กฎหมาย
สำหรับ
นักธุรกิจ
อสังหาฯ

"หนึ่งปัญหา"
อาจมีค่ามากกว่าโครงการทั้งโครงการ
พ.ต.ท.วิศณุ แปงยาแก้ว

7D BOOK

BOOK & DIGITAL

สนับสนุนให้คนไทย
มีชื่อบนปกหนังสือ
มีคอร์สสอนผ่านออนไลน์
แบ่งปันความรู้
ขับเคลื่อนประเทศไทย

สำนักพิมพ์ 7D Book & Digital

กฎหมายสำหรับนักธุรกิจอสังหาฯ

โดย พ.ต.ท.วิศณุ แปงยาแก้ว

ราคา 295 บาท

สงวนลิขสิทธิ์ หนังสือเล่มนี้ตามพระราชบัญญัติ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ.2558
ห้ามคัดลอกเนื้อหา ภาพประกอบ รวมทั้งดัดแปลงเป็นแผ่นบันทึกเสียง ตลับวีดิทัศน์
หรือเผยแพร่ด้วยรูปแบบ และวิธีการอื่นใดก่อนได้รับอนุญาต

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ
National Library of Thailand Cataloging in Publication Data

วิศณุ แปงยาแก้ว.
กฎหมายสำหรับนักธุรกิจอสังหาฯ.-- กรุงเทพฯ : เซเว่นดี บุ๊ค, 2566. 344 หน้า.

346.043
ISBN 978-616-275-992-5

ประธานบริหาร	ธวัชชัย พืชผล
บรรณาธิการอำนวยการ	ผศ.ดร.ตฤณกร เกตุกุลพันธ์
กรรมการผู้จัดการ/บรรณาธิการบริหาร	ปรียาภา พืชผล
บรรณาธิการ	สหวัสส์ เฉลิมชัยวัฒน์
กองบรรณาธิการ	ณัฐริกา หลิมไทยงาม ศุภธิดา รัสพันธ์ กิตติภัฏ ฐิติเกษมสรรค์ กฤตเมธ อันสมัคร ภูริณัฐ โลหะประกิตกุล
เลขานุการกองบรรณาธิการ	กุลนิภา บุตรลุน
ออกแบบปก/จัดหน้า/วีดิทัศน์	ณัฐนันท์ ใจรินทร์ / สุทัศน์ สุขแก้ว
เครดิตภาพประกอบ	Design by Freepik

ภูมิใจสร้างสรรค์โดย
สำนักพิมพ์ เซเว่นดี บุ๊ค
ในเครือบริษัท เอ็ดดูเคชั่น ไมน์ด ไลน์ มัลติมีเดีย จำกัด
269/1 ซอยลาดพร้าว 101 ถนนลาดพร้าว
แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2023-2229

พิมพ์ที่
บริษัท กู๊ดเฮด พริ้นท์ติ้ง แอนด์ แพคเกจจิ้ง กรุ๊ป จำกัด
6/1 ซอยเสรีไทย 58
แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

จัดจำหน่ายโดย
บริษัท อมรินทร์ บุ๊ค เซ็นเตอร์ จำกัด
108 หมู่ที่ 2 ถนนบางกรวย-จงถนอม
ตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกรวย นนทบุรี 11130
โทรศัพท์ 0-2423-9999 โทรสาร 0-2499-9222
Homepage : http://www.naiin.com

กฎหมาย
สำหรับ
นักธุรกิจอสังหาฯ

คำนำสำนักพิมพ์

“ยิ่งสร้างของใหญ่ ฐานยิ่งต้องแน่น”

แต่ในฐานะของนักธุรกิจอสังหาฯ ฐานที่ต้องคอยตรวจสอบและให้ความสำคัญกลับไม่ใช่แค่ในแง่ของการก่อสร้าง แต่รวมถึงองค์ความรู้ในส่วนของการบริหาร 3 ด้าน (ต้นทุน แรงคน และการตลาด) แต่สิ่งที่นักธุรกิจอสังหาฯ ส่วนใหญ่ โดยเฉพาะผู้ที่เพิ่งลงสนามเป็นครั้งแรกมักหลงลืมหรือมองข้ามไป กลับเป็นเรื่องของกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นึกภาพว่าคุณคือนัก ‘หัดเล่น’ ฟุตบอล จู่ๆ นึกอยากลงสนามแข่งขันระดับมืออาชีพข้ามขั้นจากสเต็ปศูนย์ไปขั้นที่หนึ่งร้อย ถ้าไม่พลัดตกตั้งแต่ก้าวแรกก็ถือว่าโชคช่วยสุดๆ แล้ว เพราะไม่ใช่ทุกคนจะโชคดีไปเสียตลอดรอดฝั่ง

คุณลงไปเล่นในสนาม ลูกล่อลูกชน เทคนิคต่างๆ ถูกผู้เล่นคนอื่นๆ นำมาใช้ เกิดคุณไปขัดขาคนอื่นโดยไม่ได้ตั้งใจ หรือไปใช้มือรับลูกบอลโดยอ้างว่าไม่รู้กฎเกณฑ์ อย่างดีคุณก็โดนตักเตือนหรือโดนใบเหลือง แต่ถ้าความผิดพลาดเข้าขั้นรุนแรง กรรมการก็คงไม่พ้นฟาดใบแดงใส่หน้าคุณ หรืออาจถึงขั้นถอดคุณออกจากผู้เล่นในทีมเลยก็ได้

หนังสือ **กฎหมายสำหรับนักธุรกิจอสังหาฯ** เล่มนี้ รวบรวมข้อบทกฎหมายที่นักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะมือใหม่ต้องรู้ก่อนลงสนามจริง

บรรณาธิการบริหาร
สำนักพิมพ์ เซเว่นดี บุ๊ค

คำนำผู้เขียน

หนังสือ **“กฎหมายสำหรับนักธุรกิจอสังหาฯ”** ผมได้รวบรวมขึ้นสำหรับนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ เนื่องด้วยการทำธุรกิจหรือการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวข้องกับกฎหมายหลากหลายฉบับและผู้ลงทุนจำเป็นต้องรู้ในเนื้อหาของกฎหมายนั้นๆ อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

การทำนิติกรรมสัญญาหรือธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ผู้ลงทุนควรศึกษาหมั่นเรียนรู้ให้เข้าใจเป็นอย่างดีและสามารถนำไปประกอบอาชีพที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น ผู้ประกอบธุรกิจซื้อขายที่ดิน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบธุรกิจการรับขายฝาก-จำนองที่ดิน ผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าทรัพย์ ผู้ประกอบธุรกิจซื้อขายคอนโดมิเนียม รวมถึงเจ้าของที่ดินเอง เป็นต้น

ผมเป็นคนหนึ่งที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน โดยเห็นปัญหาข้อกฎหมายต่างๆ ที่นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์มือใหม่ยังไม่เข้าใจและไม่มีความรู้กฎหมายในเรื่องนั้นๆ ก่อให้เกิดความเสียหายในด้านทรัพย์สินอย่างมากมาย อีกทั้งยังเสียเวลาในการแก้ไขปัญหาที่ใช้เวลานาน เสียเวลาในการตกลงเจรจา เสียเวลาที่จะต้องปรึกษาผู้รู้กฎหมายหรือทนายความจนถึงขั้นขึ้นศาล ทำให้เสียโอกาสดีๆ ในช่วงระยะเวลาหนึ่งในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไปด้วย

ผมหวังว่าหนังสือเล่มนี้จะช่วยคลายข้อสงสัยทางด้านกฎหมาย ทำให้นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์มือใหม่มีความมั่นใจในการลงทุนและดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไปได้อย่างราบรื่น ตลอดจนได้ข้อคิด มุมมอง ทัศนคติเกี่ยวกับการใช้กฎหมายว่าไม่ได้ยากอย่างที่คิด และสนุกกับการเรียนรู้เรื่องกฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ครับ

พ.ต.ท.วิศณุ แปงยาแก้ว

บทที่ 1 กฎหมายต้องรู้ 11

บทที่ 2 อสังหาริมทรัพย์ 19

บทที่ 3 กฎหมายสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 69

- ผู้ประกอบธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ 70
  1. ลักษณะของสัญญาซื้อขายและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 70
  2. เกร็ดความรู้เรื่องซื้อขาย 81
  3. ค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ 92
- ผู้ประกอบธุรกิจซื้อขายฝาก-จำนองอสังหาริมทรัพย์ 108
  1. ความหมายและลักษณะของสัญญาขายฝาก 108
  2. ความหมายและลักษณะของสัญญาจำนอง 118
  3. เกร็ดความรู้เรื่องขายฝากกับจำนอง 124
- ผู้ประกอบธุรกิจนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ 136
  1. ความหมายและลักษณะของสัญญานายหน้า 136
  2. เกร็ดความรู้เกี่ยวกับนายหน้า 146
- ผู้ประกอบธุรกิจเช่าทรัพย์ 180
  1. ลักษณะความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์ 180
  2. เกร็ดความรู้สัญญาเช่าทรัพย์ 192

บทที่ 4 — 205

กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินและอาคารชุด

- **กฎหมายที่เกี่ยวข้องสำหรับผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน** 206
  - 1. พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 206
  - 2. กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 218
  - 3. บทสรุปกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน 260
- **กฎหมายที่เกี่ยวข้องสำหรับผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอาคารชุด** 261
  - พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 261
- **กฎหมายที่เกี่ยวกับภาษี** 282
  - 1. ประมวลรัษฎากร พ.ศ.2481 284
    - สรุป กฎหมายเกี่ยวกับภาษีตามประมวลรัษฎากร 293
  - 2. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 297
    - สรุป กฎหมายเกี่ยวกับภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 308

บทที่ 5 — 311

ถาม–ตอบ ข้อกฎหมาย

1. การครอบครองปรปักษ์ 312
2. ซื้อขายที่ดินโดยยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ 314
3. ทางจำเป็น 317
4. ซื้อขายที่ดินที่มีกฎหมายห้ามโอน 322
5. สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ 325
6. ตัวแทนนายหน้า 327
7. ขายฝากที่ดิน 329
8. บังคับจำนอง 332
9. ซื้อขายที่ดินมือเปล่า 335

บทส่งท้าย — 340

บทที่ 1

กฎหมายต้องรู้

“ความไม่รู้กฎหมายจะอ้าง
เป็นข้อแก้ตัวไม่ได้”

“การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน”

คำกล่าวนี้ไม่ใช่เฉพาะการลงทุนใน **“หุ้น”** เท่านั้น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนหลักหมื่นบาท แสนบาท ล้านบาท หรือหลายสิบล้านบาท ย่อมมีความเสี่ยง (Risk) ด้วยเช่นเดียวกัน แต่ความไม่รู้กฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์กลับสร้างความเสียหายมากมายยิ่งกว่าตัวเงินที่สูญเสียไป

เห็นได้จากความเสียหายอันมิใช่ตัวเงิน เช่น เสียเวลาในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่ต้องใช้ระยะเวลานาน ตั้งแต่ขั้นตอนของการพูดคุยตกลงเจรจา การผิดนัดชำระหนี้ การรวบรวมพยานเอกสาร การปรึกษาผู้รู้กฎหมายหรือทนายความ จนถึงกระบวนการในชั้นศาล ก่อให้เกิดความยุ่งยากซับซ้อนในการประกอบธุรกิจและทำให้เสียโอกาสทางธุรกิจอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

“ความไม่รู้กฎหมาย จะอ้างเป็นข้อแก้ตัวไม่ได้”

ดังนั้นความไม่รู้กฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จึงเป็น
“ความเสี่ยง (Risk) คูณสอง”

สำหรับผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มือใหม่ ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบธุรกิจซื้อขายที่ดิน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน หรือนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบธุรกิจการรับขายฝาก-จำนองที่ดิน ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าทรัพย์ นักลงทุนซื้อขายคอนโดมิเนียม แม้กระทั่งเจ้าของที่ดินเองก็ตาม

“ความไม่รู้ ”

นำมาซึ่งความเสียหายและ “ค่าโง่” สำหรับความไม่รู้กฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นแพงมากครับ ซึ่งในขณะที่ผมเขียนหนังสือเล่มนี้มีข่าวสะเทือนวงการอสังหาริมทรัพย์

เมื่อโครงการพัฒนาบนที่ดินแนวสูงในทำเลกลางเมืองย่านอโศก กรุงเทพมหานคร สร้างเป็นคอนโดมิเนียมสูง 50 ชั้น ทั้งโครงการสามารถปิดการขายได้ 100% มูลค่าโครงการประมาณ 6,000 ล้านบาท แต่ด้วยข้อกฎหมายเรื่องระยะร่นในการก่อสร้าง การขยายถนนที่มีความกว้าง 12 เมตรให้เป็น 18 เมตรขึ้นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร และมีการฟ้องร้องให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างโครงการหรือเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างนั่นเอง ถึงแม้ว่าทางคดียังต้องดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไปยังศาลปกครองสูงสุดก็ตาม แต่ก็นำมาซึ่งความเสียหายต่อธุรกิจทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงินในด้านอื่นๆ อีก เห็นได้ว่าทั้งข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายในแต่ละเรื่องที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จะแตกต่างกันไป แต่ผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ควรรู้ข้อกฎหมายเบื้องต้นไว้ก่อน

ยกตัวอย่างเช่น

1. ซื้อขายที่ดินโดยไม่รู้จักประเภทของที่ดินว่าที่ดินแปลงนั้นมีเอกสารโฉนดที่ดิน น.ส.3 หรือ น.ส.4 เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า (ที่ดินมือเปล่า) หรือที่ดิน ส.ป.ก., ภ.ท.บ.5 ผู้ซื้อสามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือมีสิทธิครอบครองได้หรือไม่ อย่างไร

2. ซื้อขายที่ดินโดยไม่ทำสัญญาซื้อขายเป็นหนังสือ เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือสัญญาจะซื้อจะขาย ต้องไปดำเนินการอย่างไร

ยกตัวอย่างเช่น
(ต่อ)

3 แบ่งแยกที่ดินเกิน 10 แปลงเพื่อจัดสรรที่ดินทำบ้านขาย มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างไร

4 เจ้าของที่ดินตั้งตัวแทนนายหน้าแบบ Exclusive ขายที่ดินโดยไม่ผ่านนายหน้า นายหน้าฟ้องบังคับตามสัญญาได้หรือไม่

5 ก่อสร้างบ้านไม่รู้ระยะร่นตามกฎหมาย จะขอออกใบอนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่

ปัญหาตามที่ยกตัวอย่างเหล่านี้จะไม่เกิดขึ้น ถ้านักลงทุนอสังหาริมทรัพย์มือใหม่มีความรู้และความเข้าใจในกฎหมายที่เกี่ยวข้องและนำข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายในเรื่องนั้นๆ มาปรับใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเพิ่มความมั่นใจให้กับตัวนักลงทุนเองในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจได้อย่างราบรื่นต่อไป

บทที่ 2

อสังหาริมทรัพย์

“ที่ดิน”

กฎหมายเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ เราจะเห็นคำว่า

“อสังหาริมทรัพย์”

เป็นคำสำคัญและปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ **มาตรา 139** โดยบัญญัติไว้ว่า “อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย”