



บทที่ 4

สิทธิการเช่า : สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าหรือไม่

4.1 หลักทั่วไปของสัญญา

สัญญา โดยทั่วไปแล้วมักจะมุ่งผลประโยชน์ต่อกันในทางทรัพย์สิน เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าซื้อ สัญญากู้ยืมเงิน เป็นต้น ดังนั้นโดยทั่วไปแล้วสิทธิตามสัญญาดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นสิทธิในทางทรัพย์สิน ซึ่งไม่ใช่เรื่องเฉพาะตัวของคู่สัญญา ดังนั้นเมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งถึงแก่กรรมลง สิทธิตามสัญญานั้นย่อมเป็นกองมรดกตกทอดแก่ทายาท เช่น สิทธิของผู้เช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้อ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2578/2579/2515) สิทธิของผู้ว่าจ้างตามสัญญาจ้างทำของ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 488/2523) สิทธิของผู้เช่าตามสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 801-802/2492) สิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขาย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 647/2493)

การตกทอดสู่ทายาทของสิทธิตามสัญญาดังกล่าวเป็นการตกทอดตามกฎหมายแห่งและพาณิชย์ มาตรา 1600 ซึ่งบัญญัติว่า "ภายใต้บังคับของบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ กองมรดกของผู้ตาย ได้แก่ ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตายตลอดทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ เว้นแต่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้ว เป็นการเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้"

หลักการทั่วไปของสัญญาดังกล่าวมีข้อยกเว้นซึ่งมีกฎหมายบัญญัติถึงไว้ และยังส่งผลให้ต้องตีความบทบัญญัติดังกล่าวอย่างเคร่งครัดตามสุภาษิตของกฎหมายโรมันที่ว่า ข้อยกเว้นจะต้องตีความโดยเคร่งครัด (*Exceptio est strictissimae interpretationis*) ซึ่งตามประมวลกฎหมายแห่งและพาณิชย์ได้บัญญัติข้อยกเว้นของหลักดังกล่าวไว้หลายกรณีด้วยกัน ดังนี้

1. ประมวลกฎหมายแห่งและพาณิชย์ มาตรา 584 บัญญัติว่า "ถ้าจ้างแรงงานรายใดมีสาระสำคัญอยู่ที่ตัวบุคคลผู้เป็นนายจ้าง ท่านว่าสัญญาจ้างเช่นนั้นย่อมระงับไปด้วยมรณะแห่งนายจ้าง"

2. ประมวลกฎหมายแห่งและพาณิชย์ มาตรา 606 บัญญัติว่า "ถ้าสาระสำคัญแห่งสัญญาอยู่ที่ความรู้ความสามารถของตัวผู้รับจ้างและผู้รับจ้างตายก็ดี หรือตกเป็นผู้ไม่สา

มารททำการรับจ้างนั้นต่อไปได้ ด้วยมิใช่เพราะความผิดของตนก็ดี ท่านว่าสัญญาที่ย่อมเป็นอัน
สิ้นลง"

3. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 648 บัญญัติว่า "อันการ
ยืมใช้คงรูป ย่อมระงับสิ้นไปด้วยมรณะแห่งผู้ยืม"

จากบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ ถือหลักการว่าสิทธิตามสัญญาโดยทั่วไปมิใช่สิทธิเฉพาะตัว ดังนั้นเมื่อคู่สัญญา ฝ่ายใดฝ่าย
หนึ่งตายลงสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจะทอดมรดกสู่ทายาทเว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็น
ประการอื่น

4.2 สิทธิเฉพาะตัวคืออะไร

สิทธิเฉพาะตัวคืออะไรนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้บัญญัติให้คำนิยาม
ศัพท์ถึงไว้โดยตรง แต่ได้มีบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องอยู่หลายมาตรา เช่น มาตรา 233 ตอนท้าย
มาตรา 303, มาตรา 446, มาตรา 544 มาตรา 514, 584 มาตรา 606, 648 มาตรา
1055 (5) มาตรา 1447 วรรคสอง, 1598/41 และมาตรา 1600 เป็นต้น

ส่วนสิทธิเฉพาะตัว ซึ่งอยู่นอกบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็มีอยู่
ด้วยกันหลายประการ ได้แก่ สิทธิในประธานบัตรเหมืองแร่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 520/2488)
สิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการรับราชการทหาร สิทธิในใบอนุญาตให้มีและใช้อาวุธปืน
หรือใบอนุญาตขับรถยนต์

เมื่อพิจารณาถึงสิทธิเฉพาะตัวทั้งตามบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
และบทบัญญัติกฎหมายอื่น ๆ แล้ว เพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์ปัญหาว่าสิทธิการเช่าเป็น
สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าหรือไม่ ผู้เขียนจึงขอแบ่งประเภทสิทธิเฉพาะตัวออกเป็น 3 ชนิด
ดังต่อไปนี้

1. สิทธิเฉพาะตัวโดยเจตนาของคู่สัญญา

ถึงแม้ว่ากฎหมายจะมีได้บัญญัติถึงไว้โดยตรงว่าเจตนาของคู่สัญญาอาจกำหนดให้
สิทธิชนิดใดเป็นสิทธิเฉพาะตัวได้ แต่กฎหมายก็บัญญัติรับรองไว้ในมาตรา 303 ว่า "สิทธิ
เรียกร้องนั้นท่านว่าจะฝัง โอนกันได้ เว้นไว้แต่สภาพแห่งสิทธินั้นเองจะไม่เปิดช่องให้โอนกันได้
ความที่กล่าวมานี้ย่อมไม่ใช่บังคับ หากคู่กรณีได้แสดงเจตนาเป็นอย่างอื่น"

จากบทบัญญัติตาม มาตรา 303 ดังกล่าว เห็นได้ว่าในกรณีสิทธิเรียกร้องนั้น กฎหมายยอมรับให้คู่สัญญาแสดงเจตนากำหนดให้ห้ามโอนกันได้

นอกจากนี้ ในการเข้าทำสัญญาบางชนิด จะเห็นได้ว่าคู่กรณีจะต้องพึงเล็งถึงคุณสมบัติของคู่สัญญาที่ตนจะเข้าทำด้วยเป็นสาระสำคัญ (intuitu personae) ถึงขนาดที่ว่า ถ้ามิใช่บุคคลที่ตนพิจารณาว่าเหมาะสมแล้ว คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะไม่เข้าทำสัญญาด้วย เช่น สัญญาเช่าใช้คงรูป สัญญาจ้างหุนส่วนเสามังญ สัญญาบัญชีเดินสะพัด สัญญาในลักษณะที่กล่าวนี้มี นักนิติศาสตร์ได้กล่าวถึงไว้ต่าง ๆ กัน เช่น สัญญาที่อาศัยความไว้วางใจกันเฉพาะตัว¹ สัญญาที่ถือความสำคัญในตัวบุคคลที่เป็นคู่สัญญา (ผู้ยืม)² สัญญาที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ³ สัญญาที่ถือคุณสมบัติของคู่สัญญาเป็นสาระสำคัญ⁴

สัญญาชนิดที่คู่กรณีผู้เข้าทำสัญญาจะต้องพึงเล็งถึงคุณสมบัติของคู่สัญญาเป็นสาระสำคัญดังกล่าวถึงข้างต้นนี้ เป็นสัญญาที่ทำให้สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา ตามสัญญาฉบับนั้นมี ลักษณะเป็นสิทธิเฉพาะตัว (intuitu personae) โดยหลักของการเป็นสิทธิเฉพาะตัวนั้น สิทธิเฉพาะตัวของใคร ผู้หนึ่งเท่านั้นที่สิทธิและไม่สามารถโอนสิทธินั้นไปใช้คนอื่น และเมื่อเจ้าของสิทธิตาย สิทธินั้นก็ตายตามไปด้วยไม่ตกทอดไปยังทายาท ซึ่งสิทธิเฉพาะตัวเช่นนี้ผู้เขียนขอจัดว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวประเภทแรกคือ สิทธิเฉพาะตัวโดยเจตนาของคู่สัญญา

2. สิทธิเฉพาะตัวโดยสภาพ

สิทธิเฉพาะตัวที่จัดว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวโดยสภาพนั้น จะพิจารณาถึงสภาพแห่งสิทธิชนิดนั้นว่าเป็นสิทธิและหน้าที่จะต้องปฏิบัติด้วยตนเองเป็นการเฉพาะตัว จะโอนไปยัง

¹จิตติ ดิงคัทยี่, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยบัญชีเดินสะพัด และตัวเงิน. (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2525), หน้า 24

²จิต เศรษฐบุตร, ความรู้เบื้องต้นแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยยืม ผากทรัพย์. (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เรือนแก้วการพิมพ์, 2528), หน้า 11

³มานะ นิทยาภรณ์, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน หน้า 13

⁴ทวี เจริญพิทักษ์, คำบรรยายโดยพิสดารกฎหมายหุนส่วนและบริษัท (กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัดโรงพิมพ์แสงสว่าง, 2504), หน้า 16

ผู้อื่นไม่ได้ หากมีข้อตกลงให้ออนได้ข้อตกลงดังกล่าวมีอาจใช้บังคับได้เนื่องจากข้อตกลงสถานแห่ง สิทธิตนเอง

ได้มีนักนิติศาสตร์ให้ความหมายของสิทธิเฉพาะตัวโดยสภาพไว้ว่า^๕ หมายถึงสิทธิ หรือหน้าที่ที่ผู้ตายจะต้องมีหรือจะต้องกระทำด้วยตนเองโดยสภาพ จะโอนไปให้ผู้อื่นหรือให้ผู้อื่น กระทำแทนไม่ได้ ส่วนใหญ่ได้แก่สิทธิหรือหน้าที่เกี่ยวกับเนื้อตัวร่างกาย อนามัย เสรีภาพหรือ คุณสมบัติเฉพาะตัวบุคคลไม่เกี่ยวกับประโยชน์ในทางทรัพย์สิน เช่น สิทธิตามสัญญาหมั้น หน้าที่ ตามกฎหมายว่าด้วยการรับราชการทหาร เป็นต้น

3. สิทธิเฉพาะตัวตามกฎหมาย

สิทธิเฉพาะตัวนั้นได้มีนักนิติศาสตร์ได้ให้คำอธิบายไว้ว่า หมายถึง สิทธิหรือหน้าที่ ที่มีกฎหมายบัญญัติไว้ให้เป็นการเฉพาะตัว^๖ วิธีที่กฎหมายบัญญัติให้เป็นการเฉพาะตัวนั้นมีอยู่หลาย อย่างด้วยกัน บางมาตราระบุไว้โดยตรงว่าไม่ให้โอนไปทางมรดก เช่น สิทธิอาศัยตามมาตรา 1404 สิทธิเรียกเอาค่าทดแทนที่เกี่ยวเนื่องกับการหมั้นตามมาตรา 1447 สิทธิในการเรียกร้อง เอาค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายอันมิใช่ตัวเงินตามมาตรา 446 บางมาตราก็บัญญัติให้สิทธิ และหน้าที่ในความผูกพันระงับไปด้วยความตายของคู่กรณี เช่น สัญญาจ้างแรงงานตามมาตรา 584 สัญญาจ้างทำของตามมาตรา 606 ห้างหุ้นส่วนสามัญตามมาตรา 1055 สิทธิเก็บกินตามมาตรา 1418 เป็นต้น

4.3 สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือไม่

ในการพิจารณาบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์สินนั้น จะเห็นได้ว่ามิได้มีบทมาตราใดบัญญัติให้สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับสิ้นลงด้วยความตาย ของผู้เช่าดังที่บัญญัติไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 584, 606, 648 1055, (5), 1418 และก็ไม่มีบทบัญญัติมาตราใดอีกเช่นกันที่บัญญัติไว้โดยตรงว่าสิทธิการเช่า เป็นสิทธิ เฉพาะตัวห้ามมิให้ออนกันทางมรดก มีแต่เพียงบทบัญญัติตามมาตรา 544 ซึ่งห้ามมิให้ผู้เช่าโอน

^๕ เปรียบ หุตางกูร, คำอธิบายกฎหมายลักษณะมรดก ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2520, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2520), หน้า 13

^๖ เรื่องเดียวกัน, หน้า 14

สิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงแต่บทบัญญัติดังกล่าวก็มีใช้บทห้ามเด็ดขาด ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงได้เมื่อผู้ให้เช่ายินยอม จะถือว่าบทบัญญัติมาตราดังกล่าวทำให้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวตามกฎหมายก็ไม่อาจจะเป็นเช่นนั้น เนื่องจากมิใช่เป็นบทบัญญัติที่บังคับเด็ดขาดนั่นเอง

นอกจากนี้ กรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์ มาตรา 541 ซึ่งบัญญัติว่า "สัญญาเช่านั้นจะทำการเป็นกำหนดว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็ได้" ในกรณีเช่นนี้เมื่อกำหนดตลอดอายุผู้เช่าและผู้เช่าตายลง สัญญาเช่าก็จะระงับสิ้นลง แต่เป็นการระงับสิ้นลงตามบทบัญญัติมาตรา 153 วรรคท้ายแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นเรื่องเงื่อนไขเวลาสุดสิ้นซึ่งบัญญัติไว้ว่า "ถ้านิติกรรมมีเงื่อนไขเวลาสุดสิ้นกำหนดไว้ ท่านว่านิติกรรมนั้นย่อมสิ้นผลเมื่อถึงเวลากำหนด"

จึงเห็นได้ว่า กรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 541 นั้น เป็นกรณีการสิ้นผลของนิติกรรมสัญญาโดยอาศัยเงื่อนไขเวลามิใช่ว่าสัญญานั้นเป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือไม่ ซึ่งแตกต่างกันกับเรื่องที่พิจารณาข้างบนนี้ มาตรา 541 ดังกล่าวจึงมิใช่บทบัญญัติที่ทำให้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวตามกฎหมาย

จากหลักกฎหมายข้างต้นจึงอาจสรุปได้ว่า สิทธิการเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัวตามกฎหมายแต่อย่างใดเนื่องจากมิได้มีบทกฎหมายบัญญัติไว้ว่า โดยตรงหรือโดยอ้อมว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว

ปัญหาต่อไปที่สมควรพิจารณา คือ สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว โดยเจตนาของคู่สัญญาหรือเป็นสิทธิเฉพาะตัวโดยสภาพหรือไม่

เมื่อพิจารณาถึงสภาพของสิทธิการเช่าและเจตนาของคู่กรณีในการเช่าทำสัญญาเช่าแล้ว จะเห็นว่าสิทธิการเช่านั้นถ้ามีการตกลงกันในสัญญาเช่า ให้ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าได้ สิทธิการเช่าในกรณีเช่นนี้ย่อมจะโอนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 ดังนั้น จึงเห็นว่าสิทธิการเช่าจึงน่าจะมิใช่สิทธิเฉพาะตัวโดยสภาพ เนื่องจากถ้าเป็นสิทธิเฉพาะตัวโดยสภาพแล้วย่อมจะเป็นสิทธิเฉพาะตัวอยู่ตลอดไป โดยคู่กรณีมีอาจตกลงให้แตกต่างจากสภาพแห่งสิทธินั้นได้ จึงจะต้องพิจารณาต่อไปว่า สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวโดยเจตนาของคู่สัญญาหรือไม่

สำหรับเจตนาของคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์นั้น จะเห็นได้ว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่านั้นแตกต่างกันออกไป สำหรับทรัพย์สินบางชนิด เช่น รถยนต์ส่วนตัว มิใช่ว่า

เมื่อผู้ขอเช่าตกลงให้ค่าเช่าแล้ว เจ้าของรถยนต์นั้นจะพอใจให้เช่าเสมอไป แต่มักจะมีเหตุผลอื่นที่ผู้ให้เช่า ซึ่งมักจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าจะนำมาวิเคราะห์ประกอบในการตัดสินใจให้เช่าด้วย โดยเฉพาะผู้ให้เช่าทุกคนย่อมจะไม่ต้องการให้ทรัพย์สินของตนต้องเสียหายเพราะการให้เช่า เจ้าของทรัพย์สินจึงต้องคิดว่าผู้เช่าจะระวังรักษาทรัพย์สินที่เช่าได้ดีเพียงใด ซึ่งเรื่องเหล่านี้เกี่ยวกับคุณสมบัติเฉพาะตัวของผู้เช่าซึ่งผู้เช่าจะต้องนำมาพิจารณาเป็นหลัก

แต่อย่างไรก็ดี โดยสภาพของทรัพย์สินบางชนิดย่อมจะแสดงให้เห็นว่าผู้ให้เช่าจะไม่ห่วงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสารสำคัญมากนัก เช่น สัญญาเช่าอพาร์ทเมนท์เพื่ออยู่อาศัย สัญญาเช่าแผงการค้าที่ต้องเสียเงินกินเปล่าเป็นจำนวนมาก ๆ ตามศูนย์การค้า เป็นต้น

ดังนั้น เจตนาของคู่กรณีในสัญญาเช่าทรัพย์สินในเรื่องถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสารสำคัญหรือไม่จึงมีลักษณะแตกต่างไปจากสัญญาอื่น ๆ ที่กล่าวถึงข้างต้นกล่าวคือในสัญญาเช่าใช้คงรูปก็ติ สัญญาห้างหุ้นส่วนสามัญก็ติ คู่สัญญาจะมีการห่วงเล็งถึงคุณสมบัติของคู่สัญญาเป็นสารสำคัญเสมอ แต่สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินแล้ว ผู้เขียนเห็นว่าไม่อาจจะถือได้ว่าผู้ให้เช่าจะต้องห่วงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสารสำคัญทุก ๆ กรณีไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าจะเจตนาของคู่กรณีเป็นราย ๆ ไป

ผู้เขียนจึงเห็นว่า สำหรับเจตนาของคู่สัญญาในการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นน่าจะต้องพิจารณาเป็นรายกรณีไปว่าคู่สัญญาเช่าทรัพย์สินต้องการให้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าหรือไม่

นอกจากนี้ การพิจารณาว่าสิทธิการเช่าจะเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าหรือไม่จะต้องพิจารณาบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 ได้บัญญัติห้ามมิให้อินสิทธิการเช่าและให้เช่าช่วงกันได้เป็นหลัก ซึ่งมีข้อยกเว้นในกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมจากบทมาตรานี้ถึงแม้จะมีใช้บทบัญญัติห้ามแต่ก็แสดงโดยนัยว่า สิทธิการเช่ามีลักษณะที่แตกต่างไปจากสิทธิตามสัญญาชนิดอื่น ซึ่งไม่มีข้อห้ามการโอนแต่อย่างใด หรืออาจกล่าวได้ว่า จากบทบัญญัติตาม มาตรา 544 เป็นบทบัญญัติที่แสดงโดยนัยว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว แต่ไม่เด็ดขาดในทุกกรณี ทั้งนี้สืบเนื่องมาจากการพิจารณาคุณสมบัติเฉพาะตัวของผู้เช่าในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนั่นเอง

เมื่อบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้บัญญัติถึงไว้โดยชัดแจ้งว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือไม่ จึงจะต้องเกิดการตีความกฎหมายขึ้น ซึ่งการตีความจะต้องศึกษาถึงต้นร่างของกฎหมายฉบับที่จะตีความนั้นประกอบด้วย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เดิมได้จัดร่างเป็นภาษาอังกฤษขึ้นก่อน โดย ศาสตราจารย์กียอง และศาสตราจารย์ปาโต ชาวฝรั่งเศส ซึ่งในต้นร่างฉบับภาษาอังกฤษฉบับเดิมเกี่ยวกับเรื่องสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือไม่นี้ว่า⁷

"A Lease is not extinguished by the death of the lessor" และ "A lease is determinable at the death of the lessee on the lessor or the heirs of the lessee giving notice as provided in section 60, provided that such notice be not given later than two month after the death of the lessee"

จะเห็นได้ว่าแนวความคิดของผู้ร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นเป็นที่แน่ชัดว่า สิทธิการเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้ให้เช่า เนื่องจากได้ระบุไว้อย่างชัดแจ้งแล้วว่า สัญญาเช่าจะไม่ระงับสิ้นลงด้วยความตายของผู้ให้เช่า ส่วนในกรณีที่ผู้เช่าตายลงนั้นก็ไม่มีหลักเกณฑ์ว่า สัญญาเช่าจะไม่ระงับลงโดยอัตโนมัติ หากแต่เป็นสิทธิของผู้เช่าหรือทายาทของผู้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าให้เป็นอันระงับสิ้นลงได้ ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับกฎหมายของประเทศเยอรมัน ซึ่งจะได้พิจารณาถึงต่อไป

ต้นร่างภาษาอังกฤษดังกล่าวข้างต้นยังคงใช้อยู่จนกระทั่งได้มีการตรวจแก้ครั้งที่ 1 และได้จัดทำคำแปลเมื่อพุทธศักราช 2457 ซึ่งได้มีการแปลบทบัญญัติดังกล่าวโดยพระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมหมื่นวิจิตรวรณเปรีชา ความว่า⁸

⁷ เอกสารการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ของกรมร่างกฎหมาย ปัจจุบันคือคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งถูกถ่ายบันทึกไว้ในไมโครฟิล์ม หัวข้อที่ 31/64 (Draft code on obligation Volume 3: Specific Contract ค.ศ. 1913)

⁸ Ibid., หัวข้อที่ 72/58

"มาตรา 540 การเข้าถึงไม่สิ้นไปโดยความมรณะแห่งผู้ให้เช่า" และ "มาตรา 541 เมื่อผู้เช่าตาย ผู้ให้เช่าทายาทของผู้เช่าอาจบอกเลิกการเช่า ถือโดยแจ้งความตามที่บัญญัติในมาตรา 536 แต่การแจ้งความเช่นนี้ต้องไม่เกินช้ากว่า 2 เดือนภายหลังจากผู้เช่าตาย"

ต่อมาร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ฉบับดังกล่าวได้มีการตรวจแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เมื่อพุทธศักราช 2465 ซึ่งยังคงหลักการเดิมไว้ทุกประการหากแต่เปลี่ยนแปลงถ้อยคำบางประการดังนี้

"มาตรา 540 การเช่านั้นท่านว่าจะไม่ขาดสิ้นอายุโดยเหตุที่ผู้ให้เช่าถึงแก่มรณะภพนั้นเลย" และ "มาตรา 541 เมื่อผู้เช่าถึงแก่มรณภาพแล้ว การเช่านั้นท่านว่าจะเลิกเสียก็ได้ โดยที่ผู้ให้เช่าหรือทายาทผู้รับมรดกของผู้เช่าแจ้งความแก่กันดังบัญญัติไว้ในมาตรา 536 แต่ว่าการแจ้งความเช่นนี้จะต้องมีไปถึงกันไม่ให้ช้ากว่า 2 เดือน ภายหลังมรณภาพของผู้เช่าแล้ว"

ต่อมาเมื่อพุทธศักราช 2467 ได้มีการตรวจแก้ไขเพิ่มเติมต้นร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพที่ 3 อีกครั้งหนึ่ง โดยได้มีการตัดบทบัญญัติในมาตรา 540 และ 541 ดังกล่าวข้างต้นออกไป

จากการที่ต้นร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 541 ได้บัญญัติเช่นนี้จึงทำให้สันนิษฐานไปได้ว่าเจตนาจะไม่ให้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว หรืออย่างน้อยก็เห็นเจตนาของผู้ร่างกฎหมายที่ต้องการให้สิทธิการเช่านั้นมีใช่เป็นสิทธิเฉพาะตัว โดยหลักเนื่องจากให้สัญญาเช่าไม่ระงับลงโดยอัตโนมัติทันทีที่ผู้เช่าถึงแก่ความตายลง หากแต่ให้ขึ้นอยู่กับเจตนาของผู้ให้เช่าหรือทายาทของผู้เช่าซึ่งเป็นผู้สืบสิทธิตามสัญญาเช่าเป็นหลักว่าต้องการให้สัญญาเช่านั้นสิ้นสุดลงหรือไม่ หากต้องการเช่นนั้นก็อาจทำได้ตามบทบัญญัติในมาตร 541 เดิมนี้ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าสามารถสรุปเจตนาของผู้ร่างกฎหมายได้ว่าต้องการให้สิทธิการเช่าดังกล่าวมิใช่สิทธิเฉพาะตัว โดยหลักแต่ให้ขึ้นอยู่กับเจตนาของคู่กรณีที่กำหนดให้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวก็ย่อมกระทำได้โดยกำหนดลงในสัญญาเช่า

นอกจากนี้ยังมีอีกเหตุผลหนึ่งที่ประกอบแนวความคิดที่ว่าสิทธิการเช่า น่าจะมีใช้สิทธิเฉพาะตัว คือต้นร่างประมวลกฎหมายและพาณิชย์ ฉบับแปลโดยพระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหมื่นวิจิตรวราณปริชา เมื่อพุทธศักราช 2457 ในภาค 5 ว่าด้วยโอนการเช่าและให้เช่าต่อ ได้มีบทบัญญัติในมาตรา 544¹⁰ ความว่า¹⁰

"มาตรา 544 ผู้เช่านั้นอาจให้คนภายนอกรับเช่าหรือรับโอนสิทธิของตนในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด หรือแต่ส่วนหนึ่งส่วนใดต่อไปอีกก็ได้ เว้นไว้แต่จะมีข้อห้ามไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น"

และได้มีบทบัญญัติต่อเนื่องกันในมาตรา 545 ความว่า¹¹

"มาตรา 545 ถ้าผู้เช่าให้ผู้อื่นรับเช่าหรือรับโอนสิทธิของตนในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด หรือแต่ส่วนใดส่วนหนึ่งไปอีกต่อหนึ่ง ชัดขวางกับข้อความในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเช่าเสียก็ได้"

ตามต้นร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 และ 545 ข้างต้น ผู้เขียนมีความเห็นว่าเป็นการแสดงให้เห็นว่าผู้ร่างต้องการให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่าได้เป็นหลักซึ่งแสดงโดยนัยว่าหมายถึงให้สิทธิการเช่ามิใช่เป็นสิทธิเฉพาะตัวนั่นเอง แต่อย่างไรก็ดีแนวความคิดที่ว่าสิทธิการเช่าน่าจะมิใช่สิทธิเฉพาะตัวดังกล่าวนี้ ได้มีข้อจำกัดอยู่ตามมาตรา 544 และมาตรา 545 นั้นเองว่าจะต้องอยู่ภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งอาจกำหนดให้เป็นอย่างอื่นได้

จากการศึกษาต้นร่างของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 มาตรา 540, 541, 544, 545 เดิม แล้วผู้เขียนมีความเห็นว่าเป็นการแสดงให้เห็นว่า ตามต้นร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นแม้แนวความคิดที่ว่า สิทธิการเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัวแฝงอยู่ แต่ก็เป็นการแฝงอยู่โดยมีข้อจำกัดคือ ภายใต้เจตนาของคู่กรณีซึ่งแสดงไว้ในสัญญานั้นเอง

¹⁰ ซึ่งเป็นต้นร่างของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 ในปัจจุบัน

¹⁰ Ibid., หัวข้อที่ 63/332

¹¹ Ibid., หัวข้อที่ 63/332

อย่างไรก็ดี อาจจะมีการโต้แย้งได้ว่า บทบัญญัติที่กล่าวถึงทั้งหลายนั้น ในที่สุดก็มีได้นำมาบัญญัติไว้ (มาตรา 540 และ 541 เดิม) หรือบางมาตราก็ได้นำมาบัญญัติไว้ โดยเปลี่ยนแปลงในหลักการ (มาตรา 544 และ 545 เดิม) แต่ผู้เขียนก็ยังเห็นว่าถึงแม้จะมีได้นำมาบัญญัติไว้หรือนำมาบัญญัติโดยเปลี่ยนแปลงในหลักการก็ตาม แต่ต้นร่างดังกล่าวก็แสดงถึงความประสงค์ที่แฝงอยู่ของผู้ร่างกฎหมาย ที่นักกฎหมายยุคหลังควรที่จะนำมาพิจารณาประกอบด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่กฎหมายมิได้บัญญัติถึงไว้

ในปัจจุบันประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเช่าทรัพย์นั้น มิได้มีบทบัญญัติใดกล่าวถึงผลของสัญญาเช่าทรัพย์เมื่อผู้เช่า หรือผู้ให้เช่าตายไว้แต่ประการใด เนื่องจากได้มีการตัดบทบัญญัติในมาตรา 540 และมาตรา 541 เดิมออกไปเมื่อพุทธศักราช 2467 นั้นเอง ซึ่งในรายงานการประชุมคณะกรรมการร่างกฎหมายก็ได้ให้เหตุผลไว้ว่าที่ตัดออกเป็นเพราะเหตุใด กล่าวคือ ได้มีบันทึกว่าตัดบทบัญญัติในสองมาตราดังกล่าวออกไปเท่านั้น ส่วนจะตัดออกเพราะเหตุใดก็ยากที่จะเดา ส่งผลให้ในต้นร่างของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 พุทธศักราช 2467 ไม่มีบทบัญญัติทั้งสองที่กล่าวถึงนี้อีก

เมื่อมีการปัญหาว่า ผู้เช่าตายลงผลจะเป็นประการใดนั้น เมื่อไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้ ศาลฎีกาก็ต้องตีความตามลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์ และตัดสินเป็นแนวทางเดียวกัน โดยตลอด ซึ่งอาจสรุปได้ดังนี้ ในกรณีการเช่าทรัพย์ธรรมดา มิใช่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ ยิ่งกว่าสัญญาเช่าแล้ว เมื่อผู้เช่าตายลง ทำให้สัญญาเช่าระงับสิ้นลง (คำพิพากษาฎีกาที่ 1471/2494, 568/2498, 1537/2500, 925/2501, 1041-1044/2504, 901/2508, 1224/2517, 5850/2530) โดยให้เหตุผลไว้ว่า สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของ ผู้เช่าเนื่องจากผู้ให้เช่ามอบความไว้วางใจให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าชั่วคราวเวลาอันมีจำกัดเท่านั้น เป็นการเพ่งเล็งคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ

เนื่องจากตามกฎหมายไทยมิได้มีบทบัญญัติของกฎหมายหรือสิทธิการเช่าเฉพาะตัวหรือไม่ไว้อย่างชัดเจน ทำให้เกิดเป็นเรื่องการตีความกฎหมายขึ้น ซึ่งนอกจากจะศึกษาถึงต้นร่างกฎหมายและแนวคำพิพากษาของศาลฎีกาแล้ว สิ่งที่สมควรศึกษาเปรียบเทียบกับ คือ บทบัญญัติของกฎหมายต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎหมายของประเทศที่เป็นที่มาของกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์ของไทย คือ กฎหมายของประเทศเยอรมันและฝรั่งเศส

ปัญหาเรื่องสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าหรือไม่นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเหตุผลของหลักการเรื่อง เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ ซึ่งตามกฎหมาย

ต่างประเทศ บางประเทศได้นำหลักนี้มาบัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมาย บางประเทศก็นำมาใช้
ตัดสินคดีในฐานะหลักกฎหมาย ซึ่งอาจแยกเป็นรายประเทศได้ดังนี้

1. ประเทศสหรัฐอเมริกา

ตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา มีสิทธิประโยชน์ในที่ดิน
(Estate in Land) อยู่ 2 ชนิด คือ Freehold Estate และ Leasehold Estate
ซึ่งทั้ง Freehold Estate และ Leasehold Estate นั้นมีหลักกฎหมายในเรื่องผู้ทรงสิทธิ
ตายไว้ดังนี้ การตายของผู้ทรงสิทธินั้น ไม่มีผลทำให้สัญญาระงับ ทายาทของผู้ทรงสิทธิยังคง
ผูกพันตามสัญญาต่อไป¹²

ตามกฎหมายของประเทศของสหรัฐอเมริกานั้นมีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการ
แบ่งเลี้ยงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญเช่นเดียวกัน โดยตามกฎหมายสหรัฐอเมริกา
นอกจากการเช่าทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัย (residential units) แล้ว ผู้เช่าสามารถให้เช่า
แก่ผู้ใดก็ได้ที่ตนต้องการ (Whomever he pleased) ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะปฏิเสธการให้เช่า,
ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และขับไล่ผู้เช่าซึ่งสิ้นสุดสัญญาเช่าออกจากสถานที่เช่าได้¹³

จะเห็นได้ว่าตามกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา นอกจาก
การให้เช่าทรัพย์สินเพื่อทำที่อยู่อาศัย (resident) แล้ว (ซึ่งมีกฎหมายเฉพาะ คือ The
Model of Landlord Tenant Code ความคุ้มครอง) ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะให้เช่าแก่ผู้ใดก็ได้
ตามที่ตนต้องการ ซึ่งแสดงนัยถึงว่ากฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกามีแนวความคิดยอมรับใน
เรื่องสิทธิของผู้ให้เช่าที่จะแบ่งเลี้ยงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเช่นเดียวกับตามกฎหมายไทยเช่นเดียวกัน

2. ประเทศฝรั่งเศส

ตามกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส มีสัญญาเช่าอยู่ 2 ชนิด คือ
สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ชนิดยาวนาน (Rente Fonciere) ซึ่งความตายของผู้เช่าไม่ส่งผล
กระทบกระเทือนต่อสัญญาเช่า และชนิดสัญญาเช่าธรรมดา (Lease) ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับ
ตามกฎหมายไทย

¹² Fillmore W. Galaty, Modern Real Estate Practice, p. 269

¹³ Robert Kratovil, Real Estate law, 6th edition, 1974, p. 429

ในกรณีของสัญญาเช่าทรัพย์สิน Lease นี้ เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายลงผลจะเป็นเช่นไร ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1742 ได้มีหลักว่า¹⁴ สัญญาเช่าจะไม่สิ้นสุดลงด้วยความตายของผู้ให้เช่า หรือของผู้เช่า ทายาทของผู้ตายต้องเข้ามาผูกพันแทนที่ (The contract does not come to there the lessor, nor by that of the lessee an end by the death of heirs are bound in their place)

หลักเกณฑ์ดังกล่าวนี้ตามกฎหมายฝรั่งเศสนำมาใช้ สำหรับกรณีเช่าที่พักอาศัยส่วนตัว (Personal habitation) ด้วย¹⁵

3. ประเทศเยอรมัน

ตามกฎหมายของประเทศเยอรมัน ได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องผู้เช่าตายในระหว่างอายุสัญญาเช่าไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันมาตรา 569 ดังนี้¹⁶

"มาตรา 569 ถ้าผู้เช่าถึงแก่ความตาย ทั้งทายาทของผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าได้ ภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมาย การบอกกล่าวเช่นนี้จะต้องกระทำในระยะแรกที่สามารถใช้สิทธิได้" (If the lessee dies, both his heir and the lessor are entitled to give notice to terminate the lease with observance of the statutory term The notice may be given only for the first terminal date for which it is permissible)

การบอกเลิกสัญญาเช่าในกรณีนี้ ผู้มีสิทธิจะต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติในมาตรา 565 ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ซึ่งมีความว่า

"มาตรา 565 ในกรณีการเช่าที่ดิน การบอกเลิกสัญญาเช่าจะต้องบอกกล่าวแต่เฉพาะเมื่อสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาสี่เดือนของปีปฏิทิน และจะต้องถูกส่งอย่างช้าก่อนวันทำงานไม่น้อยกว่าสามวัน....."

¹⁴Planiol, Tretise on Civil Law, p. 64, No. 1744

¹⁵Ibid., หน้าเดิม

¹⁶German Civil Code, pp.123-124

ในกรณีการเช่าสังหาริมทรัพย์ การบอกเลิกสัญญาจะต้องบอกกล่าวอย่างช้าที่สุดภายในสามวันก่อนวันที่สัญญาเช่าจะระงับสิ้นลง....." (In case of land notice to terminate the lease may be given only for the end of a quarter of the calendar year; it shall be given, at the latest, on the third business day of the quarter.....)

In case of movables, notice shall be given, at the latest, on the third day before the day on which the lease is to terminate.)

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่าตามกฎหมายเยอรมันนั้น เมื่อผู้เช่าตายลง สัญญาเช่าจะไม่ระงับลงโดยอัตโนมัติ หากแต่เกิดเพียงสิทธิในการเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าหรือทายาทของผู้เช่าเท่านั้น ซึ่งผู้ให้เช่าหรือทายาทของผู้เช่าอาจไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาตามบทบัญญัติ มาตรา 569 ก็ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้สัญญาเช่ายังคงมีผลต่อไปไม่ระงับสิ้นลง

ส่วนถ้าผู้ให้เช่าหรือทายาทของผู้เช่าประสงค์จะใช้สิทธิเลิกสัญญา อันจะทำให้สัญญาเช่าระงับลงก็ย่อมกระทำได้ โดยปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 565 ซึ่งจะต้องให้กำหนดระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ถูกต้อง นอกจากนี้จะต้องบอกกล่าวภายในระยะแรกที่อาจใช้สิทธิได้ (the first terminal date for which it is permissible) ตามบทบัญญัติในมาตรา 569 อีกด้วย

4. กฎหมายโรมัน

ถึงแม้ว่าปัจจุบันกฎหมายโรมันจะได้รับการพูดถึงในด้านประวัติศาสตร์กฎหมายเท่านั้น แต่กฎหมายโรมันก็เป็นรากฐานของระบบประมวลกฎหมาย (Civil Law) จึงสมควรพิจารณาถึงไว้ด้วยในแง่รากฐานและแนวความคิด

ตามกฎหมายโรมัน สัญญาเช่าทรัพย์สิน (Locatio Conductio rei) เป็นสัญญาสองฝ่าย และมีหลักเกณฑ์ในเรื่องคู่สัญญาตายว่า¹⁷ การตายของคู่สัญญาไม่มีผลต่อสัญญาเช่า หากมิได้มีการระบุไว้โดยชัดแจ้งว่า คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตายให้สัญญาเช่าระงับสิ้นลง

¹⁷W.W. Buckland, A Text-Book of Roman Law, p. 502

เมื่อพิจารณาถึงรายละเอียดในกฎหมายต่างประเทศทั้งในอดีตและ ปัจจุบัน ทั้งในระบบคอมมอนลอว์ และระบบประมวลกฎหมายแล้ว จะเห็นว่าทุกประเทศนำหลักทั่วไปของ สัญญาที่ว่า สัญญาย่อมไม่ระงับ เนื่องจากคู่สัญญาตายมาใช้กับกรณีสัญญาเช่าด้วย ซึ่งแต่ละ ประเทศได้นำหลักดังกล่าวมาใช้ภายในขอบเขตที่แตกต่างกัน เช่น ตามกฎหมายเยอรมัน ความตายของผู้เช่าก่อให้เกิดเพียงสิทธิเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าและทายาทของผู้เช่าเท่านั้น แต่ อย่างไรก็ดี ตามกฎหมายทุกประเทศที่กล่าวถึงข้างต้นนั้น ไม่มีกฎหมายของประเทศใดเลยที่เมื่อ ผู้เช่าตายลง สัญญาเช่าระงับลงโดยอัตโนมัติ จึงน่าจะสันนิษฐานได้ว่า สิทธิการเช่าตามกฎหมาย ต่างประเทศนั้น มิได้เป็นสิทธิเฉพาะตัวโดยหลัก

ส่วนปัญหาที่ว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าหรือไม่ จึงเป็นปัญหา ที่วินิจฉัยได้ยาก และมีลักษณะคลุมเครืออยู่มากตามกฎหมายไทยซึ่ง ผู้เขียนขอแยกออกเป็นสอง ความเห็นดังนี้

ความเห็นที่ 1^{๑๑} เห็นว่า สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เนื่องจากโดยสัญญาเช่านั้นผู้ให้เช่าได้มอบความไว้วางใจให้ผู้เช่าได้หรือได้รับประโยชน์ใน ทรัพย์สินที่เช่าเพียงชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดเท่านั้น เป็นการแบ่งเสด็จสมบัติของผู้เช่า เป็น สารสำคัญ

ตามความเห็นนี้ ได้อ้างกฎหมายประกอบคือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 โดยเห็นว่า มาตรา 544 บัญญัติไว้เช่นนั้นเป็นการแสดงนัยว่าสิทธิการเช่าเป็น สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า

ความเห็นที่ 2 เห็นว่า สิทธิการเช่ามิใช่เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติใดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติให้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิ เฉพาะตัวไม่ว่าโดยตรงหรือโดยปริยาย ความเห็นนี้ให้เหตุผลเพิ่มเติมว่า สัญญาเช่าทรัพย์สิน มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนจึงต้องบังคับตามหลักของสัญญาต่างตอบแทนทั่ว ๆ ไป ซึ่งถือว่าเป็นสัญญาที่มุ่งผลประโยชน์ต่อกันในทางทรัพย์สินเงินทอง (*intuitu pecuniae*) สิทธิ การเช่าจึงมิใช่สิทธิเฉพาะตัว

^{๑๑}มานะ นิตยาภรณ์, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าชื่อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน, หน้า 13 และคำพิพากษาที่ 1471/2494, 119/2509, 1778/2509, 888/2511, 221/2516, 5850/2530

ความเห็นนี้ได้อ้างหลักทั่วไปของสัญญาต่างตอบแทนซึ่งถือว่าเป็นสิทธิในทางทรัพย์สิน ประกอบกับการที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 648 ได้บัญญัติไว้ให้สัญญายืมใช้คงรูประงับสิ่งลงในกรณีและผู้ยืมตาย แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินนั้นหาได้มีที่ใดบัญญัติเช่นนั้นไม่ จึงเท่ากับว่ากรณีต้องบังคับให้เป็นไปตามหลักทั่วไปของสัญญาต่างตอบแทน กล่าวคือ สิทธิตามสัญญาเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัว

สำหรับผู้เขียนมีความเห็นว่าสิทธิการเช่าจะเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าหรือไม่ขึ้นอยู่กับเจตนาของคู่สัญญา ในสัญญาเช่าทรัพย์สินว่าในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น คู่สัญญาได้พึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ถ้าหากว่าคู่สัญญาได้พึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญแล้ว สิทธิการเช่าก็จะเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เนื่องจากสิทธิการเช่าที่น่าจะเป็นสิทธิเฉพาะตัวชนิดที่เกิดขึ้นโดยเจตนาของคู่สัญญา* แต่ถ้าในสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นได้คู่กรณีได้พึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ เท่ากับประโยชน์ในทางทรัพย์สินเงินทองแล้ว สัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นก็จะเป็นสัญญาที่ถือประโยชน์ในทางทรัพย์สินเงินทองเป็นสำคัญ (*intuitu pecuniae*) สิทธิการเช่าในกรณีนี้ก็จะมีใช้สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า

4.4 ที่มาของหลัก เรื่อง "ผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ"

ที่มาของหลักเรื่องผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับที่ค้นพบ คือ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1471/2494** ซึ่งเป็นเรื่องและผู้เช่าเช่าโรงเรือนจากโจทก์เพื่อประกอบกิจการค้าทำเรื่องมีกำหนด 3 ปี ต่อมาผู้เช่าถึงแก่กรรม จำเลยเป็นบุตรของผู้เช่ามีหนังสือขอรับเป็นผู้เช่าต่อไป โจทก์ปฏิเสธและฟ้องขอให้ขับไล่ ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ยกฟ้อง ศาลอุทธรณ์พิพากษายกคำพิพากษาศาลแพ่งให้ดำเนินการพิจารณาในประเด็นค่าเสียหายใหม่ ศาลฎีกาเห็นว่าเมื่อผู้เช่าตายเสียแล้ว สัญญาจึงจะเป็นอันระงับไป เนื่องจากสิทธิของผู้เช่ามีสภาพเป็นการเฉพาะตัว ไม่ตกทอดไปยังทายาท

*โปรดดูรายละเอียดใน บทที่ 4 หัวข้อที่ 4.2 ประกอบ

** เนื่องจากเป็นคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับแรกที่ตัดสินว่าผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ

จากคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวจะเห็นว่าศาลฎีกาได้ตัดสินว่า สิทธิการเช่า เป็นสิทธิเฉพาะตัวเมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับสิ้นลง และได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาได้ตัดสินเป็น แนวทางเดียวกันมาโดยตลอด ได้แก่ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 568/2498, 1537/2500, 925.2501, 1040-1044/ 2504 901/2508, 119/2509, 1224/ 2511, 2067/2517, 5850/ 2530) แต่มีเพียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 925/2501 เท่านั้นที่ตัดสินว่าสิทธิการเช่าสิ้นสุดลงตามประมวลกฎหมาย แห่งและพาณิชย์ มาตรา 1600 ส่วนคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับอื่น ๆ ตัดสินในทำนองว่าสัญญาเช่า เป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับสิ้นลง แต่มิได้กล่าววาระงับสิ้นลงเพราะ สาเหตุใด

จากการศึกษาแนวคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว ผู้เขียนเห็นว่าศาลฎีกาพยายาม วางหลักเรื่อง "เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ" โดยมีที่มาจากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1471/2494 ที่กล่าวข้างต้น ซึ่งความคิดนี้ได้รับการยืนยันตลอดมา และในที่สุดได้รับการรับรองโดยคำพิพากษา ฎีกาที่ 901/2508 อีกครั้งหนึ่ง ซึ่งศาลฎีกาได้นำหลักการเรื่อง "เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ" นี้ไปใช้ในกรณีที่ผู้เช่าซึ่งเป็นนิติบุคคลสิ้นสภาพนิติบุคคลอีกด้วย ซึ่งเป็นกรณีที่เห็นได้ชัดว่าศาลฎีกา ได้พัฒนาหลักการเรื่อง "เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ" ออกมาเป็นกรณีต่างหากจากบทบัญญัติ ตามประมวลกฎหมายแห่งและพาณิชย์ มาตรา 1600 เนื่องจากในกรณีนิติบุคคลสิ้นสภาพนิติบุคคล กรณีนี้จะต้องบังคับไปตามเอกเทศสัญญาว่าด้วยหุ้นส่วนบริษัท ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งบทบัญญัติตาม มาตรา 1600 แต่ประการใดแต่ศาลฎีกาก็ได้ตัดสินให้สัญญาเช่าระงับลงด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 901/2508 ห้างหุ้นส่วนจำกัดจำเลยเช่าตึกแถวพิพาท จากโจทก์เพื่อทำการค้า ต่อมาผู้มีผู้จัดการห้างจำเลย ซึ่งเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบ ถึงแก่กรรม เมื่อคดีไม่มีประเด็นเรื่องการเลิกห้างโดยมีการชำระบัญชี จึงย่อมจะถือว่าห้าง จำเลยยังคงตั้งอยู่เท่าเวลาที่จำเป็นเพื่อการชำระบัญชีไม่ได้ และเมื่อห้างจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าตึก รายนี้สิ้นสภาพบุคคลแล้ว สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับห้างจำเลยก็ย่อมเป็นอันระงับไป บริวาร ของห้างจำเลย และเมื่อห้างจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าตึกรายนี้สิ้นสภาพบุคคลแล้ว สัญญาเช่าระหว่าง โจทก์กับห้างจำเลยก็ย่อมเป็นอันระงับไป บริเวณของห้างจำเลยย่อมไม่มีสิทธิที่จะอยู่ในตึกแถว ของโจทก์ได้โดยชอบต่อไป

จากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับเรื่องผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับนั้นศาลฎีกา ได้ยึดถือเป็นหลักมาตั้งแต่ พุทธศักราช 2494 โดยมีคำพิพากษาศาลฎีกาแต่เพียงฉบับเดียวเท่านั้นที่ วินิจฉัยว่าสัญญาเช่าระงับโดยบทบัญญัติมาตรา 1600 ที่เหลือมิได้กล่าวถึงบทมาตราใดที่ใช้ใน

การตัดสินคดี และต่อมาเมื่อ พ.ศ. 2508 ศาลฎีกาได้วินิจฉัยถึงหลักเกณฑ์เรื่องผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับไว้อย่างชัดเจน ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 901/2508 โดยตัดสินว่า

"ศาลฎีกาเห็นว่า ข้อเท็จจริงในคดีนี้จำเลยรับอยู่แล้วว่า เมื่อนายโคชีว แซ่แต้ ผู้จัดการห้างหุ้นส่วนจำกัดโคเต็กหลีถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2503 และโดยที่คดีนี้ไม่มีประเด็นเรื่องการเลิกห้างโดยมีการชำระบัญชี ฉะนั้น จึงจะถือว่าห้างหุ้นส่วนจำกัดจำเลยยังคงตั้งอยู่เท่าเวลาที่จำเป็นเพื่อการชำระบัญชีไม่ได้ ก็เมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัดโคเต็กหลี เป็นผู้เช่าตึกแถวรายนี้จากโจทก์นั้น สิ้นสภาพบุคคลเสียแล้ว สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับห้างหุ้นส่วนจำกัดนั้นย่อมเป็นอันระงับไป บริวารของห้างหุ้นส่วนจำกัดโคเต็กหลีจึงไม่มีสิทธิที่จะอยู่ในตึกแถวของโจทก์ได้โดยชอบต่อไป"

กรณีตามคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับดังกล่าวจะเห็นได้ว่า เมื่อผู้เป็นหุ้นส่วนคนเดียวคนหนึ่งตาย กรณีที่จะต้องเป็นไปตาม มาตรา 1092 และ 1093 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากเป็นเหตุให้ห้างหุ้นส่วนจำกัดต้องเลิกกันไม่ ทายาทของผู้นั้นยอมเข้าเป็นหุ้นส่วนแทนที่ผู้ตายต่อไป ทั้งนี้ เว้นแต่จะมีข้อสัญญากันไว้เป็นอย่างอื่น แต่อย่างไรก็ดีไม่มีกรณีที่จะต้องพิจารณาว่าทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนชนิดใดบ้างจะเป็นมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1600

ดังนั้น การที่ศาลฎีกาตัดสินว่า เมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัดโคเต็กหลี ผู้เช่าตึกแถวรายนี้จากโจทก์นั้น สิ้นสภาพนิติบุคคลลงเสียแล้ว สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับห้างหุ้นส่วนจำกัดนั้นย่อมเป็นอันระงับไปนั้นจึงเป็นการตัดสินโดยยึดหลักที่ว่า "เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ" โดยอิสระต่างหากจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1600

ผู้เขียนมีความเห็นว่า เมื่อกรณีที่คู่กรณีถือว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวแล้ว แม้ห้างหุ้นส่วนจะเป็นผู้เช่าก็ตามการนำหลักเกณฑ์เรื่องผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับมาใช้กับกรณีห้างหุ้นส่วนก็เป็นการเหมาะสมแล้ว เนื่องจากเมื่อห้างหุ้นส่วน ซึ่งเป็นผู้เช่าสิ้นสภาพนิติบุคคลลง จึงไม่อาจจะมิผู้ใดสืบสิทธิตามสัญญาเช่าต่อไปได้อยู่แล้ว เนื่องจากเป็นสิทธิเฉพาะตัว แต่ในกรณีที่คู่กรณีมิได้ถือว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวแล้ว เช่น สิทธิการเช่าอาจโอนไปยังบุคคลอื่นได้เช่นนี้ การตีความว่าสัญญาเช่าต้องระงับสิ้นลงด้วยนั้น น่าจะไม่ถูกต้องเนื่องจากในการชำระบัญชีนิติบุคคลนั้น สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งย่อมจะต้องถูกนับรวมเป็นสินทรัพย์ของห้างร่วมกับสินทรัพย์รายการอื่น ๆ ด้วย ซึ่งก่อนที่จะเสร็จสิ้นการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีอาจจะโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลที่ 3 โดยมีค่าตอบแทนและนำเงินที่ได้มาแบ่งกันระหว่างผู้เป็นหุ้นส่วนได้

นอกจากนี้ผู้เขียนยังมีความเห็นว่า ในกรณีที่คู่กรณีถือว่าสิทธิการเช่าเป็น สิทธิเฉพาะตัวนี้ หากผู้เป็นหุ้นส่วนตกเป็นบุคคลล้มละลาย ก็อาจมีผลทำให้สัญญาเช่าระงับได้ เช่นเดียวกัน เนื่องจากห้างหุ้นส่วนนี้ต้องเลิกกันตามบทบัญญัติ มาตรา 1055 (5) ดังนี้ โดยต้องอาศัยหลักที่ว่า "เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ" เป็นหลักการสำคัญ

ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า ศาลฎีกาได้วางหลักเกณฑ์เรื่องผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับไว้ในกฎหมายไทย โดยขั้นแรกเป็นการตัดสินตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์มาตรา 1600 แต่ต่อมาหลักเกณฑ์นี้ได้พัฒนาขึ้นโดยเป็น อีระต่างหากจาก มาตรา 1600 โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อนำมาใช้กับกรณีนิติบุคคล

การนำหลักเกณฑ์เรื่องผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ มาใช้โดยที่กฎหมายมิได้ บัญญัติไว้ และเป็นกรณีข้อยกเว้นของหลักทั่วไป ทำให้น่าสงสัยว่าจะนำมาใช้โดยวิธีใด จึงจะ ถูกต้อง ตามลำดับการใช้กฎหมายและไม่ขัดกับหลักการที่ว่า ข้อยกเว้นต้องตีความโดยเคร่งครัด นั้น

ผู้เขียนมีความเห็นว่า ในกรณีที่ผู้เช่าตายจะมีผลทำให้สัญญาเช่าระงับนั้น ไม่มีกฎหมายบัญญัติถึงไว้ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นช่องว่างของกฎหมาย ซึ่งเป็นกรณีที่ต้องนำบทบัญญัติ เรื่องการอุดช่องว่างของกฎหมายมาใช้ ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีบทบัญญัติ ดังกล่าวอยู่ในมาตรา 4 ซึ่งบัญญัติว่า

"อันกฎหมายนั้น ท่านว่าต้องใช้ในบรรดากรณี ซึ่งต้องด้วยบทบัญญัติใด ๆ แห่งกฎหมายตามลายลักษณ์อักษร หรือตามความมุ่งหมายของบทบัญญัตินั้น ๆ

เมื่อใดไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับคดีได้ ท่านให้วินิจฉัยคดีนั้นตามคลอง จารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น

ถ้าและไม่มีจารีตประเพณีเช่นนั้น ท่านให้วินิจฉัยคดีอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ ใกล้เคียงอย่างยิ่ง และถ้าบทกฎหมายเช่นนั้นไม่มีด้วยซ้ำ ท่านให้วินิจฉัยตามหลักกฎหมายทั่วไป"

จากบทบัญญัตินี้ดังกล่าว หมายความว่า เมื่อมีช่องว่างแห่งกฎหมายศาลสามารถ นำหลักการต่าง ๆ มาตัดสินคดีได้ตามลำดับที่ระบุไว้ในมาตรา 4 กล่าวคือ ในขั้นแรกต้องวินิจฉัย คดีตามคลองจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น บทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งและหลักกฎหมายทั่วไป โดยลำดับ

จากที่ศึกษาถึงประวัติและที่มาของกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์สินของไทย จะเห็นได้ว่ามิได้มีหลักกฎหมายเกี่ยวกับเช่าทรัพย์สินในกฎหมายไทย หากแต่มีบทบัญญัติที่มีลักษณะ

ตัดปัญหาทางปฏิบัติที่เกิดขึ้นบ่อย ๆ ในยุคสมัยนั้น” จึงไม่มีกฎหมายหรือจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น
เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่จะนำมาปรับแก้กรณีได้

ลำดับต่อไปที่จะต้องนำมาปรับแก้คดี คือ บทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง
และหลักกฎหมายทั่วไปซึ่งในกรณีผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับหรือ ไม่มีหลักกฎหมายทั่วไปอยู่ในรูป
สัญญาตามกฎหมายซึ่งอาจนำมาใช้แก้กรณีได้คือในเรื่อง “สัญญาเฉพาะตัวยอมตายตามตัว” หรือ
"Actio Personalis moritus cum persona" ซึ่งถือได้ว่าเป็นหลักกฎหมายทั่วไปตาม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4

การปรับกฎหมายตามมาตรา 4 จำต้องปรับตามบทกฎหมายที่ใกล้เคียง
อย่างยิ่งเป็นลำดับก่อนที่จะปรับตามหลักกฎหมายทั่วไป ปัญหาที่เกิดขึ้น คือ บทกฎหมายที่ใกล้เคียง
อย่างยิ่งในกรณีที่ผู้เช่าตามก็คือหลักกฎหมายใด

มีนักนิติศาสตร์ท่านหนึ่ง¹³ มีความเห็นว่า บทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง
ในกรณีที่ผู้เช่าตายที่อาจนำมาปรับแก้กรณีได้คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 648
ซึ่งบัญญัติว่า “อันการยืมใช้คงรูปนั้นย่อมระงับสิ้นไปด้วยมรณะแห่งผู้ยืม” โดยมีเหตุผลสนับสนุน
ดังนี้

ประการแรก ลักษณะที่สำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญายืมใช้คงรูปนั้น
มีความคล้ายคลึงกันมาก เนื่องจากมีการให้ใช้สอยทรัพย์สินได้เช่นเดียวกัน และโดยทั่ว ๆ ไป
แล้วคู่สัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญายืมใช้คงรูปต่างก็มุ่งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าและผู้ยืมเป็นสำคัญ
เช่นเดียวกัน”¹⁴ และกรณีที่จะถือได้ว่าบทบัญญัติตาม มาตรา 648 ดังกล่าวเป็นบทกฎหมายที่ใกล้เคียง
อย่างยิ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สินได้นั้นจะต้องปรากฏว่าในสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นคู่สัญญาได้มุ่งถึงคุณสมบัติ
ของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญอันทำให้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว (intuitu personae)
เท่านั้น

¹³โปรดดูรายละเอียดใน บทที่ 1 หัวข้อที่ 1.1.2 ประกอบ

¹⁴สำเรียง เมฆเกรียงไกร, สัมภาษณ์

¹⁵โปรดดูรายละเอียดในบทที่ 1 หัวข้อที่ 1.4.4 ข. ประกอบ

ประการที่สอง จากวิวัฒนาการของกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สิน
ตามกฎหมายเก่าของไทย ได้พัฒนาควบคู่ไปกับกฎหมายลักษณะยืมมาโดยตลอด* ซึ่งมีลักษณะ
สำคัญเหมือนกันคือ เป็นการเช่าหรือยืมทรัพย์สินเป็นครั้งคราวเมื่อเสร็จธุระก็คืน ซึ่งมีการถือ
คุณสมบัติของผู้เช่าหรือผู้ยืมเป็นสารสำคัญเช่นเดียวกัน จึงไม่น่าจะมีข้อขัดข้องที่จะนำมาใช้ใน
ฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง

ผู้เขียนมีความเห็นเช่นเดียวกับนักนิติศาสตร์ข้างต้น โดยเห็นว่าหลักการ
เรื่องผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับนี้ น่าจะถูกนำมาใช้ในกฎหมายไทยโดยประมวลกฎหมายแพ่งและ-
พาณิชย์ มาตรา 648 ประกอบกับ มาตรา 4 ซึ่งการนำมาใช้ในลักษณะนี้จะไม่มีข้อขัดข้อง
สำหรับกรณีที่ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล เนื่องจากตาม มาตรา 648 นั้น ใช้คำกว้าง ๆ "ผู้ยืม"
ซึ่งอาจจะ เป็นได้ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลด้วย

4.5 ข้อจำกัดของหลักการเรื่อง "ผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ"

จากแนวการตีความของศาลฎีกาดังกล่าวเป็นที่น่าสังเกตว่าหลักการเรื่องผู้เช่าตาย
สัญญาเช่าระงับนี้มิได้มีบัญญัติไว้ในกฎหมายและยังขัดกับหลักทั่วไปของนิติกรรมสัญญา จึงเกิดปัญหาที่
น่าพิจารณาว่า หลักการนี้จะมีข้อจำกัดอย่างไร กล่าวโดยเฉพาะคือ ในกรณีที่เช่าสัญญาเช่าที่
คู่สัญญาไม่ต้องการให้เป็นสิทธิเฉพาะตัว โดยมีการเรียกเก็บเงินกินเปล่าเป็นจำนวนมาก ๆ
โดยผู้เช่ายินยอมเนื่องจากมีกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยาวนาน เช่น 20-30 ปี และมีข้อสัญญา
อนุญาตให้ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้โดยเสรี ซึ่งมีผู้เรียกสัญญาเช่าประเภท
นี้ว่าสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ หรือสัญญาเช่าในทางการค้า นั้นจะตกอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่า
"เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ" ด้วยหรือไม่

การพิจารณาปัญหาที่สมควรพิจารณาจากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาประกอบด้วยเพื่อ
ให้ได้ข้อสรุปที่กระจ่างชัด ดังนี้

แนวคำพิพากษาศาลฎีกา

มีเอกเทศสัญญา และสัญญารับเดิอื่นที่มีผู้เช่าเป็นคู่สัญญาอยู่ด้วยคือ กรณีสัญญาเช่าซื้อ
และตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ซึ่งอาจพิจารณาโดยลำดับดังนี้

*โปรดดูรายละเอียดในบทที่ 1 หัวข้อที่ 1.1.2 ข. ประกอบ

1. สัญญาเช่าซื้อ

สัญญาเช่าซื้อ ประกอบด้วยสัญญาเช่าและคำมั่นว่าจะขายทรัพย์สิน¹⁴ จึงมีลักษณะความเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินอยู่ในตอนแรก ซึ่งพอจะพิจารณาเทียบเคียงกันได้ เนื่องจากขณะที่ยังชำระค่างวดไม่หมด ผู้เช่าซื้อก็มีสิทธิหน้าที่คล้ายผู้เช่าทรัพย์สิน เกี่ยวกับเรื่อง ผู้เช่าซื้อตายในขณะที่ยังผ่อนชำระค่าเช่าซื้อไม่หมด มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2578-9/2515 ได้วินิจฉัยว่า สัญญาเช่าซื้อที่มีคำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการชำระเงินแก่ผู้ให้เช่าซื้อครบถ้วนตามเงื่อนไขก็ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไป ซึ่งสิทธิที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมิใช่สิทธิเฉพาะตัว สัญญาเช่าซื้อจึงมีผลที่อาจสืบสิทธิกันได้

ดังนั้น ตามเอกเทศสัญญา สัญญาเช่าซื้อเมื่อผู้เช่าซื้อตาย สัญญาเช่าซื้อยังคงไม่ระงับ และตกทอดสู่ทายาทของผู้เช่าซื้อได้ เนื่องจากสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อมิใช่สิทธิเฉพาะตัว

2. สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา มีลักษณะเป็นสัญญาใหม่ชนิดหนึ่งนอกเหนือจากที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญาได้บัญญัติไว้ ทั้งนี้เพราะว่าบทบัญญัติดังกล่าวมิได้บัญญัติถึงสัญญาชนิดนี้ไว้แต่ประการใด อาจกล่าวได้ว่าสัญญานี้มิใช่ผลงานของฝ่ายนิติบัญญัติ แต่เกิดขึ้นเนื่องจากฝ่ายตุลาการเทียบเคียงได้กับกฎหมายที่ต่างประเทศเรียกว่า Judge made law หรือ กฎหมายซึ่งเกิดขึ้นโดยฝ่ายตุลาการ¹⁵

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เป็นสัญญาซึ่งมีลักษณะพิเศษนอกเหนือไปกว่าสัญญาเช่าธรรมดาในแง่ของการตอบแทนกัน กล่าวคือ นอกจากจะตอบแทนกันโดยฝ่ายหนึ่งยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและอีกฝ่ายหนึ่งให้ค่าเช่าตอบแทนแล้ว ยังมีข้อตกลงซึ่งเป็นการตอบแทนกันเป็นพิเศษ เช่น ผู้เช่าจะ

¹⁴มานะ พิกษาภรณ์, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ, หน้า 222

¹⁵มานะ พิกษาภรณ์, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์สิน, หน้า 158-159.

สร้างตึกและยกให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเช่าตึกนั้นเป็นระยะเวลาานพอสมควรและคิดค่าเช่าถูก เป็นต้น และการตอบแทนซึ่งกันและกันเป็นพิเศษนี้ต้องมีลักษณะเหมาะสม สมดุล เป็นสัดส่วนต่อกันพอสมควร ซึ่งต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป^{๑๖}

ในสัญญาต่างตอบแทนพิเศษนั้น ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาใน ศาลฎีกา ได้ตัดสินยืนยันมาโดยตลอดว่า แม้ผู้เช่าตาย สัญญาเช่าก็ไม่ระงับ สัญญาเช่าย่อมตกทอดแก่ทายาท (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 172/2488, 801/2492, 1236/2501) โดยศาลฎีกายกเหตุผลคือ เป็นสิทธิในทรัพย์สิน มิใช่สิทธิเฉพาะตัว

ดังนั้น ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดายังคงไม่ระงับ และตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่าได้ เนื่องจากสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดามีใช้สิทธิเฉพาะตัว

จากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่พิจารณาตาม ข้อ 1 นี้จะสรุปเป็นหลักเกณฑ์ได้ว่า เหตุผลที่ศาลฎีกานำมาเป็นหลักในการวินิจฉัยให้สิทธิการเช่าระงับไป เนื่องจากความตายของผู้เช่าหรือไม่ ขึ้นอยู่กับว่าสิทธิการเช่านั้นเป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือไม่ ดังนั้น หากสิทธิการเช่ามิได้เป็นสิทธิเฉพาะตัวแล้ว เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าน่าจะไม่ระงับสิ้นลง

เมื่อพิจารณาตามกฎหมายไทยแล้ว ศาลฎีกาได้วางหลักมาโดยตลอดว่า ในกรณีสัญญาเช่าทรัพย์สินธรรมดาใช้สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาแล้ว เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับสิ้นลง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1471/2494, 568/2498, 1537/2500, 925/2501, 1041-1044/2504, 901/2508, 119/2509, 1324/2511, 2067/2517, 5850/2530 100/2531) แต่ในกรณีสัญญาเช่าซื้อ ศาลฎีกาตัดสินว่าเมื่อผู้เช่าซื้อตายสัญญาเช่าซื้อไม่ระงับสิ้นลง เพราะสิทธิที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมิใช่สิทธิเฉพาะตัว (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2578-2579/2515) และในกรณีสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่า

^{๑๖} สำเรียง เมฆเกรียงไกร "สัญญาอนุบรรพ 3 : สัญญาเช่าพิเศษ" วารสารกฎหมาย 8 (มิถุนายน 2526) หน้า 112.

สัญญาเช่าธรรมดา ศาลฎีกาก็ตัดสินในทำนองเดียวกับสัญญาเช่าซื้อว่า เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าจะไม่ระงับเนื่องจากสิทธิในทางทรัพย์สิน มิใช่สิทธิเฉพาะตัว (คำพิพากษาฎีกาที่ 172/2488)

จะเห็นได้ว่า เหตุผลที่ศาลฎีกาตัดสินว่าสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อและสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษไม่ระงับเมื่อผู้เช่าซื้อหรือผู้เช่าต่างตอบแทนถึงแก่ความตายลงก็เพราะสิทธิตามสัญญาดังกล่าวเป็นสิทธิที่จะได้กรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นสิทธิในทางทรัพย์สินและสิทธิในทางทรัพย์สินจึงมิใช่สิทธิเฉพาะตัว

จากแนวคำพิพากษาฎีกาที่ตัดสินตามสัญญาเช่าซื้อ น่าจะนำมาเปรียบเทียบกับกรณีสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ เนื่องจากสัญญาเช่าซื้อกับสัญญาเช่าทรัพย์สินมีข้อที่เหมือนกันคือ หากพิจารณาบทนิยามของสัญญาเช่าซื้อในมาตรา 572 แล้วจะเห็นว่า สัญญาเช่าซื้อนั้นนอกจากผู้ให้เช่าซื้อตกลงให้ผู้เช่าซื้อได้ใช้ประโยชน์หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งระยะเวลาอันมีจำกัดแล้ว ยังมีคำมั่นของผู้ให้เช่าซื้อว่าจะขายทรัพย์สินนั้นให้ตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อด้วย ดังนั้น ในระยะแรกของสัญญาเช่าซื้อมีลักษณะเหมือนกับสัญญาเช่าทรัพย์สิน ส่วนกรณีคำพิพากษาฎีกาที่ตัดสินตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าก็ น่าจะนำมาเปรียบเทียบกับกรณีสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินกับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดามีความคล้ายคลึงกัน

ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า เมื่อใดที่สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินมิได้มีลักษณะเป็นสิทธิเฉพาะตัว หากแต่เป็นสิทธิในทางทรัพย์สิน (*intuitu pecuniae*) แล้วเมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่า น่าจะไม่ระงับสิ้นลงตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 2578-2579/2515 และคำพิพากษาฎีกาที่ 172/2488 และกรณีดังกล่าวนี้เอง ก็จะเป็นข้อจำกัดของหลักการเรื่อง "เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ"

4.6 กรณีที่สิทธิการเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัว

แต่เดิมนั้นสัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าจะต้องพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ เช่น เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย เช่ารถยนต์ส่วนตัว เช่นนี้ผู้ให้เช่าย่อมจะต้องพิจารณาอย่างถ่องแท้แล้วว่าผู้เช่าจะรักษาทรัพย์สินของตนให้อยู่ในสภาพอันดีได้ตลอดอายุสัญญาเช่า แต่ในสภาวะปัจจุบันสัญญาเช่าได้เปลี่ยนแปลงรูปแบบไปเป็นอันมาก โดยมีลักษณะเป็นสัญญา

ในทางการค้ามากยิ่งขึ้น กล่าวคือ การเพ่งเล็งหรือคำนึงถึงคุณสมบัติเฉพาะตัวของผู้เช่าจะลดลง เช่น สัญญาเช่ารถยนต์ชนิดคาร์เรนท์ เป็นต้น

ส่วนใหญ่แล้วสัญญาเช่าในทางพาณิชย์นั้น ผู้ให้เช่าจะไม่เพ่งเล็งถึงคุณสมบัติส่วนตัวของผู้เช่ายิ่งไปกว่าค่าเช่าหรือเงินกินเปล่าที่จะได้รับจากผู้เช่า ซึ่งถือว่าเป็นประโยชน์ในทางทรัพย์สินประการหนึ่ง

ข้อสัญญาที่จะทำให้เป็นสัญญาเช่าในทางพาณิชย์นั้น คือ ข้อสัญญาที่แปลความแล้วทำให้เห็นว่า สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนั้นมีใช้สิทธิเฉพาะตัว เช่น สัญญาเช่านั้นมีข้อสัญญาอนุญาตให้ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงได้โดยเสรี ข้อสัญญาที่มีข้อกำหนดเรื่องผู้ค้ำประกันการชำระค่าเช่า เป็นต้น สัญญาเช่าที่มีข้อสัญญาในลักษณะเช่นนี้ จะทำให้เห็นว่าผู้ให้เช่าไม่คำนึงว่าผู้เช่าจะเป็นใคร และขอให้ตนได้รับชำระค่าเช่าตามสัญญาก็เป็นอันพอเพียง

ได้เคยมีคำพิพากษาศาลฎีกาตัดสินไว้เกี่ยวกับเรื่องสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าได้ ไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2180/2522 ดังต่อไปนี้

ศาลฎีกาวินิจฉัยข้อกฎหมายว่า "ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 บัญญัติว่า" ทรัพย์สินที่เช่านั้นผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าของตนอันมีในทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหากทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ในสัญญาเช่า" ซึ่งแสดงว่ากฎหมายมิได้ห้ามโดยเด็ดขาดเสียทีเดียวว่าผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าของตนไม่ได้ แต่ได้บัญญัติยกเว้นไว้ในมาตรา 544 นั้นเองว่า ถ้าหากได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าว่าให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าได้ก็ย่อมโอนได้ตามข้อตกลง ฉะนั้นการที่ศาลอุทธรณ์ให้ศาลชั้นต้นทำการไต่สวนเสียก่อนว่าสิทธิการเช่ารายนี้มีข้อตกลงในการโอนไว้หรือไม่นั้น จึงเป็นการชอบแล้ว

หากไต่สวนแล้วได้ความว่าสัญญาเช่ารายนี้มีข้อตกลงให้จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าได้ สิทธิการเช่ารายนี้ก็มิใช่สิทธิเฉพาะตัว แต่เป็นสิทธิซึ่งโอนกันได้ตามข้อตกลงในสัญญาดังที่บัญญัติไว้ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544

หากไต่สวนแล้วได้ความว่าสัญญาเช่าไม่มีข้อตกลงให้จำเลยโอนสิทธิการเช่าได้ สิทธิการเช่ารายนี้ก็เป็นที่ทรัพย์สินที่โอนกันไม่ได้ตามกฎหมายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 285(4)"

จึงเห็นได้ว่าสิทธิการเช่าที่มีใช้สิทธิเฉพาะตัวย่อมมีได้ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงให้มีการโอนสิทธิการเช่าได้โดยเสรี กรณีเช่นนี้ผู้เขียนมีความเห็นต่อไปว่า ถ้าผู้เช่าตายลง

สัญญาเช่าน่าจะจะไม่ระงับสิ้นลง เนื่องจากสิทธิการเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าอีกต่อไป เมื่อผู้เช่าตาย สิทธิการเช่าในกรณีนี้ น่าจะตกแก่ทายาทตามกฎหมายลักษณะมรดกต่อไป

ในปัจจุบันสัญญาเช่าทรัพย์ได้มีข้อตกลงเป็นไปในเชิงสัญญาเช่าทรัพย์ในทางพาณิชย์มากยิ่งขึ้น ซึ่งสัญญาเช่าทรัพย์ในทางพาณิชย์ จัดเป็นเพียงสัญญาเช่าทรัพย์ธรรมดา เนื่องจากมีเพียงข้อตกลงพิเศษเพียงบางประการเท่านั้น ซึ่งข้อตกลงพิเศษที่กล่าวถึงนี้ไม่มีลักษณะต่างตอบแทนถึงขนาดที่จัดว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาได้ เช่น การจ่ายเงินกินเปล่า เป็นต้น หลักเกณฑ์เรื่องผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับจึงอาจถูกนำมาใช้แก่กรณีสัญญาเช่าในทางพาณิชย์นี้ด้วย เนื่องจากมิใช่เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ซึ่งอาจทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมขึ้นได้ ผู้เขียนมีความเห็นว่าหากศาลยังคงนำหลักการเรื่อง "ผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ" มาปรับแก่กรณีสัญญาเช่าในทางพาณิชย์เช่นเดียวกับสัญญาเช่าทรัพย์ธรรมดาโดยเคร่งครัดแล้ว จะเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้เช่าและทายาทของผู้เช่าไม่ต่างอะไรกับกรณีสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา หรือสัญญาเช่าซื้อเลย

ตัวอย่าง นาย ก. เช่าตึกโรงแรมใหญ่แห่งหนึ่ง เพื่อดำเนินกิจการโรงแรมต่อเนื่องจากเจ้าของเดิม โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าทรัพย์ 30 ปี มีการจดทะเบียนการเช่าและจ่ายเงินกินเปล่าให้แก่เจ้าของโรงแรม ผู้ให้เช่าไปเป็นเงิน 50 ล้านบาท มีกำหนดชำระค่าเช่าเดือนละ 2 ล้านบาท ทุก ๆ เดือน

กรณีเช่นนี้ ไม่อาจถือได้ว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เนื่องจากเงินกินเปล่านั้น ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า ซึ่งไม่อาจก่อให้เกิดสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาได้ ในกรณีเช่นนี้ ต่อมา 1 ปีผ่านไป นาย ก. ประสบอุบัติเหตุถึงแก่กรรมลง ดังนี้หากตีความว่าเป็นสัญญาเช่าทรัพย์ธรรมดาแล้วเมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าฉบับนี้จะระงับลงทันที ถึงแม้ว่าจะได้มีการจดทะเบียนการเช่าไว้ถึง 30 ปี ก็หาไม่ผลแต่ประการใด เมื่อเป็นเช่นนี้ย่อมจะเกิดความเสียหายและไม่เป็นธรรมแก่ทายาทของนาย ก. ได้ เพราะเหตุที่ว่า ตามสัญญาเช่าฉบับนี้นาย ก. และผู้ให้เช่าต่างมีความประสงค์ต่อกันในเชิงพาณิชย์ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ในกรณีเช่นนี้ ผู้เขียนมีความเห็นว่า สัญญาเช่ามีลักษณะเป็นสัญญาในทางพาณิชย์ หรือกล่าวสั้นหนึ่งคือ ผู้ให้เช่ามิได้คำนึงถึงคุณสมบัติส่วนตัวของผู้เช่าแล้ว สิทธิการเช่าในกรณีนี้ก็น่าจะมีใช้สิทธิเฉพาะตัว และเมื่อมิได้มีข้อสัญญากำหนดหรือกฎหมายบัญญัติไว้เป็น

อย่างอื่นแล้ว ก็ต้องถือว่าสิทธิการเช่ายังคงตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่า โดยไม่จำกัดคำนึงว่า สัญญาเช่าฉบับนี้เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาหรือไม่ การพิจารณาเช่นนี้จะทำให้สอดคล้องกับกฎหมายของนานาประเทศดังที่กล่าวไว้ข้างต้นอีกด้วย"

แต่อย่างไรก็ดี ในทางปฏิบัติอาจจะเกิดปัญหาได้ เนื่องจากถึงแม้ว่าศาลฎีกาจะได้ยอมรับว่า มีกรณีสิทธิการเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัวตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2180/2522 ก็ตามแต่ศาลฎีกายังมิได้วินิจฉัยไปถึงว่า ในกรณีเช่นนี้หากผู้เช่าตายสัญญาเช่ายังคงไม่ระงับสิ้นลงไปด้วย

ดังนั้น กรณีจึงอาจเกิดความไม่แน่นอนทางกฎหมายขึ้นได้ ซึ่งหากศาลฎีกายังคงยึดถือแนวทาง เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับอยู่เช่นเดิมผู้เช่าในทางพาณิชย์ย่อมจะเดือดร้อนได้ ในกรณีปัญหานี้ผู้เขียนเห็นว่ามิทางแก้ไขที่อาจจะกระทำได้สำหรับผู้เช่าในทางพาณิชย์ที่ไม่ต้องการให้สัญญาเช่าของตนสิ้นสุดลงเมื่อตนตายลง คือ ให้กำหนดข้อสัญญาเช่าเพิ่มเติมอีกข้อหนึ่งว่า "ถ้าผู้เช่าตาย ให้การเช่าตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่าจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า" ซึ่งการกำหนดข้อสัญญาในลักษณะนี้ อาจจะกระทำได้หรือไม่ มีนักนิติศาสตร์ได้แสดงความเห็นไว้ดังนี้

ความเห็นแรก เห็นว่า สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าเท่านั้น เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าย่อมระงับ ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ ทั้งสิ้น หากผู้ให้เช่าต้องการให้ทายาทผู้เช่าอยู่ต่อไปก็ต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่ ถ้าผู้เช่าไม่ต้องการให้ทายาทของผู้เช่าอยู่ต่อไปทายาทผู้เช่าก็ต้องออกไปจากที่เช่า

ความเห็นที่สอง เห็นว่า ถึงแม้ว่าสิทธิการเช่าจะเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า แต่คู่กรณีสามารถตกลงยกเว้นได้ และไม่ขัดต่อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงไม่ควรไปขัดขวางเจตนารมณ์ของคู่กรณี ดังนั้นทายาทผู้เช่ามีสิทธิเช่าต่อไป แต่ถ้าผู้ให้เช่าโอนทรัพย์สินที่เช่าไปยังบุคคลภายนอกก่อนผู้เช่าตาย ข้อตกลงนี้

*โปรดดูรายละเอียดใน บทที่ 4 หัวข้อที่ 4.3 ประกอบ

ก็ไม่ผูกพันรับโอน¹⁷ แนวความคิดนี้เป็นไปตามประมวลกฎหมาย และพาณิชย์มาตรา 114 ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่รองรับหลักการของทฤษฎีว่าด้วยเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract)

ทฤษฎีว่าด้วยเสรีภาพในการทำสัญญานี้ถือหลักว่า หนี้เกิดจากสัญญาเป็นหน้าที่ยุติธรรม ทั้งนี้เพราะคู่สัญญามีเสรีภาพที่จะเข้าทำสัญญานั้นหรือไม่ก็ได้ ถ้าคู่สัญญาฝ่ายใดเห็นว่าเป็นอีกฝ่ายหนึ่งเอาไรต์เอาเปรียบซึ่งเป็นการไม่ยุติธรรมก็ไม่จำเป็นต้องยอมรับหนี้นั้นโดยการไม่เข้าทำสัญญาด้วย เมื่อใดที่คู่สัญญาตกลงทำสัญญาก็ต้องถือว่าคู่สัญญาเห็นว่าเป็นยุติธรรมแล้ว เมื่อเข้าทำสัญญาไปแล้วก็ต้อง เคารพและปฏิบัติตามข้อสัญญานั้น

แต่โดยหลักการแล้วทฤษฎีดังกล่าวนี้ตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน

สำหรับผู้เขียนเห็นว่า ข้อตกลงดังกล่าวข้างต้น มีลักษณะเป็นข้อตกลงยกเว้นหลักการเรื่อง "ผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ" ซึ่งมีลักษณะไม่เป็นข้อตกลงที่ผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113 ย่อมจะมีผลใช้บังคับได้ตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 114 เนื่องจากเป็นข้อตกลงเกี่ยวกับความระงับหรือให้คงอยู่ของสัญญา ซึ่งมีผลกระทบเฉพาะคู่สัญญาผู้ตกลงกันเท่านั้น มิได้ส่งผลกระทบต่อผู้อื่นหรือสังคมแต่ประการใดเลย

เกี่ยวกับข้อตกลงดังกล่าวนี้ ยังมีผู้เห็นต่อไปว่า ข้อตกลงเช่นนี้ถือได้ว่าเป็นการตกลงทำสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374 ซึ่งเมื่อทายาทของผู้เช่าได้แสดงเจตนาเข้ารับเอาผลของสัญญาเช่าต่อไป ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 375 แล้ว ทายาทของผู้เช่าก็น่าจะมีสิทธิอยู่ในที่เช่าต่อไปได้¹⁸

¹⁷ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเช่าทรัพย์, หน้า 365.

¹⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 366.

ดังนั้น ในสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ หากต้องการป้องกันผลเสียหายจากหลักเรื่อง "ผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ" โดยให้สิทธิการเช่าตกทอดยังทายาทของผู้เช่าได้ สมควรที่จะระบุข้อความเช่นนี้ไว้เป็นเงื่อนไขของสัญญาเช่าข้อหนึ่งได้ ซึ่งอาจทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 114

อนึ่ง ข้อตกลงดังกล่าวมิได้มีลักษณะไปเกี่ยวข้องกับการตกทอดมรดกแต่อย่างใด ซึ่งการตกทอดมรดกย่อมเป็นไปตามผลของกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 ซึ่งใครจะไปตกลงให้เป็นประการอื่นย่อมไม่ได้ แต่ข้อตกลงดังกล่าวเป็นเพียงข้อตกลงที่มีผลให้สิทธิการเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัว ซึ่งเมื่อเป็นสิทธิที่ไม่เฉพาะตัวหรือสิทธิในทางทรัพย์สินแล้ว สิทธิการเช่าในกรณีนี้ก็อาจตกทอดมรดกสู่ทายาทได้

4.7 สัญญาเช่าในทางพาณิชย์

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิได้มีที่ใดนิยามถึงสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ไว้แต่อย่างใด แต่ในระยะหลังนี้มีนักนิติศาสตร์เรียกขานกันแพร่หลายขึ้นว่า สัญญาเช่าในทางพาณิชย์¹⁷ หรือสัญญาเช่าในทางการค้า ซึ่งเกี่ยวกับสัญญาเช่าในทางพาณิชย์นี้อาจแยกพิจารณาได้ดังนี้

ก. สัญญาเช่าในทางพาณิชย์ คืออะไร

ดังที่กล่าวข้างต้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้มีนิยามศัพท์ถึงสัญญาเช่าชนิดนี้ไว้หรือแม้แต่กล่าวถึงชื่อสัญญาเช่าชนิดนี้ก็ไม่มีปรากฏไม่ว่าโดยตรงหรือโดยปริยาย แต่จากการศึกษาถึงลักษณะของสิทธิการเช่าที่เป็นสิทธิไม่เฉพาะตัว ซึ่งอาจมิได้แล้ว ผู้เขียนขอกล่าวถึงสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ไว้ในส่วนประกอบของสัญญาเช่าในทางพาณิชย์โดยไม่ก้าวล่วงไปให้นิยามศัพท์สัญญาเช่าในทางพาณิชย์นี้แต่อย่างใด

สัญญาเช่าในทางพาณิชย์นั้น คือ สัญญาเช่าทรัพย์สินชนิดหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ประกอบกับข้อสัญญาพิเศษตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 114 ซึ่งเป็นข้อสัญญาที่ทำให้สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนั้นไม่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสารสำคัญอีกต่อไป เช่น ข้อสัญญาอนุญาตให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วง หรือโอน

¹⁷ วีระ ทรัพย์ไพศาล, เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย, หน้า 26.

สิทธิการเช่าได้โดยเสรี ข้อสัญญาที่ระบุว่าเมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับสิ้นลง ข้อสัญญาเกี่ยวกับเงินกินเปล่าจำนวนมากและกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ยาวนาน ข้อสัญญาเกี่ยวกับผู้ค้า-ประกันการชำระค่าเช่า เป็นต้น

ข้อสัญญาพิเศษตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 114 ดังกล่าวไม่จำเป็นต้องกล่าวโดยตรงว่า สัญญาเช่าฉบับนี้ไม่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสารสำคัญ หรือสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้มีใช้สิทธิเฉพาะตัว หากแต่ข้อสัญญาดังกล่าวอาจมีลักษณะใดก็ได้ที่ผิดแผกแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมายซึ่งมีใช้กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และอ่านข้อสัญญาข้อนี้หรือสัญญาเช่าทั้งฉบับประกอบกันแล้ว ได้ความว่าคู่กรณีไม่ประสงค์ให้สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนั้นเป็นสิทธิเฉพาะตัวก็พอเพียงที่จะเป็นสัญญาเช่าในทางพาณิชย์แล้ว

ข้อสัญญาที่จะแสดงว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินใดเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินธรรมดาที่สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว หรือสัญญาเช่าทรัพย์สินในทางพาณิชย์ที่สิทธิการเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัวนั้น อาจจะแบ่งแยกได้ด้วยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 368 ซึ่งบัญญัติว่า "สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปรกติประเพณีด้วย" ซึ่งเป็นหลักการตีความสัญญาโดยทั่วไป ดังนั้นจึงเป็นไปได้ที่จะต้องนำเอาข้อสัญญาเช่าทรัพย์สินทุก ๆ ข้อมาพิจารณาประกอบกัน เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน มีความซับซ้อนมากยิ่งขึ้นโดยลำดับ

นอกจากนี้ ผู้เขียนขอกล่าวเพื่อป้องกันความสับสนถึงชื่อของสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ไว้เป็นข้อสังเกตดังนี้ ประการแรก ที่ว่า สัญญาเช่าในทางพาณิชย์หรือสัญญาเช่าในทางการค้านี้มุ่งพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ประสงค์ในทางพาณิชย์หรือในทางการค้าของผู้ให้เช่าเป็นสำคัญ เช่น ผู้ให้เช่าตามห้างสรรพสินค้า มิใช่มุ่งพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ว่า ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประกอบการค้าแต่อย่างใด

ประการที่สอง การพิจารณาหลักเกณฑ์ต่าง ๆ รวมทั้งหลักกฎหมายที่ใช้กับสัญญาเช่าในทางพาณิชย์นั้น มิได้หมายความว่าต้องพิจารณาโดยอาศัยหลักเกณฑ์ และแนวความคิดของกฎหมายพาณิชย์ (Commercial Law) เนื่องจากชื่อมีลักษณะเช่นนั้น ซึ่งที่จริงแล้วความหมายของสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ตามงานวิจัยฉบับนี้เป็นเพียงสัญญาเช่าทรัพย์สินชนิดหนึ่งตามกฎหมายแพ่ง (Civil Law) เท่านั้น ซึ่งมีข้อตกลงเพิ่มเติมบางประการทำให้คู่กรณีไม่สนใจในคุณสมบัติเฉพาะตัวของผู้เช่าเท่ากับผลประโยชน์ในทางพาณิชย์ของผู้ให้เช่าเท่านั้น

ข. จุดแบ่งแยกของสัญญาเช่าในทางพาณิชย์กับสัญญาเช่าธรรมดา

จากความไม่แน่ชัดของกฎหมายที่กล่าวถึงข้างต้นทำให้สมควรพิจารณา ศึกษาขอบเขตหรือจุดแบ่งแยกของสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ว่า มีข้อตกลงที่แตกต่างไปจากสัญญาเช่าธรรมดาประการใดบ้าง ที่ว่าจุดแบ่งแยกหรือขอบเขตของสัญญาเช่าในทางพาณิชย์นี้ผู้เขียนมิได้มีความประสงค์ที่จะให้มีการแบ่งแยกออกจากกันโดยเด็ดขาดเช่นที่สัญญาเช่าทรัพย์สินแตกต่างจากสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา หากแต่ต้องการเสนอแนวทางการคิดว่าสัญญาเช่าในทางพาณิชย์นี้มีความแตกต่างจากสัญญาเช่าทรัพย์สินธรรมดาอยู่หลายประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องการคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ซึ่งจะมีผลในสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าในทางพาณิชย์มิใช่สิทธิเฉพาะตัวอีกต่อไป

ดังนั้น การพิจารณาจุดแบ่งแยกของสัญญาเช่าในทางพาณิชย์จึงต้องพิจารณาถึงเรื่องการคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ซึ่งการพิจารณาจะต้องพิจารณาจากตัวสัญญาเช่านั่นเอง ซึ่งในการตีความสัญญาเช่าดังกล่าวนี้จะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 132 ซึ่งบัญญัติว่า "ในการตีความแสดงเจตนาที่ท่านให้ฟังเสียงถึง เจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนตามตัวอักษร" และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 368 ซึ่งบัญญัติว่า "สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริต โดยนิเคราะห์ถึงปรกติประเพณีด้วย"

จากบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั้งสองมาตราที่กล่าวข้างต้น จึงอาจสรุปได้ว่าให้ตีความสัญญาตามความประสงค์ในทางสุจริตและตามปรกติประเพณีและให้ฟังเสียงถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าตามตัวอักษร ในการที่จะพิจารณาว่าสัญญาเช่าใดมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าในทางพาณิชย์หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ เป็นสัญญาที่มีลักษณะเป็นสัญญาในทางพาณิชย์ยิ่งไปกว่าคุณสมบัติส่วนตัวของผู้เช่าหรือไม่ ได้มีนักนิติศาสตร์ท่านหนึ่งได้ให้ความเห็นไว้ดังต่อไปนี้²⁰

"ในการที่จะพิจารณาว่าสัญญานั้นมีลักษณะเป็นสัญญาในทางการค้า ยิ่งไปกว่าคุณสมบัติ หรือความสัมพันธ์ส่วนตัวในระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าหรือไม่ ควรพิจารณาหลาย ๆ สิ่งประกอบกัน เป็นต้นว่า

²⁰ วีระ ทรัพย์ไพศาล, "เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย" หน้า 27

1. สัญญานั้นมีเงินกินเปล่า และ ระยะเวลาเช่านานหรือไม่
2. ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่า หรือให้เช่าช่วงได้หรือไม่
3. มีผู้ค้ำประกันการชำระค่าเช่า หรือ มีประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าเพียงใดหรือไม่
4. สภาพของทรัพย์สินที่เช่าเป็นเช่นไร เช่น เช่าที่ดินเพื่อทำเป็นท่าจอดเรือ หรือเพื่อปลูกตึกแถวให้เช่า คุณจะไม่มีลักษณะที่ต้องการคุณสมบัติส่วนตัวของผู้เช่า แต่ประการใดเลย . แต่ถ้าเป็นการเช่ารถเก๋งส่วนตัวเพื่อไปใช้ในกิจการส่วนตัว เป็นเรื่องให้ผู้เช่าจะต้อง เฝงเล็งถึงคุณสมบัติส่วนตัวของผู้เช่าอยู่ไม่น้อยทีเดียว"

ซึ่งในประเด็นนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่าการพิจารณาว่า สัญญาเช่าทรัพย์สินได้เป็นสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ หรือไม่จะต้องพิจารณาตัวสัญญาเช่าทั้งฉบับ และจะต้องพิจารณาถึงเจตนาหรือความประสงค์ของคู่สัญญาที่แท้จริง ยิ่งกว่าตัวอักษรตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 132 และ 368 ที่กล่าวถึงข้างต้น ส่วนข้อสัญญาที่อาจจะทำให้พิจารณาว่าเป็นสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ ก็ได้แก่ข้อสัญญาที่แสดงว่าผู้ให้เช่ามิได้ยึดถือคุณสมบัติเฉพาะตัวของผู้เช่ามากไปกว่าความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือ ข้อสัญญาที่อนุญาตให้มีการโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงได้โดยเสรี ซึ่งอาจยกตัวอย่าง ข้อสัญญาที่ทำให้เป็นสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ได้ โดยจะต้องพิจารณาประกอบกัน ดังนี้

- ก. สัญญาเช่านั้นมีการเรียกเงินกินเปล่า และระยะเวลาการเช่ายาวนานและมีการจดทะเบียนการเช่าตามที่กฎหมายบัญญัติไว้
- ข. สัญญาเช่านั้นมีข้อสัญญาอนุญาตให้ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงได้โดยเสรี
- ง. สัญญาเช่านั้นมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่เช่า
- จ. สัญญาเช่านั้นมีข้อสัญญาระบุไว้ว่า เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่ายังคงไม่ระงับสิ้นลง
- ฉ. พิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สินที่เช่า
- ช. พิจารณาถึงเจตนาของคู่สัญญาในการเช่าทำสัญญาว่าต้องการทำสัญญาเช่ากัน ในลักษณะเชิงพาณิชย์หรือไม่

หากพิจารณาจากข้อสัญญาต่าง ๆ ประกอบกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่า และเจตนาของคู่สัญญาในการเช่าทำสัญญาเช่าแล้วได้ผลรวมว่าผู้ให้เช่ามิได้คำนึงถึงคุณสมบัติ

ของผู้เช่าเป็นสารสำคัญเท่ากับว่าตนเองจะได้รับค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนั้น ๆ แล้วก็อาจถือได้ว่าเป็นสัญญาเช่าในทางพาณิชย์

ค. ผลของสัญญาเช่าในทางพาณิชย์

1) เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ

ตามหลักกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าจะระงับสิ้นลงดังที่เคยกล่าวถึงแล้ว เนื่องจากศาลฎีกาเห็นว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อกรณีสัญญาเช่าในทางพาณิชย์มิได้ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสารสำคัญหรือไม่ถือว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวแล้ว เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าย่อมน่าจะระงับสิ้นลง ดังนั้นเมื่อเกิดกรณีผู้เช่าตายขึ้นภายในกำหนดระยะเวลาการเช่า จะต้องพิจารณาถึงว่า สิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนั้นเป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือไม่ มิใช่พิจารณาแต่เพียงปัญหาที่ว่า เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาหรือไม่²²

เมื่อพิจารณาว่า สิทธิการเช่าในสัญญาเช่าในทางพาณิชย์เป็นสิทธิในทางทรัพย์สินเงินทอง (intuitu pecuniae) มิใช่สิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าก็ยังไม่ระงับสิ้นลง หากแต่ตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่าต่อไป เนื่องจากในกรณีนี้สิทธิการเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัวนี้ การนำบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 648 มาปรับแก้กรณีในฐานะบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตาม มาตรา 4 ย่อมจะไม่ได้ หรือจะให้สัญญาเช่าระงับไปเพราะหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่า สัญญาเฉพาะตัวย่อมตายตามตัวก็ไม่ได้อีกเช่นกัน เนื่องจากมิใช่เป็นสัญญาเฉพาะตัวเสียแล้วกรณีจึงต้องบังคับตามหลักทั่วไปของนิติกรรมสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ต่อกันในทางทรัพย์สิน คือ สิทธิหน้าที่ตามสัญญาจะทอดมรดกไปยังทายาท

2) เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอาจนำยึด อายัดสิทธิการเช่าได้

ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 285(4)

ได้กำหนดให้ทรัพย์สินที่โอนไม่ได้ตามกฎหมายนั้นเป็นทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี ซึ่งสิทธิการเช่านั้น โดยหลักแล้วย่อมจะถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่โอนไม่ได้ตามกฎหมาย เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 ได้บัญญัติห้ามโอนไว้ จึงเป็นทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี

²² เรื่องเดียวกัน, หน้า 27-28.

แต่สำหรับในกรณีที่มีการอนุญาตให้ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิ การเช่า หรือให้เช่าช่วงได้ ซึ่งได้มีการระบุไว้ชัดเจนในสัญญาเช่าทรัพย์สินเช่นนั้นแล้ว สิทธิ การเช่าก็จะสามารถโอนกันได้ตามกฎหมาย จึงถือไม่ได้ว่าไม่อยู่ในความรับผิดชอบของการบังคับคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 285 (4)

ดังนั้น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา จึงสามารถที่จะนำเจ้าพนักงาน บังคับคดีให้ยึดอายัด สิทธิการเช่าทรัพย์สินในกรณีเช่นนี้ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 218๑/2522)

ผลประการอื่นของสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ ก็มีเช่นเดียวกับ สัญญาเช่าทรัพย์สินธรรมดา เนื่องจากสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ก็คือสัญญาเช่าทรัพย์สินตามกฎหมายบทบัญญัติ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ประกอบกับข้อตกลงพิเศษบางประการ เท่านั้น ผลของสัญญาเช่าชนิดนี้นอกจากที่กล่าวข้างต้นตลอดจนกฎหมายที่นำมาใช้กับสัญญาเช่า ชนิดนี้ ก็เป็นเช่นเดียวกับกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สิน คือ

1. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน
2. บทบัญญัติทั่วไป ว่าด้วยนิติกรรมสัญญาและหนี้ ตามที่บัญญัติ ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพที่ 1 และบรรพที่ 2 เท่าที่ไม่ขัดกับสภาพและ ลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย