



บทที่ 2

หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

เนื่องจากสัญญาเช่า คือ นิติกรรมหลายฝ่ายเกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนาของบุคคล ตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป การทำสัญญาเช่าทรัพย์สินจึงต้องนำบทบัญญัติในเรื่องนิติกรรมตามมาตรา 112-155 และบทบัญญัติเรื่องสัญญาตาม มาตรา 354-394 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับด้วย นอกเหนือจากบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินแล้ว เว้นแต่จะขัดกับบทเฉพาะในเรื่องสัญญาเช่าเอง

ดังนั้น ในการพิจารณาถึงหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินแล้ว จะต้องพิจารณาทั้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยนิติกรรมสัญญาและว่าด้วยเช่าทรัพย์สินประกอบกันไปด้วย ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้เป็นเรื่อง ๆ ดังต่อไปนี้

1. คู่สัญญาเช่าทรัพย์สิน

1.1 ผู้ให้เช่า

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 บัญญัติว่า "อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น"

จะเห็นได้ว่าบทบัญญัติดังกล่าวมิได้มีที่ใดระบุว่าผู้ให้เช่าจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าแต่อย่างใด เมื่อศึกษาเทียบเคียงกับเอกเทศสัญญาประเภทอื่น ๆ แล้ว ที่กฎหมายบัญญัติให้ผู้ให้เช่าสัญญาต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นมีหลายชนิดด้วยกัน คือ สัญญาเช่าชื่อ มาตรา 572 บัญญัติว่า "อันว่าเช่าชื่อนั้น คือ สัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า...." สัญญาซื้อขาย มาตรา 453 บัญญัติว่า "อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ซื้อ" ซึ่งแสดงโดยนัยว่าผู้ขายจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันนั้น นอกจากนี้สัญญาจำนอง มาตรา 705 บัญญัติว่า "การจำนองทรัพย์สินนั้นนอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่"

จึงเห็นได้ว่าหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในส่วนของผู้ให้เช่าก็คือ ผู้ให้เช่านั้นไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า" (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 410/2515, 1211/2515, 2152-2167/2521) แต่อย่างไรก็ดีผู้ให้เช่าจะต้องมีอำนาจที่จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าได้ ซึ่งอาจจะเป็นอำนาจโดยตรงหรือโดยปริยายก็ได้มิใช่ว่าใครก็อาจเป็นผู้ให้เช่าได้ เช่น เช่าทรัพย์สินมรดกจากผู้จัดการมรดก เช่าทรัพย์สินของตัวการจากตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจ เช่าบ้านจากภริยาเจ้าของบ้าน ซึ่งไปต่างประเทศและมอบบ้านนั้นให้ภริยาดูแลแทน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 311/2495) เช่าตึกแถวจากผู้ทรงสิทธิเก็บกิน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 807/2503) แต่อย่างไรก็ดี ผู้ที่มีอำนาจให้เช่าได้นั้น ย่อมมีสิทธิที่จะให้เช่าได้ภายในระยะเวลาที่ตนมีสิทธิอยู่เท่านั้น ไม่มีอำนาจให้เช่าเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด

นอกจากนี้ ในบางกรณีเจ้าของทรัพย์สินเองก็ไม่อาจให้เช่าได้ เช่น เจ้าของทรัพย์สินที่ถูกยึดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 305(1) หรือถูกอายัดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 314(1) หรือ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจดทะเบียนให้ผู้อื่นมีสิทธิเก็บกินในอสังหาริมทรัพย์นั้น

ผู้ให้เช่าทรัพย์สินนั้นนอกจากจะพิจารณาตามหลักเกณฑ์ข้างต้นแล้ว ยังจะต้องมีความสามารถตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 ส่วนที่ 2 ว่าด้วยความสามารถอีกด้วย กล่าวคือ ถ้าเป็นผู้เยาว์จะต้องได้รับความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมเสียก่อน และนอกจากนี้หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี ยังจะต้องได้รับอนุญาตจากศาลเสียก่อน ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1574(5) อีกด้วย หาก

ศูนย์วิทยุโทรพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

"ตามกฎหมายโรมันนั้นใช้คำว่า "one party" กฎหมายเยอรมันใช้คำว่า "the leasor" (ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 535, 581) จึงแสดงว่าตามกฎหมายทั้งสองประเภทนั้น ถือหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับตามกฎหมายไทยว่า ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า ส่วนที่ค้นพบเพิ่มเติมมีตามกฎหมายฟิลิปปินส์ ใช้คำว่า "the persons" (ประมวลกฎหมายแพ่งฟิลิปปินส์ มาตรา 1464) ซึ่งเป็นเจ้าของสอดคล้องกัน แต่ตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาใช้คำว่า "an owner" ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น

ผู้ให้เช่าเป็นคนเสมือนไร้ความสามารถก็ไม่อาจกระทำการเช่าหรือให้เช่าทรัพย์สินเป็นสังหาริมทรัพย์ มีกำหนดนานกว่าหกเดือน หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ มีกำหนดนานกว่าสามปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 35(9) เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์เสียก่อน

1.2 ผู้เช่า

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 บัญญัติว่า "อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น"

จะเห็นได้ว่าบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินนั้น มิได้กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้เช่าไว้แต่อย่างใด" แต่อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นนิติกรรมหลายฝ่ายจึงนำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เกี่ยวกับนิติกรรมและสัญญามาใช้บังคับด้วย โดยเฉพาะบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องความสามารถ กล่าวโดยเฉพาะคือ ถ้าผู้เยาว์เป็นผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรมเสียก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 21 และหากผู้เสมือนไร้ความสามารถ เป็นผู้เช่าและเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์เกินหกเดือนหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์นานกว่าสามปี จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 35 (9)

2. ทรัพย์สินที่อาจให้เช่าได้

สัญญาเช่าทรัพย์สินนี้มีลักษณะเป็นสัญญาที่มีวัตถุเป็นทรัพย์สินเสมอ" ดังนั้น หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่สำคัญประการหนึ่ง คือ ทรัพย์สินใดที่อาจให้เช่าได้บ้าง ซึ่งอาจพิจารณาได้ดังนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ได้ให้คำนิยามเกี่ยวกับทรัพย์สินที่อาจให้เช่าได้ว่าจะต้องเป็นทรัพย์สิน ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 99 ได้นิยามศัพท์คำว่าทรัพย์สินไว้ว่า "ทรัพย์สินนั้น ท่านหมายความรวมทั้งทรัพย์สินทั้งวัตถุที่ไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาได้และถือเอาได้"

*ตามกฎหมายโรมันนั้นการทำสัญญาจ้างแรงงานทาส ซึ่งถือเป็นสัญญาเช่าชนิดหนึ่งนั้น จะทำกับทาสเองไม่ได้ จะต้องทำกับเจ้าของทาสนั้น

**โปรดดูรายละเอียดในบทที่ 2 หัวข้อ 4.3 ประกอบ

จากบทกฎหมายที่กล่าวถึงข้างต้น ทำให้ความหมายเบื้องต้นของทรัพย์สินที่อาจให้เข้าได้ว่าจะต้องเป็นทรัพย์สินซึ่งอาจจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ก็ได้

ในกรณีทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่างที่จะนำมาทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นพึงต้องระวางในกรณีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทางปัญญา (Intellectual Property) ซึ่งได้แก่ ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร และเครื่องหมายการค้า ซึ่งทรัพย์สินเหล่านี้ตามพระราชบัญญัติที่ก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญาเหล่านี้ได้กำหนดวิธีการอนุญาตให้ใช้สิทธิดังกล่าวไว้โดยเฉพาะ กล่าวคือวิธีการที่เรียกว่า licensing ซึ่งสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ (licensing) ดังกล่าว มีลักษณะแตกต่างไปจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน และไม่นำบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับกับสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิเหล่านี้ด้วย

สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่างประการอื่นนั้น เช่น สิทธิในค่านิยมในยี่ห้อ¹ (Business goodwill) เดิมเคยถือว่ามีใช้สิทธิที่กฎหมายรับรองและคุ้มครอง นอกจากตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 274 ในปัจจุบันมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3324-5/2526 ตัดสินให้ทอดมรดกได้ ทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่างดังกล่าวนี้ผู้เขียนเห็นว่าไม่สามารถนำมาทำสัญญาเช่าได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ไม่อาจส่งมอบได้ การอนุญาตให้ใช้สิทธิชนิดนี้ก็เป็นเรื่องการอนุญาตให้ใช้ สิทธิเช่นเดียวกับทรัพย์สินทางปัญญาประเภทอื่น ๆ

แต่สิ่งที่มีใช้ทรัพย์สิน เช่น แรงงาน² หรือสิทธิที่ไม่มีลักษณะเป็นทรัพย์สิน เช่น สิทธิในทางการเมือง สิทธิในทางครอบครัว มีอาจนำมาทำสัญญาเช่ากันได้

แต่อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินบางชนิดมีข้อจำกัดอยู่โดยตัวของมันเอง หรือโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าจะนำมาทำสัญญาเช่าได้หรือไม่เห็นควรแยกพิจารณาในรายละเอียดลงไป ดังนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

¹ บวรศักดิ์ อุวรรณโณ, ความหมายของ "มรดก" ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, บทบัญญัติ 42 (มีนาคม 2529), หน้า 27

² ตามกฎหมายโรมัน ซึ่งเป็นต้นวิวัฒนาการกฎหมายเรื่องเช่าทรัพย์สินนี้ ถือว่าแรงงาน (operarum) นั้นอาจนำมาทำสัญญาเช่าได้

2.1 โภคยทรรพ์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 103 บัญญัติว่า "โภคยทรรพ์ ได้แก่ สัณหาริมทรรพ์ ซึ่งเมื่อใช้ย่อมเสียหายเสื่อมสลายไปในทันใด เพราะการใช้มันหรือซึ่งใช้ไปในที่สุดย่อมสิ้นเปลืองหมดไป" จะเห็นได้ว่า โดยตัวของมันเองและโดยลักษณะการใช้ทรรพ์เหล่านี้จะทำให้ไม่อาจนำมาเป็นวัตถุแห่งการเช่าได้ เนื่องจากตามสัญญาผู้เช่าจะต้องคืนตัวทรรพ์คืนที่เช่าเมื่อครบกำหนดสัญญา แต่สำหรับโภคยทรรพ์นั้นเมื่อได้ใช้ไปก็มีแต่จะหมดสิ้นไป ดังนั้นจึงมีความเห็นว่า ถ้าหากมีการทำสัญญาเช่า โภคทรรพ์ก็ต้องถือว่าสัญญานั้นไม่ใช่สัญญาเช่าทรรพ์ แต่อาจเป็นสัญญาอื่นที่ใช้สิ้นเปลืองที่มีค่าตอบแทนหรือสัญญาซื้อขายก็แล้วแต่ข้อตกลง แต่ถ้าหากทำสัญญาเช่า โภคยทรรพ์โดยมีข้อตกลงกันว่า จะไม่เอาไปใช้อย่างโภคทรรพ์ เช่น เช่าผลไม้ที่ชนะเลิศการประกวดผลไม้ประจำปีไปแสดงที่ต่างประเทศ ฯลฯ เป็นต้น กรณีเช่นนี้ต้องถือว่าเป็นสัญญาเช่าทรรพ์²

สำหรับในประเด็นนี้เห็นว่า การที่โภคยทรรพ์จะเสียหายเสื่อมสลายไปหรือสิ้นเปลืองหมดไปนั้น ก็ด้วยวัตถุประสงค์การใช้โภคทรรพ์อย่างโภคทรรพ์ และก็มีได้มีกฎหมายใดห้ามมิให้นำ โภคทรรพ์มาเป็นวัตถุการเช่า ดังนั้นจึงมีความเห็นว่าหากวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า ให้มีการใช้โภคยทรรพ์อย่างโภคยทรรพ์เช่นนี้ โภคยทรรพ์มีอาจเป็นวัตถุการเช่าได้ สัญญาเช่านั้นน่าจะไม่มีผลผูกพันคู่สัญญา แต่หากวัตถุประสงค์การใช้โภคยทรรพ์อย่างไม่ใช่ เป็นโภคยทรรพ์

ศูนย์วิทยพัชยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

² สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเช่าทรรพ์, หน้า 26

แล้ว อาจนำ โภคยทรัพย์สินมาเป็นวัตถุแห่งการเช่าได้"

2.2 ทรัพย์สินนอกพาณิชย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 106 บัญญัติว่า "ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ ได้แก่ ทรัพย์สินซึ่งไม่สามารถจะถือเอาได้ และทรัพย์สินซึ่งไม่โอนให้กันได้โดยชอบด้วยกฎหมาย" จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่าทรัพย์สินนอกพาณิชย์ ซึ่งอาจเป็นสิ่งห้ามทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ก็ได้ อาจแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

ก. ทรัพย์สินซึ่งไม่สามารถถือเอาได้

ถ้าพิจารณาถึงบทนิยามของคำว่า "ทรัพย์สิน" ตามมาตรา 99 แล้ว ย่อมถือว่ามีใช้ทรัพย์สินที่บัญญัติว่าเป็นทรัพย์สินนอกพาณิชย์นั้นคงหมายถึงทรัพย์สินที่ไม่ใช้ทรัพย์สินตามกฎหมาย ไม่อาจนำมาเป็นทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งสัญญา หรือนำมาจำหน่ายจ่ายโอนกันได้ เช่นทรัพย์สินตามกฎหมายชนิดอื่น ตัวอย่างเช่น สายลม แสงแดด ก้อนเมฆ ดวงดาว น้ำทะเล เป็นต้น ดังนั้น ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ประเภทนี้นำมาทำสัญญาเช่าไม่ได้ ถ้าหากนำมาทำเป็นสัญญาเช่าต้องถือว่าสัญญาเช่าไม่เกิดขึ้นเลย และไม่สามารถเป็นสัญญาชนิดอื่นได้อีกด้วย"

ข. ทรัพย์สินซึ่งไม่สามารถโอนกันได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ประเภทนี้เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 99 ซึ่งเข้าหลักเกณฑ์ที่อาจนำมาเป็นวัตถุแห่งการเช่าได้ดังกล่าวข้างต้น แต่ไม่สามารถนำมาจำหน่ายจ่ายโอนกันได้ เช่นทรัพย์สินอื่น เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติห้ามไว้ เช่น ที่วัดและธรณีสงฆ์ (ตามพระราชบัญญัติสงฆ์ พุทธศักราช 2505 มาตรา 34)

"ในเรื่องนี้ ประมวลกฎหมายแพ่ง นิลิบินส์ ได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะว่า "โภคยทรัพย์สินไม่อาจเป็นวัตถุแห่งการเช่าได้ยกเว้นแต่จะนำไปเช่าเพื่อแสดงนิทรรศการหรือเป็นส่วนประกอบของการจัดตั้งเชิงอุตสาหกรรม" ซึ่งบัญญัติไว้เป็นภาษาอังกฤษดังนี้ ม. 1645 "Consumable goods cannot be the subject matter of a contract of Lease except when they are merely to be exhibited or when they are accessory to an industrial establishment."

*สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน, หน้า 26

สาธารณสมบัติของแผ่นดิน (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1305) ทรัพย์สินนอก
 พณิชย์ ประเภทนี้เมื่อมีการนำมาให้เช่าเคยมีคำพิพากษาฎีกาตัดสินว่า สัญญาเช่าตกเป็น
 โฉง (คำพิพากษาฎีกาที่ 2644-2645/2515, 2701/2517, 920-921/2522)

เนื่องจากสาธารณสมบัติของแผ่นดินมีหลายประเภท จึงเห็นได้ว่า
 การที่จะกล่าวว่า สาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือทรัพย์สินที่ไม่สามารถโอนกันได้โดยชอบด้วย
 กฎหมายนั้นไม่อาจนำมาทำสัญญาเช่าได้จึงยังไม่ถูกต้องนัก จึงจะต้องพิจารณาลงไปถึงชนิดของ
 สาธารณสมบัติของแผ่นดินแต่ละชนิดลงไป

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 บัญญัติว่า "สาธารณสมบัติ
 ของแผ่นดินนั้น รวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดิน ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือสงวนไว้เพื่อ
 ประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

- (1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมา
 เป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน
- (2) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ
 ทางหลวง ทะเลสาบ
- (3) ทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า บ่อน
 และโรงทหาร สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทโธปกรณ์"

ศูนย์วิทยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำหรับที่รกร้างว่างเปล่าตาม มาตรา 1304(1) นี้มีนักกฎหมายให้ความเห็นว่า หมายถึง ที่ดินที่เอกชนยังไม่เคยมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายก่อน⁶ และเมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน มาตรา 3 ข้อ 1 ข. "ย่อมมีความหมายถึงที่ดินซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ใด"

ส่วนที่ดินที่มีผู้เวนคืน หมายถึงที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแล้ว แต่เจ้าของได้เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐโดยสมัครใจ ตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 มาตรา 57 หรือตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 5

ที่ดินที่ทอดทิ้ง ตามมาตรา 1304(1) นี้ มิได้หมายความว่าโดยลำพังถึงที่ดินซึ่งเจ้าของทั่วไป แต่มีความหมายถึงที่ดินที่เจ้าของได้ทอดทิ้งไว้ จนรัฐบาลได้เกี่ยวข้องและประกาศโดยเปิดเผยแล้วว่าเป็นที่ดินทอดทิ้งตามความหมายในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2459 มาตรา 4, 5 หรือตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6⁵

ส่วนที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา 1304(2) นั้นมีทั้งโดยสภาพและโดยผลของกฎหมาย⁷ ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะตาม (3) ก็มีระดับการใช้ประโยชน์เพื่อรัฐสูงยิ่งขึ้นไปอีก

ตามแนวทางการตัดสินของศาลฎีกา ถือว่า สาธารณสมบัติแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา 1304(2) และทรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของ

⁶บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2525) หน้า 106

⁷มาตรา 3 ข้อ 1 ข. ที่ดินแห่งใดยังเป็นที่ยังว่างเปล่าและไม่มียังหนังสือตราจองแต่เดิมมา ถ้าผู้ใดจะขอโฉนดแผนที่เป็นเจ้าของ ก็ให้ข้าหลวงเกษตรแจ้งความแก่ผู้ว่าราชการเมืองให้ทราบ ผู้ว่าราชการเมืองจะได้กำหนดเขตว่าจะให้ของได้เพียงกี่ไร่

⁸ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, (กรุงเทพมหานคร: สำนักงานไทยวัฒนาพาณิชย์, 2524) หน้า 95

⁹เรื่องเดียวกัน, หน้า 96

¹⁰สมศักดิ์ ชวัญแก้ว, "วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต เรื่องปัญหาทางกฎหมายและการบริหารเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ", วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527, หน้า 89

แผ่นดินโดยเฉพาะตามมาตรา 1304(3) นั้น เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยเด็ดขาด เอกชนเข้ามาครอบครองก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง และเมื่อนำสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทนี้ มาเป็นวัตถุแห่งสัญญาเช่าแล้ว สัญญาเช่าย่อมตกเป็นโมฆะ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2644-2645/2515, 920-921/2522) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113 โดยถือ เป็นการที่มีวัตถุประสงค์เป็นการขัดขวางต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ในกรณี เช่นนี้ผู้ให้เช่าจะเรียกการครอบครองคืนโดยฐานใดก็ได้ จะอ้างสัญญาเช่าก็ตกเป็นโมฆะ จะอ้างว่าละเมิดก็ไม่ได้ เพราะผู้ให้เช่าได้ยินยอมด้วยแล้ว

ในประเด็นปัญหานี้มีความเห็นแย้งของนักนิติศาสตร์อาวุโสท่านหนึ่งกล่าวว่า^๑ "การที่จะกล่าวว่าการแสดงเจตนาเป็นโมฆะนั้นน่าจะต้องระวางว่า มีบทกฎหมายบัญญัติให้เป็นโมฆะหรือไม่ กิจกรรมที่บังคับตามกฎหมายไม่ได้ เช่น การนำเอาที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินไปให้เช่านั้น จะเป็นโมฆะเพราะอะไร โจทก์ไม่มีอำนาจเอาไปให้เช่าบังคับจำเลยไม่ได้ แต่โจทก์อาจต้องรับผิดชอบต่อจำเลยบางประการก็ได้ ถ้าเป็นโมฆะเสียเปล่าแล้วก็ไม่มีอะไรจะผูกพันกันเลย"

แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา 1304(1) นั้น ศาลฎีกาตีความไม่เคร่งครัดเท่ากับตาม มาตรา 1304(2) และ (3) โดยให้เอกชนผู้ครอบครองสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม มาตรา 1304(1) เช่น ที่ดินรกร้างว่างเปล่า เป็นผู้ มีสิทธิครอบครองสามารถให้เช่าได้และใช้ระหว่างกันเองได้นอกจากรัฐ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 88/2489, 787/2478) ถือว่าไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113

จากที่ได้กล่าวในตอนต้นว่า ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าก็ได้ เพียงแต่ขอให้มีความอำนาจนำทรัพย์สินออกให้เช่าได้ก็พอเพียงแล้ว การเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม มาตรา 1304(1) ก็ถือได้ว่ามีความอำนาจให้เช่าที่ดินดังกล่าวได้แล้ว

ดังนั้น จึงเห็นว่า สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304(1) นั้น สามารถนำมาเป็นทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งสัญญาเช่าได้ แต่ สาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม มาตรา 1304(2) และ (3) นั้น ไม่อาจนำมาเป็นทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งสัญญาเช่าได้

^๑จิตติ ดิงศภัทย์, หมายเหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 920-921/2522 หน้า 863

3. หลักฐานการเช่าทรัพย์สิน

กฎหมายไทยได้มีการกล่าวถึงหลักฐานการเช่าเป็นครั้งแรกในกฎหมายเบ็ดเสร็จ บทที่ 48 โดยเรียกว่า "หนังสือสัญญาเอกสารเช่าถือที่ไรที่นาเรือกสวน" แต่มิได้มีบทบัญญัติบังคับไว้เป็นที่แน่ชัดว่า กิจการใดจะต้องมีหลักฐานการเช่าบ้าง เพียงแต่ให้มีการชำระค่าเช่าล่วงหน้าก็เพียงพอแล้ว

ต่อมาเมื่อประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องหลักฐานการเช่าอยู่ใน มาตรา 538 ความว่า "เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ร หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่า การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี"

จะเห็นได้ว่ากฎหมายไทยบังคับว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอย่างน้อยจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญเสมอ จึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ เพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์เทียบเคียงกับกฎหมายต่างประเทศ จึงขอแยกพิจารณาดังนี้

3.1 การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี

จากการพิจารณา มาตรา 538 ทั้งมาตราแล้วเห็นได้ว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิน 3 ปี" จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีมิได้ถึงแม้ว่ามาตรา 538 จะมีได้บัญญัติไว้โดยตรง ที่ว่าหลักฐานเป็นหนังสือนี้หมายความว่าลงลายมือชื่อคู่สัญญาที่ต้องรับผิดชอบฝ่ายเดียวก็เพียงพอแล้ว

"ตามกฎหมายฟิลิปปินส์นั้น สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกชนิด ไม่ว่าจะมีการกำหนดระยะเวลาการเช่าเท่าใด จะต้องจดทะเบียนทั้งหมด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ฟิลิปปินส์ มาตรา 1648 ซึ่งบัญญัติว่า "Every lease of real estate may be recorded in the Registry of Property. Unless a lease is recorded, it shall not be binding upon third persons."

3.2 การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่า หรือผู้ให้เช่า

การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี (ถ้ามีหลักฐานการเช่าตาม 3.1) เมื่อพิจารณาเทียบเคียงกับกฎหมายต่างประเทศแล้วจะเห็นว่าแต่ละประเภทต่างก็มีข้อกำหนดต่างกันอยู่บ้าง กล่าวคือ ตามกฎหมายเยอรมันนั้น การเช่าที่ดินเกินหนึ่งปีจะต้องทำเป็นหนังสือตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 566 ซึ่งบัญญัติแปลความเป็นภาษาอังกฤษได้ว่า "A contract relating to the lease of a piece of land which is entered into for a longer term than one year is required to be in writing"⁹ ส่วนตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา¹⁰ มีกฎหมายบัญญัติเรื่องนี้ไว้โดยเฉพาะ คือ The Statute of frauds ซึ่งกำหนดให้การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิน 1 ปี จะต้องทำเป็นหนังสือ¹⁰ ถ้ากำหนดระยะเวลาต่ำกว่านั้นสัญญาเช่ามีผลสมบูรณ์ได้โดยแต่เพียงการตกลงกันด้วยวาจา ที่ว่าต้องทำเป็นหนังสือตามกฎหมายเยอรมัน และสหรัฐอเมริกา¹⁰ หมายความว่า จะต้องลงนามคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย แตกต่างจากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 ที่ใช้สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี อาจลงนามเฉพาะฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบก็เพียงพอแล้ว ทั้งนี้เนื่องจากทั้งกฎหมายสหรัฐอเมริกาและกฎหมายเยอรมันใช้คำว่า "In writing" ซึ่งตรงกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 9

4. หลักทั่วไปเกี่ยวกับหนี้ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ข้างต้นได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินไปแล้ว ต่อไปจะได้กล่าวถึงเมื่อเกิดสัญญาเช่าทรัพย์สินแล้วจะก่อให้เกิดขึ้นระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า ซึ่งหนี้ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นจะมีข้อควรพิจารณาตามหลักกฎหมายว่าด้วยหนี้หลายข้อซึ่งมีหัวข้อสำคัญที่สมควรศึกษาดังต่อไปนี้

⁹ Chung Hui Wang, The German Civil Code (Translated) หน้า 116

¹⁰ Robert W. Semenov, Question and Answer on Real Estate, หน้า 28

4.1 วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ก่อนอื่นจะต้องพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของสัญญาโดยทั่วไปเสียก่อน ซึ่งหมายความว่า คือ ประโยชน์สุดท้ายที่ผู้แสดงเจตนาทำนิติกรรมปรารถนาจะให้เกิดขึ้น เป็นไปอย่างไรโดยอาศัยนิติกรรมนั้น เป็นประโยชน์สุดท้ายที่นิติกรรมนั้น ๆ จะอำนวยให้¹¹ หรือ หากจะกล่าวเพียงสั้น ๆ วัตถุประสงค์ของนิติกรรมก็คือ จุดประสงค์หรือความมุ่งหมายในการทำนิติกรรมนั่นเอง จุดประสงค์หรือความมุ่งหมายอันถือเป็นวัตถุประสงค์นั้นจะพิจารณาตามความรู้สึกนึกคิดทั่วไปก็อาจเห็นว่าเป็นอย่างเดียวกับมูลเหตุจูงใจให้มีการทำนิติกรรม แต่ความจริงวัตถุประสงค์ของนิติกรรมกับมูลเหตุจูงใจให้มีการทำนิติกรรมนั้นไม่เหมือนกันทีเดียว เช่น เชี่ยวทำสัญญาซื้อขายรถยนต์จากชาวต่างชาติที่ประสงค์ของนิติกรรมสำหรับเชียวผู้ซื้อ ก็คือ การได้รับรถยนต์มาเป็นกรรมสิทธิ์ สำหรับชาวต่างชาติก็คือการได้รับเงินค่ารถยนต์ ส่วนเชียวมีเจตนาจะซื้อรถยนต์ไปเพื่อประโยชน์อย่างใดหรือชาวต่างชาติรถยนต์เพื่อประโยชน์อย่างใด ย่อมเป็นเพียงมูลเหตุจูงใจให้มีการทำนิติกรรมเท่านั้น

โดยปกติกฎหมาย ไม่คำนึงถึงมูลเหตุจูงใจ เว้นแต่มูลเหตุจูงใจนั้น จะถือได้ว่าเป็นวัตถุประสงค์ของนิติกรรม ในเมื่อในการทำนิติกรรมนั้น ๆ คู่กรณีฝ่ายหนึ่งได้ถึงมูลเหตุจูงใจของอีกฝ่ายหนึ่ง ถ้าคู่กรณีฝ่ายหนึ่งไม่รู้จักมูลเหตุจูงใจของอีกฝ่ายหนึ่ง แม้มูลเหตุจูงใจในการทำนิติกรรมของฝ่ายนั้นจะไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก็ไม่อาจถือได้ว่าเป็นวัตถุประสงค์ของนิติกรรม¹²

ดังนั้นในกรณีสัญญาเช่าทรัพย์สิน วัตถุประสงค์ของฝ่ายผู้เช่าก็คือ เพื่อได้ใช้หรือได้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าในอายุแห่งสัญญาเช่า ส่วนวัตถุประสงค์ของฝ่ายผู้ให้เช่าคือ ค่าเช่า ส่วนที่ว่าผู้เช่าจะเช่าทรัพย์สินไปเพื่อใช้ทำกิจการใดนั้นเป็นเพียงมูลเหตุจูงใจเท่านั้น เช่น เช่าปิ่นเอามาฆ่าคน เช่าโกดังมาเพื่อเก็บรักษาสินค้าหนีภาษี เช่นนี้ หากว่าคู่กรณีคือผู้ให้เช่าล่วงรู้ด้วยจึงจะถือว่ามูลเหตุจูงใจเป็นวัตถุประสงค์ของนิติกรรม อันอาจทำให้สัญญาเช่า

¹¹ เสินีย์ ปราโมช, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ เล่ม 1, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2524), หน้า 28

¹² ศักดิ์ สนองชาติ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยนิติกรรมและสัญญา, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2527), หน้า 23

ตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113 ได้ แต่ถ้าผู้ให้เช่ามิได้ล่วงรู้ด้วยก็จะมีอาจถือได้ว่ามูลเหตุจูงใจเช่นนี้เป็นวัตถุประสงค์ของนิติกรรม การทำสัญญาเช่าทรัพย์โดยเช่าปิ่นเพื่อที่จะนำมาเช่าคน หรือ เช่าโกดังมาเพื่อเก็บรักษาสินค้าหนีภาษี หากว่าผู้ให้เช่าไม่ได้รู้ด้วยแล้ว สัญญาเช่าก็หาตกเป็นโมฆะไม่

4.2 วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าทรัพย์

ก่อนอื่นสมควรพิจารณาถึงวัตถุประสงค์โดยทั่วไปก่อนว่า คืออะไร ซึ่งมีนักนิติศาสตร์ให้ความเห็นไว้ดังนี้

ศาสตราจารย์ มรว. เสนีย์ ปราโมช เห็นว่า วัตถุประสงค์ คือ การที่ลูกหนี้จะต้องปฏิบัติเพื่อให้การเป็นไปสำเร็จตามวัตถุประสงค์ มาตรา 194 แยกไว้ว่ามีได้เพียงสองสถาน คือ การกระทำหรืองดเว้น¹³

ศาสตราจารย์ ดร. จิต เศรษฐบุตร เห็นว่า วัตถุประสงค์ (Subject of obligation) นั้น อธิบายได้ว่า ได้แก่สิ่งที่เจ้าหนี้เรียกให้ลูกหนี้ชำระ อันอาจแยกออกเป็น 3 ชนิด คือ 1 กระทำการ 2 ละเว้นกระทำการ 3 โอนทรัพย์สิน อนึ่ง สิ่งที่เจ้าหนี้เรียกให้ลูกหนี้ชำระซึ่งเรียกว่า prestation นั้นจำเป็นต้องมีอยู่ในขณะนั้น เพราะเป็นส่วนประกอบอันสำคัญของหนี้¹⁴

ศาสตราจารย์ ศักดิ์ สนองชาติ เห็นว่า วัตถุประสงค์ก็คือ การที่ลูกหนี้จะต้องปฏิบัติด้วยการส่งมอบทรัพย์ หรือกระทำหรืองดเว้นการกระทำอันใดอันหนึ่งเพื่อให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของนิติกรรม ซึ่งผูกพันกันอยู่¹⁵

¹³ เสนีย์ ปราโมช, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ เล่ม 1,

หน้า 30

¹⁴ จิต เศรษฐบุตร, หลักกฎหมายแพ่งลักษณะนิติกรรมและหนี้, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์และทำปกเจริญผล, 2525), หน้า 386-387

¹⁵ ศักดิ์ สนองชาติ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยนิติกรรมและสัญญา, หน้า 24

จากความเห็นของนักนิติศาสตร์อาวุโสเกี่ยวกับวัตถุแห่งหนึ่ง อาจเห็นได้ว่า มีอยู่ด้วยกัน คือ การกระทำการ งดเว้นกระทำการ การโอนทรัพย์สินหรือการส่งมอบทรัพย์สิน จึงควรวิเคราะห์กันว่าวัตถุแห่งหนึ่งตามสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นคืออย่างไร ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 546 บัญญัติว่า "ผู้ให้เช่าจำต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว" ทำให้เห็นหน้าที่อันสำคัญที่สุดตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของผู้ให้เช่านั้น คือ การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าหน้าที่ดังกล่าวอาจจัดเข้าได้กับวัตถุแห่งหนึ่งชนิดใดระหว่างการกระทำการ การงดเว้นกระทำการการโอนทรัพย์สินหรือการส่งมอบทรัพย์สิน ในข้อนี้เห็นว่า หน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าไม่ใช่วัตถุแห่งหนึ่งประเภทงดเว้นกระทำการแน่ ส่วนวัตถุแห่งหนึ่งประเภทการโอนทรัพย์สินหรือการส่งมอบ ทรัพย์สินนั้น เป็นวัตถุแห่งหนึ่งในสัญญาที่มีผลให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็นวัตถุแห่งสัญญา แต่สัญญาเช่าทรัพย์สินมิได้เป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ ผู้เช่ามีวัตถุประสงค์เพื่อได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าภายในกำหนดระยะเวลาเช่าเท่านั้น จึงเห็นว่าวัตถุแห่งหนึ่งของสัญญาเช่า คือ การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า นั้นจัดอยู่ใน ประเภทวัตถุแห่งหนึ่งเป็นการกระทำ ซึ่งผู้ให้เช่ามีหน้าที่กระทำการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ ผู้เช่าตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 546

4.3 ทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งหนึ่งตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน

พิจารณาถึงทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งหนึ่งตามความหมายทั่ว ๆ ไปก่อน

ศาสตราจารย์ ดร. จี๊ด เศรษฐบุตร เห็นว่า ทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งหนึ่งอันความจริงหมายความว่าทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวข้องกับวัตถุแห่งหนึ่งนั้น กล่าวคือ ทรัพย์สินเป็นเพียงส่วนที่เพิ่มเติม ซึ่งบางกรณีก็ไม่มี เช่น หนี้บังคับให้ลูกหนี้ละเว้นกระทำการนี้ เป็นวัตถุแห่งหนึ่งได้ อันยอมไม่มีทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งหนึ่งประการใด¹⁵

ซึ่งจะเห็นได้ว่า หนี้ทุกหนี้จำต้องมีวัตถุแห่งหนึ่ง แต่ไม่จำเป็นต้องมีทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งหนึ่งแต่อย่างใด สำหรับในกรณีสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นจะเห็นได้ว่ามีทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับวัตถุแห่งหนึ่งก็คือ ทรัพย์สินที่เช่านั่นเอง สัญญาเช่าทรัพย์สินจึงเป็นสัญญาที่มีทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งหนึ่งเสมอ ซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งหนึ่งนี้จะ เป็นสิ่งหาริมทรัพย์สินก็ได้ หรือ เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ จะเป็นทรัพย์สินที่มีรูปร่างหรือไม่รูปร่างก็ได้

¹⁵ จี๊ด เศรษฐบุตร, หลักกฎหมายลักษณะนิติกรรมและหนี้, หน้า 387-388