

การอุทธรณ์ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

การปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับค่าภาษี นอกจากจะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบแบบแผนที่วางไว้ ยังต้องรับผิดชอบในการวินิจฉัยข้อปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้เสียภาษีให้เป็นการถูกต้องและยุติธรรมด้วย ปัญหาบางอย่างที่เกิดขึ้นอาจไม่มีกฎหมายระบุข้อยุติไว้ชัดเจน จึงเป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะต้องใช้ดุลยพินิจในการตรวจพิจารณาชี้ขาด

หากการวินิจฉัยของพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ถูกต้อง ทำให้เกิดปัญหาหรือข้อโต้แย้งเพื่อความ เป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษี ได้มีกฎหมายกำหนดให้สิทธิแก่ผู้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในการยื่นอุทธรณ์ขอ ความยุติธรรมทางกรุงเทพมหานคร หรือทางศาลเพื่อพิจารณาการอุทธรณ์นั้น

๖.๑ สิทธิของผู้รับประเมิน

สิทธิของผู้รับประเมินในการร้องอุทธรณ์เกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดินมีดังต่อไปนี้

๖.๑.๑ สิทธิที่จะขอยกเว้น ขอลดท หรือขอลดภาษี

(๑) การขอยกเว้นค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่พึงจะได้รับยกเว้นค่าภาษีโรงเรือน และที่ดิน ได้กล่าวมาแล้วในบทที่ ๓ เจ้าของโรงเรือนที่ได้รับการยกเว้นค่าภาษีจะต้องกรอกข้อความ ลงในใบคำร้องขอยกเว้นค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ค. ๔) เพื่อยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทุก ๆ ๑

(๒) การขอปลดหรือขอลดภาษี ได้แก่

ก. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ที่ถูกรื้อถอน หรือทำลายโดย ประการอื่น จะได้ลดตลอดเวลาที่อยู่ในสภาพที่ยังใช้ไม่ได้

^๑ มาตรา ๓๓๓, พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕

^๒ มาตรา เรื่องเดียวกัน

ข. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ที่ทำขึ้นระหว่างปี จะไถ่แลกตลอดเวลาที่โรงเรือนนั้น ยังไม่มีสภาพเสร็จสมบูรณ์เข้าอยู่ได้^๓

ก. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งว่างลงหรือชำรุดจำเป็นต้องซ่อมแซมในส่วนสำคัญ จะไถ่แลกภาษีดังตามส่วนที่เสียหายหรือลคให้ทั้งหมดซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจะวินิจฉัย^๔

การขอของปฏิบัติโดยกรอกคำขอลดลงในแบบพิมพ์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประจำเขตจ่ายให้ พร้อมทั้งนำพยานหลักฐานประกอบยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในคราวที่ยื่นแบบแจ้งรายการทรัพย์สิน (ภ.ร.ค. ๒)

๖.๑.๒ สิทธิที่จะคัดค้านการขอยกเว้น ลด หรือขอปลดภาษี

ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่พิจารณาขอยกเว้น ลด หรือ ปลดภาษีโรงเรือนและที่ดินให้เป็นที่น่าพอใจตามคำขอ ผู้รับประเมินมีสิทธิที่จะร้องต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร^๕

สำหรับในกรณีร้องคัดค้านเรื่องโรงเรือน ถูกรื้อถอน ทำลายหรือว่างลง หรือชำรุดต้องซ่อมแซมส่วนที่สำคัญนั้น กฎหมายให้อำนาจแก่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้รับประเมินจะอุทธรณ์ต่อไปได้ เช่นกรณีอื่นไม่ได้^๖

^๓ มาตรา ๑๒, พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕.

^๔ มาตรา ๔๑, เรื่องเดียวกัน

^๕ มาตรา ๓๔, เรื่องเดียวกัน

^๖ มาตรา ๔๑, เรื่องเดียวกัน

๖.๑.๓ สิทธิที่จะอุทธรณ์การประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้าผู้รับประเมินไม่พอใจในการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็มีสิทธิที่จะอุทธรณ์ได้ ทั้งทางกรุงเทพมหานคร และนำคดีขึ้นสู่ศาล^๗ ตามเงื่อนไขที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ ขบวนการร้องอุทธรณ์จะได้ออกมาละเอียดในตอนที่ต่อไป

๖.๑.๔ สิทธิตั้งตัวแทนทำการติดต่อกับพนักงานเจ้าหน้าที่

หากกฎหมายมิได้บังคับให้ผู้รับประเมินต้องทำการด้วยตนเองโดยเฉพาะแล้ว ผู้รับประเมินก็มีสิทธิที่จะตั้งตัวแทนให้ติดต่อกับพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ การตั้งตัวแทนนี้กฎหมายยังบังคับให้ทำเป็นลายลักษณ์อักษร ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๖.๒ การร้องอุทธรณ์

เมื่อผู้รับประเมินไม่พอใจในการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ จะมีสิทธิอุทธรณ์ได้ ๒ ทาง คือ การร้องอุทธรณ์ทางกรุงเทพมหานคร และการร้องอุทธรณ์ทางศาล

๖.๒.๑ การร้องอุทธรณ์ทางกรุงเทพมหานคร

(๑) บุคคลที่เป็นผู้ยื่นคำร้องอุทธรณ์คำภาษี บุคคลที่จะยื่นคำร้องอุทธรณ์การประเมินคำภาษีต่อกรุงเทพมหานครได้นั้น จะต้องเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล หรือเป็นผู้ที่กฎหมายระบุให้เป็นผู้ทำการแทนได้

(๒) วิธีการยื่นคำร้องอุทธรณ์ภาษีโรงเรือนและที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินภาษีเสร็จแล้วจะส่งใบแจ้งความการประเมินการรายปีและคำภาษีโรงเรือนและที่ดินให้ผู้รับประเมิน ซึ่งมีหน้าที่ชำระภาษี กรณีที่ผู้รับประเมินไม่พอใจในการประเมินก็อาจยื่นคำร้องอุทธรณ์โดยตรงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ประจำเขตซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันได้รับใบแจ้งความการประเมิน

^๗ มาตรา ๓๑, พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕

^๘ มาตรา ๓๓๑, เรื่องเดียวกัน

การรายปีและภาษาโรงเรียนและที่ดิน

การขอใบคำร้องให้พิจารณาการประเมิน (ภ.ร.ค. ๕) นี้ ขอได้จากพนักงานเจ้าหน้าที่ประจำเขตนั้น ๆ เพื่อนำมากรอรายการต่าง ๆ อย่างละเอียด นอกจากนี้หากมีพยานหลักฐานหรือเอกสารใดที่จะสนับสนุนให้แนบติดใบคำร้องนี้ด้วย

พนักงานเจ้าหน้าที่ประจำ เขตมีหน้าที่ทำการจ่ายและรับใบคำร้องให้พิจารณาการประเมิน (ภ.ร.ค. ๕) ซึ่งผู้รับประเมินต้องการจะอุทธรณ์ข้อลบก้อนในเรื่องการรายปีหรือภาษา เมื่อผู้รับประเมินยื่นคำร้องอุทธรณ์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำบัญชีรับใบปรากฏนามผู้ยื่น วัน เดือน ปี มีเอกสารใดยื่นมาด้วยกับต้องลง เลขที่ที่ได้รับไว้ข้างบนแนบนั้นด้วยทุก ๆ ฉบับ เลขรับให้ตั้งต้นด้วยเลข ๑ และต่อไปจนถึงที่สุด ในการรับแนบบัตรคำร้องอุทธรณ์ประจำพุทธศักราชหนึ่ง ๆ และจะต้องคอยระวัง เมื่อผู้รับประเมินยื่นจะต้องตรวจดูเสียก่อนว่า ที่ผู้ร่อนนำมายื่นทำถูกต้องหรือไม่ เช่น ได้ลงนามหรือวัน เดือน ปี หรือจำนวนเงินตรงกับแบบแจ้งรายการทรัพย์สิน (ภ.ร.ค. ๒) หรือไม่ เป็นต้น เมื่อสิ่งใดขาดตกบกพร่องก็แนะนำให้จัดการ เขียนให้ครบถ้วน แล้วสอบสวนข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมาย และตรวจสอบเทียบเคียงแสดงหลักการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยความเห็นส่งไปยังผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เพื่อจัดการต่อไป^{๑๐}

(๓) ลักษณะคำร้อง คำร้องให้พิจารณาการประเมินภาษาโรงเรียนและที่ดิน (ภ.ร.ค. ๕) ที่ผู้รับประเมินยื่นเสนอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีลักษณะดังต่อไปนี้

- ก. ขยกเว้นภาษา ตามมาตรา (๑) หรือ (๒) หรือ (๔) หรือ (๕)
- ข. ขยกเว้น ตามมาตรา ๓ ฐานเป็นโรงเรียนอยู่เอง
- ค. ขยกเว้นภาษา ตามมาตรา ๓ ฐานเป็นโรงเรียนใหญ่แทนอยู่เฝ้ารักษา
- ง. ขลดการรายปี ตามมาตรา ๑๑ หรือ ๑๒ หรือ ๑๓

มาตรา ๒๖, พระราชบัญญัติภาษาโรงเรียนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕

^{๑๐} จากระเบียบภาษาโรงเรียนและที่ดินบางประการ กองผลประโยชน์ เทศบาลนครกรุงเทพ ฉบับลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๔๘๓.

- จ. ขอลดการรายปีเป็นเพราะพนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินผิดหรือสูงไป
 ฉ. ขอลดการรายปี ตามมาตรา ๔๑
 ช. ขอลดค่าภาษี ตามมาตรา ๔๑
 ซ. ขอลดค่าภาษีเพราะเหตุที่พนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณภาษีผิด
 ญ. ขอลดการรายปี หรือค่าภาษี หรือขอปลดค่าภาษีหรือเพราะเหตุอื่น ๆ นอก

จากระบุในข้อ (จ) - (ซ)

รายละเอียดจะกล่าวในตอนการพิจารณาการลดการรายปีและค่าภาษีต่อไป

(๔) การพิจารณาคำร้องอุทธรณ์ภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะส่งใบคำร้องขอให้พิจารณาการประเมิน (ภ.ร.ค. ๕) ของผู้รับประเมินให้ดูว่าราชการกรุงเทพมหานคร พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำคำชี้แจงถึงหลักการทำการประเมินและคำนวณค่าภาษีโดยละเอียด^{๑๑} ซึ่งทางกรุงเทพมหานครยึดถือแนวระเบียบและหลักปฏิบัติที่กรมสรรพากรได้วางไว้แต่เดิมดังนี้

ก. ค่าเช่าที่ตกลงเรียกเก็บนั้นเมื่ออยู่หรือไม่ ถ้ามีเป็นจำนวนเท่าใด (ค่าเช่าตามสัญญา หรือตามข้อตกลง)

ข. ค่าเช่าที่ตกลงเรียกเก็บนั้น เป็นจำนวนอันสมควรแล้วหรือไม่

ค. ที่เห็นว่าค่าเช่าที่ตกลงเรียกเก็บนั้น เป็นจำนวนสมควรหรือไม่สมควร

เพราะเหตุใด

ง. พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าจำนวนค่าเช่าที่สมควรให้เช่าในปีหนึ่ง ๆ นั้นเท่าใด และที่เห็นสมควรนั้นเพราะเหตุใด

เมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้รับใบคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ พร้อมทั้งพยานหลักฐานหรือเอกสารของผู้รับประเมิน คำชี้แจงการประเมินประกอบคำร้องอุทธรณ์

^{๑๑} หนังสือสรรพากรที่ ๓๔๓๓/๒๕ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ เรื่อง ภาษีโรงเรือนและที่ดินระเบียบการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงประกอบคำร้องอุทธรณ์

ของผู้รับประเมิน จะส่งให้สำนักการคลัง หัวหน้าแผนภาษีโรง เรือนและบำรุงท้องที่และหัวหน้ากอง รายได้จะทำการพิจารณาเสนอความเห็น แล้วส่งเรื่องราวทั้งหมดให้แผนกพิจารณาอุทธรณ์และคำร้อง กองกฎหมายและคดีเพื่อพิจารณาว่าคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินยื่นภายในกำหนด ๑๕ วัน หรือ เกินกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันที่ผู้รับประเมินได้รับใบแจ้งรายการประเมินค่ารายปี และค่าภาษีโรง เรือน และที่ดิน (ภ.ร.ค. ๘) แล้วจึงนำเรื่องเข้าสู่ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาคำร้องขอให้พิจารณาการ ประเมินภาษีโรง เรือนและที่ดินรายใหม่

ก. การพิจารณาคำร้องที่ยื่นภายในกำหนดเวลา ถ้าหัวหน้าแผนกพิจารณาอุทธรณ์ และคำร้องได้ตรวจสอบหลักฐาน เอกสาร ที่กองรายได้ สำนักการคลังส่งให้พิจารณาแล้ว และ เห็น ว่าคำร้องอุทธรณ์รายไค้ยื่นภายในกำหนด ก็ตรวจสอบรายละเอียดคำร้องอุทธรณ์นั้นว่าเข้าลักษณะ โดด้งกล่าวในลักษณะคำร้องอุทธรณ์ ข้างต้น

ขบวนการในการพิจารณา นอกเหนือจากการตรวจสอบรายละเอียดรวมทั้งการ พิจารณาลักษณะต่าง ๆ ของใบคำร้องให้พิจารณาการประเมิน (ภ.ร.ค.๘) และบันทึกคำชี้แจง การประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว หัวหน้าแผนกอุทธรณ์และคำร้องจะต้องพิจารณาถึง เหตุแห่ง การยกขึ้นร้องขอนั้นว่าเพราะเหตุใด เป็นต้นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินค่ารายปีสูงกว่าค่าเช่าที่ เก็บได้จริง หรือเพราะเหตุอื่น ๆ รวมทั้งข้อกฎหมายว่าควรอนุญาตหรือไม่ เพราะเหตุใด แล้วกรอก ข้อความและเหตุผลลงในแบบตรวจสอบคำร้องของเจ้าพนักงานแบบ ๑ รวมทั้งบันทึกเรื่องราวคำร้อง ขอให้พิจารณาการประเมิน เสนอต่อผู้อำนวยการกรุงเทพมหานคร เพื่อชี้ขาด ก่อนที่จะตัดสินชี้ขาดคำร้อง อุทธรณ์ภาษีโรง เรือนและที่ดิน หากมีข้อสงสัยผู้ว่าราชการ กรุงเทพมหานครมีอำนาจออกหมายเรียกผู้ ร้องมาชี้แจง แต่ต้องให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๐ วัน^{๑๒}

^{๑๒} มาตรา ๒๘, พระราชบัญญัติภาษีโรง เรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕.

ผู้ร้องผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร หรือไม่ยอมให้ซักถามหรือไม่ตอบคำถาม หรือไม่นำพยานหลักฐานมาสนับสนุนคำร้องของตนเมื่อเรียกให้มา ผู้นั้นหมดสิทธิที่จะต้องขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ และให้ถือว่าจำนวนเงินที่ประเมินไว้เป็นจำนวนเด็ดขาด แต่ทั้งนี้ไม่ได้เป็นการปลดเปลื้องผู้ร้องให้พ้นจากความรับผิดชอบในการแจ้งความเท็จโดยเจตนา หรือโดยที่รู้อยู่แล้วว่าเป็นความเท็จ^{๑๓} เมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เขียนคำสั่งขาดลงในใบแจ้งคำร้องอุทธรณ์ภายในโรงเรือน หัวหน้าแผนกพิจารณาอุทธรณ์และคำร้องจะกรอกข้อความลงในใบแจ้งคำขาด ตามมาตรา ๓๐ (ภ.ร.ค. ๑๑) เสนอต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครลงนาม แล้วส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่เขตนั้น ๆ ให้ส่งไปยังผู้ร้องอุทธรณ์ หากมีการลบกจำนวนเงินที่ประเมินไว้เป็นจำนวนเงินเท่าใด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแก้ไขบัญชีการประเมินตามคำสั่งขาดนั้น^{๑๔}

การพิจารณาลดค่ารายปีและค่าภาษี

การลดค่ารายปี การลดหย่อนค่ารายปีจะกระทำได้ แต่ตามที่พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินได้กำหนดไว้ตามมาตรา ๑๑, ๑๒ และ ๑๓ นอกจากนั้นแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจลดหย่อนค่ารายปี การลดค่ารายปีกระทำได้ ๓ กรณี คือ

(๑) ตามความในมาตรา ๑๑ การลดค่ารายปีตามบทบัญญัติมาตรานี้ ถ้าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นถูกรื้อถอนหรือทำลายโดยประการอื่นใดก็ตาม ให้ลดหย่อนค่ารายปีของทรัพย์สินตามส่วนที่ถูกทำลายตลอดเวลาที่ยังไม่ได้ทำขึ้น แต่ในเวลานั้นโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ต้อง เป็นที่ซึ่งยังใช้ไม่ได้หรือพักอีกนัยหนึ่งยังทำประโยชน์ให้แก่เจ้าของไม่ได้ ในกรณีนี้ถ้าไม่มีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นในที่คั้นนั้น ให้กำหนดค่ารายปีและเงินภาษีดังกล่าวข้างต้น ตามบทบัญญัติในภาค ๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินนี้ ก็ถือเป็นที่คั้นซึ่งมีได้ใช้ต่อเนื่องกับ

^{๑๓} มาตรา ๒๘, เรื่องเดียวกัน

^{๑๔} มาตรา ๓๐, เรื่องเดียวกัน

โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เสียภายในอัตราร้อยละ ๓ แห่งการรายปีนั้น ๆ

นั่นคือ โรงเรียนที่ได้รับความเสียหายจากเหตุต่าง ๆ เช่น เจ้าของโรงเรียน รื้อถอนทั้งหมด หรือถูกไฟไหม้โดยใช่เป็นที่อยู่อาศัยไม่ได้ จึงต้องลดการรายปีจากที่เจ้าของทรัพย์สิน แจ้งไว้ แต่ทั้งนี้มิได้หมายความว่าถึงโรงเรียนที่เจ้าของกำลังซ่อมแซม และในขณะที่ซ่อมแซมก็มิใช่เป็นที่อยู่อาศัยได้ตามปกติไม่กระทบกระเทือนต่อเงินค่าเช่า นอกจากนี้ยังมีข้อที่น่าสังเกตอีกว่า อาคารแห่งใดที่มีเรือนอยู่ ๒ หลัง หลังหนึ่งถูกไฟไหม้หมด อีกหลังหนึ่งยังให้อยู่อาศัยก็ยังคงต้องเสียภาษีเท่าเดิม แต่หลังที่ถูกไฟไหม้ไม่ต้องเสียค่าภาษีโรงเรียนและที่ดิน

(๒) ตามความในมาตรา ๑๒ โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งสร้างขึ้นในระหว่างปีนั้น ให้เอาเวลาที่โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ นั้นได้มีขึ้นและสำเร็จจนควรเข้าอยู่อาศัยแล้วเท่านั้นมาเป็นเกณฑ์คำนวณการรายปี ฉะนั้นโรงเรียนที่ปลูกสร้างขึ้นระหว่างปีภาษีซึ่งอาจจะเสร็จในระหว่างปี ในเดือนใดเดือนหนึ่งก็ได้ ในการกำหนดการรายปีคำนวณเฉพาะเวลาที่สร้างเสร็จ และเข้าอยู่อาศัยได้ ข้อที่น่าสังเกตประการหนึ่งก็คือคำว่า "ควร เข้าอยู่อาศัย" เป็นปัญหาข้อเท็จจริงซึ่งจะต้องทำการพิจารณาเป็นเรื่อง ๆ ไป เช่น โรงเรียนแห่งหนึ่งปลูกสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ให้ทำสื่อก็ถือว่าสมควร เข้าอยู่อาศัยแล้ว หากเพิ่งเริ่มวางเสา มุงหลังคา ปูพื้นแต่ยังไม่มีข้างฝา ถือว่ายังไม่สมควร เข้าอยู่อาศัย

(๓) ตามความในมาตรา ๑๓ เจ้าของโรงเรียนที่คิดตั้งส่วนควบที่สำคัญมีลักษณะเป็นเครื่องจักรไก เครื่องกระทำหรือเครื่องกำเนิดสินค้าให้ลดการรายปีลงเหลือ ๑ ใน ๓ ของการรายปีของทรัพย์สินนั้นรวมทั้งส่วนควบดังกล่าวด้วย การลดการรายปีตามมาตรานี้มุ่งหมายเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมใหญ่ที่ใช้เครื่องจักรราคาสูง เช่น โรงสี โรงเลื่อย โรงทำไฟฟ้า และฟาร์มสังเกตว่าจะมีการลดแต่เฉพาะ เมื่อเจ้าของโรงเรียนเป็นเจ้าของเครื่องจักรด้วย เช่น การราย

การรายปีของโรงสีแห่งหนึ่งเป็น ๑๒,๖๐๐ บาท

ลดลงสองในสามส่วนคงเหลือ ๔,๒๐๐ บาท

คิดค่าภาษีร้อยละสิบสองครึ่ง เป็นค่าภาษี ๕๒๕ บาท

๘๘

สำหรับการพิจารณารายปีตามมาตรา ๑๑, ๑๒ และ ๑๓ พนักงานเจ้าหน้าที่
ที่ต้องถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดว่าการขอลดการรายปีนั้น เป็นหน้าที่ของผู้รับประเมินขอลดมาเอง และใน
การพิจารณาจะต้องประกอบด้วยหลักฐานและข้อเท็จจริงจึงจะลดให้

การลดค่าภาษี การลดเงินค่าภาษีจะกระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติ
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ มาตรา ๔๑ ความว่า "ถ้าผู้รับประเมินยื่นคำร้องและ
ปรากฏว่าผู้รับประเมินได้เสียหาย เพราะทรัพย์สินว่างลงหรือทรัพย์สินชำรุด จึงจำเป็นต้องซ่อมแซม
ในส่วนที่สำคัญ ทานว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะลดค่าภาษีลงตามส่วนที่เสียหายหรือปลดค่าภาษีทั้งหมดก็ได้"
เมื่อผู้รับประเมินไต่ถามขอลดค่าภาษี และได้แสดงหลักฐานเป็นที่ควร เชื่อถือได้แล้ว
ก็ให้พิจารณาการลดค่าภาษีดังต่อไปนี้

(๑) โรงเรือนมีไซสำหรับให้เขาแม่จะว่างลงก็ดี หรือต้องซ่อมแซมในส่วน
สำคัญก็ดี ไม่ลดค่าภาษีให้เลยเป็นอันขาด

(๒) โรงเรือนซึ่งสำหรับให้เขา ถ้าวางลงหรือต้องซ่อมแซมในส่วนที่สำคัญ
ใหม่ปฏิบัติดังนี้

ก. ลดค่าภาษีให้ตามเวลาที่ว่างหรือต้องซ่อมแซม เช่น ว่าง ๒ เดือน
หรือต้องทำการซ่อมแซมอยู่ ๒ เดือน (ระหว่างการซ่อมแซมไม่มีคนอยู่) ก็ลดค่าภาษีสองเดือนหนึ่ง แต่ใน
การลดค่าภาษีนั้นต้องตรวจดูด้วยว่า จำนวนเงินค่าเช่าที่เจ้าของเรียกเก็บจริง ๆ ในเวลาที่ให้เขานั้น
ยังต่ำกว่าการรายปีเท่าใด เงินค่าภาษีที่จะลดนั้นต้องไม่เกินจำนวนที่ค่าเช่ายังต่ำกว่าการรายปีอยู่

ข. ถ้าในระหว่างเวลาที่ให้เขานั้น เจ้าของได้เรียกเก็บค่าเช่า
เป็นจำนวนเงินสูงกว่าการรายปีก็ไม่ลดค่าภาษี

ค. เวลาที่จะลดค่าภาษีนับให้นับแต่จำนวนเต็ม เศษของเดือนนับตั้ง ๑๕

ช: การพิจารณาคำร้องที่ยื่นเกินกำหนดเวลา กรณีที่ผู้รับประเมินยื่นคำร้องอุทธรณ์
 ขอให้พิจารณาการประเมินใหม่เกินกว่ากำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันที่ผู้รับประเมินได้รับใบแจ้งรายการการ
 ประเมินค่ารายปีและค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน กรุงเทพมหานคร ให้องค์กรเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตาม
 ระเบียบของกรมสรรพากรดังนี้คือ

ที่ ๘๗๖/๘๒๐๐

กรมสรรพากร

วันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

แจ้งความมายัง ข้าหลวงตรวจการสรรพากรภาค ๑

ควยมีผู้รับประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินมาร้องต่อกรมสรรพากรว่าอำเภอไม่รับแบบ
 ภ.ร.ค. ๕ คำอุทธรณ์ขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ โดยอ้างว่าได้ยื่นเกินกำหนดเวลา ๑๕ วัน
 ตามมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน ทมคสิทธิที่จะรับการพิจารณา

ขอให้ท่านสั่งกำชับเจ้าหน้าที่ทางอำเภอว่า เมื่อมีผู้มายื่นแบบ ภ.ร.ค. ๕ คำอุทธรณ์ขอ
 ให้พิจารณาการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินใหม่แล้ว อำเภอต้องรับเพื่อส่งต่อไปยังอธิบดีกรม
 สรรพากร เสมอไป โดยมีกำหนดว่าจะยื่นภายในกำหนดเวลาหรือไม่

การที่จะรับพิจารณาอุทธรณ์หรือว่าจะยกอุทธรณ์ เพราะทมคสิทธินั้น ตามมาตรา ๒๗ เป็น
 อำนาจของอธิบดีกรมสรรพากรแต่ผู้เดียว

หม่อมเจ้าวิวัฒนไชย

อธิบดีกรมสรรพากร

นั่นคือ ปัจจุบันนี้ การจะรับพิจารณาอุทธรณ์หรือว่ายกอุทธรณ์เพราะเหตุผลที่นั้นเป็นอำนาจของวุฒิสภาข้าราชการกรุงเทพมหานคร ถึงแม้ผู้รับประเมินจะยื่นใบคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินเกินกำหนด ๑๕ วันก็ตาม พนักงานเจ้าหน้าที่ประจำเขตจะต้องรับไว้และดำเนินการต่อไป เช่นเดียวกับการรับคำร้องอุทธรณ์นั้นภายในกำหนด

เมื่อใบคำร้องขอให้พิจารณาการประเมิน (ภ.ร.ค. ๕) ของผู้รับประเมินรายใดดำเนินการมาตามชั้นจนถึงแผนกพิจารณาอุทธรณ์และคำร้อง และพิจารณาเห็นว่าใบคำร้องนั้นยื่นเกินกำหนด ๑๕ วัน ถ้าไม่จำเป็นจะต้องพิจารณาเหตุผลอื่น ๆ หัวหน้าแผนกพิจารณาอุทธรณ์และคำร้องก็จะทำความเข้าใจกรอกข้อความลงในบันทึกเรื่องคำร้องทุกข่ามิโรง เรือนและที่กินลงในใบตรวจสอบคำร้องแบบ ๒ หลังจากนั้นก็จะนำไปเข้าที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณา การประเมินลงมติชี้ขาดไม่รับพิจารณาเพราะผู้รับประเมินร้องอุทธรณ์เกินกว่ากำหนด แล้วหัวหน้าแผนกพิจารณาอุทธรณ์และคำร้องก็จะกรอกรายการในแบบแจ้งความว่าหมดสิทธิตามมาตรา ๒๗, ๒๘ (ภ.ร.ค. ๑๐) เสนอผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครลงนาม ต่อจากนั้นจึงส่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประจำเขตซึ่ง เสนอเรื่องราวส่งมา นำส่งให้แก่ผู้รับประเมินซึ่งยื่นคำร้องอุทธรณ์ไว้ต่อไป

ตัวอย่างการพิจารณาการร้องอุทธรณ์ต่างกรุงเทพมหานคร^{๑๖}

นายสนั่น นาคศัพท์ ยื่นคำร้องฉบับลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๑๗ ได้ยื่นภายในกำหนดแห่ง มาตรา ๒๖ เพื่อขอลดค่ารายปีประจำปีภาษี ๒๕๑๖ เพราะเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินผิดหรือสูงไป

เหตุที่ยกขึ้นร้องขอนั้นคือ ผู้รับประเมินร้องว่าทรัพย์สินของผู้รับประเมินคือโรงเรือนตึกแถว ๔ ชั้น ห้องเลขที่ ๑๒๓๑ - ๑๒๔๔ และห้องเลขที่ ๑ - ๕ รวม ๒๐ คูหา ตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

^{๑๖} จากแผนกพิจารณาอุทธรณ์และคำร้อง กรุงเทพมหานคร

อุโมงค์

โรงเรียนอุทธรณ์เลขที่ 1231-1259 และเลขที่ 1-9 รวม 20 ห้อง

โรงเรียนน้ำเทียบ เลขที่ 1101

ซอยอารี ถนนพหลโยธิน

ซอยอารี 1



ถนนพหลโยธิน

ไปสะพานควาย

ศูนย์วิทยุตำรวจ

ภาพประกอบที่ 6

แผนที่สังเขป อุทธรณ์ภาษีโรงเรียนและที่ดินปี 2517 รายสนั้น นกาศรัว

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ประเมินค่ารายปีห้องละ ๘,๖๐๐ บาท ค่าภาษีห้องละ ๑,๒๐๐ บาท ผู้รับประเมินพอใจให้ประเมินค่ารายปีห้องละ ๒,๘๐๐ บาท ค่าภาษีห้องละ ๓๐๐ บาท โดยอ้างเหตุผลว่าเก็บค่าเช่าจริงห้องละ ๒๐๐ บาทต่อเดือน

พนักงานเจ้าหน้าที่ขอแจ้งเหตุผลในการประเมินดังนี้คือ.-

โรงเรียนดังกล่าวข้างต้นเป็นอาคาร ๔ ชั้น กว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๑๒ เมตร ปลูกสร้างใหม่ ตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร จำนวน ๒๐ คูหา อยู่ในทำเลการค้าที่เจริญมาก พนักงานเจ้าหน้าที่ได้กำหนดค่ารายปี ๘,๖๐๐ บาท ค่าภาษี ๑,๒๐๐ บาท ต่อ ๑ ห้อง โดยพิจารณาเห็นว่า โรงเรียนเลขที่ ๑๑๑๑ ตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เป็นอาคาร ๓ ชั้นครึ่งขนาดกว้าง ๔ เมตร ยาว ๑๒ เมตร ซึ่งไม่อยู่ในทำเลการค้ายังให้เขาได้เดือนละ ๑,๐๐๐ บาท พนักงานเจ้าหน้าที่ได้กำหนดค่ารายปี ปีละ ๑๒,๐๐๐ บาท ค่าภาษี ๑,๕๐๐ บาท ซึ่งเป็นโรงเรียนของนายสนั่น หลิวรุ่งเรือง จะเห็นว่าจำนวนชั้นน้อยกว่าและปลูกสร้างมานานหลายปีแล้ว ยังให้เขาได้สูงกว่าทั้ง ๆ ที่ไม่อยู่ในทำเลการค้า ฉะนั้นควรยกคำร้อง

ความเห็นของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง .-

หัวหน้าแผนกภาษีโรงเรียนและภาษีบำรุงท้องที่ และหัวหน้ากองรายได้เห็นด้วยกับการประเมินภาษีโรงเรียนและที่ดินรายนของพนักงานเจ้าหน้าที่

หัวหน้าแผนกพิจารณาอุทธรณ์และคำร้อง (ผู้ตรวจสอบคำร้องฯ) ได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานและได้ไปตรวจสภาพโรงเรียนของผู้รับประเมินและโรงเรียนนำเทียบแล้ว เห็นด้วยกับการประเมินภาษีโรงเรียนและที่ดินรายนของพนักงานเจ้าหน้าที่

มติที่ประชุมและผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจึงชี้ขาดให้ยกคำร้องรายน

๖.๒.๒ การร้องอุทธรณ์ทางศาล

เมื่อผู้รับประเมินไม่พอใจในการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ และได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์

เพื่อขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ หากผู้รับประเมินยังไม่พอใจคำชี้ขาดของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ก็มีสิทธิที่จะนำคดีขึ้นสู่ศาล เพื่อแสดงให้เห็นว่าการประเมินไม่ถูกต้อง^{๑๗}

(๑) เงื่อนไขในการร้องอุทธรณ์ ในการร้องอุทธรณ์ทางศาลของผู้รับประเมิน มีเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

ก. ผู้รับประเมินจะต้องร้องอุทธรณ์ต่อกรุงเทพมหานครก่อน จึงจะมาฟ้องศาล เพื่อให้ศาลพิจารณาการประเมินได้

ข. ผู้รับประเมินที่ไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร หรือผู้แทน หรือไม่ยอมมาให้หลักฐาน หรือไม่ตอบคำถาม หรือไม่นำพยานหลักฐานมาสนับสนุนคำร้องของตนเมื่อเรียกให้นำมา^{๑๘} ห้ามไม่ให้คดีไปฟ้องศาล เว้นแต่ในปัญหาข้อกฎหมายซึ่งอ้างว่าเป็นเหตุหมกมิดสิทธินั้น

ค. เมื่อได้รับคำชี้ขาดจากกรุงเทพมหานคร คือได้รับ ภ.ร.ค. ๑๑ แล้ว ต้องนำคดีขึ้นฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนด ๓๐ วัน มิฉะนั้นจะถือว่าหมกมิดสิทธิ^{๑๙}

ง. ก่อนที่จะนำคดีขึ้นฟ้องร้องต่อศาล ผู้รับประเมินจะต้องชำระค่าภาษีที่ดินที่กำหนดให้เสร็จสิ้นเสียก่อน ศาลจึงจะประทับฟ้องตามกฎหมายได้^{๒๐}

(๒) การพิจารณาคดีในศาล

ศาลแพ่ง เมื่อโจทก์ยื่นฟ้องต่อศาลในกรณีที่พอใจคำตัดสินของผู้ว่าราชการ

^{๑๗} มาตรา ๓๑, เรื่องเดียวกัน

^{๑๘} มาตรา ๒๘, เรื่องเดียวกัน

^{๑๙} มาตรา ๓๑, เรื่องเดียวกัน

^{๒๐} มาตรา ๓๘, เรื่องเดียวกัน

กรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับการขอลงการรายปีและคำภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้ว ศาลจะส่งหมายเรียกคดีแพ่งสำนวนรวมทั้งสำเนาคำฟ้องและเอกสารมายังกรุงเทพมหานครโดยระบุให้ทำคำให้การแก่คดียื่นต่อศาลภายใน ๘ วัน แต่หากโจทก์บอกหมายไว้ต้องยื่นคำให้การภายใน ๒๓ วัน

ในกรณีที่ผู้รับประเมินเป็นโจทก์ฟ้องกรุงเทพมหานครในฐานะจำเลยเกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้น กองกฎหมายและคดี แผนกอุทธรณ์และคำร้องจะทำหนังสือเสนอต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เพื่อลงนามอนุมัติให้แต่งตั้งลงในใบแต่งตั้งนายความ เพื่อจะได้ดำเนินการกระบวนพิจารณาต่อไปตามกฎหมาย หลังจากที่ได้แต่งตั้งแล้ว ส่วนมากนายทางฝ่ายกรุงเทพมหานครจะต้องยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลขยายเวลายื่นคำให้การของจำเลยต่อไปอีก เพราะจำเลยไม่สามารถจะยื่นคำให้การได้ทันกำหนด ประกอบกับจำเลยเป็นนิติบุคคลคือเป็นทบวงการเมืองของรัฐซึ่งหยุดปฏิบัติราชการตามที่ทางราชการกำหนดด้วย จึงไม่สามารถเรียกเอกสารต่าง ๆ จากหน่วยงานที่รับผิดชอบมาประกอบการพิจารณาให้ทันภายในกำหนดได้ ซึ่งส่วนใหญ่ศาลจะอนุมัติ เมื่อจำเลยส่งคำให้การต่อศาลแล้ว ศาลจะนัดฟ้องหรือนัดชี้สองสถาน ประเด็นหน้าที่นำสืบโดยกำหนดให้ใครเป็นผู้ถูกนัดหรือนัดชี้ก่อนหน้าหรือทีหลัง ทั้งสองฝ่ายจะต้องยื่นบัญชีพยาน ก่อนวันนัดสืบพยานครั้งแรกไม่น้อยกว่า ๓ วัน หลังจากยื่นบัญชีพยานและอ้างเอกสารแล้วจะนัดสืบพยาน เมื่อสืบพยานเสร็จสิ้นแล้วผู้พิพากษาจะประชุมปรึกษาและพิจารณาคดี ฝ่ายใดเป็นผู้แพ้จะต้องใช้คาฤชาธรรมเนียมและกำหนดความแทนอีกฝ่ายหนึ่งด้วย

ศาลอุทธรณ์ หากฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่พอใจในคำพิพากษาของศาลแพ่งและคดีนั้นตามกฎหมายมีสิทธิที่จะอุทธรณ์ได้

ศาลฎีกา หากฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดยังไม่พอใจคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์อีกก็จะยื่นฟ้องต่อศาลฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ได้ การคัดค้านของศาลฎีกานี้ถือว่าเป็นชั้นสุดท้ายแห่งการคัดค้านคดี

ตัวอย่าง คดีที่ผู้รับประเมินนำขึ้นฟ้องร้องต่อศาล^{๒๑}

คำพิพากษา

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ที่ ๑๐๘/๒๕๑๓

ศาลฎีกา

วันที่ ๓๑ เดือน มกราคม พุทธศักราช ๒๕๑๓

ความแพ่ง

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด โดย นายบุญชู โรจนเสถียร กรรมการ โจทก์
ระหว่าง

เทศบาลนครกรุงเทพ โดย ร้อยโทถวิล ระวังภัย นายกเทศมนตรี จำเลย
เรื่อง
ภาษีอากร เรียกทรัพย์สิน

โจทก์ฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ลงวันที่ ๑๒ เดือนกรกฎาคม ๒๕๑๕

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นบริษัทจำกัด ประกอบกิจการธนาคารจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด สาขาสะพานขาว ซึ่งตั้งอยู่ที่ ๒๒๔/๔ - ๖ ถนนหลานหลวง ตำบลมหานาค
อำเภอป้อมปราบฯ จังหวัดพระนคร เป็นสาขาของโจทก์ จำเลยเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย และเป็น
เจ้าหน้าที่ประเมิน รั้งอุทธรณ์ ตลอดจนปรับและชำระในเรื่องภาษีโรงเรือนและที่ดินในเขตเทศบาล
นครกรุงเทพ เมื่อวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๑๓ โจทก์ได้รับใบแจ้งรายการประเมิน ภ.ร.ค. ๔ ลง
วันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๑๓ จากนายอุดม ชัยศิริ พนักงานเก็บภาษีแขวงป้อมปราบฯ ของจำเลยว่า
อาคารตึกสามชั้นเลขที่ ๒๒๔/๔ - ๖ ถนนหลานหลวง ตำบลมหานาค ซึ่งใช้เป็นที่ทำการของโจทก์
สาขาสะพานขาว พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินค่ารายปี ๒๐,๐๐๐ บาท และให้เสียภาษีโรงเรือน
และที่ดินปี พ.ศ. ๒๕๑๓ เป็นเงิน ๙,๕๐๐ บาท ให้โจทก์นำเงินดังกล่าวไปชำระต่อสำนักงาน

^{๒๑} เนติบัณฑิตสภา, "คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๙๕/๒๕๑๔," คำพิพากษาศาลฎีกา ตอนที่ ๓, (พระนคร, ๒๕๑๔),
หน้า ๑๔๕๒.



เทศบาลนครกรุงเทพ ภายใน ๕๐ วัน โจทก์เห็นว่า การแจ้งประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ของ
จำเลยดังกล่าวไม่ถูกต้องและไม่ชอบ จึงได้ยื่นคำร้องอุทธรณ์ต่อนายกเทศมนตรีเทศบาลนครกรุงเทพ
ให้พิจารณาการประเมินนั้นใหม่ กรณีวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๑๔ โจทก์ได้รับใบแจ้งค่าชี้แจง ชี้แจงว่า
ขณะเทศมนตรีชี้ขาดให้ยกอุทธรณ์ เพราะเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ประเมินไปในอัตราสมควรแล้ว
โจทก์ไม่เห็นด้วยกับการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ เก็บภาษีแขวงป้อมปราบและค่าชี้ขาดของคณะ
เทศมนตรีเทศบาลนครกรุงเทพ เพราะแต่เดิมนับแต่ พ.ศ. ๒๕๐๘ ตลอดมาจนถึง พ.ศ. ๒๕๑๒
เจ้าหน้าที่ได้ประเมินการรายปีอาคารของโจทก์ดังกล่าวเป็นเงิน ๔๘,๐๐๐ บาท เท่ากันทุกปี ซึ่งโจทก์
ได้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นเงินปีละ ๒,๒๕๐ บาทตลอดมา แต่ในปี พ.ศ. ๒๕๑๓ เจ้าพนักงาน
ประเมินของจำเลยได้คิดการรายปีสูงขึ้นกว่าเดิมหลายเท่า โดยมีค่าใช้จ่ายเหตุผลตามกฎหมายว่า
เหตุใดจำเลยจึงขึ้นการรายปีไปถึงเพียงนั้น ทั้ง ๆ ที่ตั้งของโจทก์ที่จะต้องเสียภาษีโรงเรือนนั้นก็ยัง
คงอยู่ในสภาพเดิม มิได้เปลี่ยนแปลงต่อเติมขึ้นใหม่ หรือคัดแปลงสภาพไปจากเดิม ทั้งเหตุผลที่คณะ
เทศมนตรีเทศบาลนครกรุงเทพยกอุทธรณ์ของโจทก์ก็ไม่สามารถให้เหตุผลอันชอบด้วยกฎหมายว่าจำเลย
ขึ้นการรายปีเพราะเหตุใด ก่อนนำคดีมาฟ้องศาล โจทก์ได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินจำนวน
๙,๕๐๐ บาท และค่าปรับอีก ๙๕๐ บาท ให้แก่จำเลยแล้ว จึงขอศาลได้พิพากษาว่าใบแจ้งรายการ
ประเมิน (ภ.ร.ค. ๘) ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๑๓ และใบแจ้งค่าชี้แจงที่ชี้ขาดให้ยกอุทธรณ์ของ
โจทก์นั้นไม่ถูกต้อง ให้จำเลยจัดการแก้บัญชีประเมินใหม่ โดยให้โจทก์เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในอัตรา
เดิมเป็นเงินภาษีปีละ ๒,๒๕๐ บาท ให้จำเลยคืนเงินค่าภาษีและค่าปรับส่วนที่เกินแก่โจทก์

จำเลยให้การว่า เจ้าหน้าที่ของจำเลยมีอำนาจประเมินการรายปีหรือกำหนดแก้ไขหรือคำนวณ
การรายปีเสียใหม่ได้ ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๕ และการประเมินภาษี
ไม่จำต้องถือการรายปี ๆ ก่อนเสมอไป เจ้าพนักงานจะประเมินสูงขึ้นก็ได้ เจ้าหน้าที่ของจำเลยได้
ประเมินการรายปีอาคารของโจทก์ โดยพิจารณาเทียบกับอาคารใกล้เคียง ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน
มีจำนวนเนื้อที่ จำนวนชั้นของอาคารคล้ายคลึงกัน และใช้อาคารในลักษณะเดียวกัน ปรากฏว่าอาคาร
ของโจทก์ได้รับการประเมินการรายปีคิดเป็นตาราง เมตรแล้วถูกกว่าอาคารที่นำมาเทียบเคียงเสียอีก
ฉะนั้นที่เจ้าหน้าที่ของจำเลยประเมินการรายปีอาคารของโจทก์เพิ่มขึ้นนั้น จึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดย

ชอบและเหมาะสมแล้ว

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ว วินิจฉัยว่าจำเลยได้กระทำการประเมินค่ารายปีอาคารของโจทก์ ถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว พิพากษายกฟ้องโจทก์ ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนาย ความ ๑๕๐ บาท แทนจำเลย

โจทก์อุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ให้โจทก์ใช้ค่า ทนายความ ๑๐๐ บาท แทนจำเลย

โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาได้ตรวจสำนวนและประชุมปรึกษาแล้ว ทางพิจารณาข้อเท็จจริงฟังได้ว่าตึกสามชั้น ซึ่งเป็นที่ทำการธนาคาร โจทก์ สาขาสะพานขาว ได้เปิดดำเนินการมาตั้งแต่วันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๐๗ พนักงานเจ้าหน้าที่ของจำเลยได้ประเมินค่ารายปีอาคารของโจทก์ซึ่งใช้ประโยชน์อยู่เพียงชั้นเดียว เป็นเงินปีละ ๑๘,๐๐๐ บาท และโจทก์ได้เสียบ้านโรงเรือนและที่ดินปีละ ๒,๒๕๐ บาท ตลอดมาจนถึง ปี พ.ศ. ๒๕๑๒ ครั้นเดือนมีนาคม ๒๕๑๓ นายอุคม ชัยศิริไปตรวจสอบก็พบว่าอาคารของโจทก์ดังกล่าว ใช้ประโยชน์ทั้งสามชั้นแล้วจึงได้ประเมินค่ารายปี พ.ศ. ๒๕๑๓ เป็นเงิน ๒๐,๐๐๐ บาท โดยอาศัย เที่ยมเคียงมาจากอาคารใกล้เคียงที่มีลักษณะและใช้ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกัน คืออาคารของนาย จุลสิงห์ วสันตสิงห์ ซึ่งให้เช่าทำร้านอาหาร อาคารของบริษัทเดินอากาศไทย และอาคารของหม่อมเจ้าหญิงพูนพิศมัย คีตกุล ซึ่งใช้เป็นที่ทำการของธนาคารกรุงเทพ พาณิชยการ โจทก์ไม่พอใจได้ยื่นอุทธรณ์ คณะเทศมนตรีเทศบาลนครกรุงเทพ พิจารณาแล้วให้ยกอุทธรณ์ของโจทก์

ในชั้นฎีกามีปัญหาว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ของจำเลยได้ประเมินค่ารายปีอาคารของโจทก์ปี พ.ศ. ๒๕๑๓ ถูกต้องตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ หรือไม่

โจทก์ฎีกาในข้อ ๓.๑ ว่า การประเมินค่ารายปีอาคารของโจทก์ ปี พ.ศ. ๒๕๑๓ จะต้องถือ ค่ารายปีอาคารของโจทก์ ปี พ.ศ. ๒๕๑๒ ซึ่งได้ประเมินไว้เพียง ๑๘,๐๐๐ บาทเป็นหลัก ตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชกฤษฎีกาภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ พนักงานของจำเลยประเมินค่า

รายปี พ.ศ. ๒๕๑๓ ถึง ๒๐,๐๐๐ บาทนั้น ชักคอบทกฎหมายดังกล่าว เห็นว่าแม่พระราชบัญญัติ
 ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ มาตรา ๑๘ จะบัญญัติว่าให้ถือการรายปีของปีที่ล่วงแล้วเป็น
 หลักสำหรับการคำนวณค่าภาษี ซึ่งจะคงเสียในปีต่อมาก็ตาม แต่มาตราใด ๆ ไปคือ มาตรา
 ๒๑, ๒๒ และ ๒๓ ได้ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินสิ่งใหญ่รับประเมินแสดงรายการเพิ่มเติม
 โดยละเอียดอีกทั้งให้อำนาจที่จะส่งผู้รับประเมินนำพยานหลักฐานมาสนับสนุน นอกจากนี้ให้มีอำนาจ
 ชักถามผู้รับประเมินตามแบบรายการแจ้งการประเมิน ตลอดจนให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปตรวจตรา
 ทรัพย์สินใดควยและมาตรา ๒๔ บัญญัติว่า เมื่อได้ไต่สวนตรวจตราแล้ว ให้เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่
 ที่จะกำหนด ก. าลา ข. การรายปีแห่งทรัพย์สิน ค. ค่าภาษีที่จะต้องเสีย อันแสดงว่ามีใช้ให้พนักงาน
 เจ้าหน้าที่ผู้ประเมินถือการรายปีของปีที่ล่วงแล้วแต่อย่าง เดียว เป็นหลักสำหรับการคำนวณค่าภาษีซึ่งจะ
 คงเสียในปีต่อมากังข้อฎีกาของโจทก์ แต่ได้ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินที่จะแก้หรือคำนวณ
 การรายปีต่อมาเสียให้ถูกต้องตามพฤติการณ์ และความเป็นจริงได้ และเมื่อขอเท็จจริงได้ปรากฏชัดว่า
 โจทก์ได้ใช้ประโยชน์อาคาร เพิ่มขึ้นทั้งสามชั้น การรายปีแห่งทรัพย์สินยอมเพิ่มขึ้นตามตัว ที่พนักงานเจ้า
 หน้าที่ของจำเลยได้คำนวณการรายปีของทรัพย์สินของโจทก์เพิ่มขึ้น จึงหาได้ชักคอบทกฎหมายที่โจทก์อ้างไม่

โจทก์ฎีกาในข้อ ๓.๒ (ก) ว่าในกรณีที่แก้หรือคำนวณการรายปีเสียใหม่ นั้น การกีดคำนวณ
 ต้องกิดจากตัวทรัพย์สินนั้น ๆ ตามมาตรา ๘ วรรค ๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธ
 ศักราช ๒๔๗๕ จะกิดโดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินอื่นหาได้ไม้นั้น มาตรา ๘ วรรค ๒ บัญญัติว่าค่า
 รายปีตามภาค ๑ นี้ให้หมายความว่าจะำนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้น ๆ สมควรจะให้เขาได้ในปีหนึ่ง ๆ
 ถ้าทรัพย์สินนั้นให้เขาท่านว่าค่าเขานั้นเป็นหลักคำนวณการรายปี แต่ถามีเหตุอันบ่งให้เห็นว่าค่าเขา
 นั้นมีไรจำนวนเงินอันสมควรจะให้เขาได้ในปีหนึ่ง ๆ ไซ้ ท่านว่าพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้หรือ
 กำหนดการรายปีเสียใหม่ ได้พิจารณาแล้วอาคารของโจทก์ที่เป็นมูลพิพาทนี้ โจทก์ใช้ประโยชน์เอง
 มิได้ให้ผู้อื่นเขา จึงต้องพิจารณาตามมาตรา ๘ วรรค ๒ ที่ว่าการรายปีหมายความว่าจำนวนเงินซึ่ง
 ทรัพย์สินนั้น ๆ สมควรจะให้เขาได้ในปีหนึ่ง ๆ การที่จะทราบถึงจำนวนเงินซึ่งอาคารของโจทก์สมควร
 จะให้เขาได้ในปีหนึ่งนั้น ก็ต้องพิจารณาเทียบเคียงกับทรัพย์สินอื่นที่มีผู้เขาอยู่และอยู่ใกล้เคียงกัน อีก
 ทั้งทรัพย์สินนั้นมีสภาพและลักษณะคล้ายคลึงกันควย จะให้พิจารณาจากทรัพย์สินของโจทก์นั้นเอง ดังข้อ
 ฎีกาของโจทก์ไม่ได้ เพราะทรัพย์สินหรืออาคารของโจทก์มิได้ให้ผู้อื่นเขา จึงไม่มีทางจะทราบจำนวน

จำนวนเงินค่าเช่าอันสมควรและถูกต้องได้

โจทก์ฎีกาในข้อ ๓.๒ (ข) ว่า จำเลยมิได้นำสืบว่าเหตุที่บังให้เห็นว่าค่าเช่านั้นมีไซ้จำนวนเงินอันสมควรคือเหตุอะไรนั้น เห็นว่าอาการของโจทก์มิได้ให้ผู้อื่นเช่า จึงไม่มีกรณีจะต้องพิจารณาว่า มีเหตุอันแย้งว่าค่าเช่าอาการของโจทก์เป็นจำนวนเงินอันสมควรหรือไม่ ฉะนั้น จำเลยก็ไม่ตองนำสืบความข้อนี้ และที่โจทก์ฎีกาว่า เอกสารที่จำเลยอ้างมาภายหลังมิได้ส่งสำเนาให้แก่โจทก์นั้น ฎีกาของโจทก์ไม่ไกลกว่าให้ชัดแจ้งว่าเป็นเอกสารอะไร เป็นฎีกาที่ไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔๔ จึงไม่เป็นประเด็นให้วินิจฉัยฎีกาของโจทก์ทุกข้อฟังไม่ขึ้น

พิพากษาขึ้น ให้โจทก์ใช้ค่าทนายชั้นฎีกา ๑๐๐ บาท แทนจำเลย

ไพโรจน์

ประพจน์

สมถึก

ไวกาสิ

ดิระวัฒน์

มงคลชาติ

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย