



# รวมเรื่อง ต้องรู้ ของคน ซื้อบ้าน

ก่อนถึง  
วันโอนกรรมสิทธิ์

- ถ้าต้องกู้  
ควรเตรียมตัวอย่างไร
- Checklist ตรวจรับบ้าน
- รายการเอกสารที่ต้องใช้
- การโอนกรรมสิทธิ์  
กับ list ค่าใช้จ่าย





เมื่อเลือกบ้าน คอนโด หรือทาวนโฮม  
ที่ถูกใจได้แล้ว  
ขั้นตอนที่สำคัญต่อมาคือ

**การเตรียมความพร้อม**

**ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์**

ซึ่งมีรายละเอียด  
และเอกสารที่ต้องเตรียมมากมาย  
ดังนั้นเราควรศึกษาไว้ก่อน  
เพื่อความสะดวก รวดเร็ว  
และป้องกันความผิดพลาดต่าง ๆ

01

# ถ้าต้องกู้

ควรเตรียมตัวอย่างไร



01

# 01

## ถ้าต้องกู้ ควรเตรียมตัวอย่างไร

เพราะการจะซื้อบ้าน คอนโด หรือทาวน์โฮมสักหลังนั้น ใช้เงินค่อนข้างสูง ดังนั้นคนจำนวนมากจึงไม่สามารถซื้อด้วยเงินสดได้ จึงต้องกู้เงินเพื่อมาจ่ายค่าบ้าน และการกู้เงินถือเป็นขั้นตอนสำคัญซึ่งเป็นที่เข้าใจกันว่าเราจะคว่ำบ้านหลังที่ผ่อนมาครอบครองได้หรือไม่ แล้วยังมีรายละเอียด และข้อจำกัดต่าง ๆ มากมาย ดังนั้นหากคุณเป็นหนึ่งคนที่จะต้องเตรียมตัวกู้เงินเพื่อซื้อบ้าน ก็ควรจะเตรียมตัวล่วงหน้าตามคำแนะนำดังต่อไปนี้

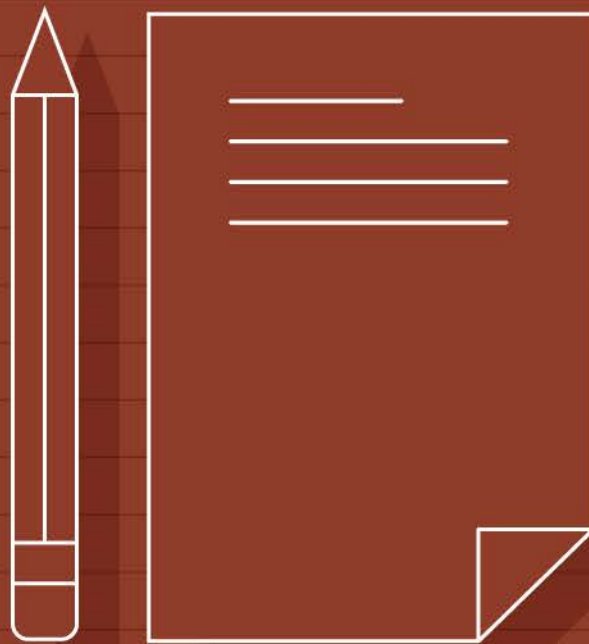


- ประเมินรายได้ว่าสามารถกู้ได้เท่าไร กู้คนเดียวได้หรือไม่
- หากต้องกู้ร่วม ผู้กู้ร่วมต้องเตรียมประวัติการเงินให้ดีขึ้น
- จัดการหนี้สินให้หมด หรือเหลือน้อยมากที่สุด เช่น หนี้อัตราดอกเบี้ย เพราะมีผลต่อการคิดวงเงินที่จะสามารถกู้ได้
- จัดการหนี้ผ่อนชำระต่าง ๆ เนื่องจากมีผลต่อการคำนวณวงเงินในการกู้และความสามารถในการผ่อนชำระ
- เตรียมเอกสารต่าง ๆ ไว้ตั้งแต่เนิ่น ๆ ให้พร้อมอย่างน้อย 2 - 3 เดือน เช่น ใบรับรองเงินเดือน สลิปเงินเดือน

02

# Checklist

ตรวจรับบ้าน



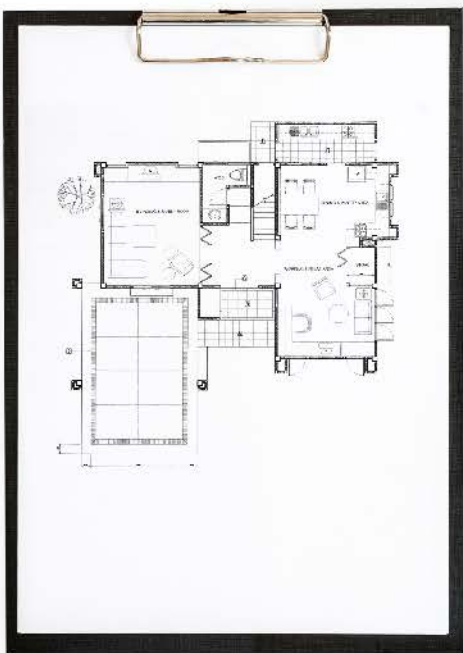
02



ก่อนจะไปถึงขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ ก็จะต้องมีการตรวจรับบ้านหรือห้องก่อน ว่าอยู่ในสภาพที่น่าพึงพอใจหรือไม่ ทั้งนี้การตรวจรับบ้านเป็นขั้นตอนที่ค่อนข้าง มีรายละเอียดเยอะ ดังนั้นเราก็ควรเตรียมลิสต์รายการที่ต้องตรวจเช็คไว้ล่วงหน้า ว่าจะต้องให้ความสำคัญกับจุดไหน ตรวจเช็คอย่างไร เพื่อให้พร้อมก่อนวันตรวจรับบ้านจริง

## 1 อุปกรณ์

- **เช็คลิสต์ พร้อมปากกา**  
ใช้เพื่อตรวจรับบ้าน  
และเขียนคอมเมนต์เพิ่มเติม
- **แบบแปลนบ้านของคุณ**  
ช่วยให้ไม่ลืมว่าต้องเช็คให้ครบทุกห้อง
- **เทปขาว**  
ทำเครื่องหมายในจุดต่าง ๆ
- **ถังน้ำ**  
ใช้เทน้ำเพื่อทดสอบ  
การระบายน้ำในห้องน้ำ
- **เศษผ้า**  
ใช้ทดสอบการรั่วซึม  
และทดสอบการระบายน้ำ
- **ลูกแก้วหรือลูกเหล็ก**  
ใช้ทดสอบความลาดเอียงของพื้นห้อง
- **นมมπίง**  
ใช้ทดสอบการทำงานของโถสุขภัณฑ์
- **กล้องถ่ายภาพ**  
ใช้ถ่ายภาพจุดต่าง ๆ เก็บไว้  
สามารถใช้โทรศัพท์แทนได้
- **ที่ชาร์จโทรศัพท์**  
ใช้ตรวจเช็คการทำงานของเต้าเสียบปลั๊กไฟ



## 2 พื้นที่นอกบ้าน

### 2.1 ประตูรั้ว

- เปิด-ปิดได้ง่าย  
ไม่ฝืดฝืดปกติ  
หรือไม่สิ้นจนไม่สามารถเปิดค้างไว้ได้
- กลอนประตู  
ล็อกและไขเข้าได้ ไม่มีปัญหา
  - ถ้าเป็นบานเปิด ควรมีที่ล็อกได้  
เวลาเปิดค้างไว้
  - ถ้าเป็นบานเลื่อน ต้องไม่ตกราง  
ให้ลองทดสอบเลื่อนเปิดปิดหลาย ๆ ครั้ง
- รั้วเหล็ก  
ต้องมีการทาสีกันสนิมทุกจุด  
ต้องไม่เห็นตัวเนื้อเหล็ก

### 2.2 รั้ว

- แนวรั้วต้องตั้งตั้ง ไม่เอียง ไม่ล้ม
- ไม่มีรอยแตกร้าว สีฉาบเรียบร้อย
- โครงสร้างของรั้ว และตัวบ้าน  
ต้องแยกจากกัน

### 2.4 การระบายน้ำ

- ระดับของบ้าน  
ควรสูงกว่าถนน
- มีระบบระบายน้ำ  
บริเวณรอบที่ดินเพื่อระบายน้ำ  
ออกสู่ภายนอก
- มีรางหรือร่องระบายน้ำ  
ภายนอกบ้านสามารถ  
ทดสอบโดยการลองเอาถังน้ำ  
ลาดด้านหน้าบ้านและดูการไหลของน้ำ
- ตรวจสอบบ่อพักน้ำ  
ว่าไม่มีตะกอน หรือเศษหินปูนอยู่หรือไม่

### 2.3 ดินถม

- ดินมีการปรับเรียบ  
สม่ำเสมอไม่มีหลุมบ่อ
- ไม่มีเศษปูน  
หรือเศษวัสดุอื่นปนในดิน





### 3 ตัวบ้านภายนอก

#### 3.1 หลังคา

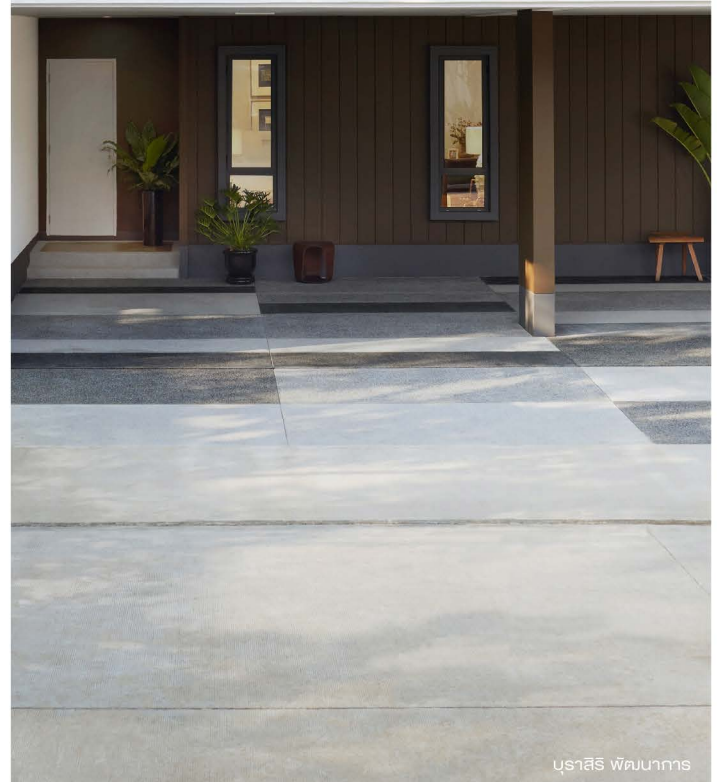
- ปูกระเบื้องหลังคาเรียบร้อย  
ไม่ให้เกิดการรั่วซึม
- ตรวจสอบใต้ฟ้า  
เพื่อดูว่ามีส่วนใดที่ปูกระเบื้องไม่เรียบร้อย  
และมีน้ำจิงบนฝ้าเพดานหรือไม่
- วัสดุที่ใช้ภายนอก  
ต้องเป็นชนิดกันชื้น

#### 3.3 พื้นที่อยู่จรด และระเบียง

- ควรลาดเอียงให้น้ำไหลออกนอกบ้าน  
ตรวจโดยการลองเทน้ำ  
แล้วเช็คคู่มือเรื่องการไหลของน้ำ
- พื้นเรียบสม่ำเสมอไม่มีรอยปูน

#### 3.2 ผนังภายนอก

- พื้นผิว  
ต้องไม่มีรอยแตกร้าว
- สี  
ต้องมีการทาทายสม่ำเสมอ  
ไม่มีการหลุดบวม สังกะสีเห็นได้ชัด  
เมื่อโดนแสงแดด



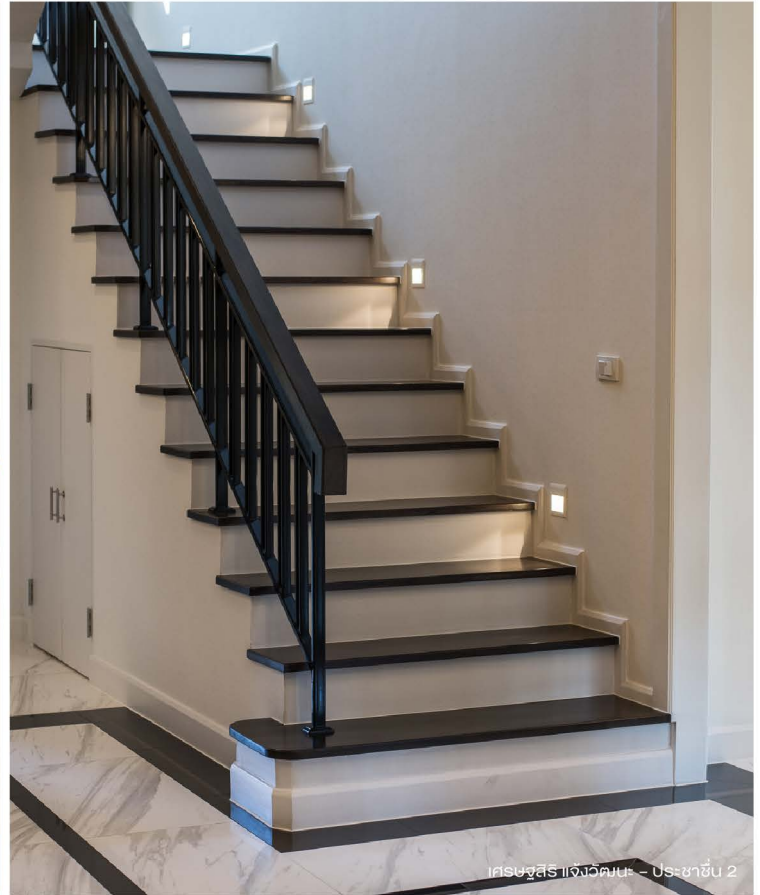
เศรษฐสิริ ปิ่นเกล้า - กาญจนบุรี

บุราสิริ พัฒนาการ





บุราสิริ พัฒนาการ



เศรษฐสิริ เจริญวัฒนะ - ประชาชื่น 2

## 4 พื้น

### 4.1 ผิวของพื้น

- พื้นเรียบได้ระดับ  
ไม่เป็นแอ่ง ไม่มีส่วนที่โคงนูนขึ้นมา  
ทดสอบโดยการใช้ลูกแก้วหลาย ๆ  
ลูกมาวางห่างกัน แล้วดูว่า  
ลูกแก้วมีการเคลื่อนที่หรือไม่
- งานปูพื้นแน่นดี  
ทดสอบโดยใช้เหรียญสุ่มเคาะตามจุดต่าง ๆ  
ถ้าปูไม่แน่นเป็นโพรง จะได้ยินเสียงก้อง  
ดังกว่าปกติ ควรแจ้งให้โครงการแก้ไข
- พื้นผิวเรียบร้อย  
ไม่เพยง ทดสอบได้โดยการเดินเท้าเปล่า  
สัมผัสไปรอบ ๆ ห้อง
- สีของพื้น ต้องสม่ำเสมอ
- ช่องระหว่างลามิเนต  
หรือกระเบื้อง  
ต้องมีความสม่ำเสมอ เป็นแนวสวยงาม

### 4.2 พื้นห้องน้ำ

- ระดับพื้น  
ต้องลาดเอียงเพียงพอให้น้ำระบายออกไป  
ยังจุดระบายได้ดี ทดสอบโดย  
การลองเทน้ำในถัง แล้วดูทิศทางการ  
ไหลของน้ำ

### 4.3 บันได

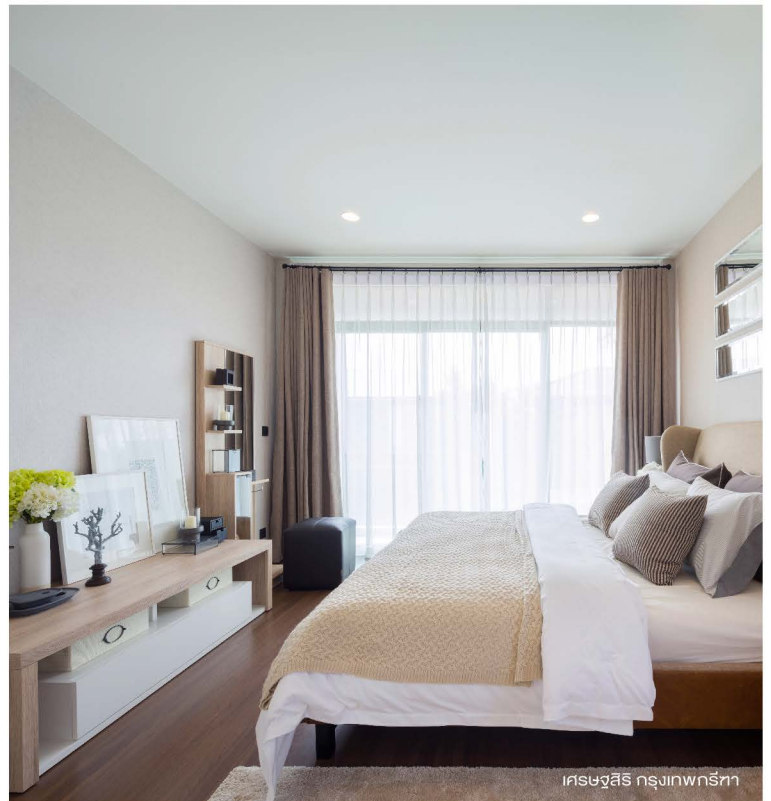
- บันไดต้องแข็งแรง  
ทดสอบโดยการเดินแล้วไม่มีเสียง  
ดังเอี๊ยดอ๊าด และไม่รู้สึกลุก
- ราวจับบันได  
ต้องสูงอย่างน้อย 90 ซม.  
และแข็งแรง ทดสอบโดย  
การลองจับและโยก
- ลูกนอน (ขั้นที่ใช้เหยียบ)  
ต้องไม่เอียง ทดสอบโดยการวางลูกแก้ว



เศรษฐสิริ แจ้งวัฒนะ - ประชาชื่น 2

## 5 ผนัง

- ผนังเรียบ  
ทดสอบโดยการใช้มือ  
ลองสัมผัส ทุกผนัง
- ไม่มีรอยร้าว  
โดยเฉพาะบริเวณที่มีรอยต่อ  
เช่น ผนังประตู หน้าต่าง
- ตรวจสอบรอยต่อ รอยชน  
ระหว่างผนังกับพื้นเพดาน
- บัวพื้น  
ต้องเป็นเส้นตรง รอยต่อเรียบร้อย
- สีกาต้องสม่ำเสมอ



เศรษฐสิริ กรุงเทพมหานคร

## 6 ฝ้าเพดาน

- ระดับฝ้า  
ไม่มีการหย่อนหรือแอ่นจนผิดปกติ
- ควรมีช่องเซอร์วิส  
โดยเฉพาะในส่วนที่ต้องมีงานระบบเยอะ  
เช่น ห้องน้ำ ห้องครัว
- ฝ้าเรียบ  
ต้องไม่เห็นรอยต่อ
- ขอบมุมระหว่างฝ้ากับผนัง  
ต้องเรียบร้อยเป็นเส้นตรง ไม่มีรู



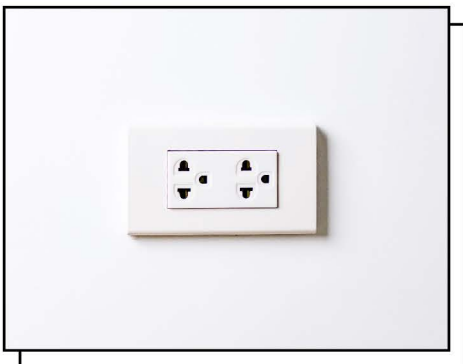
## 7 ประตูหน้าต่างต่าง

### 7.1 การล็อก

- ตรวจสอบการล็อก และการไขกุญแจ สำหรับประตูหน้าต่างทุกบาน
- หากมีการลบก้อน ต้องสามารถลบก้อนได้ปกติ ไม่ฝืดเกินไป

### 7.2 บานกระຈก

- ตรวจสอบบานกระຈก ว่าติดตั้งแข็งแรงดีหรือไม่ ทดสอบโดยการลองดัน และออกแรงผลัก
- รอยร้าว บานกระຈกต้องไม่มีรอยร้าว



เศรษฐสิริ จังหวัดนะ - ประชาชื่น 2

## 8 ระบบไฟ

### 8.1 ปลั๊กไฟ

- ตรวจสอบเต้าเสียบ (ปลั๊กไฟ) ทุกอัน ว่าใช้งานได้หรือไม่
- ตรวจสอบว่ามีการเดินสายดิน โดยสอบถามจากโครงการ โดยเฉพาะเรื่อง ความลึก ซึ่งสายดินควรอยู่ลึกลงไป 2 เมตร จากพื้นดิน

### 8.2 หลอดไฟ

- ตรวจสอบไฟทุกดวง ว่าใช้งานได้ปกติหรือไม่

### 8.3 อุปกรณ์ไฟฟ้าอื่น ๆ

- ลองเปิดใช้งานเครื่องใช้ไฟฟ้า ที่ติดตั้งเอาไว้ เช่น แอร์ พัดลมดูดอากาศ เครื่องดูดควัน เป็นต้น ว่าใช้งานได้ปกติหรือไม่
- ขอใบรับประกันของอุปกรณ์ จากโครงการให้ครบ



เศรษฐสิริ แจงวัฒนะ - ประชาชน 2

## 9 ระบบน้ำ

### 9.1 โทสุขภัณฑ์

- โทสุขภัณฑ์  
ต้องทำงานได้ปกติ โดยการ  
นำเศษขนมปังใส่ลงไปแล้วกดใช้งาน
- ตรวจสอบระบบเก็บน้ำ  
ของสุขภัณฑ์  
ว่าทำงานได้ปกติหรือไม่  
โดยลองกดน้ำอย่างน้อย 2 - 3 ครั้ง
- ตรวจสอบการรั่วซึม  
ของน้ำบนพื้นและผนัง  
โดยการนำผ้า หรือกระดาษชำระ  
วางไว้ตรงบริเวณรอยต่อที่ติดตั้ง

