

การบังคับชำระหนี้จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของธนาคาร



นายวงศ์เกษม การณัด

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2532

ISBN 974-577-704-8

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

016378

i10301598

Demand of Debt Payment against the Right in the Hire of
Immovable Property as collateral to a Bank

Mr. Wongkasem Karnthanat

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

1989

ISBN 974-577-704-8

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การบังคับชำระหนี้จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลัก
ประกันของธนาคาร
โดย นาย วงศ์เกษม การถนัด
ภาควิชา นิติศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ วิชัย ตันติกุลานันท์
 ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ธัชชัย ศุภผลศิริ



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....
(ศาสตราจารย์ ดร. ถาวร วัชรากัย) คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....
(รองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์) ประธานกรรมการ

.....
(อาจารย์ วิชัย ตันติกุลานันท์) อาจารย์ที่ปรึกษา

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ธัชชัย ศุภผลศิริ) อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

.....
(อาจารย์ ประมุข สวัสดิ์มงคล) กรรมการ

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จุฑา กุลบุศย์) กรรมการ



วงศ์เกษม การณัต : การบังคับชำระหนี้จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของธนาคาร (Demand of Dest Payment Against the right in the Hire of Immovable Property as Collateral to a Bank) อ.ที่ปรึกษา : อ.วิชัย คันตกุลานันท์ และ ผศ.อิชชัย ศุภผลศิริ, 188 หน้า ISBN 974-577-704-8

ในปัจจุบัน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง ที่นำ เป็นหลักประกันกันแพร่หลาย ขึ้น ธนาคารเห็นว่าเป็นหลักประกันที่มีความแข็งแกร่งเพียงพอ แต่ยังไม่รับไว้เป็นหลักประกันเช่นกัน สัตถาที่ใช้บังคับกับคู่กรณีทั้งสามฝ่าย (ผู้ให้เช่า ผู้เช่า ธนาคาร) คือ สัตถานำสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ เป็นประกันหนี้ เมื่อธนาคารบังคับชำระหนี้เอาถิ่นสิทธิการเช่า ธนาคารต้องจัดให้มีการทำสัตถาใหม่กับผู้ให้เช่าทุกครั้ง เพราะสัตถาฉบับนี้มีกระบวนข้อความบังคับระหว่างธนาคารกับผู้เช่าเท่านั้น มิได้มีข้อความใดที่สามารถบังคับผู้ให้เช่า ให้โอนสิทธิการเช่าให้ธนาคารหรือผู้ที่ธนาคารจัดหาให้รับโอนได้ทันที ซึ่งผู้ให้เช่า อาจไม่ยินยอมทำสัตถาใหม่ก็ได้

และผู้เขียนเห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 ไม่สามารถบังคับผู้ให้เช่า ได้เช่นกัน เพื่อทำให้สัตถานำสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ มีผลบังคับผู้ให้เช่าได้ ประเด็นที่สำคัญ คือ ต้องระบุนข้อความ "ให้ถือว่าการโอนสิทธิการเช่า เป็นการโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า ที่ผู้เช่ามีต่อผู้ให้เช่านับแต่วันโอนสิทธิการเช่า" การระบุเช่นนี้สามารถบังคับให้ผู้ให้เช่าโอนสิทธิการเช่าได้ทันที ถ้าผู้ให้เช่าไม่ยินยอมโอนสิทธิการเช่า ธนาคารสามารถฟ้องร้องบังคับผู้ให้เช่าให้ปฏิบัติตามสัตถา หรือใช้คำพิพากษา

สัตถาสามฝ่ายโดยมีข้อตกลง เช่นนี้ น่าจะ เป็นวิธีการแก้ไขข้อขัดข้องของธนาคารทางหนึ่งในการรับสิทธิการเช่า เป็นหลักประกัน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา นิติศาสตร์
สาขาวิชา นิติศาสตร์
ปีการศึกษา 2532

ลายมือชื่อนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

Wongkasem Karnthanat : Demand of Debt Payment Against the right in the hire of Immovable Property as Collateral to a Bank. Thesis Advisor Mr. Wichai Tantikulanandh Assistant Professor Dhajjai Subhapholsiri, 188 pp.

ISBN 974-577-704-8

At present, The right in the Hire of Immovable Property being increasingly used as a collateral But the Bank realized that this right is not strong enough to be a collateral in Banking Business. The Contract to force three parties (the lessor, the Bank, the lessee) is the contract on using the Right in the Hire of Immovable Property as a collateral against a debt currently

The author is of a view that the Civil and Commercial Code, Section 544 can't force the lessor to transfer this Right to the Bank when the Bank institutes the forcing of debt payment.

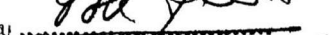
To make the contract on using this right to force the lessor the most proposed point is that to add a clause " to transfer the Right shall be regarded as transferring the lessee's right and duty that he has to the lessor right from the date of transferring this Right"

A three-party contract which has a conclusion like this is one of a method to solve Bank's problem approving the Right in the Hire of Immovable Property as a Bank's collateral.

ภาควิชา
สาขาวิชา
ปีการศึกษา 2532

ลายมือชื่อนิติ


ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา


ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาช่วย




กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งของท่านอาจารย์ วิชัย ตันติกุลานันท์ และท่านอาจารย์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ธัชชัย คุณผลศิริ ผู้ซึ่งได้ให้ความช่วยเหลืออนุเคราะห์ผู้เขียนทั้งด้านการศึกษาค้นคว้า การให้คำแนะนำ ในการเขียน การตรวจ และการปรับปรุงแก้ไขวิทยานิพนธ์ ตลอดจนสละเวลารับ เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาควบคุมการทำวิทยานิพนธ์ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่าน อาจารย์ทั้งสองเป็นอย่างสูง

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อท่านอาจารย์ รองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ ที่ให้ข้อคิดเห็นทางกฎหมาย หนังสือที่ค้นคว้า ตลอดจน ได้สละเวลาอันมีค่าเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อท่านอาจารย์ ประมุข สวัสดิ์มงคล ที่ให้ข้อแนะนำอันเป็นประโยชน์เกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทาง ปฏิบัติของธนาคาร ท่านอาจารย์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ จุฑา กุลบุคย์ ที่ให้คำแนะนำ ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับวิทยานิพนธ์นี้ในประเด็นที่สำคัญ

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อคุณสรศักดิ์ สیمانนทปริญา, คุณอุลประเสริฐ บาโรล, คุณทวีชัย อมรประเสริฐศรี, คุณวิเชียร กุลตวนิช จาก ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ที่กรุณาสละเวลาและสนับสนุนในการทำวิทยานิพนธ์

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ คุณปู่ คุณย่า ที่ให้กำลังใจ สนับสนุนในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ขอขอบคุณเพื่อน ๆ น้อง ๆ ที่ให้กำลังใจ และ ช่วยประสานงานในการทำงานอันสำคัญ โดยเฉพาะ คุณชุตินา, คุณวรรณชไม การถนัด, คุณทัศนีย์ ที่คำ ในการจัดการเรื่องการพิมพ์ วิทยานิพนธ์ คุณนพรัตน์ อักษร, คุณรังสิชัย บรรณกิจวิจารณ์ เพื่อนผู้ร่วมทำวิทยานิพนธ์

วิทยานิพนธ์นี้ หากปรากฏคุณค่าและประโยชน์ในทางวิชาการอยู่บ้าง ขอกราบเป็นกตเวทิตา แต่คุณอาจารย์ผู้ประสิทธิ์ประสาทความรู้แก่ผู้เขียนทั้งในอดีต และปัจจุบัน และขอมอบเป็นวิทยาทานแก่ผู้ที่เฝ้าหาความรู้ในวิชากฎหมาย โดยอาจจะ มีแง่มุมต่าง ๆ ที่จะทำให่วงการกฎหมายไทยก้าวหน้าขึ้นไปอีก



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	
หลักประกันที่ธนาคารใช้ในปัจจุบัน.....	6
1.1.1 ค้ำประกัน.....	7
1.1.2 จำนอง.....	9
1.1.3 จำน่า.....	15
1.1.4 หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับบุคคลสิทธิ.....	18
- การโอนสิทธิเรียกร้องการรับเงินของธนาคาร..	21
- สิทธิในการถอนเงินฝากตามใบรับฝากเงิน.....	25
- สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์.....	28
1.1.5 หลักประกันอื่น ๆ.....	35
บทที่ 2 การนำสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ เป็นประกันในปัจจุบัน...	37
2.1 สัญญาที่ธนาคารรับสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลักประกันในปัจจุบัน.....	39
2.2 เหตุผลบางประการที่ธนาคารทำสัญญาตาม 2.1.....	42
2.3 ปัญหาข้อกฎหมายที่เกิดขึ้นเมื่อพิจารณาจากสัญญาของ ธนาคาร.....	44
บทที่ 3 หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์.....	65
3.1 การโอนสิทธิเรียกร้อง.....	65
3.2 การแปลงหนี้ใหม่.....	77
3.3 การจำนำสิทธิ.....	85

3.4 การเช่าช่วง.....	96
บทที่ 4 กฎหมายที่ใช้บังคับกับสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์.....	101
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอนแนะ.....	119
บรรณานุกรม.....	137
ภาคผนวก.....	142
ประวัติผู้เขียน.....	188



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย