

ศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสัญญาพัฒนาที่ดิน  
กรณีสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้พัฒนาที่ดินตามสัญญาพัฒนาที่ดิน

นางสาวสุภาภรณ์ เนอบำบัดิ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานิติศาสตร์ ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2541

ISBN 974-332-499-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**LEGAL PROBLEMS OF LAND DEVELOPMENT CONTRACT WHICH THE  
OWNERSHIP OF THE BUILDING BELONGS TO THE DEVELOPER  
UNDER THE CONDITIONS OF THE CONTRACT**

**Miss Supaporn Nowbanbut**

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements**

**for the Degree of Master of Laws**

**Department of Law**

**Graduate School**

**Chulalongkorn University**

**Academic year 1998**

**ISBN 974-332-499-2**

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสัญญาพัฒนาที่ดินกรณีสิ่งปลูกสร้างเป็น  
กรรมสิทธิ์ของผู้พัฒนาที่ดินตามสัญญาพัฒนาที่ดิน

โดย

นางสาวสุภาภรณ์ เนอบำบัติ

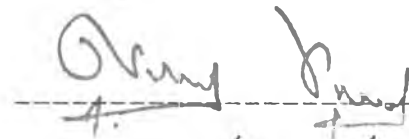
ภาควิชา

นิติศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล

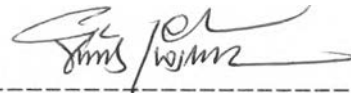
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต



คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(ศาสตราจารย์นายแพทย์ศุภวัฒน์ ชูติวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



ประธานกรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ธิตินันท์ เชื้อบุญชัย)



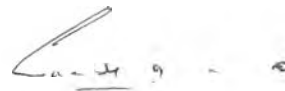
อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล)



กรรมการ

(ศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤษดิ์)



กรรมการ

(อาจารย์อรรถนิติ ดิษฐอำนาจ)



กรรมการ

(อาจารย์อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์)

สภากรณีนายาบดี : ศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสัญญาพัฒนาที่ดินกรณีสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้พัฒนาที่ดินตามสัญญาพัฒนาที่ดิน (LEGAL PROBLEMS OF LAND DEVELOPMENT CONTRACT WHICH THE OWNERSHIP OF THE BUILDING BELONGS TO THE DEVELOPER UNDER THE CONDITIONS OF THE CONTRACT) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ประสิทธิ์ โขวิไลกุล, 120 หน้า. ISBN 974-332-499-2.

สัญญาพัฒนาที่ดินกรณีผู้พัฒนามิใช่เจ้าของที่ดินและมีข้อตกลงว่าสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินยังเป็นของผู้พัฒนาที่ดิน ในระหว่างบังคับใช้สัญญาจนกว่าสัญญาจะสิ้นสุดลง ถือว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้พัฒนาเพื่อชั่วคราว สิ่งปลูกสร้างนั้นได้รับยกเว้นมิใช่ส่วนควบของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 146 ต่อเมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงอันเป็นการสิ้นสุดเวลาแห่งการยกเว้น สิ่งปลูกสร้างจึงจะตกเป็นส่วนควบของที่ดินนับแต่เวลานั้นเป็นต้นไป และเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 144 โดยไม่ต้องจดทะเบียน เพราะที่ดินเป็นทรัพย์สินประเภทเสมอ สัญญาพัฒนาที่ดินลักษณะเช่นนี้จึงประกอบด้วยข้อตกลงแห่งการเช่าและข้อตกลงที่เป็นการต่างตอบแทน ซึ่งอาจเรียกว่าเป็นสัญญาเช่าและต่างตอบแทนนอกจากการเช่า ข้อพิพาทที่เกิดขึ้นอันเกี่ยวกับการเช่าจึงต้องพิจารณาไปตามกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สิน ส่วนข้อพิพาทที่เกิดขึ้นอันเกี่ยวกับข้อตกลงต่างตอบแทนย่อมต้องพิจารณาไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยหนี้หรือทรัพย์สินตามแต่กรณี

