เกี่ยวกับสถานที่เช่าซึ่งจะต้องชำระ ตามกฎหมายไม่ผ่านขณะนี้ หรือในภายหลังซึ่งสิ้นสุดของสัญญา โดยขตให้แกผู้ให้เช่าเมื่อ ผู้ให้เช่าเรียกร้อง เฉพาะค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นผู้เช่าตกลงชำระให้ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนตาม จำนวนที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าชำระทุก ๆ เดือน และจะชำระให้ล่วงหน้าภายในวันที่ 15 ของทุกเดือน ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ให้เช่าจะได้นำไปชำระแก่ทางราชการเมื่อถึงกำหนดชำระหรือเมื่อทางราชการเรียกเก็บต่อไป

หากเงินค่าภาษีต่าง ๆ ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามวรรคแรกยังขาดจำนวนตามที่ทางราชการเรียกเก็บ เท่าใด เมื่อผู้ให้เช่าได้ชำระค่าภาษีนั้น ๆ ไปก่อนแล้ว ผู้เช่าจะต้องขตใช้แกผู้ให้เช่าภายใน 7 วัน นับแต่ วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า และหากเงินค่าภาษีต่าง ๆ ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามวรรคแรก มีจำนวนเกินกว่าค่าภาษีที่ทางราชการเรียกเก็บเท่าใด ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินส่วนที่เกินนั้นให้แก่ผู้เช่าเมื่อ ทราบผลการประเมินนั้น

- 9.20 ขณะส่งมอบสถานที่เช่า สิ่งที่ติดตรึงตรา สิ่งตกแต่ง เครื่องประกอบหรืออุปกรณ์ทั้งปวงของผู้เช่ามี สภาพดีไม่ชำรุดหรือเสียหายและถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาทุกประการแล้ว ผู้เช่าจะต้องบำรุงรักษา ซ่อมแซมสถานที่เช่าและสิ่งดังกล่าวเองทั้งสิ้น ถ้าเกิดการชำรุดหรือเสียหายหรือสูญหายใด ๆ ขึ้น ผู้เช่า จะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน อย่างไรก็ตามผู้เช่ามีสิทธิที่จะเข้าไป บำรุงรักษาซ่อมแซมได้เองเสมอและเรียกร้องให้ผู้เช่าขตให้ค่าใช้จ่ายทั้งปวง
- 9.21 ผู้เช่ามีสิทธิที่จะห้ามบุคคลหนึ่งบุคคลใดไม่ว่าจะเป็นลูกจ้าง บริวาร หรือลูกค้าของผู้เช่าเข้าไปใน สถานที่เช่า หรือภายในบริเวณอาคารของผู้ให้เช่า หรือให้ออกไปได้ เมื่อเห็นว่าบุคคลนั้นเป็นผู้ไม่ เหมาะสม โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิโต้แย้งหรือทักท้วงไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น
- 9.22 การติดตั้งป้ายชื่อร้าน ป้ายโฆษณาหรือป้ายใด ๆ ก็ตามของผู้เช่าที่แสดงต่อสาธารณชนจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อนแม้ว่าป้ายดังกล่าวจะอยู่ในพื้นที่ของผู้เช่าก็ตาม หากฝ่าฝืน ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะถอดถอนป้ายที่มีได้รับอนุญาตนั้นออกเสียได้โดยมิต้องรับผิดชอบต่อ ความเสียหายหรือสูญหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแกผู้เช่า และผู้เช่าไม่มีสิทธิติดตั้งแผ่นข้อความหรือป้าย โฆษณาใด ๆ หรือ วาง แฉวน น้อย ติด หรือตั้งสิ่งของใด ๆ ภายนอกสถานที่เช่า หากฝ่าฝืนหรือห้าม ดังกล่าว ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนมีสิทธิที่จะฉีก ทำลาย เก็บหรือนำเอาออกไปได้ทันทีโดยไม่ต้องรับผิดชอบ ต่อความชำรุดเสียหายหรือสูญหายใด ๆ ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น
- 9.23 ไม่โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ หรือให้เช่าช่วงหรือให้บุคคลอื่นใดเข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์ ส่วนใดส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า หรือไม่แบ่งสถานที่เช่าออกเป็นหลายส่วนเพื่อให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือเข้า ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ และหรือการให้เช่าช่วงเป็นทอด ๆ ต่อไป ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลง ประเภทกิจการค้าต่างจากเดิมหรือไม่ก็ตาม โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ก่อน
- 9.24 ผู้เช่าถือเป็นสมาชิกของอาคาร โดยผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือเข้าร่วมโครงการหรือกิจกรรมหรือรายการ ส่งเสริมการขายใด ๆ ที่จะจัดให้มีขึ้นโดยผู้ให้เช่า ในและหรือบริเวณอาคารเพื่อประโยชน์ร่วมกันของ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเมื่อได้รับแจ้งหรือร้องขอจากผู้ให้เช่าโดยจะไม่ได้แย้งหรือปฏิเสธแต่ประการใด
- 9.25 หากผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หรือผิดสัญญาอื่นใดที่ผู้เช่าทำกับผู้ให้เช่า หรือสัญญาอื่นใดที่ทำกับ ธนาคารหรือสถาบันการเงินใด ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ต้องรับผิดชอบหรือร่วมกับผู้เช่า ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะ ตัดหรืองดการบริการไฟฟ้า น้ำ โทศภัท น้ำเย็นสำหรับเครื่องปรับอากาศ และสาธารณูปโภคต่าง ๆ

ทั้งปวงให้แก่ผู้เช่าและสถานที่เช่า และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 10.1 อีกด้วย และหากเป็นกรณีที่ผู้เช่ากระทำผิดสัญญาข้อ 3., ข้อ 9.1, ข้อ 9.3 ถึงข้อ 9.5, ข้อ 9.7 ถึงข้อ 9.11, ข้อ 9.14 ถึงข้อ 9.17, ข้อ 9.20 ถึงข้อ 9.24 นอกจากผู้ให้เช่าจะมีสิทธิดังกล่าวหรือมีสิทธิบังคับตามที่ระบุไว้ในข้อสัญญานั้น ๆ แล้ว ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่ารับเงินคืนครั้งละหรือวันละ 5,000.00 บาท ทุกครั้งที่มีการผิดสัญญา หรือนับแต่วันที่กระทำผิดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าผู้เช่าจะปฏิบัติเสียให้ถูกต้องตามสัญญาหรือจนกว่าสัญญานี้จะสิ้นสุดลง (ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา) ทั้งนี้ตลอดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะเรียกให้ชดใช้ค่าเสียหายที่แท้จริงด้วย

- 9.26 ในกรณีที่ผู้เช่ามีหนี้อันเกิดจากสัญญานี้หรือเกิดจากมูลหนี้อย่างอื่นซึ่งค้างชำระต่อผู้ให้เช่า ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิของตนบังคับผู้เช่าทำนองเดียวกับผู้รับจำนำ โดยอนุโลมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดทรัพย์สินใด ๆ อันมีอยู่ในสถานที่เช่าเพื่อขายทอดตลาดเอาเงินชำระหนี้ให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนหรือเพื่อชำระหนี้เงินอันค้างชำระอยู่ให้แก่ผู้ให้เช่าตามราคาของตลาดหรือตามราคาที่ตกลงกัน และยินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่า สิ่งที่ติดตั้งตรา สิ่งตกแต่ง เครื่องประกอบหรืออุปกรณ์ทั้งปวงโดยปราศจากความรับผิดชอบใด ๆ ทั้งสิ้น
- 9.27 หนี้ทั้งปวงที่ผู้เช่ามีต่อผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะชำระเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 2 ต่อเดือน นับแต่วันที่มีหนี้ถึงกำหนดชำระเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระให้ผู้ให้เช่าครบถ้วน
- 9.28 ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือการสูญหายใด ๆ ของบุคคล ทรัพย์สินและสิทธิประโยชน์ของผู้เช่าหรือบุคคลอื่นที่เกิดขึ้นในสถานที่เช่าหรือในบริเวณอาคารของผู้ให้เช่าหรือการกระทำใด ๆ ของผู้เช่าอันเป็นการละเมิดตามกฎหมาย ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบเองไม่จำกักรณีใด ๆ ทั้งสิ้น
- 9.29 ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบใด ๆ ต่อผู้เช่าอันเนื่องมาจากไฟฟ้าในสถานที่เช่า และหรือในพื้นที่ส่วนกลาง หรือสวนใด ๆ ของอาคารดับ หรือหยุดชะงักลง ซึ่งทำให้ไม่สามารถให้แสงสว่าง หรือส่งน้ำเย็นสำหรับเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น ได้

**ข้อ 10. การเลิกสัญญา**

- 10.1 หากผู้เช่าไม่ชำระเงินจำนวนใดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญานี้ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อรับรองและสัญญาหรือเงื่อนไขหรือข้อกำหนดหรือข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดตามสัญญานี้ หรือตามสัญญาอื่นใดที่ทำกับผู้ให้เช่า หรือสัญญาอื่นใดที่ทำกับธนาคารหรือสถาบันการเงินใด ซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ต้องรับผิดชอบหรือร่วมรับผิดชอบกับผู้เช่า หรือผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามอบหรือโอนสิทธิการเช่าสถานที่เช่าตามสัญญานี้ไปวางเป็นประกันการชำระหนี้ใด ๆ ไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงิน หรือหากผู้เช่าตกเป็นบุคคลผู้มีหนี้สินล้มพันตัว หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือล้มละลายหรือหากมีมติหรือคำสั่งหรือมีการยื่นคำร้องขอหรือฟ้องร้องเพื่อให้ชำระบัญชีผู้เช่า หรือหากทรัพย์สินใดของผู้เช่าถูกยึดหรือตกอยู่ในการบังคับคดี ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที
- 10.2 ในกรณีเกิดอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่นทำความเสียหายหรือสูญหายให้แก่สถานที่เช่าทั้งหมด หรือส่วนใดส่วนหนึ่งหรือสถานที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารของผู้ให้เช่าจนไม่เหมาะสมที่จะใช้สถานที่เช่าประกอบกิจการอีกต่อไป ให้สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงทันที โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตามหากการเกิดอัคคีภัยหรือภัยพิบัติดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่า หรือปริวารของผู้เช่า แม้สถานที่เช่ายังเหมาะสมจะใช้ประกอบกิจการอีกต่อไป ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าได้
- 10.3 ในกรณีทางราชการเวนคืนที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารของผู้ให้เช่า หรือ บอกเลิก

สัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์

แก่ผู้ให้เช่า หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่ง

ให้ระงับการใช้สถานที่เช่าให้สัญญาสิ้นสุดลงก่อนวันที่ทางราชการ หรือ

กำหนดให้ผู้ให้เช่าส่งมอบการครอบครองสถานที่เช่าเป็นระยะเวลา 1 เดือน หรือทันทีในวันที่คำสั่งระงับการใช้สถานที่เช่าของเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีผลบังคับแล้วแต่กรณี โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า หรือในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ระงับการใช้และหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างสิ่งเพิ่มเติม สิ่งติดตั้งตราหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า ผู้เช่าจะปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และหรือยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าดำเนินการรื้อถอน และหรือดำเนินการใด ๆ ตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ ซึ่งหากเกิดจากความผิดของผู้เช่า ผู้เช่ายอมรับผิดชำระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนในส่วนที่ผู้เช่าต้องรื้อถอนและหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ นั้นให้แก่ผู้ให้เช่า หากผู้เช่าฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าต้องรับโทษใด ๆ ผู้เช่ายอมให้ค่าเสียหายนั้น ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน

10.4 หากมีการปิดอาคารทั้งหมดต่อสาธารณชนและหยุดประกอบกิจการปกติทั้งปวงเป็นระยะเวลานานกว่า 12 เดือน ติดต่อกันไป เนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ โดยบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

10.5 เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ก่อนครบอายุสัญญาเนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าตกลงยินยอมชำระค่าปรับเป็นเงินเท่ากับค่าเช่าสถานที่จำนวน 5 เดือนให้แก่ผู้ให้เช่าทันที

10.6 เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่าจะเนื่องจากสาเหตุประการใดก็ตาม รวมทั้งเนื่องจากการครบอายุของสัญญาเช่า ไม่ว่าผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าได้นำคดีขึ้นสู่ศาลหรือไม่ก็ตาม หรือคดีจะอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลหรือไม่ก็ตาม ผู้เช่าจะต้องส่งมอบคืนสถานที่เช่า สิ่งติดตั้งตรา สิ่งตกแต่ง เครื่องประกอบหรืออุปกรณ์ทั้งปวงให้แก่ผู้ให้เช่า กับต้องออกจากสถานที่เช่าโดยทันที และจะคืนขนย้ายทรัพย์สินที่ผู้เช่านำเข้ามาไว้ในสถานที่เช่า ตลอดจนให้ลูกจ้างและบิรวารของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่าโดยทันทีด้วย หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามดังกล่าว ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเข้าครอบครองสถานที่เช่า สิ่งติดตั้งตรา สิ่งตกแต่ง เครื่องประกอบ หรืออุปกรณ์ทั้งปวง ขนย้ายทรัพย์สิน และรับได้ผู้เช่า ลูกจ้าง และบิรวารของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่า กับทั้งปิดกั้นมิให้ผู้เช่ากับบิรวารเข้าไปในสถานที่เช่าได้ โดยปราศจากความรับผิดชอบทั้งทางแพ่งและทางอาญาอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น หากผู้เช่าไม่ส่งมอบคืนสถานที่เช่า สิ่งติดตั้งตรา สิ่งตกแต่ง เครื่องประกอบหรืออุปกรณ์ทั้งปวงดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าโดยทันที และผู้ให้เช่ามิได้ให้สิทธิเช่าครอบครองสถานที่เช่าและสิ่งดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าเสียหายอื่นใดนับแต่วันที่สัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงจนกว่าผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าและสิ่งดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าเสร็จเรียบร้อย อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่ามิได้ขนย้ายทรัพย์สินที่ผู้เช่านำเข้ามาไว้ในสถานที่เช่าออกไปจากสถานที่เช่าให้แล้วเสร็จครบถ้วนภายใน 7 วันนับตั้งแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าแล้วหรือไม่ก็ตาม ถือว่าผู้เช่าตกลงยินยอมให้ทรัพย์สินดังกล่าวที่มิได้ขนย้ายออกจากสถานที่เช่าทั้งหมดตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที และถูกรื้อถอน ขนย้ายหรือจำหน่ายโดยไม่โดยผู้ให้เช่าตามที่คุณให้เช่าเห็นสมควร

ถ้าผู้เช่ามีหนี้อันเกิดจากสัญญาเช่าหรือจากมูลหนี้อื่นใดค้างชำระต่อผู้ให้เช่า ผู้เช่าไม่มีสิทธิขนย้ายทรัพย์สินใด ๆ อันมีอยู่ในสถานที่เช่าออกไปจากสถานที่เช่าดังกล่าวในวรรคแรก เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

#### ข้อ 11. เบ็ดเตล็ด

11.1 คำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ของผู้ให้เช่าที่จะมีถึงผู้เช่านั้น ให้ผู้ให้เช่าส่งให้แก่ผู้เช่าตามที่อยู่ที่ระบุไว้

ข้างต้นนี้ หรือ ณ สถานที่เช่าก็ได้ หรือผู้ให้เช่าจะปิดหนังสือคำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ดังกล่าวไว้ ณ สถานที่เช่าก็ได้ ทั้งนี้ให้ถือว่าผู้เช่าได้รับและทราบข้อความตามคำบอกกล่าวหรือหนังสือทั้งปวงดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ส่งไปถึงหรือปิดหนังสือนั้น ๆ ไว้แล้ว

- 11.2 การแก้ไขสัญญาหรือการให้ความยินยอมหรืออนุมัติหรือการสละสิทธิใด ๆ ตามสัญญานี้ไม่มีผลบังคับ เว้นแต่จะได้ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรลงลายมือชื่อโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
- 11.3 ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าและบริษัทในเครือของผู้ให้เช่านำข้อมูลส่วนบุคคลของผู้เช่า เพื่อใช้ในการรับ ข้อมูลจากช่องทางสื่อต่างๆ และรับข้อมูลเอกสาร การเสนอผลิตภัณฑ์ หรือการบริการอื่น ๆ ที่เป็นธุรกิจ ของผู้ให้เช่าและบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าด้วย
- 11.4 ผู้ให้เช่าให้ความสำคัญในเรื่องความโปร่งใสและความน่าเชื่อถือในการทำธุรกิจกับคู่ค้า ผู้ให้เช่าไม่ อนุญาตให้มีการคอร์รัปชันและการติดสินบน รวมถึงไม่สนับสนุนการกระทำที่มีขอบในการดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะในรูปแบบใดก็ตาม ด้วยเหตุนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกันว่าจะไม่กระทำการเสนอ การ จ่าย การให้ของขวัญ การสัญญาว่าจะจ่ายหรือให้ หรือการอนุญาตให้มีการจ่ายหรือการให้ การเรียก การรับ ทริพพีนหรือผลประโยชน์อื่นใดแก่/จากคู่สัญญาอีกฝ่าย รวมถึงพนักงาน ลูกจ้าง และบริวาร ของคู่สัญญาอีกฝ่ายด้วย

สัญญานี้ทำขึ้นไว้ 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความทั้งหมดในสัญญา นี้โดยตลอด เห็นว่าถูกต้องตามเจตนาและความประสงค์ทุกประการแล้ว จึงลงลายมือชื่อและประทับตรา สำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างเก็บรักษาไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ

(ลงลายมือชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้ให้เช่า

(ลงลายมือชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้เช่า

(ลงลายมือชื่อ) \_\_\_\_\_ พยาน

(ลงลายมือชื่อ) \_\_\_\_\_ พยาน

บันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาเช่าสถานที่ระยะสั้น

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562

ทำที่ บริษัท

ข้อ 1. รายละเอียดคู่สัญญา

ชื่อผู้ให้เช่า บริษัท \_\_\_\_\_ โดย \_\_\_\_\_ ผู้รับมอบ  
อำนาจ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ \_\_\_\_\_ ชั้น อาคาร \_\_\_\_\_ แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร

ขอผู้เช่า \_\_\_\_\_

โดย \_\_\_\_\_

อายุ \_\_\_\_\_ ปี อยู่บ้านเลขที่/สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ \_\_\_\_\_

ข้อ 2. รายละเอียดสัญญาที่ผู้ให้เช่าทำไว้กับผู้เช่า

2.1 สัญญาเช่าสถานที่ระยะสั้นฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562

2.2 สัญญาเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารระยะสั้นฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562

2.3 สัญญาบริการระยะสั้นฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562

ต่อไปจะเรียกสัญญาทั้งสามฉบับนี้ว่า "สัญญาเช่าสถานที่", "สัญญาเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคาร" และ "สัญญาบริการ" ตามลำดับ

ข้อ 3. รายละเอียดค่าตอบแทน

ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนที่ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าสถานที่ตามสัญญาเช่าสถานที่เป็นเงิน \_\_\_\_\_ บาท  
ให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ \_\_\_\_\_

ค่าตอบแทนดังกล่าวให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดยเด็ดขาด ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 4. การโอนสิทธิและการให้เช่าช่วง

หากผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าสถานที่ หรือให้เช่าช่วง หรือให้บุคคลอื่นใดเข้าครอบครอง  
หรือใช้ประโยชน์ส่วนใดส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า หรือแบ่งสถานที่เช่าออกเป็นหลายส่วนเพื่อให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือเข้า  
ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ และหรือการให้เช่าช่วงเป็นทอด ๆ ต่อไปตามสัญญาเช่าสถานที่ข้อ 9.23 ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการ  
เปลี่ยนแปลงประเภทกิจการค้าต่างจากเดิมหรือไม่ก็ตาม ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าให้ความยินยอมในการกระทำนั้นทุก ๆ  
รายและทุก ๆ ครั้งให้แก่ผู้ให้เช่าตามเกณฑ์คำนวณดังนี้

อัตราค่าเช่าสถานที่เช่า ตามสัญญาเช่าสถานที่ + ค่าเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารและค่าบริการ ตามสัญญา  
เช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคาร และสัญญาบริการ x จำนวนพื้นที่เช่าหรือเช่าช่วง x จำนวนเดือนที่เหลือตาม  
สัญญาเช่าสถานที่หรือจำนวนเดือนที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง x 3 ให้แก่ผู้ให้เช่าต่อสถานที่เช่าหนึ่งหน่วย



โดยยินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเป็นผู้กำหนดอัตราค่าเช่าสถานที่เช่า, ค่าเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารและค่าบริการ  
ในขณะให้ความยินยอม จำนวนเดือนที่เหลือตามสัญญาเช่าสถานที่หรือจำนวนเดือนที่เช่าช่วงนั้นให้นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่า  
ระงับให้เริ่มต้นการโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงเป็นต้นไปจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าสถานที่หรือสัญญาเช่าช่วง เศษ  
ของจำนวนเดือนที่เหลือถ้าไม่ถึง 15 วัน ให้ตัดทิ้ง ตั้งแต่ 15 วันขึ้นไป ให้นับเป็นหนึ่งเดือน

อย่างไรก็ดี ค่าให้ความยินยอมที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามวรรคก่อนหากมีจำนวนน้อยกว่า 100,000 บาท ต่อ  
สถานที่เช่าหนึ่งหน่วย ผู้เช่าจะต้องชำระค่าให้ความยินยอมเป็นเงินจำนวน 100,000 บาท ต่อสถานที่เช่าหนึ่งหน่วย ให้แก่  
ผู้ให้เช่า

ข้อ 5. ค่าปรับและการเลิกสัญญา

5.1 หากผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าสถานที่ข้อ 10.6 นอกจากผู้ให้เช่าจะมีสิทธิและผู้เช่าต้องรับผิดชอบ  
ตามความที่ตกลงกันไว้แล้ว ผู้เช่ายังจะต้องชดเชยค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินวันละสองเท่าของจำนวน  
ค่าเช่าสถานที่เช่าตามสัญญาเช่าสถานที่กับของค่าเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคาร และค่าบริการ  
ตามสัญญาเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคาร และสัญญาบริการเมื่อคำนวณเป็นรายวันต่อสถานที่  
เช่านับถัดจากวันครบกำหนดส่งมอบสถานที่เช่า สิ่งที่ดีตรงตรง สิ่งตกแต่ง เครื่องประกอบหรืออุปกรณ์  
ที่แปลงเป็นต้นไปจนกว่าผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าและสิ่งดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าเสร็จเรียบร้อย

5.2 หากผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารและหรือสัญญาบริการ ให้ถือว่า  
ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าสถานที่ด้วย และหากสัญญาเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารและ  
หรือสัญญาบริการสิ้นสุดลงไม่ว่าเนื่องจากสาเหตุประการใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญาเช่าสถานที่เป็นอัน  
สิ้นสุดลงหรือร่วมกันทันทีด้วย

ข้อ 6. ข้อตกลงอื่น ๆ

ผู้เช่าและผู้ให้เช่าให้ถือว่าบันทึกข้อตกลงฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าสถานที่

บันทึกนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความทั้งหมดดีโดยตลอด  
แล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และต่างเก็บรักษาไว้  
ฝ่ายละ 1 ฉบับ

(ลงลายมือชื่อ)

ผู้ให้เช่า

ก(ลงลายมือชื่อ)

ผู้เช่า

(ลงลายมือชื่อ)

พยาน

บริษัท จำกัด ( )

สัญญาเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารระยะสั้น

เลขที่สัญญา

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562

ทำที่ บริษัท จำกัด

ข้อ 1. รายละเอียดคู่สัญญา

ชื่อผู้ให้เช่า บริษัท จำกัด (มหาชน) โดย  
อำนาจ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ชั้น  
กรุงเทพมหานคร

ผู้รับมอบ  
เขตปทุมวัน

ชื่อผู้เช่า บริษัท  
โดย

อายุ - ปี อยู่บ้านเลขที่/สำนักงานตั้งอยู่เลขที่

ข้อ 2. รายละเอียดอายุสัญญา

สัญญาเช่า เริ่มต้นวันที่ 1 มีนาคม 2562 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

ข้อ 3. รายละเอียดค่าเช่าอุปกรณ์ระบบประกอบอาคาร

ชำระค่าเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารล่วงหน้าเป็นรายเดือน เดือนแรกชำระภายในวันที่ 1 มีนาคม 2562  
เดือนต่อไปชำระภายในวันที่ 15 ของทุกเดือนปฏิทิน

ปีที่	ค่าเช่าตามเนื้อที่ของสถานที่เช่า / ตอม. / เดือน (บาท)	รวมค่าเช่าและภาษีมูลค่าเพิ่ม เดือนละ (บาท)
1	225.00	24,337.42
2	225.00	24,337.42
3	225.00	24,337.42

ในกรณีที่เป็นการเช่า 3 ปี และอัตราค่าเช่าในปีที่ 2 และปีที่ 3 หากยังไม่ได้กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าจะชำระค่าเช่า  
ในปีที่ 2 เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าปีที่ 1 ให้แก่ผู้ให้เช่าอีกไม่เกิน 10% และจะชำระค่าเช่าในปีที่ 3 เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าปีที่ 2 ให้แก่  
ผู้ให้เช่าอีกไม่เกิน 10% ตามที่ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้กำหนด

ข้อ 4. การชำระเงินมัดจำ

- 4.1 ชำระเงินมัดจำเพื่อประกันการชำระค่าเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารและประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยรวมถึงค่าเสียหายใด ๆ ที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบตามสัญญานี้จำนวน \_\_\_\_\_ บาท และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน \_\_\_\_\_ บาท โดยแบ่งชำระเป็น \_\_\_\_\_ งวด ดังนี้
- 4.1.1 งวดที่ 1 ชำระจำนวน \_\_\_\_\_ บาท และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน \_\_\_\_\_ บาท ภายในวันที่ \_\_\_\_\_
- 4.1.2 งวดที่ 2 ชำระจำนวน \_\_\_\_\_ บาท และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน \_\_\_\_\_ บาท ภายในวันที่ \_\_\_\_\_
- 4.1.3 งวดที่ 3 ชำระจำนวน \_\_\_\_\_ บาท และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน \_\_\_\_\_ บาท ภายในวันที่ \_\_\_\_\_
- 4.2 หากมีการเพิ่มอัตราค่าเช่า ผู้เช่าจะต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเท่ากับค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นจำนวน \_\_\_\_\_ เดือน
- 4.3 ผู้เช่าจะต้องวางเงินมัดจำเพิ่มดังกล่าวในข้อ 4.2 ให้แก่ผู้ให้เช่าในทันทีที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บเงิน มิฉะนั้น ผู้เช่ายอมชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละสองต่อเดือน และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ด้วย
- 4.4 เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ก่อนครบอายุสัญญาเนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิรับเงินมัดจำทั้งหมดได้ทันที แต่หากมิได้เกิดจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำดังกล่าวโดยไม่มีดอกเบี้ยให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับตั้งวันที่สัญญานี้สิ้นสุดลงและผู้เช่าได้ส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า หรือทั้งผู้ให้เช่าได้รับเอกสารการขอรับเงินมัดจำคืนตามแบบที่ผู้ให้เช่ากำหนดจากผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 5. การต่ออายุสัญญา

- 5.1 ต่อไปอีก \_\_\_\_\_ ครั้ง ๆ ละ \_\_\_\_\_ ปี
- 5.2 ผู้ให้เช่ามีสิทธิกำหนดอัตราค่าเช่าใหม่เพิ่มขึ้นทุก ๆ ปี
- 5.3 หากผู้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดข้อรับรองหรือสัญญาหรือข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดตามสัญญาเช่าสถานที่และ/หรือสัญญานี้หรือหนึ่งข้อใดตลอดอายุของสัญญา และผู้เช่าแจ้งความจำเป็นหลายลักษณะที่ขอเช่าสถานที่เช่าต่อไปตามสัญญาเช่าสถานที่ ให้ถือว่าผู้เช่าแสดงความจำเป็นขอเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารต่อจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้ผู้เช่าเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารจากผู้ให้เช่าต่อไปหรือไม่ก็ได้ หากให้ผู้เช่าต่อจะให้ผู้เช่าเช่าต่อเป็นคราว ๆ ต่อเนื่องกันไปตามข้อ 5.1 โดยผู้ให้เช่าจะมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องทำสัญญากับผู้ให้เช่าใหม่ทุกคราวที่มีการต่อสัญญาก่อนสัญญานี้สิ้นสุดลง หากผู้เช่าไม่แจ้งความจำเป็นว่าจะขอเช่าสถานที่เช่าต่อ ให้ถือว่าไม่มีการเช่าต่อภายหลังครบกำหนดอายุสัญญานี้กันอีกต่อไป หรือหากผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าสถานที่ฉบับใหม่กับผู้ให้เช่าแล้ว แต่ไม่ทำสัญญาเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารฉบับใหม่กับผู้ให้เช่าก่อนที่สัญญานี้ฉบับนี้จะสิ้นสุดลง ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้ถือว่าข้อตกลงการเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารต่อเป็นไปตามสัญญานี้ เว้นแต่ระยะเวลาเช่าและอัตราค่าเช่าให้มีระยะเวลาเช่าเท่ากับระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าสถานที่ฉบับใหม่ และมีอัตราค่าเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารตามข้อ 5.2 ที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบ

ข้อ 6. การเข้าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคาร การโอนสิทธิ และการเลิกสัญญา

6.1 ผู้เช่าตกลงเช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารในพื้นที่บางส่วนในชั้นที่ 5  
ตำแหน่งที่ \_\_\_\_\_

ของ \_\_\_\_\_ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สถานที่เช่า" จากผู้ให้เช่า ตามสัญญาเช่า  
สถานที่ที่ผู้ให้เช่าทำไว้กับผู้เช่าฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะ  
เรียกว่า "สัญญาเช่าสถานที่"

6.2 หากผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบการครอบครองอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารให้แก่ผู้เช่าได้ไม่ว่ากรณี  
ใด ๆ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยให้คำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่า ในกรณีนี้  
ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

6.3 หากผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าสถานที่และ/หรือสัญญาบริการที่ทำไว้กับผู้ให้เช่าฉบับลงวันที่ \_\_\_\_\_  
22 กุมภาพันธ์ 2562 ข้อใดข้อหนึ่ง ให้ถือว่าผู้เช่าประพฤติผิดสัญญานี้ด้วย และหาก  
สัญญาเช่าสถานที่และ/หรือสัญญาบริการฉบับดังกล่าวสิ้นสุดลง ไม่ว่าเนื่องจากสาเหตุประการใดก็ตาม  
ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงพร้อมกันทันทีด้วย

ข้อ 7. ข้อตกลงอื่น ๆ

ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้ถือเอาข้อตกลงใด ๆ ในสัญญาเช่าสถานที่ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อตกลงในสัญญานี้มาใช้กับ  
สัญญานี้โดยอนุโลม

สัญญานี้ทำขึ้นไว้ 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความทั้งหมดในสัญญา  
ดีโดยตลอด เห็นว่าถูกต้องตามเจตนาและความประสงค์ทุกประการแล้ว จึงลงลายมือชื่อและประทับตรา  
สำคัญ (ถ้ามี) ให้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างเก็บรักษาไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ

(ลงลายมือชื่อ) \_\_\_\_\_

ผู้ให้เช่า

(ลงลายมือชื่อ) \_\_\_\_\_

ผู้เช่า

(ลงลายมือชื่อ) \_\_\_\_\_

พยาน

(ลงลายมือชื่อ) \_\_\_\_\_

พยาน

## สัญญาบริการระยะสั้น

เลขที่สัญญา

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562

ทำที่ บริษัท จำกัด (มหาชน)

### ข้อ 1. รายละเอียดคู่สัญญา

ชื่อผู้ให้เช่า บริษัท จำกัด (มหาชน) โดย  
(ผู้ให้บริการ) ชำนาญ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ชั้น 8 อาคาร  
กรุงเทพมหานคร

ผู้รับมอบ

ชื่อผู้เช่า บริษัท

(ผู้รับบริการ) โดย

อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่/สำนักงานตั้งอยู่เลขที่

### ข้อ 2. รายละเอียดอายุสัญญา

สัญญาบริการ เริ่มต้นวันที่ 1 มีนาคม 2562 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

### ข้อ 3. รายละเอียดค่าบริการ

ชำระค่าบริการล่วงหน้าเป็นรายเดือน เดือนแรกชำระภายในวันที่ 1 มีนาคม 2562 เดือนต่อไปชำระ ภายในวันที่ 15 ของทุกเดือนปฏิทิน

ปีที่	ค่าบริการตามเนื้อที่ของสถานที่เช่า / ตรม. / เดือน (บาท)	รวมค่าบริการและภาษีมูลค่าเพิ่ม เดือนละ (บาท)
1	300.00	32,449.89
2	300.00	32,449.89
3	300.00	32,449.89

ในกรณีที่เป็นการบริการ 3 ปี และอัตราค่าบริการในปีที่ 2 และปีที่ 3 หากยังไม่ได้กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าจะชำระค่าบริการในปีที่ 2 เพิ่มขึ้นจากค่าบริการปีที่ 1 ให้แก่ผู้ให้เช่าอีกไม่เกิน 10% และจะชำระค่าบริการในปีที่ 3 เพิ่มขึ้นจากค่าบริการปีที่ 2 ให้แก่ผู้ให้เช่าอีกไม่เกิน 10% ตามที่ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้กำหนด

แม้จะมีข้อตกลงในอัตราค่าบริการไว้ก็ตาม ผู้ให้เขายังมีสิทธิขึ้นค่าบริการในเวลาใดก็ได้ในอัตราที่ผู้ให้เขารับรองว่า  
จำเป็นตามความเห็นของผู้ให้เขาเพื่อชดเชยต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการขึ้นราคาของอัตราค่าไฟฟ้า ค่าจ้างหรือต้นทุน  
อื่น ๆ ของค่าบริการ โดยผู้เช่าจะต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่มของค่าบริการที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เขาด้วย

**ข้อ 4. การชำระเงินมัดจำ**

4.1 ชำระเงินมัดจำเพื่อประกันการชำระค่าบริการ หนี้อื่น ๆ และข้อผูกพันของผู้เช่าตามสัญญาและประกัน  
การปฏิบัติตามสัญญา รวมถึงค่าเสียหายใด ๆ ที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบตามสัญญานี้จำนวน \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ บาท และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน \_\_\_\_\_ บาท

โดยแบ่งชำระเป็น \_\_\_\_\_ งวด ดังนี้

4.1.1 งวดที่ 1 ชำระจำนวน \_\_\_\_\_ บาท และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน \_\_\_\_\_ บาท

ภายในวันที่ \_\_\_\_\_

4.1.2 งวดที่ 2 ชำระจำนวน \_\_\_\_\_ บาท และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน \_\_\_\_\_ บาท

ภายในวันที่ \_\_\_\_\_

4.1.3 งวดที่ 3 ชำระจำนวน \_\_\_\_\_ บาท และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน \_\_\_\_\_ บาท

ภายในวันที่ \_\_\_\_\_

4.2 หากมีการเพิ่มอัตราค่าบริการ ผู้เช่าจะต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเท่ากับค่าบริการที่เพิ่มขึ้นจำนวน \_\_\_\_\_ เดือน

4.3 ผู้เช่าจะต้องวางเงินมัดจำเพิ่มดังกล่าวในข้อ 4.2 ให้แก่ผู้ให้เขาในทันทีที่ผู้ให้เขาเรียกเก็บเงิน มิฉะนั้น  
ผู้เช่ายอมรับชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้ให้เขาในอัตราร้อยละสองต่อเดือน และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา  
ได้ด้วย

4.4 เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ก่อนครบอายุสัญญาเนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิ  
ริบเงินมัดจำทั้งหมดได้ทันที แต่หากมิได้เกิดจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินมัดจำดังกล่าวโดย  
ไม่มีดอกเบี้ยให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง และผู้เช่าได้ส่งมอบสถานที่เช่า  
พร้อมทั้งผู้ให้เช่าได้รับเอกสารการขอรับเงินมัดจำคืนตามแบบที่ผู้ให้เช่ากำหนดจากผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว

**ข้อ 5. การต่ออายุสัญญา**

5.1 ต่อไปอีก \_\_\_\_\_ ครั้ง ๆ ละ \_\_\_\_\_ ปี

5.2 ผู้ให้เช่ามีสิทธิกำหนดอัตราค่าบริการใหม่เพิ่มขึ้นทุก ๆ ปี

5.3 หากผู้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดหรือรับรองหรือข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดตามสัญญาเช่าสถานที่และ/  
หรือสัญญานี้หรือหนึ่งข้อใดตลอดอายุของสัญญา และผู้เช่าแจ้งความจำนงเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจะขอ  
เช่าสถานที่เช่าต่อไปตามสัญญาเช่าสถานที่ ให้ถือว่าผู้เช่าแสดงความจำนงขอรับบริการต่อจากผู้ให้เช่า  
ผู้ให้เช่าจะพิจารณาให้ผู้เช่ารับบริการจากผู้ให้เช่าต่อไปหรือไม่ก็ได้ หากผู้เช่าขอรับบริการต่อจะให้ผู้เช่ารับ  
บริการต่อเป็นคราว ๆ ต่อเนื่องกันไปตามข้อ 5.1 โดยผู้ให้เช่าจะมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ทั้งนี้ผู้เช่า  
จะต้องทำสัญญากับผู้ให้เช่าใหม่ทุกคราวที่มีการต่อสัญญาก่อนสัญญานี้สิ้นสุดลง หากผู้เช่าไม่แจ้ง  
ความจำนงว่าจะขอเช่าสถานที่เช่าต่อไป ให้ถือว่าไม่มีการรับบริการต่อภายหลังครบกำหนดอายุสัญญานี้  
กันอีกต่อไป หรือหากผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าสถานที่ฉบับใหม่กับผู้ให้เช่าแล้ว แต่ไม่ทำสัญญาบริการ  
ฉบับใหม่กับผู้ให้เช่าก่อนที่สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้ถือว่าข้อตกลงการรับ  
บริการต่อไปตามสัญญานี้ เว้นแต่ระยะเวลาการให้บริการและอัตราค่าบริการให้มีระยะเวลาการ  
ให้บริการเท่ากับระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าสถานที่ฉบับใหม่ และมีอัตราค่าบริการตามข้อ 5.2 ที่  
ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบ

ข้อ 6. การบริการ การโอนสิทธิ และการเลิกสัญญา

6.1 เนื่องจากผู้เช่าได้ตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนในชั้นที่ \_\_\_\_\_ ตำแหน่งที่ \_\_\_\_\_

ของอาคาร \_\_\_\_\_

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สถานที่เช่า" จากผู้ให้เช่า ตามสัญญาเช่าสถานที่ที่ผู้ให้เช่าทำไว้กับผู้เช่าฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "สัญญาเช่าสถานที่" และเพื่อประโยชน์ในการใช้สถานที่เช่า ผู้เช่าจึงตกลงรับบริการจากผู้ให้เช่าในด้านการรักษาความปลอดภัยและการทำความสะอาดภายนอกของสถานที่เช่า การบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร และการบริการสิ่งตกแต่งภายนอกสถานที่เช่า การจัดให้มีแสงไฟ ไฟฟ้า โทรศัพท์ และการบริการไฮเอินปรับอากาศแก่พื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว การขจัดขยะของเสียของอาคาร จัดสิ่งอำนวยความสะดวก เครื่องไฟฟ้าแก่ภายนอกสถานที่เช่า แต่ไม่รวมถึงไฟฟ้าที่ใช้ในสถานที่เช่าไม่ว่าจะใช้โดยเครื่องคอมพิวเตอร์ของเครื่องปรับอากาศซึ่งใช้โดยตรงกับสถานที่เช่าหรือไม่ก็ตาม จัดให้มีแสงไฟแก่สถานที่จอดรถและจัดให้มีเจ้าหน้าที่สำหรับอำนวยความสะดวกในสถานที่จอดรถ และผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้รับการบริการดังกล่าว

6.2 หากผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าสถานที่ และ/หรือสัญญาเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารที่ทำให้กับผู้ให้เช่าฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 ข้อใดข้อหนึ่ง ให้ถือว่าผู้เช่าประพฤติผิดสัญญานี้ด้วย และหากสัญญาเช่าสถานที่และ/หรือสัญญาเช่าอุปกรณ์งานระบบประกอบอาคารฉบับดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าเนื่องจากสาเหตุประการใดก็ตาม ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงพร้อมกันทันทีด้วย

ข้อ 7. ข้อตกลงอื่น ๆ

ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้ถือเอาข้อตกลงใด ๆ ในสัญญาเช่าสถานที่ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อตกลงในสัญญานี้มาใช้กับสัญญานี้โดยอนุโลม

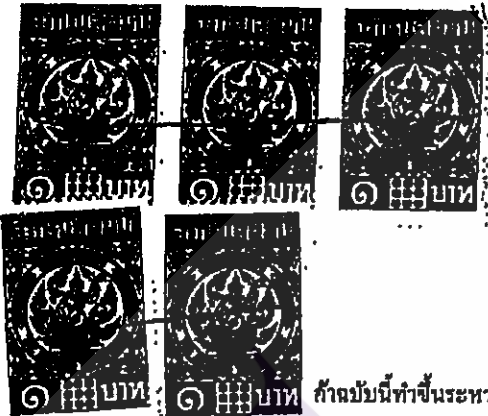
สัญญานี้ทำขึ้นไว้ 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความทั้งหมดในสัญญาดีโดยตลอด เห็นว่าถูกต้องตามเจตนาและความประสงค์ทุกประการแล้ว จึงลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างเก็บรักษาไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ

(ลงลายมือชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้ให้เช่า

(ลงลายมือชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้เช่า

(ลงลายมือชื่อ) \_\_\_\_\_ พยาน

(ลงลายมือชื่อ) \_\_\_\_\_ พยาน



สัญญาเช่าพื้นที่การค้า

เลขที่ \_\_\_\_\_

ทำที่ บริษัท

ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี  
กรุงเทพมหานคร 10400

วันที่ ๐1 ส.ค. 256๐,

กำหนดฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท

ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ 59 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่  
แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานครซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง  
กับ \_\_\_\_\_

ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ \_\_\_\_\_ ออกโดย \_\_\_\_\_ สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ \_\_\_\_\_  
หมู่ที่ \_\_\_\_\_ หมู่บ้าน \_\_\_\_\_ ตรอก / ซอย \_\_\_\_\_ ถนน \_\_\_\_\_  
แขวง / ตำบล \_\_\_\_\_ เขต / อำเภอ \_\_\_\_\_ หลักที่ \_\_\_\_\_ จังหวัด กรุงเทพมหานคร ประเทศ ไทย  
โทรศัพท์ \_\_\_\_\_ โทรสาร \_\_\_\_\_ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิการครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินที่การค้าที่เช่าตามข้อที่ 1. ของอาคาร

เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร และผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้เช่าพื้นที่การค้าที่เช่าเพื่อประกอบ  
ธุรกิจการค้าตามที่กำหนดในสัญญานี้ และผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าว เพื่อประกอบธุรกิจการค้าตามที่กำหนดทั้งนี้ การเช่าดังกล่าว  
ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนดเงื่อนไขการเช่าแห่งสัญญานี้ด้วย

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญานี้โดยมีเงื่อนไขและรายการดังต่อไปนี้

ข้อที่ 1 สถานที่เช่า

คือ พื้นที่การค้าที่เช่าเลขที่ 220 / 5-40,5-41,5-60,5-61,5-62 ชั้นที่ 5 ของอาคาร  
เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่ 83.17 ตารางเมตร

( แปลกตามจุดหนึ่งขีดตารางเมตร ) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "พื้นที่การค้าที่เช่า" ตามแผนผังแสดงตำแหน่งที่ตั้ง  
พื้นที่การค้าที่เช่าแนบท้ายสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

อนึ่ง หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ของพื้นที่การค้าที่เช่าไม่พียงเกินหรือขาด คู่สัญญาตกลงใช้ยึดถือค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้

ข้อที่ 2 ประเภทของธุรกิจการค้า

2.1 ผู้เช่ามีวัตถุประสงค์จะใช้พื้นที่การค้าที่เช่าเพื่อการใช้งาน

และประกอบธุรกิจอื่นของผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าจะประกอบธุรกิจการค้าดังกล่าวตามวันและเวลาที่ผู้ให้เช่าและ / หรือฝ่ายบริหารอาคารกำหนดเท่านั้น

2.2 ผู้เช่าตกลงไม่ประกอบธุรกิจการค้าที่ผิดแผนผังและ / หรือเพิ่มเติมไปจากประเภทกิจการค้าตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1

เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าเสียก่อน

2.3 หากผู้เช่าประพฤติกิจการตามข้อ 2.2 และผู้ให้เช่าได้แจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบแล้วไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน  
แต่ผู้เช่ายังคงเพิกเฉยผู้ให้เช่าทรงสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และ / หรือเรียกให้ผู้เช่าชำระค่าปรับในอัตราวันละ 5,000 บาท (ห้าพันบาทถ้วน)



สำหรับการประกอบธุรกิจการค้าผิดแผกแตกต่าง และในอัตราวันละ 2,000 บาท (สองพันบาทถ้วน) สำหรับการประกอบธุรกิจการค้าเพิ่มเติม นับแต่วันที่คิดสัญญาจนถึงวันที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร หรือจนถึงวันที่บอกเลิกสัญญา

2.4 ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.2 ผู้เช่าต้องชำระค่าธรรมเนียม ในการให้ความยินยอมสำหรับการประกอบธุรกิจการค้าผิดแผกแตกต่างแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) และสำหรับการ ประกอบธุรกิจการค้าเพิ่มเติมแก่ผู้ให้เช่า เป็นเงินจำนวน 20,000 บาท (สองหมื่นบาทถ้วน)

**ข้อที่ 3 อายุสัญญาเช่าและการต่ออายุการเช่า**

3.1 กำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 01 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563

3.2 หากผู้เช่าไม่ประพฤติดังสัญญา หรือข้อกำหนดเงื่อนไขการเช่าและประสงค์จะเช่าพื้นที่การค้าที่เช่านี้คือไปอีกหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาข้อ 3.1 ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ขอเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่าทราบก่อนครบอายุสัญญา ไม่น้อยกว่า 90 วัน ทั้งนี้ ผู้สัญญาจะต้องทำความตกลงเกี่ยวกับกำหนดระยะเวลาการเช่า อัตราค่าเช่า รวมทั้งข้อตกลง และเงื่อนไขของสัญญา ที่จะทำกันใหม่จะต้องตกลงให้เสร็จสิ้นก่อนครบกำหนดอายุสัญญา

**ข้อที่ 4 ค่าเช่า และค่าส่วนกลาง**

4.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนล่วงหน้า ในอัตราค่าเช่าดังต่อไปนี้

ปีที่ 1 อัตราค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 01 ธันวาคม 2560 ถึง 30 พฤศจิกายน 2561 ชำระค่าเช่าเดือนละ ( สองหมื่นหกพันสี่สิบหกบาทสี่สิบห้าสตางค์ )	26,046.45	บาท
	( 4,227.43 )	
ปีที่ 2 อัตราค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 01 ธันวาคม 2561 ถึง 30 พฤศจิกายน 2562 ชำระค่าเช่าเดือนละ ( สองหมื่นเจ็ดพันตามร้อยสี่สิบแปดบาทเจ็ดสิบห้าสตางค์ )	27,348.75	บาท
	( 2,925.13 )	
ปีที่ 3 อัตราค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 01 ธันวาคม 2562 ถึง 30 พฤศจิกายน 2563 ชำระค่าเช่าเดือนละ ( สองหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยสิบหกบาทสามสิบสตางค์ )	28,716.30	บาท
	( 1,557.58 )	

4.2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าส่วนกลางเป็นรายเดือนล่วงหน้า ในอัตราดังต่อไปนี้

อัตราค่าส่วนกลางตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ถึง 30 พฤศจิกายน 2563 ชำระค่าส่วนกลางเดือนละ ( สามหมื่นสองร้อยเจ็ดสิบสามบาทแปดสิบแปดสตางค์ ) และภาษีมูลค่าเพิ่ม	30,273.88	บาท
( สองพันหนึ่งร้อยสิบเก้าบาทสิบเจ็ดสตางค์ ) โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าและส่วนกลางทุกวันที่ 1 ของเดือน	2,119.17	บาท

**ข้อที่ 5 หลักประกันการเช่า**

5.1 ผู้เช่าตกลงวางหลักประกันแก่ผู้ให้เช่าในวันทำสัญญา โดยผู้เช่าได้ทำหนังสือประกันความเสียหายฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2560 ในวงเงินจำนวน 623,754.66 บาท (หกแสนสองหมื่นสามพันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทหกสิบบาทหกสตางค์) โดยผู้เช่าขอสมัครใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าเป็นเงิน จำนวน 280,689.60 บาท (สองแสนแปดหมื่นหกแสนแปดสิบบาทหกสิบบาทหกสตางค์) เพื่อเป็นประกันการชำระค่าเช่า ค่าส่วนกลาง ค่าเสียหาย ค่าปรับ เงินทดรองแทนหนี้อื่น ๆ อันเกิดจากผู้เช่าหรือบริวาร ผู้ประพฤติดังสัญญาและ/ หรือความรับผิดชอบทั้งหลายทั้งปวงของผู้เช่าอันเกิดจากมูลหนี้อื่น

5.2 หากผู้เช่าไม่ชำระหนี้ตามสัญญา หรือตามข้อกำหนดเงื่อนไขการเช่าและ / หรือความรับผิดชอบทั้งหลายทั้งปวงของผู้เช่า และ / หรือหนี้อื่นๆ ของผู้เช่าอันเกิดจากมูลหนี้อื่นอื่นให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อถึงกำหนดชำระ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าหักออกจากเงินประกัน ตามสัญญาที่ได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อน และหากไม่เพียงพอผู้เช่าตกลงจะขอใช้ให้ครบตามจำนวน

5.3 ในกรณีจำนวนเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ลดจำนวนลงหรือได้หมดสิ้นไป เนื่องจากมีการหักชำระหนี้ตามข้อ 5.2 ผู้เช่าจะต้องชำระเงินประกันการเช่าเพิ่มเติมให้เต็มจำนวนเดิม โดยทันทีเมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวทางนามจากผู้ให้เช่า รวมทั้งผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าวางเงินประกันการเช่าเพิ่มเติมจากจำนวนที่ผู้เช่าได้คืนไว้แล้ว และ / หรือจัดหาผู้ค้ำประกันให้แก่ ผู้ให้เช่า ภายในกำหนด 15 วัน (สิบห้าวัน) นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิเรียกร้อง หากผู้เช่าไม่วางเงินประกันการเช่าเพิ่มและ / หรือไม่จัดหาผู้ค้ำประกันภายในกำหนด ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิออกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อน

5.4 ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินประกันการเช่าตามสัญญาแก่ผู้เช่า โดยไม่มีดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดอายุการเช่า ทั้งนี้ หลังจากผู้ให้เช่าได้หักหนี้และ / หรือหนี้ความรับผิดของผู้เช่าและ / หรือของผู้เช่าอันเกิดจากมูลหนี้หรือข้ออื่นเรียบร้อยแล้ว ไม่ว่าจะถึงกำหนดชำระหรือไม่ก็ตาม

5.5 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญาอันเกิดจากผู้เช่าประพฤติกเล็ดสัญญาที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาที่ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับเงินประกันการเช่าดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดทันที การรับเงินประกันการเช่าในกรณีดังกล่าวไม่เป็นการค้ำประกันของผู้ให้เช่าที่จะฟ้องร้อง หรือเรียกร้องจากผู้เช่าสำหรับความเสียหายอันมีจำนวนสูงกว่าเงินประกันการเช่า

ข้อที่ 6 หน้าทีและคำรับรองของผู้เช่า

6.1 ผู้เช่าขอรับรองว่า จะปฏิบัติตามกฎระเบียบทั้งหลายของผู้ให้เช่าและของผู้บริหารอาคารได้กำหนดไว้และ / หรือประกาศใช้บังคับ ไม่ว่าในขณะนี้หรือภายหน้า รวมทั้งข้อแก้ไขเพิ่มเติมของระเบียบข้อบังคับและถือว่าเป็นสาระสำคัญ และเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ซึ่งผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด และจะดูแลมิให้บริวารหรือลูกจ้างของผู้เช่ากระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับทั้งหมดของผู้ให้เช่า และของฝ่ายบริหารอาคาร

6.2 ผู้เช่ารับรองว่าจะไม่นำสินค้าประเภทเชื้อเพลิง สารเคมีทุกชนิด วัตถุระเบิด ก๊าซ สารเสพติด ทุกชนิดรวมทั้งสิ่งของใดๆ ที่เป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินเข้าไปเก็บไว้ในพื้นที่การค้ำที่เช่าเด็ดขาด เว้นแต่ไปรษณีย์ภัณฑ์ที่ผู้เช่าใช้บริการไปรษณีย์ฝากส่ง ที่ผู้เช่าไม่สามารถตรวจสอบได้หรือตรวจสอบแล้วไม่พบ

6.3 ผู้เช่าขอรับรองว่าจะใช้พื้นที่การค้ำที่เช่าจำหน่ายสินค้าแก่สาธารณชนระหว่างเวลา 09.30 น. ถึง เวลา 20.00 น. ทั้งนี้ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าใช้พื้นที่การค้ำที่เช่า 1 ชั่วโมง (หนึ่งชั่วโมง) ก่อนเปิดและ 1 ชั่วโมง (หนึ่งชั่วโมง) หลังปิดแก่สาธารณชน นอกเหนือจากเวลาดังกล่าวข้างต้นแล้ว ผู้เช่าหรือบริวารหรือลูกจ้างของผู้เช่าจะอยู่ในพื้นที่การค้ำที่เช่าไม่ได้เป็นอันขาด

6.4 ผู้เช่าตกลงค่าเช่า ค่าส่วนกลาง ค่าบริการ และเงินอื่นใดที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าและ / หรือหน่วยบริการ โดยพลันเมื่อถึงกำหนดชำระ ณ สำนักงานของผู้ให้เช่าและ / หรือหน่วยบริการและ / หรือฝ่ายบริหารอาคาร ภายในกำหนดชำระ

6.5 ผู้เช่าจะไม่ใช้พื้นที่การค้ำที่เช่าไปจำหน่ายสินค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่มและอื่นๆ นอกเหนือจากที่ผู้ให้เช่าได้กำหนดไว้และจะไม่ให้บริการหรือขายอุปกรณ์การเล่นวีดีโอเกมส์ การเล่นจิกซอ, คีวีดี, หรือเอ็มพี 3 อีดีทหรอนิคส์เกมส์ หรือเครื่องเล่นเกมส์ที่ใช้เทคโนโลยีทันสมัยเดียวกันรวมทั้งเครื่องเล่นเกมส์ที่ใช้เครื่องกล หลังไฟฟ้า หลังแสงสว่าง หรือหลังอื่นใดที่ใช้เล่นโดยวิธีสัมผัส เตือน กด ดึง ดึง คัด บิง โยน โยน หมุน หรือวิธีอื่นใดซึ่งสามารถทำให้มีการนับแต้มหรือเครื่องหมายใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการเสี่ยงโชคให้ได้รับทรัพย์สินหรือไม่ก็ตามในพื้นที่การค้ำที่เช่าและไม่ยินยอมให้บุคคลใดนำเครื่องเล่นเกมส์ดังกล่าวเข้ามาไว้ในพื้นที่การค้ำที่เช่าเพื่อจำหน่ายหรือให้บริการ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

6.6 การตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพื้นที่การค้ำที่เช่ารวมถึงการคัดแปลง ค่อเติม ซ่อมแซมพื้นที่การค้ำที่เช่านั้น ผู้เช่าจะต้องเสนอแบบรายละเอียดในการตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือ และต้องให้ผู้ให้เช่าอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน ผู้เช่าซึ่งจะทำการตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง คัดแปลง ค่อเติม ซ่อมแซมดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงให้ถึงตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง คัดแปลง ค่อเติม ซ่อมแซม ที่คิดริเริ่มควบคู่กันพื้นที่การค้ำที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้อนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่าตกลงยินยอมชำระค่าปรับแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละ 5,000 บาท

(ห้าพันบาทถ้วน) นับแต่วันที่ผลิตสัญญาจนถึงวันที่ผู้เช่าทำให้กลับคืนสู่สภาพเดิม ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อผู้เช่าได้คืนที่ โดยมีต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

6.7 การเดินสายไฟฟ้าและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าภายในและภายนอกที่ต่อเนื่องกับพื้นที่การเช่าที่เช่านั้น โดยผู้เช่าจะต้องเสนอแบบการเดินสายไฟฟ้าและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าต่อผู้ให้เช่าก่อน เมื่อผู้ให้เช่าอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าจึงจะดำเนินการได้และต้องจัดหาช่างไฟฟ้าผู้ชำนาญงานเท่านั้น

6.8 ผู้เช่าจะไม่ทำการเดินท่อประปาหรือท่ออื่นใดภายในหรือภายนอกที่ต่อเนื่องกับพื้นที่การเช่าที่เช่าเป็นอันขาดวันแต่จะได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าและ / หรือฝ่ายบริหารอาคาร เสียก่อน

6.9 ผู้เช่ารับรองว่าจะไม่ทำการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ เครื่องจักร เครื่องกล เครื่องทუნแรง เครื่องกำเนิดไฟฟ้า หรือเครื่องอื่นใดภายในและภายนอกที่ต่อเนื่องกับพื้นที่การเช่าที่เช่าเป็นอันขาด วันแต่จะได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าและ / หรือฝ่ายบริหารอาคาร เสียก่อน

6.10 ผู้เช่ารับรองว่าจะไม่ทำการใดๆ หรือนำเครื่องมือ เครื่องใช้หรืออุปกรณ์ใดๆ เข้ามาในพื้นที่การเช่าอันจะเป็นการก่อให้เกิดอันตรายหรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลอื่นหรือทำให้งานระบบประกอบอาคารทำงานผิดพลาด ชำรุด เสื่อมสภาพ อายุการใช้งานสั้นลง หรือเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและไม่ทำหรือให้ทำการใดๆ ในพื้นที่การเช่าที่เช่าอันจะเป็นการก่อให้เกิดความเสี่ยง กลิ่น ตัน หรือสิ่งอื่นใดเข้าไปในพื้นที่การเช่าของผู้เช่ารายอื่นหรือพื้นที่ส่วนกลางของอาคารหรือรบกวนผู้เช่ารายอื่นหรือถูกกล่าวหาของผู้เช่ารายอื่นหรือประชาชนทั่วไป เช่น พุ่งคัมอาหาร จุดจุด จุดเทียน หล่อหลอมวัตถุ โดยใช้ความร้อนที่มีอุณหภูมิสูง เก็บอาวุธ หรือวัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ เคมิกัลหรือวัสดุอันตรายหรือสินค้าที่มีน้ำหนักมากกว่า 300 กิโลกรัม ต่อพื้นที่หนึ่งตารางเมตร ตั้งของที่ผิดกฎหมาย เป็นต้น หากผู้เช่าฝ่าฝืนกระทำการดังกล่าว และผู้ให้เช่าได้แจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบแล้วไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน แต่ผู้เช่ายังคงเพิกเฉย ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าไปในพื้นที่การเช่าที่เช่าดำเนินการใดๆ ให้ผู้เช่าระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนนั้นรวมทั้งแจ้งความดำเนินคดีได้ทันที และ/หรือถอดถอน ชนย้ายสิ่งของที่ก่อให้เกิดการฝ่าฝืนออกไปจากพื้นที่การเช่าที่เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด

6.11 ผู้เช่าขอรับรองว่าจะดำเนินการประกอบธุรกิจการค้าด้วยตนเองจะไม่โอนสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่นหรือให้เช่าช่วงหรือให้บุคคลอื่นใดเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในพื้นที่การเช่าที่เช่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วน ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตามวันแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน หากผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาข้อนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีในกรณีผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้โอนสิทธิการเช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระค่าโอนสิทธิการเช่าแก่ผู้ให้เช่า เป็นจำนวนเงินตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด

6.12 ผู้เช่าจะไม่ใช้พื้นที่เกินกว่าพื้นที่การเช่าที่เช่าที่ระบุในสัญญาเช่านี้ หากฝ่าฝืนและผู้ให้เช่าตรวจพบว่าใช้พื้นที่เกิน และผู้ให้เช่าได้แจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบแล้วไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน แต่ผู้เช่ายังคงเพิกเฉย ผู้เช่ายินยอมชำระค่าปรับอันเกิดจากการใช้พื้นที่เกินจากสัญญาในอัตราวันละ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร ตามระยะเวลาที่ใช้เกินโดยทันทีเมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวทวงถาม

6.13 การประกันภัยทั้งปวง ประเภทอัคคีภัยและภัยเกี่ยวกับการสูญหาย หรือเสียหายอื่น ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และสิทธิประโยชน์ของผู้เช่าเองตลอดอายุสัญญา ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัยและค่าใช้จ่ายทั้งปวงโดยมีชื่อผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกันภัย และผู้เช่าจะต้องส่งมอบตามกรมธรรม์หรือหลักฐานการประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า ก่อนวันที่เปิดทำการค้าขาย 7 วันหรือภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ทำประกันภัย ทั้งนี้ หากการสูญหายหรือเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

6.14 ผู้เช่าจะชำระภาษีเงินได้ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์ ภาษีป้าย ภาษีโรงเรือนและภาษีอื่นใดซึ่งบังคับที่ทางราชการเรียกเก็บตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือในภายหน้า ซึ่งจะต้องชำระอันเนื่องมาจากเงินได้และการประกอบกิจการค้าของผู้เช่าตลอด

อายุสัญญา หรือชดใช้เงินแก่ผู้ให้เช่าในกรณีผู้ให้เช่าได้ชำระบรรดาค่าภาษีดังกล่าวของแทนผู้เช่าไปก่อนเมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้องทวงถาม

6.15 ผู้เช่าจะรับผิดชอบชำระค่าเช่าธรรมดา ค่าอากรเทศมปี และค่าใช้จ่ายที่ปรังในการทำสัญญาหรือในการจดทะเบียนสัญญาเช่านี้เองทั้งสิ้น หรือชดใช้เงินแก่ผู้ให้เช่าในกรณีผู้ให้เช่าได้ชำระบรรดาค่าเช่าธรรมดา ค่าอากรเทศมปี และค่าใช้จ่ายที่ปรังดังกล่าวของแทนผู้เช่าไปก่อนเมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้องทวงถาม

6.16 ผู้เช่าจะรับผิดชอบและชำระ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าน้ำบาดน้ำเสีย ค่าโทรศัพท์ (สายตรงและสายห้วงแล้วแต่กรณี) ค่าใช้จ่ายบริการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร รวมค่าใช้จ่ายต่างๆ (หากมี) แก่ผู้ให้เช่า หรือแก่หน่วยงานของผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่ผู้ให้เช่าหรือหน่วยงานที่ให้บริการเรียกเก็บ ตลอดจนอายุของสัญญาเมื่อถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือชดใช้เงินแก่ผู้ให้เช่า กรณีผู้ให้เช่าได้ชำระค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าน้ำบาดน้ำเสีย ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าวของแทนผู้เช่าไปก่อนเมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้องทวงถาม

6.17 ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือ ตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจตราพื้นที่การค้าที่เช่า ถึงที่คิดครึ่งคราถึงคกแต่งเครื่องประกอบ หรืออุปกรณ์ที่ปรังในพื้นที่การค้าที่เช่าได้ตามสมควร โดยผู้เช่า ลูกจ้าง หรือบริวารของผู้เช่าจะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ให้เช่า จำแนกตามสมควร

6.18 ผู้เช่าจะไม่คิดคั้งแผ่นข้อความหรือป้ายโฆษณาใดๆ วาง แวน ห้อย ติด ขวาง หรือคั้งตั้งของใดๆ ภายนอกพื้นที่การค้าที่เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืนดังกล่าวและผู้ให้เช่าได้แจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบแล้วไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน แต่ผู้เช่ายังคงเพิกเฉย ผู้ให้เช่าและ/หรือฝ่ายบริหารอาคาร มีสิทธิที่จะฉีก รื้อถอน ทำลาย เก็บ หรือนำเอาออกไปได้ทันที โดยไม่ต้องรับผิดชอบต่อความชำรุดเสียหายใดๆ แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

6.19 ผู้เช่ารับรองว่าจะทำการดูแลรักษาความสะอาดภายในพื้นที่การค้าที่เช่าและบริการภายนอกที่ต่อเนื่องกับพื้นที่การค้าที่เช่า และไม่ให้เกิดประกกรกรุงรัง ไม่ทิ้งขยะมูลฝอย น้ำ โสโครก ของที่ใช้แล้วหรือสิ่งปฏิกูลใดๆ โดยผู้เช่าจะต้องนำไปใส่ภาชนะหรือสถานที่ที่ผู้ให้เช่าและ/หรือฝ่ายบริหารอาคารกำหนดไว้เท่านั้นและผู้เช่ารับรองว่าพื้นที่การค้าที่เช่าและระบบสาธารณูปโภคภายในพื้นที่การค้าที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีไม่ชำรุดเสียหายและผู้เช่าได้ตรวจสอบโดยละเอียดแล้วและจะเป็นผู้ดูแลรักษาซ่อมแซมพื้นที่การค้าที่เช่าซึ่งมิใช่การซ่อมแซมใหญ่ให้อยู่ในสภาพที่ดี การเช่าด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเองตลอดระยะเวลา

6.20 หากผู้เช่ามีคณัดไม่ชำระหนี้ใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องชำระตามสัญญา หรือหนี้อื่น ๆ ของผู้เช่าอันเกิดจากมูลหนี้ อย่างอื่น และผู้ให้เช่าได้แจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบแล้วไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน แต่ผู้เช่ายังคงเพิกเฉย ผู้เช่าตกลงยินยอมชำระคกเบี้ย ... .. 15 (ร้อยละสิบห้า) ต่อปี นับแต่วันที่คณัดหรือถึงกำหนดชำระเป็นคันไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่ผู้ให้เช่าผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ให้บริการหรือฝ่ายบริหารอาคาร งดให้บริการด้านสาธารณูปโภค หากผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ค่าบริการ หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

6.21 ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะห้ามบุคคลหนึ่งบุคคลใด ไม่ว่าจะเป็ลูกจ้าง หรือบริวาร หรือลูกค้าของผู้เช่ามิให้เข้าไปในพื้นที่การค้าที่เช่าหรือให้ออกไปได้เมื่อเห็นว่าบุคคลนั้นเป็นผู้ไม่เหมาะสม

6.22 ไม่ว่าเวลาใด ๆ ในระหว่างอายุการเช่าตามสัญญา หากผู้ให้เช่าประสงค์ขอคืนพื้นที่การค้าที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือเพื่อพัฒนาที่เช่าอื่นของผู้ให้เช่า โดยรวมทั้งพื้นที่การค้าที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนนั้นด้วย ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาแก่ผู้เช่า โดยแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อยสามเดือน ผู้เช่าตกลงและผู้ให้เช่าตกลงยินยอมชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้เช่าตามความเป็นจริง

6.23 ผู้เช่าจะค้อง ใช้พื้นที่การค้าที่เช่าประกอบกิจการค้าเป็นปกติ หากผู้เช่าหยุด หรือปิดกิจการค้าหรือทอดทิ้งพื้นที่การค้าที่เช่าเป็นระยะเวลา 7 วัน ติดค้องกัน โดยไม่มีเหตุอันควรหรือวันค้องเป็นวันหยุดราชการค้องเนื่อง และให้ถือว่าผิดสัญญา และเป็นสาระสำคัญของสัญญา และให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยมิค้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อน

ข้อที่ 7 หน้าที่และคำรับรองของผู้ให้เช่า

หากผู้เช่าได้ชำระเงินที่ถึงกำหนดชำระทั้งหมดภายใต้สัญญาและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา ผู้ให้เช่าขอให้คำรับรองต่อผู้เช่าดังนี้

7.1 ผู้ให้เช่าจะบำรุงรักษา ซ่อมแซม และดูแลโครงสร้างของอาคารให้อยู่ในสภาพดี เว้นแต่การเสื่อมสภาพอันเนื่องมาจากการใช้งานตามปกติ และส่วนต่างๆ ที่อยู่ในส่วนรับผิดชอบของผู้เช่า

7.2 ผู้ให้เช่ารับรองว่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิโดยสมบูรณ์โดยปราศจากข้อห้ามหรือข้อจำกัดใดๆ ในการให้เช่าพื้นที่การค้าที่เช่า และอุปกรณ์

7.3 ผู้ให้เช่ารับรองว่าผู้เช่าสามารถครอบครองและใช้ประโยชน์ในพื้นที่การค้าที่เช่า โดยปราศจากการรบกวน การบุกรุกโดยมิชอบ ภัยคุกคาม หรือการขัดขวางจากผู้ให้เช่าตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้

ข้อที่ 8 การเลิกสัญญาและการสิ้นสุดของสัญญา

8.1 ถ้าผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดสัญญาในข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกันและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขข้อผิดนัดหนึ่งหรือมากกว่าแล้วไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน แต่คู่สัญญาที่ผิดสัญญาถึงหกเดือน หรือคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มละลาย หรือทรัพย์สินถูกยึดหรือตกอยู่ในการบังคับคดี ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

8.2 ในกรณีสัญญาเช่าครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดทันที

8.3 ในกรณีเกิดอัคคีภัย หรือภัยพิบัติอย่างอื่น ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหาย หรือสูญหายต่อสถานที่เช่าจนไม่สามารถใช้พื้นที่การค้าที่เช่าประกอบกิจการอีกต่อไป ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดทันที

8.4 ในกรณีที่ทางราชการเวนคืนอาคารพื้นที่การค้าที่เช่าหรือกรุงเทพมหานครมีคำสั่งห้ามให้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่การค้าที่เช่า ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดทันที ผู้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้ชำระไว้แล้วคืนจากผู้ให้เช่า ตามลำดับ

8.5 เมื่อสัญญานี้สิ้นสุด ไม่ว่าจะด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ดี ด้วยเหตุผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ก็ดี หรือให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดทันที ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากพื้นที่การค้าที่เช่าแล้วส่งมอบพื้นที่การค้าที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือวันที่ผู้ให้เช่าได้บอกเลิกสัญญานี้ หรือวันที่สัญญานี้สิ้นสุดทันที หากผู้เช่าไม่ดำเนินการขนย้ายทรัพย์สิน และบริวารออกจากพื้นที่การค้าที่เช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิและใช้สิทธิข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อรวมกัน ดังที่กล่าวต่อไปนี้ โดยผู้เช่าจะไม่มีสิทธิคัดค้านหรือเรียกค่าเสียหาย รวมทั้งไม่มีสิทธิฟ้องร้องทั้งทางแพ่งและอาญากับผู้ให้เช่าแต่ประการใด กล่าวคือ

8.5.1 ให้ถือว่าสิทธิครอบครองพื้นที่การค้าที่เช่ากลับคืนสู่ผู้ให้เช่าในทันที หากผู้ให้เช่าไม่สามารถครอบครอง "พื้นที่การค้าที่เช่า" ได้ ผู้เช่าตกลงชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตรา วันละ 2,000 บาท (สองพันบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเป็นต้นไป

8.5.2 ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนมีสิทธิที่จะรื้อถอน ทำลายสิ่งกีดขวางประตู หรือถูกแฉ หรือสิ่งป้องกันอย่างอื่น และเคลื่อนย้ายทรัพย์สินต่างๆออกจากพื้นที่การค้าที่เช่า โดยที่ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการขนย้ายและ / หรือเก็บรักษาทรัพย์สินนั้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการซ่อมแซม "พื้นที่การค้าที่เช่า" ให้กลับสู่สภาพเดิมทั้งหมดแต่ฝ่ายเดียว

8.5.3 ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะถือประตูห้ามมิให้ผู้เช่าเข้าไปในพื้นที่การค้าที่เช่าได้อีก

8.5.4 ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่การค้าที่เช่าได้ทันที

8.5.5 ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะดำเนินการเพื่อให้ตัดหรือลบบริการไฟฟ้า แก๊ส น้ำประปา โทรศัพท์ อินเตอร์เน็ต อื่นที่ให้บริการ ในพื้นที่การค้าที่เช่า

8.5.6 ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกหรือค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ซึ่งอาจเกิดขึ้น จนกว่าผู้เช่าจะให้เงินชำระทรัพย์สิน

และบริวารออกจากพื้นที่การเช่าที่เช่นเสร็จสิ้น

ข้อที่ 9 ผลิตภัณณ์สัญญา

ในกรณีที่ผู้เช่ามีผิดนัดการชำระค่าเช่า ค่าส่วนกลาง ค่าบริการ หรือผิดนัดผลิตภัณณ์สัญญาในข้อหนึ่งข้อใด และผู้ให้เช่าได้แจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบแล้ว ไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน แต่ผู้เช่ายังคงเพิกเฉย ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนมีสิทธิที่จะใส่กุญแจล็อกประตูหรือปิดกั้นพื้นที่การเช่าที่เช่า ห้ามมิให้ผู้เช่าเข้าไปในพื้นที่การเช่าที่เช่ารวมทั้งติดตั้ง หรือองค์ประกอบ ไฟฟ้า แก๊ส น้ำประปา โทรศัพท์ ใยเย็น ปรับอากาศที่ให้บริการในพื้นที่การเช่าที่เช่าได้อีกด้วย

ข้อที่ 10 ข้อตกลงการปรับและการตัดคะแนนประกอบการพิจารณาการต่อสัญญาเช่า

10.1 เชื้อที่ส่งจ่ายเพื่อชำระหนี้ หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ จะต้องเรียกเก็บได้ทันทีเมื่อถึงกำหนด

10.1.1 กรณีเชื่อกฎปฏิบัติราชการจ่ายเงิน ผู้เช่าจะต้องนำเงินสดมาแลกเปลี่ยนภายในกำหนดไม่เกินวันที่ 10 ของเดือน หากเกินกำหนดปรับวันละ 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน)

10.1.2 กรณีเชื่อกฎปฏิบัติราชการจ่ายเงิน ถูกหักคะแนนครั้งละ 20 คะแนน

10.2 การเปิด การปิด และการหยุดร้านค้า

10.2.1 กรณีเปิดร้านค้าสาขาว่าเวลา 10.00 นาฬิกา ได้ไม่เกินจำนวน 3 ครั้งต่อเดือน หากเกินกำหนดปรับวันละ 500 บาท และถูกหักคะแนนวันละ 2 คะแนน (นับตั้งแต่วันแรก)

10.2.2 กรณีปิดร้านค้าเร็วกว่าเวลา 19.30 นาฬิกา ได้ไม่เกินจำนวน 3 ครั้งต่อเดือน หากเกินกำหนดปรับวันละ 500 บาท และถูกหักคะแนนวันละ 2 คะแนน (นับตั้งแต่วันแรก)

10.2.3 กรณีหยุดร้านค้าได้ไม่เกินจำนวน 3 วัน ต่อเดือน หากเกินกำหนดปรับวันละ 500 บาท และวันละ 5 คะแนน (นับตั้งแต่วันแรก)

10.3 การปฏิบัติผิดกฎระเบียบของผู้ให้เช่าและฝ่ายบริหารอาคาร และปฏิบัติผิดสัญญาเช่า หากถูกเตือน ถูกหักคะแนนครั้งละ 3 คะแนน

ข้อที่ 11. อื่นๆ

11.1 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าใช้พื้นที่สำหรับจอดรถยนต์จำนวน 3 ช่องบริเวณหน้าลิฟท์ชั้น B โจน 3 เพื่อใช้ในการจอดรถยนต์ของผู้เช่าเท่านั้น

11.2 ผู้ให้เช่าต้องจัดพื้นที่สำหรับรถยนต์ จำนวน 3 ช่อง บริเวณหน้าลิฟท์ชั้น B โจน 3 โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

และทางผู้เช่าสามารถ จัดทำ

11.3 ถ้าบอกล่าวทวงถามหรือหนังสือใดๆ ของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะมีไปถึงคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในสัญญา นี้ ไม่ว่าจะโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ หรือปิดคำบอกกล่าวทวงถาม หรือหนังสือคังกล่าวหรือในกรณีตัวแทน ถูกจ้าง หรือบริวารของคู่สัญญาฝ่ายนั้นลงชื่อคำบอกกล่าวทวงถามหรือหนังสือไว้เป็นหลักฐาน ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้รับและทราบข้อความตามคำบอกกล่าวทวงถามหรือหนังสือคังกล่าว โดยทันทีเมื่อได้ส่งทางไปรษณีย์แล้ว ไม่ว่าจะมิได้รับหรือไม่ก็ตาม หรือในกรณีลงชื่อรับคำบอกกล่าวทวงถาม หรือหนังสือคังกล่าว โดยถือเป็นการบอกกล่าวโดยชอบแล้ว /o

สัญญาเช่าพื้นที่การดำน้ำมีน้ำทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน โดยคู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจในข้อความทั้งหมด  
ในสัญญาที่โดยตลอด เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาและวัตถุประสงค์ทุกประการแล้ว จึงลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็น  
หลักฐานต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ \_\_\_\_\_

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ \_\_\_\_\_  
( )

ผู้เช่า

ลงชื่อ \_\_\_\_\_  
( )

พยาน

ลงชื่อ \_\_\_\_\_  
( )

พยาน

สัญญาให้บริการ

เลขที่ \_\_\_\_\_  
ทำที่ บริษัท \_\_\_\_\_

ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี  
กรุงเทพมหานคร 10400

วันที่ 01 ธ.ค. 2560,

โดย

สัญญาให้บริการฉบับนี้ ทำขึ้นระหว่าง บริษัท  
ผู้รับมอบอำนาจ สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่

แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้บริการ" ฝ่ายหนึ่ง

กับ

ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่	ออกโดย	กระทรวงพาณิชย์	สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
หมู่ที่ _____	หมู่บ้าน	_____	_____
_____	_____	_____	_____
แขวง / ตำบล	เขต / อำเภอ	จังหวัด	กรุงเทพมหานคร
_____	_____	_____	_____
ประเทศ	ไทย	โทรศัพท์	โทรสาร
_____	_____	_____	_____

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้รับบริการ" อีกฝ่ายหนึ่ง โดยที่ "ผู้รับบริการ" ได้ตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่การค้า

ฉบับลงวันที่ \_\_\_\_\_ เลขที่ 1001/TPG0217001540

ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "สัญญาเช่า" เพื่อประโยชน์ในการใช้อาคาร และพื้นที่การค้าที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของ ทั้งสองฝ่ายตกลง  
ทำสัญญากัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

1. วัตถุประสงค์ของการบริการ

"ผู้ให้บริการ" ตกลงให้บริการและ "ผู้รับบริการ" ตกลงรับบริการ สาธารณูปโภค บันไดเลื่อน, ลิฟท์, แสงสว่าง, ใยเย็นปรับอากาศ,  
รักษาความสะอาดอาคารและรอบพื้นที่เช่า, ประชาสัมพันธ์อาคาร, รักษาความปลอดภัยของอาคาร, บริหารจัดการดูแลศูนย์ค้าส่งของอาคาร

เลขที่ \_\_\_\_\_ เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

2. กำหนดอายุสัญญาให้บริการ

สัญญาให้บริการฉบับนี้มีกำหนด 3 ปี โดยกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดของสัญญา ให้บริการฉบับนี้จะ

เท่ากับกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดของสัญญาเช่า

3. การชำระค่าบริการและอัตราค่าบริการ

"ผู้รับบริการ" ตกลงชำระค่าบริการซึ่งกำหนดชำระเป็นรายเดือน โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าและส่วนกลางทุกวันที 1 ของเดือน  
โดยผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราค่าบริการดังต่อไปนี้

ปีที่ 1 อัตราค่าบริการตั้งแต่วันที่ 01 ธันวาคม 2560 ถึง 30 พฤศจิกายน 2561 ชำระค่าบริการเดือนละ 31,834.55 บาท

ตาม همینหนึ่งพันแปดร้อยสามสิบห้าบาทห้าสิบบาทห้าสตางค์ ) และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน 2,228.42 บาท

ของทั้งสองร้อยยี่สิบแปดบาทสี่สิบบาทสองสตางค์



ปีที่ 2 อัตราค่าบริการตั้งแต่วันที่ 01 ธันวาคม 2561 ถึง 30 พฤศจิกายน 2562 ชำระค่าบริการเดือนละ	33,426.25 บาท
สามหมื่นสามพันสี่ร้อยยี่สิบหกบาทยี่สิบห้าสตางค์ ) และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน	2,339.84 บาท
สองพันสามร้อยสามสิบเก้าบาทแปดสิบสี่สตางค์ )	
ปีที่ 3 อัตราค่าบริการตั้งแต่วันที่ 01 ธันวาคม 2562 ถึง 30 พฤศจิกายน 2563 ชำระค่าบริการเดือนละ	35,097.70 บาท
( สามหมื่นห้าพันเก้าสิบเจ็ดบาทแปดสิบสตางค์ ) และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน	2,456.84 บาท
( สองพันสี่ร้อยห้าสิบบาทแปดสิบสี่สตางค์ )	

“ผู้ให้บริการ” มีสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการดังกล่าวตามความเหมาะสม หากต้นทุนในการให้บริการสูงขึ้นกว่าเดิม โดย “ผู้ให้บริการ” จะมีหนังสือบอกกล่าวการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการให้ “ผู้รับบริการ” ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า

