



HBA

MAGAZINE

JULY 2023 | ISSUE 41



Home is where you can be whatever you want
บ้านคือที่ที่คุณเป็นอะไรก็ได้ที่อยากเป็น

- มือใหม่ห้ามพลาด ทรงหลังคายอดฮิตปี 2023 ที่ควรทำความรู้จักก่อนสร้างบ้าน
- ทิศทางลมและแสงแดด สำคัญอย่างไร? กับการออกแบบบ้านและการอยู่อาศัย
- แซร์ 5 เคล็ดลับ สร้างบ้านจบ งบไม่บานปลาย แบบมีวันเดียวจบ
- เทคนิคเช็กโฉนดที่ดินจริงหรือปลอม เพื่อรู้เท่าทันมีงาชีพก่อนซื้อขายที่ดิน

สนับสนุนโดย
บริษัท รอยแลอฮัส จำกัด
บริษัท สือาร์คิเทค จำกัด
บริษัท โพรพัฒนา จำกัด



มือใหม่ห้ามพลาด ทรงหลังคายอดฮิต ปี 2023 ที่ควรทำความรู้จักก่อนสร้างบ้าน

หากเปรียบใบหน้าคือบ้าน และทรงผมคือหลังคา ถ้าเลือกทรงผมที่เหมาะสมกับใบหน้าจะทำให้มีบุคลิกดีเด่นสะดุดตา บ้านก็เช่นกัน หากเลือกทรงหลังคาที่มีสไตล์ เหมาะสม ตอบโจทย์การอยู่อาศัย จะช่วยให้การออกแบบบ้านสวย ถูกใจผู้อยู่อาศัย ฉะนั้นหลังคาบ้าน ถือเป็นหัวใจสำคัญ เป็นโครงสร้างหลักที่ทำให้บ้านมีเอกลักษณ์ ซึ่งหลังคาบ้านแต่ละแบบยังมีประโยชน์ที่แตกต่างกันไป และบทความนี้ สมาคมธุรกิจสร้างบ้าน ได้รวบรวมทรงหลังคายอดฮิตในปี 2023 เพื่อเป็นแนวทางสำหรับคนที่กำลังจะสร้างบ้านมาไว้ที่นี่แล้ว

ทรงหลังคายอดฮิตปี 2023 ที่มีมือใหม่ควรรู้จักก่อนสร้างบ้าน

1. หลังคาจั่ว

เป็นทรงหลังคาที่นิยมมากที่สุด ทำให้บ้านดูมีสไตล์ร่วมสมัย มีความเป็นโมเดิร์น เหมาะกับอากาศในเมืองไทย เนื่องจากหลังคาจั่วมีลักษณะ ด้านซ้ายและด้านขวาเอียงทอดยาวลงมาตลอดทั้งตัว และสองด้านชนกันที่ปลายสูงสุดของหลังคา ทรงของหลังคายกสูง ทำให้มีพื้นที่ใต้หลังคามาก อากาศจึงไหลเวียนดี ทำให้ความเย็นเข้ามาข้างใน สามารถระบายความร้อนใต้หลังคาได้ดี

โดยความร้อนในบ้านจะลอยตัวมาอยู่ที่บริเวณหน้าจั่วด้านบน ฉะนั้นควรทำช่องระบายอากาศในบริเวณนี้ด้วย จะช่วยเพิ่มการระบายความร้อนภายในบ้านได้ดียิ่งขึ้น ปัญหาในเรื่องของการ

รั่วซึมพบน้อยมาก เพราะความลาดเอียงของหลังคาเออะเป็นพิเศษ ข้อเสียคือ หากฝนสาดตรงกับหน้าจั่วพอดี จะทำให้เกิดการรั่วซึมได้ ควรแก้ไขด้วยการติดตั้งสาดเพิ่มเติม



2. หลังคาปั้นหยา

เป็นทรงหลังคาที่ได้รับความนิยมมากในไทยเช่นกัน รวมไปถึง เกาหลีและญี่ปุ่นก็นิยมใช้หลังคาทรงนี้สร้างบ้าน ลักษณะหลังคามี ความลาดเอียงทั้งสี่ด้านขึ้นไปชนกันที่ปลายด้านบน จุดยอดรวม คล้ายกับพีระมิด ถือว่าเป็นจุดเด่นของหลังคาทรงนี้

หลังคาปั้นหยา มีความแข็งแรงกว่าหลังคาทรงอื่นๆ สามารถกัน แดดกันฝนได้ทุกด้าน ทนต่อแรงลมได้ดีและมีความสวยงามมาก แต่การระบายอากาศและการรับลมไม่ค่อยดีนัก แก้ไขโดยการติด แผ่นฝ้าที่ชายคา และให้มีรูระบายอากาศ หรือเว้นร่องฝ้าไว้ เพื่อให้ สามารถระบายอากาศได้หลังคาดีขึ้น การใช้หลังคาทรงนี้อาจจะ ต้องใช้ทีมช่างที่มีความชำนาญ เพราะมีจุดเชื่อมต่ออยู่หลายแห่ง หากช่างทำออกมาไม่ดี อาจทำให้เกิดปัญหารั่วซึมได้

3. หลังคาเพิงหมาแหงน

เป็นหลังคาที่มีลักษณะเรียบลาดเอียงเพียงด้านเดียว โครงสร้าง หลังคาที่ไม่สลับซับซ้อน มีรอยต่อน้อยทำให้ประหยัดค่าใช้จ่าย และใช้เวลาก่อสร้างไม่นานมากนัก เพราะความเรียบนี้เอง ทำให้ บ้านดูมีสไตล์โมเดิร์น โดดเด่น สวยงาม และดูทันสมัย จึงเป็นที่ นิยมมากในปัจจุบัน สิ่งที่ควรระวังคือ องศาความลาดเอียงของตัว หลังคา จะทำให้พบปัญหาการรั่วซึมได้

4. หลังคาแบน

หลังคาแบน เป็นทรงหลังคาที่ทำให้บ้านดูมีสไตล์โมเดิร์น และ ทropicคอลโมเดิร์น ด้านบนสามารถจัดเป็นสวนดาดฟ้า หรือสวน นั่งเล่นชิลล์ๆ เหมาะเป็นบ้านที่ปลูกในเมือง แต่หลังคาแบบนี้จะทำให้ บ้านได้รับความร้อนโดยตรง เพราะหลังคาทรงนี้ทำด้วย คอนกรีต จึงสะสมความร้อนไว้มากกว่าหลังคาแบบอื่น นอกจากนี้ ยังรับน้ำฝนโดยตรง จึงจำเป็นต้องสร้างให้มีความลาดเอียงเล็กน้อย และเทไปยังช่องเจาะระบายน้ำฝนหรือท่อระบายบนหลังคา



5. หลังคาทรงมะนิลา

เป็นการผสมกันระหว่างหลังคาทรงปั้นหยากับทรงหน้าจั่ว จึงทำให้ หลังคาทรงนี้มีความแข็งแรง คือ สามารถรับแรงปะทะจากทั้งลม ทั้งฝนซึ่งเป็นข้อดีของหลังคาทรงปั้นหยา และสามารถระบาย ความร้อนได้ดีอย่างทรงหน้าจั่ว จึงทำให้หลังคาทรงมะนิลา ที่เอา ข้อดีของทั้ง 2 หลังคานี้มาผสมกันอย่างลงตัวทำให้บ้านเย็นสบาย และแข็งแรง จึงเป็นที่นิยมมากในปัจจุบันเช่นกัน

จะเห็นได้ว่า หลังคาบ้านแต่ละแบบมีความสวยงามและประโยชน์ที่ แตกต่างกัน จึงนิยมนำมาเอาเป็นแบบในการสร้างบ้านกันมาก นอกจากนี้ในการเลือกหลังคาบ้าน ควรคำนึงถึงเรื่องความแข็งแรง ทนทาน สามารถระบายความร้อนได้ดี ไม่มีกรร่วซึม จะได้ไม่เป็น ปัญหาในเรื่องการซ่อมแซมภายหลัง ฉะนั้นควรศึกษาหาข้อมูลทั้ง ข้อดีและข้อเสียของหลังคาแต่ละประเภท ว่าแบบไหนเหมาะกับ คุณมากที่สุด เพราะเราต้องอยู่กับบ้านหลังนี้ไปอีกนาน จะเห็นว่า แต่ละส่วนของบ้านมีความสำคัญและสัมพันธ์กันในทุกส่วน ดังนั้น หากเลือกบริษัทรับสร้างบ้าน ที่มีประสบการณ์และมีมาตรฐาน สร้างบ้านคุณภาพ จะช่วยให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ใช้งานได้ จริงตลอดการสร้างบ้านหลังงามอย่างแน่นอน 🏡



ROYAL HOUSE
“สร้างบ้านด้วยสมอง”



- 02-459-4646
- www.royalhouse.co.th
- @royalhouse
- Royal House
- royalhouse.co.th
- Royalhouse.official
- ROYAL HOUSE



ทิศทางลมและแสงแดด สำคัญอย่างไร?

กับการออกแบบบ้านและการอยู่อาศัย

ก่อนจะสร้างบ้านสักหลัง จำเป็นต้องศึกษาหาข้อมูลหลายๆ ด้านมาประกอบกัน หนึ่งในนั้นคือ ทิศทางลมและแสงแดด ซึ่งถือเป็นสิ่งที่จะต้องให้ความสำคัญเป็นอันดับแรกๆ เพราะหากบ้านหันถูกทิศทางลมแล้ว บ้านจะไม่ร้อน แดดเย็นสบายตลอดปี และยังสามารถช่วยประหยัดพลังงาน เปิดเครื่องปรับอากาศน้อยลง หรือปิดไฟเพียงเฉพาะเวลากลางคืนเท่านั้น สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน จะมาแนะนำการดูทิศทางลมและแสงแดด เพื่อนำมาสร้างบ้านคุณภาพหรือเลือกซื้อบ้านให้ถูกหลัก ทำให้เราได้อยู่อาศัยได้ยาวนานและมีความสุขกันทั้งครอบครัว

บ้านควรหันรับลมในทิศทางไหน?

