

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

กฎหมายตราสามดวง . เล่ม 3 . กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์คุรุสภา, 2537.

จำปี ไสตถิพันธ์. หลักกฎหมายนิติกรรม สัญญา . พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : บริษัทโรงพิมพ์เดือนตุลา จำกัด, 2538.

จิต เศรษฐบุตร. หลักกฎหมายแพ่งลักษณะนิติกรรมและหนี้ . กรุงเทพมหานคร : เอราวิถการพิมพ์, 2517.

ชูเชิด รัตตะบุตร. คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งภาค 4 . กรุงเทพมหานคร : คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เอกสารโรเนียว), 2528.

ดวงจิตต์ กำประเสริฐ. ประวัติศาสตร์กฎหมาย . กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2527.

ธิตี คุ่มรักษ. ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่า. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

เบญจะ เพ็งดิษฐ์. สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา. วันพี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 29 (2527) : 142-143.

แบงค์ชฎา-กรุงไทย หวั่นซ้ำรอย'ไบโพร' เช่าที่ตั้งสำนักงานใหญ่. ประชาชาติธุรกิจ (20 - 23 กุมภาพันธ์ 2540) : 14.

ประพนธ์ ศาตะมาน. คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ . พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : แสงทองการพิมพ์, 2515.

ประพิณ ปรัชญาภรณ์. ความยินยอมของผู้เสียหายในการกระทำผิดอาญา . วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2522.

ประมุล สรรกำเนิด. เช่าช่วง. วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2516.

ประสาทศุภานิติ, หลวง . คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 2 .  
มปท. , 2475.

ประเสริฐ ณ นคร. มังรายศาสตร์ . พิมพ์เนื่องในงานพระราชทานเพลิงศพ  
หลวงโหดกริตยานุพัทธ์(อาสา โหดระกิตย์), 2514

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น. ย่อหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย เช่าทรัพย์ .  
พิมพ์ครั้งที่ 5 . กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2532.

พจน์ ปุชปาคม. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย ละเมิด .  
กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2515.

ไพบูลย์ เพ็ชรอุบล. สิทธิการเช่าจะอยู่ในความรับผิดชอบของการบังคับคดีหรือไม่.  
ตุลพาหะ 9 (พฤศจิกายน 2505) : 105.

มานะ พิทยาภรณ์. คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย เช่าทรัพย์ .  
พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2521.

ร. แลงการ์ด, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย เล่ม 2 , กรุงเทพมหานคร :  
โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์, 2526

วงศ์เกษม การถนัด. การบังคับคดีชำระหนี้จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น  
หลักประกันของธนาคาร . วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์  
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532.

วิริยะ เกิดศิริ. คำบรรยายลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 2 ว่าด้วย  
เอกเทศสัญญา . พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัย  
ธรรมศาสตร์, 2511.

ศักดิ์ สนองชาติ . คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยนิติกรรม  
และสัญญา . พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2527 .

สมชัย ทรัพย์วนิช. กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ว่าด้วย อุทธรณ์ ฎีกา วิธีการ  
ชั่วคราวก่อนพิพากษา บังคับคดี . กรุงเทพมหานคร : กรุงเทพมหานครการพิมพ์, 2529.

สทรน รัตน์ไพจิตร, ไผทชิต เอกจริยกร. ตัวอย่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ .  
กรุงเทพมหานคร : บริษัทเดือนตุลา จำกัด, 2539.

- สัญญาชัย สัจจวานิช. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย เช่าทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2512.
- สำเรียง เมฆเกรียงไกร. คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์. คำบรรยาย คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2523.
- สำเรียง เมฆเกรียงไกร. สัญญาออกบรรพ 3 : สัญญาเช่าพิเศษ. วารสารกฎหมาย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 8 (2526) : 110.
- สุทธิวาตนฤพุมิ, หลวง. ประวัติศาสตร์กฎหมาย ชั้นปริญญาโท. อนุสรณ์ในงาน พระราชทานเพลิงศพหลวงสุทธิวาตนฤพุมิ, 2529.
- สุบิน พูลพัฒน์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน. กรุงเทพมหานคร : ศูนย์การพิมพ์, 2516.
- เสนีย์ ปราโมทย์, ม.ร.ว. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย นิติกรรมและหนี้ เล่ม 1 (ภาค 1-2). กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์, 2527.
- เสียง ตริวิมล. เรื่องเช่าช่วง. บทบัญญัติ 20 (2505) : 537.
- อดุลย์ วิเชียรเจริญ. ความยินยอมในกฎหมายระหว่างประเทศ. วารสารธรรมศาสตร์ 1 (มกราคม 2505) : 100.
- อรวรรณ พจนานูรัตน์. ปัญหากฎหมายเกี่ยวเนื่องกับ“สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์”. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532
- อำนัคค์ คล้ายสังข์. คำอธิบายลักษณะวิชาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย เช่าทรัพย์, เช่าซื้อ. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์, 2518.

#### ภาษาอังกฤษ

Chung Hui Wang. The German Civil Code Translated. Stevens and Sons Limited, ม.ป.ป., ม.ป.ท.

- Fillmore W. Galaty, Wellington J. Allaway and Robert C. Kyle. Modern Real Estate Practice. New York : Long Man Group, 1985.
- Henry Campbell Black, Black's Law Dictionary. West Publishing Co., 1990.
- Henry R. Cheeseman. Business Law. A Simon&Schuster Company, 1992.
- J.E. de Becher. Annotated Civil Code of Japan. Volume 2 First Edition  
Book 3. London : Butterworth & Co.1 And 12 Bell Yard, temple Bar, 1909.
- Marcel Planiol. Treatise On The Civil Law. Volume 1, Part 2, and Volum 2 Part 2  
Translate by Louisiana State Law Institute, Louisiana : 暹.ป.ท., 1939.
- New Standard Dictionary of the English Langage. New York : Funk &  
Wagnalls Company, 1963.
- R.E. Megarry and H.W.R. Wade. The Law of Real Property. London Steven &  
Son Ltd., 1959.
- Ralph H. Foison and John H. Minan. Law in the People's Republic of China .  
Netherlands : Martinus Nijhoff Pubtishers, 1989.
- Robert Kratovil. Real Estate Law. 6 th edition, Prentice-Hall, Inc., Englewood  
Cliffs, New Jersey, 1974.
- Salmond. Jurisprudence. London : Sweet and Maxwell Co., 1974.
- W.W. Buckland. A Manual of Roman Private Law. London : Cambridge  
University Press, 1947.

ร่าง

พระราชบัญญัติ

การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

พ.ศ. ....

-----

-----

.....

.....

.....

.....

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม  
และอุตสาหกรรม

.....

.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ....”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศใน  
ราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“การเช่า” หมายความว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรือ  
อุตสาหกรรมที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี

“อริบดี” หมายความว่า อริบดีกรรมที่ดิน

.....

ผ่านรัฐสภาแล้ว อยู่ระหว่างนำขึ้นทูลเกล้าฯ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว เพื่อ  
ทรงลงพระปรมาภิไธย และประกาศในราชกิจจานุเบกษา เพื่อให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายต่อไป

มาตรา ๔ การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกันและต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

มาตรา ๕ ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

การเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดี ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

การจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ การกำหนดประเภทของพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมที่ให้ทำการเช่า และการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้สังหาริมทรัพย์ตามที่เช่า ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้อธิบดีมีอำนาจเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าที่ฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามความในวรรคสองและวรรคสาม

มาตรา ๕ ทวิ สิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ให้สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองได้และให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖ สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

มาตรา ๗ การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การโอนสิทธิการเช่า หรือการตกทอดทางมรดกต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้

มาตรา ๘ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๙ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดินในหมวด ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และหมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาใช้บังคับแก่การสอบสวนการจดทะเบียนและการเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินโดย  
อนุโลม

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้  
และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้  
กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

.....

.....

## ประวัติผู้เขียน

นางสาวนภาพร พิทักษ์ผล เกิดเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2508 ที่ กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษามัธยมศึกษาตอนปลาย โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา ในปีการศึกษา 2525 สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีนิติศาสตรบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ในปีการศึกษา 2529 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ.2538 ปัจจุบันรับราชการ ตำแหน่ง นิติกร 6 กองการเจ้าหน้าที่ สำนักพระราชวัง

