

## บทที่ 6

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### บทสรุป

จากการศึกษางานวิจัยฉบับนี้มาจนถึงบทนี้ ซึ่งพอสรุปสาระและประเด็นทางกฎหมายที่สำคัญได้ดังต่อไปนี้

#### 6.1 ประวัติความเป็นมาของการเช่าช่วง

##### ก. ตามกฎหมายต่างประเทศ

การเช่าช่วงนี้ได้มีกล่าวไว้ในกฎหมายมาตั้งแต่สมัยโรมัน เช่น กฎหมายบาบิโลน และกฎหมายโรมัน แต่กฎหมายเหล่านั้นไม่ได้บัญญัติเรื่องการเช่าช่วงไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ โดยได้กล่าวไว้ในบทบัญญัติเรื่องการเช่าทรัพย์สิน

กฎหมายว่าด้วยการเช่าช่วงของประเทศที่ใช้ระบบประมวลกฎหมาย เช่น ฝรั่งเศส เยอรมัน ออสเตรีย อิตาลี สเปน สวิตเซอร์แลนด์ ญี่ปุ่น จีน และไทย ซึ่งมีวิวัฒนาการมาจากกฎหมายโรมัน ซึ่งได้บัญญัติไว้ในเรื่องการเช่าทรัพย์สิน

กฎหมายว่าด้วยการเช่าช่วงของประเทศที่ใช้กฎหมายระบบคอมมอนลอว์ เช่น อังกฤษ สหรัฐอเมริกา ซึ่งมีวิวัฒนาการมาจากระบบศักดินา (feudalism) ซึ่งเป็นเอกเทศ และได้รับอิทธิพลแทรกแซงของกฎหมายระบบประมวลกฎหมายน้อยที่สุด ซึ่งจากการศึกษากฎหมายของประเทศเหล่านั้นพบว่า ไม่มีบทบัญญัติว่าด้วยการเช่าช่วงไว้เลย มีแต่บทบัญญัติเรื่องการเช่าทรัพย์สิน ดังนั้น จึงให้นำหลักเกณฑ์เรื่องการเช่าทรัพย์สินมาใช้ในการเช่าช่วง

##### ข. ตามกฎหมายไทย

กฎหมายไทยตั้งแต่สมัยสุโขทัย สมัยกรุงศรีอยุธยา จนกระทั่งถึงกฎหมายตราสามดวง จากการศึกษามิพบว่ากฎหมายดังกล่าวได้บัญญัติเรื่องการเช่าช่วงไว้เลย คงมีแต่

การเช่าทรัพย์สิน จนกระทั่งกฎหมายได้มีการพัฒนาการกันเรื่อยมาจนเมื่อมีการบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ขึ้น ซึ่งได้บัญญัติเรื่องการเช่าช่วงไว้ในเรื่องการเช่าทรัพย์สินในบรรพ 3 เรื่อง เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 มาตรา 544 และ มาตรา 545

## 6.2 ลักษณะของการเช่าช่วง

สัญญาเช่าช่วงเป็นเอกเทศสัญญาชนิดหนึ่งที่มีวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเป็นทรัพย์สิน เป็นสัญญาที่มีค่าตอบแทน และไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นสิทธิเฉพาะตัวที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญไม่ตกทอดแก่ทายาท และเป็นสัญญาเช่าช่วงโดยชอบได้เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า นอกจากนี้ยังเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดบุคลลสิทธิอันมีระยะเวลาจำกัด ไม่เกินระยะเวลาเช่าของสัญญาเช่าเดิม

## 6.3 หลักเกณฑ์และขอบเขตของสัญญาเช่าช่วง

สัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ อย่างไรก็ตาม แม้สัญญาเช่าช่วงจะเป็นสัญญาที่เกิดจากนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่าช่วง(ผู้เช่า) กับผู้เช่าช่วงเท่านั้น แต่กฎหมายไม่ได้บัญญัติถึงความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่าเดิมกับผู้เช่าช่วงไว้ชัดเจน เช่น เรื่องความรับผิดของผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วง แต่ได้บัญญัติให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดโดยตรงต่อผู้ให้เช่าทั้งที่มีได้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ต่อกันเลย นอกจากนี้สัญญาเช่าช่วงโดยชอบย่อมก่อให้เกิดบุคลลสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าช่วงนำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าด้วย ตามบทบัญญัติมาตรา 262 ซึ่งสัญญาเช่าช่วงนี้ย่อมระงับได้โดยผลของกฎหมาย หรือโดยบทบัญญัติของกฎหมาย หรือกรณีและผู้เช่าช่วงตาย เว้นเสียแต่จะมีข้อตกลงกันเป็นพิเศษ (ในสัญญาเช่าในทางพาณิชย์)หรือกรณีเป็นการเช่าช่วงต่างตอบแทนพิเศษ ที่ทำให้สิทธิการเช่าตกทอดแก่ทายาทได้

## 6.4 กฎหมายเช่าช่วงของต่างประเทศ

กฎหมายเช่าช่วงของประเทศ อังกฤษ สหรัฐอเมริกา จีน ญี่ปุ่น ต่างก็ไม่ได้บัญญัติหลักเกณฑ์และขอบเขตของการเช่าช่วงไว้ชัดเจน เช่นในเรื่องความรับผิดของผู้ให้เช่าต่อผู้เช่าช่วง เป็นต้น ซึ่งกฎหมายเหล่านั้นได้บัญญัติเรื่องการเช่าช่วงรวมไว้กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน และให้นำบทบัญญัติของการเช่าทรัพย์สินนำมาใช้กับการเช่าช่วง แต่สำหรับประเทศ

อังกฤษ และญี่ปุ่น ได้มีการบัญญัติกฎหมายเพื่อให้ความคุ้มครองผู้เช่าที่ด้อยโอกาสซึ่งประเทศไทยก็เคยบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะเพื่ออยู่อาศัยซึ่งปัจจุบันได้ถูกยกเลิกไปแล้ว

### 6.5 ปัญหาขอบเขตความยินยอมของผู้ให้เช่าในการเช่าช่วง

สัญญาเช่าช่วงโดยชอบเกิดจากความยินยอมของผู้ให้เช่าเดิมที่ได้แสดงเจตนาไว้ โดยความยินยอมนี้ถือเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวที่ต้องมีผู้รับเจตนาและสมบูรณ์เมื่อมีผู้รับการแสดงเจตนา อันมีผลให้ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบต่อการแสดงเจตนาที่ตนแสดงไปจะถอนไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะกระทำโดยวาจา หรือลายลักษณ์อักษร และความยินยอมนี้จะให้ก่อน ขณะ หรือหลังการเช่าช่วงก็ได้

### 6.6 ปัญหาความยินยอมของผู้ให้เช่ามีขึ้นเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้ให้เช่าเท่านั้นจะรวมถึงความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าด้วยหรือไม่

เมื่อผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมในการเช่าช่วงแล้ว ซึ่งมีผลทำให้ผู้เช่าช่วง ต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่าตามมาตรา 545 ทั้งที่ไม่มีนิติสัมพันธ์ใดๆกันเลย และในขณะเดียวกันผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในความยินยอมของตน แต่กฎหมายมิได้บัญญัติถึงความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่ากับ ผู้เช่าช่วงไว้อย่างชัดเจน ดังนั้น จึงเห็นได้ว่ากฎหมายได้ให้ความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ให้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว แต่อย่างไรก็ดีได้มีนักนิติศาสตร์ได้ให้ความเห็นว่า เมื่อสัญญาเช่าช่วงเกิดขึ้นโดยชอบแล้วผู้เช่าช่วงก็มีฐานะเป็นผู้เช่าคนหนึ่งด้วย ดังนั้น จึงน่าจะนำบทบัญญัติของมาตรา 233 เรื่องการใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ มาใช้บังคับในเรื่องความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าที่มีต่อผู้เช่าช่วงโดยทางอ้อม ได้โดยอนุโลม

### 6.7 ปัญหาบทบัญญัติเรื่องความยินยอมของผู้ให้เช่าต่อการเช่าช่วงยังควรมีอยู่หรือไม่

ความยินยอมของผู้ให้เช่ายังควรมีอยู่ เพราะความยินยอมเป็นการแสดงเจตนาของผู้ให้เช่าในการยินยอมให้มีการเช่าช่วงได้ อันก่อให้เกิดสัญญาเช่าช่วงโดยชอบ และก่อให้เกิดความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงที่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าโดยตรงตามบทบัญญัติของกฎหมาย ทั้งที่ไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกันเลย

## 6.8 ปัญหาความรับผิดของผู้เช่าช่วงที่มีต่อผู้ให้เช่า

ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดโดยตรงต่อผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมเท่านั้นและสามารถจำกัดความรับผิดของตนตามส่วนที่ตนได้เช่าช่วงได้เพราะมาตรา 545 ไม่ได้บัญญัติขอบเขตความรับผิดไว้ ดังนั้น เมื่อผู้ให้เช่าได้ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงจำกัดความรับผิดอย่างใดแล้ว ผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดตามข้อตกลงนั้น ซึ่งความเห็นเกี่ยวกับความรับผิดของผู้เช่าช่วงที่ต้องรับผิดโดยตรงต่อผู้ให้เช่า เรื่องนี้มีได้มีนักนิติศาสตร์ได้ให้ความเห็นแตกต่างกันสองฝ่ายฝ่ายหนึ่งเห็นว่าต้องรับผิดตามสัญญาเช่าเดิม และอีกฝ่ายเห็นว่าต้องรับผิดตามสัญญาเช่าช่วง

นอกจากนี้ หากปรากฏว่าความรับผิดตามมาตรา 545 นี้ หากทำให้ผู้เช่าช่วงได้รับความเสียหายจะถือว่าบทบัญญัติดังกล่าวไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่าช่วงเพราะตามบทบัญญัติดังกล่าวได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้ให้เช่าเพียงฝ่ายเดียวเท่านั้น ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าการกฎหมายควรบัญญัติถึงสิทธิของผู้เช่าช่วงไว้ให้ชัดเจนในอันที่จะมีสิทธิไล่เบียดเอาจากผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง) ได้ หากผู้เช่าช่วงได้รับความเสียหายจากการที่จะต้องรับผิดโดยตรงต่อผู้ให้เช่าเดิมได้

## 6.9 ปัญหาการนำสิทธิการเช่าช่วงเป็นหลักประกันหนี้

เมื่อสิทธิการเช่าถือเป็นทรัพย์สินที่เป็นบุคคลสิทธิอย่างหนึ่งที่ธนาคารให้ความเชื่อถือ เพราะเห็นว่ามีความมั่นคงตลอดเวลาสามารถบังคับจำนองได้ และเป็นทรัพย์สินที่ถอนไม่ได้ แม้จะถูกเผาทำลายก็ยังได้เงินจากกรมธรรม์ประกันภัยที่ทำให้มาชดเชยความเสียหาย ส่วน "ค่าเช่า" ที่สามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันหนี้นั้น ต้องเป็นค่าเช่าที่เป็นประโยชน์ในทางทรัพย์สินเท่านั้น เนื่องจากมีความมั่นคงกว่า ค่าเช่าที่เป็นตัวเงิน

ในกรณีทรัพย์สินที่เช่าติดจำนอง ผู้ให้เช่าสามารถยินยอมให้นำเอาทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าและเช่าช่วงได้ เพราะการเช่าทรัพย์สินไม่ทำให้กรรมสิทธิ์ที่เช่าเสียหายหรือสูญหายไป เนื่องจากการเช่าและเช่าช่วง ก่อให้เกิดบุคคลสิทธิ์ที่มีผลบังคับแก่ตัวบุคคลเท่านั้น ไม่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่เช่า

## 6.10 ปัญหาการดำเนินคดีเกี่ยวกับการเช่าช่วง

เมื่อผู้เช่าช่วงโดยชอบผิดสัญญาเช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วงบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่าไม่สามารถฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงได้จนกว่าสัญญาเช่าเดิมจะถึงลง ผู้ให้เช่าเดิม จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงได้ และผู้เช่าช่วงซึ่งถูกผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่แล้วจะกลับมาเป็นผู้เช่าช่วงอีกไม่ได้ เพราะถือว่าสัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้ให้เช่าช่วง(ผู้เช่า) กับผู้เช่าช่วงได้ระงับลงแล้ว

การฟ้องขอให้เพิกถอนการเช่าช่วงโดยมิชอบโดยอาศัยมาตรา 237 ทำไม่ได้ ดังนั้น ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิที่จะบังคับชำระหนี้เอาทรัพย์สินของลูกหนี้จนสิ้นเชิง รวมทั้งเงินและทรัพย์สินอื่นของบุคคลภายนอกค้างชำระแก่ลูกหนี้ตามมาตรา 214 ได้อีกทางหนึ่ง นอกจากการบอกเลิกสัญญาเช่า

### 6.11 ปัญหาการบังคับคดีเกี่ยวกับการเช่าช่วง

ผู้เช่าช่วงที่มีสิทธิร้องขอทรัพย์ได้ต้องเป็นผู้เช่าช่วงในสัญญาเช่าช่วงโดยชอบเท่านั้นซึ่งถือได้ว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียในฐานะผู้ทรงสิทธิการเช่า เมื่อมีการถูกโต้แย้งสิทธิการเช่าช่วงของตน แต่สิทธิการเช่าช่วงไม่อาจถูกยึดหรืออายัดได้เพราะสิทธิการเช่าช่วงเป็นสิทธิเฉพาะตัว ไม่สามารถให้กันได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมให้โอนกันได้ จึงไม่เป็นทรัพย์ที่อยู่ในการบังคับคดีตามบทบัญญัติมาตรา 285(4) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ยกเว้นแต่ได้รับความยินยอมให้โอนกันได้

#### ข้อเสนอแนะ

จากที่ได้ทำการศึกษาวิจัยในเรื่องปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการเช่าช่วงนี้ พบว่าเกิดจาก สาเหตุต่อไปนี้

1. บทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วงไว้ไม่ชัดเจน จึงควรแก้ไข ปรับปรุง บทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ว่าด้วยการเช่าทรัพย์ ดังนี้

#### 1.1 เกี่ยวกับความยินยอมของผู้ให้เช่า

เนื่องจากความยินยอมถือเป็นความสมบูรณ์ของสัญญาดังนั้นควรบัญญัติวิธีการหรือแบบของการให้ความยินยอมให้ชัดเจน ว่าความยินยอมนั้นกระทำโดยวิธีใดบ้าง

เช่น โดยวาจา หรือโดยปริยาย รวมทั้งบัญญัติระยะเวลาที่ให้ความยินยอมด้วยว่า สามารถให้ความยินยอม ก่อน ขณะ หรือหลังการทำสัญญาเช่าช่วง และเมื่อให้ความยินยอมแล้วจะสามารถถอนได้หรือไม่ ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้บัญญัติรายละเอียดเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวไว้ในเรื่องเช่าช่วงเลย ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการทราบว่าสัญญาเช่าช่วงเกิดขึ้นโดยชอบหรือไม่ เพราะความยินยอมเป็นบ่อเกิดแห่งความสมบูรณ์ของสัญญา

### 1.2 เกี่ยวกับขอบเขตความรับผิดชอบ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องเช่าทรัพย์สินไม่ได้บัญญัติขอบเขตของความรับผิด ของผู้ให้เช่า ผู้เช่า และ ผู้เช่าช่วง ไว้ คงมีแต่เพียงบัญญัติให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่าเท่านั้น แต่ไม่ได้บัญญัติว่าเมื่อการเช่าช่วงเกิดขึ้นโดยชอบแล้วผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าช่วงอย่างไรบ้างมีขอบเขตแค่ไหน ทั้งนี้ หากกฎหมายได้บัญญัติไว้ก็จะทำให้สิทธิการเช่าช่วงมีความมั่นคงขึ้น อันส่งผลให้เกิดประโยชน์ในการนำเอาสิทธิการเช่าช่วงไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้

### 1.3 เกี่ยวกับวิธีการดำเนินคดี

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเห็นว่าผู้เช่าช่วงได้กระทำการอันก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงนั้น นอกจากผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าและฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงได้แล้ว ผู้เขียนเห็นว่า ควรบัญญัติให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าช่วงชดเชยค่าเสียหายในฐานะถูกละเมิดได้อีกทางหนึ่งด้วย

2. ควรบัญญัติกฎหมายใหม่โดยเฉพาะเกี่ยวกับเรื่องการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผลการวิจัยพบว่าในปัจจุบันแนวความคิดในการทำสัญญาเช่าได้เปลี่ยนแปลงไปตามสภาพเศรษฐกิจ และเทคโนโลยี โดยมุ่งการทำสัญญาเช่าช่วงไปในทางการค้า และการอุตสาหกรรม เนื่องจากเห็นว่าการให้เช่าเป็นการทำสัญญาที่เหมาะสมสำหรับเศรษฐกิจในปัจจุบัน อันเกี่ยวเนื่องมาจากการลงทุนเพราะการเช่าทรัพย์สินที่จะนำมาใช้ประกอบการธุรกิจถือเป็นการลดต้นทุนอย่างหนึ่ง แต่เมื่อศึกษาวิจัยเกี่ยวกับการเช่าและการเช่าช่วงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว พบว่า บทบัญญัติของกฎหมายไม่เอื้ออำนวยต่อการทำสัญญาในทางพาณิชย์ ดังนั้น จึงเห็นควรบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าในทางพาณิชย์ขึ้น โดยมีเนื้อหาให้เป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาที่ยาวนาน สามารถโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงได้โดยเสรี เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมสามารถตกทอดแก่ทายาทได้ และให้สิทธิการเช่า และการเช่าช่วงมีมูลค่าในตัวที่จะนำไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้ เพื่อให้ได้มาซึ่งเงินทุนในการประกอบธุรกิจได้ ทั้งนี้ เพื่อจุดประสงค์ให้ใช้สัญญาเช่าในทางพาณิชย์ช่วยแก้ปัญหาเศรษฐกิจของประเทศได้อีกทางหนึ่ง