

# สารบัญ



เรื่องจากปก 14




 **บทความพิเศษ :** ชีวิตที่ดีกว่า? ...  
กับศรัทธาในมาตุภูมิ 45

 **ฎีกาภาษี :** การระงับข้อพิพาททางภาษีอากร  
(ตอนที่ 11) 53

 **บทความ :** คำสั่งใหม่ทดแทนเพื่อละเมิด  
กับการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 67

 **รอบรู้เรื่องบัญชีและภาษี :** การวางแผนและ  
ควบคุมหนี้สิน 77

 **คำวินิจฉัยกฎหมายภาษีสรรพากร :**  
ดอกเบี้ยย 87

**คณะผู้จัดทำ**  
ผู้อุปถัมภ์ อธิบดีกรมสรรพากร  
ที่ปรึกษา ที่ปรึกษาฯ รองอธิบดี ผู้อำนวยการกอง ผู้ตรวจราชการ  
สรรพากรภาค 1-12 สรรพากรพื้นที่  
ประธานกรรมการบริหารสรรพากรสาส์น  
สมหมาย ศิริอุดมเศรษฐ  
คณะกรรมการบริหารสรรพากรสาส์น  
มงคล ขนาดนิต วารี เขาวนคุณากร  
อาภรณ์ บวรเกียรติ ไกร ผู้สดี สุตะวิริยะวัฒน์  
ภิญญา กำเนิดหล่ม สุรยุทธ กอบกิจพานิชผล  
เสาวคนธ์ มีแสง

บรรณาธิการอำนวยการ สุรยุทธ กอบกิจพานิชผล  
บรรณาธิการบริหาร ฉันทนา วจิจะกุล  
คณะทำงานวิชาการ มงคล ขนาดนิต กัมปนาท บุญรอด  
ดร.ยาริกา เรืองศิริ เรืองฤทธิ์ เรืองเนตร  
ดร.วุฒิพงษ์ ศิริจันทร์านนท์ นิสลา ธนะสันต์  
ผู้จัดการฝ่ายขายและโฆษณา ศศิธร เจียรนัยธนะกิจ  
ฝ่ายขายและโฆษณา พันทิพย์ สาลิงห์ วราทิพย์ จินดาโน้ม  
ผู้จัดการฝ่ายบัญชี สุจินดา จันทนา  
ผู้จัดการฝ่ายการเงิน ปรียาดา ธรรมญาญู  
ผู้สอบบัญชี บุญงาม แม้นทิม

ฝ่ายสมาชิก สรรพากรสาส์น ชั้น 1 อาคารสวัสดิการ กรมสรรพากร เลขที่ 90 ซอยพหลโยธิน 7 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. 02-617-3239, 02-272-9558, 02-272-9559 www.sanpakomsarn.com E-mail : sanpakomsarn@rd.go.th  
พิมพ์ที่ : บริษัท พงษ์วรินทร์การพิมพ์ จำกัด 299-299/1 หมู่ 10 สุขุมวิท 107 ต.สาโร่งเหนือ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ 10270  
© บทความและข้อคิดเห็นทั้งหมดภายในสรรพากรสาส์นสงวนลิขสิทธิ์ตามกฎหมาย เป็นความเห็นส่วนตัวของผู้เขียน และหากผู้ใดละเมิดไม่ทำการลอกเลียนหรือนำส่วนหนึ่งส่วนใดของบทความไปใช้ โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร จะถูกดำเนินคดีตามที่กฎหมายบัญญัติไว้สูงสุด



“ภาษี”

กับ

“จำนอง”

เรื่องต้องรู้

● กับปณท บุณรอก\*

● **การจำนอง** คือ การนำทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง โดยสัญญาจำนองเป็นสัญญาอุปกรณ์ที่มีขึ้นเพื่อเป็นประกันหนี้ประเภทที่สมบูรณ์ระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ โดยผู้จำนองอาจเป็นตัวลูกหนี้หรือบุคคลที่สามก็ได้ อันจะเป็นประโยชน์ต่อลูกหนี้ในการขอรับสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบอาชีพหรือดำเนินธุรกิจ ซึ่งส่งผลถึงเศรษฐกิจของประเทศชาติในภาพรวมด้วย<sup>1</sup>

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจถึงหลักกฎหมายเกี่ยวกับหลักประกันแห่งหนี้ในเรื่องจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์<sup>2</sup> ซึ่งมีประเด็นน่าสนใจที่เกี่ยวกับภาระภาษีตามประมวลรัษฎากรอันได้แก่ การนำหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกัน

<sup>●</sup> “สรรพากรสำเนา” ปีที่ 69 ฉบับที่ 3 มีนาคม 2565

\* บทความ กองกฎหมาย กรมสรรพากร

<sup>1</sup> อภิการ์ตัน นิยมไทย เว็บไซต์ <http://web.senate.go.th/>

<sup>2</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 702 ถึงมาตรา 746



การชำระภาษี และการจ้างงานที่มีธุรกรรมเกี่ยวข้องกับภาษีอากรในแต่ละประเภทภาษี เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น โดยมีกรอบการนำเสนอดังต่อไปนี้

## 1. สาระสำคัญตามกฎหมายแพ่ง

**ความหมายของจ้าง<sup>3</sup>** คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้จ้าง เอาททรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจ้าง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจ้าง

**ตัวอย่างที่ 1<sup>4</sup>** โจทก์ไม่สามารถสืบให้สมตามประเด็นข้อพิพาทที่ว่า จำเลยกู้ยืมเงินโจทก์ไปจริงหรือไม่ จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบสัญญากู้ยืมเงิน และจำเลยไม่ต้องรับผิดชอบสัญญาจ้างอีกด้วย เพราะตาม ป.พ.พ. มาตรา 702 บัญญัติว่า “อันว่าจ้างอนั้นคือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้จ้างเอาททรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้รับจ้าง เป็นประกันการชำระหนี้โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจ้าง” เมื่อการ

จ้างอนมิได้เป็นการประกันการชำระหนี้ก็ย่อมจำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาจ้างอน เนื่องจากจ้างอนเป็นหนี้อุปการะของหนี้ประธานอันเป็นหนี้กู้ยืม เมื่อจำเลยไม่ต้องรับผิดชอบหนี้ประธาน จำเลยก็หาจำต้องรับผิดชอบหนี้อุปการะต่อโจทก์ด้วยไม่

**ตัวอย่างที่ 2<sup>5</sup>** จำเลยทำสัญญากู้กับโจทก์ไว้ในฐานะเป็นหนี้ประธาน ส่วนสัญญาจ้างอนได้ทำไว้เพื่อประกันหนี้เงินกู้ตามสัญญากู้หนี้จ้างอนจึงเป็นเพียงหนี้อุปการะโจทก์จึงไม่มีหน้าที่ต้องจ่ายเงินให้จำเลยตามสัญญาจ้างอน เมื่อจำเลยรับว่าโจทก์ได้จ่ายเงินให้จำเลยรับไปภายหลังวันทำสัญญากู้เพียง 1 วันก็ต้องถือว่าจำเลยได้รับเงินจากโจทก์ไปตามสัญญากู้สัญญาจึงบริบูรณ์ตามกฎหมาย เมื่อหนี้ตามสัญญากู้เป็นหนี้ประธานและหนี้ตามสัญญาจ้างอนเป็นหนี้อุปการะหนี้ทั้งสองประเภทจึงอาจแยกเป็นส่วนออกต่างหากจากกันได้ โดยอำนาจแห่งมูลหนี้โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะเลือกฟ้องบังคับชำระหนี้ตามสัญญากู้หรือสัญญาจ้างอนก็ได้ ป.พ.พ. มาตรา 733 มิได้บังคับว่าโจทก์มีสิทธิฟ้องบังคับจ้างอนได้แต่ทางเดียว

<sup>3</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 702

<sup>4</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8905/2551

<sup>5</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2044/2526



### ข้อควรรู้<sup>6</sup>

คำว่า “หนี้ประธาน” (principal obligation) เป็นศัพท์กฎหมาย หมายความว่า หนี้ที่มีหนี้ อีกรายพ่วงติดอยู่ด้วยในลักษณะที่หนี้รายแรกเป็นที่มาของหนี้รายหลัง โดยหนี้รายหลังนี้เรียก “หนี้อุปการณ” (accessory obligation) คำว่า “หนี้อุปการณ” (accessory obligation) เป็นศัพท์กฎหมาย หมายความว่า หนี้ที่พ่วงติดอยู่กับหนี้ อีกรายหนึ่งในลักษณะที่หนี้รายแรกมีป้อเกิดมาจากหนี้รายหลัง โดยหนี้รายหลังนี้เรียก “หนี้ประธาน” (principal obligation)

ยกตัวอย่างเช่น ในสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อ มีหนี้ต้องชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อ และผู้ขายมีหนี้ต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ แต่ผู้ขายเห็นว่าผู้ซื้ออาจไม่ชำระหนี้ได้ จึงเรียกให้ผู้ซื้อส่งมอบรถจักรยานยนต์ไว้คั่นหนึ่งเพื่อเป็นประกันว่าผู้ซื้อจะชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อจนเรียบร้อย จึงมารับเอาจักรยานยนต์คืนไปได้ เป็นการที่ผู้ขายเรียกให้ผู้ซื้อนำรถจักรยานยนต์มาจำนำไว้ ดังนี้ หนี้ตามสัญญาซื้อขายเรียก “หนี้ประธาน” และหนี้ตามสัญญาจำนำ เรียก “หนี้อุปการณ” ว่ากันตามภาษาทั่วไปแล้ว คำว่า “ประธาน” หมายความว่า หลัก และ “อุปการณ”

หมายความว่า รอง

<sup>6</sup> อ้างอิงจากเว็บไซต์ <https://th.wikipedia.org/>

<sup>7</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 932/2550

### ข้อพิจารณาที่สำคัญ

การจำนองเป็นสัญญาเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นการประกันหนี้โดยมีหนี้ประธานและจำนองอันเป็นอุปการณของหนี้ นั้น ซึ่งอาจแยกออกเป็นคนละส่วนต่างหากจากกันได้ เจ้าหนี้จึงชอบที่จะใช้สิทธิเรียกร้องอย่างหนี้สามัญ คือ บังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินทั่วไปของลูกหนี้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 213 หรือจะบังคับจำนอง คือ ใช้บุริมสิทธิบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองตามมาตรา 728 ก็ได้ ทั้งไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายบังคับว่าในกรณีซึ่งเป็นหนี้จำนองแล้ว ผู้เป็นเจ้าของจะฟ้องร้องบังคับลูกหนี้อย่างหนี้สามัญตามมาตรา 214 ไม่ได้ เป็นแต่เพียงกฎหมายบังคับว่า ในกรณีที่โจทก์ใช้สิทธิบังคับจำนองสิทธิของโจทก์ย่อมตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งมาตรา 733 เท่านั้น ประกอบกับมาตรา 733 มิได้บังคับว่าโจทก์มีสิทธิฟ้องบังคับจำนองได้แต่ทางเดียว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินได้ เมื่อจำเลยไม่ชำระหนี้แก่โจทก์ตามคำพิพากษา โจทก์ย่อมมีสิทธิที่จะบังคับคดีแก่ทรัพย์สินอื่นๆ ของจำเลยรวมทั้งทรัพย์สินที่จำนองได้ มิใช่โจทก์มีสิทธิบังคับคดีได้แต่เฉพาะที่ดินที่จดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้เท่านั้น<sup>7</sup>



สิทธิจำนองเป็นทรัพย์สินสิทธิและยอม  
ระงับสิ้นไปเพียง 6 กรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา  
744 เท่านั้น<sup>8</sup> เมื่อหนี้ตามสัญญาจำนองที่ได้  
ประกันหนี้ไว้ระงับไป สัญญาจำนองจึงระงับสิ้น  
ไปด้วยตามมาตรา 744 ด้วยเหตุนี้บุคคล  
ในฐานะผู้รับจำนองจึงไม่อาจหวังเหนี่ยว  
ถือสิทธิใดๆ ในสัญญาจำนองและทรัพย์สินที่  
จำนองไว้ได้อีก

**ตัวอย่าง<sup>9</sup>** การที่จำเลยปลดจำนองให้แก่

อ. และ ว. ซึ่งเป็นการกระทำไปตามหน้าที่ของ  
เจ้าหนี้ผู้ที่ได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ย่อมต้อง  
คืนทรัพย์สินซึ่งเป็นหลักประกันการชำระหนี้แก่  
เจ้าของทรัพย์สิน การที่จำเลยจดทะเบียนปลด  
จำนองจึงเป็นการดำเนินการไปตามหน้าที่ของ  
เจ้าหนี้ผู้ที่ได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ที่พึงต้อง  
คืนหลักประกันการชำระหนี้ดังกล่าว

**ข้อสังเกต** เมื่อการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง  
เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โจทก์  
ผู้รับจำนองชอบที่จะฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรม  
ไถ่ถอนจำนองดังกล่าวได้<sup>10</sup>

ป.พ.พ. ลักษณะ 12 จำนองหมวด 5  
สิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนอง  
มาตรา 736 ถึงมาตรา 743 ได้บัญญัติรับรอง  
ถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่ง  
จำนองไว้ ย่อมแสดงว่า ผู้จำนองย่อมมีสิทธิ  
โอนทรัพย์สินซึ่งจำนองไปยังบุคคลอื่นได้ใน  
ฐานะที่ผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน  
ทรัพย์สินซึ่งจำนองตาม มาตรา 705 ผู้จำนอง  
จึงมีสิทธิจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งจำนองได้ตาม  
มาตรา 1336 และมาตรา 702 วรคสอง  
คดีนี้ไม่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการโอนที่ดิน  
พิพาทจาก ร. ให้แก่ทางราชการ และผู้รับ  
จำนองได้ฟ้องบังคับจำนองและจดทะเบียน  
ระงับจำนองไป กรณีไม่อาจปรับเข้ากับมาตรา  
722 ซึ่งเป็นเรื่องขอให้ลบลินสิทธิ์จดทะเบียน  
ออกจากทะเบียน หากผู้รับจำนองเสื่อมสิทธิ  
ได้รับความเสียหายอย่างใด ก็เป็นเรื่องที่ผู้รับ  
จำนองต้องไปว่ากล่าวเอาแก่ผู้จำนองต่อไป<sup>11</sup>

► คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6427/2562

ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์  
(น.ส.3 ก.) ที่จำเลยขายให้แก่ อ. ตัดถาวร

<sup>8</sup> สิทธิจำนองเป็นทรัพย์สินสิทธิ และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 744 บัญญัติว่า “อันจำนองยอมระงับสิ้นไป (1) เมื่อหนี้  
ที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ (2) เมื่อปลดจำนองให้แก่ผู้จำนองด้วยหนังสือเป็นสำคัญ (3) เมื่อผู้จำนอง  
หลุดพ้น (4) เมื่อถอนจำนอง (5) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนองหรือ  
ถอนจำนอง หรือเมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามมาตรา 729/1 (6) เมื่อเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นหลุด” แสดงว่าความระงับสิ้น  
แห่งสัญญาจำนองมีเพียง 6 กรณีเท่านั้น นอกเหนือจากกรณีเหล่านี้สัญญาจำนองยอมไม่ระงับ

<sup>9</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9544/2555

<sup>10</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5508/2562

<sup>11</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14595/2558



จำนองเป็นประกันนี้กับธนาคาร ท. อันเป็นหนี้ปริมาตรที่ธนาคาร ท. มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์ดังกล่าวก่อนโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้สามัญตาม ป.พ.พ. มาตรา 702 วรรคสอง ดังนั้นโจทก์จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์ดังกล่าวเมื่อจำเลยชำระหนี้ให้แก่ธนาคาร ท. ครบถ้วนแล้วเท่านั้น จำเลยขายทรัพย์จำนองไป แล้วชำระหนี้ให้แก่ธนาคารก่อนนอกจากนั้นจำเลยยังต้องรับภาระจ่ายค่านายหน้าและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนที่ดิน ซึ่งอาจไม่เหลือเงินที่จะนำมาชำระหนี้ให้แก่โจทก์ได้เลย จึงเป็นการขายเพื่อชำระหนี้ของตนตามปกติ ไม่อาจรับฟังได้ว่าจำเลยจดทะเบียนโอนขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) ให้แก่ อ. โดยมีเจตนาทุจริตเพื่อไม่ให้โจทก์ได้รับชำระหนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นความผิดฐานโกงเจ้าหนี้

► คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1587/2555

โจทก์รับจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คือบ้านซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวตาม ป.พ.พ. มาตรา 718 จำนองย่อมครอบไปถึงทรัพย์ทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินซึ่งจำนอง และเมื่อบ้านพิพาทเป็นโรงเรือนซึ่งมีอยู่ในขณะที่จดทะเบียนจำนอง การจำนองย่อมครอบคลุม

ไปถึงบ้านพิพาทด้วย แม้จำเลยจะซื้อบ้านพิพาทได้จากการขายทอดตลาดคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่สิทธิของจำเลยได้มาภายหลังจากที่โจทก์รับจำนองบ้านพิพาทโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และเหตุที่จะทำให้การจำนองระงับสิ้นไปก็ต่อเมื่อมีเหตุตามมาตรา 744 เท่านั้น การที่จำเลยซื้อบ้านพิพาทไปไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่อยู่ในทรัพย์จำนองระงับสิ้นไปได้ โจทก์จึงคงมีสิทธิบังคับจำนองเอาแก่บ้านพิพาทที่จำเลยซื้อได้ตามมาตรา 744 และมาตรา 702 วรรคสอง การที่จำเลยได้กรรมสิทธิในบ้านพิพาทภายหลังจากที่โจทก์รับจำนองไว้แล้ว แม้จะได้มาโดยสุจริตและได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1330 ก็หาทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่เดิมเสียไป จำเลยไม่มีสิทธิในบ้านพิพาทดีกว่าโจทก์

ลักษณะของสัญญาจำนอง

1. ผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่ผู้รับจำนอง
2. ผู้รับจำนองต้องเป็นเจ้าหนี้ในหนี้ประธาน
3. ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ<sup>12</sup>
4. เจ้าของทรัพย์เท่านั้นที่จำนองได้

<sup>12</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 702 วรรคสอง บัญญัติว่า “ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญก็ต่อเมื่อพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือหาไม่”





5. สัญญาจำนองเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดหนี้อุปกรณ

### ข้อพิจารณา<sup>13</sup>

1) คำว่า “เอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้” หมายความว่า ผู้จำนองนำเอกสารที่แสดงถึงสิทธิในทรัพย์สินนั้นไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้ทรัพย์สินนั้นผูกพันเป็นประกันการชำระหนี้ประธาน ดังนั้น เอกสารสิทธิที่นำมาจดทะเบียนจำนองจะต้องเป็นเอกสารสิทธิที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย การจำนองจึงจะมีผลใช้บังคับได้<sup>14</sup>

2) การนำเอาโฉนดที่ดินมามอบไว้ให้กับเจ้าหนี้ยึดถือไว้เป็นประกันการชำระหนี้ โดยมิได้จดทะเบียนจำนอง มิใช่สัญญาจำนอง<sup>15</sup>

3) ผู้รับจำนองต้องเป็นเจ้าหนี้ในหนี้ประธาน หากมีการจำนองทรัพย์สินไว้กับบุคคลอื่นที่มีชื่อเจ้าหนี้ การจำนองนั้นไม่มีผลบังคับ<sup>16</sup>

4) ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ<sup>17</sup> การจำนองตกติดไปกับทรัพย์สินที่จำนอง การซื้อทรัพย์สิน

จำนองจากการขายทอดตลาดโดยสุจริต จำนองก็ยังคงตกติดไปด้วย<sup>18</sup> ขณะนำที่ดินไปจดทะเบียนจำนองที่ดินนั้นเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) ต่อมาได้มีการนำที่ดินนั้นไปขออนุญาตโฉนดที่ดินโดยไม่ได้จดทะเบียนไว้ในสารบัญโฉนดว่ามีจำนอง เช่นนี้ก็ไม่ทำให้จำนองระงับไป แม้ผู้ซื้อทรัพย์สินนั้นจะสุจริตและได้มาจากขายทอดตลาดของศาลก็ต้องรับภาระจำนองนั้นด้วย<sup>19</sup>

5) การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้วผู้อื่นจะจำนองหาได้ไม่<sup>20</sup> แม้เอกสารต่อท้ายสัญญาจำนองจะมีข้อความว่า ผู้จำนองได้จำนองสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังจำนองด้วย ข้อดังกล่าวก็ย่อมหมายถึงสิ่งปลูกสร้างซึ่งผู้จำนองปลูกสร้างและเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จำนองเท่านั้นไม่รวมถึงทรัพย์สินซึ่งเป็นของบุคคลภายนอกด้วย ผู้รับจำนองจึงไม่มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายสิ่งปลูกสร้างของบุคคลภายนอกซึ่งได้ปลูกสร้างบนที่ดินของผู้จำนอง<sup>21</sup>

<sup>13</sup> รวบรวมจาก ภิกัทร ปุระโน ธาณี ดอกอินทร์ แพ่งบัญญัติ II ฉบับทบทวน คณะวิชาการ The Intention Group หน้า 156-164

<sup>14</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6229/2549

<sup>15</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1894/2546

<sup>16</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4436/2545

<sup>17</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3475/2540

<sup>18</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 132/2535 และฎีกาที่ 17617/2545

<sup>19</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7209/2546

<sup>20</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 705

<sup>21</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2521/2516



6) กรณีผู้จ้างงานไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่จ้างงาน ย่อมไม่ผูกพันเจ้าของโดยไม่ต้องคำนึงว่าผู้รับจ้างงานสุจริตหรือไม่ แม้ผู้รับจ้างงานสุจริตก็ไม่ได้ได้รับความคุ้มครอง<sup>22</sup>

7) ถ้าผู้จ้างงานนำที่ดินของผู้อื่นไปออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือออกโฉนด แล้วนำเอาไปจ้างงานแม้ผู้รับจ้างงานจะสุจริต เสียค่าตอบแทนการจ้างงานก็ไม่ผูกพันเจ้าของที่ดินนั้นจึงไม่มีสิทธิบังคับจ้างงาน<sup>23</sup>

8) ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์รวม แต่มีเจ้าของรวมเพียงบางคนที่มิชื่อในโฉนด ต่อมาเจ้าของรวมที่มีชื่อในโฉนดนั้นนำที่ดินไปจ้างงานโดยเจ้าของรวมคนอื่นมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย เมื่อผู้รับจ้างงานสุจริตไม่ทราบว่าผู้อื่นมีกรรมสิทธิ์รวมด้วย สัญญาจ้างงานย่อมผูกพันทรัพย์สินที่จ้างงานทุกส่วน<sup>24</sup> อย่างไรก็ตาม เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมที่มีได้ยินยอมในการจ้างงาน ย่อมมีสิทธิฟ้องเพิกถอนการจ้างงานเฉพาะส่วนของตนได้<sup>25</sup>

9) ผู้ที่ได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 นั้น

เป็นการได้อสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ถ้ายังไม่จดทะเบียนก็จะอ้างความเป็นเจ้าของที่ดินขึ้นยันผู้รับจ้างงานซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่รับจ้างงานโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตไม่ได้<sup>26</sup>

10) การจ้างงานเพื่อประกันหนี้จะทำได้เฉพาะหนี้ที่สมบูรณ์เท่านั้น ถ้าสัญญาจ้างงานเป็นประกันหนี้ที่ไม่สมบูรณ์ การจ้างงานนั้นไม่มีผลบังคับให้ผู้จ้างงานต้องรับผิดชอบตามสัญญาจ้างงาน<sup>27</sup> อย่างไรก็ดี หากหนี้ที่เป็นโมฆะสามารถแยกออกจากส่วนที่ไม่เป็นโมฆะได้ตามมาตรา 173 เช่นนี้ สัญญาจ้างงานยังคงมีผลบังคับได้เฉพาะในส่วนหนี้ประธานที่สมบูรณ์<sup>28</sup>

11) เมื่อเป็นหนี้ที่สมบูรณ์แล้ว แม้ขาดหลักฐานที่จะฟ้องร้องก็สามารถจ้างงานประกันหนี้ได้<sup>29</sup>

12) สัญญาจ้างงานเป็นสัญญาที่ทำขึ้นเพื่อประกันชำระหนี้ประธาน ดังนั้นหนี้จ้างงานจึงต้องอยู่ภายในกรอบของหนี้ประธาน<sup>30</sup> และโดยเหตุที่จ้างงานเป็นเพียงสัญญาอุปกรณ์ของ

<sup>22</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5537/2557

<sup>23</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 325/2514

<sup>24</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 229/2537

<sup>25</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2568/2556

<sup>26</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5570/2533

<sup>27</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9091/2538 และฎีกาที่ 1273/2547

<sup>28</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4372/2545

<sup>29</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1604/2536

<sup>30</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 40/2513 ฎีกาที่ 906/2536 และฎีกาที่ 1277/2550





หนี้ประธาน ถ้าอัตราดอกเบี้ยในหนี้ประธานไม่ตรงกับที่ระบุไว้ในสัญญาจำนอง ต้องถือตามอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในหนี้ประธาน<sup>31</sup>

13) สัญญาจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 714) หากสัญญาจำนองยังมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การจำนองก็ยังไม่เกิดขึ้น<sup>32</sup>

## 2. การนำไปปรับใช้กับประมวลรัษฎากร

ประมวลรัษฎากรอาจไปเกี่ยวพันกับกฎหมายอื่นซึ่งอาจเป็นกฎหมายที่อยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรืออยู่ในกฎหมายฉบับอื่นที่มีเรื่องใกล้เคียงกันจึงต้องทำความเข้าใจเสียก่อนว่าหลักของประมวลรัษฎากรนั้นเป็นเรื่องอะไรและตามบริบทที่วางหลักไว้ในประมวลรัษฎากรนั้นกำหนดไว้เพื่ออะไรดังนั้น ควรศึกษาเรื่องจำนองในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังที่กล่าวในตอนต้นแล้วจึงนำมาปรับใช้กับประมวลรัษฎากร

### 2.1 หลักประกันการชำระภาษี

ระเบียบกรมสรรพากร ว่าด้วยการอุทธรณ์และการพิจารณาอุทธรณ์ ตามประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2564 ได้วางข้อกำหนดให้สิทธิผู้อุทธรณ์

ยื่นคำร้องขอทูลเกล้ากระเสียภาษีอากรไว้ก่อนจนกว่าจะมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ (ภ.ส.7) หรือคำพิพากษาถึงที่สุด หากสามารถจัดให้มีหลักประกันการชำระภาษีในจำนวนที่คุ้มกับหนี้ภาษีอากรที่ต้องชำระ โดยค่าใช้จ่ายในการจัดให้มีหลักประกันดังกล่าวเป็นภาระของผู้เสียภาษี เช่น ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกันของธนาคาร ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนอง และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายพันธบัตรรัฐบาล เป็นต้น

การอนุมัติให้ทูลเกล้ากระเสียภาษีอากรนั้น ตามบทบัญญัติในมาตรา 31 แห่งประมวลรัษฎากร ให้อำนาจอธิบดีกรมสรรพากรที่จะอนุมัติให้ทูลเกล้ากระเสียภาษีอากรแก่ผู้อุทธรณ์หรือไม่ก็ได้ หากผู้อุทธรณ์ได้รับอนุมัติให้ทูลเกล้ากระเสียภาษีอากร และผลคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลออกมาในทางที่จะต้องชำระภาษี จะมีผลทำให้กรมสรรพากรมีหลักประกันในจำนวนที่คุ้มกับหนี้ภาษีอากรที่ต้องชำระ หรือในกรณีที่ผู้อุทธรณ์วางหลักประกันหนี้ภาษีอากรที่ต้องชำระเพียงบางส่วน กรมสรรพากรก็มีสิทธิที่จะเร่งรัดหนี้ภาษีอากรค้างที่ต้องชำระในส่วนที่ไม่มีหลักประกันได้

<sup>31</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5684/2548 และฎีกาที่ 6525/2542

<sup>32</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 546/2512



ตามมาตรา 12 แห่งประมวลรัษฎากร<sup>33</sup>

ในการขอทุเลาการเสียภาษีอากรผู้ขอทุลดอก  
จะต้องจัดให้มีหลักประกันการชำระภาษี ในส่วน  
ที่เกี่ยวกับจำนวน มีดังนี้<sup>34</sup>

ก. นำอสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียน  
จำนวนเป็นประกันต่อทางราชการ และอสังหา-  
ริทรัพย์นั้นต้องมีราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อ  
เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ  
นิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในจำนวน  
ที่ค้ำกับหนี้ภาษีอากร พร้อมทั้งเงินเพิ่มที่จะ  
เกิดขึ้นอีกจนเต็มอัตราตามกฎหมาย<sup>35</sup>

ข. นำอสังหาริมทรัพย์หรือพันธบัตรรัฐบาล  
ของบุคคลอื่น มาจดทะเบียนจำนวนหรือเป็น  
ประกันหนี้ภาษีอากรที่ต้องชำระบางส่วน ใน  
กรณีนี้เป็นการทุเลาการเสียภาษีอากรบางส่วน  
ของผู้ขอทุลดอก กรมสรรพากรมีสิทธิที่จะเร่งรัด  
หนี้ภาษีอากรที่ต้องชำระในส่วนที่ไม่มีหลัก-  
ประกันได้ตามมาตรา 12 แห่งประมวลรัษฎากร<sup>36</sup>

**ตัวอย่างที่ 1<sup>37</sup>** เจ้าพนักงานประเมิน  
ประเมินโจทก์โดยอาศัยค่าให้การของผู้ขายที่ดิน  
ว่า ราคาที่ดินจำนวน 27,000,000 บาท ที่โจทก์

ใช้เป็นต้นทุนซื้อที่ดินแปลงโฉมเลขที่ 1 และ  
โฉนดเลขที่ 2 สูงกว่าราคาตามสัญญาซื้อขาย  
ของกรมที่ดินโดยไม่มีหลักฐานพิสูจน์ ศาลฎีกา  
พิเคราะห์แล้วเห็นว่า แม้โจทก์จะไม่มีหลักฐาน  
การจ่ายเงินและเบิกเงินจากธนาคารมาแสดง  
ให้เห็นว่าโจทก์ซื้อที่ดินจากผู้ขายในราคาที่สูงกว่า  
ราคาตามสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน แต่จาก  
หนังสือรับรองของธนาคารฯ จะเห็นได้ว่าวันที่  
ผู้ขายทั้งสองจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน  
ให้แก่โจทก์ ก็ในวันที่โจทก์จดทะเบียนจำนวน  
ที่ดินดังกล่าวเป็นประกันหนี้เงินกู้ที่โจทก์ขอกู้  
จากธนาคารฯ เป็นวันเดียวกัน โดยธนาคารฯ  
ยอมรับจำนวน เพื่อประกันเงินกู้เป็นจำนวนเงิน  
24,250,000 บาท ซึ่งในการรับจำนวนที่ดินของ  
ธนาคาร โดยทั่วไปจะรับจำนวนในราคาที่ต่ำกว่า  
ราคาของที่ดิน ทำให้น่าเชื่อว่า โจทก์ได้ซื้อที่ดิน  
มาในราคา 27,000,000 บาท ผู้ขายทั้งสองเป็นผู้  
มีเงินได้ที่จะต้องเสียภาษี หากให้ถ้อยคำตาม  
ความเป็นจริง คือซื้อขายกันในราคา 27,000,000  
บาท ผู้ขายทั้งสองก็ต้องเสียภาษีเพิ่ม ดังนั้น  
ถ้อยคำของผู้ขายทั้งสองจึงมิใช่ถ้อยคำของ  
พยานคนกลาง จึงมีน้ำหนักน้อย และในชั้น

<sup>33</sup> หนังสือที่ กค 0706 (กม.08)/2684 ลงวันที่ 29 สิงหาคม 2550

<sup>34</sup> ระเบียบกรมสรรพากร ว่าด้วยการอุทธรณ์และการพิจารณาอุทธรณ์ ตามประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2564

<sup>35</sup> ข้อ 17 (2) ของระเบียบกรมสรรพากร ว่าด้วยการอุทธรณ์และการพิจารณาอุทธรณ์ ตามประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2564

<sup>36</sup> ข้อ 17 (5) ของระเบียบกรมสรรพากร ว่าด้วยการอุทธรณ์และการพิจารณาอุทธรณ์ ตามประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2564

<sup>37</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 576/2541



พิจารณาอุทธรณ์ผู้ขายกลับแจ้งราคาที่ดินสูงกว่า  
ค่าให้การครั้งแรก ถ้อยคำของผู้ขายฯ จึงไม่  
น่าเชื่อถือ ข้อเท็จจริงฟังได้ว่าต้นทุนที่ดินคือ  
27,000,000 บาท ดังนั้นการประเมินและ  
คำวินิจฉัยอุทธรณ์ในส่วนที่เกี่ยวกับต้นทุนที่ดิน  
จึงไม่ชอบ

**ตัวอย่างที่ 2<sup>38</sup>** สัญญาจำนองที่ดิน  
ระหว่างกรมสรรพากรโจทก์กับจำเลยที่ 2 เป็น  
ประกันการผ่อนชำระหนี้ค่าภาษีอากรค้างของ  
จำเลยที่ 1 ไม่มีข้อตกลงว่า ถ้าเอาทรัพย์สิน  
ซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงิน  
จำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกัน  
เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใดจำเลยที่ 1 ต้อง  
รับผิดชอบในเงินนั้น อันเป็นการยกเว้นบทบัญญัติ  
ป.พ.พ. มาตรา 733 กรณีจึงต้องอยู่ในบังคับ  
แห่งบทบัญญัติของมาตราดังกล่าว คือ หาก  
บังคับจำนองได้เงินไม่พอชำระหนี้จำเลยที่ 1  
ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนที่ขาด ทั้งมาตรา 733 มิได้  
มีข้อจำกัดการใช้บังคับเฉพาะกรณีที่ลูกหนี้  
จำนองทรัพย์สินของตนเองเท่านั้น

### หมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาที่

3535/2550<sup>39</sup>

จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นลูกหนี้ชั้นต้นมิได้เป็น

ผู้จำนองย่อมนำบทบัญญัติว่าด้วยสัญญา  
จำนองมาใช้บังคับไม่ได้ จำเลยที่ 1 เป็นลูกหนี้  
ภาษีอากรของโจทก์ต้องบังคับตามบทบัญญัติ  
ใน ป.พ.พ. บรรพ 2 ว่าด้วยหนี้ลักษณะ 1 บท  
เบ็ดเสร็จทั่วไป โดยเฉพาะที่เป็นปัญหาในคดีนี้  
คือมาตรา 214 ซึ่งบัญญัติว่า “ภายใต้บังคับ  
บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ  
พาณิชย์ มาตรา 733 เจ้าหนี้มีสิทธิที่จะให้ชำระ  
หนี้ของตนจากทรัพย์สินของลูกหนี้จนสิ้นเชิง  
รวมทั้งเงินและทรัพย์สินอื่นๆ ซึ่งบุคคล  
ภายนอกค้างชำระแก่ลูกหนี้ด้วย” ถ้าโจทก์  
บังคับชำระหนี้จากจำเลยที่ 1 ซึ่งมีผู้จำนอง  
ก็ไม่ต้องบังคับตามมาตรา 733 แต่โจทก์บังคับ  
ชำระหนี้จากจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นผู้จำนองจึงต้อง  
บังคับตามมาตรา 733 เกิดผลให้ลูกหนี้ไม่ต้อง  
รับผิดชอบในส่วนที่ขาด ทั้งมาตรา 733 ระบุว่า  
ผู้ไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้ส่วนที่ขาดคือลูกหนี้และ  
มาตรา 214 อยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติมาตรา  
733 จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นลูกหนี้จึงไม่ต้องรับผิด  
ในหนี้ส่วนที่ขาด

### ตัวอย่างที่ 3<sup>40</sup> จำเลยที่ 1 ประสงค์จะขอ

ทุเลาภาษีซึ่งตามหลักเกณฑ์ของกรมสรรพากร  
โจทก์ที่ 1 กำหนดให้นำหลักทรัพย์ไปประกัน

<sup>38</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3535/2550

<sup>39</sup> หมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกา โดย ท่านผู้พิพากษาไพโรจน์ วายุภาพ

<sup>40</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7562/2544



อย่างไรอย่างหนึ่งคือ โฉนดที่ดินซึ่งมีราคาเป็น 2 เท่าของเงินภาษีที่ค้างชำระโดยจำนองแก่ทางราชการ หรือจัดให้มีธนาคารค้ำประกัน การที่จำเลยที่ 2 ซึ่งมีธนาคารทำหนังสือค้ำประกันต่อโจทก์ทั้งสองจึงไม่ตรงตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ซึ่งผู้ว่าฯ โจทก์ที่ 2 ได้มีหนังสือสอบถามโจทก์ที่ 1 และโจทก์ที่ 1 ได้มีหนังสือตอบโจทก์ที่ 2 ว่าไม่ตรงตามหลักเกณฑ์วางไว้ ขอให้โจทก์ที่ 2 ดำเนินการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้องทั้งโจทก์ที่ 1 ได้มีหนังสือแจ้งจำเลยที่ 1 ดำเนินการเสียใหม่ให้ถูกต้อง แสดงว่าโจทก์ที่ 1 มิได้ตกลงยอมรับการค้ำประกันของจำเลยที่ 2 แม้โจทก์ที่ 1 จะเคยมีหนังสือถึงจำเลยที่ 1 แจ้งว่าได้อนุมัติให้จำเลยที่ 2 ค้ำประกันหนี้ภาษีอากรได้ แต่ก็ได้ระบุต่อไปว่า จะต้องให้จำเลยที่ 2 จดทะเบียนจำนองหลักทรัพย์ที่นำมาค้ำประกันให้ถูกต้องจึงมิใช่การยอมรับสัญญาค้ำประกันที่จำเลยที่ 1 จัดทำส่งให้แก่โจทก์ทั้งสอง ถือได้ว่าโจทก์ทั้งสองมิได้มุ่งประสงค์จะผูกนิติสัมพันธ์กับจำเลยที่ 2 โดยเข้าถือเอาสัญญาค้ำประกันดังกล่าว เมื่อต่อมาหลังจากที่จำเลยที่ 2 เสนอหนังสือค้ำประกันแก่โจทก์ทั้งสองแล้วเป็นเวลา 6 ปีแต่โจทก์ทั้งสองไม่รับ จำเลยที่ 2 ได้ขอหนังสือสัญญาค้ำประกันคืนจำเลยที่ 2 จึงไม่ต้องรับผิดตามสัญญาค้ำประกัน

#### **ตัวอย่างที่ 4<sup>41</sup>** การบังคับจำนองที่ดินที่

จดจำนองเป็นประกันการผ่อนชำระ

กรณีผู้ค้างภาษีอากรนำทรัพย์สินของตนหรือของบุคคลอื่นมาจดจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ภาษีอากรกับกรมสรรพากรนั้น เมื่อผู้ค้างภาษีอากรผิดนัดชำระหนี้กรมสรรพากรควรพิจารณาดำเนินการในแต่ละกรณีดังนี้

1. กรณีผู้ค้างภาษีอากรนำทรัพย์สินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของตนหรือทรัพย์สินของบุคคลภายนอกมาจดจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ภาษีอากรกับกรมสรรพากรตามระเบียบฯ ต่อมาหากผู้ค้างภาษีอากรผิดนัดการชำระหนี้กรมสรรพากรไม่จำเป็นต้องฟ้องบังคับจำนองเสมอไป หากทรัพย์สินที่จำนองนั้นไม่พอที่จะชำระหนี้ กรมสรรพากรสามารถฟ้องคดีบังคับชำระหนี้อย่างเจ้าหนี้สามัญเพื่อยึดทรัพย์สินขายทอดตลาดได้และหากได้เงินไม่พอชำระหนี้ยังสามารถดำเนินการยึดทรัพย์สินอื่นของผู้ค้างภาษีอากรนำมาชำระหนี้ได้อีก

2. กรมสรรพากรมีอำนาจตามมาตรา 12 แห่งประมวลรัษฎากร ยึดหรืออายัดทรัพย์สินของผู้ค้างภาษีอากร เพื่อขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ภาษีอากร ทั้งนี้ ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะติดจำนองหรือไม่ก็ตาม

3. กรณีผู้ค้างภาษีอากรนำทรัพย์สินอัน

<sup>41</sup> หนังสือที่ กค 0811/5214 ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2545



เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอกมาจดจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ภาษีอากรกับกรมสรรพากรตามระเบียบฯ ต่อมาผู้ค้ำภาษีอากร ผิดนัดการชำระหนี้กรมสรรพากรจะต้องฟ้อง บังคับจำนองเอาที่ทรัพย์สินจำนองเท่านั้น จะใช้อำนาจตามมาตรา 12 แห่งประมวลรัษฎากร ยึดทรัพย์สินจำนองขายทอดตลาดไม่ได้ เนื่องจาก ทรัพย์สินดังกล่าวไม่ใช่ของผู้ค้ำภาษีอากร

## 2.2 ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ในส่วนของภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา มีประเด็นที่น่าสนใจดังนี้

ก. กรณีสัญญาจำนองและสัญญากู้เงิน เป็นเรื่องที่เกิดขึ้นเพราะสมคบกันแสดงเจตนา ลวง สัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะ แม้จะมีชื่อใน สัญญาจำนองในฐานะผู้รับจำนอง ก็ถือไม่ได้ว่ามีเงินได้ประเภทดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่จะต้องชำระ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

**ตัวอย่าง<sup>42</sup>** นาย พ. มีอาชีพเป็นเพียง นายหน้าหาประกันไม่มีอาชีพอย่างอื่น ทั้งปรากฏ ตามหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายตาม ภาพถ่ายที่เจ้าหน้าที่ของจำเลยที่ 1 ส่งมาเพื่อ ประกอบการพิจารณาของศาลว่า ในปี พ.ศ. 2526 และ 2527 นาย พ. ได้รับค่านายหน้า

<sup>42</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1986/2533

<sup>43</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7131/2553

จากการประกอบอาชีพเป็นนายหน้าหาประกัน เพียง 22,473.55 บาท และ 18,108.32 บาท ตามลำดับเท่านั้น จึงไม่มีเหตุผลที่โจทก์ในฐานะ มารดาซึ่งยอมทราบข้อเท็จจริงเหล่านี้จะให้ นาย พ. กู้เงินถึง 1,500,000 บาท ทั้งไม่ปรากฏ หลักฐานที่แสดงว่านาย พ. ได้ชำระดอกเบี้ย ตามสัญญาจำนองให้โจทก์แล้ว พฤติการณ์ตาม รูปคดีน่าเชื่อว่าสัญญาจำนองและสัญญากู้เงิน รายนี้เป็นเรื่องที่เกิดขึ้นเพราะโจทก์และนาย พ. สมคบกันแสดงเจตนาลวง สัญญาดังกล่าวจึง เป็นโมฆะตามกฎหมาย ฉะนั้น แม้โจทก์จะมีชื่อ ในสัญญาในฐานะผู้รับจำนองดังที่จำเลยทั้งสี่ อุทธรณ์ ก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์มีเงินได้ประเภท ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่จะต้องชำระภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาให้จำเลยที่ 1

ข. การขายอสังหาริมทรัพย์ติดจำนอง โดยผู้ซื้อตกลงรับภาระจำนองไปด้วย ถือว่า ผู้ขายได้รับประโยชน์ที่คิดคำนวณได้เป็นเงิน เพราะไม่ต้องชำระหนี้ตามจำนอง จึงถือว่า ผู้ขายมีเงินได้พึงประเมินเท่ากับภาระจำนองนั้น

**ตัวอย่าง<sup>43</sup>** โจทก์ซื้อที่ดินมาเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2536 ต่อมาโจทก์ลงทุนปลูกสร้าง อาคารลงในที่ดินของโจทก์เอง เมื่อวันที่ 3



ตุลาคม 2541 แล้วขายไปเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2541 จึงเป็นกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลา 5 ปี จึงต้องถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง ตาม พ.ร.ฎ. (ฉบับที่ 244) พ.ศ. 2534 มาตรา 3 (6) วรรคท้าย ดังนั้นเมื่อโจทก์ได้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างมาภายหลังจากที่ได้ที่ดินมาแล้ว และการโอนที่ดินดังกล่าวทำใน 5 ปี นับแต่ได้มา โดยโจทก์ซื้อ 10 ล้านบาท ขาย 30 ล้านบาท แสดงว่าที่ดินโจทก์อยู่ในทำเลที่เจริญแล้ว แม้โจทก์จะขายที่ดินส่วนอื่นตามสภาพที่ซื้อมาก็ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา 3 (6) แห่ง พ.ร.ฎ. ฉบับดังกล่าว

รายรับที่คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร มาตรา 91/1 (1) มิได้พิจารณาจากยอดเงินรายรับจริงอย่างเดียว ทรัพย์สิน ค่าตอบแทนหรือประโยชน์ใดๆ อันมีมูลค่าที่พึงได้รับก็ถือเป็นรายรับด้วย การที่บริษัท ร. รับภาระจำนองไป 37,280,000 บาท ซึ่งเป็นภาระจำนองประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชีที่โจทก์ในฐานะลูกหนี้อาจก่อหนี้เต็มวงเงินตามสัญญาจำนองได้ โจทก์ย่อมได้รับประโยชน์จากจำนวนเงินที่ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและ

ได้ปลดตัวเองจากภาระจำนอง ภาระจำนองจึงถือเป็นรายรับที่โจทก์พึงได้รับจากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วย ที่จำเลยประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวจึงชอบแล้ว

**จากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7131/2553**

จะเห็นได้ว่า การขายอสังหาริมทรัพย์ติดจำนองโดยผู้ซื้อตกลงรับภาระจำนองไปด้วย ถือว่าผู้ขายได้รับประโยชน์ที่คิดคำนวณได้เป็นเงิน เพราะไม่ต้องชำระหนี้ตามจำนอง จึงถือว่าผู้ขายมีเงินได้พึงประเมินเท่ากับภาระจำนองนั้น

**หมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7131/2553<sup>44</sup>**

1. ข้อเท็จจริงในคดีนี้ได้ความว่าโจทก์ซื้อที่ดินมาเนื้อที่ 11 ไร่ 2 งาน 66 ตารางวา แล้วปลูกสร้างบ้านขนาด 104 ตารางเมตร (ประมาณ 26 ตารางวา) แม้เนื้อที่บ้านจะต่างจากที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่โจทก์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจากราคาที่ดินทั้งแปลง หมายความว่า การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะไม่ได้คำนึงถึงความสัมพันธ์ระหว่างที่ดินกับสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น การคิดภาษีธุรกิจเฉพาะจึงต้องคิดจากราคาที่ดินทั้งแปลง ภาษีธุรกิจเฉพาะใช้รายรับก่อนหักรายจ่ายตามมาตรา 91/5 (7)

<sup>44</sup> หมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกา โดย ท่านผู้พิพากษาเอกชัย ชูโต





และใช้ราคาตลาดเป็นมูลค่าของสินค้าตาม มาตรา 91/1 (3) การที่ศาลฎีกาแผนกคดีภาษีอากรฟังว่าโจทก์มีรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 67,280,000 บาท นั้นเป็นการวินิจฉัยข้อเท็จจริงว่าที่ดินแปลงพิพาทน่าจะมีราคาตลาด 67,280,000 บาท แม้ว่าราคาดังกล่าวจะสูงกว่าราคาประเมิน 56 ล้านบาท สูงกว่าราคาซื้อขายประมาณ 19 ล้านบาท สูงกว่าวงเงินจำนองประมาณ 30 ล้านบาท ก็ตาม

2. สัญญาจำนองโดยลำพังไม่มีหนี้ แต่เป็นการประกันหนี้ด้วยทรัพย์สิน ดังนั้น หากไม่มีหนี้ประธานจำนองย่อมระงับ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 702 และมาตรา 744 วงเงินจำนองที่จดทะเบียนนั้นเป็นแบบของสัญญาจำนอง ตามมาตรา 708, 714 ตามคำพิพากษาที่หมายเหตุนี้นำวงเงินจำนอง 37,280,000 บาท มาบวกกับราคาขาย 30,000,000 บาท แล้ววินิจฉัยว่าโจทก์มีรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 67,280,000 บาท ทำให้อาจคิดไปได้ว่าการคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะต้องบวกวงเงินจำนองด้วย ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.82/2542 เรื่อง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไร แต่คำพิพากษาคดีนี้ไม่ได้

หมายความว่า เป็นเช่นนั้น เนื่องจากไม่ได้ใช้คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.82/2542 ในการวินิจฉัยเพราะคำสั่งดังกล่าวออกภายหลังจากโจทก์ขายที่ดินไปแล้ว และได้วินิจฉัยว่า หนี้ที่ปลดไปในคดีนี้เป็นหนี้เบิกเงินเกินบัญชีซึ่งเป็นหนี้ในอนาคตที่โจทก์อาจก่อหนี้ได้เต็มจำนวน ดังนั้น หากเป็นหนี้กู้ยืมอื่นที่ชัดเจนว่ามี การชำระหนี้และหนี้ระงับบางส่วนยอมไม่อาจใช้คำพิพากษาศาลฎีกาฉบับที่หมายเหตุนี้เทียบเคียงได้ เช่น หากซื้อบ้านราคา 3 ล้านบาท และนำไปจำนองประกันการกู้ยืมวงเงิน 3 ล้านบาท ผ่อนชำระเหลือหนี้ 1 ล้านบาท ขายบ้านได้ 3 ล้านบาท น่าจะได้ประโยชน์ใดๆ อันมีมูลค่าที่ได้รับหรือพึงได้รับ 4 ล้านบาท ไม่ใช่มีรายรับที่อยู่บังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ 6 ล้านบาท ตามผลแห่งคำวินิจฉัยคดีนี้เพราะทางปฏิบัติของธนาคารจะไม่มีกำไรถอนจำนองให้เว้นแต่จะชำระหนี้จนครบ ดังนั้น ไม่ว่าหนี้จะระงับไปเพียงใดก็จะมีกำไรไปจดทะเบียนลดวงเงินจำนองเนื่องจากทำให้บุริมสิทธิที่ได้จากทรัพย์ที่ประกันหนี้ลดลง แต่ในทำนองกลับกันแม้ว่าจะไม่ลดวงเงินจำนองธนาคารก็บังคับได้เพียงหนี้ที่คงเหลืออยู่จริงเท่านั้น คำพิพากษาคดีนี้จึงไม่ได้ทำให้หลักกฎหมายในเรื่องการประกันหนี้ลับสนว่าหนี้อุปกรรมกลายเป็น



หนี้ประธาน แม้ผลตามคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ทำให้ผู้จำนองคดีนี้ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกมีรายรับที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะมากกว่าลูกหนี้ประธานอย่างน้อยที่สุดประมาณ 19 ล้านบาท แต่ไม่ได้หมายความว่าไม่มีหนี้ประธานก็อาจมีภาระจำนองอันอาจถือเป็นรายรับที่ต้องนำมารวมคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะได้ตามวงเงินจำนองซึ่งเป็นแบบของสัญญาจำนองตามกฎหมาย

### 3. แนววินิจฉัยที่น่าสนใจ

#### 3.1 คำพิพากษาศาลฎีกา

**เรื่องที่ 1<sup>45</sup>** จำเลยเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจำนองจากการขายทอดตลาดของกรมสรรพากร โดยติดจำนองและชำระราคาครบถ้วนแล้ว เหลือเพียงขั้นตอนการดำเนินการทางทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น ทั้งไม่ปรากฏว่าการเพิกถอนการขายทอดตลาด ต้องถือว่าผู้จำนองเดิมไม่มีสิทธิในทรัพย์สินที่จำนองอีกต่อไป และจำเลยได้สิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อโดยสมบูรณ์แล้ว แม้จำเลยยังมีได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ก็ตาม จำเลยจึงมีนิติสัมพันธ์กับโจทก์ในฐานะผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองอันมีสิทธิและหน้าที่ตาม ป.พ.พ. บรรพ 3

ลักษณะ 12 หมวด 5 และโจทก์ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองโดยบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา 735 ที่แก้ไขใหม่ เมื่อโจทก์มีเจตนาบอกกล่าวบังคับจำนองแก่จำเลยผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองโดยชอบแล้ว แต่จำเลยไม่ชำระหนี้ไต่ถอนจำนองภายในกำหนดโจทก์จึงมีอำนาจฟ้องบังคับจำนองแก่จำเลยได้ จำเลยซึ่งเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองและควรทราบถึงภาระหนี้จำนองมาตั้งแต่ก่อนเข้าเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจำนอง จึงต้องชำระหนี้จำนวนรวม 2,650,000 บาท พร้อมด้วยอุปกรณ์ คือ ดอกเบี้ยของต้นเงินตามสัญญาจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 715 ประกอบมาตรา 738 ซึ่งเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าในคดีหมายเลขดำที่ ของศาลจังหวัดศาลอุทธรณ์ภาคพิพากษาให้ ป. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ อ. ผู้จำนองรับผิดชอบชำระเงิน 2,650,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2552 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยซึ่งเป็นผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองจึงต้องรับผิดชอบไม่เกินกว่าภาระหนี้จำนองของผู้จำนองดังกล่าว

<sup>45</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2191/2564



ข้อสังเกต<sup>46</sup> การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่  
จำนองมีทั้งการขายโดยปลอดจำนอง และการ  
ขายโดยจำนองติดไป

หากเป็นการขายทอดตลาดโดยปลอด  
จำนอง เจ้าหนี้จำนองย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้  
จากเงินที่ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองก่อน  
เจ้าหนี้รายอื่น

ส่วนการขายทอดตลาดโดยจำนองติดไป  
ผู้รับจำนองยังมีสิทธิได้รับชำระหนี้จาก  
ทรัพย์สินที่จำนอง โดยบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับ  
โอนทรัพย์สินที่จำนองตามประมวลกฎหมาย  
แพ่งและพาณิชย์ มาตรา 735 เมื่อจำเลยเป็น  
เพียงผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองโดยการซื้อ  
ทรัพย์สินที่จำนองจากการขายทอดตลาด มิใช่  
คู่สัญญาตามสัญญาจำนอง จำเลยจึงเป็น  
บุคคลภายนอก ย่อมไม่ต้องรับผิดตามสัญญา  
จำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่  
ยอมให้บังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นที่มีใช้  
ทรัพย์สินที่จำนอง แม้โจทก์ผู้รับจำนองชอบ  
ที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองโดย  
มีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะ  
ได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่ ตาม  
ป.พ.พ. มาตรา 702 วรรคสอง แต่จำเลย  
ผู้รับโอนทรัพย์สินที่จำนองก็มีหน้าที่เพียง

ปลดเปลื้องภาระจำนองด้วยการไถ่ถอนจำนอง  
ตามบทบัญญัติในบรรพ 3 ลักษณะ 12 หมวด  
5 เท่านั้น ดังนั้น จำเลยจึงไม่ต้องชำระหนี้  
ตามสัญญาจำนองแก่โจทก์ และหากการขาย  
ทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิไม่พอ  
จำเลยก็ไม่ต้องรับผิดแก่โจทก์อีก

**เรื่องที่ 2<sup>47</sup>** มาตรา 65 ทวิ (4) “ในกรณี  
โอนทรัพย์สิน ให้บริการ หรือให้กู้ยืมเงินโดย  
ไม่มีค่าตอบแทน ค่าบริการ หรือดอกเบี้ย หรือ  
มีค่าตอบแทน ค่าบริการ หรือดอกเบี้ย ต่ำกว่า  
ราคาตลาดโดยไม่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงาน  
ประเมินมีอำนาจประเมินค่าตอบแทน ค่าบริการ  
หรือดอกเบี้ยนั้น ตามราคาตลาดในวันที่โอนให้  
บริการ หรือให้กู้ยืมเงิน” โจทก์จดทะเบียน  
จำนองประกันหนี้ให้แก่บริษัท ช. โดยไม่มี  
ค่าตอบแทน ซึ่งมีใช้การประกอบธุรกิจตามปกติ  
ทั่วไปของผู้ทำการค้า เนื่องจากการจัดตั้ง  
บริษัทโจทก์ก็มุ่งหมายหาผลประโยชน์จากการ  
ประกอบการ กรณียังไม่มีเหตุที่โจทก์ต้อง  
ผูกพันตนเข้าค้ำประกันหนี้ของบริษัทอื่นโดย  
ไม่เกิดประโยชน์แต่อย่างใด เข้าลักษณะเป็น  
การให้บริการโดยไม่คิดค่าบริการ เจ้าพนักงาน  
ประเมินจึงมีอำนาจประเมินค่าบริการตาม

<sup>46</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4105/2548

<sup>47</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7844/2560



ราคาตลาดในวันที่ให้บริการ เมื่อไม่มีข้อตกลง เป็นอื่น การจำนองย่อมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สิน ทั้งปวงอันติดพันอยู่กับทรัพย์สินที่จำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา 718 โรงเรือนที่โจทก์ปลูกสร้าง บนที่ดินที่จำนองย่อมเป็นส่วนควบของที่ดิน การที่เจ้าพนักงานประเมินคำนวณค่าตอบแทน จากการค้าประกันนี้ดังกล่าวจากราคาประเมิน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างย่อมถูกต้องแล้ว ทั้งการ อ้างอิงค่าธรรมเนียมการค้าประกันของธนาคาร พาณิชยัตราร้อยละ 2.5 ต่อปี ก็เป็นตามราคา ตลาดของการให้บริการดังกล่าวชอบแล้ว

**เรื่องที่ 3<sup>48</sup>** กรณีนี้จำนองมีจำนวน น้อยกว่าหนี้ประธาน หากเอาทรัพย์สินจำนองหลุด และทรัพย์สินนั้นมีราคาต่ำกว่าจำนวนเงินที่ ค้างชำระ หรือถ้าเอาทรัพย์สินจำนองออกขาย ทอดตลาดใช้หนี้ ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่า จำนวนเงินที่ค้างชำระ เงินยังขาดอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินที่ขาดนั้น แต่ในส่วน ที่เกินกว่าวงเงินจำนอง ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบ หนี้ประธานต่อเจ้าหนี้จนครบจำนวนต่อไป ตาม หนังสือสัญญาจำนองที่ดินระหว่างจำเลยที่ 5 กับโจทก์ จำเลยที่ 5 ตกลงจำนองที่ดินแก่โจทก์ เพื่อเป็นประกันการผ่อนชำระหนี้ค่าภาษีอากร 593,750 บาท จากหนี้ค่าภาษีอากรซึ่งเป็นหนี้-

ประธาน 1,255,291.40 บาท โดยไม่มีข้อตกลง ยกเว้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 733 ถ้านำที่ดิน ของจำเลยที่ 5 ขายทอดตลาดแล้ว ได้เงิน จำนวนสุทธิน้อยกว่า 593,750 บาท เงินยังขาด จากจำนวน 593,750 บาท อยู่เท่าใด จำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 ไม่ต้องรับผิดชอบในส่วนของจำนวนเงิน ตามสัญญาจำนองที่ยังขาดอยู่ แต่หากนำที่ดิน ของจำเลยที่ 5 ดังกล่าวออกขายทอดตลาดแล้ว ได้เงินจำนวนสุทธิมากกว่า 593,750 บาท เงิน ส่วนที่เกินจากจำนวน 593,750 บาท โจทก์ ต้องคืนให้แก่จำเลยที่ 5 เนื่องจากเกินวงเงิน จำนองที่จำเลยที่ 5 มีเจตนาทำสัญญาจำนอง ที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ค่าภาษีอากรของจำเลย ที่ 1 สำหรับจำนวนหนี้ค่าภาษีอากรที่จำเลยที่ 1 ค้างชำระแก่โจทก์ในส่วนที่เกินจำนวน 593,750 บาท ตามที่กำหนดไว้ในหนังสือสัญญาจำนอง ที่ดินซึ่งเป็นหนี้ประธานนั้น จำเลยที่ 1 ยังต้อง รับผิดชอบต่อโจทก์ในหนี้ค่าภาษีอากรค้างส่วนที่ เกินจากวงเงินจำนองจนครบถ้วนต่อไป ดังนั้น จำเลยที่ 2 ในฐานะหุ้นส่วนผู้จัดการและจำเลย ที่ 3 ถึงที่ 5 ในฐานะผู้ค้าประกัน จึงต้อง รับผิดชอบหนี้ค่าภาษีอากรค้างของจำเลยที่ 1 เพราะเป็นความรับผิดชอบต่างหากจากสัญญา จำนองในหนี้ค่าภาษีอากรที่เกินจากวงเงิน จำนองจนครบถ้วนต่อไปด้วย

<sup>48</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15363/2557



**เรื่องที่ 4<sup>49</sup>** ประมวลรัษฎากร มาตรา 91/5 ฐานภาษีสำหรับการประกอบกิจการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตาม มาตรา 91/2 (6) รายรับจากการประกอบ กิจการคือ รายรับก่อนหักรายจ่ายใดๆ ทั้งสิ้น ซึ่งมาตรา 91/1 (1) บัญญัติความหมายของ รายรับว่า เงิน ทรัพย์สิน ค่าตอบแทน หรือ ประโยชน์ใดๆ อันมีมูลค่าที่ได้รับหรือพึงได้รับ ไม่ว่าในหรือนอกราชอาณาจักรอันเนื่องมาจากการประกอบกิจการ และให้ความหมายของ มูลค่าไว้ในมาตรา 91/1 (2) ว่าหมายถึง ราคา ตลาดของทรัพย์สินฯ ยังให้ความหมายของ ราคาตลาดไว้ในมาตรา 91/1 (3) ว่าราคาซื้อขายกันหรือที่คิดค่าบริการกันตามความ เป็นจริงทั่วไปในขณะใดขณะหนึ่ง การที่โจทก์ ทั้งสามโอนที่ดินพิพาทให้แก่บริษัท ว. เป็นการ โอนที่ดินพิพาทได้จดทะเบียนจำนวนประการนี้ ที่บริษัทมีต่อบริษัท อ. เป็นการขายที่ดินโดย ติดภาระจำนอง ภาระจำนองย่อมตกติดไปกับ ตัวทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 702 วรรคสอง และโจทก์ทั้งสามไม่ได้นำสืบพยานหลักฐานว่า ที่ดินที่โอนไปมีราคาซื้อขายกันจริงในขณะโอน เป็นเงินเท่าใด มีเหตุเชื่อว่าผู้รับโอนคิดหักราคา ที่ต้องชำระแก่ผู้โอนตามมูลค่าแห่งภาระจำนอง

ที่ดินเองต้องรับผิดชอบตามสัญญาจำนอง ด้วยเหตุ ดังกล่าวจึงเชื่อได้ว่า ราคาที่ดินที่ควรซื้อขาย กันจริงขณะนั้นสำหรับกรณีการขายใดติดจำนอง มีราคาตามกับผู้โอนกับผู้รับโอนชำระกันรวมกับ จำนวนเงินอย่างน้อยตามวงเงินจำนองด้วย กรณีของโจทก์ทั้งสามไม่ต้องด้วยประมวล- รัษฎากร มาตรา 49 ทวิ

**เรื่องที่ 5<sup>50</sup>** โจทก์และ ส. ทำพิธีสมรสกัน และอยู่กินกันฉันสามีภริยามาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2534 ต่อมาวันที่ 6 ตุลาคม 2535 โจทก์และ ส. ซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์และ จดจำนองไว้กับธนาคาร ระหว่างนั้นโจทก์และ ส. มีบุตรด้วยกัน 3 คน โดยทั้งหมดอาศัยอยู่ใน อาคารพาณิชย์ดังกล่าวต่อมาวันที่ 4 ตุลาคม 2536 ส. ย้ายทะเบียนบ้านเข้ามาอยู่ในอาคาร พาณิชย์ และวันที่ 22 เมษายน 2537 ได้ จดทะเบียนสมรสกัน ต่อมาโจทก์และ ส. ได้ ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2540 เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ โจทก์และ ส. ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็น แหล่งสำคัญ และผู้ขายเป็นสามีภริยาโดยชอบ ด้วยกฎหมายอยู่กินด้วยกันมาตลอดโดยฝ่ายหนึ่ง มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่า

<sup>49</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3617/2554

<sup>50</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2252/2553



หนึ่งปี มิใช่เป็นการขายที่เป็นทางคำหรือหากำไรจึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

**เรื่องที่ 6<sup>51</sup>** คำว่า ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้นำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของสถาบันการเงินอยู่ก่อนวันที่ 1 พฤศจิกายน 2543 ตาม พ.ร.ฎ. (ฉบับที่ 418) พ.ศ. 2547 มาตรา 8 วรรคสอง หมายความว่า ต้องมีการทำสัญญาจำนองก่อนวันที่ 1 พฤศจิกายน 2543 และภาระจำนองยังคงมีอยู่ในระหว่างที่มีการดำเนินการตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และได้จดทะเบียนโอนขายให้ผู้อื่นที่มีชื่อเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน

โจทก์ต้องปฏิบัติตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ข้อ 12 ซึ่งกำหนดให้โจทก์ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินที่โจทก์มีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ ต้องจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรปราศจากภาระผูกพันใดๆ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจึงจะออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรได้ โจทก์และธนาคารได้ทำบันทึกข้อตกลงเป็นหนังสือให้ที่ดินที่จำนองเป็นประกันพ้นจากการจำนอง และได้จดทะเบียนปลดจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียน

สิทธิและนิติกรรมแล้ว แม้โจทก์ยังไม่ได้ชำระหนี้แก่ธนาคารก็เป็นการที่ธนาคารปลดจำนองให้แก่โจทก์ผู้จำนองด้วยหนังสือ เป็นเหตุให้จำนองระงับสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 744 (2) การขายอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์ให้แก่ น. เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการจำนองเป็นประกันหนี้ของสถาบันการเงินอยู่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์จากการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีส่วนท้องถิ่นสำหรับเงินได้ที่ได้รับการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ น. ตาม พ.ร.ฎ. (ฉบับที่ 418) พ.ศ. 2547

**เรื่องที่ 7<sup>52</sup>** โจทก์ประกอบกิจการเงินทุนจัดหาเงินทุนจากประชาชนมาให้กู้ยืมโดยจำนองที่ดินเป็นประกัน โจทก์มีสิทธิได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากการชำระหนี้การประกันการให้กู้ยืมเงินหรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่รับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แต่ต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายในสามปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกมาเป็นของโจทก์หรือภายในกำหนดเวลากว่านั้นตามที่ได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยตั้งที่

<sup>51</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3796/2552

<sup>52</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5755/2539





พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน  
ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์  
พ.ศ. 2522 มาตรา 20 (1) (ข) บัญญัติไว้ ทั้งนี้  
ก็เพื่อให้ได้เงินคืนมาชำระหนี้จำนวนและหนี้  
ที่โจทก์จัดหาทุนมาจากประชาชนกับเป็นกำไร  
ของโจทก์อีกส่วนหนึ่งนั่นเอง วิธีการดังกล่าว  
เป็นธุรกิจปกติของโจทก์ ดังนั้นการที่โจทก์  
ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่โจทก์รับจำนวนไว้  
จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลตาม  
วัตถุประสงค์ดังกล่าวจึงเป็นการได้มาซึ่ง  
อสังหาริมทรัพย์เพื่อมิใช้ในการประกอบกิจการ  
การที่โจทก์ขายที่ดินดังกล่าวให้แก่หน่วยงาน  
ราชการไปตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการ  
เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 จึงเป็น  
การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือ  
หากำไรตามมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวล  
รัษฎากร ดังที่พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 244)  
มาตรา 3 (5) กำหนดไว้ โจทก์จึงต้องเสียภาษี  
ธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ 3 ของรายรับตาม  
มาตรา 91/6 (3)

**เรื่องที่ 8<sup>53</sup>** โจทก์กับ ส. ตกลงเป็น  
หุ้นส่วนชื่อที่ดิน ต่อมา จ. สามีของ ส.  
จดทะเบียนชื่อขายที่ดินดังกล่าวและนำที่ดินนั้น

ไปจดทะเบียนจำนวนโดยไม่ปรากฏว่า จ. เป็น  
ตัวแทนของโจทก์และ ส. แต่อย่างไร ต่อมา  
โจทก์กับ ส. ชัดแย้งกันในการดำเนินงานหุ้นส่วน  
โจทก์กับ ส. ได้ทำสัญญาประนีประนอม  
ยอมความยกเลิกหุ้นส่วนโดยตกลงคืน  
เงินทุนของโจทก์ เงินที่โจทก์ได้รับมาตาม  
สัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวเป็น  
เงินทุนของโจทก์เอง มิใช่ค่าตอบแทนการโอน  
สิทธิการเป็นหุ้นส่วนซึ่งจะถือได้ว่าเป็นการโอน  
กรรมสิทธิ์ส่วนหนึ่งที่คืนให้แก่ ส. จึงมิใช่  
เงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (8) แห่ง  
ประมวลรัษฎากร และมีใบรับจากการขาย  
อสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตาม  
มาตรา 91/2 (6) ซึ่งจะต้องเสียภาษีเงินได้  
บุคคลธรรมดาและภาษีธุรกิจเฉพาะตาม  
การประเมินของเจ้าพนักงานประเมินและ  
คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณา  
อุทธรณ์แต่อย่างใด

**เรื่องที่ 9<sup>54</sup>** จำเลยซื้อทรัพย์สินซึ่ง  
ติดจำนวนมาจากการขายทอดตลาดของศาลใน  
คดีที่บริษัท ธ. ฟ้องเรียกเงินกู้จาก พ. โจทก์  
ผู้ทรงสิทธิจำนวนยอมมีสิทธิที่จะบังคับเอาแก่  
ทรัพย์สินนั้นได้ แต่จำเลยไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

<sup>53</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8367/2551

<sup>54</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7022/2551



ในฐานะเป็นผู้จำนอง ในฐานะของจำเลยเป็นเพียงผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองอันมีสิทธิไถ่ถอนจำนอง ซึ่งหากโจทก์ไม่ยอมรับโจทก์ต้องฟ้องคดีต่อศาล เพื่อให้ศาลพิพากษาสั่งขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 738 และมาตรา 739 และถ้าจำเลยมิได้ใช้สิทธิเสนอไถ่ถอนจำนองดังกล่าว หากโจทก์จะบังคับจำนองก็ต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่จำเลยจึงจะบังคับจำนองได้ตามมาตรา 735 มิใช่ว่าโจทก์จะอาศัยสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาดิตตามบังคับคดีแก่ทรัพย์สินนั้นได้ทันที การที่โจทก์ฟ้องจำเลยเป็นคดีนี้ขอให้จำหน่ายทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้ให้โจทก์ แต่จำเลยมิได้เป็นคู่ความในคดีดังกล่าวและประเด็นแห่งคดีเป็นคนละอย่างกัน กรณีมิใช่เรื่องสืบสิทธิที่จะถือว่าเป็นเรื่องที่คู่ความเดียวกันหรือร้องฟ้องกันอีกในประเด็นที่ได้วินิจฉัยโดยอาศัยเหตุอย่างเดียวกันจึงไม่เป็นฟ้องซ้ำกับคดีดังกล่าวตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 148

**เรื่องที่ 10<sup>55</sup>** โจทก์เป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองมีสิทธิขอให้นำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองมาชำระหนี้ตนก่อนเจ้าหนี้สามัญ

แต่เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดที่โจทก์มีสิทธิขอให้นำไปชำระหนี้นี้หมายถึงเงินรายได้สุทธิที่เหลือจากการหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการขายทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ซึ่งรวมถึงค่าภาษีที่เกิดจากการขายทอดตลาดที่ดินที่จำนองตามประมวลรัษฎากรด้วย

ภาษีเงินได้ของจำเลยที่เกิดจากการขายทอดตลาดที่ดินที่จำนองเป็นภาษีที่จะต้องนำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน มิใช่เป็นหนี้ภาษีอากรที่จำเลยค้างชำระ แม้ผู้ซื้อทรัพย์สินจะเป็นผู้ชำระแต่มีคำสั่งกรมบังคับคดีให้สิทธิผู้ซื้อทรัพย์สินนำไปเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอคืนภาษีและให้เจ้าพนักงานบังคับคดีลงรายการดังกล่าวในบัญชีแสดงรายการรับ-จ่ายเงินค่าภาษีเงินได้พึงประเมินของจำเลยจึงถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการขายที่ดิน การที่เจ้าพนักงานบังคับคดีนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดที่ดินไปหักชำระภาษีดังกล่าวโดยคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินซึ่งได้ชำระค่าภาษีแทนจำเลยไปแล้วนำเงินส่วนที่เหลือซึ่งเป็นรายได้สุทธิจากการขายที่ดินไปชำระหนี้จำนองแก่โจทก์จึงชอบแล้ว

<sup>55</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2121/2551



**เรื่องที่ 11<sup>56</sup>** โจทก์จดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนให้แก่ภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายโดยไม่มีคำตอบแทน ซึ่งประมวลรัษฎากร มาตรา 91/1 (4) ถือว่าเป็นการขาย และโจทก์ได้กระทำภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื่องจากภริยาโจทก์ขายที่ดินซึ่งเป็นสินส่วนตัวแล้วนำเงินดังกล่าวมาชำระหนี้และไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาท โจทก์จึงโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างพิพาทเฉพาะส่วนของตนให้แก่ภริยา จึงไม่มีลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำหรือหากำไรตามมาตรา 91/2 (6) ประกอบ พ.ร.ฎ. (ฉบับที่ 244) พ.ศ. 2534 มาตรา 3 (6) โจทก์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

**เรื่องที่ 12<sup>57</sup>** พ.ร.ฎ. (ฉบับที่ 244) พ.ศ.2534 มาตรา 3 (6) ซึ่งออกตามความในมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากรบัญญัติว่า การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (1) (2) (3) (4) หรือ (5) ที่ได้กระทำภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่...แสดงว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำภายใน 5 ปี นับแต่

วันที่ได้มามิได้เป็นการขายเป็นทางค้ำหรือหากำไรเสมอไป เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า การที่โจทก์ซื้อที่ดินและบ้านพิพาทมาเพื่ออยู่อาศัยโดยนำที่ดินและบ้านไปจำนองแก่ธนาคาร ท. ในวันที่รับโอนโดยต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ต่อมาโจทก์จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองบ้านและที่ดินดังกล่าว และจดทะเบียนยกที่ดินและบ้านให้แก่ ส. ซึ่งเป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายที่อาศัยอยู่ในบ้านเดียวกัน แล้ว ส. นำที่ดินและบ้านไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่ธนาคาร ก. ซึ่ง ส. กู้ยืมเงินมาไถ่ถอนที่ดินและบ้านดังกล่าว โดยอาศัยสิทธิการเป็นพนักงานของธนาคาร ก. ซึ่งเสียดอกเบี้ยในอัตราเพียงร้อยละ 4 ต่อปี และนิติกรรมดังกล่าวทั้งหมดทำในวันเดียวกัน หลังจากนั้น โจทก์และ ส. ยังคงอยู่อาศัยในที่ดินและบ้านหลังดังกล่าวร่วมกันตลอดมา แสดงว่า โจทก์ยังจำเป็นต้องใช้ที่ดินและบ้านนี้อยู่อาศัยต่อไป การที่โจทก์จดทะเบียนยกที่ดินและบ้านดังกล่าวให้แก่ ส. ก็เพื่อให้ ส. นำไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินเท่านั้น การโอนที่ดินและบ้านดังกล่าวแม้จะถือว่าเป็นการขายที่ได้กระทำภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้มา ก็ไม่ใช่กรณีที่ทำเป็นทางการค้ำหรือหากำไร ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

<sup>56</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2166/25502

<sup>57</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3460/2549



**เรื่องที่ 13<sup>58</sup>** การโอนทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตาม พ.ร.ฎ. (ฉบับที่ 360) พ.ศ. 2542 มาตรา 6 หมายถึง เฉพาะการโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่กระทำระหว่างลูกหนี้ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเท่านั้น ไม่ได้หมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่บุคคลภายนอกด้วย การที่โจทก์ผู้เป็นลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำนองเป็นประกันหนี้ให้แก่บุคคลอื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินเพื่อนำเงินได้ที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมาชำระหนี้สถาบันการเงิน จึงไม่อยู่ในข่ายที่จะได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

**เรื่องที่ 14<sup>59</sup>** การขอขีดฆ่าอากรแสตมป์ในหนังสือสัญญากู้เงิน หรือขอให้ศาลมีคำสั่งให้เจ้าหนี้ที่ขีดฆ่าอากรแสตมป์ดังกล่าว โจทก์ชอบที่จะกระทำเสียก่อนหรือในขณะที่ได้นำเอกสารนั้นมาอ้างเป็นพยานหลักฐานในคดีแพ่ง หรือก่อนที่ศาลชั้นต้นจะตัดสินชี้ขาดคดี การที่โจทก์เพิ่งมายื่นคำร้องดังกล่าวต่อศาลฎีกาหลังจากที่ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์พิพากษาคดี

ไปแล้ว โดยศาลอุทธรณ์ปฏิเสธที่จะรับฟังหนังสือสัญญากู้เงินดังกล่าว ย่อมล่วงเลยเวลาที่จะอนุญาตให้ทำการแก้ไข ศาลฎีกาจึงมีคำสั่งไม่อนุญาต

จำเลยกู้เงินโจทก์โดยทำสัญญาจำนองเป็นประกันไว้ และจำเลยได้รับเงินไปจากโจทก์แล้ว จำเลยจึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ แม้ที่ดินที่จำนองเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยกับภริยาและจำเลยทำสัญญาจำนองโดยไม่ได้รับความยินยอมจากภริยาก็ตาม คงมีผลเพียงว่าภริยาจำเลยอาจฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมจำนองนั้นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1480 แต่ตราปดใ้สัญญาจำนองยังไม่ถูกศาลเพิกถอน ย่อมยังคงมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

โจทก์เป็นผู้อ้างเอกสารหนังสือสัญญากู้เงินเป็นพยาน ย่อมเป็นหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องดำเนินการให้เอกสารดังกล่าวสมบูรณ์ถูกต้องสามารถใช้เป็นพยานหลักฐานได้ตามประมวลรัษฎากร มิใช่หน้าที่ของจำเลย

สัญญากู้เงินและสัญญาจำนองเป็นนิติกรรมคนละประเภทที่สามารถแยกออกจากกันได้ เมื่อโจทก์ฟ้องขอให้จำเลยชำระต้นเงินพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญากู้เงิน และปรากฏว่าสัญญากู้เงินที่ทำขึ้นไม่อาจรับฟังเป็นพยาน-

<sup>58</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7731/2548

<sup>59</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3775/2546



หลักฐานได้ ย่อมไม่อาจนำเอาอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในสัญญาจำนองมาบังคับการกู้เงินได้

**เรื่องที่ 15<sup>60</sup>** แม้จำเลยที่ 2 เป็นบุตรของจำเลยที่ 1 แต่การที่จำเลยที่ 1 โอนทรัพย์สินพิพาทให้จำเลยที่ 2 เนื่องจากจำเลยที่ 2 เข้าชำระหนี้แทนจำเลยที่ 1 ให้แก่ธนาคาร ก. เจ้าหนี้ของจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน เพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตาม พ.ร.ฎ. การโอนทรัพย์สินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 1 และที่ 2 โดยอยู่ในความเห็นชอบของธนาคารดังกล่าวซึ่งเป็นสถาบันการเงิน จึงมิใช่เป็นการโอนทรัพย์สินพิพาทแก่กันโดยไม่สุจริตสมยอมกันอีกทั้งธนาคารดังกล่าวยังเป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองทรัพย์สินพิพาทจากจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นลูกหนี้ ย่อมมีสิทธิได้รับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินพิพาทก่อนโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้สามัญตาม ป.พ.พ. มาตรา 702 วรรคสอง ดังนั้นการที่จำเลยที่ 1 โอนทรัพย์สินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 2 จึงไม่เป็นการทำให้โจทก์ต้องเสียเปรียบ โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะขอให้เพิกถอนการโอนทรัพย์สินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสองได้

<sup>60</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2573/2556

<sup>61</sup> หนังสือที่ กค 0811/10215 ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2541

### 3.2 แนววินิจฉัยของกรมสรรพากร

#### **เรื่องที่ 1<sup>61</sup>** การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก

ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนประเภทให้ (ระหว่างจำนอง)

นาย ก. ผู้ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2540 การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ นาย ข. เป็นการให้โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน แต่นาย ข. ผู้รับต้องรับภาระหนี้จำนองเป็นเงิน 1,400,000 บาท การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กรณีนี้จึงเป็นการขายตามคำนิยาม “ขาย” ตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างจำนอง โดยผู้ซื้อผู้ขายมีการตกลงให้ผู้ซื้อยอมรับภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งผู้ขายหรือลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจำนองแทนผู้ขายหรือลูกหนี้โดยมิได้ชำระเงิน เช่น ผู้ซื้อผู้ขายตกลงซื้อขายที่ดินระหว่างจำนอง โดยไม่มีการชำระเงิน แต่ผู้ซื้อยอมรับภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกันเป็นเงิน 1,400,000 บาท โดยมีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนเป็นเงิน 613,470 บาท

(1) การเรียกเก็บภาษีเงินได้จะต้องเรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บ



ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร คือจำนวน 613,470 บาท ซึ่งถือเป็นราคาขาย

(2) การเรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวเงินจะต้องเรียกเก็บจากราคาทนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ตามมาตรา 123 ตรี แห่งประมวลรัษฎากร คือจำนวน 1,400,000 บาท

นิติกรรมการโอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้สินเชื่อเกี่ยวกับหนี้เงินกู้หรือตัวสัญญาใช้เงินเป็นนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับ แต่นิติกรรมดังกล่าวไม่ใช่นิติกรรมที่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย ใบรับดังกล่าวจึงไม่ต้องปิดแสตมป์ตามลักษณะตราสาร 28 (ข) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และสิทธิจำนองอันเป็นหลักประกันของหนี้ที่ได้มีการโอนให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องดังกล่าวยอมตกไปเป็นของผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องตาม ป.พ.พ. มาตรา 305 ดังนั้น การจดทะเบียนเพื่อเปลี่ยนแปลงชื่อ

ผู้รับจำนองทางทะเบียนจากผู้โอนสิทธิการรับจำนองไปเป็นผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง จึงไม่อยู่ในข่ายต้องเสียอากรแสตมป์แต่อย่างใด

**เรื่องที่ 2<sup>62</sup>** การโอนสิทธิการรับจำนอง

นิติกรรมการโอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้สินเชื่อและหนี้ที่เกี่ยวกับเงินกู้หรือตัวสัญญาใช้เงินซึ่งเป็นนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับตามข้อเท็จจริงไม่ใช่นิติกรรมประเภทที่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายใบรับดังกล่าวจึงไม่ต้องปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะตราสาร 28. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์และสิทธิจำนองอันเป็นหลักประกันของหนี้ที่มีการโอนให้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องดังกล่าว ย่อมตกไปเป็นของผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องตาม ป.พ.พ. มาตรา 305 ดังนั้นการจดทะเบียนเพื่อเปลี่ยนแปลงชื่อผู้รับการจำนองทางทะเบียนจากผู้โอนสิทธิการรับจำนองไปเป็นผู้รับโอนสิทธิจำนอง จึงไม่อยู่ในข่ายต้องเสียอากรแสตมป์แต่อย่างใด

**เรื่องที่ 3<sup>63</sup>** การโอนบัญชีลูกหนี้จาก

เจ้าหนี้เดิมไปยังเจ้าหนี้ใหม่ทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกันหนี้ดังกล่าวต้องโอนไปยังเจ้าหนี้ใหม่

<sup>62</sup> หนังสือที่ กค 0811/256 ลงวันที่ 17 มกราคม 2543

<sup>63</sup> หนังสือที่ กค 0811/1815 ลงวันที่ 7 มีนาคม 2543





ซึ่งต้องมีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้รับ  
จำนอง แต่การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้รับ  
จำนองดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายต้องเสียอากร-  
แสตมป์แต่อย่างใด

**เรื่องที่ 4<sup>64</sup>** 1. กรณีนาง ช. กู้เงิน  
ธนาคาร โดยนำโฉนดที่ดินที่จัดสรรไปจด  
ทะเบียนจำนองกับธนาคารฯ เป็นประกันการ  
กู้ยืมเงิน และต่อมาได้ขอให้ธนาคารฯ ดำเนิน  
การปลดจำนองที่ดินให้เนื่องจากต้องปฏิบัติ  
ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งเป็น  
กฎหมายที่ใช้ในขณะนั้น กำหนดให้ที่ดินที่ผู้ขอ  
ทำการจัดสรรมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่  
ผู้ขอต้องจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรปราศจาก  
ภาระผูกพันจึงจะอนุญาตให้จัดสรรได้ เมื่อ  
นาง ช. และธนาคารฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลง  
เป็นหนังสือให้ที่ดินที่จำนองเป็นประกันหนี้  
เงินกู้พ้นจากการจำนอง และได้จดทะเบียน  
ปลดจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจด  
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว โดยยังมีได้  
ชำระหนี้ จึงเป็นการปลดจำนองให้แก่ผู้จำนอง  
ด้วยหนังสือ เป็นเหตุให้จำนองระงับสิ้นไปตาม  
ป.พ.พ. มาตรา 744 (2) แม้ธนาคารฯ จะได้  
ยึดต้นฉบับโฉนดที่ดินที่ปลดจำนองไว้ ก็ไม่  
ก่อให้เกิดสิทธิแก่ธนาคารฯ ที่จะสามารถบังคับ

ชำระหนี้เอาจากที่ดินนั้นได้ แต่หนี้สัญญากู้เงิน  
ที่เป็นหนี้ประธานยังคงมีอยู่ เจ้าหนี้มีสิทธิฟ้อง  
เรียกหนี้ประธานได้

2. กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้  
รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะและ  
อากรแสตมป์ ตามมาตรา 8 แห่งพระราช-  
กฤษฎีกา (ฉบับที่ 418) พ.ศ. 2547 จะต้อง  
เป็นการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของ  
สถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็น  
สถาบันการเงิน โดยลูกหนี้ของสถาบันการเงิน  
ต้องนำเงินได้นั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็น  
สถาบันการเงินซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุง  
โครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุง  
โครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคาร  
แห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะ  
ส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับสถาบัน  
การเงินหรือมีภาระผูกพันตามสัญญาประกันหนี้  
กับสถาบันการเงิน และการโอนอสังหาริมทรัพย์  
ต้องเป็นการกระทำในระหว่างวันที่ 1 มกราคม  
2547 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และต้อง  
เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้นำมาจำนองเป็น  
ประกันหนี้ของสถาบันการเงินอยู่ก่อนวันที่ 1  
พฤศจิกายน 2543 ในกรณีของนาง ช. แม้  
ที่ดินจะได้จดจำนองไว้กับธนาคารฯ ก่อนวันที่  
1 พฤศจิกายน 2543 แต่ได้ปลดจำนองก่อน

<sup>64</sup> หนังสือที่ กค 0706/11440 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2547 และที่ กค 0811/271 ลงวันที่ 18 มกราคม 2543



ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ กรณีจึงไม่เข้าลักษณะการจำนองเป็นประกันหนี้ตามความหมายของพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 418) พ.ศ. 2547 ซึ่งภาระจำนองจะต้องมีอยู่จนกว่าจะได้มีการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้และได้จดทะเบียนโอนขายให้ผู้อื่นที่มีชื่อเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ดังนั้น นาง ช. จึงไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 418) พ.ศ. 2547 และไม่มีสิทธิได้รับคืนภาษีที่ได้ชำระในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่ประการใด

**เรื่องที่ 5<sup>65</sup>** สัญญากู้ยืมเงินและสัญญาจำนองกระทำลงในกระดาษแผ่นเดียวกัน โดยคู่กรณีถือเอาสัญญาจำนองเป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืมเงินซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองในกรณีดังกล่าวว่า กรณีผู้ให้กู้ยืมมีชื่อสถาบันการเงิน ต้องเสียอากรเป็นตัวแทนตามลักษณะแห่งตราสาร 5. แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แต่ต้องไปชำระ ณ ที่ว่าการอำเภอท้องที่นั้น กรมสรรพากรได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ว่า หากผู้ให้กู้ยืมไม่ใช่สถาบัน

การเงิน จะขอเสียอากรเป็นตัวแทนตามมาตรา 113 แห่งประมวลรัษฎากร หรือจะปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามมาตรา 103 ก็ได้

**เรื่องที่ 6<sup>66</sup>** การหักลดหย่อนและการยกเว้นภาษีเงินได้ สำหรับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ผู้มีเงินได้จ่ายให้แก่ธนาคารตามสัญญากู้ยืมเงินเพื่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยโดยจำนองอาคารที่สร้างเป็นประกันการกู้ยืมเงิน ตามมาตรา 47 (1) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร และข้อ 2 (53) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 126 (พ.ศ. 2509) นั้นผู้มีเงินได้ต้องใช้อาคารเป็นที่อยู่อาศัยในปีที่ขอหักลดหย่อนหรือได้รับยกเว้นภาษี ทั้งนี้ตามข้อ 2 (2) (3) และ (4) ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 86)ฯ ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543 และข้อ 2 (2) (3) และ (4) ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 166)ฯ ลงวันที่ 2 มกราคม พ.ศ. 2551 ดังนั้นกรณีอาคารที่อยู่อาศัยยังไม่แล้วเสร็จและลูกค้านานาคารฯ ไม่ได้ใช้อาคารเป็นที่อยู่อาศัยในปีภาษีที่ชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินเพื่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยให้แก่ธนาคารฯ จึงไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะได้รับสิทธิหักลดหย่อน

<sup>65</sup> หนังสือที่ กค 0702/9943 ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2558

<sup>66</sup> หนังสือที่ กค 0702/6530 ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2559



และยกเว้นภาษีเงินได้ สำหรับดอกเบี้ยเงินกู้ยืม เพื่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยดังกล่าวแต่อย่างใด

**เรื่องที่ 7<sup>67</sup>** การให้ความยินยอมให้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินโฉนดที่จำนองไว้กับกรมสรรพากร

กรณีบริษัทฯ ยกที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดดังกล่าว ที่ดินเฉพาะส่วนที่บริษัทฯ ยกให้จังหวัดเพื่อใช้ในการก่อสร้างถนนเข้าออกบ้านพักข้าราชการ จึงตกเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินที่พลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันทันทีนับแต่วันทำสัญญา แม้ภายหลังจะมีการจำนองที่ดินแปลงดังกล่าว จำนองจึงไม่ครอบคลุมถึงส่วนที่บริษัทฯ ยกให้จังหวัด ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1305 โดยไม่จำเป็นต้องแก้ไขโฉนด ดังเช่นคำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 112/2539 จึงเห็นควรให้สรรพากรภาค นำโฉนดที่ดิน (เฉพาะส่วนที่

บริษัทฯ ยกให้เพื่อก่อสร้างถนน) ไปดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินให้จังหวัดออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ดังกล่าว

**เรื่องที่ 8<sup>68</sup>** ค่าธรรมเนียมและค่าอากรในการจดทะเบียนจำนองตามข้อเท็จจริงเป็นกรณีกรรมกรนำที่ดินของตนไปจดทะเบียนจำนอง ซึ่งเป็นการค้ำประกันการกู้ยืมเงินเพื่อปลูกสร้างอาคารใช้เป็นสถานประกอบการของบริษัทฯ ค่าธรรมเนียมและค่าอากรในการจดทะเบียนจำนองดังกล่าว หากปรากฏหลักฐานเป็นค่าใช้จ่ายของกรรมการบริษัทฯ ผู้จดทะเบียนจำนอง ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ถือเป็นรายจ่ายเพื่อหากำไรหรือเพื่อกิจการโดยเฉพาะบริษัทฯ ไม่อาจนำมาถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิต้องห้ามตามมาตรา 65 ตรี (13) แห่งประมวลรัษฎากร



<sup>67</sup> หนังสือที่ กค 0706/7824 ลงวันที่ 15 กันยายน 2549

<sup>68</sup> หนังสือที่ กค 0706/3461 ลงวันที่ 28 เมษายน 2549