การที่สิ่งปลูกสร้างยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้พัฒนาในระหว่างบังคับใช้สัญญา ผู้พัฒนามิสิทธิจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างได้แม้การจำหน่ายในวิธีปฏิบัติต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินด้วยก็ตาม เพื่อมิให้เกิดปัญหาพิพาทในภายหลังเมื่อสิ่งปลูกสร้างตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินแต่ต้องคิดจำนอง ซึ่งมีข้อความประสงค์ของเจ้าของที่ดิน จึงควรกำหนดเป็นข้อตกลงห้ามมิให้ผู้พัฒนาที่ดินจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างไว้ในสัญญา ปัญหาอันเกิดขึ้นกับบุคคลภายนอกเมื่อผู้พัฒนาที่ดินนำสิ่งปลูกสร้างออกให้เช่าแก่บุคคลภายนอกและเกิดการเลิกสัญญาพัฒนาที่ดินก่อนครบกำหนดเวลาของสัญญา ผลของการเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 391 ไม่เป็นที่เสื่อมเสียสิทธิของบุคคลภายนอก ทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างต้องผูกพันตามสัญญาเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 569, 538 แต่ทั้งนี้ไม่เกินกว่าระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาพัฒนาที่ดิน และหากเจ้าของที่ดินได้รับความเสียหายจากการที่ต้องมีการผูกพันกับผู้อื่นเช่าพื้นที่อันเนื่องจากการเลิกสัญญา ก็อาจใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้พัฒนาได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 391 วรรคท้าย อนึ่ง สิทธิตามสัญญาพัฒนาที่ดินเป็นทรัพย์สิน ใช้เป็นหลักประกันหนี้ได้แม้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้บัญญัติเป็นเอกเทศสัญญาไว้ในบรรพ 3 โดยพิจารณาไปตามบทบัญญัติว่าด้วยนิติกรรมสัญญา แต่โดยที่สิทธิดังกล่าวเป็นบุคคลสิทธิ การใช้เป็นหลักประกันจึงต้องทำเป็นสัญญาทุกฝ่ายคือเจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้พัฒนาฯ และเจ้าของที่ดินเพื่อให้มีผลผูกพันใช้บังคับได้ ปัญหาเกี่ยวกับสัญญาพัฒนาที่ดินเป็นปัญหาที่ซับซ้อนแตกต่างจากปัญหาในเรื่องเช่าเกินกว่า ปพพ. ลักษณะเช่าทรัพย์สินจะเสียหายแก่ไร้ได้ จึงควรมีกฎหมายพิเศษใช้บังคับเฉพาะสำหรับสัญญาประเภทนี้, ปัญหาอันอาจเกิดจากการใช้กรรมสิทธิ์ชั่วคราวเกินขอบเขตควรจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่, ปัญหาการจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างควรกำหนดเป็นเงื่อนไขในสัญญาห้ามมิให้ผู้พัฒนาที่ดินนำสิ่งปลูกสร้างไปจำหน่าย, ปัญหาการนำสิทธิการเช่าไปประกันการชำระหนี้ต่อเจ้าหนี้ควรกำหนดเป็นข้อสัญญาให้ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินก่อน และปัญหาการเช่าสิ่งปลูกสร้างของบุคคลภายนอกควรทำให้ถูกต้องตาม ปพพ. 538

ภาควิชา .....นิติศาสตร์  
สาขาวิชา .....นิติศาสตร์  
ปีการศึกษา .....2541

ลายมือชื่อนิสิต .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

#Ca70706  
KEY WORD:

: MAJOR LAW

LAND DEVELOPMENT CONTRACT

SUPAPORN NOWBAMBUS:LEGAL PROBLEMS OF LAND DEVELOPMENT CONTRACT WHICH THE OWNERSHIP OF THE BUILDING BELONGS TO THE DEVELOPER UNDER THE CONDITIONS OF THE CONTRACT. THESIS ADVISOR : ASSOCIATE PROFESSOR PRASIT KOWILAIKOOL, 120 pp. ISBN 974-332-499-2

Contract on land development in case that the land developer is not the land owner with an agreement that the structures on the land still belong to the land developer during the contract is valid until the contract is expired. It is regarded that the structures belong to the land developer temporarily and that the structures are exempted not as an attachment to the land pursuant to the Civil and Commercial Code, Section 146. Upon the contract is expired it is the end of the exemption, and the structures have become part of the land thereafter. It is pursuant to the Civil and Commercial Code 144 without registering it as the land always forms the main property. The contract of land development in this type is consisted of a lease and reciprocal agreement that may be called rent and reciprocal contract other than leasing. Disputes arising from leasing may be considered in accordance with the rent law, while disputes arising from the reciprocal agreement may be considered in accordance with the provisions on debt or asset as the case may be

As the structures are still owned by the land developer during the contract is in force, the developer has the right to mortgage the structure although in practice requiring consent from the land owner, so as to not to be a dispute later when the structures become the possession of the land owner while still being mortgaged, which is not the wish of the land owner. It is therefore the land developer should be prohibited from mortgaging the structures in the contract. The problem arises with the third party when the land developer rents the structure to him and the lease is terminated before the term is expired. However, the termination of the contract pursuant to the Civil and Commercial Code, Section 391 does not prejudice the right of the third party, causing the land owner that has the ownership in the structures to be bound by the lease pursuant to the Civil and Commercial Code. Sections 569 and 538. Although that right is not exceeded the time specified in the land development contract. In case that the land owner is damaged from the encumbrances with the lessee due to the termination of the contract may exercise his right to demand damages from the land developer in accordance with the Civil and Commercial Code, Section 391, last paragraph. Furthermore, the right under the land development is an asset and can be used as collateral, even though the Civil and Commercial Code does not prescribe it as a specific one in the Act 3 on the provisions on contractual acts. Nevertheless, as such the right is an individual one, the use as collateral may be executed by all sides are the creditor, debtor who develops the land, and land owner for binding. The problem on land development contract is a complicated problem which is different from problem of leasing and it cannot be cured by the Civil and Commercial Code on property rent. Thus it must have special law for enforcing the contract only in this category. The problem which may occur from using of temporary ownership more than its extent should be registered at the official. The problem of structure mortgage should be specified to be the condition in the contract prohibiting the land developer to mortgage the structure. The problem of using lease right for guaranteeing payment of debt to the creditor should be specified as an article of contract to be granted consent from land owner first and problem of leasing of structure of third parties should be made correct according to the Civil and Commercial Code Section 538.

ภาควิชา.....นิติศาสตร์  
สาขาวิชา.....นิติศาสตร์  
ปีการศึกษา.....2541

ลายมือชื่อนิติ.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ฉัน ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ท่านรองศาสตราจารย์ นายแพทย์ปรีดา ทศนประดิษฐ์ รองอธิการบดีฝ่ายทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นผู้บังคับบัญชาสูงสุดของผู้เขียนขณะนั้น ที่เปิดโอกาสให้ผู้เขียนได้มาศึกษาค้นคว้า หาความรู้เพิ่มเติม จนได้ทำงานวิจัยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านรองศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล ที่ให้โอกาสผู้เขียนได้มาศึกษาและวิเคราะห์วิจัยงานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และได้ให้ความกรุณาอย่างสูงที่ได้รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา และได้ให้ความกรุณาสละเวลาอันมีค่ายิ่งให้คำแนะนำ ชี้แนะประเด็นทางกฎหมายที่น่าสนใจให้ผู้เขียนค้นคว้าให้ข้อคิดเห็นต่างๆ ตลอดจนตรวจสอบความบกพร่องเพื่อให้วิทยานิพนธ์สมบูรณ์ขึ้น

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ชิตพันธ์ุ เชื้อบุญชัย ที่ได้ให้โอกาสแก่ผู้เขียน ทำให้ได้มาศึกษาวิเคราะห์วิจัยงานวิทยานิพนธ์นี้ และชี้แนะประเด็นทางกฎหมายให้ผู้เขียนศึกษาค้นคว้า และได้ให้ความกรุณาเป็นประธานกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์ของผู้เขียน

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านศาสตราจารย์ศิริ เกวลินสฤตดี ท่านอาจารย์ อรรถนิติ ดิษฐอำนาจ ท่านอาจารย์อทิพพล ศรีเสาวลักษณ์ ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำ ให้ข้อคิดเห็นต่างๆที่เป็นประโยชน์ในการเขียนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และให้ความกรุณาเป็นกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์ของผู้เขียน

ท้ายนี้ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณคุณบิดา มารดา ที่ได้ให้กำลังใจแก่ผู้เขียนเสมอมา หากมีข้อบกพร่องประการใดในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขออภัยไว้แต่เพียงผู้เดียว

สุภาภรณ์ เนาน่าบัติ

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
บทนำ.....	1
ความเบื้องต้น.....	1
สมมุติฐานการวิจัย.....	7
ความสำคัญของปัญหา.....	8
วัตถุประสงค์และขอบเขตการวิจัย.....	8
วิธีการวิจัย.....	8
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
บทที่	
1 สัญญา.....	10
1.1 สาระสำคัญของสัญญา.....	11
1.2 ประเภทของสัญญา.....	14
1.3 การเกิดสัญญา.....	17
1.4 การตีความสัญญา.....	20
1.5 ผลแห่งสัญญาต่างตอบแทน.....	22
1.6 การเลิกสัญญา.....	24
1.6.1 สิทธิเลิกสัญญาโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย.....	26
1.6.2 สิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญา.....	27
1.7 ผลของการเลิกสัญญา.....	29
1.7.1 การกลับคืนสู่ฐานะเดิมของคู่สัญญา.....	29
1.7.2 สิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย.....	32

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
2	เช่าทรัพย์สิน..... 33
2.1	ความหมายเช่าทรัพย์สิน..... 33
2.2	ลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน..... 36
2.3	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า..... 39
2.4	ผู้มีอำนาจให้เช่าทรัพย์สิน..... 40
2.5	การจำกัดอำนาจของผู้ให้เช่า..... 42
2.5.1	ผู้ให้เช่าถูกจำกัดอำนาจโดยกฎหมาย..... 42
2.5.2	ผู้ให้เช่าถูกจำกัดอำนาจโดยสัญญา..... 43
2.6	หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่า..... 44
2.7	สัญญาเช่าช่วง..... 45
3	สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า..... 50
3.1	ลักษณะสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า..... 51
3.2	กรณีถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า..... 51
3.2.1	การปลูกต้นไม้..... 52
3.2.2	การสร้างตึกลงบนที่ดินที่เช่าแล้วยกกรรมสิทธิ์แก่เจ้าของที่ดิน..... 52
3.2.3	การสร้างใหม่..... 53
3.2.4	การออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง..... 53
3.2.5	การดัดแปลงต่อเติมหรือการร่วมแซม..... 54
3.3	หลักเกณฑ์สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าที่ต่างไปจากเรื่องเช่าทรัพย์สิน..... 55
3.3.1	หลักฐานเป็นหนังสือ..... 55
3.3.2	การฟ้องบังคับให้จดทะเบียน..... 56
3.3.3	ฝ่ายผู้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ..... 57
3.4	หลักเกณฑ์สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าที่สอดคล้องกับเรื่องเช่าทรัพย์สิน..... 58
3.4.1	ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า..... 58
3.4.2	สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าก่อให้เกิดเพียงบุคคลลิติ..... 59
3.4.3	ฝ่ายผู้ให้เช่าตายสัญญาไม่ระงับ..... 61



3.5	ผลของสัญญาต่างตอบแทนที่ยังกว่าสัญญาเช่า.....	62
3.5.1	ผลระหว่างคู่สัญญา.....	66
3.5.2	ผลต่อบุคคลภายนอก.....	63
3.5.2.1	ต่อผู้เช่าช่วง.....	63
3.5.2.1	ต่อผู้รับโอนสิทธิการเช่า.....	63
3.5.2.3	ต่อผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่า.....	63
3.6	ความระงับของสัญญาต่างตอบแทนที่ยังกว่าสัญญาเช่า.....	67
3.6.1	ครบกำหนดเวลา.....	67
3.6.2	มีข้อตกลงพิเศษมีเงื่อนไขหรือข้อตกลงกันไว้.....	67
3.6.3	คู่กรณีตกลงเลิกสัญญา.....	67
3.6.4	ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายทั้งหมด.....	68
3.6.5	กรณีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา.....	68
3.7	เปรียบเทียบระหว่างสัญญาเช่าธรรมดา	
	กับสัญญาต่างตอบแทนที่ยังกว่าสัญญาเช่า.....	70
3.7.1	การฟ้องบังคับให้จดทะเบียน.....	70
3.7.2	ความตายของผู้เช่า.....	72
3.7.3	การโอนทรัพย์สินที่ให้เช่า.....	73
4	ปัญหาบางประการเกี่ยวกับการเช่าที่ดินที่ตกลงให้	
	สิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้พัฒนาที่ดิน.....	77
4.1	ลักษณะสัญญาพัฒนาที่ดินหรือสัญญาต่างตอบแทนที่ยังกว่าสัญญาเช่า.....	79
4.2	กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง.....	80
4.3	การจำนองสิ่งปลูกสร้าง.....	87
4.4	การนำสิทธิการเช่าเป็นประกันการชำระหนี้.....	92
4.5	สัญญาเช่าต่อบุคคลภายนอกเช่า.....	95

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5	สรุปและเสนอแนะ.....99
5.1	บทสรุป.....99
5.2	บทเสนอแนะ.....102
	รายการอ้างอิง.....105
	ภาคผนวก.....108
	ประวัติผู้เขียน.....120