หากรู้และเข้าใจเรื่องทิศทางลมที่ถูกต้อง จะทำให้บ้านมีช่องทางลมพัดเข้าออกหมุนเวียนดี ไม่ร้อน และเย็นสบาย ซึ่งสำหรับประเทศไทยนั้นมี 3 ฤดู แต่ละฤดูมีทิศทางลมพัดผ่านไม่เหมือนกัน ในช่วงฤดูร้อน ประมาณเดือนมีนาคม-พฤษภาคม จะมีลมพัดมาจากทางทิศใต้ ช่วยลดความร้อนของอากาศได้ดี ช่วงฤดูฝนประมาณเดือนมิถุนายน-พฤศจิกายน เป็นลมมรสุม พัดมาจากทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ช่วงฤดูหนาวประมาณเดือนธันวาคม-กุมภาพันธ์ ลมหนาวจะถูกพัดมาจากทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ดังนั้นเมื่อรู้ทิศทางลมแล้วควรหันบ้านให้ถูกทิศ เพื่อจะได้รับลมได้ถูกต้อง

1. **ทิศใต้** เป็นทิศที่ทำให้บ้านเย็นสบายไม่ร้อนอบอ้าว หากหน้าบ้านหันไปทางทิศนี้จะดีมาก ลมเข้าบ้านได้มากที่สุด ทำให้อากาศไหลเวียนดี ฉะนั้นไม่แนะนำให้ปลูกต้นไม้ใหญ่ไว้ตรงหน้าบ้าน จะเป็นการบังลมและถ้ามีบ่อน้ำหรือสระน้ำไว้หน้าบ้าน จะช่วยเพิ่มความเย็นมากขึ้น เพราะลมจะเอาความชื้นของน้ำพัดพาเข้าสู่ตัวบ้านนั่นเอง
2. **ทิศตะวันตก** เป็นทิศที่อยู่ในแนวของร่องลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้หรือลมมรสุมฤดูร้อนพัดผ่าน หากหน้าบ้านถูกออกแบบให้หันมาอยู่ในทิศนี้ จะทำให้บ้านได้รับความเสียหายจากพายุฝนได้ ถ้าหลีกเลี่ยงไม่ได้ สามารถแก้ไขด้วยการ

ปลูกต้นไม้ใหญ่ในทิศนี้ จะช่วยลดความแรงลมพายุฝน ไม่ให้
สาดเข้าบ้านได้ แต่ต้องปลูกให้ห่างจากตัวบ้านพอสมควร และ
ไม่ควรปล่อยให้ต้นไม้มีขนาดสูงมากนัก เพื่อป้องกันต้นไม้
ล้มทับ หากเจอลมพายุแรงๆ

3. **ทิศตะวันออก** ทิศนี้เป็นทิศที่ลมหนาวพัดผ่าน ดังนั้นในฤดู
หนาวอากาศดี เย็นสบาย แต่ไม่ดีสำหรับฤดูร้อนเพราะอากาศ
จะอบอ้าว ตามหลักฮวงจุ้ย เป็นทิศที่ไม่ดีนัก อาจจะทำให้
คนในบ้านสุขภาพไม่ค่อยดี เจ็บป่วยบ่อยได้
4. **ทิศเหนือ** เป็นทิศที่รับลมหนาวจากประเทศจีน และแสงแดด
ไม่ค่อยส่องไปถึงภายในตัวบ้าน จึงทำให้บ้านเย็นสบายตลอด
ในฤดูหนาวลมจะเข้าทางหน้าบ้าน จึงรับลมหนาวเต็มๆ
แสงแดดส่องน้อย อาจจะทำให้บ้านเกิดความอับชื้นได้ และ
การระบายอากาศไม่ค่อยดี อาจจะต้องดูแลใส่ใจทำความ
สะอาดมากเป็นพิเศษ

ทิศทางแสงแดดที่ควรรู้

ในหนึ่งวันแสงแดดหมุนเวียนเปลี่ยนไปตามทิศต่างๆ เริ่มจากช่วง
เช้าแสงอาทิตย์ขึ้นจากทิศตะวันออก ค่อยๆ เวียนไปทิศใต้
และแสงแดดหมดทางทิศตะวันตก ซึ่งทิศที่ไม่โดนแสงแดดเลย
คือ ทิศเหนือ ฉะนั้นการขึ้นและลงของพระอาทิตย์จึงมีผลต่อ
ความร้อนที่สาดส่องเข้ามาในบ้าน ในช่วงที่มีอุณหภูมิสูงที่สุด
ของวัน คือ ช่วงเที่ยงถึงบ่าย ดังนั้นทิศตะวันตกเฉียงใต้และ
ทิศตะวันตกจึงได้รับอิทธิพลจากแสงแดดเฉลี่ยมากที่สุด

1. **ทิศเหนือ** เป็นทิศที่ไม่ค่อยโดนแสงแดดส่อง ทำให้ทั้งวันได้รับ
ความร้อนจากแสงแดดน้อยมาก รวมไปถึงตลอดทั้งปีด้วย
จึงทำให้บริเวณนี้เย็นสบายอยู่ตลอด ดังนั้นห้องที่เหมาะสมอยู่ทาง
ทิศนี้ควรเป็น ห้องนั่งเล่น หรือห้องรับแขก

2. **ทิศใต้** เป็นทิศที่ได้รับแสงแดดตลอดทั้งปี แต่มีลมธรรมชาติพัด
ผ่านตลอดทำให้อากาศหมุนเวียนถ่ายเทได้ดี เพื่อทำให้มี
อากาศเย็นสบายขึ้น ควรปลูกต้นไม้ใหญ่ที่ให้ร่มเงาจะช่วยลด
ความร้อนได้มากขึ้น
3. **ทิศตะวันออกเฉียงใต้** เป็นทิศที่ได้รับแสงแดดเพียงครึ่งวันเท่านั้น
แสงแดดก็ไม่แรงมากด้วย จึงทำให้ห้องที่อยู่ไม่ค่อยร้อนมากนัก
เปิดรับแสงแดดยามเช้าได้ดี ควรเป็นห้องนอน และห้องนั่งเล่น
อยู่ทางทิศนี้เหมาะสมที่สุด
4. **ทิศตะวันตก** ทิศนี้ถือว่าเป็นทิศที่ได้รับอิทธิพลความร้อนมาก
ที่สุด เพราะแสงแดดส่องตั้งแต่บ่ายไปจนถึงตอนเย็น ทำให้
ห้องที่อยู่ทิศนี้ร้อนตลอดทั้งวัน ดังนั้นเหมาะที่จะเป็นห้องน้ำ
หรือห้องซักล้างเป็นต้น



ดังนั้นก่อนที่จะสร้างบ้านหรือเลือกซื้อบ้าน เราควรเข้าใจ และให้
ความสำคัญในเรื่องทิศทางลมและแสงแดด ซึ่งปกติแล้ว บริษัทรับ
สร้างบ้านจะออกแบบและจัดวางแต่ละห้องไว้ในทิศทางที่
เหมาะสมอยู่แล้ว แต่ถ้าเรามีความรู้ในเรื่องพวกนี้จะช่วยให้เข้าใจ
การออกแบบบ้านง่ายขึ้นด้วย ทำให้ได้บ้านที่ถูกต้อง คนในครอบครัว
จะได้อยู่บ้านหลังนี้อย่างมีความสุขและอาศัยไปอีกนาน 🏡



ลี อาร์ทิกเทค
LEE ARCHITECT

เพราะ “บ้าน” คือความภูมิใจของท่านและครอบครัว
ร่างฟันสร้างบ้านบนรอยยิ้มกับ “ลี อาร์ทิกเทค”

Call 02 570 2424 | www.leeorarchitect.co.th | 0000 lee Architect สร้างบ้าน



แชร์ 5 เคล็ดลับ สร้างบ้านจบ

จบไม่บานปลาย แบบม้วนเดียวจบ

ปัญหาหลักที่หลายๆ คน ไม่กล้าตัดสินใจสร้างบ้านเอง คือ การกล้งมบานปลาย ระยะเวลาการก่อสร้างยืดเยื้อ ทำให้ต้องควักเงินเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ แบบไม่รู้ตัว กว่าบ้านจะสร้างบ้านเสร็จเงินแทบไม่พอจ่าย ปัญหานี้เกิดขึ้นแล้วแก้ไขยาก แต่หากวางแผนป้องกันไว้แต่แรก ก็ไม่ใช่เรื่องยากที่จะสร้างบ้านคุณภาพทั้งหลังได้ วันนี้สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน (Home Builder Association) ขอแชร์ 5 เคล็ดลับสร้างบ้านจบ จบไม่บานปลาย แบบม้วนเดียวจบ รับรองว่าอุดรอยรั่วเงินไหลไม่รั่วตัวได้แน่นอน

5 เคล็ดลับสร้างบ้านคุณภาพจบ จบไม่บานปลาย

1. กำหนดงบประมาณก่อนสร้างบ้านให้ชัดเจน

การสร้างบ้านเป็นงานใหญ่ ที่มีรายละเอียดมาก และใช้งบประมาณในการก่อสร้างสูง ดังนั้นอันดับแรกของการริเริ่มโครงการสร้างบ้าน จึงต้องกำหนดงบประมาณให้ชัดเจน ซึ่งงบประมาณที่จะสร้างบ้านคำนวณจากขนาดของพื้นที่ การปรับพื้นที่ จำนวนสมาชิกในบ้าน เมื่อทราบแล้วว่างบประมาณในการก่อสร้างบ้านเท่าไร ขั้นตอนต่อไปคือคำนวณค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการสร้างบ้าน โดยแบ่งออกเป็น ส่วนๆ เช่น งบในการออกแบบบ้าน งบตกแต่งภายใน งบสำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์ และควรเผื่องบประมาณไว้สำหรับค่าวัสดุก่อสร้างที่อาจมีการปรับขึ้น

2. งบสำหรับออกแบบบ้าน

การเลือกแบบบ้านเป็นอีกขั้นตอนสำคัญ โดยควรเลือกแบบบ้านที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในบริเวณที่ตั้ง สมาชิกในครอบครัวมีส่วนร่วมในการเลือกแบบบ้าน เพื่อไม่ให้เกิดการเปลี่ยนแปลงปรับแบบระหว่างก่อสร้าง ซึ่งจะทำให้เสียเงิน และเสียเวลา

สำหรับแบบบ้าน หากเลือกใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้าน มักจะมีแบบบ้านสำเร็จรูปให้เลือกหลายสไตล์ ตามงบประมาณที่กำหนดไว้ แต่หากมีการปรับแบบ ปรับฟังก์ชันเพื่อให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของคนในครอบครัว อาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม หรือหากครอบครัวไหนต้องการแบบบ้านใหม่ที่มีเอกลักษณ์ไม่ซ้ำใคร ก็จำเป็นต้องกำหนดงบสำหรับจ้างสถาปนิกในการออกแบบบ้านใหม่ทั้งหมด

3. เลือกบริษัทรับสร้างบ้านที่น่าเชื่อถือ

บริษัทรับสร้างบ้านที่น่าเชื่อถือและได้มาตรฐาน มีส่วนสำคัญในการทำให้บ้านงบบ่ไม่บานเป็นอย่างมาก เพราะจะมีรายละเอียดการทำงาน แผนการทำงาน และการเบิกงวดงานที่ชัดเจน มีกระบวนการสร้างบ้านมีความรวดเร็ว ตรงตามกำหนดการ และสามารถตรวจสอบได้อย่างละเอียด

โดยเจ้าของบ้านสามารถขอใบเสนอราคาจากบริษัทรับสร้างบ้านหลายๆ บริษัท เพื่อนำมาเปรียบเทียบราคาและขอบเขตงาน เพื่อให้ได้บริษัทรับสร้างบ้านที่มีเงื่อนไขตรงกับความต้องการมากที่สุด และที่สำคัญต้องดูผลงานของบริษัทรับสร้างบ้านนั้นๆ รวมถึงระยะเวลารับประกันต่างๆ เพื่อให้ได้บ้านสวยงามดังใจในงบประมาณที่กำหนด

ข้อดีของการใช้ บริษัทรับสร้างบ้าน คือ บริษัทเป็นฝ่ายดำเนินการสร้างบ้านให้อย่างครบวงจรตั้งแต่การออกแบบ การดำเนินการเรื่องการก่อสร้างบ้าน การควบคุมงานก่อสร้าง รวมไปถึงการตรวจสอบก่อนส่งมอบให้กับเจ้าของบ้าน แถมบางบริษัทก็ยังมีโปรโมชั่นที่น่าสนใจอีกด้วย คุณจึงสามารถมั่นใจได้เลยว่าสร้างบ้านกับบริษัทรับสร้างบ้านงบบ่ไม่บานปลายอย่างแน่นอน อย่างแน่นอนครับ

4. เลือกใช้วัสดุและสินค้าขนาดมาตรฐาน

ส่วนหนึ่งที่ทำให้บ้านงบบานได้ง่ายๆ คือ วัสดุและอุปกรณ์สร้างบ้าน ไม่ว่าจะเป็น บานประตู หน้าต่าง ตู้ ชั้น รวมถึงวัสดุสำหรับงานโครงสร้าง เพราะตัววัสดุจะมีหลากหลายประเภท ราคา และคุณภาพ หากเลือกใช้วัสดุที่ออกแบบมาไม่เข้าใคร หรือมีความพิเศษกว่าปกติ งบก็จะเพิ่มสูงขึ้นแน่นอน ดังนั้นต้องวางงบประมาณและเลือกวัสดุให้เหมาะสม สอดคล้องกับสไตล์บ้าน คุณภาพ และราคา และต้องมีความหนักแน่นมั่นใจในการตัดสินใจเลือกวัสดุในการสร้างบ้าน เพื่อป้องกันการเปลี่ยนใจ เพราะหากมี

การเปลี่ยนวัสดุการก่อสร้างบ้านบ่อยๆ จะทำให้เสียเงินเพิ่มในการสร้างบ้านไปโดยไม่รู้ตัว

5. ควบคุมการสร้างบ้านให้เป็นไปตามงวดงาน

บริษัทรับสร้างบ้าน จะมีงวดงานในแต่ละส่วน หากเจ้าของตรวจรับงานผ่านแล้วจึงจะชำระเงินตามสัดส่วนที่ตกลงกันไว้ ซึ่งการแบ่งจ่ายนี้นอกจากจะมีข้อดีในเรื่องของการจัดการค่าใช้จ่าย และการกำหนดขอบเขตงานเป็นช่วงๆ แล้ว ยังทำให้เจ้าของบ้านมั่นใจในการสร้างบ้านว่าจะไม่เสี่ยงถูกทิ้งงานกลางคันเหมือนการจ่ายเงินก้อนเดียวให้กับผู้รับเหมาสร้างบ้านทั่วไป อีกทั้งการส่งงานเป็นงวดๆ จะทำให้ได้ตรวจงานไปที่ละส่วน หากพบปัญหา ก็สามารถแก้ไขได้ทันทีที่ลดปัญหาการรื้อแก้ไขในภายหลัง ซึ่งเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้งบประมาณบานปลายได้

ในการสร้างบ้านหนึ่งหลัง ปัญหาใหญ่สุด แรกสุด อาจจะเป็นเรื่องงบบานปลาย หากเราวางแผนดี ก็ช่วยป้องกันปัญหาในส่วนนี้ได้ แต่ระหว่างการสร้างบ้านก็ยังมีปัญหาต่างๆ เกิดขึ้นได้เสมอ

ดังนั้นการเลือกบริษัทรับสร้างบ้านที่มีประสบการณ์สูง และมีผลงานที่ได้มาตรฐาน จะช่วยให้เจ้าของบ้านหมดกังวลในทุกปัญหาการสร้างบ้านได้ สำหรับผู้ที่กำลังมองหาบริษัทรับสร้างบ้านที่น่าเชื่อถือ มีผลงาน และมีบริการครบวงจร สามารถดูรายชื่อได้จาก สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ที่รวบรวมบริษัทรับสร้างบ้านที่มีคุณภาพ มีมาตรฐาน และมีผลงานเป็นที่ยอมรับ อีกทั้งยังมีการรับประกันยาวนานอีกด้วย 🏡



42ปี โฟร์พัตตะหา

รับสร้างบ้าน
“โดยไม่ใช้ผู้รับช่วง”

คุณภาพมาตรฐาน เหนือมาตรฐาน

Tel: 02 940 3789
www.fourpattana.com



เทคนิคเช็คโฉนดที่ดินจริงหรือปลอม เพื่อรู้เท่าทันมิจฉาชีพก่อนซื้อขายที่ดิน

การลงทุนในที่ดินเป็นหนึ่งในการลงทุนสำคัญและอาจมีความเสี่ยงสูงหากไม่ตรวจสอบรายละเอียดในเอกสารโฉนด และทางเลือกที่ดีที่สุดในการป้องกันความเสี่ยงในการซื้อขายที่ดินคือการรู้เท่าทันเทคนิคในการตรวจเช็คโฉนดที่ดินว่าเป็นเอกสารจริงหรือปลอม ก่อนลงทุนหรือตัดสินใจซื้อ-ขาย ในบทความนี้ สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน (Home Builder Association) จึงขอนำเทคนิคตรวจเช็คเอกสารโฉนดที่ดินเพื่อรู้เท่าทันมิจฉาชีพ มาฝากกัน

โฉนดที่ดินคืออะไร?

โฉนดที่ดิน คือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ของผู้ครอบครองที่ดินที่ออกโดยกรมที่ดิน โดยที่ดินหนึ่งแปลง จะมีโฉนด 2 ฉบับ มอบให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ 1 ฉบับ และเก็บรักษาที่กรมที่ดินอีก 1 ฉบับ

หนังสือโฉนดที่ดินเป็นหลักฐานสำคัญที่ใช้ในการระบุสิทธิในที่ดินและการถือครอง แต่บางครั้งอาจมีผู้ทำการปลอมแปลงเอกสารเหล่านี้เพื่อสร้างกำไรโดยไม่ชอบธรรม การตรวจสอบเอกสารเช็คโฉนดที่ดินซื้อขายที่ดินจึงเป็นสิ่งสำคัญเพื่อป้องกันมิจฉาชีพ

โดยไม่นานมานี้กรมที่ดินได้ออกมาเตือนภัยเรื่องมิจฉาชีพปลอมแปลงโฉนดที่ดินออกอละวาด ดังนั้นสำหรับเจ้าของที่ดินและ

นักลงทุนนั้น หากจะซื้อ-ขายที่ดินก็ต้องระมัดระวังกลโกงที่มาพร้อมกับโฉนดปลอมเป็นพิเศษ

วิธีตรวจเช็คเอกสารโฉนดที่ดินเพื่อรู้เท่าทันมิจฉาชีพ

สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน (Home Builder Association) ได้รวบรวมเทคนิคเช็คโฉนดที่ดินจริงหรือปลอมให้รู้เท่าทันมิจฉาชีพก่อนซื้อขายที่ดิน รายละเอียดจะเป็นอย่างไร เตรียมหยิบโฉนดที่ดินมาไว้ดูแล้วลองมือตรวจสอบไปพร้อมกันได้เลย

1. สังเกตที่ตราครุฑ

✦ พิจารณารูปแบบลักษณะของครุฑ เมื่อพิมพ์สีแดงทับแล้วจะต้องเห็นลายเส้นสีดำของครุฑชัดเจนเหมือนของกรมที่ดิน

☘ เมื่อยกโฉนดที่ดินขึ้นส่องกับแสงจะเห็นลายน้ำรูปครุฑ มีเส้นผ่าศูนย์กลางวงกลม 10 เซนติเมตร ส่วนตัวอักษรข้อความ “กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย” จะเป็นแนวโค้งตามรูปวงกลม ยาว 10.5 เซนติเมตร

2. สังเกตองค์ประกอบอื่นๆ ในโฉนดที่ดิน

☘ เนื้อกระดาษโฉนด ต้องเป็นสีครีม มีเส้นใยไหมสีฟ้า สีแดงอมม่วง ไรยในเนื้อกระดาษ ความยาว 0.3-1.5 เซนติเมตร โดยเส้นใยไหมดังกล่าวจะมีลักษณะบางส่วนจมอยู่ในเนื้อกระดาษ และบางส่วนลอยอยู่บนผิวกระดาษ