“ผู้รับบริการ” มีหน้าที่ต้องชำระค่าบริการพร้อมชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า โดยจะไม่แยกการชำระออกจากค่าเช่า ฉะนั้น หากเงินที่ชำระไม่ครบถ้วนตามจำนวนค่าเช่ารวมค่าบริการและผู้ให้บริการได้แจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้รับบริการทราบแล้วไม่น้อยกว่า 15 วัน แต่ผู้รับบริการยังคงเพิกเฉย ให้ถือว่า “ผู้รับบริการ” ผิดนัดผิดสัญญา

**4. เงินประกันและค่าบริการ**

4.1 ผู้รับบริการตกลงวางหลักประกันแก่ผู้ให้บริการ ในวันทำสัญญา โดยผู้รับบริการได้ทำหนังสือประกันความเสียหายฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2560 ในวงเงินจำนวน 623,754.66 บาท (หกแสนสองหมื่นสามพันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทหกสิบหกสตางค์) โดยผู้รับบริการออมชงใช้ ค่าเสียหายแก่ผู้ให้บริการเป็นเงินจำนวน 343,065.06 บาท (สามแสนสี่หมื่นสามพันหกสิบบาทหกสตางค์) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) เพื่อเป็นประกัน การชำระค่าบริการ ค่าเสียหาย ค่าปรับ เงินทดรองแทนหนี้อื่น ๆ อันเกิดจากผู้รับบริการ หรือบริวารได้ประพฤติกผิดสัญญาหรือสัญญาเช่า รวมถึง ความรับผิดชอบทั้งหลายทั้งปวงของผู้รับบริการอันเกิดจากมูลหนี้ข้ออื่น

4.2 หากผู้รับบริการไม่ชำระหนี้ตามสัญญาหรือความข้อกำหนดเงื่อนไขการเช่าและ/หรือความรับผิดชอบทั้งหลายทั้งปวงของ ผู้ให้บริการ และ/หรือหนี้ข้ออื่น ๆ ของผู้รับบริการอันเกิดจากมูลหนี้ข้ออื่นให้แก่ผู้ให้บริการเมื่อถึงกำหนดชำระ ผู้รับบริการตกลงยินยอมให้ ผู้ให้บริการหักออกจากเงินประกัน ตามสัญญาที่ได้ทันที โดยมีต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อน และหากไม่เพียงพอผู้รับบริการตกลงจะชดเชย ให้ครบตามจำนวน

4.3 ในกรณีจำนวนเงินประกันค่าบริการดังกล่าวได้ลดจำนวนลงหรือได้หมดสิ้นไป เนื่องจากมีการหักชำระหนี้ตามข้อ 4.2 ผู้รับบริการจำต้องชำระเงินประกัน การรับบริการเพิ่มเติมให้เต็มจำนวนเดิม โดยทันทีเมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวตามจากผู้ให้บริการ รวมทั้ง ผู้รับบริการยินยอมให้ ผู้ให้บริการมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้รับบริการ วางเงินประกันการรับบริการเพิ่มเติมจากจำนวนที่กำหนดไว้เดิมได้และ/หรือ จัดหาผู้รับประกัน ให้แก่ ผู้ให้บริการภายในกำหนด 15 วัน (สิบห้าวัน) นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้บริการได้ใช้สิทธิเรียกร้อง หากผู้รับบริการไม่วางเงิน ประกันการรับบริการเพิ่มและ/หรือ ไม่จัดหาผู้รับประกันภายในกำหนด ผู้รับบริการตกลงยินยอมให้ผู้ให้บริการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยมีต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อน

4.4 ผู้ให้บริการตกลงคืนเงินประกันการรับบริการตามสัญญาแก่ผู้รับบริการ โดยไม่มีดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดอายุการรับบริการ ทั้งนี้ หลังจากผู้ให้บริการได้หักหนี้และ/หรือหนี้ความรับผิดชอบของผู้รับบริการ และ/หรือของผู้รับบริการอันเกิดจากมูลหนี้ข้ออื่นเรียบร้อยแล้ว ไม่ว่าจะถึงกำหนดชำระหรือไม่ก็ตาม

4.5 ในกรณีผู้ให้บริการ ใช้สิทธิเลิกสัญญาอันเกิดจากผู้รับบริการประพฤติกผิดสัญญาที่มีที่ ผู้รับบริการยกเลิกสัญญาก่อนครบ กำหนดอายุตามสัญญาก็ดี ผู้รับบริการยินยอมให้ผู้ให้บริการ รินเงินประกันการรับบริการดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดทันที การรับเงินประกัน การรับบริการในกรณีดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ให้บริการที่จะฟ้องร้อง หรือเรียกร้องจากผู้รับบริการสำหรับความเสียหายอันมีจำนวน สูงกว่าเงินประกันการรับบริการ

5. เหตุขัดข้องในการให้บริการ

ในกรณีที่อาจเกิดเหตุขัดข้องทำให้การบริการตามสัญญาฉบับพร่องในบางครั้ง “ผู้ให้บริการ” จะรับดำเนินการแก้ไขซ่อมแซมให้กลับสู่สภาพเดิมโดยเร็ว ซึ่ง “ผู้รับบริการ” จะไม่ถือเป็นเหตุที่จะชำระหรือลดอัตราค่าบริการตามที่กำหนดไว้ หรือใช้สิทธิขอลงเลิกสัญญาหรือเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น

6. การผิดนัดไม่ชำระค่าบริการและการงดให้บริการ

ในกรณีที่ “ผู้รับบริการ” ผิดนัดไม่ชำระค่าบริการ หรือไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าบริการได้ตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ และผู้ให้บริการได้แจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้รับบริการทราบแล้วไม่น้อยกว่า 15 วัน แต่ผู้รับบริการยังคงเพิกเฉย “ผู้รับบริการ” ยินยอมเลิกออกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันที่ตั้งชำระเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระครบถ้วนและ “ผู้ให้บริการ” มีสิทธิที่จะงดการให้บริการทั้งหมดทันทีรวมทั้งงด หรือตัดไฟฟ้า โทรศัพท์ แก๊ส ประปา และไอเย็นปรับอากาศในพื้นที่การค้ำที่เช่า โดยไม่ห้ของบออกต่ำกว่าก่อนล่วงหน้า ๖๐ วัน ให้ “ผู้ให้บริการ” ปรับในอัตราวันละ 1,000 บาท จนกว่าจะชำระหนี้ที่ค้างชำระครบถ้วน

7. การเรียกสัญญาก่อนครบกำหนด

หาก “ผู้รับบริการ” ไม่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาฉบับนี้ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้โดย “ผู้ให้บริการ” ได้เตือนเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วไม่น้อยกว่า 15 วัน แต่ผู้รับบริการยังคงเพิกเฉย “ผู้ให้บริการ” มีสิทธิขอลงเลิกสัญญาให้บริการได้

8. หน้าที่และคำรับรองของ “ผู้รับบริการ”

8.1 “ผู้รับบริการ” จะต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ของ “ผู้ให้บริการ” และคำรับรองที่ “ผู้ให้บริการ” กำหนดไว้ตามข้อตกลงในเรื่องการให้บริการ มาตรการอุปโภคและ “ผู้รับบริการ” มีหน้าที่ดูแลบิวาร หรือถูกจ้างของ “ผู้รับบริการ” มิให้กระทำการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนระเบียบและคำรับรองของ “ผู้รับบริการ” ตามสัญญาฉบับนี้หรือข้อผูกพันอื่นใดที่ “ผู้รับบริการ” มีต่อ “ผู้ให้บริการ”

8.2 “ผู้รับบริการ” จะนำค่าบริการล่วงหน้าตามข้อ 3 ไปชำระให้แก่ “ผู้ให้บริการ” ณ ที่ทำการของ “ผู้ให้บริการ”

8.3 “ผู้รับบริการ” จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ ให้แก่บุคคลอื่นต่อไปไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก “ผู้ให้บริการ” ก่อน

8.4 “ผู้รับบริการ” จะชำระค่าใช้จ่ายทั้งปวงในการทำสัญญาฉบับนี้

9. สัญญาให้บริการสิ้นสุดโดยปริยาย

ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่การค้ำซึ่งได้ทำโดยคู่สัญญาเดียวกันนี้สิ้นสุดลงโดยไม่ใช้ความคิดของ “ผู้ให้บริการ” ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ ก็ตามให้ถือว่าสัญญาให้บริการฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยปริยายทันที

10. สัญญาให้บริการเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่การค้ำ

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือว่าสัญญานี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า หาก “ผู้รับบริการ” ผิดนัดชำระค่าเช่าหรือค่าบริการหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระหรือรับผิดชอบให้แก่ “ผู้ให้เช่า” หรือ “ผู้ให้บริการ” ตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าหรือประหตุคิสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่า ข้อใดข้อหนึ่งให้ถือว่า “ผู้รับบริการ” ผิดสัญญาและสัญญาเช่าด้วย และ “ผู้รับบริการ” ตกลงยินยอมให้ “ผู้ให้เช่า” หรือ “ผู้ให้บริการ” ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า รวมทั้งข้อกำหนดเงื่อนไขการเช่าได้ทันที

สัญญาให้บริการฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความทั้งหมดในสัญญานี้ โดยตลอด เห็นว่าถูกต้องตามเจตนาและความประสงค์ทุกประการแล้ว จึงลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้ให้บริการ

ลงชื่อ ~~\_\_\_\_\_~~ ผู้รับบริการ  
( \_\_\_\_\_ )

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน  
( \_\_\_\_\_ )

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน  
( \_\_\_\_\_ )

ภาคผนวก ง  
สัญญาารูปแบบที่ 4



สัญญาเลขที่.....

สัญญาการขอใช้พื้นที่และอาคารสถานที่ฯ

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ บริษัท..... จำกัด เมื่อวันที่.....  
ระหว่าง..... มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....  
ว โดย..... ผู้รับมอบอำนาจ  
ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่..... ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า "ฝ่ายหนึ่ง"  
กับ..... โดย.....  
กรรมการผู้มีอำนาจทำการผูกพันบริษัทฯ ตามหนังสือรับรองของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์  
ที่..... ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2562 มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....  
มอบอำนาจให้..... ผู้รับมอบอำนาจ  
ตามหนังสือมอบอำนาจเลขที่ 211/2562 ลงวันที่ 11 มิถุนายน 2562 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ขอ  
ใช้" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญา ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. วัตถุประสงค์

ผู้ขอใช้ตกลงใช้พื้นที่และอาคาร สถานที่ของ บ. .... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "พื้นที่"  
เพื่อวัตถุประสงค์ในการ..... ติดตั้งเครื่องเบิกลถอนเงินสดอัตโนมัติ (ATM)

ข้อ 2. ทรัพย์สินที่ให้ใช้

2.1 ตกลงให้ผู้ขอใช้ใช้พื้นที่ ณ

บริเวณริมรั้วด้าน.....

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

2.1.1 พื้นที่ภายในอาคาร ชั้น/บริเวณ.....	พื้นที่.....	ตารางเมตร
2.1.2 พื้นที่ภายนอกอาคาร	พื้นที่..... 6.....	ตารางเมตร
2.1.3 พื้นที่ติดตั้งเสาอากาศ บนตาดฟ้าอาคาร	พื้นที่.....	ตารางเมตร
ภายนอกอาคาร	พื้นที่.....	ตารางเมตร

ปรากฏรายละเอียดอุปกรณ์ แบบแปลน แผนผัง ตามที่แนบท้ายสัญญาและ  
ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

2.2 การให้ใช้พื้นที่ตามที่กำหนดในสัญญานี้ผู้ขอใช้ยอมรับและทราบว่า มิได้ส่งมอบ  
การครอบครองพื้นที่ดังกล่าวแต่อย่างใด

ข้อ 3. ระยะเวลาให้ใช้พื้นที่

คู่สัญญาตกลงกำหนดระยะเวลาการขอใช้พื้นที่ ตามสัญญานี้ มีกำหนด..... 1..... ปี.....  
นับตั้งแต่วันที่..... 23 ธันวาคม 2562..... ถึงวันที่..... 22 ธันวาคม 2563..... โดยผู้ขอใช้ต้องปฏิบัติ  
ตามเงื่อนไขการขอใช้พื้นที่และอาคารสถานที่แนบท้ายสัญญาและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข้อ 4. ค่าบำรุงรักษาพื้นที่ ค่าธรรมเนียม และการชำระเงิน

4.1 ผู้ขอใช้ตกลงชำระค่าบำรุงรักษาพื้นที่ ตามสัญญาข้อ 2. เป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ .....บาท (.....) และ  
ภาษีมูลค่าเพิ่ม .....บาท (.....) และ  
ภาษีมูลค่าเพิ่ม .....บาท (.....)

4.2 กรณีที่ผู้ขอใช้อนุญาตให้บริษัทอื่นนำจวนสายอากาศหรือสายอากาศมาร่วมใช้ประโยชน์ใน  
เสาอากาศของผู้ขอใช้ ตามข้อ 2.1.3 ผู้ขอใช้ตกลงชำระค่าบำรุงรักษาพื้นที่รายเดือนเพิ่มเติมในอัตรา 10% ของ  
ค่าบำรุงรักษาพื้นที่ตามสัญญาข้อ 4.1 สำหรับทุกรายบริษัทที่ผู้ขอใช้อนุญาต

4.3 ผู้ขอใช้ชำระค่าบำรุงรักษาพื้นที่ล่วงหน้าเป็นเวลา.....เดือน/ปี ในวันทำสัญญานี้  
เป็นเงิน.....บาท (.....) และภาษีมูลค่าเพิ่ม.....บาท (.....) (ภายหลังหักส่วนลด.....%)

4.4 ค่าธรรมเนียมการติดตั้งเสาอากาศ จำนวน 50,000 บาท/1 เสาอากาศ และภาษีมูลค่าเพิ่ม  
.....บาท (.....)

4.5 ค่าธรรมเนียมการจัดทำสัญญา เป็นเงิน .....บาท (.....) และภาษีมูลค่าเพิ่ม .....บาท (.....)

