

# ปัญหาในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับประโยชน์จาก โครงการพัฒนาสาธารณูปโภคด้านคมนาคมขนส่งของรัฐในประเทศไทย Legal Issues in Tax Collection for Land and Buildings Benefiting from State Transportation Infrastructure Development Projects in Thailand

ศรัณยู โสสิงห์\*

Saranyu Sosing

วัชรีย์ วรรณลี\*\*

Watcharee Wannalee

รองศาสตราจารย์ตรีเนตร สาระพงษ์\*\*\*

Associate Professor Treeneat Sarapong

วันที่ได้รับบทความ 17 เมษายน 2567; วันแก้ไขบทความ 19 มิถุนายน 2567; วันตอบรับตีพิมพ์ 19 มิถุนายน 2567

## บทคัดย่อ

บทความวิชาการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์สภาพปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐในประเทศไทยโดยใช้การศึกษาวิจัยเอกสาร (Documentary Research)

จากการศึกษาพบว่า ภายหลังมีการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้ก่อให้เกิดปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีหลายประการด้วยกัน อาทิ ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความไม่เสมอภาคของรายได้จากการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครอง

---

\* น.บ., น.ม. (สาขากฎหมายมหาชน), ประกาศนียบัตรกฎหมายปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง (ที่ ก.ศป.) รับรอง, นิตกรปฏิบัติกร กองกรเจ้าหน้าที่ มหาวิทยาลัยอุบลราชธานี; E-mail: tosoosing@gmail.com

\*\* น.บ., น.ม. (สาขากฎหมายระหว่างประเทศ), น.บ.ท., ทิวเตอร์ประจำสถาบันติวกฎหมายไอเอ็ม ลอร์; E-mail: wwatcharee.w@gmail.com

\*\*\* น.บ., น.ม., น.บ.ท., อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอุบลราชธานี; E-mail: treeneat.s@ubu.ac.th

ส่วนท้องถิ่นที่อยู่ในพื้นที่โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรพื้นที่พิเศษสำหรับการจัดเก็บภาษีที่ได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ และปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่ได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงสร้างด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ ซึ่งปัญหาดังกล่าวก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมและไม่เสมอภาคในการจัดเก็บภาษี ตลอดจนไม่สอดคล้องกับการปฏิรูปและการพัฒนาประเทศตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยฉบับปัจจุบัน และยุทธศาสตร์ชาติ ระยะ 20 ปี จึงสมควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาทางกฎหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ อันจะนำไปสู่การสร้างเสมอภาคและเป็นธรรมทางด้านภาษีในสังคมไทยที่ยั่งยืนมั่นคงต่อไป

ทั้งนี้ ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ในมาตรา 7 วรรคสอง โดยกำหนดให้นำรายได้บางส่วนจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน และเพิ่มเติมมาตรา 72/1 และมาตรา 72/2 ในพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยกำหนดให้มีการจัดแบ่งพื้นที่พิเศษในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และกำหนดอัตราการจัดเก็บภาษีในพื้นที่ที่มีโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคด้านคมนาคมหรือด้านอื่น ๆ สูงกว่าพื้นที่ที่ไม่มีโครงการดังกล่าว

**คำสำคัญ:** ภาษี โครงสร้างพื้นฐาน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ปัญหาในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับประโยชน์จากโครงการพัฒนาสาธารณูปโภค  
ด้านคมนาคมขนส่งของรัฐในประเทศไทย  
Legal Issues in Tax Collection for Land and Buildings Benefiting from State Transportation  
Infrastructure Development Projects in Thailand

### Abstract

The objective of this article is to analyze the legal problems related to taxation of land and buildings that benefit from the state development of public transport infrastructure in Thailand. This research is documentary research.

The study finds that after the enforcement of the Land and Building Tax Act B.E. 2562, there were many legal problems related to taxation, such as those regarding the inequality of income from tax collection by local government organizations located in areas with public transport infrastructure development projects; legal problems regarding the allocation of special areas for taxation that benefit from the development of public transport infrastructure; and legal issues relating to the collection of land and building taxes from entrepreneurs developing condominiums that benefit from state development of transportation infrastructure. All of these problems caused unfairness and inequality in taxation. They were also inconsistent with reforms and national development according to the current Constitution of the Kingdom of Thailand and the 20-Year National Strategic Plan. Therefore, the Land and Building Tax Act BE 2562 should be amended in order to efficiently solve legal problems in a way that will lead to the creation of equality and fairness in taxation and in Thai society that are both durable and stable.

The author recommends the amendment of Section 7, Paragraph two of the Land and Building Tax Act B.E. 2562 to require that certain income from the taxation by local government of land and buildings that have benefited from state development of transportation infrastructure be sent to the treasury as government income. Also, Sections 99 and 100 in the provisional chapters of said Act should be amended to allow designation of special areas for taxation of land and buildings and the setting of higher tax rates in areas with transportation infrastructure development projects as opposed to those without such projects.

**Keywords:** Tax, Infrastructure, Land and Buildings

## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

#### หนังสือ

จรัส สุวรรณมาลา, *ระบบงบประมาณและการจัดการแบบมุ่งผลสำเร็จในภาครัฐ: ความสัมพันธ์ระหว่างรัฐกับพลเมืองยุคใหม่* (ธนัชการพิมพ์ 2546).

จิรนนท์ ไชยบุพผา, *หลักกฎหมายภาษีอากร (ตามประมวลรัษฎากร)* (สำนักพิมพ์นิติธรรม 2561).

ชาญชัย แสวงศักดิ์, *กฎหมายมหาชน: ความเป็นมา ทฤษฎี และหลักการที่สำคัญ* (พิมพ์ครั้งที่ 3, วิญญูชน 2556).

สมยศ เชื้อไทย, *หลักกฎหมายมหาชนเบื้องต้น* (พิมพ์ครั้งที่ 3, วิญญูชน (2550).

#### วิทยานิพนธ์และสารนิพนธ์

เจริญจิตต์ ผจงวิริยาทร, ‘ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครของประชากรในกรุงเทพมหานคร’ (สารนิพนธ์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2559).

ธงชัย ชูสุน, ‘ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม’ (สารนิพนธ์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ 2559).

สมฤทัย ผุยวรรณ, ‘ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อคอนโดมิเนียมตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินของผู้บริโภคในเขตฝั่งธนบุรี’ (สารนิพนธ์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสยาม 2556).

#### เอกสารอื่น ๆ

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, ‘ข้อมูลรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2560’ (สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น 2560).

บทหาในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับประโยชน์จากโครงการพัฒนาสาธารณูปโภค  
ด้านคมนาคมขนส่งของรัฐในประเทศไทย  
Legal Issues in Tax Collection for Land and Buildings Benefiting from State Transportation  
Infrastructure Development Projects in Thailand

กระทรวงคมนาคม, ‘แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทย พ.ศ. 2558-2565’  
(สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร กระทรวงคมนาคม 2557).

นลินรัตน์ เจริญสุขพงษ์, ‘แนวโน้มตลาดคอนโดกรุงเทพฯ ปี 2564’ (Brand Inside, 13 มกราคม  
2564) <<https://brandinside.asia/condominium-market-2021/>> สืบค้นเมื่อ 12  
กันยายน 2565.

ภาวีน ศิริประภาณุกุล, *บทวิเคราะห์กฎหมายส่งเสริมวินัยการเงินการคลัง (ข้อเสนอว่าด้วยร่าง  
พระราชบัญญัติวินัยทางการคลังและการเงิน พ.ศ. ...)* (สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย  
2556).

สำนักงานคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ, ‘สรุปย่อการแถลงนโยบายของคณะรัฐมนตรี  
(พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี) แถลงต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อวันที่  
12 ธันวาคม 2557’ <[http://www.oic.go.th/FILEWEB/CABINFOCENTER4/  
DRAWER030/GENERAL/DATA0000/00000018.PDF](http://www.oic.go.th/FILEWEB/CABINFOCENTER4/DRAWER030/GENERAL/DATA0000/00000018.PDF)> 5-6 สืบค้นเมื่อ 19 มีนาคม  
2562.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, ‘แผนงานพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจ  
ภาคตะวันออก (พ.ศ. 2560-2564)’ (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม  
แห่งชาติ 2559).

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, ‘เปิดรับฟังความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติภาษีการได้รับประโยชน์  
จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ พ.ศ. ....’  
<[www.fpo.go.th](http://www.fpo.go.th)> สืบค้นเมื่อ 16 เมษายน 2566.

หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร 0505/23755 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2559 เรื่อง โครงการ  
พัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development).

หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร 0506/11119 ลงวันที่ 31 มีนาคม 2558 เรื่อง แผน  
พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทย พ.ศ. 2558-2565 และแผนปฏิบัติ  
การด้านคมนาคมขนส่งระยะเร่งด่วน พ.ศ. 2558 (Action Plan).

ศรัณยู โสสิงห์  
Saranyu Sosing

วัชรีย์ วรรณลี  
Watcharee Wannalee

รองศาสตราจารย์ตรีเนต สาระพงษ์  
Associate Professor Treeneat Sarapong

อดิษฐ์ อิศรางกูร ณ อยุธยาและคณะ, 'การใช้สิทธิพลในการเข้าถึงทรัพยากรที่ดินและป่าไม้'  
(สัมมนาวิชาการประจำปี 2552 การปฏิรูปเศรษฐกิจเพื่อความเป็นธรรมในสังคม,  
เซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ กรุงเทพมหานคร, 25-26  
พฤศจิกายน 2552).

## ภาษาต่างประเทศ

### Journals

Miroslaw GDESZ, 'Adjacency Levies in Poland – Main Problems' (Pharaohs to  
Geoinformatics FIG Working Week 2005 and GSDI-8 Cairo, Egypt, April 16-21,  
2005).

Oscar Borrero Ochoa, 'Betterment Levy in Colombia: Relevance, Procedures, and  
Social Acceptability' (Lincoln Institute of Land Policy, 1 April 2011) <[http://  
www.lincolnst.edu/publications/articles/betterment-levy-colombia](http://www.lincolnst.edu/publications/articles/betterment-levy-colombia)> สืบค้น  
เมื่อ 12 พฤศจิกายน 2565.

Peter Newman and Jeff Kenworthy, 'The land use-transport connection: an overview'  
(1996) 1 Land Use Policy 1.