### 9.2 อ่างล้างหน้า อ่างอาบน้ำ ฝักบัว

- ความแรงของน้ำ  
ทดลองเปิดน้ำเพื่อตรวจสอบ  
ความแรงของน้ำที่ไหลออกมา
- ตรวจสอบการรั่วซึม  
ของน้ำบนพื้นและผนัง  
โดยการนำผ้า หรือกระดาษชำระ  
วางไว้ตรงบริเวณรอยต่อที่ติดตั้ง

### 9.3 การระบายน้ำ

- ตรวจสอบการระบายน้ำ  
โดยการลองเปิดน้ำจากก๊อกอ่างล้างหน้า  
ฝักบัว อ่างอาบน้ำ และทดลองกดชักโครก  
พร้อม ๆ กัน เช็คว่าน้ำระบายได้ทันหรือไม่



03

# รายการ เอกสารที่ต้องใช้



03

# 03

## รายการเอกสาร ที่ต้องใช้

	เอกสารที่ต้องใช้	บุคคลธรรมดา	บุคคลธรรมดา (กรณีสมรส)	นิติบุคคล
1	สำเนาบัตรประชาชน (กรณีเปลี่ยนชื่อให้เตรียมสำเนาใบเปลี่ยนชื่อด้วย)	●		
2	สำเนาทะเบียนบ้าน	●		
3	สำเนาบัตรประชาชนของคู่สมรส (กรณีเปลี่ยนชื่อให้เตรียมสำเนาใบเปลี่ยนชื่อด้วย)		●	
4	สำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรส (หากมีชื่ออยู่คนละทะเบียนบ้านกัน)		●	
5	หนังสือยินยอมของคู่สมรส		●	
6	สำเนาใบทะเบียนสมรส		●	
7	สำเนาใบทะเบียนหย่า (กรณีหย่าร้าง)		●	
8	กรณีคู่สมรสเสียชีวิต ให้เตรียมสำเนาใบมรณบัตร		●	
9	สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้าน ของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม			●
10	สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน (อายุไม่เกิน 1 เดือน)			●
11	สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (อายุไม่เกิน 1 เดือน)			●
12	สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ			●
13	รายงานการประชุม คณะกรรมการบริษัท เพื่อซื้อห้องชุด โดยระบุที่มาของเงินที่ซื้อ และวัตถุประสงค์ของการซื้อ			●
14	หนังสือแสดงตัวอย่าง ลายมือชื่อกรรมการบริษัท			●
15	แบบ ก. (กรรมการเข้าใหม่)			●
16	สำเนาเอกสารจดทะเบียนนิติบุคคล			●

\*\*สำเนาทุกฉบับให้ผู้ซื้อหรือเจ้าของเอกสารลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง



04

# การโอน กรรมสิทธิ์ กับลิขสิทธิ์ ใช้ง่าย



04

# 04

## การโอนกรรมสิทธิ์ กับลิขสิทธิ์ค่าใช้จ่าย



### 4.1 ค่าธรรมเนียม

- จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละครั้ง จะต้องเสียค่าธรรมเนียม ในอัตราร้อยละ 2 จากราคาประเมิน ไม่มีข้อยกเว้น หรือการลดหย่อนใด ๆ
- นิยมแบ่งค่าธรรมเนียมให้ทั้งสองฝ่าย รับผิดชอบคนละครึ่ง ผู้ซื้อค่าธรรมเนียมชำระร้อยละ 1 ผู้ขายชำระค่าธรรมเนียมร้อยละ 1 โดยให้ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย

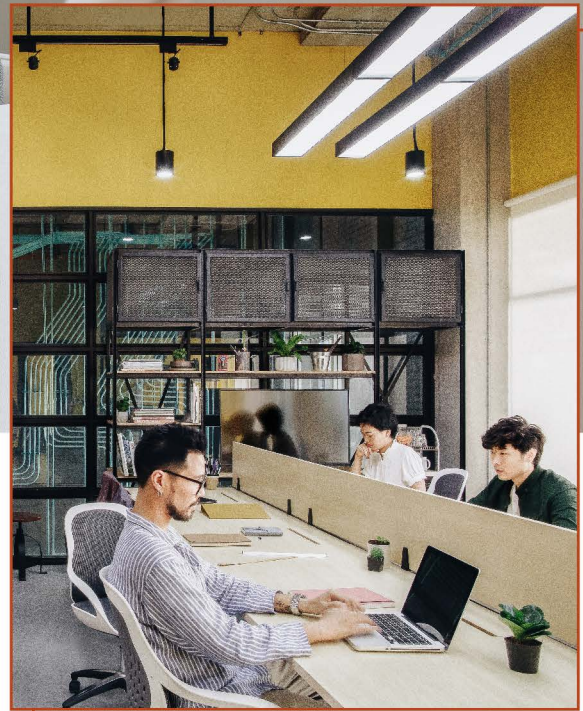
### 4.2 ค่าอากร

- ในส่วนนี้จะเป็นผู้ขายฝ่ายเดียวที่ต้องชำระ ในขั้นตอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- พิจารณาจากราคาประเมิน และราคาตลาดร่วมกัน แล้วเลือกราคาที่สูงกว่ามาคำนวณ ในอัตราร้อยละ 0.5
- จะได้รับยกเว้นก็ต่อเมื่อต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

### 4.3 ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- ผู้ขายที่ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาน้อยกว่า 5 ปี จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ในอัตราร้อยละ 3.3 จากราคาประเมินหรือราคาตลาดขึ้นอยู่กับว่าราคาใดสูงกว่า
- ยกเว้นในกรณีที่ผู้ขายครอบครองอสังหาริมทรัพย์ นานเกินกว่า 5 ปี หรือมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านนานกว่า 1 ปี หรือถูกเวนคืนบ้าน ที่ดิน หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมรดก





#### 4.4 ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- เมื่อเกิดการขายอสังหาริมทรัพย์ จะนับเป็นรายได้แก่ผู้ขาย ผู้ขายจึงต้องเป็นฝ่ายรับผิดชอบภาษีฯ เองทั้งหมด
- โดยนำมาคำนวณเป็นเงินได้พึงประเมินที่จะต้องคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย
- ภาษีเงินได้จะพิจารณาจากราคาประเมินและจำนวนปีที่ถือครอง
- จำนวนปีที่ถือครองนั้นจะนับตามปีบัญชี
- เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคมไปจนถึง 31 ธันวาคมของปีเดียวกัน
- การซื้อขายภายในปีเดียวกัน นับเป็นการถือครอง 1 ปี
- หากครอบครองตั้งแต่เดือนธันวาคมปีหนึ่งถึงมีนาคมปีหน้าก็ให้นับเป็นถือครอง 2 ปี

#### 4.5 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

- กรณีที่ผู้ขายเป็นนิติบุคคลจะไม่ใช้การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายตามวิธีการข้างต้น
- คิดภาษีในอัตราร้อยละ 1 ของราคาตลาดหรือราคาประเมินขึ้นอยู่กับราคาใดสูงกว่า
- ไม่นำจำนวนปีที่ถือครองเข้ามาพิจารณาคำนวณภาษี



แสนสิริเรามุ่งเน้นการเป็นผู้นำด้านที่อยู่อาศัยและการใช้ชีวิต  
ซึ่งสะท้อนออกมาในรูปแบบของไลฟ์สไตล์ เทคโนโลยี  
สังคมและวัฒนธรรม รวมถึงคู่มือการใช้ชีวิต ที่คุณสามารถติดตาม  
และอัปเดตบทความต่างๆ ได้จาก

[blog.sansiri.com](https://blog.sansiri.com)

หรือค้นหาโครงการบ้าน  
คอนโด และทาวเฮาส์ ที่เป็นตัวคุณได้ที่  
[Sansiri.com](https://Sansiri.com)

