

ผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้าง และอสังหาริมทรัพย์

Entrepreneur Construction and Real Estate Businesses



ผู้ช่วยศาสตราจารย์จันทิมา คชนิล

(Entrepreneur Construction and Real Estate Businesses)

[illegible]

ผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์
(Entrepreneur Construction and Real Estate Businesses)

ผู้ช่วยศาสตราจารย์เจนศักดิ์ คชนิล

ราคา **350** บาท

พิมพ์ครั้งที่ 1 เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2567 จำนวน 200 เล่ม

หนังสือเล่มนี้สงวนลิขสิทธิ์ตาม พ.ร.บ. ลิขสิทธิ์ พุทธศักราช 2558

ห้ามผู้ใดพิมพ์ซ้ำ ลอกเลียน ส่วนใดส่วนหนึ่งของหนังสือเล่มนี้

ไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ นอกจากจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรเท่านั้น

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของสำนักหอสมุดแห่งชาติ

National Library of Thailand Cataloging in Publication Data

เจนศักดิ์ คชนิล.

ผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ (Entrepreneur Construction and Real Estate Businesses).--กรุงเทพฯ : โอ. เอส.

พริ้นตึง เฮ้าส์, 2567.

276 หน้า.

1. วัตถุประสงค์การก่อสร้าง. 2. ภารกิจรับเหมาก่อสร้าง. 1. ชื่อเรื่อง.

338.47624

ISBN 978-616-612-779-9

พิมพ์ที่ โอ. เอส. พรีนติ้ง เฮ้าส์

113/13 ซอยวัดสุวรรณคีรี ถนนบรมราชชนนี

แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย

กรุงเทพมหานคร 10700

คำนำ

หนังสือ ผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ เรียบเรียงเนื้อหาจากประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมาของผู้เขียนเกี่ยวกับการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ และจากการศึกษาค้นคว้าข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากแหล่งข้อมูลที่หลากหลาย ได้แก่ หนังสือ เอกสารวิชาการ และสื่อสารสนเทศ ต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในส่วนของบรรณานุกรม เพื่อให้ผู้อ่านได้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับความรู้เบื้องต้นที่จำเป็นสำหรับการประกอบธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สาระสำคัญของเนื้อหาจะประกอบด้วย 7 บท ได้แก่ บทนำ การวิเคราะห์เศรษฐกิจด้านธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนที่ดิน และกฎหมายธุรกิจ การจัดตั้งสถานประกอบการ กลยุทธ์การบริหารธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ การบริหารงานการเงินและบัญชีโครงการอสังหาริมทรัพย์ และแหล่งเงินทุนและสินเชื่อทางธุรกิจ

ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้าง และอสังหาริมทรัพย์เล่มนี้ จะอำนวยความสะดวกสูงสุดแก่ ผู้ประกอบการ ประชาชนทั่วไป และผู้ที่สนใจทุกท่าน โดยสามารถเป็นแนวทางในการ ประยุกต์ใช้ในการดำเนินธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ได้

ผู้ช่วยศาสตราจารย์เจนศักดิ์ คชนิล

พฤษภาคม 2567



กิตติกรรมประกาศ

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อจ๋ง คุณแม่ประนาม ขชนิล ผู้ที่ให้ชีวิต และให้โอกาสทางการศึกษา ขอกราบขอบพระคุณครูอาจารย์ทุกท่านที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ด้านงานก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ขอขอบพระคุณผู้ทรงคุณวุฒิ และเจ้าของตำราที่ผู้เขียนใช้ประกอบการค้นคว้า ขอขอบคุณครอบครัว และเพื่อนร่วมงานทุกท่านที่ได้ให้ความช่วยเหลือและเป็นกำลังใจจนทำให้หนังสือเล่มนี้สำเร็จลงด้วยดี

ผู้ช่วยศาสตราจารย์เจนศักดิ์ คชนิล

พฤษภาคม 2567

A

สารบัญ

	หน้า
คำนำ	ก
กิตติกรรมประกาศ	ค
สารบัญ	ง
สารบัญภาพ	ฉ
สารบัญตาราง	ช
บทที่ 1 บทนำ	1
ธุรกิจก่อสร้าง	2
อสังหาริมทรัพย์	8
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	17
คุณลักษณะของการเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ดี	21
ความพร้อมเริ่มต้นก่อนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์	27
สรุป	31
บทที่ 2 การวิเคราะห์เศรษฐกิจด้านธุรกิจก่อสร้างและ	33
 อสังหาริมทรัพย์	
แนวทางการวิเคราะห์เศรษฐกิจด้านธุรกิจก่อสร้างและ	34
อสังหาริมทรัพย์	

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
วิจัการการลงทุนและกลยุทธ์การลงทุนอสังหาริมทรัพย์	42
ตลาดอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Market)	56
การศึกษาตลาด	59
การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางตลาด (Marketability Analysis)	62
สรุป	67
บทที่ 3 การลงทุนที่ดินและกฎหมายธุรกิจ	71
การลงทุนที่ดิน	72
หลักเกณฑ์ข้อบังคับในการทำงานและการลงทุน	78
กฎหมายผังเมือง	82
กฎหมายจัดสรรที่ดิน	89
กฎหมายอาคารชุด	97
กฎหมายนิติบุคคลบ้านจัดสรร	101
สรุป	105
บทที่ 4 การจัดตั้งสถานประกอบการ	109
รูปแบบของธุรกิจ	110
การจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจกับกระทรวงพาณิชย์	118
การจัดทำบัญชีตามกฎหมาย	130
ภาษีอากรสำหรับธุรกิจ (ตามประมวลรัษฎากร)	134

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
การขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้งโรงงาน/สถานประกอบการ	138
การขอก่อสร้างอาคารโรงงาน	142
สรุป	144
บทที่ 5 กลยุทธ์การบริหารธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์	149
กลยุทธ์การบริหารธุรกิจ	150
กลยุทธ์ระดับองค์กร	158
กลยุทธ์ระดับธุรกิจ	168
กลยุทธ์ระดับปฏิบัติการ	173
คุณธรรม จริยธรรม และจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ	176
สรุป	182
บทที่ 6 การบริหารงานการเงินและบัญชีโครงการอสังหาริมทรัพย์	185
การบริหารงานการเงินและบัญชี	186
การจัดทำงบประมาณทางการเงิน	190
การประเมินราคาวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	193
การประเมินราคาวิธีคิดจากต้นทุน	202
การประเมินราคาวิธีคิดจากรายได้	209
สรุป	214

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 7 แหล่งเงินทุนและสินเชื่อทางธุรกิจ	217
เงินทุน	218
แหล่งเงินทุนทางธุรกิจ	221
สินเชื่อสถาบันการเงิน	232
สินเชื่อการค้า	237
การเขียนแผนธุรกิจ	243
สรุป	249
บรรณานุกรม	253
ประวัติผู้เขียน	263

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
ตารางที่ 3.1 ขนาดและเนื้อที่ของการจัดสรรที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท	81
ตารางที่ 3.2 ขนาดของที่ดินจัดสรรทั้ง 3 ขนาด	92
ตารางที่ 3.3 สรุปสาระสำคัญของ พ.ร.บ.อาคารชุดทั้ง 4 ฉบับ	98
ตารางที่ 4.1 ความแตกต่างระหว่างห้างหุ้นส่วนสามัญและห้างหุ้นส่วนจำกัด	104
ตารางที่ 4.2 ข้อดีและข้อเสียในการประกอบธุรกิจแบบห้างหุ้นส่วน	115
ตารางที่ 6.1 อัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	196
ตารางที่ 6.2 ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างรอบบัญชี (พ.ศ. 2559-2562) จังหวัดอุดรธานี	185

สารบัญ

ภาพที่	หน้า
ภาพที่ 1.1 ที่ดินของรัฐ	9
ภาพที่ 1.2 โฉนดที่ดิน	10
ภาพที่ 1.3 ทรัพย์สินติดกับที่ดินที่เป็นสิ่งปลูกสร้าง	11
ภาพที่ 1.4 ทรัพย์สินติดกับที่ดินที่เป็นไม้ยืนต้น	11
ภาพที่ 1.5 ทรัพย์สินซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน	12
ภาพที่ 2.1 วัฏจักรธุรกิจ	43
ภาพที่ 2.2 วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์	46
ภาพที่ 2.3 กลยุทธ์การลงทุนในวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์	50
ภาพที่ 2.4 บรรยากาศการลงทุนในวัฏจักรตลาดอสังหาริมทรัพย์	53
ภาพที่ 2.5 แนวคิดการกระจายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ไปใน หลาย ๆ พื้นที่	50
ภาพที่ 2.6 จำนวนประชากรในประเทศไทยปี พ.ศ. 2563	58
ภาพที่ 3.1 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนก ประเภททำয়กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดอุดรดิตถ์ พ.ศ. 2560	74
ภาพที่ 3.2 แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนก ประเภททำয়กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร	75

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่	หน้า
ภาพที่ 3.3 รหัสอักษรบ่งบอกถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดิน	86
ภาพที่ 5.1 กระบวนการวางแผนการจัดการเชิงกลยุทธ์	151
ภาพที่ 5.2 ตัวอย่างการกำหนดทิศทางองค์กรของบริษัทพญา	142
เรียลเอสเตท (มหาชน) จำกัด	
ภาพที่ 5.3 ลำดับขั้นทั้ง 3 ระดับในการจัดการเชิงกลยุทธ์	157
ภาพที่ 6.1 อสังหาริมทรัพย์ที่ประเมิน และอสังหาริมทรัพย์ที่	181
เปรียบเทียบ	
ภาพที่ 6.2 โรงงานอุตสาหกรรม	206
ภาพที่ 6.3 อาคารหอพัก 5 ชั้น 50 ห้อง	212

บทที่ 1

บทนำ

ธุรกิจการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาประเทศทั้งในทางตรงและทางอ้อม โดยเป็นการก่อสร้างเกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นต่อการพัฒนาประเทศ เช่น ถนน สะพาน ระบบชลประทาน อาคารสำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารที่พักอาศัย เป็นต้น ซึ่งเป็นการสนับสนุนให้เกิดการพัฒนาในด้านเศรษฐกิจและสังคมตามมาอีกด้วย ธุรกิจการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเกี่ยวพันและเชื่อมโยงกับอีกหลายส่วน คือ อุตสาหกรรมการผลิต และวัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง เช่น ปูนซีเมนต์ เหล็ก วัสดุก่อสร้างต่าง ๆ อุตสาหกรรมเครื่องจักรกลในงานก่อสร้าง อุตสาหกรรมพลังงาน การขนส่ง ธุรกิจการเงิน การประกันภัย การบริหารจัดการ เป็นต้น ในบทนี้ได้อธิบายเกี่ยวกับธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คุณลักษณะของการเป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ดี และความพร้อมเริ่มต้นก่อนการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

แร่ง คอนกรีตมวลเบา ปูนซีเมนต์ พลาสติก พอลิเมอร์ เชือก ยางมะตอย
 สังกะสี กระเบื้องมุงหลังคา เมทัลชีท เป็นต้น

1.2 วัสดุก่อสร้างสำหรับงานระบบ งานระบบในการก่อสร้าง ได้แก่กลุ่มงาน ระบบไฟฟ้า, ระบบไฟฟ้าสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบปรับอากาศ ซึ่งเป็นสิ่งที่ทำให้อาคารที่ก่อสร้างมีความสมบูรณ์แบบในการใช้สอย เช่น ระบบประปา ระบบท่อระบายน้ำทิ้ง ระบบท่อระบายอากาศ ระบบระบายน้ำฝน ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ เป็นต้น โดยส่วนใหญ่จะเป็นอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับ อุตสาหกรรมพลาสติกและอุตสาหกรรมโลหะต่าง ๆ

1.3 วัสดุก่อสร้างสำหรับงานตกแต่ง งานตกแต่ง ได้แก่งานที่
ให้ผลงานปรากฏแก่สายตาของผู้พบเห็น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อความ
สวยงามเรียบร้อย งานหลักในกลุ่มนี้ได้แก่ การบุผ้าเพดาน การบุพื้น และบุ
ผนัง การทาสี การติดตั้งสุขภัณฑ์ การติดตั้งดวงโคมไฟ งานในกลุ่มนี้มัก
ดำเนินการในขั้นตอนหลังจากเสร็จสิ้นงานในขั้นตอนการก่อสร้างโครงสร้าง
อาคาร วัสดุก่อสร้างสำหรับงานตกแต่ง เช่น กระเบื้องปูพื้น ไม้ปาร์เก้
กระจก วอลเปเปอร์ สี เป็นต้น

2. ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง

ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง คือร้านที่จำหน่ายวัสดุก่อสร้างและ
จำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้าง หรือจำหน่ายทุกอย่างที่เกี่ยวกับงานก่อสร้างอัน
เป็นวัสดุและอุปกรณ์ เช่น สินค้าเกี่ยวกับโครงสร้าง ได้แก่ อิฐ หิน ปูน

ทราย เหล็ก ไม้อัด เครื่องมืออุปกรณ์ช่าง และสินค้าอันเกี่ยวกับระบบไฟฟ้า
ประปา สี เป็นต้น ร้านค้าวัสดุก่อสร้างมีหลากหลายลักษณะทั้งในด้าน
ขนาดและรูปแบบการบริหาร ซึ่งมีลักษณะแตกต่างกันดังนี้ (Thaiwinner,
2562)

2.1 ร้านค้าวัสดุขนาดใหญ่ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ
ผู้ประกอบการรายใหญ่ เช่น ห้างค้าปลีก หรือบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
รายใหญ่ เป็นต้น

2.2 ร้านค้าวัสดุก่อสร้างที่มีลักษณะเป็นเครือข่าย เช่น เครือข่ายของผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างรายใหญ่

2.3 ร้านค้าวัสดุก่อสร้างทั่วไปที่ดำเนินการด้วยตัวเอง (ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการรายเล็ก) โดยร้านค้าวัสดุก่อสร้างเหล่านี้จะมีบทบาทในเรื่องของวัสดุก่อสร้าง และการให้เครดิตการชำระเงินแก่บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง รวมถึงบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ อีกด้วย

3. ผู้รับเหมาก่อสร้าง

ผู้รับเหมาก่อสร้าง คือ บุคคลที่รับจ้างก่อสร้างอาคาร หรือ สิ่งก่อสร้างต่าง ๆ โดยวิธีเหมา หรือการคิดเป็นจำนวนรวม เช่น การ รับเหมาก่อสร้างที่รวมทั้งค่าแรง ค่าวัสดุก่อสร้างไว้ในงบประมาณเดียวกัน ซึ่งสะดวกต่อผู้ว่าจ้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างมีทั้งรูปแบบของผู้รับเหมาที่เป็น ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอง และผู้รับเหมาที่รับงานจากผู้จ้าง ทั่วไป ซึ่งอาจแบ่งเป็นผู้รับเหมาทั้งโครงการ (Turn Key) รับเหมาเฉพาะ

ส่วนของงานระบบ หรือรับเหมาเฉพาะค่าแรง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการจัดจ้างตามข้อตกลง นอกจากนี้ ผู้รับเหมาก่อสร้างยังอาจแบ่งได้เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างรายหลัก ซึ่งในบางครั้งทีมงานก่อสร้างมีปริมาณมาก หรือเป็นงานที่มีระยะเวลาก่อสร้างที่สั้น หรือต้องการผู้รับเหมาระบบเฉพาะทางก็อาจจ้างผู้รับเหมารายย่อยเข้ามาร่วมโครงการ โดยปกติแล้วสามารถแบ่งผู้รับเหมาก่อสร้างออกเป็น 2 ประเภทหลัก ๆ ได้แก่ (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2554)

3.1 ผู้รับเหมารูปแบบนิติบุคคล ผู้รับเหมาประเภทนี้มีความน่าเชื่อถือสูงในการรับงาน และได้จดทะเบียนเป็นบริษัทตามกฎหมาย ทำให้มีความน่าเชื่อถือ สามารถตรวจสอบได้ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

3.1.1 บริการแบบครบวงจร มีการให้บริการตั้งแต่การออกแบบ ก่อสร้าง ตลอดจนบริการหลังการขายอื่น ๆ

3.1.2 บริการไม่ครบวงจร ส่วนใหญ่จะเน้นไปทำงานก่อสร้างที่มีการออกแบบมาแล้ว ผู้รับเหมาลักษณะนี้สามารถรับงานเฉพาะในส่วนของ งานก่อสร้างตามแบบอาคาร หรือสิ่งก่อสร้างที่ผู้ว่าจ้างนำมาเสนอให้กับผู้รับเหมาที่เป็นผู้ถูกจ้างเท่านั้น

3.2 ผู้รับเหมาแบบรายย่อย (ไม่ได้จดทะเบียนบริษัท) ส่วนใหญ่ผู้รับเหมาลักษณะนี้จะเป็นทีมช่างสำหรับการก่อสร้างบ้าน การต่อเติมบ้าน มักเป็นผู้รับเหมาที่ทำงานเฉพาะด้าน และไม่มีการจดทะเบียนบริษัทเหมือนผู้รับเหมาในรูปแบบบริษัท (นิติบุคคล) จะเห็นได้ว่าผู้รับเหมา มีบทบาทอย่างมากในการก่อสร้าง เป็นบุคคลที่ช่วยดำเนินการทุกอย่าง

ผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมปลายน้ำที่มีบทบาทในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้า โดยผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์มีทั้งขนาดใหญ่ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และบริษัทขนาดกลางที่ดำเนินธุรกิจในระดับท้องถิ่น ทั้งนี้ กระบวนการบริหารจัดการจะมีความแตกต่างกันไป เช่น ผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่อาจมีโรงงานผลิตคอนกรีต และเสาสำเร็จรูป มีระบบการจัดเก็บวัสดุก่อสร้างของตัวเอง มีบริษัทผู้รับเหมาในเครือ ส่วนผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางอาจจะใช้การจัดจ้างภายนอกเป็นหลัก เป็นต้น การประกอบการธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การพัฒนาที่ดินในรูปแบบต่าง ๆ เช่น ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า นิคมอุตสาหกรรม ตลอดจนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ

พักผ่อน โดยมีลักษณะประกอบการจัดสรรที่ดิน หรือก่อสร้างอาคารขึ้นมา
แบ่งเป็นห้องชุด หรือแบ่งให้เช่าเป็นส่วน ๆ เพื่อการค้า เช่น กรณี
ศูนย์การค้า เป็นต้น การประกอบธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์มีหลาย
รูปแบบสามารถแบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ ดังนี้ (Thailand Trade
for Machinery & Electronic, 2554)

4.1 การซื้อขายทั่วไป การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นการซื้อขายที่มีลักษณะคล้ายกับการซื้อขายในธุรกิจอื่นทั่วไป เช่น การซื้อมาแล้วขายไป ผลตอบแทนหรือส่วนต่างที่ได้คือกำไร ต่างกันที่การซื้อขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทางกฎหมาย กำหนดให้ต้องทำนิติกรรมเป็นหนังสือ และจดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น โฉนดที่ดิน เป็นเอกสารสิทธิที่แสดงตัวผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น ๆ ทั้งนี้เพราะว่าอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง จึงต้องมีกฎหมายควบคุมเพื่อไม่ให้เกิดปัญหา

4.2 การปล่อยเช่า ลักษณะการปล่อยเช่า เช่น การให้เช่าหอพัก อพาร์ทเมนต์ เช่าห้องพัก เช่าบ้าน ให้เช่าโกดังเก็บสินค้า เช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงานให้เช่า หรือการเช่าที่ดินว่างเปล่า การปล่อยเช่าในลักษณะดังกล่าวถือว่าเป็นการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เรียกว่า “เสือนอนกิน” เนื่องจากเมื่อลงทุนสร้าง หรือซื้ออาคารหรือซื้อที่ดินว่างเปล่าแล้วนำออกให้เช่าจะทำให้เกิดรายได้อย่างสม่ำเสมอ และเป็นรายได้ที่ตายตัวทำให้มีรายได้ตลอดระยะเวลาที่ให้เช่า

ธุรกิจก่อสร้าง คือ การดำเนินกิจกรรมของบุคคล หรือกลุ่มบุคคล ที่ร่วมกันในการดำเนินการผลิต การจำหน่ายสินค้าและบริการเกี่ยวกับการก่อสร้าง โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะได้รับผลตอบแทนหรือผลกำไรจากการดำเนินกิจการนั้น แบ่งเป็น 4 กลุ่มได้แก่ ผู้ผลิตวัสดุก่อสร้าง ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้ประกอบการธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดินและทรัพย์สินติดกับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย จากบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งออกได้ ดังนี้ (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2535, หน้า 27)

1. ที่ดิน

ที่ดิน หมายถึง พื้นดินทั่วไป รวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเล ที่ดินในประเทศไทย สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทดังนี้ (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2497, หน้า 9)

1.1 ที่ดินของรัฐ คือ ที่ดินที่ไม่ได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลใดบุคคลหนึ่งให้ถือว่าเป็นของรัฐ และเป็นที่ดินที่อยู่ในการดูแลของหน่วยงานราชการ เช่น กรมธนารักษ์ กรมพัฒนาที่ดิน กรมส่งเสริมเกษตรกร ฯลฯ ดังแสดงในภาพที่ 1.1 ซึ่งถือว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ส่วนรวม หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่ อุทยานแห่งชาติ ที่ป่าไม้ ที่ราชพัสดุ เป็นต้น



ภาพที่ 1.1 ที่ดินของรัฐ

ที่มา : สถาบันวิทยุกระจายเสียงแห่งประเทศไทย จังหวัดอุดรดิตถ์, 2563

1.2 ที่ดินของเอกชน คือ ที่ดินที่ประชาชนทั่วไปสามารถจดทะเบียน เพื่อทำการซื้อ-ขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า ฯลฯ ได้หากมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นต้น ตัวอย่างโฉนดที่ดินแสดงในภาพที่ 1.2



ภาพที่ 1.2 โฉนดที่ดิน

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดตรัง, 2559

2. ทรัพย์อันติดกับที่ดิน

ทรัพย์สินติดกับที่ดิน หมายถึง ทรัพย์สินที่มีลักษณะติดกับที่ดินเป็นการถาวร เช่น บ้านเรือน ตึกแถว ภูเขา สะพาน และไม้ยืนต้น (มีอายุมากกว่า 3 ปี) กรณีที่เป็นพืชล้มลุก (อายุน้อยกว่า 3 ปี) เช่น ต้นข้าว ข้าวโพด ถั่วเขียว ผักชี เป็นต้น แม้จะติดกับที่ดินเป็นการถาวรก็ตามจะไม่

นับว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตัวอย่างทรัพย์สินติดกับที่ดินสามารถแสดงได้ดัง
ภาพที่ 1.3 และภาพที่ 1.4



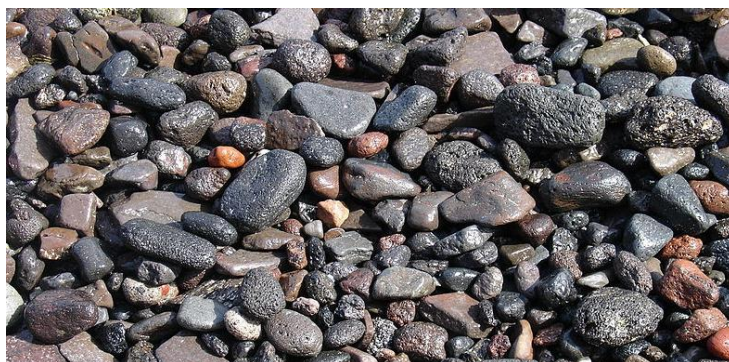
ภาพที่ 1.3 ทรัพย์อันติดกับที่ดินที่เป็นสิ่งปลูกสร้าง
ที่มา : MB Design House, 2560



ภาพที่ 1.4 ทรัพย์อันติดกับที่ดินที่เป็นไม้ยืนต้น
ที่มา : BBC NEWS ไทย, 2561

3. ทรัพยากรซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

ทรัพยากรซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน หมายถึง ทรัพยากรที่เป็นส่วนรวม หรือประกอบเป็นพื้นดินโดยธรรมชาติ เช่น หิน กรวด หินทราย แร่ธาตุ และอื่น ๆ ดังภาพที่ 1.5



ภาพที่ 1.5 ทรัพยากรซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

ที่มา : Stan Zurek, 2006

4. ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน

ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดิน หมายถึง สิทธิที่จะบังคับเอาจากทรัพย์สินโดยตรง โดยทั่วไปแล้วทรัพย์สินจะเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินมากที่สุด เพราะทรัพย์สินส่วนใหญ่จะเป็นทรัพย์สินที่พบได้ในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และทรัพย์สินเหล่านี้บ่อยครั้งที่จะกลายเป็นภาระติดพันที่เกิดขึ้น ซึ่งจะทำให้เจ้าของที่ดินนั้นจะไม่สามารถทำประโยชน์

ในที่ดินได้อย่างเต็มที่ ทรัพย์สินในที่ดินสามารถแบ่งออกได้เป็น 8 ประเภทดังต่อไปนี้

4.1 กรรมสิทธิ์ หมายถึง สิทธิทั้งปวงภายในบังคับแห่งกฎหมายที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอย และจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตาม และเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตน จากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

4.2 สิทธิครอบครอง หมายถึง สิทธิที่จะยึดถือทรัพย์สินเพื่อตน ตามกฎหมายที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1367 ว่า “บุคคลโดยยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง” สิทธิครอบครองเป็นสิทธิส่วนหนึ่งของกรรมสิทธิ์และเป็นสิทธิที่มีความยิ่งใหญ่รองจากกรรมสิทธิ์ เจ้าของสิทธิครอบครองมีอำนาจใช้สอยทรัพย์สิน ให้ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง เรียกเอาคืนซึ่งการครอบครอง ได้ดอกผล และโอนสิทธิครอบครองได้ คล้ายคลึงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งเป็นสิทธิที่ไต่ถามต่อบุคคลอื่นได้ทั่วไป เว้นแต่ผู้นั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเท่านั้น การได้สิทธิครอบครองนั้นจะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 2 ประการ คือ

4.2.1 การยึดถือทรัพย์สิน มีความหมายเพียงแค่ว่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สินได้เท่านั้น และการยึดถือนี้ไม่จำเป็นจะต้องยึดถือหรือครอบครองนั้นได้ด้วยตนเอง ผู้อื่นยึดถือหรือครอบครองแทนก็เป็นการยึดถือได้ตามกฎหมายที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1368 บัญญัติว่า “บุคคลได้มา

4.3 การระจำยอม หมายถึง ข้อผูกพันที่ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จำต้องยอมรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น เจ้าของที่ดินแปลง A สามารถเดินผ่านแปลง B หรือวางท่อประปาผ่านที่ดินแปลง B หรือใช้น้ำในที่ดินแปลง B ลักษณะนี้จะถือว่าเจ้าของที่ดินแปลง A มีภาระจำยอมเหนือที่ดินแปลง B

~ 14 ~