

Grande Centre Point Ratchadamri

8 JULY 2025

# สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ PROPERTY LEASE CONTRACT

MR. APICHON SUTTHIPHONGKAIT  
PARTNER  
ONE Law Office

MR. SUWINAI WATTANAKORN  
PARTNER  
ONE Law Office

สร้างอนาคตจากวิกฤต พลิกปัญหาเป็นโอกาส ท่านต้องไม่พลาด..

Property Owner, Family Business, Property Manager, Hotel Owner, Venture Capital Fund,  
Private Equity Fund, Strategic Investor, Financial Controller, Treasurer, Business Developer

## CONTACT

+66 (0) 89692 9900

+66 (0) 2158 9892

200% TAX DEDUCTION

Line Official



@omegaworldclass

Details



www.omegaworldclass.org

UPTO  
30%  
OFF  
Early Bird!

เจาะสัญญาเช่าอย่างไรกับผู้เชี่ยวชาญใหญ่  
วางแผนภาษีการเช่าระยะยาวให้ประหยัดเงินอย่างไร?

8 JULY 2025

## PROPERTY LEASE CONTRACT Legal Insights & Real Cases

Morning Break: 10.30 - 10.45

09.00 - 16.45



### Property Due Diligence

Property Due Diligence  
ตรวจสอบ “ทรัพย์สินก่อน”  
“ซื้อ/เช่า”

01



### Property Lease: Law

Property Lease: Law  
กฎหมายการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์

02



### Property Lease: Contract

Property Lease: Contract  
(BTO / BOT)

03



### Property Lease: Finance

Property Lease: Finance  
วางแผนทางการเงิน เช่า  
อสังหาริมทรัพย์

04



### Property Lease: Tax

Property Lease: Tax ภาษี  
การขายอสังหาริมทรัพย์:  
การคำนวณภาษี

05



### Property Lease: REIT

Property Lease: REIT (Real  
Estate Investment Trust)

06



### New Property Right:

New Property Right: “ทรัพย์สิน  
อิงสิทธิ”...ทรัพย์สินใหม่ทดแทน  
“สิทธิการเช่า” ปัญหาภาษีที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้าง

07



# เจาะลึกปัญหาภาษี สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1

ป้องกันปัญหา (ภาษี) รับโอนอาคารเมื่อครบสัญญาเช่า?

2

ต่อรองสัญญาเช่า โอนอาคารเมื่อก่อสร้างเสร็จอย่างไรให้ใช้ “ภาษีซื้อ” จากการก่อสร้างได้?

3

เงินกินเปล่า เสียภาษีหรือไม่?

4

คำมั่นจะให้เช่าต่อ ต้องชัดเจนแน่นอนอย่างไร?

5

อากรแสตมป์ติดสัญญาเช่า ต้องชำระเป็น “เงินสด” กรณีใด?

6

เจรจาสัญญาเช่าอย่างไรกับผู้เช่ารายใหญ่ (ห้าง/โรงแรม)

7

วางแผนภาษีการเช่าระยะยาวให้ประหยัดเงินอย่างไร

Lunch & Networking: 12.15 - 13.30

8

การตรวจสอบทรัพย์สินก่อน “ซื้อ/เช่า” กฎหมาย กายภาพ

9

กฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - “เช่า” “เช่าซื้อ” “เช่าแบบ Leasing”

10

สัญญาเช่าควบคุม (เฉพาะเช่าเพื่ออยู่อาศัย)

11

สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า/สัญญาบริการ ไฟฟ้า น้ำประปา

12

เช่าอสังหาฯ เกิน 3 ปี ทำ “สัญญาเช่า” & จดทะเบียนสัญญาอย่างไร

13

สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า - มีการส่งมอบการครอบครองหรือไม่

14

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

15

ปรับปรุงสัญญาเช่า อย่างไร? แนวทางแก้ไขสัญญาเช่า

16

แนวทางที่ไม่ขัดกฎหมาย “สัญญาเช่าควบคุม”

17

เงินกินเปล่า ค้ำประกันจะให้เช่า หลักฐานการให้เช่า การขึ้นค่าเช่า การฟ้องจับได้

18

ภาษีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์: สัญญาเช่าที่ดินทำกิจการ – จดทะเบียนเช่า ดีหรือไม่

Afternoon Break: 15.00 - 15.15



**19** สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

**20** BTO / BOT ดีสำหรับใคร? ข้อควรระวัง BTO / BOT

**21** สัญญาเช่าควบคุม (เฉพาะเช่าเพื่ออยู่อาศัย)

**22** โอนสิทธิการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์”

**23** Sale and Lease-back: ข้อดี ข้อเสีย ข้อพึงระมัดระวัง

**24** การวางแผนภาษีการเช่า/บริษัท/บุคคล/ห้างหุ้นส่วนสามัญ

**25** ภาษีการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์” ประเด็นต้องห้าม

**26** ภาษีซื้อต้องห้ามจากค่าก่อสร้าง

**27** ภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ “การคำนวณภาษี”

**28** ทางเลือกในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่มี “ค่าเช่า”

**29** กอง REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ Property Co vs. REIT

**END OF THE PROGRAM**

# MEET & CONSULT with the Experts...



## Mr. Suwinai Wattanakorn

Partner

**ONE Law Office**

- **Suwinai is Partner at ONE Law Office Limited.** Prior to joining ONE Law Office Limited in 2019, Suwinai was an associate in tax practice group at a leading Thai international law firm, and a Legal Officer at the Thai Governmental Authority. He has over 10 years of experience in client service roles in both local and international settings.

## Mr. Apichon Sutthiphongkait

Partner

**ONE Law Office**



- **Apichon has been practicing law and providing legal services since 2011. He has experience in both private practice (law firm) and as a corporate lawyer (in-house lawyer)** handling commercial and business legal works such as contracts, corporate and registration, legal compliance, mergers and acquisitions (M&A), labour, and real estate, personal data protection and data privacy, family law, and IPO preparation.

8 JULY 2025

# สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ PROPERTY LEASE CONTRACT



## Shaping the Future of Business

### When:

8 JULY 2025

### Where:

Grande Centre Point  
Ratchadamri

\*\*\*Any updates on date or venue will  
be promptly notified.

### Online Registration

<http://www.omegaworldclass.org/register-online/>

### E-mail:

[conference@omegaworldclass.org](mailto:conference@omegaworldclass.org)

CONTACT US

089-692-9900  
02-158-9892



## Class Timetable

\*หลักสูตรภาษาไทย\*

8.30

Register & Morning Coffee

9.00 - 10.30

Program Commences

10.30 - 10.45

Morning Break

10.45 - 12.15

Program Commences

12.15 - 13.30

Lunch & Networking

13.30 - 15.00

Program Commences

15.00 - 15.15

Afternoon Break

15.15 - 16.45

Program Commences

17.00

End of Program

### Registration Fee

### Regular Price

#### Fee Per 1 Person

18,500.00

#### VAT 7 %

1,295.00

#### Total Amount (Bath)

19,795.00

### Early Bird

5

ที่เรทเท่านั้น!



12,500.00

875.00

13,375.00

30% OFF

FOR

EARLY BIRD

พิเศษ!!! ค่าสัมมนากับสถาบันไอเมทฯ  
รับสิทธิลดหย่อนภาษีได้ 200%

\*\*สามารถภาษีหัก ณ ที่จ่าย 3% ได้