



## บทที่ 6

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### บทสรุป

จากการที่ได้ศึกษางานวิจัยฉบับนี้มาจนถึงบทนี้ อาจสรุปเนื้อหาสาระและประเด็นทางกฎหมายที่สำคัญของงานวิจัยนี้ได้ดังต่อไปนี้

#### 6.1 ประวัติความเป็นมาของการเช่าทรัพย์สิน

##### 6.1.1 ตามกฎหมายต่างประเทศ

กฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์สินของประเทศที่ใช้ระบบประมวลกฎหมาย (code Law) เช่น ฝรั่งเศส เยอรมัน ญี่ปุ่น และไทย เป็นต้น มีวิวัฒนาการมาจากหลักกฎหมายโรมัน ในเรื่อง Locatio Conductio เช่นเดียวกันทั้งสิ้น

กฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์สินของประเทศที่ใช้คอมมอนลอว์ เช่น อังกฤษ สหรัฐอเมริกา มีวิวัฒนาการมาจากระบบศักดินา (feudalism) ซึ่งเป็นเอกเทศและได้รับอิทธิพลแทรกแซงของกฎหมายระบบประมวลกฎหมายน้อยที่สุด

##### 6.1.2 ตามกฎหมายไทย

กฎหมายไทยมีกล่าวถึงการเช่าทรัพย์สินครั้งแรกตั้งแต่สมัยสุโขทัย ประมาณพุทธศักราช 1835 แต่เป็นบทบัญญัติที่มีลักษณะตัดปัญหาในทางปฏิบัติที่เกิดขึ้นบ่อย ๆ ในขณะนั้น เฝິงจะมีหลักกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์สินเกิดขึ้นในสมัยกรุงศรีอยุธยาซึ่งปรากฏอยู่ตามกฎหมายเบ็ดเสร็จ บทที่ 43-46 และ 73-78 โดยหลักกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์สินของไทยพัฒนาควบคู่มาับหลักกฎหมายว่าด้วยการยืมซึ่งมิได้เฉพาะในสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และมีลักษณะเป็นการเช่าหรือยืมเฉพาะกิจเป็นคราว ๆ ไป มากกว่าจะกำหนดระยะเวลาเป็นเดือนหรือเป็นปี

ส่วนการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายเก่าของไทย มีลักษณะเป็นกฎหมายที่ดินมากกว่ากฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน เพราะเป็นเรื่องได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

6.2 สิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สิน และน่าจะถูกพิจารณาว่าเป็นทรัพย์สินชนิด  
สังหาริมทรัพย์

จากการวินิจฉัยของศาลฎีกาเป็นอันยุติว่าสิทธิการเช่ามีสถานะเป็นทรัพย์สิน  
อย่างหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 99 (คำพิพากษาฎีกาที่ 1/2512,  
1778/2502, 1512/2519, 2253/2514) และผู้เขียนยังมีความเห็นว่าสิทธิการเช่านั้น  
มีสถานะเป็นสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 101

6.3 สิทธิการเช่านั้น จะเป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือไม่ขึ้นอยู่กับเจตนาของคู่กรณี เป็น  
สำคัญ

โดยทั่วไปแล้ว สัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นมุ่งคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ  
ดังนั้น สิทธิการเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยหลัก ซึ่งจัดเป็นสิทธิเฉพาะตัวโดยเจตนา  
ของคู่สัญญา ซึ่งคู่กรณีอาจตกลงยกเว้นให้เป็นประการอื่นได้

เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายลง สัญญาเช่าน่าจะระงับสิ้นลงโดยบทบัญญัติตาม  
มาตรา 648 ประกอบกับมาตรา 4 ซึ่งเป็นการนำกฎหมายลักษณะยืมมาใช้ในฐานะกฎหมายที่  
ใกล้เคียงอย่างยิ่ง

แต่อย่างไรก็ดี คู่กรณีอาจตกลงกันให้สิทธิการเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า  
ก็ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 114 ซึ่งอาจจะกำหนดไว้โดยแจ้งชัดหรือ  
โดยปริยายก็ได้ การกำหนดข้อสัญญาที่มีผลทำให้สิทธิการเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่านี้จะ  
ทำให้เกิดสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ขึ้นมาโดยอาศัยการแปลความสัญญาตามบทบัญญัติแห่งประมวล  
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 368

ในกรณีที่แปลความคู่สัญญาได้ว่าไม่ประสงค์ที่จะให้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิ  
เฉพาะตัวนี้ มีผลทางกฎหมายแตกต่างไปจากการเช่าทรัพย์สินโดยทั่วไปทันที คือ เมื่อผู้เช่าตายลง  
สัญญาเช่าจะไม่ระงับ และเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาอาจนำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดหรืออายัดสิทธิ  
การเช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 2180/2522)

6.4 ปัญหาการบังคับคดีเกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่า

6.4.1 การบังคับคดีกระทบกระเทือนสิทธิการเช่า

ก. สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

ผู้ทรงสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์จะร้องขอตัดทรัพย์สินอยู่ได้ในฐานะ  
ที่ตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรง อนึ่งในกรณีผู้ทรงสิทธิการเช่าซึ่งมีวัตถุประสงค์เป็นทรัพย์สิน จึงอาจถูก

พิจารณาว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สิน เช่น ผู้ทรงสิทธิการเช่าโทรศัพท์ จึงอาจร้องขอชดเชยได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 2243/2525, 349/2527, 4820/2529)

#### ข. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้ทรงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะร้องขอชดเชยได้เฉพาะในกรณีลูกหนี้ตามคำพิพากษา มิใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น เนื่องจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับความคุ้มครองจากมาตรา 569 แต่ผู้ทรงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ย่อมถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ซึ่งอาจใช้สิทธิในฐานะผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีได้

ผู้ทรงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจใช้สิทธิในฐานะผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีได้ ดังนี้

ก. สิทธิที่จะมาอยู่ด้วยในเวลาบังคับคดี โดยไม่ทำการป้องกันหรือขัดขวางแก่การบังคับคดี และมีสิทธิร้องขอสำเนาบันทึกที่เจ้าพนักงานบังคับคดีทำขึ้นทั้งสิ้นหรือแต่บางฉบับอันเกี่ยวกับวิธีการบังคับคดีนั้นโดยเสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้

(ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 281)

ข. สิทธิขอให้ศาลมีคำสั่งให้เปิดกฎแฉติงแถวที่เช่าไว้เพื่อให้ผู้ทรงสิทธิการเช่าสามารถใช้สิทธิการเช่าได้โดยปกติ (คำพิพากษาฎีกาที่ 3887/2527)

ค. สิทธิขอให้ศาลมีคำสั่งให้ตนเป็นผู้รักษาทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผู้เช่ายังคงต้องเสียค่าเช่าให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าอยู่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 4192/2530)

#### 6.4.2 การบังคับคดีเกี่ยวกับสิทธิการเช่า

1. สิทธิการเช่าโดยปกติเป็นทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี แต่ถ้าหากได้มีการตกลงกันในสัญญาเช่า ให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกได้ สิทธิการเช่าในกรณีเช่นนี้เป็นทรัพย์สินที่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี

2. เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้โอนสิทธิการเช่าที่มีการจดทะเบียนการเช่าแล้วไม่จำเป็นที่ผู้รับโอนสิทธิการเช่า จะต้องนำไปจดทะเบียนการเช่าอีกครั้งหนึ่งในกรณีที่กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนการเช่า

#### 6.4.3 การฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนสิทธิการเช่า

ในกรณีที่ลูกหนี้ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น เพื่อลดมูลค่าของกองทรัพย์สินของตนเอง เจ้าหนี้มีสิทธิที่จะฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้เพิกถอนการโอนสิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 ได้

#### 6.4.4 การใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ของผู้ทรงสิทธิการเช่า

ในกรณีที่ลูกหนี้ของผู้ทรงสิทธิการเช่าคือผู้ให้เช่าเพิกเฉยไม่ใช้สิทธิฟ้องขับไล่บุคคลผู้อยู่ในทรัพย์สินที่เช่า ก่อนที่ผู้เช่าจะเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งในกรณีเช่นนี้ผู้เช่ายังมีอาจฟ้องขับไล่บุคคลผู้อยู่ในทรัพย์สินที่เช่าได้โดยลำพัง เนื่องจากขาดนิติสัมพันธ์ต่อกันแต่ผู้เช่าอาจฟ้องร้องบุคคลดังกล่าวได้ โดยวิธีใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 233 (คำพิพากษาฎีกาที่ 763/2518)

#### บทเสนอแนะ

##### 1. เกี่ยวกับสถานะความเป็นทรัพย์สินของสิทธิการเช่า

เนื่องจากสิทธิการเช่ามีสถานะเป็นสิทธิเรียกร้องที่เป็นทรัพย์สินอยู่ในตัว การนำกฎหมายมาปรับใช้กับสิทธิการเช่าจึงต้องพึงกระทำด้วยความระมัดระวัง โดยแยกแนวความคิดในเรื่องนี้ออกจากแนวความคิดในเรื่องทรัพย์สินที่ถูกต้อง เช่น ไม่ควรเรียกว่า ซื้อขายสิทธิการเช่า ควรเรียกว่า โอนสิทธิการเช่า โดยมีค่าตอบแทนจึงจะถูกต้องตามภาษากฎหมายมากกว่า เนื่องจากคำว่า "ทรัพย์สิน" ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453 และ มาตรา 537 นั้น มิได้หมายความรวมถึงสิทธิเรียกร้องด้วย และในกรณีเช่นเดียวกันไม่ควรเรียกว่าเช่าลิขสิทธิ์หรือเช่าสิทธิบัตร ควรเรียกว่า อนุญาตใช้สิทธิตามลิขสิทธิ์ หรืออนุญาตให้ใช้สิทธิตามสิทธิบัตร จึงจะถูกต้อง เพราะคำว่า "ทรัพย์สิน" ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 นั้น มิได้หมายความถึงสิทธิเรียกร้องหรือสิทธิประการอื่นที่ไม่มีรูปร่าง

ทั้งนี้ เนื่องจากคำว่า "ทรัพย์สิน" ตาม มาตรา 453 ก็ดี ตามมาตรา 537 ก็ดี หรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิเรียกร้องทั่ว ๆ ไปก็ตีย่อมหายความถึง ทรัพย์สินที่เป็นวัตถุแห่งทรัพย์สินได้ ตามแนวความคิดในเรื่องสิทธิในทรัพย์สิน กล่าวคือเป็นวัตถุที่มีรูปร่างเท่านั้น จึงมีความหมายเท่ากับ คำว่า "ทรัพย์สิน" ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 98 นั้นเอง

ดังนั้น การปรับกฎหมายกับกรณีสิทธิการเช่าจำเป็นต้องใช้ความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงแนวความคิดในเรื่องสิทธิในหนี้และสิทธิในทรัพย์สินด้วย มิใช่ถือตามบทนิยามศัพท์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยเคร่งครัด ซึ่งอาจจะทำให้เกิดการสับสนทาง แนวความคิดขึ้นได้

## 2. เกี่ยวกับความเป็นสิทธิเฉพาะตัวของสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว หรือไม่ขึ้นอยู่กับเจตนาของคู่สัญญาเช่าที่ทรัพย์สินว่า พ่วงไปถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญหรือไม่ แต่เหตุที่ทำให้สัญญาเช่าระงับเนื่องจากผู้เช่า ตาย น่าจะเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 648 ประกอบกับมาตรา 4 ในฐานะเป็นบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง

การตีความว่าสิทธิการเช่าระงับเพราะ มาตรา 1600 จะใช้กับทุกกรณีไม่ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีผู้เช่าเป็นนิติบุคคล และเช่นเดียวกับการตีความว่าสัญญาเช่าระงับ เนื่องจากผู้เช่าตายเพราะสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวโดยอาศัยหลักกฎหมายทั่วไป เรื่อง สัญญาเฉพาะตัวตายตามตัวก็จะขัดกับลำดับการปรับกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 เนื่องจากตาม มาตรา 4 ให้นำบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งมาใช้บังคับก่อน หลักกฎหมายทั่วไป และการวิวัฒนาการของกฎหมายเช่าทรัพย์สินของไทยจะเห็นว่าพัฒนาควบคู่ มากับกฎหมายลักษณะยืมมาโดยตลอด และโดยลักษณะของสัญญาทั้งสองก็มีความคล้ายคลึงกัน อยู่มาก จึงไม่มีข้อขัดข้องที่จะนำมาใช้โดยฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง ซึ่ง มาตรา 648 ก็ใช้คำกว้าง ๆ ว่า "ผู้ยืม" จึงคลุมรวมถึงกรณีนิติบุคคลด้วย

แต่อย่างไรก็ดี สิทธิการเช่าในบางกรณีอาจไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวได้

โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่คู่สัญญาเช่าต้องการเช่นนั้น ซึ่งอาจทำได้โดยกำหนดไว้เป็นข้อสัญญา กำหนดให้ผู้เช่าสามารถเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าได้ แต่อย่างไรก็ดี หากต้องการให้มีผล แน่นนอนว่าไม่ให้สัญญาเช่าระงับเมื่อผู้ตายก็ให้กำหนดเป็นข้อสัญญาทำนองว่า "ให้สิทธิตามสัญญา ฉบับนี้ตกทอดมรดกไปยังทายาทของผู้เช่าด้วย" เพราะปัจจุบันศาลฎีกายังยึดหลักว่า เมื่อผู้เช่า ตายสัญญาเช่าระงับสิ้นลงอยู่ ข้อตกลงดังกล่าวยอมใช้ได้ตามมาตรา 114 ซึ่งมีผลเป็นข้อสัญญา เพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก ซึ่งทายาทผู้เช่าอาจแสดงเจตนาเช่าถือเอาสิทธิดังกล่าวได้ตาม มาตรา 374 วรรค 2

สัญญาเช่าที่มีข้อสัญญาดังกล่าวข้างต้นจะจัดเป็นสัญญาเช่าชนิดใหม่ได้

เนื่องจากคู่กรณีมีเจตนาแตกต่างกับสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยปรกติธรรมดา ในสาระสำคัญคือ ถือว่าสิทธิ

การเข้ามิใช่สิทธิเฉพาะตัว ซึ่งอาจเรียกชื่อของสัญญาเช่าทรัพย์สินนี้ได้ตามวัตถุประสงค์ของคู่สัญญาได้ว่า "สัญญาเช่าในทางพาณิชย์" ซึ่งเกิดขึ้นมาจากการตีความสัญญาตามมาตรา 368

3. เกี่ยวกับวิธีการขึ้นบังคับคดีที่จะใช้ดำเนินกับสิทธิการเช่า

วิธีการขึ้นบังคับคดีที่จะใช้ดำเนินการกับสิทธิการเช่าเพื่อนำสิทธิการเช่าออกขายทอดตลาดที่เหมาะสมนั้นควรใช้วิธีการยึดสิทธิการเช่า จึงจะเหมาะสมกับสภาพบังคับมากกว่าการอายัดแต่ติดขัดอยู่ที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 282 และ มาตรา 303 ซึ่งเป็นแม่บทในเรื่องการยึด และอายัดนั้นไม่ได้กำหนดวิธีการยึดว่าให้ใช้กับสังหาริมทรัพย์อันไม่มีรูปร่างได้ด้วย ทำให้การยึดสิทธิการเช่าเกิดปัญหา

จึงขอเสนอแนะว่าในการพิจารณาแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งครั้งต่อไปควรยกปัญหานี้ขึ้นพิจารณาด้วย ซึ่งจะมีผลไปถึงสิทธิเรียกร้องที่เป็นทรัพย์สินอย่างอื่นที่มีใช้สิทธิการเช่า และสิทธิที่เป็นทรัพย์สินอย่างอื่นที่มีใช้สิทธิเรียกร้อง เช่น ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตรอีกด้วย การแก้ไขดังกล่าวผู้เขียนขอเสนอแนะในเบื้องต้นให้ตัดคำว่า "อันไม่มีรูปร่าง" ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 282 และมาตรา 303 ออกเสียก็จะแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้โดยไม่ต้องมีการยึดสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีรูปร่างอันเป็นการไม่สอดคล้องกับกฎหมายอยู่เนื่อง ๆ ทั้งในการใช้สิทธิการเช่าและสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีรูปร่างอย่างอื่น

ศูนย์วิจัยทรัพย์สิน  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย