

การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น

ความหมาย

การโอนชำระค่าหุ้น คือการที่ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนจำกัด ในบริษัทก็ได้ นำเอาทรัพย์สินโอน เป็นการลงหุ้น หรือใช้ค่าหุ้นโดยตราหลักทรัพย์สินที่โอนว่าได้ลงหุ้น หรือได้ใช้ค่าหุ้นไปแล้วเท่าใด

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๒๖, ๑๐๓๐, ๑๑๐๘, ๑๑๑๕, ๑๒๒๑

ประเภทการจดทะเบียน

- โอนชำระค่าหุ้น หมายถึง การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นไปทั้งแปลง โดย หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนไม่ว่าจะเป็นผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือผู้ถือหุ้นในบริษัทก็ต้องโอนกรรมสิทธิ์ของตนเป็นการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้นพร้อมกันทั้งแปลงไปยังหุ้นส่วนหรือบริษัทผู้รับโอน
- โอนชำระค่าหุ้นเฉพาะส่วน หมายถึง การจดทะเบียนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ว่าจะเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือผู้ถือหุ้นในบริษัท เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นในที่ดินแปลงดังกล่าว ประสงค์ที่จะโอนเฉพาะส่วนของตนให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณีเพื่อเป็นการลงหุ้นหรือชำระค่าหุ้น
- แบ่งโอนชำระค่าหุ้น หมายถึง การจดทะเบียนที่ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้นในบริษัท ได้ขอแบ่งแยกที่ดินของตนและโอนชำระค่าหุ้นให้แก่ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทแล้วแต่กรณี โดยโฉนดที่ดินที่ออกใหม่ออกเป็นชื่อของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท วิธีดำเนินการจดทะเบียนเหมือนกับการจดทะเบียนแบ่งให้หรือแบ่งขาย

สาระสำคัญ

- การโอนชำระค่าหุ้น สิ่งที่นำมาลงหุ้นอาจเป็นเงิน ทรัพย์สินอย่างอื่น หรือแรงงานก็ได้ ยกเว้นกรณีผู้เป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบ จะลงทุนด้วยแรงงานไม่ได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๑๐๒๖, ๑๐๘๓)
- ผู้ถือหุ้นในบริษัท โดยปกติต้องชำระค่าหุ้นด้วยเงิน แต่มีข้อยกเว้นพิเศษในกรณีที่บริษัทออกหุ้นเพื่อแทนคุณแรงงาน หรือแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สิน (ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๑๕, ๑๑๐๘ (๕), ๑๒๒๑)
- การก่อตั้งห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท ได้มีผู้ถือหุ้นนิยมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นการชำระค่าหุ้นซึ่งการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนชำระค่าหุ้น” โดยวิธีการดำเนินการทางทะเบียน และตัวอย่างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) บันทึกข้อตกลงและสารบัญชีจดทะเบียนรายละเอียดปรากฏตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๐๘๐ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓ เรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้น

แนวทางวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนชำระค่าหุ้น

- นาย ข. และนาย ช. ได้จดทะเบียนชำระค่าหุ้นให้แก่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ต่อมาได้มีการเลิกห้างฯ นาย ข. เป็นผู้ชำระบัญชี ประสงค์จะโอนที่ดินคืนแก่เจ้าของเดิม แต่ที่ดินถูกเวนคืนตาม พ.ร.บ. เวณคืนฯ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๑๖ การจดทะเบียนชำระค่าหุ้นภายหลัง พ.ร.บ. เวณคืนฯ มีผลบังคับใช้ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องดำเนินการเพิกถอน
- นาย พ. และผู้เริ่มก่อการคนอื่น ๆ เป็นผู้ออกเงินซื้อที่ดินและในการโอนที่ดินให้แก่บริษัทฯ เป็นการโอนที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้นของนาย พ. และผู้เริ่มก่อการที่ออกเงินซื้อที่ดิน ก็ย่อมถือได้ว่าเป็นการซื้อและโอนชำระค่าหุ้นแทนผู้เริ่มก่อการคนอื่น ๆ ด้วย ชอบที่จะจดทะเบียนประเภท “โอนชำระค่าหุ้น”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๔/๒๕๑๒ นำที่พิพาทมีโฉนดมาลงหุ้น แม้ไม่จดทะเบียนโอนก็ตกเป็นทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนนั้น
๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๗๒/๒๕๒๘ พระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๑๐๒ บัญญัติยกเว้นเฉพาะประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔๑, ๓๔๒ นั้น ย่อมหักกลบลบกันได้กรณีที่ลูกหนี้ถูกพิทักษ์ทรัพย์ตามพระราชบัญญัติล้มละลายฯ ไม่รวมถึงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๘ ซึ่งบัญญัติห้ามเด็ดขาดมิให้ผู้ถือหุ้นหักหนี้กับบริษัท ดังนั้น ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทลูกหนี้ (จำเลย) จึงจะขอหักหนี้ค่าพิมพ์หนังสือที่บริษัทลูกหนี้ (จำเลย) เป็นหนี้อยู่ กับหนี้ค่าหุ้นที่ผู้ร้องค้างชำระบริษัท ลูกหนี้ (จำเลย) ตามพระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๑๐๒ หาได้ไม่
๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๑๕๓/๒๕๓๓ ผู้เป็นหุ้นส่วนนำที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีโฉนดมาลงทุนเข้าหุ้นในห้างหุ้นส่วนจำกัดซึ่งยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด จึงไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคล เพียงแต่ถือว่าเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตกเป็นของห้างหุ้นส่วนจำกัดดังกล่าวตั้งแต่วันที่นำมาลงทุนแล้ว แม้จะไม่ได้จดทะเบียนโอนโฉนดที่ดินพิพาทนั้นก็ตาม ความเกี่ยวพันระหว่างผู้เป็นหุ้นส่วนกับห้าง ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๓๐ นั้น เป็นเรื่องเกี่ยวกับการส่งมอบตัวทรัพย์สิน มิได้เกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์
๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๕๔/๒๕๓๖ การที่ผู้คัดค้านทั้งห้าได้ตกลงนำที่ดินและตึกแถวมาลงหุ้นกันตั้งแต่ห้างหุ้นส่วนจำกัดลูกหนี้ที่ ๑ ยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งลูกหนี้ที่ ๑ ยังไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคลนั้น ถือว่าขณะนั้นลูกหนี้ที่ ๑ เป็นห้างหุ้นส่วนสามัญตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๓๕ แล้ว เมื่อผู้คัดค้านทั้งห้านำที่ดินและตึกแถวมาลงหุ้น กรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวจึงตกเป็นของลูกหนี้ที่ ๑ ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา แม้ผู้คัดค้านทั้งห้าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกหนี้ที่ ๑ เมื่อลูกหนี้ที่ ๑ เป็นนิติบุคคลแล้วก็ตาม ก็ไม่ทำให้ที่ดินและตึกแถวไม่เป็นของลูกหนี้ที่ ๑ ไปได้ ส่วนมาตรา ๑๐๓๐ ที่ว่าความเกี่ยวพันระหว่างผู้เป็นหุ้นส่วนกับห้างหุ้นส่วนในเรื่องส่งมอบ ให้บังคับตาม บทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายนั้น เป็นเรื่องเกี่ยวกับการส่งมอบตัวทรัพย์สินหาได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์ไม่ ดังนั้น ใน

ระหว่าง ผู้คัดค้านทั้งห้ากับลูกหนี้ที่ ๑ ต้องถือว่ากรรมสิทธิ์ที่ดินและตึกแถวได้ตกเป็นของลูกหนี้ที่ ๑ ตั้งแต่เวลาที่นำมาลงหุ้นแล้ว

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๐๖/๒๕๓๖ โจทก์บรรยายฟ้องว่า โจทก์กับ ป. แต่งงานอยู่กินเป็นสามีภรรยาโดยไม่ได้จดทะเบียนสมรส ระหว่างอยู่กินเป็นสามีภรรยาทั้งโจทก์และ ป. ต่างมีทรัพย์สินมาลงหุ้นส่วนกัน โจทก์กับ ป. จึงเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญไม่จดทะเบียน เมื่อ ป. ถึงแก่ความตาย หุ้นส่วนระหว่างโจทก์กับ ป. จึงเลิกกันและขณะที่ ป. ถึงแก่ความตายมีทรัพย์สินของหุ้นส่วนหลายรายการ รวมทั้งบ้านและที่ดินพิพาทด้วย จำเลยให้การเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่า โจทก์ไม่มีทรัพย์สินใดแม้แต่แรงงานมาลงหุ้นกับ ป. ในลักษณะของสัญญาหุ้นส่วน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องโดยอาศัยสัญญาการเข้าเป็นหุ้นส่วนได้ ทรัพย์สินตามฟ้องล้วนเป็นทรัพย์สินที่ ป. มีมาก่อนอยู่กินกับโจทก์ ไม่ใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันระหว่างโจทก์กับ ป. ศาลชั้นต้นจึงกำหนดเป็นประเด็นพิพาทว่าทรัพย์สินพิพาทเป็นหุ้นส่วนระหว่างโจทก์กับ ป. หรือไม่เพียงใด เช่นนี้เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าจำเลยเป็นผู้ออกเงินซื้อบ้านและที่ดินพิพาทให้แก่ ป. บ้านและที่ดินพิพาทไม่ใช่ทรัพย์สินที่ทำมาหาได้ร่วมกันระหว่างโจทก์กับ ป. โจทก์จะยกปัญหาที่ว่าจำเลยซื้อบ้านและที่ดินพิพาทโดยเจตนาให้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างโจทก์กับ ป. ขึ้นอ้างในชั้นฎีกาไม่ได้ เพราะมิใช่ข้อที่ได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๕ วรรคแรก

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๓๐/๒๕๓๘ ตามสัญญาร่วมลงทุนระหว่างโจทก์จำเลยระบุว่า การร่วมลงทุนและการดำเนินกิจการจะขาดทุนหรือกำไร ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะรับผิดชอบร่วมกันคนละครึ่ง และการชำระเงินค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้เป็นไปตามสัญญาร่วมลงทุนฉบับนี้ ซึ่งหมายถึงให้ฝ่ายโจทก์จำเลยชำระคนละครึ่ง แสดงว่าทั้งโจทก์และจำเลยต่างให้สัญญาซึ่งกันและกันว่าต่างฝ่ายจะลงหุ้นโดยชำระเงินค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการฝ่ายละครึ่ง ถือได้ว่าเป็นสัญญาเข้าหุ้นส่วนกัน ซึ่งผู้เป็นหุ้นส่วนทุกคนมีสิ่งหนึ่งสิ่งใดมาลงหุ้นด้วยในห้างหุ้นส่วนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๒๖ แล้ว แม้ฝ่ายหนึ่งจะไม่ส่งเงินหรือทรัพย์สินตามที่ตกลงกันมาลงหุ้น ก็ไม่ทำให้สัญญาเข้าหุ้นส่วนเสียไป สัญญาร่วมลงทุนระหว่างโจทก์จำเลย จึงไม่ขัดต่อมาตรา ๑๐๒๖

๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๗๔๐-๓๗๔๑/๒๕๔๒ โจทก์จำเลยลงหุ้นโดยนำที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างกันมาทำให้ใช้ในกิจการของห้างหุ้นส่วนที่โจทก์จำเลยเข้ากันเป็นห้างหุ้นส่วนนั้น จำเลยกับโจทก์จึงยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๑๓๖๑ วรรคหนึ่ง ที่แต่ละคนสามารถจำหน่ายส่วนของตนหรือจ้างนองหรือก่อให้เกิดภาระติดพันก็ได้ การที่จำเลยจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดินเฉพาะส่วนของตนจึงเป็นการใช้สิทธิตามกฎหมายไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์ ทั้งไม่อาจถือได้ว่าเป็นการชักนำบุคคลอื่นเข้ามาเป็นหุ้นส่วนโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมจากโจทก์ผู้เป็นหุ้นส่วนด้วยกัน การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นการผิดสัญญาหุ้นส่วน

๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๕๕/๒๕๔๔ การส่งใช้เงินค่าหุ้นมาตรา ๑๑๑๕, ๑๑๒๐ และมาตรา ๑๑๒๑ กำหนดให้ต้องส่งใช้เป็นเงินเท่านั้น โดยกรรมการของบริษัทจะเป็นผู้เรียกเก็บเงินค่าหุ้นตามวิธีการบอก

กล่าวล่วงหน้าด้วยจดหมายส่งลงทะเบียนไปรษณีย์ เมื่อบริษัทจำเลยมิได้มีจดหมายส่งลงทะเบียนบอกกล่าวเก็บเงินค่าหุ้นไปยังผู้ร้องหรือผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ และหากจำเลยมีการตกลงขอให้ผู้ร้องชำระค่าหุ้นที่เหลือเป็นวัสดุก่อสร้างแทนการชำระเงินแล้ว ก็จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมตั้งบริษัท ข้อตกลงที่ผู้ร้องอ้างจึงไม่มีผลผูกพันจำเลย ผู้ร้องต้องชำระค่าหุ้นที่ค้างชำระตามที่ปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทจำเลยซึ่งมาตรา ๑๐๒๔ ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นพยานหลักฐานอันถูกต้องตามข้อความที่ได้บันทึกไว้นั้นทุกประการ

ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์เรียกค่าธรรมเนียม จดทะเบียน ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

การจดทะเบียนโอนชำระค่าหุ้น ถือเป็นการขายซึ่งต้องเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ให้ปฏิบัติตามนัยระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยเรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ค่าอากรแสตมป์

บันทึกข้อตกลงในการโอนที่ดินเพื่อชำระค่าหุ้นที่เจ้าพนักงานที่ดินได้รับจดทะเบียนเข้าลักษณะเป็นใบรับ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ในเมื่อนิติกรรมเป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ค่าอากรแสตมป์ที่ชำระเป็นตัวแทนให้คำนวณในอัตราตั้งแต่ ๒๐๐ บาทขึ้นไป ทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท ต่อ ๑ บาท (อัตราร้อยละ ๐.๕๐ ของจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินอย่างใดสูงกว่า) (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่ กค ๐๘๐๔/๑๑๔๑ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๑๓ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๔๐๘๐ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๖๒๗ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๓๔)

ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

การจดทะเบียนชำระค่าหุ้นถือเป็นการขายตามมาตรา ๕๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร และหากเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๕๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ ๓.๐ ของรายรับ (ตามมาตรา ๕๑/๖ (๓) แห่งประมวลรัษฎากร) และคำนวณภาษีเพิ่มอีกร้อยละ ๑๐ ของภาษีธุรกิจเฉพาะ (ตามกฎหมายว่าด้วยรายได้ส่วนท้องถิ่น) รวมเป็นภาษี

ธุรกิจเฉพาะที่ต้องเสียทั้งสิ้นร้อยละ ๓.๓ ของรายรับ (คำนวณจากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน อย่างไรก็ดี สูงกว่า) กรณีที่ได้มีการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเนื่องจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้ว ใบรับ สำหรับจำนวนเงินที่ผู้รับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (๗) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (ทั้งนี้ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ค่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๕๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ และหนังสือกรมสรรพากร ค่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง จัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อ กรมสรรพากร และระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒)
