



## บทที่ 5

### ปัญหาการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าเป็นสิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สิน และในขณะที่เดียวกันตัวสิทธิการเช่าเองก็มีสถานะเป็นทรัพย์สินด้วย ดังนั้นจึงอาจเกิดปัญหาในชั้นบังคับคดีและในชั้นศาลเกี่ยวกับสิทธิการเช่าได้ ซึ่งเพื่อความสะดวกในการศึกษาต่อไป ผู้เรียนขอแบ่งแยกออกศึกษาทีละแง่มุมดังนี้

#### 5.1 ปัญหาการบังคับคดีกระทบกระเทือนสิทธิการเช่า

ในหัวข้อนี้เป็นการศึกษาในแง่ที่สิทธิการเช่านั้นจะถูกกระทบกระเทือนเพียงไร เมื่อทรัพย์สินที่เช่านั้นถูกดำเนินวิธีการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้ดังต่อไปนี้

##### ก. ผู้ทรงสิทธิการเช่าอาจร้องขอตัดทรัพย์สินได้หรือไม่

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 288 บัญญัติว่า "ภายใต้บังคับแห่งบทบัญญัติแห่งมาตรา 55 ถ้าบุคคลใดกล่าวอ้างว่าจำเลยหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดไว้ก่อนที่ได้เอาทรัพย์สินเช่นว่านี้ออกขายทอดตลาด หรือจำหน่ายโดยวิธีอื่น บุคคลนั้นอาจยื่นคำร้องขอต่อศาลที่ออกหมายบังคับคดีให้ปล่อยทรัพย์สินเช่นว่านั้น....."

ผู้ที่จะมีสิทธิร้องขอตัดทรัพย์สินได้นั้น ได้มีนักนิติศาสตร์ท่านหนึ่งอธิบายว่า "กฎหมายใช้คำว่า "ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งมาตรา 55" ก็น่าจะต้องหมายความว่า เมื่อมีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลนั้นตามกฎหมายแพ่ง กล่าวอีกนัยหนึ่งคือผู้ร้อง

<sup>1</sup> ประพนธ์ ศาตะมาน, คำบรรยายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2524), หน้า 321

จะต้องมีส่วนได้เสียอยู่ด้วยในทรัพย์สินนั้น การที่จะกล่าวอ้างแต่เพียงว่า ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินนั้น อาจไม่เพียงพอจะต้องผ่านมาตรา 55 มาก่อนด้วย"

จากคำอธิบายดังกล่าวทำให้เห็นว่า ผู้ที่ร้องขอทรัพย์ได้นอกจาก จะต้องกล่าวอ้างว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษามีใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ระหว่างตนเองกับ เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะต้องมีข้อโต้แย้งสิทธิตามประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 55 ต่อกันอีกด้วย.

สำหรับปัญหาที่ว่าผู้ทรงสิทธิการเช่าอาจร้องขอทรัพย์ได้หรือไม่นั้น อาจแยกพิจารณาได้ดังนี้

#### 1. ผู้ทรงสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์

ในกรณีผู้ทรงสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์นั้น หากมีการขายทอด ตลาดทรัพย์สินที่เช่ายังบุคคลภายนอก สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์จะระงับสิ้นลง ไม่ผูกพันไปยัง บุคคลภายนอกเนื่องจากบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 นั้น ใช้เฉพาะกับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ทำให้อาจพิจารณาได้ว่า ผู้ทรงสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์น่าจะถือได้ว่าเป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียด้วยแต่จะถือได้ว่าเกิดข้อโต้แย้งสิทธิระหว่าง ผู้ทรงสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์กับเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ผู้นำยึดหรืออายัดก็ไม่น่าจะถนัดนัก จึงทำให้เกิดปัญหาคำว่า "ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งมาตรา 55" หรือ การมีข้อโต้แย้งสิทธิ ตามความหมายของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 288 จะมีความหมายแค่นั้น ซึ่งจากการศึกษาตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาพบว่าที่ว่า "ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งมาตรา 55" นั้น หากผู้เช่าจะต้องมีกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินหรืออย่างใดในทรัพย์สินนั้นเสมอไปไม่เพียง แต่เป็นเจ้าของหรือมีส่วนได้เสียอย่างอื่นก็อาจสอดเข้ามาในคดีได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1823/2493)

เหตุที่เป็นเช่นนี้เพราะประเด็นในคดีร้องขอทรัพย์นั้น มิใช่จะต้อง ก้าวล่วงไปวินิจฉัยว่า ทรัพย์สินนั้นเป็นของใคร ประเด็นมีแต่เพียงว่า ลูกหนี้ตามคำพิพากษา เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นหรือไม่ ในคดีนี้ศาลจึงตัดสินให้กรมป่าไม้ร้องขอทรัพย์ไม้ที่พิพาทกันโดย อ้างว่าเป็นไม้ที่สมคบกันตัดขึ้นโดยผิดกฎหมายได้โดยถือว่า กรมป่าไม้เป็นผู้มีส่วนได้เสีย โดยตรงต่อการขัดแย้งปิดกั้นต่อสิทธิมหาชนที่มีอยู่ในไม้นั้น ในฐานะสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ในกรณีผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ หากทรัพย์สินที่เช่าถูกเจ้าหนี้ตามคำพิพากษายึดและขายตลอดไปยังบุคคลภายนอกเห็นได้ว่าสัญญาเช่าที่ตนมีจะต้องสิ้นสุดลง เนื่องจากไม่อาจใช้ประโยชน์จากบทบัญญัติแห่งมาตรา 569 ได้ ผู้เขียนจึงเห็นว่าน่าจะถือได้ว่าผู้เช่ามีส่วนได้เสียโดยตรงที่มีสิทธิร้องขจัดทรัพย์สินได้ ถ้าปรากฏว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษามีใช่เจ้าของทรัพย์สินนั้นก็สมควรที่ศาลจะปล่อยทรัพย์สินเพื่อให้ผู้เช่าสามารถเข้าใช้สิทธิตามสัญญาเช่าของตนต่อไป

ในปัญหานี้ในระยะหลังมานี้ถือกันว่าสิทธิการเช่ามีสถานะเป็นทรัพย์สิน ผู้ทรงสิทธิการเช่าจึงมีลักษณะคล้ายกับเป็นเจ้าของสิทธิการเช่า จึงมีสิทธิร้องขจัดทรัพย์สินได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 2243/2525, 349/2527, 4820/2529)

การแปลความว่าสิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สิน ฉะนั้น ผู้ทรงสิทธิการเช่าจึงถือได้ว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินจึงอาจร้องขจัดทรัพย์สินได้นั้น ดูจะมีลักษณะแปลกอยู่บ้าง เนื่องจากสิทธิการเช่านั้นมีใช่เป็นทรัพย์สินที่เช่า<sup>๑</sup> แม้ว่าจะมีการโอนสิทธิการเช่าให้แก่กันแล้ว ทรัพย์สินที่เช่าจะต้องตกติดตามไปด้วยก็เพื่อประโยชน์ในการใช้สิทธิการเช่าเท่านั้น ในเรื่องนี้ได้มีนักกฎหมายท่านหนึ่งได้ให้ความเห็นว่า<sup>๒</sup>

"หากเราให้นิยามคำว่า "ทรัพย์สิน" เพื่อต้องการให้มีลักษณะอย่างกว้าง ๆ รวมถึงสิ่งต่าง ๆ ที่มีราคาทางเศรษฐศาสตร์ ความหมายนี้อาจจะรวมถึงสิทธิเรียกร้องและทรัพย์สินต่าง ๆ นั้นต้องแยกให้ตีความหมายกว้างแค่ไหน เนื่องจาก "ทรัพย์สิน" ก็คือ "บุคคลสิทธิ หรือ สิทธิเรียกร้อง" ก็คือ มีลักษณะและการใช้บังคับของกฎหมายที่แตกต่างกัน และกฎหมายแยกบัญญัติไว้โดยเฉพาะในบรรพ 2 เรื่องหนี้และบรรพ 4 เรื่องทรัพย์สิน ดังนั้น คำว่า "ทรัพย์สิน" ในกฎหมายบางลักษณะอาจไม่ได้หมายความรวมถึงสิทธิเรียกร้องด้วย ดังเช่นที่ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งอาจยกเป็นตัวอย่างได้ดังนี้

<sup>๑</sup>โปรดดู บทที่ 3 ข้อ 3.6 ประกอบด้วย

<sup>๒</sup>โปรดดู บทที่ 3 ข้อ 3.3 ประกอบด้วย

<sup>๓</sup>จตุรา กุลบุศย์, สัมภาษณ์.

มาตรา 214 "ภายใต้บังคับแห่งบทบัญญัติมาตรา 733

เจ้าหนี้มีสิทธิจะให้ชำระหนี้ของตนจากทรัพย์สินของลูกหนี้จนสิ้นเชิง รวมทั้งเงินและทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งบุคคลภายนอกค้างชำระแก่ลูกหนี้ด้วย"

คำว่า "ทรัพย์สิน" ตามมาตรา 214 นี้ ไม่หมายความว่า รวมถึงสิทธิเรียกร้องที่ลูกหนี้มีต่อบุคคลภายนอกด้วย เพราะได้บัญญัติไว้ต่างหากแล้วว่าเจ้าหนี้สามารถเรียกให้บุคคลภายนอกชำระเงินหรือทรัพย์สินที่ค้างชำระแก่ลูกหนี้ได้ และหากคำว่า "ทรัพย์สิน" ตามมาตรา 214 นี้ รวมถึงสิทธิเรียกร้องด้วยย่อมจะเกิดปัญหาขึ้นว่า เจ้าหนี้สามารถฟ้องลูกหนี้ของลูกหนี้ ตามสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ได้โดยตรงเลยหรือ ซึ่งย่อมจะไม่ได้ เพราะขาดนิติสัมพันธ์ต่อกัน

มาตรา 453 "อันว่าซื้อขายนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อจะให้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย"

คำว่า "ทรัพย์สิน" ตามมาตรา 453 นี้ ควรจะหมายถึง ทรัพย์ ซึ่งเป็นวัตถุแห่งสิทธิ ซึ่งมีราคาและถือเอาได้เท่านั้น ไม่รวมถึง "สิทธิเรียกร้องหรือบุคคลสิทธิ" ด้วย ทั้งนี้จะเห็นได้จากกฎหมายมิได้ให้อำนาจผู้เป็นเจ้าของสิทธิ เรียกร้องอย่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 กล่าวคือ การโอนสิทธิเรียกร้องก็ต้องกระทำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 303-313 ซึ่งเป็นบทบัญญัติเฉพาะ ตลอดจนผลของการโอนสิทธิเรียกร้องก็แตกต่างไปจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ดังนั้นการซื้อขายทรัพย์สินตามมาตรา 453 จึงไม่รวมถึงสิทธิเรียกร้องด้วย

ในทำนองเดียวกัน คำว่า "ทรัพย์สิน" ที่บัญญัติไว้ในกฎหมายลักษณะอื่น ๆ เช่น เช่าทรัพย์สินตามมาตรา 537 เช่าซื้อตามมาตรา 572 ยืมใช้คงรูปและยืมใช้สิ้นเปลือง ตามมาตรา 640 และ 650 ฝากทรัพย์สินตามมาตรา 657 เหล่านี้ล้วนแต่มุ่งที่ตัวทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งสิทธิ มิได้หมายความว่ารวมถึงสิทธิเรียกร้องด้วย"

จากแนวความคิดดังกล่าวทำให้เห็นว่าสมควรแยกแนวความคิดในเรื่องหนี้ (สิทธิเรียกร้องหรือบุคคลสิทธิ) ออกจากแนวความคิดในเรื่องทรัพย์ (กรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สิน) ผู้ทรงสิทธิการเช่าย่อมไม่อาจถือได้ว่าเป็นเจ้าของสิทธิการเช่า ถึงแม้ว่าสิทธิการเช่าจะถูกต้องจัดว่าเป็นทรัพย์สินตามบทนิยามศัพท์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 99 ก็ตาม เนื่องจากไม่อาจเรียกได้ว่าผู้ทรงสิทธิเรียกร้องคือ เจ้าของสิทธิเรียกร้อง

นั้น ทั้งนี้เนื่องมาจาก "สิทธิเรียกร้อง" เป็นแนวความคิดในเรื่องหนึ่ง ในขณะที่แนวความคิดเรื่อง "เจ้าของ" และ "ทรัพย์สิน" นั้นเป็นแนวความคิดในเรื่องทรัพย์สิน ซึ่งแยกต่างหากจากกัน

ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า ผู้ทรงสิทธิการเช่าไม่น่าจะถือได้ว่าเป็นเจ้าของสิทธิการเช่า จึงน่าจะไม้อาจร้องขอชดเชยทรัพย์สินได้โดยอาศัยความเป็นเจ้าของสิทธิการเช่า นอกจากฐานะความเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

## 2. ผู้ทรงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 เข้ามาเกี่ยวข้องด้วย มาตรา 569 บัญญัติว่า "อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ย่อมไม่ระงับไป เพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย"

จากบทบัญญัตินี้ดังกล่าวทำให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตกติดไปกับทรัพย์สินที่เช่า โดยบทบัญญัติของกฎหมาย ถึงแม้จะมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ที่เป็นผู้ให้เช่าไปก็ตาม ผู้ทรงสิทธิการเช่าก็หาได้ขาดสิทธิการเช่าของตนไปไม่ ดังนั้น แม้จะมีการยึดทรัพย์สินและขายทอดตลาดเพื่อบังคับตามคำพิพากษา ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรณีนี้จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิและยังถือไม่ได้ว่าผู้เช่ามีส่วนได้เสียโดยตรง อันอาจจะร้องขอชดเชยได้

แต่อย่างไรก็ดีในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีใช่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เมื่อเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานำยึดอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ในกรณีเช่นนี้ย่อมจะถือได้ว่าผู้ทรงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิร้องขอชดเชยทรัพย์สินได้ เนื่องจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรง

ดังนั้นจึงเห็นว่า ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิร้องขอชดเชยทรัพย์สินได้ เฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้ตามคำพิพากษามีใช่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเท่านั้น

ในกรณีที่ผู้ทรงสิทธิการเช่ามีอาจร้องขอชดเชยทรัพย์สินได้นั้น เมื่อมีการยึดอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอาจทำให้ผู้เช่าได้รับความกระทบกระเทือนได้ ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกยึดค้ำหนทางที่จะบรรเทาหรือเยียวยาความเสียหายที่ตนได้รับมาได้ประการใดหรือไม่ ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์อาจถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280 ได้หรือไม่

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 280

บัญญัติว่า "เพื่อประโยชน์แห่งบทบัญญัติในภาคนี้ บุคคลต่อไปนี้ให้ถือว่ามีส่วนได้เสียในวิธีบังคับคดีอันเกี่ยวกับทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามคำพิพากษา

(1) เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และในกรณีที่มีการอายัดสิทธิเรียกร้องลูกหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องนั้น

(2) บุคคลอื่นใด ซึ่งชอบที่จะใช้สิทธิอันได้จดทะเบียนไว้โดยชอบ หรือที่ได้ยื่นคำร้องขอตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 288, 289 และ 290 อันเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้อง เช่นว่ามานั้น เว้นแต่คำร้องขอ เช่นว่านี้จะได้ถูกยกเลิกในชั้นที่สุด"

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่ามิได้เป็นบทบัญญัติที่ให้ความหมายของ "ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี" ไว้แต่อย่างไร ซึ่งมีกฎหมายกำหนดให้ได้ให้คำอธิบายถึงบทบัญญัติดังกล่าวไว้ดังนี้

"มาตรา 280 ได้แบ่งบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในวิธีบังคับคดีไว้ 2 จำพวกใหญ่ ๆ คือ พวกที่ระบุไว้ใน (1) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคดีนั้นโดยตรง กล่าวคือได้เป็นคู่ความกันมาตั้งแต่ในชั้นพิจารณา จนกระทั่งศาลพิพากษาหรือตัดสินชี้ขาดคดี และถึงชั้นบังคับคดี เขามิได้รู้เห็นในการดำเนินคดีของเจ้าหนี้และลูกหนี้ตามคำพิพากษามาแต่แรก อย่างไรก็ตาม เรื่องผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีนั้น ผู้เขียนเห็นว่า มาตรา 280 เขียน "ขาด" ไป เพราะให้คำจำกัดความคำว่า ผู้มีส่วนได้เสียแคบไป เพราะตาม (2) เขียนไว้เฉพาะผู้ที่ชอบจะใช้สิทธิอันได้จดทะเบียนไว้โดยชอบ (เช่น จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 285-286) หรือ ผู้ที่ยื่นคำร้องตาม มาตรา 288 289 และ 290 เท่านั้น จะเห็นได้ว่ากฎหมายมิได้บัญญัติถึงผู้ยื่นคำร้องตามมาตรา 287 เลย เป็นต้นว่า เจ้าของร่วมกับลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้ยื่นคำร้องขอให้กันส่วนตามมาตรา 287 ซึ่งเขาอาจยื่นไว้ก่อนมีการขายทอดตลาดก็ได้ สมมติว่า การขายทอดตลาดมีความบกพร่องหรือมีการที่ผู้มีส่วนได้เสียอาจร้องคัดค้านย่อมได้ตามวรรคสุดท้ายของมาตรา 309 จะแปลหรือว่าผู้ยื่นคำร้องตามมาตรา 287 ร้องคัดค้านไม่ได้ ความจริงถ้าจะแปลกันตรงตามตัวบทก็ต้องแปลว่าร้องคัดค้านไม่ได้

<sup>3</sup> ประพนธ์ ศาคะมาน, คำบรรยายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4,

แต่ผู้เขียนรักไปในทางที่จะแปลว่าร้องคัดค้านได้เพราะมีความเป็นธรรมดีกว่า ผู้เขียนยังมองไม่เห็นเหตุผลในการที่จะแปลไปในทางอื่นเลย การแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งต่อไปควรคำนึงถึงเรื่องนี้ด้วย"

ผู้เขียนมีความเห็นว่า บทบัญญัติตามมาตรา 280 ดังกล่าว เป็นบทบัญญัติที่กำหนดจำแนกผู้ที่กฎหมายสันนิษฐานเด็ดขาดให้เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีไว้เป็น 2 จำพวก ตามอนุมาตรา (1) และ (2) เท่านั้น ความหมายที่แท้จริงของคำว่า "ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี" กฎหมายมิได้กล่าวถึงไว้ หากแต่ปล่อยให้ศาลให้ดุลยพินิจตามที่เห็นสมควรเป็นราย ๆ ไป ในกรณีผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเห็นได้ว่าไม่อยู่ในความหมายแห่งผู้ที่ถูกสันนิษฐานว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ไม่ว่าจะตามมาตรา 280(1) หรือ 280(2) แต่อย่างใดเลย แต่อย่างไรก็ดีผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์อาจได้รับความกระทบกระเทือนจากการยึดโดยสภาพอยู่เอง จึงน่าจะถือได้ว่ามีส่วนได้เสียในการบังคับคดีได้ ในปัญหานี้ถือว่าผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดี ซึ่งอาจใช้สิทธิในฐานะผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3887/2527)

ปัญหานี้เกิดต่อมาก็คือ สิทธิในฐานะผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีที่ผู้ทรงสิทธิการเช่าอาจจะใช้ได้นั้นมีประการใดบ้าง

เมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้ใน มาตรา 281 ความว่า "บุคคลผู้มีส่วนได้เสียในวิธีการบังคับคดีอาจมาอยู่ด้วยในเวลาบังคับคดีนั้น แต่ต้องไม่ทำการป้องกันหรือขัดขวางแก่การบังคับคดี บุคคลที่กล่าวนั้นอาจร้องขอสำเนาบันทึกที่เจ้าพนักงานบังคับคดีทำขึ้นทั้งสิ้นหรือ แต่บางฉบับอันเกี่ยวข้องกับวิธีการบังคับคดีนั้น โดยเสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้"

จะเห็นได้ว่า ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีมีสิทธิตามมาตรา 281 นี้ นอกจากนั้นยังมีสิทธิยื่นคำขอให้ศาลมีคำสั่งยกเลิกหรือแก้ไขหมายบังคับคดี และมีสิทธิขอให้ศาลมีคำสั่งยกกระบวนการบังคับคดีที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายตามมาตรา 296 นอกจากนี้ผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดียังมีสิทธิร้องขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแยกหรือ ทรยศสินในการขาดทอดตลาด หรือขอให้ชำระหนี้จากทรัพย์สินนั้นตามลำดับตามมาตรา 309 ได้อีกด้วย สำหรับในกรณีผู้ทรงสิทธิการเช่าอาจจะใช้สิทธิในฐานะผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีได้เพียงไรนั้น เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติแห่งกฎหมายและคำพิพากษาศาลฎีกาแล้ว เห็นว่าผู้ทรงสิทธิการเช่าในกรณีนี้มีสิทธิดังต่อไปนี้

1. มีสิทธิที่จะมาอยู่ด้วยในเวลาบังคับคดี โดยไม่ทำการป้องกันหรือขัดขวางแก่การบังคับคดี และมีสิทธิร้องขอสำเนาบันทึกที่เจ้าพนักงานบังคับคดีทำขึ้นทั้งสิ้น หรือแต่บางฉบับอันเกี่ยวข้องกับวิธีการบังคับคดีนั้นโดยเสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ (มาตรา 281)

2. มีสิทธิที่จะร้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้เปิดบัญชีเงินฝากที่เข้าไว้เพื่อให้ตนสามารถใช้สิทธิการเข้าได้โดยปกติ (คำพิพากษาฎีกาที่ 3887/2527)

3. มีสิทธิที่จะร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ตนเป็นผู้รักษาททรัพย์สินที่เข้าได้ ในกรณีเช่นนี้ผู้ทรงสิทธิการเข้ายังต้องจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าอยู่เช่นเดิม (คำพิพากษาฎีกาที่ 4192/2530)

## 5.2 ปัญหาการบังคับคดีเอากับสิทธิการเช่า

โดยปกติแล้วการบังคับคดีอาจกระทำได้หลายวิธี ทั้งโดยวิธีการทางเจ้าพนักงานบังคับคดี และโดยวิธีการอื่นนอกจากทางเจ้าพนักงานบังคับคดี เช่น ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา เป็นต้น การบังคับคดีโดยทางเจ้าพนักงานบังคับคดีทั่วไปก็คือ การตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีให้ดำเนินการ รวบรวมเงินให้พอชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งโดยวิธียึดหรืออายัดและขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 282)

ตามบทบัญญัติ มาตรา 282 ได้กำหนดแบ่งแยกกรณีที่ต้องยึดและอายัดไว้ต่างหากจากกันโดยการยึดให้ใช้กับสังหาริมทรัพย์อันมีรูปร่างและอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 282 (1) และ เอกสารอื่น ๆ ที่ถึงปวง (มาตรา 281 (2) (3) และ (4) ส่วนการอายัดให้ใช้กับสังหาริมทรัพย์อันมีรูปร่างและอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งสิทธิถึงปวงอันมีอยู่ในทรัพย์สินเหล่านั้น ซึ่งบุคคลภายนอกจะต้องส่งมอบหรือโอนมายังลูกหนี้ตามคำพิพากษา (มาตรา 282 (2) และเงินที่บุคคลภายนอกจะต้องชำระให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาในภายหลัง (มาตรา 282 (3)) ซึ่งเมื่อพิจารณาตาม มาตรา 282 แล้วน่าจะต้องใช้วิธีการยึดหรืออายัดให้ถูกต้องกับสิ่งที่จะยึดหรืออายัด เช่น กรณีสิทธิเรียกร้องในค่าโอนสิทธิการเช่าต้องขอให้ศาลมีคำสั่งอายัด (คำพิพากษาฎีกาที่ 3099/2530) กรณีเงินค่าโอนสิทธิการเช่าก็ต้องขอให้ศาลสั่งอายัด (คำพิพากษาฎีกาที่ 1132/2518) มิใช่เป็นเรื่องยึด แต่อย่างไรก็ดี มีคำพิพากษาฎีกาในปี



พุทธศักราช 2491 ตัดสินว่า จะเรียกยึดหรืออายัดสืบสนกันไม่เป็นไร ลักษณะบังคับจะเป็นไปตามสภาพของทรัพย์สินนั้น ๆ

ต่อไปจะพิจารณาถึงปัญหาเกี่ยวกับการบังคับเอากับสิทธิการเช่า โดยบังคับซึ่งการบังคับคดีเอากับสิทธิการเช่าอาจทำได้หลายรูปแบบคือ การยึดหรืออายัดสิทธิการเช่า การฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่า ซึ่งจะแยกพิจารณาต่อไปได้ดังนี้

#### ก. การยึดหรืออายัดสิทธิการเช่า

การยึดหรืออายัดสิทธิการเช่านี้ อาจกระทำได้แค่ไหนเพียงไร

เนื่องจากตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาแห่ง มาตรา 285 (4) บัญญัติให้ทรัพย์สินอย่างใดที่โอนกันไม่ได้ตามกฎหมายเป็นทรัพย์สินที่ไม่ตกอยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี การที่ประมวลกฎหมายแห่งและพาณิชย์ มาตรา 544 บัญญัติห้ามโอนสิทธิการเช่าเป็นหลักเช่นนี้จะถือว่าสิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สินที่โอนไม่ได้ตามกฎหมายตามมาตรา 285 (4) หรือไม่

ในปัญหานี้ มีนักกฎหมายท่านหนึ่งแสดงความเห็นว่า "สิทธิการเช่าโดยปกติแล้ว เป็นทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี แต่ถ้าได้มีการตกลงกันไว้ในสัญญาเช่า ให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าได้ ก็จะกลายเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในความรับผิดชอบของการบังคับคดี

มีนักกฎหมายอีกท่านหนึ่งได้ให้คำอธิบายเพิ่มเติมในเรื่องนี้ว่า<sup>๕</sup>

ตามมาตรา 544 หาได้บัญญัติห้ามโอนไว้อย่างเด็ดขาดไม่ แต่ได้มีข้อยกเว้นไว้ว่า "เว้นแต่จะตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า" ฉะนั้น ถ้าหากได้มีการตกลงกันไว้ในสัญญาเช่า ให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกได้ สิทธิการเช่าในกรณีดังกล่าวนี้ย่อมโอนกันได้ ดังนั้น สิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สิน แม้ว่าจะส่วนบุคคลสิทธิเฉพาะตัวไม่สามารถโอนได้ แต่กฎหมายได้ระบุให้มีการตกลงให้โอนได้โดยนิติกรรม จึงเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี"

<sup>๕</sup> ไพบูลย์ เพียรรัฐจบ, สิทธิการเช่าจะอยู่ในความรับผิดชอบของการบังคับคดีหรือไม่, คฤหาสน์ 9 (พฤศจิกายน, 2505), หน้า 105

<sup>๖</sup> วงศ์เกษม การถนัด, "การบังคับชำระหนี้จากสิทธิการเช่าอันเป็นหลักประกันของธนาคาร" วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532. หน้า 106

อนึ่ง ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 282 ซึ่งเป็นแม่บทในการยึดและอายัดทรัพย์สินได้บัญญัติถึงกรณีที่จะยึดและอายัดทรัพย์สินได้ไว้ต่างกัน โดยในมาตรา 282 (1) ได้กล่าวถึง สंहาริมทรัพย์ อันมีรูปร่างซึ่งบัญญัติให้ดำเนินการยึด ส่วนในมาตรา 282 (2) ได้กล่าวถึงอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์อันมีรูปร่าง ตลอดจน สิทธิที่พึงปรอง อันมีอยู่ในทรัพย์เหล่านั้น ซึ่งบุคคลภายนอกจะต้องส่งมอบหรือโอนมาซึ่งลูกหนี้ ตามคำพิพากษาในภายหลัง โดยบัญญัติให้ทำการอายัด ส่วนในมาตรา 282 (3) ได้กล่าวถึง เงินที่บุคคลภายนอกจะต้องชำระให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษาในภายหลัง โดยบัญญัติให้ทำการ อายัด และ สำหรับเอกสารอื่น ๆ ทั้งปวงกฎหมายบัญญัติให้ทำการยึดตาม มาตรา 282 (2) ตอนท้าย ใน (3) ตอนท้าย และใน (4) นอกจากนี้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ก็ได้กล่าวถึงเรื่องการยึดสมุดบัญชี แผ่นกระดาษไว้ในมาตรา 279 วรรค 2 กล่าวถึงการยึด เอกสาร และสังหาริมทรัพย์มีรูปร่าง ไว้ในมาตรา 303 และกล่าวถึงยึดอสังหาริมทรัพย์ไว้ใน มาตรา 304 และกล่าวถึงการอายัดสิทธิเรียกร้องไว้ใน มาตรา 311

จากการที่กฎหมายแยกบัญญัติไว้ในกรณีต่าง ๆ น่าจะแสดงว่า กฎหมายประสงค์จะแยกการยึดและการอายัดออกจากกัน เนื่องจากได้กำหนดกรณีที่จะใช้และ วิธีการยึดและอายัดไว้แตกต่างกัน

สำหรับกรณีสิทธิการเช่านั้น ถึงแม้มีลักษณะเป็นทรัพย์สินก็ตามแต่ ก็เป็นทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง ซึ่งมีสถานะเป็นสังหาริมทรัพย์ ทั้งกรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เป็นสังหา ริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งไม่ว่า มาตรา 282 หรือ 303-304 ซึ่งเป็นแม่บทในการยึดก็มีได้กล่าวถึงการยึดสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีรูปร่างไว้เลย แต่เมื่อมีคดีเกี่ยวกับการบังคับคดีเอาทรัพย์สินเช่า เมื่อเจ้าหนี้ขอให้ยึดก็มีการยึดสิทธิการเช่า มาโดยตลอด (คำพิพากษาฎีกาที่ 2243/2525, 4269/2528 และ 4820/2529) จึงเป็น ที่น่าสงสัยว่าการยึดหรือการอายัดสิทธิการเช่าจึงจะถูกต้อง

มีนักกฎหมายท่านหนึ่งแสดงความเห็นเกี่ยวกับปัญหานี้ไว้ดังนี้<sup>๑</sup>

<sup>๑</sup> ประพนธ์ คำตะมาน, คำบรรยายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4,

"มาตรา 303 กล่าวถึงเฉพาะเอกสารและสังหาริมทรัพย์ มีรูปร่างเท่านั้น สังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีรูปร่างจะว่าอย่างไร เช่น สิทธิ เป็นต้น เรื่องนี้ผู้เขียน เข้าใจว่า สังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิที่มีเอกสารประกอบ เช่น ใบถือหุ้นบริษัท หรือ หุ้นส่วน สามัญซึ่งมีสัญญากันนั้นย่อมมี "เอกสาร" อยู่ด้วย คำว่า "เอกสาร" ตามมาตรา 303 น่าจะ คลุมถึงเรื่องเหล่านี้ด้วย

ถ้าเป็นสิทธิเรียกร้อง เช่น สิทธิที่จะได้รับเงินค่าจ้าง ค่าก่อสร้าง ฯลฯ ก็น่าจะเป็นกรณีที่ตกอยู่ในมาตรา 310 อยู่แล้ว อาจจะเป็นเพราะเหตุนี้เอง มาตรา 303 จึงไม่ได้กล่าวถึงสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีรูปร่างก็ได้

แต่ที่ผู้เขียนสงสัยคือ สิทธิบางอย่างที่มีใช้สิทธิเรียกร้อง เช่น ลิขสิทธิ์ เป็นต้น จะยึดกันอย่างไรนั้นน่าสงสัย (แต่ถ้ามีเรื่องจริง ๆ เข้าใจว่าศาลคงหาทาง ยึดจนได้) ผู้ที่รับผิดชอบในการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งน่าจะได้แก้ไขข้อ บทพรรณานี้ไว้ในโอกาสต่อไป"

เมื่อพิจารณาถึงปัญหาว่าการยึดหรืออายัดสิทธิการเช่า จึงจะ ถูกต้องนั้น สมควรพิจารณาความหมายของการยึดและอายัดเสียก่อน

การยึดนั้นประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มิได้นิยามศัพท์ ไว้แต่ได้มีคำอธิบายของนักนิติศาสตร์ต่อไปนี้<sup>7</sup>

"การยึดทรัพย์สินในที่นี้หมายถึง การเอาทรัพย์สินของลูกหนี้ตาม คำพิพากษามาเพื่อดำเนินการตามกฎหมายเพื่อให้บรรลุผลตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล"

ส่วนการอายัดนั้น ก็มีได้มีบทนิยามศัพท์ไว้เช่นเดียวกัน จึงต้อง ศึกษาจากคำอธิบายของนักนิติศาสตร์ดังต่อไปนี้

ศาสตราจารย์ ประพนธ์ คำตะมาน อธิบายความหมายของการ อายัดว่า "การอายัดคือการส่งบุคคลภายนอกมาให้ทำการโอนหรือชำระหนี้แก่ลูกหนี้ แต่ให้ชำระ แก่เจ้าพนักงานบังคับคดี ที่จะเกิดการอายัดขึ้นได้ก็เพราะลูกหนี้ตามคำพิพากษา (ซึ่งไม่ชำระ

<sup>7</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 198

หนึ่งตามคำบังคับ) มีสิทธิเรียกร้องที่จะให้บุคคลภายนอก (1) ชำระเงินจำนวนหนึ่ง (2) ให้ส่งมอบสิ่งของ หรือ (3) มีสิทธิเรียกร้องอย่างอื่น”

อาจารย์ชูเชิด รักตะบุตร ได้ให้ความหมายของการอายัดไว้ว่า “การอายัด ก็คือ การที่ศาลหรือเจ้าพนักงานบังคับคดีมีคำสั่งมิให้บุคคลภายนอกชำระเงินหรือส่งมอบสิ่งของหรือโอนทรัพย์สินให้แก่ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และในคำสั่งอายัดจะต้องมีข้อห้ามลูกหนี้ตามคำพิพากษาให้งดเว้นการจำหน่ายสิทธิการเรียกร้อง และถ้าเป็นการอายัดเงินหรือสิ่งของ ในคำสั่งห้ามจะต้องสั่งให้บุคคลภายนอกชำระเงินหรือส่งมอบสิ่งของให้แก่ศาล หรือเจ้าพนักงานบังคับคดี ณ เวลาหรือภายในเวลาที่กำหนดไว้ในคำสั่ง”

จากความหมายของการยึดและการอายัด จะเห็นได้ว่ามีความแตกต่างกันในสาระสำคัญอยู่หลายประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อำนาจที่จะจัดการขายทอดตลาดได้ในทันที ซึ่งกรณีการยึดทรัพย์นั้น จึงเพื่อดำเนินการตามกฎหมายเพื่อให้บรรลุผลตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ซึ่งก็คือการขายทอดตลาด ซึ่งเจ้าพนักงานสามารถดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่ยึดมาได้ทันที โดยไม่ต้องรอให้มีการส่งมอบหรือการกระทำอื่นใดของใครก่อนไม่

แต่กรณีอายัดนั้น ถึงแม้จะมีการอายัดแล้วก็เป็นเพียงอายัดต่อบุคคลภายนอก ยังหามีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่อายัดมานั้นได้ทันทีไม่ จะต้องรอให้มีการส่งมอบทรัพย์สินหรือเงินที่อายัดให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดีอีกชั้นหนึ่งเสียก่อน

สำหรับการบังคับคดีเอา กับสิทธิการเช่านั้น ในกรณีที่ยึดหรืออายัดสิทธิการเช่าได้โดยไม่ต้องห้าม มาตรา 285 (4) นั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่าน่าจะใช้วิธียึดสิทธิการเช่าจะเป็นการบังคับที่เหมาะสมกับสภาพของสิทธิการเช่า ถึงแม้มาตรา 310 (4) จะกำหนดวิธีการพิเศษสำหรับการบังคับคดีสิทธิเรียกร้องไว้ แต่สิทธิเรียกร้องตามความหมายของมาตรา 310 นั้น เป็นสิทธิเรียกร้องคนละชนิดกับสิทธิการเช่า กรณีจึงมีอาจใช้มาตรา 310 ได้

<sup>๓</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 249

<sup>๔</sup> ชูเชิด รักตะบุตร, คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 4, (กรุงเทพมหานคร: เอกสารโรเนียว, คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2528), หน้า 222

ในการพิจารณาอายัดสิทธิการเรียกร้องตาม มาตรา 282 (2) ก็เช่นกัน เป็นกรณีที่ใช้บังคับกับสิทธิเรียกร้องที่มีวัตถุแห่งหนี้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือส่งมอบทรัพย์สิน ส่วนสิทธิการเช่าเป็นสิทธิที่มีวัตถุแห่งหนี้เป็นการกระทำการ\* จึงไม่อาจบังคับโดยบทบัญญัติในมาตราดังกล่าวได้

สำหรับสิทธิการเช่านั้น ถ้าอยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีแล้ว โดยสภาพก็อาจยึดนำมาขายทอดตลาดได้ทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการส่งมอบ หรือมีการกระทำอย่างอื่นของบุคคลภายนอกแต่ประการใด

จึงมีความเห็นว่า วิธีการบังคับคดีเพื่อนำสิทธิการเช่าออกขายทอดตลาดนั้นน่าจะกระทำโดยวิธีการยึด จะถูกต้องกับสภาพบังคับมากกว่าวิธีการอายัด

แต่ปัญหาที่เกิดขึ้นอันน่าจะมีการพิจารณาแก้ไขกันต่อไป คือ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 282 กิติ มาตรา 303 กิติ ใช้คำว่า "สังหาริมทรัพย์อันมีรูปร่าง" ซึ่งเป็นการขัดขวางต่อการยึดสิทธิการเช่ากรณีที่เป็นสังหาริมทรัพย์โดยตรง และจะมีผลไปถึงสิทธิที่เป็นทรัพย์สินไม่มีรูปร่างอย่างอื่น เช่น ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร จึงน่าจะต้องมีการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป ในปัญหานี้ ท่านศาสตราจารย์ ประพนธ์ ศาคะมาน มีความเห็นว่าสิทธิบางอย่างที่มีใช้สิทธิเรียกร้อง เช่น ลิขสิทธิ์ จะยึดกันอย่างไรนั้น น่าสงสัย แต่ถ้ามี่เรื่องจริง ๆ เข้าใจว่าศาลคงหาทางยึดจนได้

ดังนั้น ผู้เขียนมีความเห็นว่า กรณีปัญหาดังกล่าวนี้น่าจะหมดสิ้นลงไปหากมีการพิจารณาแก้ไขทางบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 282 และ มาตรา 303 โดยตัดคำว่า "อันมีรูปร่าง" ออกไป การกระทำดังนี้มีผลให้สิทธิที่เป็นทรัพย์สินไม่มีรูปร่างอันเป็นสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 101 อาจถูกยึดทรัพย์สินได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

\*โปรดดู บทที่ 2 เรื่อง วัตถุแห่งหนี้ของสัญญาเช่า ประกอบด้วย

### ข. การฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่า

การบังคับคดีเอาที่สิทธิการเช่าโดยวิธีต่อมาก็คือ การฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่า การฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่านี้ หมายความว่าถึงกรณีที่ผู้เช่าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ตนมีอยู่เหนือทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งผู้เช่าจะทำสัญญาในลักษณะนี้ได้แต่เฉพาะเมื่อในสัญญาเช่าอนุญาตให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าได้เท่านั้น

การโอนสิทธิการเช่านี้ เนื่องจากสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่ง การโอนสิทธิการเช่าจึงต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการโอนสิทธิเรียกร้องตาม มาตรา 303-306 แต่อย่างไรก็ดีในกรณีที่ผู้เช่าจะโอนหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินให้แก่ผู้รับโอนด้วยนั้นจะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติในเรื่องการแปลงหนี้ใหม่

ปัญหาเกี่ยวกับเรื่องการโอนสิทธิการเช่าที่สมควรยกขึ้นสู่การพิจารณา คือ คดีการฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่าเป็นคดีที่มีทุนทรัพย์หรือไม่ และการฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่านั้นจะต้องไปจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่ากันอีกครั้งหนึ่งหรือไม่ ซึ่งพิจารณาได้โดยลำดับดังนี้

#### 1. การฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่าเป็นคดีที่มีทุนทรัพย์หรือไม่

มีข้อถกเถียงกันในเรื่องนี้หลายประการ เนื่องจากมีผลแตกต่างกันมากเกี่ยวกับค่าขึ้นศาล และสิทธิในการอุทธรณ์และฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงต่อไป ซึ่งมีนักนิติศาสตร์แสดงความเห็นไว้แตกต่างกันดังนี้

ความเห็นที่ 1 เห็นว่าเป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์หรือค่าขอปลดเปลื้องทุกข์ อันไม่อาจคำนวณราคาเป็นเงินได้ ความเห็นนี้เห็นว่า สิทธิการเช่าไม่เป็นที่ทรัพย์สินเป็นแต่เพียงสิทธิตามสัญญา ดังนั้นจึงถือว่าเป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์ ถ้าจะถือว่าเป็นคดีที่มีทุนทรัพย์จะคำนวณกันอย่างไร และหากถือว่าเป็นคดีมีทุนทรัพย์แล้ว คำฟ้องในกรณีอื่น ๆ ก็จะเป็นคดีที่ทุนทรัพย์ไปเสียหมด คดีไม่มีทุนทรัพย์ย่อมจะมีไม่ได้

ความเห็นนี้ได้อ้างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 883/2515 สนับสนุนซึ่งกรณีตามคำพิพากษาดังกล่าวเป็นเรื่องโจทก์ฟ้องขับไล่ และจำเลยฟ้องแย้งว่าโจทก์แลกลเปลี่ยนสิทธิการเช่ากับจำเลย ศาลฎีกาตัดสินว่า คดีที่โจทก์ฟ้องและจำเลยฟ้องแย้งจะอุทธรณ์ฎีกาได้เพียงใดหรือไม่ ต้องแยกพิจารณาคและส่วนกัน จำเลยฟ้องแย้งว่าโจทก์

แลกเปลี่ยนสิทธิการเช่าติดกับจำเลย ขอให้บังคับโจทก์โอนสิทธิการเช่าให้จำเลย เป็นคดีฟ้อง  
ขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้

กรณีตามคำพิพากษาฎีกาฉบับนี้เป็นเรื่องแลกเปลี่ยนสิทธิ  
การเช่า ซึ่งถึงแม้จะมีใช่เรื่องการฟ้องให้โอนสิทธิการเช่ากันโดยตรงก็เป็นกรณีที่ใกล้เคียงกัน  
ซึ่งอาจพิจารณาเปรียบเทียบกันได้

ความเห็นที่ 2 เห็นว่า การฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่า  
ซึ่งเป็นทรัพย์สินยอมเป็นคดีมีทุนทรัพย์เสมอ การคำนวณทุนทรัพย์ได้ยากไม่ทำให้กลายเป็นคดีไม่มี  
ทุนทรัพย์ไป<sup>๑๐</sup>

ความเห็นนี้ได้อ้างคำพิพากษาฎีกาเทียบเคียงคือคำพิพากษา  
ฎีกาที่ 1367/2494 และ 1143/2505 ซึ่งวินิจฉัยว่า การฟ้องขอไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็น  
คดีมีทุนทรัพย์ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับการฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่า

การพิจารณาปัญหานี้จะต้องเข้าใจความหมายของคดีที่มี  
ทุนทรัพย์ คดีไม่มีทุนทรัพย์ (คดีที่มีคำขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้)  
เสียก่อนในเบื้องต้น

ที่มาและหลักการเกี่ยวกับคดีมีทุนทรัพย์และคดีไม่มีทุนทรัพย์  
มีดังนี้<sup>๑๑</sup>

"หลักการเดิมมองดู "เงิน" เป็นสำคัญ โดยดูว่าคดีมี  
ทรัพย์สินเงินทองหรือไม่ จึงบัญญัติให้ "คดีไม่มีทุนทรัพย์เป็นคดีมโนสาเร่ ต่อมาเมื่อพุทธศักราช  
2499 ได้แก้ไขหลักการเดิมเป็นว่าจะดูเฉพาะคดีไม่ได้ ต้องดูผลที่กระทบกระเทือนด้วย จึง  
แก้ไขพระธรรมนูญศาลยุติธรรมว่า ผู้พิพากษานายเดียวไม่มีอำนาจพิจารณาพิพากษา "คดีไม่มี  
ทุนทรัพย์" และแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งไม่ให้ "คดีไม่มีทุนทรัพย์" เป็นคดี  
มโนสาเร่และให้อุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริงได้

<sup>๑๐</sup>ไพจิตร ปุญญพันธ์, การฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่าเป็นคดีมีทุนทรัพย์หรือไม่,  
หน้า 23

<sup>๑๑</sup>พิพัฒน์ จักรางกูร, คดีไม่มีทุนทรัพย์ไม่ต้องห้ามอุทธรณ์ฎีกาในปัญหาข้อเท็จจริง,  
วารสารกฎหมาย, 6(มกราคม-กุมภาพันธ์, 2524), หน้า 62-68

ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาความแพ่ง ร.ศ. 127

แยกเป็น "คดีมีทุนทรัพย์" กับ คดีไม่มีทุนทรัพย์ เมื่อใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้เปลี่ยนมาใช้เป็น "คดีที่มีคำขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันอาจคำนวณเป็นราคาเงินได้" กับ "คดีที่มีคำขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้".....

ปัญหาว่า คดีใดเป็นคดีที่มีคำขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันอาจคำนวณเป็นราคาเงินได้หรือเป็นคดีที่มีคำขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันไม่อาจคำนวณเป็นราคาเงินได้หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง เป็นคดีมีทุนทรัพย์หรือไม่ คำวินิจฉัยของศาลฎีกากลับไปกลับมา เดิมแนววินิจฉัยของศาลฎีกาถือหลักว่าคดีมีทุนทรัพย์ต้องเป็นคดีที่เรียกร้องทุนทรัพย์เป็นเงิน หรือเป็นคดีที่พิพาทกันในทรัพย์สินโดยตรง แต่ปัจจุบันนี้แนววินิจฉัยของศาลฎีกาถือหลักว่า การที่จะถือว่าเป็นคดีมีทุนทรัพย์หรือไม่ ไม่จำเป็นต้องเป็นคดีที่เรียกร้องตัวทรัพย์สินกันโดยตรง แม้โจทก์ก็จะตั้งข้อพิพาทโดยอ้างสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด แต่คำชี้ขาดของศาลเป็นผลทำให้คู่ความได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแล้ว ถือว่าเป็นคดีที่มีคำขอปลดเปลื้องทุกข์อันอาจคำนวณเป็นราคาเงินได้หรือเป็นคดีมีทุนทรัพย์"

จากการศึกษาแนวคำพิพากษาศาลฎีกาพบว่า ยังไม่มีคำพิพากษาศาลฎีกาตัดสินไว้โดยตรงว่า การฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่านั้นเป็นคดีมีทุนทรัพย์หรือไม่ มีแต่คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 883/2515 ซึ่งตัดสินในกรณีคล้ายคลึงกัน กล่าวคือกรณีแลกเปลี่ยนสิทธิการเช่า โดยตัดสินว่าเป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์

แต่อย่างไรก็ดี มีคำพิพากษาศาลฎีกาในกรณีที่ใกล้เคียงกันตัดสินเป็นบรรทัดฐานไว้แล้ว ซึ่งเป็นคำพิพากษาศาลฎีกาในเรื่องการไถ่ถอนทรัพย์สินที่ชายฝากตั้งนี้

ในระยะแรก ศาลฎีกาตัดสินว่า การฟ้องขอไถ่ที่ดินที่ชายฝากนั้น แม้จะขอให้จำเลยรับเงินค่าไถ่ด้วยเป็นเงินเท่าใดก็ตาม ก็ถือว่าเป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 177/2488)

แต่ต่อมา ศาลฎีกาได้เปลี่ยนแนวการตัดสินโดยตัดสินว่า การฟ้องขอไถ่ทรัพย์สินที่ชายฝากที่ถือว่าเป็นคดีมีทุนทรัพย์เท่ากับราคาทรัพย์สินที่ชายฝาก (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1367/2494) หรือเป็นคดีมีทุนทรัพย์เท่ากับราคาที่คุณค่าความตีราคา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1143/2505) ซึ่งถือได้ว่าเป็นคดีที่มีทุนทรัพย์

สำหรับกรณีฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่านั้น เมื่อตัวสิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สินแล้ว การจะถือว่าเป็นคดีไม่มีทุนทรัพย์สิ้นเชิงเป็นไปได้โดยยาก ผู้เขียน



มีความเห็นว่า การฟ้องคดีเรียกร้องทรัพย์สินใด ๆ มาเป็นของโจทก์หรือเพื่อชดใช้ให้แก่โจทก์ เป็นคดีมีทุนทรัพย์เสมอ ส่วนการฟ้องขอให้ศาลพิพากษาไม่ให้โจทก์ต้องเสียอะไรถึงแม้โจทก์จะไม่ได้เรียกร้องอะไรก็ยังคงถือว่าเป็นคดีมีทุนทรัพย์ ในคดีฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่าเป็นที่ เห็นได้ว่ามีผลทำให้สิทธิการเช่าพิพากษาซึ่งเป็นทรัพย์สินตกมาสู่โจทก์จึงน่าจะเป็นคดีมีทุนทรัพย์

จึงเห็นว่า การฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่าเป็นคดีมีทุนทรัพย์ หรือ คดีที่มีค่าขอให้ปลดเปลื้องทุกข์อันอาจคำนวณเป็นราคาเงินได้

2. กรณีการโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่า ซึ่งต้อง จดทะเบียนนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนตัวผู้ทรงสิทธิการเช่า จะต้องนำไปจดทะเบียนอีกครั้งหนึ่งหรือไม่ ปัญหาเรื่องนี้เกี่ยวข้องกับเรื่องหลักฐานของสัญญาซึ่งตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดหลักการในเรื่องหลักฐานที่กฎหมายต้องการ สำหรับ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ดังนี้

มาตรา 538 "เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐาน เป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องบังคับ คดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดการสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่า หรือผู้เช่าใช้ รหากมิได้เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับ คดีได้แต่เพียงสามปี"

ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว ทำให้เกิดปัญหาว่า ในเมื่อการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไปนั้น จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย มิฉะนั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียงสามปี ดังนี้หากผู้ให้เช่ายินยอม ให้มีการโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่าได้ การโอนสิทธิเรียกร้องดังกล่าวจำเป็นต้องนำไป จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ใหม่อีกครั้งหนึ่งหรือไม่

ในปัญหานี้มิได้มีกฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะว่ามีการโอน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น จะต้องทำตามโดยมีหลักฐานหรือแบบประการใด จึงมีนักกฎหมาย มีความเห็นออกเป็น 2 ความเห็นด้วยกันดังนี้

ความเห็นที่ 1 เห็นว่า การโอนสิทธิการเช่าจำเป็นต้อง จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่ง มาตรา 538 เพราะเป็นนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง กับนิติกรรมที่กฎหมายบังคับให้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจำเป็นต้องจด

ทะเบียนให้ถูกต้อง เพราะกฎหมายมุ่งหมายให้การเช่าประเภทนี้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้นถ้าไม่จดทะเบียนก็ย่อมจะมีผลบังคับได้เพียงสามปี

ความเห็นที่ 2 เห็นว่า การโอนสิทธิการเช่านั้นไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่ประการใด เนื่องจากสัญญาเดิมได้ดำเนินการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ครบตามที่กฎหมายบัญญัติไว้แล้ว ทำให้สิทธิเรียกร้องตามสัญญานั้นสมบูรณ์แล้ว เมื่อผู้รับโอนได้รับโอนสิทธิเรียกร้องที่สมบูรณ์ดังกล่าวไปย่อมมีสิทธิเช่นเดียวกับผู้โอนโดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนใหม่

อนึ่ง กฎหมายมิได้บังคับว่า กรณีการโอนสิทธิการเช่าที่จดทะเบียนไว้ จะต้องจดทะเบียนสิทธิการเช่าอีกครั้งหนึ่ง

ดังนั้นผู้เขียนมีความเห็นด้วยกับความเห็นที่ 2 เนื่องจากมาตรา 538 มิใช่บทบังคับสำหรับกรณีการโอนสิทธิการเช่าแต่อย่างใด และกรณีการโอนสิทธิการเช่าในทางปฏิบัติแล้ว มีเนื้อแท้เป็นการแปลงหนี้ใหม่มากกว่าการโอนสิทธิเรียกร้อง เนื่องจากเป็นการโอนทั้งสิทธิในการได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและหน้าที่ในการชำระเงินค่าเช่าไปด้วย จึงมิใช่เป็นการโอนตามกฎหมายว่าด้วยการโอนสิทธิเรียกร้องแต่เป็นการแปลงหนี้ใหม่ ซึ่งมาตรา 35๑ ได้กำหนดไว้แต่เพียงทำเป็นสัญญาสามฝ่าย ระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ก็เพียงพอแล้ว หาได้กำหนดแบบให้ไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่อีกไม่

เมื่อสัญญาเช่าเดิมสมบูรณ์ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 และ สัญญาโอนสิทธิการเช่าซึ่งโดยเนื้อแท้เป็นการแปลงหนี้ใหม่ก็สมบูรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยการแปลงหนี้ใหม่ ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า ไม่มี ความจำเป็นที่จะต้องนำไปจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าอีก ในทางกลับกัน หากผู้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะนำไปจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่าในการจดทะเบียนนิติกรรมการโอนสิทธิการเช่าทางสำนักงานที่ดินยังมีปัญหาว่าทางสำนักงานที่ดินจะดำเนินการให้หรือไม่ คงรับดำเนินการให้แต่เฉพาะจดทะเบียนยกเลิกการเช่าเดิมไปและจดทะเบียนการเช่าใหม่ ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าคนใหม่เท่านั้น

#### ค. การฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนสิทธิการเช่า

ปัญหานี้เกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้โอนทรัพย์สินของตนหนี้เจ้าหนี้ออกจากกองทรัพย์สินของลูกหนี้ และในที่สุดมีสิทธิการเช่าอยู่กับโอนให้บุคคลอื่นไปเสียด้วย จึงเกิดปัญหาว่า ในกรณีลูกหนี้โอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่นนั้น อาจฟ้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนสิทธิ

การเช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 ได้หรือไม่ ซึ่งมาตรา 237 บัญญัติว่า

"เจ้าหนี้ชอบที่จะร้องขอให้ศาลเพิกถอนเสีย ซึ่งนิติกรรมใด ๆ อันลูกหนี้ได้กระทำลงทั้งรู้หรือจะเป็นทางให้เจ้าหนี้เสียเปรียบ. แต่ข้อความนี้มีให้ใช้บังคับ ถ้าปรากฏว่าในขณะที่ทำนิติกรรมนั้นบุคคลซึ่งได้ลากงอกแต่การนั้นมีได้รู้ถึงข้อความจริง อันเป็นทางให้เจ้าหนี้ต้องเสียเปรียบนั้นด้วย หากกรณีเป็นการทำโดยเสนาหา ท่านว่าเพียงแต่ลูกหนี้ เป็นผู้ผู้ฝ่ายเดียวเท่านั้นก็พอที่จะขอเพิกถอนได้

บทบัญญัติดังกล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ท่านมิให้ใช้บังคับแต่นิติกรรมใดอันมิได้มีวัตถุเป็นสิทธิในทรัพย์สิน"

ที่ว่าจะใช้มาตรา 237 เพิกถอนการโอนสิทธิการเช่าได้หรือไม่ นั้น ปัญหาอยู่ที่ว่าเมื่อครบด้วยองค์ประกอบตามมาตรา 237 ประการอื่นแล้วสำหรับนิติกรรมการโอนสิทธิการเช่า เกิดมีข้อโต้เถียงเป็นพิเศษ 2 ประการดังต่อไปนี้ คือ

1. จะถือว่าผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้ที่ได้ลากงอก จากการรับโอนสิทธิการเช่าหรือไม่

ดังที่กล่าวในเบื้องต้นแล้วว่ามัญญาหมายฝ่ายหนึ่ง มีความเห็นว่าสิทธิการเช่าเป็นเพียงสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งนักกฎหมายฝ่ายนี้จึงมีความเห็นต่อไปว่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจึงไม่อาจถือได้ว่าเป็นผู้ที่ได้ลากงอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 จึงไม่อาจฟ้องให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนสิทธิการเช่าได้

ก่อนที่จะพิจารณาถึงปัญหานี้สมควรศึกษาความหมายของ "ผู้ที่ได้ลากงอก" ตามมาตรา 237 เสียก่อน ซึ่งมีนักนิติศาสตร์ได้ให้อธิบายไว้ดังนี้<sup>12</sup>

"คำว่า "ผู้ที่ได้ลากงอก" (Person enriched) ใน มาตรา 237 นั้น แสดงอยู่ในตัวว่าพอที่จะหาคำอื่นที่ดีกว่าได้ คำว่าได้ลากงอกทำให้ฉงนไปว่า จะต้องได้เปล่า ๆ หรือได้กำไรหรือหลงไปว่าเป็นการได้ดอกผลต้นไม้ ที่งอกออกเพิ่มขึ้น แต่ ความหมายหาใช่เช่นนั้น ไม่คงหมายความถึงผู้ที่เป็นคู่กรณีกับลูกหนี้ได้รับประโยชน์เกี่ยวข้อง

<sup>12</sup> เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยนิติกรรม และหนี้ เล่ม 2, หน้า 740

การนั้นนั่นเอง แต่คำว่า ผู้ได้ลากงอกใช้ได้กว้างขวางดีกว่าจะใช้คำว่าผู้รับโอน ผู้ที่ได้รับ  
 ปลดหนี้จากลูกหนี้ก็อยู่ในความหมายของคำว่าผู้ได้ลากงอก แม้จะไม่ใช้ผู้รับโอนทรัพย์สินอะไรไป  
 คำว่าผู้ได้ลากงอกใน มาตรา 237 ใช้ในความหมายต่างกับบุคคลภายนอกในมาตรา 238  
 บุคคลในมาตรา 237 หมายถึงผู้ที่เป็นผู้กระทำนิติกรรมโอนให้ ค. ต่อไป ข. เป็นผู้ได้ลากงอก  
 ตามความหมายในมาตรา 237 ส่วน ค. เป็นบุคคลภายนอกตามมาตรา 238 สำหรับ ข.  
 ผู้รับโอนจากลูกหนี้โดยตรงนั้น จะได้รับโอนมาโดยเสนหาหรือมีค่าตอบแทนก็เป็นผู้ได้ลากงอก  
 เหมือนกัน คงต่างกันแต่ถ้าเป็นการทำให้โดยเสนหาเพียงแต่ ก. ลูกหนี้รู้ถึงการฉ้อฉล  
 ผู้เดียวก็พอ แต่ถ้าไม่ใช่เป็นการทำให้โดยเสนหาเจ้าหน้าที่ต้องพิสูจน์ว่า ข. ได้รู้ถึงการฉ้อฉลนั้น  
 ด้วย จึงจะขอเพิกถอนได้"

จากคำอธิบายดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ผู้ได้ลากงอกนั้นขอ  
 เพียงแต่ได้รับประโยชน์ที่เกี่ยวข้องในการนี้ก็เพียงพอแล้ว ไม่จำเป็นต้องปรากฏถึงขนาดว่า  
 ผู้นั้นต้องได้รับประโยชน์ที่เป็นทรัพย์สิน การที่ลูกหนี้ปลดหนี้ให้ก็ถือได้ว่า ผู้ได้รับการปลดหนี้เป็นผู้  
 ได้ลากแล้ว เนื่องมาจากถือได้ว่าหนี้เป็นสินทรัพย์ที่มีราคาหรือมีค่าในทางลบ การได้รับการ  
 ปลดหนี้ให้ก็ถือได้ว่าผู้ได้ประโยชน์อันทำให้กองทรัพย์สินของเขาเพิ่มพูนขึ้น ในทางกลับกัน  
 การเสียสิทธิในหนี้ไปของลูกหนี้โดยการปลดหนี้ย่อมจะทำให้กองทรัพย์สินของลูกหนี้ลดน้อยถอยลงไป

ด้วยเหตุนี้ เมื่อกองทรัพย์สินของลูกหนี้ลดน้อยถอยลงไป  
 ย่อมจะไปเกิดความงอกงามพอกพูนขึ้นในกองทรัพย์สินของผู้ที่ได้รับการปลดหนี้ จึงถือได้ว่าเป็น  
 ผู้ที่ได้ลากงอกอันอาจถูกเพิกถอนนิติกรรมที่ทำให้ลากงอกนั้นได้ตาม มาตรา 237

ดังนั้น จึงเห็นว่า ตามความเห็นที่คัดค้านว่าสิทธิการเข้า  
 มีใช้ทรัพย์สิน จึงไม่อาจมีลากงอกได้นั้นจึงไม่น่าจะถูกตั้งเนื่องจากกฎหมายมิได้บัญญัติว่าลากงอก  
 นั้นต้องเป็นทรัพย์สินจึงมีความหมายรวมถึงประโยชน์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในกองทรัพย์สินของผู้เป็นคู่  
 สัญญากับลูกหนี้ด้วย

2. นิติกรรมการโอนสิทธิการเข้ามิได้มีวัตถุประสงค์เป็นสิทธิในทางทรัพย์สิน  
 จึงต้องห้ามเพิกถอนตามมาตรา 237 วรรค 2 หรือไม่

ประเด็นนี้ก็มีความเห็นคัดค้าน โดยนักกฎหมายฝ่ายที่เห็นว่าสิทธิการ  
 เข้ามีใช้ทรัพย์สินว่า เมื่อสิทธิการเข้ามีใช้ทรัพย์สิน นิติกรรมการโอนสิทธิการเข้าจึงมิได้มีวัตถุประสงค์  
 เป็นสิทธิในทางทรัพย์สิน จึงมีอาจขอให้เพิกถอนได้ตาม มาตรา 237 วรรค 2

เกี่ยวกับคำว่า "นิติกรรมที่มีวัตถุเป็นสิทธิในทรัพย์สิน" นั้น ได้มี  
นักนิติศาสตร์ให้คำอธิบายได้ดังต่อไปนี้

ศาสตราจารย์ มรว. เสนีย์ ปราโมช<sup>13</sup> เห็นว่า "ไม่ได้หมายความว่า ถ้านิติกรรมมีวัตถุเป็นสิทธิในทรัพย์สินแล้ว จะเป็นการฉ้อฉลไม่ได้ ที่จริงอาจเป็นการฉ้อฉลได้ ถ้าลูกหนี้ได้ทำไปโดยรู้ว่าเป็นทางเสียเปรียบแก่เจ้าหนี้ หากแต่เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องไปในทางครอบครัว ฐานะของบุคคลซึ่งถ้าได้เพิกถอนได้จะเกิดระส่ำระสายยุ่งยาก จึงต้องบัญญัติยกเว้นไว้มิให้เพิกถอนกันได้ ทั้งนี้โดยแม้จะเป็นการฉ้อฉลตามความหมายในมาตรา 237 วรรค 1 ก็ตาม"

ศาสตราจารย์ จิต เศรษฐบุตร ได้อธิบายว่า "หลักเกณฑ์นี้ (มาตรา 237 วรรค 2 - ผู้เขียน) มีลักษณะใกล้เคียงกันมากกับการใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ซึ่ง มาตรา 233 บัญญัติให้เจ้าหนี้ใช้ได้ กล่าวคือ เป็นสิทธิเรียกร้องชนิดที่มีใช่เป็นการส่วนตัวโดยแท้ อีกนัยหนึ่งสิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ซึ่งเจ้าหนี้มีสิทธิใช้ต้องเป็นสิทธิในทรัพย์สิน

นิติกรรมที่มีวัตถุมีใช่เป็นสิทธิในทรัพย์สิน อันเจ้าหนี้เพิกถอนไม่ได้นั้น ได้แก่นิติกรรมอันเป็นกิจกรรมส่วนตัวหรือในครอบครัวของลูกหนี้ เช่น การสมรสตาม มาตรา 1448 การรับรองบุตรตาม มาตรา 1747 ซึ่งอันที่จริง ก็อาจมีผลทำให้ทรัพย์สินหมดเปลืองมากยิ่งขึ้นเนื่องจากมีหน้าที่อุปการะเลี้ยงดูเกิดขึ้นตามกฎหมายตาม มาตรา 1461 และ มาตรา 1464 แต่ถึงเช่นนั้นเจ้าหนี้ก็ห้ามมีสิทธิเพิกถอนได้ไม่"

จากคำอธิบายดังกล่าวได้อธิบายคำว่า "นิติกรรมที่มีวัตถุเป็นสิทธิในทรัพย์สิน" ไปในทำนองเป็นนิติกรรมที่เป็นกิจกรรมส่วนตัว หรือในครอบครัวของลูกหนี้ ซึ่งกรณีการโอนสิทธิการเช่าจะเห็นได้ว่ามิได้เป็นนิติกรรมที่เป็นส่วนตัวหรือในครอบครัวของลูกหนี้ แต่ประการใด ผู้เขียนมีความเห็นว่ากรณีนี้จะไม่อาจถือว่าเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุมีใช่เป็นสิทธิในทรัพย์สิน

ส่วนเรื่องสิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สินหรือไม่นี้ ได้กล่าวถึงโดยละเอียดในบทที่ 3 ตอนต้นแล้ว" จึงจะไม่กล่าวซ้ำอีก ซึ่งตามปัญหานี้ศาลฎีกาถือว่าสิทธิการเช่าเป็น

<sup>13</sup> เสนีย์ ปราโมช, เรื่องเดียวกัน, หน้า 741

<sup>14</sup> โปรดดู บทที่ 3 ข้อ 3.1.6 ประกอบ

ทรัพย์สินดั่งนั้น นิติกรรมการโอนสิทธิการเช่าจึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุเป็นสิทธิในทางทรัพย์สิน  
กรณีจึงต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 597/2513  
ซึ่งเจ้าหน้าที่อาจขอให้เพิกถอนการโอนได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 597/2513 ก่อนจำเลยถูกฟ้องคดีล้มละลาย 3  
วัน จำเลยได้โอนสิทธิการเช่าตึกแถวให้เจ้าหน้าที่คนหนึ่ง เพื่อให้เจ้าหน้าที่คนนั้นโอนสิทธิการเช่า  
ให้ผู้อื่นต่อไปโดยได้รับเงินค่าตอบแทน ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้เงินจำนวนนี้แทนการชำระหนี้ของจำเลย  
และเจ้าหน้าที่คนนั้นก็รู้เท่าถึงความจริง อันเป็นทางให้เจ้าหน้าที่ผู้เป็นโจทก์เสียเปรียบกรณีต้องด้วย  
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 237 และพระราชบัญญัติล้มละลาย มาตรา 115

ง. การใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้สำหรับลูกหนี้ที่มีสิทธิการเช่า

ในบางกรณีผู้ให้เช่าละลายไม่ยอมใช้สิทธิฟ้องขับไล่บุคคลผู้อยู่ใน  
ทรัพย์สินที่เช่า ทำให้เกิดการแย่งทรัพย์สินที่เช่ากันระหว่างผู้เช่ากับบุคคลผู้อยู่ในทรัพย์สินที่เช่า  
นั้น ซึ่งในกรณีเช่นนี้ ผู้เช่าที่ยังมิได้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่ามีอาจฟ้องขับไล่บุคคลผู้อยู่ใน  
ทรัพย์สินที่เช่าได้ เนื่องจากขาดนิติสัมพันธ์ต่อกัน

ในกรณีเช่นนี้ หากพิจารณาตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยหนี้  
มีวิธีการหนึ่งที่สามารถนำมาใช้ได้คือ การใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่ง  
และพาณิชย์ มาตรา 233 ซึ่งบัญญัติว่า

"ถ้าลูกหนี้ขัดชินไม่ยอมใช้สิทธิเรียกร้องหรือเพิกเฉยเสียไม่ใช้  
สิทธิเรียกร้อง เป็นเหตุให้เจ้าหนี้ต้องเสียประโยชน์ไซ้ ท่านว่าเจ้าหนี้จะใช้สิทธิเรียกร้องนั้น  
ในนามของตนเองแทนลูกหนี้เพื่อป้องกันสิทธิของตนในมูลหนี้นั้นก็ได้ เว้นแต่ในข้อที่เป็นการของ  
ลูกหนี้ส่วนตัวโดยแท้"

ปัญหาที่ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตาม มาตรา 233  
ได้หรือไม่มีปัญหาเกิดขึ้นว่า เนื่องจากสิทธิการเช่าโดยหลักแล้วเป็นสิทธิเฉพาะตัว จะถือได้ว่า  
เป็นการของลูกหนี้ส่วนตัวโดยแท้ตามบทบัญญัติในมาตรา 233 ตอนท้ายหรือไม่

คำว่า "ในข้อที่เป็นการของลูกหนี้ส่วนตัวโดยแท้" ตาม  
มาตรา 233 ตอนท้ายนี้แม้ผู้ให้บรรดาอธิบายไว้ดังนี้

ศาสตราจารย์ จีต เศรษฐบุตร กล่าวว่า<sup>๑๔</sup> "สิทธิเรียกร้อง  
ของลูกหนี้ ซึ่งเจ้าหนี้ไม่มีสิทธิใช้นั้น ได้แก่สิทธิเรียกร้องชนิดที่เป็นการส่วนตัวของลูกหนี้โดยแท้  
สิทธิเรียกร้องชนิดที่เป็นการส่วนตัวของลูกหนี้โดยแท้ ความจริง  
มีสองชนิด คือ

สิทธิเรียกร้องชนิดที่ไม่เกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้ มีอาทิ  
คือ สิทธิอันเนื่องแต่ฐานะแห่งบุคคลหรือฐานะในครอบครัว นับว่าเป็นสิทธิส่วนตัวของลูกหนี้ ซึ่ง  
เจ้าหนี้ไม่มีสิทธิมาเกี่ยวข้องเพราะไม่ใช่เรื่องทรัพย์สินการไม่ใช่สิทธิเรียกร้องนี้ เจ้าหนี้ไม่เสีย  
ประโยชน์อะไร เช่น การร้องขอให้ศาลถอนคำสั่งที่ได้ให้เป็นคนไร้ความสามารถ ตาม มาตรา  
33 การร้องขอให้ศาลเพิกถอนการสมรสตาม มาตรา 1495 หรือการฟ้องขอย้ายตาม มาตรา  
1516 เหล่านี้ เป็นต้น

นอกจากนี้ยังมีสิทธิบางชนิด ซึ่งแม้จะเกี่ยวกับทรัพย์สิน  
อันอาจนำมาซึ่งการเพิ่มพูนทรัพย์สินของลูกหนี้ก็ตาม แต่ที่มาแห่งสิทธิที่เกี่ยวกับการส่วนตัวของ  
ลูกหนี้ผู้เดียวมีผลเพียงใดจะใช้สิทธินั้นหรือไม่เท่านั้น เจ้าหนี้นิยมไม่มีสิทธิที่จะเข้าเกี่ยวข้องด้วย  
ได้แก่สิทธิเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพฤติเนรคุณตาม มาตรา 531 หรือสิทธิเรียก  
ค่าสินไหมทดแทนในเรื่องชายชู้ หรือ แม้สิทธิเรียกร้องในความรับผิดชอบทางละเมิด อันเป็นการ  
ก่อความเสียหายแก่ร่างกายหรือชื่อเสียงของผู้เสียหาย หรือสิทธิได้เบียดเบียนเงินจากสำนัก-  
พระราชวัง สิทธิเรียกร้องเงินสงเคราะห์จากการรถไฟ เป็นต้น"

ศาสตราจารย์ มรว. เสนีย์ ปราโมช กล่าวว่า<sup>๑๕</sup>

"ข้อจำกัดในมาตรา 233 จะมีก็แต่ที่เป็นการส่วนตัวของ  
ลูกหนี้โดยแท้ (Purely personal) เท่านั้น ที่เจ้าหนี้จะใช้สิทธิตาม มาตรา 233 ไม่ได้  
เรื่องการส่วนตัวของลูกหนี้ที่ว่าในมาตรา 233 นี้มีทางที่จะเข้าใจได้สองประการ คือ  
ประการหนึ่งเป็นเรื่องอยู่นอกกองสมบัติและวิบัติ (Patrimoine) เสียทีเดียว อีกประการหนึ่ง  
เป็นสิทธิเรียกร้องอยู่ในกองสมบัติและวิบัติ หรืออีกนัยหนึ่งอยู่ในความหมายของคำว่า ทรัพย์สิน

<sup>๑๔</sup> จีต เศรษฐบุตร, หลักกฎหมายแพ่งลักษณะนิติกรรมและหนี้, หน้า 440-441

<sup>๑๕</sup> เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยนิติกรรม  
และหนี้ เล่ม 2, หน้า 683

ตามมาตรา 99 แต่เป็นการส่วนตัวของลูกหนี้โดยแท้ (L' intérêt) ในเรื่องแรก เช่น ลูกหนี้หนี้นไว้กับแม่ค้ายทรงเครื่องแต่เบี่ยงบ่ายเพิกเฉยเสียไม่ทำการสมรส เจ้าหนี้จะเข้าใช้สิทธิอันเกิดแต่สัญญาหมั้นขอทำการสมรสแทนลูกหนี้ไม่ได้ หรือเช่น ลูกหนี้ทำการสมรสกับหญิงที่ชอบแต่เล่นไพ่ผลาญเงินทองหมดไปทุกที ถ้ามีเหตุอย่างหนึ่งอย่างใดตาม มาตรา 1500 เจ้าหนี้จะขอเข้าใช้สิทธิแทนก็ไม่ได้เหมือนกัน เช่นเดียวกับกรณีที่ลูกหนี้รับหรือไม่รับบุตรหรือบุตรบุญธรรม ก็อยู่นอกเรื่องทรัพย์สินอีก เจ้าหนี้จะใช้สิทธิแทนตาม มาตรา 233 ไม่ได้ แต่สำหรับที่เกี่ยวข้อในทางทรัพย์สินแต่เป็นการส่วนตัวของลูกหนี้นั้น เช่น สิทธิของลูกหนี้ที่จะเรียกเอาค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายที่คิดไม่ได้เป็นตัวเงินตาม มาตรา 446 ลูกหนี้ถูกฟันหน้าเสียโฉมหรือเป็นหญิงถูกอาญาทุศีลธรรมต้องระทมทุกข์ระกำใจ เจ้าหนี้ไม่ควรจะถือเอาประโยชน์จากความอับอายตรอมใจ เข้าใช้สิทธิเรียกเอาสินไหมทดแทนตาม มาตรา 233 ได้ เรื่องเช่นนี้กฎหมายต้องการให้เขาได้ค่าสินไหมทดแทนความรู้สึกของเขาส่วนตัว เช่น บางทีหญิงเจ้าทุกข์อาจไม่ต้องการฟ้องร้องอันจะเป็นการแพร่หลายเรื่องที่น่าอับอายแก่เขาก็ได้ ถ้าเจ้าหนี้มาใช้สิทธิแทน ก็จะกลับเพิ่มความอับอายระทมทุกข์ระกำใจให้เขายิ่งขึ้น จึงเป็นการส่วนตัวของเขาโดยแท้อย่างหนึ่ง ซึ่งเมื่อเป็นการส่วนตัวโดยแท้เช่นนั้น ก็เขาเท่านั้นที่จะเป็นผู้เลือกกว่าจะใช้สิทธิเรียกร้องหรือไม่ตามแต่ใจเขาจะให้เจ้าหนี้สอดเข้าไปใช้แทนไม่ได้....."

จากคำอธิบายของนักนิติศาสตร์อาวุโสทั้งสองท่าน ได้อธิบายคำว่า "ในข้อที่เป็น การของลูกหนี้ส่วนตัวโดยแท้" ไปในทำนองเดียวกันคือ เป็นกรณีสิทธิเรียกร้องที่ไม่เกี่ยวกับทรัพย์สินของลูกหนี้หรืออยู่นอกกองสมบัติหรือวิบัติ ประการหนึ่ง ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับ สิทธิของผู้ให้เช่าที่จะฟ้องขับไล่ผู้ครอบครองของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นสิทธิเรียกร้องในมูลละเมิดหรือในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นสิทธิเรียกร้องที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน ดังนั้น จึงเห็นว่า กรณีไม่อยู่ในความหมายประการแรกของมาตรา 233 ที่กล่าวถึงข้างต้น

อีกประการหนึ่ง หมายถึงสิทธิที่เกี่ยวกับกองทรัพย์สินของ ลูกหนี้แต่มีที่มาเป็นการส่วนตัว หรือเป็นสิทธิเรียกร้องที่เป็นการส่วนตัวของลูกหนี้โดยแท้ ตาม ความหมายนี้เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับสิทธิของผู้ให้เช่าแล้ว จะพบว่า สิทธิตามสัญญาเช่าของ ผู้ให้เช่านั้นมีใช้สิทธิเฉพาะตัว เนื่องจากไม่ต้องบังคับด้วย มาตรา 544 จึงไม่อาจเป็นสิทธิ เฉพาะตัวโดยแท้ ตามความหมายที่สองนี้ได้



จึงเห็นได้ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเพิกเฉยไม่ใช้สิทธิเรียกร้องดังกล่าว ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตาม มาตรา 233 พ้องบุคคลผู้อยู่ในทรัพย์สินที่เช่าได้ถึงแม้ว่าจะขาดนิติสัมพันธ์กันก็ตาม สิทธิเรียกร้องของผู้ให้เช่าที่ผู้เช่าใช้แทน ตามมาตรา 233 นั้น หากจะพิจารณาให้ดีแล้ว จะเห็นได้ว่า มิใช่สิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่าแต่อย่างใด เพราะมิได้ใช้บังคับกับคู่สัญญาเช่า หากแต่เป็นสิทธิเรียกร้องในมูลละเมิดหรือสิทธิในฐานะของกรรมสิทธิ์ตาม มาตรา 1336 แล้วแต่กรณี

ในกรณีเช่นนี้ ศาลฎีกาก็ตัดสินให้ผู้ทรงสิทธิการเช่าสามารถใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ตาม มาตรา 233 ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 763/2518 จำเลยเรียกค่าก่อสร้างแก่ ก. ผู้รับก่อสร้างช่วง ซึ่งตกลงจะให้จำเลยเช่าตึกที่สร้างขึ้น แต่ ก. นำ ม. ไปทำสัญญาเช่าจากโจทก์ร่วม ซึ่งเป็นเจ้าของตึกโดยโจทก์ร่วมไม่ทราบถึงข้อตกลงของจำเลยกับ ก. สัญญานั้นไม่ผูกพันโจทก์ร่วม จำเลยเช่าอยู่ในตึกเป็นละเมิดต่อโจทก์ร่วม และรอนสิทธิของโจทก์ผู้รับโอนการเช่าจาก ม. และทำสัญญาเช่ากับโจทก์ร่วมภายหลังที่จำเลยอยู่ในตึกนั้นแล้ว โจทก์ร่วมไม่ฟ้องจำเลย โจทก์ฟ้องจำเลยเอง (โดยมาตรา 233) และเรียกโจทก์ร่วมเข้ามาในคดีได้ แม้มีข้อสัญญาที่โจทก์ร่วมไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิก็ตาม การฟ้องจำเลยผู้ทำละเมิดไม่ต้องบอกกล่าวก่อนตาม มาตรา 566

จ. การใช้สิทธิในการรับช่วงสิทธิของผู้ทรงสิทธิการเช่า

ปัญหานี้เกิดขึ้นเมื่อมีเจ้านายยึดหรืออายัดทรัพย์สินที่เช่า เพื่อนำไปขายทอดตลาด ในกรณีเช่นนี้ ผู้ทรงสิทธิการเช่าจะมีวิธีการเยียวยาความเสียหายได้ประการใดบ้าง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 230 วรรคแรกบัญญัติว่า "ถ้าในการที่เจ้านายนำบังคับยึดทรัพย์อันหนึ่งอันใดของลูกหนี้นั้น บุคคลผู้ใดจะต้องเสี่ยงภัยเสียสิทธิในทรัพย์สินนั้นเพราะการบังคับยึดทรัพย์ไว้ ท่านว่าบุคคลผู้นั้นมีสิทธิจะเช่าใช้หนี้เสียแทนได้ อนึ่ง ผู้ครองทรัพย์สินอันหนึ่งอันใด ถ้าจะต้องเสี่ยงภัยเสียสิทธิครองทรัพย์สินนั้นไปเพราะการบังคับยึดทรัพย์ก็ย่อมมีสิทธิจะทำได้ เช่นเดียวกับที่ว่ามานี้"

ศาสตราจารย์ มรว. เสนีย์ ปราโมช ได้ให้คำอธิบาย บทบัญญัติดังกล่าวว่า ผู้ที่จะใช้สิทธิรับช่วงตามมาตรา 230 ได้นั้นจะต้องเป็นผู้เสี่ยงภัยเสียสิทธิ เพราะการยึดทรัพย์ ซึ่งการยึดทรัพย์นี้เข้าใจว่ายึดเพื่อขายให้หนี้ ไม่หมายความว่าถึงการยึดไว้ โดยอาศัยสิทธิตามกฎหมาย โดยไม่มีการขายหลุดมือไป เช่นใช้สิทธิยึดหน่วง"<sup>16</sup>

ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ จะถือว่าผู้ทรงสิทธิการเช่าเป็นผู้ต้องเสี่ยงภัยเสียสิทธิในทรัพย์ ตามความหมายของมาตรา 230 วรรคแรกได้หรือไม่ นักนิติศาสตร์ มีความเห็นแตกต่างกันไปดังนี้

ความเห็นที่ 1 ศาสตราจารย์ มรว. เสนีย์ ปราโมช เห็นว่า คำว่า "สิทธิในทรัพย์" ตามมาตรา 230 ต้องมิใช่เป็นเพียงบุคคลสิทธิผูกพันบุคคล เช่น เจ้าหนี้สามัญ<sup>17</sup>

ตามความเห็นนี้จึงเห็นว่า ผู้ทรงสิทธิการเช่ามีอาจใช้สิทธิรับช่วง สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 230 ได้เนื่องจากสิทธิการเช่า เป็นเพียงบุคคลสิทธิเท่านั้น หาใช่ทรัพย์สิทธิไม่

ความเห็นที่ 2 ศาสตราจารย์ ดร. จี๊ด เศรษฐบุตร เห็นว่า ผู้ทรงสิทธิการเช่าสามารถรับช่วงสิทธิโดยนำเงินมาใช้หนี้แทนลูกหนี้ และทำให้ผู้ทรงสิทธิการเช่า เข้ารับช่วงสิทธิของเจ้าหนี้ เพื่อมิให้ทรัพย์สินที่เช่าต้องถูกขายเพื่อให้ตนมีโอกาสเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปได้

สำหรับผู้เขียนนั้น เห็นด้วยกับความเห็นของนักกฎหมาย ความเห็นที่สอง เนื่องจากผู้เขียนเห็นว่าคำว่า "สิทธิในทรัพย์" ตามมาตรา 230 วรรคแรก ดังกล่าวมิได้มีความหมายถึงทรัพย์สินแต่อย่างใด เนื่องจากใช้คำกลาง ๆ และในกรณีผู้ทรงสิทธิโดยสถานะของทรัพย์สินเองย่อมจะตกติดไปกับทรัพย์สินอยู่เสมอ ไม่ว่าจะมีการโอนหรือแม้แต่ขายทอดตลาด จึงเห็นว่าผู้ทรงทรัพย์สินย่อมจะต้องเสี่ยงภัยแต่ประการใด ไม่น่าจะอาศัยสิทธิ

<sup>16</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 768

<sup>17</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน

ตามมาตรา 230 วรรคแรกดังกล่าวได้ และผู้เขียนเห็นต่อมากำว่า "สิทธิในทรัพย์สิน" ตาม  
 มาตรา 230 วรรคแรกนั้นน่าจะหมายความถึงสิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สินเท่านั้น

สิทธิการเช่า เป็นสิทธิที่มีวัตถุแห่งสิทธิเป็นทรัพย์สิน\*

ดังนั้นผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า ผู้ทรงสิทธิการเช่าย่อมจะใช้สิทธิในการรับช่วงสิทธิตามประมวล  
 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 230 วรรคแรกได้ และผู้เขียนยังมีความเห็นต่อไปว่าผู้ทรงสิทธิ  
 การเช่าที่อาจใช้สิทธิรับช่วงสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 230 วรรคแรกนี้  
 จำกัดเฉพาะผู้ทรงสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เนื่องจากผู้ทรงสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
 ย่อมจะได้รับความคุ้มครองจากบทบัญญัติแห่งมาตรา 569 ซึ่งส่งผลให้ถือไม่ได้ว่าเป็นผู้ต้อง  
 เสี่ยงภัยเสียสิทธิในทรัพย์สินตามมาตรา 230 วรรคแรก จึงไม่อาจใช้เงินและเช่ารับช่วงสิทธิได้

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

\* โปรดดูบทที่ 2 ข้อ 4.1-4.3 ประกอบ