☘ เลขที่แบบ พิมพ์เป็นตัวเลขอารบิกแบบโกธิค ความสูงตัวเลข 3/16 นิ้ว

☘ เลขปีที่จัดพิมพ์เป็นเลขไทยกระดาษที่มีเนื้อเยื่อภายในกระดาษ เป็นสีครีมเหมือนผิวภายนอก

☘ เลขที่ดินจะเขียนอยู่ด้านบนทางด้านซ้ายมือของเอกสารโฉนดที่ดิน คือหมายเลขประจำตัวที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในระวางแผนที่ และจะแสดงบนแผนที่ในโฉนดที่ดินด้วย

3. ตรวจสอบด้วยลายเซ็นและตราประทับของเจ้าหน้าที่

ที่ท้ายโฉนดที่ดินด้านล่างจะมีลายเซ็นของเจ้าหน้าที่ (ดังตัวอย่างภาพ) โดยส่วนใหญ่มักเป็นลายเซ็นที่ใช้หมึกสีดำ และมีการประทับตรา และกำกับวันที่ไว้ด้านหลัง

หากมีการขีดฆ่าแก้ข้อความ เจ้าหน้าที่จะใช้หมึกแดงขีดฆ่าให้เห็นข้อความเดิม แล้วเขียนเติมข้อความใหม่เข้าไป พร้อมเซ็นชื่อประทับตรา และลงวันที่กำกับ เพื่อป้องกันการปลอมแปลงเอกสารโฉนดที่ดิน หากพบว่ามีการใช้หมึกสีอื่นในการเซ็นลายเซ็น หรือไม่มีตราประทับให้สงสัยไว้ก่อนว่าโฉนดฉบับนี้อาจจะเป็นของปลอมให้ตรวจสอบจุดอื่นๆ เพิ่มเติม



4. ตรวจสอบประวัติที่ดินด้านหลังโฉนด

ประวัติที่ดินที่อยู่ด้านหลังโฉนด เป็นบันทึกการจดทะเบียนนิติกรรมในโฉนดที่ดิน มีลักษณะเป็นตารางการเปลี่ยนแปลงสิทธิ์ ซึ่งสามารถตรวจสอบชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลง ซึ่งหากประวัติด้านหลังโฉนดไม่ตรงกับความเป็นจริงตามประวัติของโฉนดที่ดินที่เจ้าของที่ดินรับรู้มา ก็ให้เริ่มตั้งข้อสงสัยว่าโฉนดที่ดินที่ถืออยู่นั้นอาจเป็นโฉนดที่ดินปลอมได้

5. ตรวจสอบด้วยการนำโฉนดที่ดินไปที่สำนักงานที่ดิน

หากตรวจสอบเบื้องต้นแล้วพบว่าโฉนดที่ดินที่นั้นมีแนวโน้มว่าจะเป็นของปลอม ให้เจ้าของที่ดินรับนำโฉนดที่ดิน หรือสำเนาโฉนดที่ดินดังกล่าวไปที่ “สำนักงานที่ดิน” เพื่อขอดูสำเนาโฉนดที่ดินที่สำนักงานที่ดินเก็บไว้มาเปรียบเทียบกันดู เพราะทั้ง 2 ฉบับนี้จะมีรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทุกอย่างตรงกัน ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบที่ดิน ชื่อผู้ถือ เลขที่โฉนด ทุกอย่างจะมีข้อความเหมือนกัน ซึ่งขั้นตอนในการไปขอดูสำเนาโฉนดที่ดินที่สำนักงานที่ดินนั้นสามารถทำตามขั้นตอนได้ดังนี้

☘ ติดต่อสำนักงานที่ดินเขตหรือจังหวัด ตามพิกัดที่แปลงที่ดินนั้นตั้งอยู่

☘ เตรียมเอกสารดังต่อไปนี้ สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้าน ไปด้วย

☘ เมื่อถึงที่สำนักงานที่ดินเขตหรือจังหวัดแล้วนั้น แจ้งเจ้าหน้าที่ว่า “มาขอถ่ายสำเนาโฉนดที่ดิน”

☘ เจ้าหน้าที่จะให้กรอกแบบฟอร์มคำร้อง เมื่อดำเนินการตามขั้นตอนเรียบร้อย ก็จะได้รับสำเนาโฉนดที่ต้องการ

สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน (Home Builder Association) แนะนำให้หมั่นตรวจเช็คโฉนดที่ดินของตัวเองอยู่เสมอ เพื่อป้องกันการถูกปลอมแปลง หรือสับเปลี่ยนโฉนด และหากมีแนวโน้มที่จะซื้อที่ดิน ต้องขอตรวจสอบโฉนดโดยละเอียด ว่าเป็นของจริงหรือไม่ ก่อนทำการซื้อขาย หรือรับจ้างงาน ขยายฝาก เพื่อไม่ให้ตกเป็นเหยื่อถูกกลุ่มมิจฉาชีพหลอกขายโฉนดที่ดินปลอม นอกจากนี้ควรหมั่นไปตรวจสอบที่ดินของตนเองอย่างน้อยปีละครั้ง เพื่อพิทักษ์สิทธิ์ป้องกันการถูกบุกรุกจากผู้ไม่ประสงค์ดี 🏠

10 แบบบ้านโมเดิร์น

เหมาะกับการสร้างบ้านคุณภาพสำหรับครอบครัว



แบบบ้าน The Fame 658



แบบบ้าน Superior



แบบบ้าน RH-MD. 2168



แบบบ้าน M0-04



แบบบ้าน พิมพีวีไลลักษณ์



แบบบ้าน M0-06



แบบบ้าน Harmony



แบบบ้าน E-204



แบบบ้าน Beverly Hills



แบบบ้าน SS 304



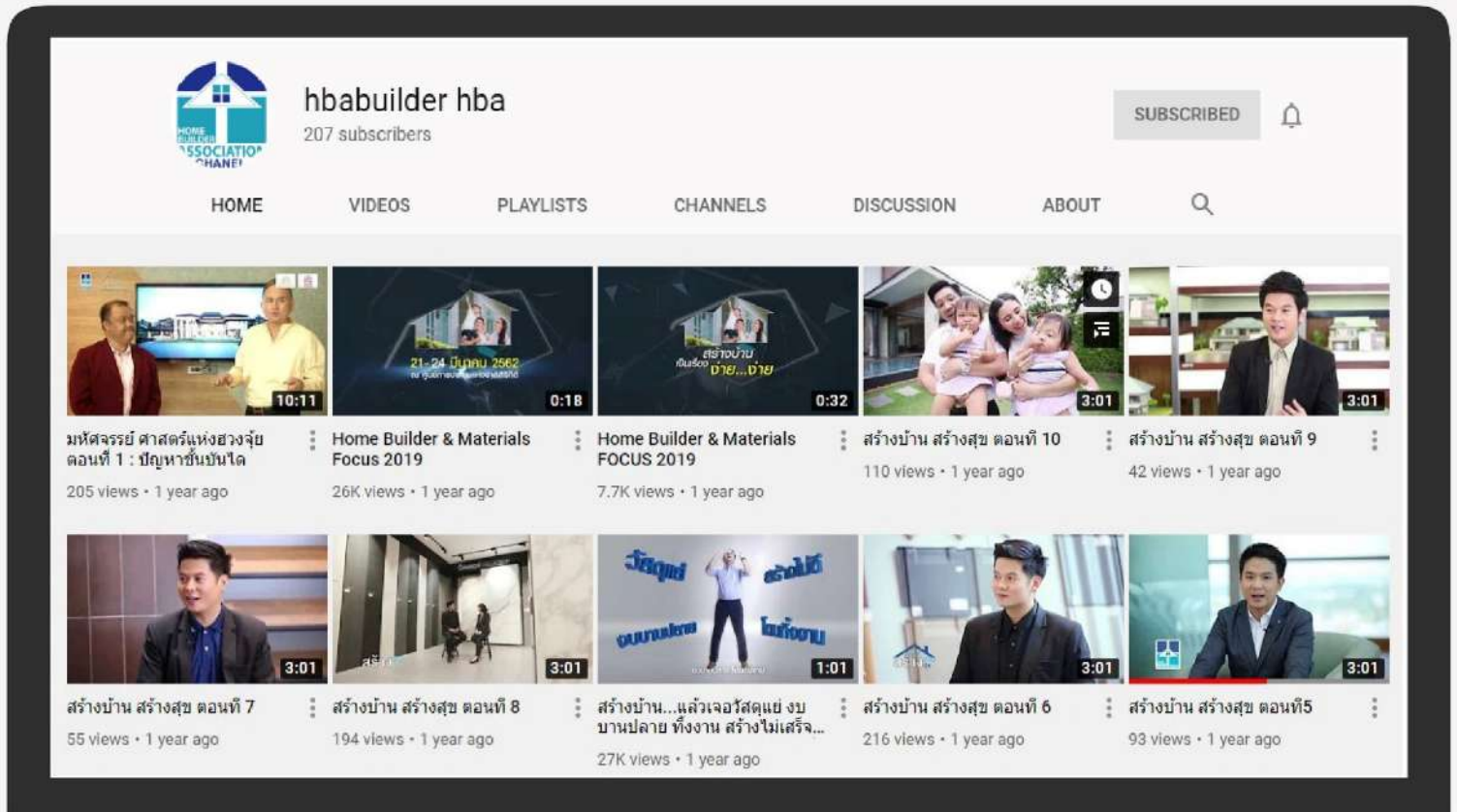
สแกน QR Code

เพื่อดูข้อมูล

แบบบ้านเพิ่มเติม



HBA Channel



Youtube : www.youtube.com/homebuilderclub



สแกน QR code
เพื่อดูคลิปต่างๆ ของ
สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน

E-Magazine
เพื่อการสร้างบ้านกับมืออาชีพ
จัดทำโดย



สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน
www.hba-th.org

Facebook : www.facebook.com/homebuilderclub

Youtube : www.youtube.com/homebuilderclub

โทร : 0-2570-0153, 0-2940-2744