รวมเป็นเงินค่าบำรุงรักษาพื้นที่ล่วงหน้าและค่าธรรมเนียมอื่นตามสัญญา ข้อ 4.3 - 4.5  
ที่ชำระในวันทำสัญญานี้ทั้งสิ้น.....บาท (.....) และภาษีมูลค่าเพิ่ม.....บาท (.....)

ในกรณีที่ผู้ขอใช้ผิดนัดไม่ชำระค่าบำรุงรักษาพื้นที่ ภายในกำหนดเวลา ผู้ขอใช้จะต้องชำระ  
ค่าบำรุงรักษาพื้นที่และภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวข้างต้นพร้อมด้วยดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของ  
ค่าบำรุงรักษาพื้นที่และภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวให้

ข้อ 5. การชำระค่าภาษีทรัพย์สินที่ใช้ และ/หรือทรัพย์สินของผู้ขอใช้

บรรดาค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ตลอดจนค่าภาษีอื่น ค่าธรรมเนียมและ  
ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกี่ยวกับการขอใช้พื้นที่ตามสัญญานี้ ซึ่งตามกฎหมายในขณะนี้หรือภายหน้า กำหนดให้เป็น  
หน้าที่ของ ผู้ขอใช้เป็นผู้เสียแทนทั้งสิ้น ทั้งนี้  
กรณีการใช้พื้นที่บางส่วนในอาคาร ผู้ขอใช้ต้องชำระเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตามสัดส่วน  
การใช้งานให้แก่ โดย เป็นผู้ยื่นแบบชำระเงินค่าภาษี  
กรณีการใช้พื้นที่ภายนอกอาคาร ผู้ขอใช้เป็นผู้ยื่นแบบและชำระเงินค่าภาษี

ข้อ 6. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา

ในวันทำสัญญานี้ ผู้ขอใช้ได้วางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาไว้กับ ..... เป็นเงินสดหรือ  
เช็คที่ธนาคารรับรอง หรือเช็คที่ธนาคารตั้งจ่าย หรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารที่มีอายุหนังสือครบคลุม  
อายุสัญญาการใช้พื้นที่ทั้งหมดของธนาคาร..... เลขที่.....  
ลงวันที่..... จำนวนเงิน .....บาท (.....) และภาษีมูลค่าเพิ่ม.....บาท (.....) หลักประกันดังกล่าว

จะคืนให้แก่ผู้ขอใช้เมื่อครบกำหนดสัญญาและผู้ขอใช้ได้ปฏิบัติตามสัญญาทุกประการ  
ในกรณีที่ผู้ขอใช้ปฏิบัติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด มีสิทธิริบหลักประกันทั้งหมดหรือ  
บางส่วนไว้ชำระหนี้ค่าบำรุงรักษาพื้นที่และหรือค่าเสียหายได้ โดย มีต้องบอกกล่าวล่วงหน้าหากไม่  
เพียงพอผู้ขอใช้ยินยอมขอใช้หนี้ในส่วนที่ขาดให้แก่ จนครบถ้วน

## ต้นฉบับ

- 3 -

### ข้อ 7. การต่ออายุสัญญา

ก่อนครบกำหนดเวลาการใช้พื้นที่ตามสัญญาข้อ 3. หากผู้ขอใช้ประสงค์จะขอใช้พื้นที่ตามสัญญาข้อ 2. ต่อไป ผู้ขอใช้ต้องแจ้งให้ ทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือน ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาของ ในการอนุญาต / ไม่อนุญาตการใช้พื้นที่ดังกล่าวต่อไป

### ข้อ 8. การบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบหรือปฏิบัติตามสัญญานี้ จะต้องทำเป็นหนังสือเท่านั้น หากได้ส่งให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ณ ภูมิลำเนาตามที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่า ได้ส่งโดยชอบแล้ว

### ข้อ 9. การปรับปรุงพื้นที่

9.1 ผู้ขอใช้สัญญาว่าจะเข้าไปทำการปรับปรุงพื้นที่ที่ขอใช้ให้แล้วเสร็จ และเปิดดำเนินการกิจการภายใน 30 วัน นับจากวันที่เริ่มต้นการใช้พื้นที่ตามสัญญาข้อ 3.

9.2 ผู้ขอใช้มีหน้าที่ส่งแบบแปลนการปรับปรุงพื้นที่ให้แก่ พิจารณออนุมัติก่อนการปรับปรุงพื้นที่ตามสัญญา ข้อ 9.1

### ข้อ 10. ค่ารับรองของผู้ขอใช้

10.1 ผู้ขอใช้จะต้องดำเนินการติดต่อการไฟฟ้านครหลวง การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หน่วยงานผู้ให้บริการโทรศัพท์และหรือหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคภายในท้องถิ่นที่พื้นที่ขอใช้นั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี เพื่อติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า มาตรฐานกระแสไฟฟ้า น้ำประปา วงจรโทรศัพท์ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นๆ ตามความจำเป็นและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และชำระค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ตามใบแจ้งหนี้ที่หน่วยงานนั้น ๆ เรียกเก็บเป็นรายเดือน

ในกรณีที่ผู้ขอใช้มีความประสงค์ขอร่วมใช้กระแสไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และ/หรือระบบปรับอากาศของ ผู้ขอใช้ต้องชำระค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์และค่าระบบปรับอากาศตามอัตราที่ ปณท กำหนดปรากฏตามเงื่อนไขการใช้พื้นที่และอาคารสถานที่ตามสัญญา ข้อ 3. ทั้งนี้ หากผู้ขอใช้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาพื้นที่ตามสัญญา ข้อ 4. เป็นเวลาเกินกว่า 2 เดือน จะระงับการให้ร่วมใช้กระแสไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์และระบบปรับอากาศได้ทันที โดยมีต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

10.2 ผู้ขอใช้มีสิทธิใช้พื้นที่ เพื่อประโยชน์ในกิจการของผู้ขอใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ปรากฏตามสัญญาข้อ 1. หรือที่แจ้งขออนุญาตเพิ่มเติมเป็นหนังสือได้เท่านั้น ห้ามผู้ขอใช้นำพื้นที่ไปให้บุคคลหรือหน่วยงานอื่นใช้ประโยชน์แทน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจาก เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน. จะไม่รับผิดชอบในการดำเนินการกิจการของผู้ขอใช้ ผู้แทนและบริวารของผู้ขอใช้ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น และรวมทั้งความเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการใช้พื้นที่ดังกล่าว

ความรับผิดชอบในความเสียหายของ ที่กล่าวในวรรคแรก ให้หมายความรวมถึงความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ขอใช้ ผู้แทนหรือบริวารของผู้ขอใช้และที่เกิดขึ้นแก่บุคคลภายนอกด้วย

10.3 หาก เห็นควรให้มีการรักษาความปลอดภัยผู้ขอใช้จะต้องจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ที่ขอใช้ รวมทั้งจะต้องไม่กระทำหรือยินยอมให้มีการกระทำใดๆ ในพื้นที่ดังกล่าวอันจะเป็นการก่อให้เกิดอันตรายหรือความเสียหายหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญให้แก่ พนักงานและลูกจ้างของ ตลอดจนบุคคลภายนอกด้วย

## ต้นฉบับ

- 4 -

10.4 หากผู้ขอใช้จะเข้าตรวจสอบเพื่อการติดตั้งเครื่องอุปกรณ์ในพื้นที่ตามสัญญาข้อ 2. ให้แจ้งขออนุญาต ภายใน 15 วันก่อนเข้าดำเนินการ ยกเว้นการเข้าตรวจสอบเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษาเครื่องอุปกรณ์ให้แจ้งขออนุญาต ภายใน 7 วันก่อนเข้าดำเนินการ พร้อมแจ้งรายชื่อเจ้าหน้าที่ กำหนดวัน เวลาที่เข้าดำเนินการ ทั้งนี้ ต้องได้รับอนุญาตจาก ก่อนทุกครั้งและผู้ขอใช้ต้องชำระค่าใช้จ่ายเป็นเงินสมนาคุณให้แก่เจ้าหน้าที่ของ ซึ่งได้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ขอใช้ในการเข้าดำเนินการดังกล่าวนอกเวลาทำการปกติ/วันหยุดของ ทั้งนี้ ตามอัตราที่ กำหนดปรากฏตามเงื่อนไขการขอใช้พื้นที่และอาคารสถานที่ตามสัญญา ข้อ 3.

10.5 ผู้ขอใช้จะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมพื้นที่ที่ขอใช้ ตลอดจนทรัพย์สินที่ติดตั้งให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยตลอดระยะเวลาการขอใช้ด้วยทุนทรัพย์ของผู้ขอใช้เอง

10.6 สงวนสิทธิ์ที่จะเข้าไปตรวจพื้นที่ที่ขอใช้ตลอดจนทรัพย์สินที่ติดตั้งตามสัญญา ข้อ 2. ได้ตามที่ จะเห็นสมควร

10.7 หากปรากฏว่าพื้นที่รวมทั้งทรัพย์สินอื่นของผู้ขอใช้ หรือตัวแทน หรือบริวารของผู้ขอใช้ รวมทั้งความเสียหายอันเนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการกระทำของบุคคลภายนอก ผู้ขอใช้จะต้องจัดการซ่อมแซมแก้ไขหรือจัดหานาทดแทนตามที่ จะเห็นสมควร โดยผู้ขอใช้ยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการนี้ให้แก่.

10.8 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ปรากฏว่า ผู้ขอใช้ หรือตัวแทน หรือบริวารของผู้ขอใช้ได้กระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนหรือกระทบกระเทือนต่อการให้บริการของ นั้น มีสิทธิแจ้งให้ผู้ขอใช้หรือตัวแทนหรือบริวารของผู้ขอใช้ระงับการกระทำดังกล่าว หากไม่ระงับการกระทำ สงวนสิทธิ์ที่จะบอกเลิกสัญญาได้โดยมิต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

10.9 ผู้ขอใช้จะต้องไม่ทำการดัดแปลงหรือต่อเติมอย่างใด ๆ ในพื้นที่ที่ขอใช้หรือนำอุปกรณ์อื่นใดเข้ามาติดตั้งเพิ่มเติม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก

10.10 ผู้ขอใช้สัญญาว่าจะปฏิบัติตามระเบียบ คำสั่ง เกี่ยวกับการให้ใช้พื้นที่และอาคารสถานที่ของ ทุกประการ

10.11 ผู้ขอใช้ให้สัญญาว่าจะปฏิบัติตามสัญญานี้ทุกประการ หากผู้ขอใช้ปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งทรงไว้ซึ่งสิทธิ์ที่จะบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวผู้ขอใช้ล่วงหน้า

### ข้อ 11. การประกันภัย

ยินยอมให้ผู้ขอใช้ทำประกันวินาศภัยแก่ทรัพย์สินของผู้ขอใช้ซึ่งติดตั้งบน / ในพื้นที่ตามสัญญาข้อ 2. ได้ โดยผู้ขอใช้เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการประกันวินาศภัยนั้นทั้งสิ้น

### ข้อ 12. การบอกเลิกสัญญา

12.1 หาก มีความประสงค์จะใช้พื้นที่ตามสัญญาข้อ 2. หรือมีความจำเป็นต้องเลิกการใช้พื้นที่ตามสัญญาข้อ 2. ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาตามสัญญาข้อ 3. ปณท มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้ขอใช้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 เดือนและผู้ขอใช้ไม่มีสิทธิโต้แย้งและเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวจาก

12.2 หากผู้ขอใช้ขอเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาข้อ 3. ผู้ขอใช้จะต้องชำระค่าบำรุงรักษาพื้นที่และภาษีมูลค่าเพิ่มตามสัญญาข้อ 4. ให้ ต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 เดือน.



## ต้นฉบับ

- 5 -

- 12.3 มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันทีโดย . มีต้องบอกกล่าวล่วงหน้าหากปรากฏว่า
- 12.3.1 ผู้ขอใช้ค้ำชำระค่าบำรุงรักษาพื้นที่ ค่าธรรมเนียมอื่นและค่าสาธารณูปโภค  
ตามสัญญาข้อ 4. และข้อ 10.1
- 12.3.2 ผู้ขอใช้ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกยึดทรัพย์ หรืออายัดทรัพย์โดย  
คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล
- 12.3.3 ผู้ขอใช้กระทำผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด

### ข้อ 13. การส่งมอบคืนพื้นที่

เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้ขอใช้จะต้องออกจากพื้นที่พร้อมทั้ง รื้อถอน  
ทรัพย์สิน หรือ เครื่องและอุปกรณ์ของผู้ขอใช้ออกจากพื้นที่ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลงโดย  
ผู้ขอใช้จะต้องไม่กระทำการใด ๆ ให้เกิดความเสียหายต่อพื้นที่ หรือทรัพย์สินของ

หากผู้ขอใช้ไม่ดำเนินการดังกล่าวในวรรคแรก จะทำการรื้อถอนทรัพย์สินหรือเครื่อง  
และอุปกรณ์รวมทั้งเสาอากาศของผู้ขอใช้ออกจากพื้นที่โดย จะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ  
ที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินหรือเครื่อง และอุปกรณ์รวมทั้งเสาอากาศของผู้ขอใช้นั้นทั้งสิ้น พร้อมทำการปรับสภาพ  
พื้นที่ให้เรียบร้อยในสภาพเดิม โดยผู้ขอใช้ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการนั้นให้กับ ก๊วย

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดย  
ตลอดแล้วจึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอใช้

ลงชื่อ ..... พยาน

ลงชื่อ ..... พยาน

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล

พีระพร สุวรรณรัตน์

ประวัติการศึกษา

พ.ศ. 2550 นิติศาสตรบัณฑิต

มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ตำแหน่งและสถานที่ทำงานปัจจุบัน

นิติกร 7 บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด

