

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: อัตรา ฐานภาษี ข้อยกเว้น และการอุทธรณ์

โดย เอกสยาม ชัยศรี ที่ปรึกษากฎหมาย
บริษัท เอกสยาม แอนด์ पार्टเนอร์ส จำกัด

เนื้อหานี้เป็นข้อมูลกฎหมายทั่วไป ไม่ใช่ความเห็นทางกฎหมายเฉพาะ กรณี การพิจารณาแต่ละเรื่อง ต้องอาศัย
ข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานของเรื่องนั้น ฉบับออนไลน์ที่ปรับปรุงล่าสุดอยู่ที่ [https://eksiamtax.com/guides/
land-building-tax.html](https://eksiamtax.com/guides/land-building-tax.html)

สาระสำคัญโดยสรุป

- ฐานภาษีคือมูลค่าทั้งหมดของที่ดิน หรือ สิ่งปลูกสร้างตาม ราคาประเมินทุนทรัพย์ ห้างชุดใช้ราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ห้างชุด ตามมาตรา 35
- พระราชบัญญัติกำหนดอัตราสูงสุด ส่วนอัตราที่ใช้จริงอยู่ในพระราชกฤษฎีกา พ.ศ. 2564 แบบขั้นบันไดตาม
มูลค่า ท้องถิ่นเก็บสูงกว่านั้นได้ด้วยข้อบัญญัติท้องถิ่น แต่ไม่เกินอัตราสูงสุดในมาตรา 37
- บ้าน และ ที่ดิน ที่เจ้าของ เป็น บุคคลธรรมดา ใช้ อยู่อาศัย และ มีชื่อ ใน ทะเบียนบ้านวันที่ 1 มกราคม ได้รับ
ยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ถ้าเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ยกเว้นไม่เกินสิบล้านบาท
ตามมาตรา 41
- ศาลฎีกาตีความการยกเว้นตามมาตรา 41 อย่างเคร่งครัด ผู้ที่มีชื่อในทะเบียนบ้านแต่ไม่มีชื่อในหนังสือแสดง
กรรมสิทธิ์ใช้เป็นเหตุขอยกเว้นไม่ได้ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 144/2569



- ไม่เห็นด้วยกับ การประเมิน ยื่นคำร้องคัดค้านต่อ ผู้บริหารท้องถิ่น ภายใน สามสิบ วัน นับแต่ได้รับ แจ้ง แล้ว
อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ และฟ้องศาลภายในสามสิบวันนับแต่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย
อุทธรณ์

ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง เป็น ภาษี รายปี ที่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จัดเก็บ จาก เจ้าของที่ดิน หรือ สิ่ง
ปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ฐานภาษีคือมูลค่าตามราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ ไม่ใช่ราคาซื้อขาย อัตราที่ใช้จริงกำหนดโดย พระราชกฤษฎีกา กำหนดอัตรา ภาษีที่ดิน และ สิ่ง
ปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 ซึ่งใช้ตั้งแต่ปีภาษี 2565 เป็นต้นไป แยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ คือ
เกษตรกรรมร้อยละ 0.01 ถึง 0.1 ที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.02 ถึง 0.1 การใช้ประโยชน์อื่นร้อยละ 0.3 ถึง 0.7
และที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าเริ่มที่ร้อยละ 0.3 บ้านที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่อในทะเบียนบ้านได้รับ
ยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ท้องถิ่นแจ้งการประเมินภายในเดือนกุมภาพันธ์ และผู้เสียภาษี
ชำระภายในเดือนเมษายนของทุกปี

ฐานภาษีและวิธีคำนวณ

ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคือมูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ไม่ใช่
ราคาซื้อขายหรือราคาตลาด วิธีคำนวณตามมาตรา 42 คือ นำฐานภาษีหักมูลค่าที่ได้รับยกเว้น
ตามมาตรา 40 หรือมาตรา 41 แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์¹

มาตรา 35 แยกเกณฑ์ไว้สามแบบ ที่ดินใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างใช้ราคาประเมิน
ทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง และ ห้างชุดใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ ห้างชุด เจ้าของจึง ควรตรวจราคาประเมินที่
ท้องถิ่นประกาศก่อนตรวจจำนวนภาษี เพราะความคลาดเคลื่อนของฐานภาษีส่งผลต่อภาษีทุกบาท

มาตรา 42 วรรคสองกำหนดว่า ที่ดินหลายแปลงที่มีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้
คำนวณมูลค่ารวมกันเป็นฐานภาษี ส่วนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์หลายประเภท มาตรา 38 ให้จัด
เก็บตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์แต่ละประเภท²



อัตราภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้จริงอยู่ในพระราชกฤษฎีกา กำหนด อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 ซึ่งใช้ "สำหรับการจัดเก็บภาษีตั้งแต่ปีภาษี พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป" เป็นอัตราขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษี แยกสี่ประเภท คือ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์อื่น และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า³



ประเภท	อัตราตามพระราชกฤษฎีกา พ.ศ. 2564 (ร้อยละของมูลค่าแต่ละช่วง)	อัตราสูงสุดตามมาตรา 37
เกษตรกรรม	ไม่เกิน 75 ล้านบาท 0.01, เกิน 75 ถึง 100 ล้านบาท 0.03, เกิน 100 ถึง 500 ล้านบาท 0.05, เกิน 500 ถึง 1,000 ล้านบาท 0.07, เกิน 1,000 ล้านบาท 0.1	0.15
ที่อยู่อาศัย (ก) บ้านและที่ดิน ของบุคคล ธรรมดาที่มีชื่อ ในทะเบียนบ้าน	ไม่เกิน 25 ล้านบาท 0.03, เกิน 25 ถึง 50 ล้านบาท 0.05, เกิน 50 ล้านบาท 0.1	0.3
ที่อยู่อาศัย (ข) สิ่งปลูกสร้างของ บุคคลธรรมดาที่ มีชื่อใน ทะเบียนบ้าน	ไม่เกิน 40 ล้านบาท 0.02, เกิน 40 ถึง 65 ล้านบาท 0.03, เกิน 65 ถึง 90 ล้านบาท 0.05, เกิน 90 ล้านบาท 0.1	0.3
ที่อยู่อาศัย (ค) กรณีอื่น	ไม่เกิน 50 ล้านบาท 0.02, เกิน 50 ถึง 75 ล้านบาท 0.03, เกิน 75 ถึง 100 ล้านบาท 0.05, เกิน 100 ล้านบาท 0.1	0.3
ใช้ประโยชน์อื่น เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม	ไม่เกิน 50 ล้านบาท 0.3, เกิน 50 ถึง 200 ล้านบาท 0.4, เกิน 200 ถึง 1,000 ล้านบาท 0.5, เกิน 1,000 ถึง 5,000 ล้านบาท 0.6, เกิน 5,000 ล้านบาท 0.7	1.2
ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำ ประโยชน์ตาม ควรแก่สภาพ	ช่วงมูลค่าและอัตราเดียวกับการใช้ประโยชน์อื่น (0.3 ถึง 0.7) และเพิ่ม ตามมาตรา 43	1.2 (รวมส่วนเพิ่มไม่เกิน 3)

มาตรา 37 วรรคหนึ่งกำหนดอัตราสูงสุดไว้ และวรรคห้าให้ตราอัตราที่ใช้จัดเก็บเป็นพระราชกฤษฎีกา ซึ่ง "ต้องไม่เกินอัตราภาษีที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง" องค์ประกอบครองส่วนท้องถิ่นที่ต้องการเก็บสูงกว่าพระราชกฤษฎีกาตราข้อบัญญัติท้องถิ่นได้ แต่ต้องไม่เกินอัตราสูงสุดเช่นกัน⁴ อัตราที่ใช้กับทรัพย์สินรายการหนึ่งจึงต้องตรวจทั้งพระราชกฤษฎีกาและประกาศของท้องถิ่นที่ทรัพย์สินตั้งอยู่



อัตราขึ้นบันไดคิดแยกช่วง ตัวอย่างเช่น อาคารพาณิชย์ที่มีฐานภาษี 60 ล้านบาท ส่วน 50 ล้านบาทแรก คิดร้อยละ 0.3 เท่ากับ 150,000 บาท ส่วนที่เกินอีก 10 ล้านบาทคิดร้อยละ 0.4 เท่ากับ 40,000 บาท รวม 190,000 บาท ก่อนการลดหรือยกเว้นอื่นที่กฎหมายกำหนด

การยกเว้นมูลค่าฐานภาษีสำหรับบุคคลธรรมดา

บุคคลธรรมดาได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีสองกรณี กรณีแรกคือ บ้าน และ ที่ดิน ที่ใช้เป็น ที่อยู่อาศัย และ เจ้าของมีชื่อใน ทะเบียนบ้าน ในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษี ยกเว้น ไม่เกิน ห้าสิบล้าน บาท ถ้าเป็นเจ้าของ เฉพาะสิ่งปลูกสร้างแต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ยกเว้นไม่เกินสิบล้านบาท ตามมาตรา 41 กรณีที่สองคือที่ดินที่ ใช้ประกอบเกษตรกรรม ยกเว้นมูลค่ารวมในเขตท้องถื่นเดียวกันไม่เกินห้าสิบล้านบาท ตามมาตรา 40⁵

เงื่อนไขเรื่องชื่อในทะเบียนบ้านวันที่ 1 มกราคม เป็นเงื่อนไขที่ควรตรวจสอบก่อน ผู้ที่ซื้อบ้านแล้วย้ายชื่อเข้าใน เดือนกุมภาพันธ์จะยังไม่ได้รับยกเว้นในปีภาษีนั้น

ศาลฎีกาตีความมาตรา 41 อย่างเคร่งครัด ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 144/2569 บุคคลหนึ่งมีชื่อในทะเบียน ราษฎร และ ใช้ห้องชุดเป็น ที่อยู่อาศัยในลักษณะของสินสมรส แต่ไม่มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหนังสือ แสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ศาลวินิจฉัยว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ "ไม่อาจอ้าง" บุคคลนั้นเพื่อขอยกเว้นได้ เพราะการ ยึดหลักฐานทางทะเบียนที่ดินทำให้การจัดเก็บ "เกิดความแน่นอน ชัดเจน และเป็นธรรม"⁶

ในทางกลับกัน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3227/2568 วินิจฉัยว่าการยกเว้นห้าสิบล้านบาทตามมาตรา 41 วรรคหนึ่งพิจารณา "จากตัวทรัพย์เป็นสำคัญ" ไม่แบ่งตามจำนวนผู้ถือกรรมสิทธิ์ ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมใน ห้องชุดเดียวกันจึงได้รับยกเว้นมูลค่าในส่วนที่ไม่เกินห้าสิบล้านบาทของห้องชุดนั้น และอ้างมาตรา 1366 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาแบ่งการยกเว้นต่อคนไม่ได้⁷

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า

ที่ดิน หรือ สิ่งปลูกสร้าง ที่ ทิ้ง ไว้ ว่างเปล่า หรือไม่ได้ ทำประโยชน์ ตามควร แก่ สภาพ เสียภาษี ตาม อัตรา ของ ประเภทนี้ และถ้าทิ้งไว้ติดต่อกันสามปี มาตรา 43 ให้เพิ่มอัตราอีกร้อยละ 0.3 ในปีี่สี่ และเพิ่มอีกร้อยละ 0.3 ทุกสามปีที่ยังทิ้งไว้ แต่อัตรารวมต้องไม่เกินร้อยละ 3⁸



ความหมายของที่ดินที่ "ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ" อยู่ในกฎกระทรวงตามมาตรา 37 วรรคสี่ ไม่ใช่การดูด้วยตาว่ามีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ เจ้าของที่ดินที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ควรตรวจหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวงนั้นก่อนวางแผน เพราะส่วนเพิ่มตามมาตรา 43 สะสมตามจำนวนปี

การประเมินและกำหนดชำระภาษี

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องส่งแบบประเมินภาษีให้ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของแต่ละปีตามมาตรา 44 และผู้เสียภาษีต้องชำระตามแบบแจ้งการประเมินภายในเดือนเมษายนของทุกปีตามมาตรา 46⁹

ภาษีนี้ไม่มีการยื่นแบบแสดงรายการแบบภาษีเงินได้ ท้องถิ่นเป็นผู้ประเมินจากข้อมูลที่สำคัญ ผู้เสียภาษีจึงควรตรวจสอบแบบแจ้งการประเมินทุกปีว่าประเภทการใช้ประโยชน์ เนื้อที่ ราคาประเมิน และการยกเว้นถูกต้องก่อนชำระหรือก่อนครบกำหนดคัดค้าน

การคัดค้าน อุทธรณ์ และฟ้องคดี

ผู้เสียภาษีที่เห็นว่าการประเมินไม่ถูกต้องมีสามชั้น ชั้นแรกยื่นคำร้องคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งการประเมิน ตามมาตรา 73 ชั้นที่สองถ้าผู้บริหารท้องถิ่นไม่เห็นชอบ อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีภายในสามสิบวันนับแต่ได้รับหนังสือแจ้ง ชั้นที่สามฟ้องคดีต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา 82¹⁰

มาตรา 73 ให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องให้เสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับคำร้อง ถ้าพิจารณาไม่เสร็จภายในเวลานั้น "ให้ถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี" ผู้เสียภาษีจึงควรเก็บหลักฐานวันที่ยื่นคำร้องไว้ทุกครั้ง¹⁰ ขั้นตอนโต้แย้งภาษีประเภทอื่นอยู่ในคู่มือ การโต้แย้งและอุทธรณ์การประเมินภาษีอากร

ระหว่างคัดค้านและอุทธรณ์ ภาษียังต้องชำระภายในเดือนเมษายน เพราะมาตรา 73 วรรคห้าบัญญัติว่า "การคัดค้านและการอุทธรณ์ไม่เป็นการทุเลาการชำระภาษี" เว้นแต่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทุเลาตามคำร้อง ซึ่งทุเลาได้เฉพาะส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นจากภาษีปีก่อนและอาจสั่งให้ว่างประกัน¹⁰ ในชั้นอุทธรณ์ มาตรา 81 ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีวินิจฉัยภายในหกสิบวัน ขยายได้อีกไม่เกินสามสิบวัน ถ้าวินิจฉัยไม่ทันกำหนด ผู้อุทธรณ์ "มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลได้โดยไม่ต้องรอฟังผลการพิจารณา" ภายในสามสิบวันนับแต่พ้นกำหนด และเมื่อคณะกรรมการวินิจฉัยให้คืนเงิน ผู้อุทธรณ์ได้ดอกเบี้ยร้อยละหนึ่งต่อเดือน



นับแต่วันที่ชำระภาษี¹³ คดีที่ฟ้องตามมาตรา 82 เริ่มที่ศาลภาษีอากรกลาง ขึ้นสู่ศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษ และยุติที่ศาลฎีกาแผนกคดีภาษีอากร ดังที่ปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 144/2569 และ 3227/2568 ที่อ้างในหัวข้อการยกเว้นข้างต้น

คดีที่ผู้เสียภาษีชนะในศาลฎีกาแล้วคือคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3589/2567 รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งตามพระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ. 2510 ถูกประเมินภาษีสำหรับคลองประปาที่ใช้ส่งน้ำดิบ ศาลวินิจฉัยว่าการเรียกเก็บเงินจากประชาชน "ไม่ได้หมายความว่า จะถือเป็นการใช้หาผลประโยชน์" อันจะไม่ได้รับยกเว้นตามมาตรา 8 (1) เสมอไป แต่ต้องพิจารณารูปแบบของหน่วยงาน ประเภทกิจการ วัตถุประสงค์ และลักษณะการใช้ทรัพย์สิน แล้วพิพากษาให้เพิกถอนการประเมินและคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครปฐม¹⁴ ลำดับขั้นตอนทุกชั้น กำหนดเวลา ผลของคำร้องที่ลงนามโดย ผู้ไม่มีอำนาจ ตามมาตรา 8 แห่ง พระราชบัญญัติ จัดตั้ง ศาลภาษีอากร และ วิธี พิจารณาคดี ภาษีอากร พ.ศ. 2528 และการเปรียบเทียบกับญี่ปุ่น อังกฤษ และเยอรมนี อธิบายไว้ในบทความ อุทธรณ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: การคัดค้านตามมาตรา 73 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ และการฟ้องศาลภาษีอากร

กฎหมายเปรียบเทียบ: ภาษีทรัพย์สินถาวรของญี่ปุ่น

ญี่ปุ่นเก็บภาษีทรัพย์สินถาวร (固定資産税) ในระดับเทศบาลเช่นเดียวกับไทย แต่ใช้อัตรามาตรฐานอัตราเดียว คือร้อยละ 1.4 ตามกฎหมายภาษีท้องถิ่น (地方税法) มาตรา 350 และลดฐานภาษีของที่ดินอยู่อาศัยแทนการยกเว้นเป็นจำนวนเงิน¹¹

มาตรา 349-3-2 (第三百四十九条の三の二) ให้ฐานภาษีของที่ดิน อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในสามของราคา และที่ดินอยู่อาศัยขนาดเล็กไม่เกินสองร้อยตารางเมตร (คิดต่อหน่วยที่อยู่อาศัย) เป็นหนึ่งในหกของราคา กฎหมายญี่ปุ่นตัดสิทธินี้ออกจากที่ดินของบ้านว่างที่เจ้าของได้รับคำแนะนำตามกฎหมายว่าด้วยมาตรการพิเศษเรื่องบ้านว่าง¹¹ ผลจึงคล้ายมาตรา 43 ของไทยในแง่ที่ทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์รับภาระสูงกว่า แต่ไทยใช้การเพิ่มอัตรา ส่วนญี่ปุ่นใช้การถอนการลดฐานภาษี



ประเด็น	ไทย	ญี่ปุ่น
ผู้จัดเก็บ	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	เทศบาล (市町村)
อัตรา	ขึ้นบันไดตามประเภทและมูลค่า (พ.ร.ฎ. 2564)	อัตรามาตรฐานร้อยละ 1.4 (มาตรา 350)
บ้านอยู่อาศัย	ยกเว้นมูลค่าไม่เกินห้าสิบล้านบาท (มาตรา 41)	ลดฐานภาษีเหลือหนึ่งในสามหรือหนึ่งในหก
ทรัพย์สินที่ไม่ใช่ประโยชน์	อัตราเพิ่มทุกสามปี รวมไม่เกินร้อยละ 3 (มาตรา 43)	ตัดสินที่ลดฐานภาษีของที่ดินบ้านว่างที่ได้รับคำแนะนำ

นิติเศรษฐศาสตร์และความรู้ข้ามศาสตร์

เศรษฐศาสตร์การคลังถือว่าภาษีทรัพย์สินรายปีบิดเบือนการตัดสินใจน้อยกว่าภาษีประเภทอื่น เพราะฐานภาษีเคลื่อนย้ายไม่ได้ Norregaard (2013) ในเอกสารวิจัยของกองทุนการเงินระหว่างประเทศสรุปว่าภาษีที่เก็บจากที่ดินและอาคารเป็นรายปี "are generally considered to be more efficient than other types of taxes" เพราะไม่กระทบการตัดสินใจทำงาน ลงทุน และสร้างนวัตกรรม¹²

งานเดียวกันจำกัดข้อสรุปนี้ไว้ว่า "only land is truly immobile" ส่วนทุนที่ลงไปอาคาร โดยเฉพาะอาคารที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย เคลื่อนย้ายได้ และภาษีที่สูงขึ้นอาจผลักดันไปยังพื้นที่ที่เก็บภาษีต่ำกว่า¹² เมื่ออ่านคู่กับกฎหมายไทย อัตราการใช้ประโยชน์อื่นที่สูงกว่าอัตราที่อยู่อาศัยหลายเท่า และอำนาจของท้องถิ่นในการเก็บสูงกว่าพระราชกฤษฎีกา จึงเป็นปัจจัยที่ผู้ลงทุนในอาคารพาณิชย์ควรนำเข้าไปในการเลือกทำเล ส่วนการเพิ่มอัตราที่ดินว่างเปล่าตามมาตรา 43 ใช้คุณสมบัติที่ดินย้ายไม่ได้เป็นแรงจูงใจให้ใช้ประโยชน์ ข้อนี้เป็นการศึกษาของผู้เขียน ไม่ใช่ข้อสรุปของ Norregaard เรื่องกฎหมายไทยโดยตรง

คำถามที่พบบ่อย

คำถามที่พบบ่อยเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อัตราภาษี การยกเว้นบ้านที่อยู่อาศัย กำหนดชำระ ที่ดินว่างเปล่า และการคัดค้านการประเมิน



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคิดอัตราเท่าไร

ตามพระราชบัญญัติการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 ซึ่งใช้ตั้งแต่ปีภาษี 2565 เกษตรกรรมร้อยละ 0.01 ถึง 0.1 ที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.02 ถึง 0.1 การใช้ประโยชน์อื่นและที่ดินว่างเปล่าร้อยละ 0.3 ถึง 0.7 แบบขั้นบันไดตามมูลค่า ต้องไม่เกินสูงกวานี้ได้ด้วยข้อบัญญัติท้องถิ่นแต่ไม่เกินอัตราสูงสุดในมาตรา 37

บ้านหลังเดียวต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่

ถ้าเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา ใช้บ้านและที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่อในทะเบียนบ้าน ในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษี ได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาทตามมาตรา 41 ส่วนที่เกินห้าสิบล้านบาทเสียภาษีตามอัตราที่อยู่ออาศัย ถ้าเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ยกเว้นไม่เกินสิบล้านบาท

ต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อใด

ท้องถิ่นส่งแบบประเมินภายในเดือนกุมภาพันธ์ตามมาตรา 44 และผู้เสียภาษีต้องชำระตามแบบแจ้งการประเมินภายในเดือนเมษายนของทุกปีตามมาตรา 46

ที่ดินว่างเปล่าเสียภาษีเพิ่มอย่างไร

ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพติดต่อกันสามปี เสียภาษีเพิ่มร้อยละ 0.3 ในปีที่เป็นปีที่หนึ่ง และเพิ่มอีกร้อยละ 0.3 ทุกสามปีที่ยังทิ้งไว้ แต่อัตรารวมไม่เกินร้อยละ 3 ตามมาตรา 43

ไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษีที่ดินต้องทำอย่างไร

ยื่นคำร้องคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่ได้รับแจ้งการประเมินตามมาตรา 73 ถ้าไม่เห็นชอบ อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีภายในสามสิบวัน และฟ้องศาลภายในสามสิบวันนับแต่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา 82

เชิงอรรถ

1. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 35 "ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ (1) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ (2) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ (3) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ...", มาตรา 42 วรรคหนึ่ง "การ



คำนวณ ภาษี ให้ใช้ฐาน ภาษี ของที่ดิน หรือ สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคำนวณได้ ตามมาตรา 35 หัก ด้วยมูลค่า ของฐาน ภาษี ที่ได้รับ ยกเว้น ตามมาตรา 40 หรือมาตรา 41 แล้วคูณด้วยอัตราภาษีตามมาตรา 37 ตามสัดส่วนที่กำหนดในมาตรา 38 ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวน ภาษีที่ต้องเสีย" (สำนักงานคณะกรรมการการภาษี searchlaw.ocs.go.th, ตรวจ 29 กันยายน 2569)

2. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 42 วรรคสอง "เพื่อประโยชน์ในการคำนวณจำนวนภาษีตามวรรคหนึ่ง กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี", มาตรา 38 "ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใด มีการใช้ประโยชน์หลาย ประเภท ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จัดเก็บภาษีตาม สัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ..." (แหล่งเดียวกับเชิงอรรถ 1)
3. พระราชบัญญัติกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา 13 ธันวาคม 2564, สถานะ ยัง มีผลใช้บังคับ) มาตรา 3 "ให้ใช้อัตราภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์หรือเงื่อนไขดังต่อไปนี้ สำหรับการจัดเก็บภาษีตั้งแต่ปีภาษี พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป (1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม (ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินเจ็ดสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง ..." อัตราในตารางคัดจากมาตรา 3 (1) ถึง (4) ทุกช่วง (สำนักงานคณะกรรมการ การภาษี searchlaw.ocs.go.th, ตรวจ 29 กันยายน 2569)
4. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 37 วรรคหนึ่ง "ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้จัดเก็บภาษีตามอัตรา ดังต่อไปนี้ (1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดหนึ่งห้าของฐานภาษี (2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี (3) ที่ดินหรือสิ่ง ปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (1) หรือ (2) ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี (4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ ทั้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี", วรรคห้า "อัตราภาษี ที่ใช้จัดเก็บตามวรรคหนึ่ง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา ... ทั้งนี้ ต้องไม่เกินอัตราภาษีที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ...", วรรคหก "ในกรณีที่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดมีความประสงค์ที่จะจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงกว่าอัตราภาษีที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาตามวรรค ห้า ให้มีอำนาจตราข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นได้ แต่ต้องไม่เกินอัตรา ที่กำหนดในวรรคหนึ่ง" (แหล่งเดียวกับเชิงอรรถ 1)
5. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 41 วรรคหนึ่ง "ในกรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคล ธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ ได้รับ ยกเว้น มูลค่า ของ ฐาน ภาษี ใน การคำนวณ ภาษี ไม่ เกิน ห้าสิบล้าน บาท" วรรคสอง "ในกรณีที่ บุคคลธรรมดา เป็นเจ้าของ สิ่ง ปลูกสร้าง แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน และใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วย การทะเบียนราษฎรในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินสิบล้านบาท", มาตรา 40 วรรคหนึ่ง "ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นนั้นรวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท" (แหล่งเดียวกับเชิงอรรถ 1)
6. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 144/2569 "การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยใช้หลักฐานทางทะเบียนที่ดินที่ไม่มีใครได้แย่งความ ถูกต้องเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาถึงความเป็นเจ้าของของผู้เสียภาษีเพื่อพิจารณาการยกเว้นภาษีย่อมทำให้การประเมินและ การจัดเก็บ ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้างเกิดความแน่นอน ชัดเจน และเป็นธรรม ..." และ "แม้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า อ. จะมีชื่อใน ทะเบียนราษฎร ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 และใช้ห้องชุดดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยในลักษณะของสินสมรสก็ตาม แต่เมื่อในหนังสือ แสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ข.2) ไม่ปรากฏชื่อ อ. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โจทก์จึงไม่อาจอ้าง อ. เพื่อให้ได้รับยกเว้นการเสียภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. 2565 ตาม พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 41" (ศาลฎีกา deka.supremecourt.or.th, ตรวจ 29 กันยายน 2569)
7. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3227/2568 "... สิ่งปลูกสร้าง ที่เป็น ห้องชุด ได้รับ ยกเว้น มูลค่า ของ ฐาน ภาษี ตาม ราคาประเมินทุนทรัพย์ ห้องชุด ไม่ เกิน ห้าสิบล้าน บาท แรก โดยมีได้คำนึงถึงว่า ที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวมีเจ้าของกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียว หรือเป็น กรรมสิทธิ์รวม หรืออีกนัยหนึ่งคือมิได้พิจารณาจากสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินหรือจำนวนผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่พิจารณาจากตัวทรัพย์สิน สำคัญ ..." และ "... จึงไม่อาจอ้างบทบัญญัติตาม พ.พ. มาตรา 1366 มาใช้กับการคำนวณภาษีตาม พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้" (ศาลฎีกา deka.supremecourt.or.th, ตรวจ 29 กันยายน 2569)



8. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 43 "ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลาสามปีติดต่อกัน ให้เรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่สี่ เพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา 37 (4) ในอัตราร้อยละศูนย์จุดสามและหากยังทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอีกเป็นเวลาติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตราภาษีอีกร้อยละศูนย์จุดสามในทุกสามปี แต่อัตราภาษีที่เสียรวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินร้อยละสาม" (แหล่งเดียวกับเชิงอรรถ 1)
9. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 44 วรรคหนึ่ง "ในแต่ละปี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีตามมาตรา 9 ภายในเดือนกุมภาพันธ์" มาตรา 46 "ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี" (แหล่งเดียวกับเชิงอรรถ 1)
10. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 73 วรรคหนึ่ง "ผู้เสียภาษีผู้ใดได้รับแจ้งการประเมินภาษีตามมาตรา 44 หรือมาตรา 53 หรือการเรียกเก็บภาษีตามมาตรา 61 แล้วเห็นว่า การประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีนั้นไม่ถูกต้อง ให้มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ โดยให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่น ... ทั้งนี้ ภายใน สามสิบ วัน นับแต่วันที่ได้รับ แจ้ง การ ประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี แล้วแต่กรณี", "ผู้บริหารท้องถิ่นต้องพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับคำร้องดังกล่าว ... กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี", "ในกรณีที่ ผู้บริหารท้องถิ่น พิจารณา ไม่ เห็นชอบ กับ คำร้อง ของ ผู้เสียภาษี ให้ ผู้เสียภาษี นั้น มี สิทธิ อุทธรณ์ ต่อ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้ง ...", มาตรา 82 "ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์" (แหล่งเดียวกับเชิงอรรถ 1)
11. 地方税法 (昭和二十五年法律第二百二十六号) 第三百五十条第一項 "固定資産税の標準税率は、百分の一・四とする。", 第三百四十九条の三の二第一項 "... 当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。" 第二項 "... 当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。 — 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの ..." และ ข้อยกเว้นในวรรคหนึ่งสำหรับที่ดินของ 管理不全空家等 และ 特定空家等 ที่เจ้าของได้รับคำแนะนำตาม 空家等対策の推進に関する特別措置法 (e-Gov 法令検索 laws.e-gov.go.jp, ตรวจ 29 กันยายน 2569)
12. John Norregaard, "Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges", IMF Working Paper WP/13/129 (May 2013), หน้า 14 "Property taxes in the form of recurrent taxes levied on land and buildings, are generally considered to be more efficient than other types of taxes in that their impact on the allocation of resources in the economy is less adverse: by not affecting decisions to supply labor and to invest (including in human capital) and innovate. The immobility argument must be qualified, though, in the sense that only land is truly immobile, while capital invested in structures (or "improvements"), and particularly nonresidential structures, is indeed mobile, and a higher property tax can conceivably drive capital to lower taxing jurisdictions." (International Monetary Fund imf.org, ตรวจ 29 กันยายน 2569)
13. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 81 วรรคหนึ่ง "คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี มีอำนาจสั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหรือได้คืนภาษี" วรรคสาม "ในกรณีที่มิเหตุจำเป็น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี อาจขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ออกไปอีกได้ แต่ต้องไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และให้มีหนังสือแจ้งระยะเวลาที่ขยายออกไปพร้อมกับวันครบกำหนด ระยะเวลาให้ผู้อุทธรณ์ทราบด้วย" วรรคสี่ "ในกรณีที่คณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีวินิจฉัยอุทธรณ์ไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคสองหรือวรรคสาม ให้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลได้โดยไม่ต้องรอฟังผลการพิจารณาของคณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี แต่ต้องยื่นฟ้องต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว" วรรคหก "ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี สั่งผู้บริหารท้องถิ่นให้ดอกเบี้ยแก่ผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละหนึ่งต่อเดือนหรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดพด้น นับแต่วันที่



ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน" ตัวบทเต็มทูลวรคอยอยู่ในบทความอุทธรณ์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ฐานข้อมูลกฎหมายของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา searchlaw.ocs.go.th ฉบับปัจจุบัน, ตรวจ 5 ตุลาคม 2569)

14. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3589/2567 (ศาลฎีกาแผนกคดีภาษีอากร) "การที่รัฐหรือหน่วยงานของรัฐมีทรัพย์สินใช้ในกิจการและมีการเรียกเก็บเงินจากประชาชนไม่ได้หมายความว่าละเมิดเป็นการใช้หาผลประโยชน์อันจะไม่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามความใน พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 8 (1) เสมอไป แต่ต้องพิจารณารูปแบบของหน่วยงาน ประเภทของกิจการ ลักษณะ การดำเนินงาน วัตถุประสงค์ การได้มา และ ลักษณะ ของ การใช้ทรัพย์สิน นั้น และ ปัจจัย อื่น ประกอบด้วย ..." ศาลฎีกาพิพากษากลับ "ให้เพิกถอนการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของจำเลยและคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครปฐม กับให้จำเลยคืนเงินภาษี 839.36 บาท แก่โจทก์", พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 8 วรรคต้นและ (1) "ให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินดังต่อไปนี้ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ (1) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ... โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์" (ระบบสืบค้นคำพิพากษาศาลฎีกา deka.supremecourt.or.th และ ฐานข้อมูลกฎหมายของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา searchlaw.ocs.go.th ฉบับปัจจุบัน, ตรวจ 5 ตุลาคม 2569)

