

บทที่ 4

เปรียบเทียบกฎหมายเช่าช่วงของต่างประเทศ

ในบทนี้เป็นบทที่ศึกษาและเปรียบเทียบกฎหมายเรื่องเช่าช่วงของกฎหมายในระบบประมวลกฎหมาย ได้แก่ ประเทศประเทศญี่ปุ่น, จีน กับกฎหมายระบบ Common law ได้แก่ ประเทศอังกฤษ และประเทศสหรัฐอเมริกา โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาถึงหลักเกณฑ์ของกฎหมายว่าได้บัญญัติในเรื่องเช่าช่วงไว้ต่างกันหรือเหมือนกันอย่างไร

กฎหมายของประเทศญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่นมีกฎหมายในระบบประมวลกฎหมายโดยมีสาระเนื้อหาของประมวลกฎหมายแพ่งนำมาจากประมวลกฎหมายของประเทศฝรั่งเศสเช่นเดียวกับประเทศไทย กฎหมายแพ่งของญี่ปุ่น (Civil Code of Japan) จากการศึกษากฎหมายญี่ปุ่นพบว่าไม่ได้บัญญัติในเรื่องการเช่าช่วงไว้โดยเฉพาะแต่ให้อำศัยบทบัญญัติว่าด้วยการเช่าทรัพย์มาใช้บังคับกับเรื่องการเช่าช่วงด้วย ซึ่งในกฎหมายฉบับนี้ได้บัญญัติเรื่องการเช่าช่วงไว้ในมาตรา 612 มาตรา 613 และมาตรา 620 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้¹

มาตรา 612 บัญญัติว่า “ ผู้เช่าหาอาจโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงในทรัพย์สินที่เช่าโดยปราศจากความยินยอมของผู้ให้เช่าได้ไม่

ถ้าผู้เช่าได้ให้บุคคลอื่นใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาเช่าเสียได้ ”

มาตรานี้เป็นเรื่องของความยินยอมของผู้ให้เช่าในการเช่าช่วงซึ่งมีลักษณะเหมือนกฎหมายไทยมาตรา 544 กล่าวคือ สัญญาเช่าช่วงเกิดขึ้นได้ก็ด้วยความยินยอมของผู้ให้เช่า

¹ J.E. de Becher, *Annotated Civil Code of Japan*, p.199-200.

มาตรา 613 บัญญัติว่า “ ถ้าผู้เช่าได้ให้เช่าช่วงในทรัพย์สินที่เช่าโดยชอบ ผู้เช่าช่วง ย่อมต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ในกรณีเช่นว่านี้หากว่าผู้เช่าช่วงได้ชำระค่าเช่าแก่ผู้เช่าไปล่วงหน้าก่อนแล้ว ก็หาอาจยกขึ้นต่อสู้ผู้ให้เช่าได้ไม่

บทบัญญัติในวรรคก่อนนี้ ไม่ห้ามผู้ให้เช่าที่จะใช้สิทธิของตนต่อผู้เช่า “

มาตรานี้เป็นเรื่องความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงที่มีต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง แม้ที่จริงแล้วนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วงมิได้มีขึ้นเลยก็ตาม แต่กฎหมายได้บัญญัติให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงเฉพาะการเช่าช่วงโดยชอบเท่านั้น ซึ่งมาตรานี้มีลักษณะเหมือนกฎหมายไทยตามมาตรา 545 เป็นอย่างมาก ซึ่งอาจกล่าวได้ว่ากฎหมายแพ่งญี่ปุ่น มาตรา 613 เป็นที่มาของมาตรา 545 ก็ได้

มาตรา 620 บัญญัติว่า “ ถ้าสัญญาเช่าทรัพย์สินถูกบอกเลิกสัญญา การบอกเลิกเช่นนี้มีผลสำหรับในภายหน้าเท่านั้น แต่หาได้ทำให้สิทธิฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย เพราะฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาต้องเสียไปไม่ ”

มาตรานี้เป็นเรื่องการระงับของสัญญาเช่าที่กฎหมายบัญญัติว่าสัญญาเช่าย่อมระงับเมื่อมีการบอกเลิกซึ่งในมาตรานี้แตกต่างกับกฎหมายไทยตรงที่ กฎหมายไทยบัญญัติให้การเช่าทรัพย์สินระงับลงเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือบุบสลาย ตามที่บัญญัติไว้ในเรื่องความระงับแห่งสัญญาเช่า มาตรา 564- มาตรา 571

จากการศึกษายังพบว่าประเทศญี่ปุ่นยังได้บัญญัติกฎหมายคุ้มครองผู้มีสถานะด้อยกว่าในทางสังคมโดยเฉพาะการคุ้มครองผู้เช่าที่ดิน ผู้เช่าบ้าน ซึ่งกฎหมายลักษณะดังกล่าวประเทศไทยก็เคยมี คือ พระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะเพื่ออยู่อาศัยซึ่งปัจจุบันยกเลิกไปแล้ว โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะคุ้มครองบุคคลที่แตกต่างกันในสถานะทางเศรษฐกิจและสังคม บุคคลผู้มีสถานะด้อยกว่าจำเป็นต้องยอมให้ผลประโยชน์บางอย่างแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ดูได้จากกฎหมายการเช่าที่ดิน (Lease of Land Act) ในกฎหมายเหล่านี้ผู้เป็นฝ่ายเช่าในสัญญาที่อยู่ในสถานะที่ด้อยกว่าผู้ให้เช่าจะได้รับความคุ้มครองบางประการเมื่อเช่าทำสัญญาเช่า เช่น ในกรณีสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าอยู่ภายใต้บังคับหรือจำกัดที่ไม่อาจปฏิเสธเมื่อผู้เช่าขอต่อสัญญา เป็นการบังคับผู้ให้เช่าต้องยอมให้เช่าเมื่อผู้เช่าขอต่อสัญญาเช่า ดังที่กล่าวมาแล้วนี้จะเห็นได้ว่ากฎหมายญี่ปุ่นมุ่งที่จะคุ้มครองผู้ที่ด้อยกว่าทางด้านสังคมและเศรษฐกิจอย่างแท้จริง²

² อรวรรณ พจนานุรัตน์, “ปัญหากฎหมายเกี่ยวเนื่องกับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์”(วิทยานิพนธ์ปริญาโทมหาบัณฑิต ภาคศึกษานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530), หน้า 101.

กฎหมายของประเทศจีน

ประเทศจีนเป็นอีกประเทศหนึ่งที่ใช้กฎหมายระบบประมวลกฎหมายโดยมีสาระเนื้อหาของประมวลกฎหมายแพ่งที่นำมาจากประมวลกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส เช่นเดียวกับประเทศไทย และประเทศญี่ปุ่น จากการศึกษากฎหมายแพ่งของประเทศจีน (The Civil Code of The Republic of China) พบว่าไม่มีการบัญญัติความหมายของ “การเช่าช่วง” ไว้โดยเฉพาะ แต่ในมาตรา 445 ได้บัญญัติให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินมาใช้ระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับผู้เช่าช่วงได้เช่นเดียวกัน ซึ่งมาตรานี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยไม่ได้บัญญัติไว้ชัดเจนว่าให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินมาใช้ในการเช่าช่วง แต่เป็นที่สันนิษฐานโดยอนุโลมเท่านั้น เนื่องจากถือว่าการเช่าช่วงถือเป็นการเช่าอย่างหนึ่ง ดังนั้นจึงสามารถนำบทบัญญัติในเรื่องของเช่าทรัพย์สินมาใช้ในการเช่าช่วงได้เท่าที่ไม่ขัดต่อสภาพของการเช่าช่วง

ในเรื่องการเช่าช่วงตามกฎหมายของประเทศจีน พบว่าการเช่าช่วงเกิดขึ้นจากความยินยอมของคู่สัญญาเป็นสำคัญ และผลของสัญญาเช่าช่วงทำให้คู่สัญญาเช่าช่วงมีหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกันโดยบทบัญญัติเรื่องการเช่าช่วงตามประมวลกฎหมายแพ่งของจีนได้บัญญัติในเรื่องการเช่าช่วงไว้ในมาตรา 443- มาตรา 445 และมาตรา 452 โดยมีรายละเอียดดังนี้

มาตรา 443 บัญญัติว่า “การนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อนโดยมีข้อยกเว้น คือ ถ้าทรัพย์สินที่เช่าเป็นบ้าน กฎหมายอนุญาตให้ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่านั้นไปให้เช่าช่วงบางส่วนได้ แต่หากมีข้อตกลงห้ามเช่าช่วงกันไว้ในสัญญาเช่าก็จะนำไปให้เช่าช่วงไม่ได้”

การฝ่าฝืนบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าวผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ ”

ตามบทบัญญัติของมาตรานี้เป็นเรื่องความยินยอม กล่าวคือ ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงต่อได้ก็ต่อเมื่อต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน หากมีการฝ่าฝืนผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ ซึ่งจะเห็นได้ว่าบทบัญญัติมาตรานี้มีลักษณะเหมือนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ตามมาตรา 544 แต่มีความแตกต่างกันในกรณีที่เป็น การเช่าบ้านที่กฎหมายยกเว้นให้ผู้เช่านำไปให้เช่าช่วงได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวแตกต่างจากกฎหมายไทยที่การเช่าช่วงโดยชอบต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเสมอทุกกรณี

มาตรา 444 บัญญัติว่า “ การเช่าช่วงโดยชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา 443 ไม่ได้ทำให้สัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมระงับแต่อย่างใด ผู้เช่าเดิมยังคงผูกพันรับผิดชอบต่อผู้เช่าช่วง “

ในมาตรานี้เป็นเรื่องความรับผิดชอบซึ่งมีลักษณะเหมือนกฎหมายไทยตามมาตรา 545 เพียงแต่กฎหมายไทยบัญญัติให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ไม่ได้บัญญัติให้ผู้เช่าเดิม (ผู้ให้เช่าช่วง) ต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าช่วงอย่างชัดเจนอย่างกฎหมายจีน เพราะตามกฎหมายไทยถือว่าผู้เช่าเดิม (ผู้ให้เช่าช่วง) มีความรับผิดชอบกันตามสัญญาเช่าช่วง ซึ่งถือว่าเป็นสัญญาเช่าอย่างหนึ่ง ดังนั้น จึงต้องรับผิดชอบต่อกันภายใต้บทบัญญัติของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตามมาตรา 546 - มาตรา 563

มาตรา 445 บัญญัติว่า “ บทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์สินอาจนำมาใช้ระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับผู้เช่าช่วงได้เช่นเดียวกัน โดยให้อำนาจผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิยึดหน่วงเหนือสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นของผู้เช่าและได้นำมาติดไว้กับอสังหาริมทรัพย์ได้ เว้นแต่สังหาริมทรัพย์นั้นไม่สามารถยึดได้ในการบังคับคดี ผู้ให้เช่าอาจเรียกร้องเอาจากทรัพย์สินของลูกหนี้ในหนี้ค่าเช่าทั้งปัจจุบันและที่ค้างชำระและหนี้ที่เกิดจากความเสียหายอื่นๆได้ ”

ในมาตรานี้มีลักษณะแตกต่างกับกฎหมายไทย กล่าวคือ กฎหมายไทยบัญญัติให้ผู้ให้เช่ามีเพียงบุริมสิทธิเหนือสังหาริมทรัพย์ที่นำเข้ามาในหรือบนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้น ตามมาตรา 262

มาตรา 452 บัญญัติว่า “ อนุญาตให้ทายาทของผู้เช่าในกรณีที่ผู้เช่าตายบอกเลิกสัญญาเช่าได้ โดยการบอกกล่าวล่วงหน้า ”

ในมาตรานี้เป็นบทบัญญัติในเรื่องความระงับของสัญญาเช่าช่วง ซึ่งแตกต่างจากกฎหมายไทยที่ถือว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าย่อมระงับ แต่ในกฎหมายจีนถือว่าเมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ เว้นแต่ทายาทของผู้เช่าจะได้บอกเลิกสัญญาไว้ล่วงหน้า นั่นก็คือกฎหมายจีนไม่ถือว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว

ต่อมาในปีคริสตศักราช 1953 ประเทศจีนได้มีการเปลี่ยนแปลงการปกครองจากระบอบประชาธิปไตยมาสู่ระบอบคอมมิวนิสต์ ทำให้ประมวลกฎหมายแพ่งที่เคยใช้อยู่เดิมถูกยกเลิกไป และได้มีการบัญญัติกฎหมายรัฐธรรมนูญขึ้นมาใช้บังคับในปีคริสตศักราช 1982 มีชื่อว่า “ Constitution of the People’s Republic of China “ มีชื่อย่อว่า “ PRC ” โดยได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องทรัพย์สินของประชาชนไว้ว่า “ ทรัพย์สินทั้งหมดเป็นของรัฐโดยถือว่าประชาชนทุกคนเป็นเจ้าของ ” ในกฎหมายรัฐธรรมนูญฉบับนี้ได้บัญญัติยอมรับการ

เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในระบบเศรษฐกิจสังคมนิยมไว้ 3 แบบ คือ ³

1. State ownership คือ ประชาชนทั้งหมดในรัฐเป็นเจ้าของ (มาตรา 6,7)
2. Collective ownership คือ เป็นเจ้าของร่วมกันเป็นหมู่คณะ ได้แก่ หมู่คณะใดทำงานในอสังหาริมทรัพย์ผืนใดก็เป็นเจ้าของร่วมกันในอสังหาริมทรัพย์นั้น (มาตรา 6,8)
3. Individual ownership คือ การเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละบุคคล (มาตรา 11)

จากบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า การเป็นเจ้าของทรัพย์สินและผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่ครอบครองนั้น ต้องตกอยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐ

สำหรับในเมือง บ้านและอาคารชุดทั่วไปจะเป็นของรัฐหรือของกลุ่มผู้นำชาวจีนซึ่งสามารถนำบ้านและอาคารชุดออกให้เช่าหรือขายได้ ในบางกรณีผู้เช่าบ้านของรัฐก็ได้รับความยินยอมให้คนอื่นเช่าช่วงได้ ⁴

จากการศึกษากฎหมายรัฐธรรมนูญและกฎหมายแพ่ง (General Principles of Civil Law (1986) ของประเทศจีนแล้วพบว่ากฎหมายดังกล่าวไม่ได้บัญญัติถึงลักษณะของการเช่าและการเช่าช่วงไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้คงเป็นเพราะการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นการทำสัญญาระหว่างรัฐกับผู้เช่าเท่านั้น จึงไม่ก่อให้เกิดปัญหาข้อกฎหมายขึ้น ด้วยเหตุนี้จึงไม่ได้บัญญัติรายละเอียดของกฎหมายว่าด้วยการเช่าไว้อย่างละเอียด

กฎหมายของประเทศอังกฤษ

ประเทศอังกฤษ ได้บัญญัติเรื่องการเช่า ไว้ใน The Law of Property Act 1925 กฎหมายของอังกฤษได้แบ่งรูปแบบของการเช่าออกเป็น 5 ชนิด คือ ⁵

³ Ralph H. Folsom and John H. Minan, Law in the People's Republic of China, p.443.

⁴ ibid., p.446.

⁵ R.E. Megarey and H.W.R. Wade, The Law of Real Property, Steven Fifth Edition, p. 645 - 657.

1. Lease for a Fixed Period มีลักษณะเป็นสัญญาที่มีระยะเวลาแน่นอนโดยแบ่งเป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ยาวนาน (Length of term) จากช่วงระยะเวลาหนึ่งจนถึงอีกช่วงระยะเวลาหนึ่งโดยไม่ได้กำหนดไว้ชัดเจนว่าเป็นระยะเวลานานเท่าใดและการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาไว้แน่นอน (Certainty of term) เป็นการกำหนดเวลาเริ่มต้นและระยะเวลาสิ้นสุดไว้แน่นอน เช่น การเช่าที่กำหนดระยะเวลา 99 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม การเช่าชนิดนี้อาจจะสิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาที่กำหนดสิ้นสุดลง

2. Yearly Tenancies มีลักษณะเป็นสัญญาที่เกิดขึ้นเมื่อผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงเช่ากันโดยมีกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดของการเช่าไว้แน่นอนเป็นจำนวนปี และสิ้นสุดลงเมื่อมีหนังสือบอกกล่าวโดยไม่คำนึงถึงความตายของคู่กรณี

3. Weekly, Monthly and Other Periodic Tenancies มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าเป็นรายสัปดาห์, รายเดือน และระยะเวลาอื่นๆ และจะสิ้นสุดลงเมื่อมีการบอกกล่าวของคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง โดยระบุวันที่จะเลิกสัญญาเช่าไว้ในคำบอกกล่าว

4. Tenancies at Will มีลักษณะเป็นการให้เช่าอยู่อาศัย โดยความยินยอมชัดแจ้งของเจ้าของที่ดิน หรือโดยผลบังคับของกฎหมาย

5. Tenancies at Sufferance เป็นการเช่าอยู่โดยพันกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมของเจ้าของที่ดินที่เช่า

สำหรับกฎหมายการเช่าช่วงของประเทศอังกฤษ จากการศึกษาพบว่า สัญญาเช่าช่วงเกิดขึ้นโดยความยินยอมของผู้ให้เช่า แต่กฎหมายไม่ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ในเรื่องการเช่าช่วงไว้โดยเฉพาะ แต่ให้นำหลักเกณฑ์ในเรื่องการเช่าทรัพย์มาใช้กับการเช่าช่วงด้วย (The same rules apply to sub-lease as apply to lease)⁶

กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา

ประเทศสหรัฐอเมริกา ได้บัญญัติเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยไว้ใน Uniform Residential Land - lord and Tenant Act มี

⁶ Ibid., p. 645.

ชื่อย่อว่า (URLTA) ซึ่งเป็นกฎหมายที่บัญญัติขึ้นในปี 1972 เพื่อกำหนดรูปแบบของการทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ใช้ควบคุมการเช่าระหว่าง (เจ้าของที่ดิน) ผู้ให้เช่า กับ ผู้เช่า เพื่อให้เป็นรูปแบบเดียวกัน โดยกฎหมายฉบับนี้ได้ประกาศใช้ไปแล้วประมาณ 20 รัฐ⁷

ในกฎหมายฉบับดังกล่าวได้แบ่งรูปแบบของการเช่าออกเป็น 4 ชนิด คือ

1. Tenancy for Year เป็นการเช่าที่เกิดขึ้นเมื่อผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ตกลงเช่ากันโดยมีกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดของการเช่าไว้แน่นอนโดยอัตโนมัติไม่มีเงื่อนไข เช่น การทำสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อทำสำนักงานในอาคารสำนักงานมีระยะเวลา 99 ปี การเช่าชนิดนี้จะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติโดยไม่ต้องบอกกล่าว หรือมีเหตุบางอย่างเกิดขึ้น เช่น ผิดสัญญาในการจ่ายค่าเช่า และเป็นสัญญาที่ไม่สิ้นสุดโดยการตายของคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ดังนั้นถ้าผู้เช่าตายระหว่างสัญญาเช่าการเช่านั้นถือเป็นบุคคลสิทธิ ซึ่งโอนให้ทายาทได้

2. Period Tenancy เป็นการเช่าที่มีระยะเวลาแน่นอนเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าจากชั่วระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่ง จนถึงอีกชั่วระยะเวลาหนึ่งซึ่งไม่ได้กำหนดไว้ชัดเจนว่าการเช่าเป็นระยะเวลานานเท่าใด อาจจะเป็นการเช่าชั่วระยะเวลาหนึ่ง (สัปดาห์ เดือน หรือ ปี) เช่น การเช่าที่กำหนดว่า “ ให้ถือเอาวันแรกของเดือนเป็นเครื่องหมายกำหนด” การเช่าชนิดนี้อาจจะสิ้นสุดลงเพียงการที่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งยื่นข้อเสนอมให้สิ้นสุดก็เพียงพอแล้ว การที่ผู้เช่าได้จ่ายค่าเช่าในช่วงท้ายของระยะเวลาแล้วถือเป็นการสิ้นสุดการเช่าแล้ว ในกฎหมาย Common law ถือว่าเงื่อนไขของระยะเวลาการเช่าจะเท่ากับระยะเวลาการจ่ายค่าเช่าตามที่ได้ตกลงกันไว้ แต่การเช่าไม่สิ้นสุดลงเพราะความตายของคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง

3. Tenancy at Will เป็นการเช่าที่อยู่อาศัย โดยความยินยอมของเจ้าของที่ดินหรือโดยผลบังคับของกฎหมาย

4. Tenancy at Sufferance เป็นการเช่าที่เกิดขึ้นเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาเช่าแล้ว โดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน

สำหรับการเช่าช่วงของประเทศสหรัฐอเมริกาได้ถือหลักของการเช่าช่วงว่าเกิดจากการยินยอมของผู้ให้เช่า โดยได้บัญญัติความหมายของการเช่าช่วงไว้ในกฎหมายที่มีชื่อว่า “ Uniform Commercial Code ” หรือที่มีชื่อย่อว่า “ UCC ” ซึ่งเป็นกฎหมายแพ่งที่ได้อธิบาย

⁷ Henry R. Cheeseman, Business Law , p.1181-1184.

ถึง ” การเช่าช่วง ” ไว้ในมาตรา 2A-103 (w) ว่า “การเช่าช่วง” หมายถึงสิทธิการครอบครองและเข้าถึงสิทธิโดยผู้เช่าที่มีต่อผู้ให้เช่า ภายใต้บังคับบทบัญญัติของการเช่า (“Sublease” means a lease of goods the right to possession and use of which was acquired by the lessor as a lessee under an existing lease)⁸ ซึ่งกฎหมายฉบับดังกล่าวไม่ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ในเรื่องของการเช่าช่วงไว้โดยเฉพาะแต่ได้บัญญัติว่า “การเช่าช่วง” ให้อยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติของการเช่าเช่นเดียวกับกฎหมายของประเทศอังกฤษและได้บัญญัติในเรื่องการเช่าช่วงไว้ในบางมาตรา เช่น มาตรา 2A-305⁹ ซึ่งบัญญัติว่า

- (1) ผู้เช่าสามารถนำเอาทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้โดยอยู่ภายใต้บทบัญญัติของสัญญาเช่า และสามารถนำบทบัญญัติของสัญญาเช่ามาใช้กับผู้เช่าช่วงได้
- (2) ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่าในขอบเขตของการเช่า
- (3) ผู้เช่าช่วงจะได้รับความคุ้มครองภายใต้บทบัญญัติของรัฐหรืออำนาจศาล

สรุป จากการศึกษากฎหมายในเรื่อง “การเช่าช่วง” ของกฎหมายต่างประเทศที่มีระบบกฎหมายแบบคอมมอนลอว์ และระบบประมวลกฎหมายแล้ว พบว่ามีหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เหมือนกฎหมายไทย และไม่ได้บัญญัติถึงความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วงไว้ชัดเจน นอกเสียจากให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่าเท่านั้น แต่สิ่งที่กฎหมายเหล่านั้นมีความเหมือนกันในเรื่อง การเกิดของสัญญาเช่าช่วง ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าแต่ละประเทศจะถือว่าสัญญาเช่าช่วงเกิดขึ้นได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่า แต่ไม่ได้บัญญัติกฎหมายในเรื่องการเช่าช่วงไว้โดยชัดเจนแต่ให้นำหลักเกณฑ์เรื่องการเช่าทรัพย์สินมาบังคับใช้กับการเช่าช่วงแทนทั้งสิ้น

⁸ ibid., p. A-27.

⁹ ibid., p. A-32.