

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่า



นายธิตี คุ่มรักษ

ศูนย์วิทยทรัพยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2534

ISBN 974-579-220-9

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

017270 117393807

LEGAL PROBLEMS CONCERNING THE RIGHT OF HIRE OF PROPERTY



Mr Thiti Koomrak

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

1991

ISBN 974-579-220-9

อติ คุ่มรักษ์ : ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่า (LEGAL PROBLEMS CONCERNING THE RIGHT OF HIRE OF PROPERTY) อ.ที่ปรึกษา : รศ.สำเรียง เมฆเกรียงไกร, 137 หน้า. ISBN 974-579-220-9

ในปัจจุบันสิทธิการเช่าถือเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ตามคำวินิจฉัยของศาลฎีกาเห็นว่า สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวเพราะถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ ดังนั้น ผู้เช่าตายสัญญาเช่าจะระงับ แต่ผู้วิจัยมีความเห็นว่า สิทธิการเช่าจะเป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือไม่ ขึ้นอยู่กับเจตนาของผู้สัญญาในการตกลงกัน ถ้าผู้สัญญาเช่าทรัพย์สินมีเจตนาที่ไม่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญแล้ว สิทธิการเช่าในกรณีเช่นนี้ น่าจะมีใช้สิทธิเฉพาะตัว ซึ่งจะมีผลทำให้สัญญาเช่าไม่ระงับสิ้นลงเมื่อผู้เช่าตาย และเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาสามารถนำยึดสิทธิการเช่าได้ สัญญาเช่าทรัพย์สินชนิดนี้อาจเรียกชื่อได้ตามเจตนาของผู้สัญญาว่า สัญญาเช่าในทางพาณิชย์

ผู้วิจัยเห็นว่า บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น ไม่อาจให้ความคุ้มครองผู้เช่าตามสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ได้เพียงพอ เนื่องจากหลักการที่ศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ในเรื่องผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับนั้น ได้รับการยึดถือเสมือนเป็นหลักกฎหมายตามกฎหมายไทย ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเสนอให้มีการตกลงกันระหว่างคู่สัญญาโดยระบุข้อสัญญาในทำนองว่า "ถ้าผู้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ ให้สิทธิการเช่าตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่าได้" ซึ่งเป็นข้อตกลงที่มีผลตามกฎหมายและใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญา

ศูนย์วิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาควิชา
สาขาวิชา
ปีการศึกษา

ลายมือชื่อนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา

THITI KOOMRAK : LEGAL PROBLEMS CONCERNING THE RIGHT OF HIRE OF
PROPERTY. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. SAMRIENG MEKKRIENGKRAI, 137 PP.
ISBN 974-579-220-9

Presently, the right of hire of property is considered as a property. In accordance with the precedence of Supreme Court Decisions, the right of hire of property has been considered as "intuitu personae" because the lessee's qualification is considered essential, therefore, the lessor is dead, the agreement is consequently extinguish. But the researcher opiones that the right of hire of property will be "intuitu personae" upon the agreed intention of the parties. If the parties consider the lessee's qualification not essential, the right of hire of property will not be "intuitu personae" and consequently the lease agreement will not be extinguished when the lessee is dead, besides the said right can be seized by the lessee's judgement creditor. This agreement may be called "Commercial lease agreement"

The researcher is of opinion that the provisions of Civil and Commercial Code may not have enough protection for the lessee in the commercial lease agreement because the said principle from the Supreme Court Decisions mentioned above has been recognized and held like a legal principle under the Thai law . Therefore, the researcher proposes to have an agreed clause in the commercial lease agreement saying that "If the lessee is dead, the agreement shall not be extinguished and his right hereunder shall be transimitted to his hires or successors". This agreed cluase is legally in force and binding upon the parties.

ภาควิชา
สาขาวิชา
ปีการศึกษา

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาช่วย



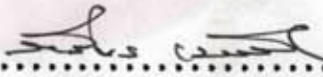
หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่า
โดย นายธิตติ คุ้มรักษ์
ภาควิชา นิติศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ สำเรียง เมฆเกรียงไกร

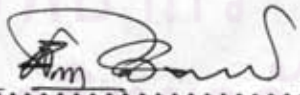
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

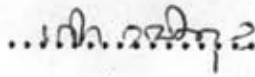

.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรภักย์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ ไขวี่ไฉน)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ สำเรียง เมฆเกรียงไกร)


.....กรรมการ
(ศาสตราจารย์ คึกคัก สอนองชาติ)


.....กรรมการ
(อาจารย์เกริก วัฒนกุล)



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาอย่างสูงของท่านรองศาสตราจารย์
สำ เรียง เมฆเกรียงไกร ที่ได้กรุณาไว้เป็นอาจารย์ที่ปรึกษาและได้กรุณาใช้เวลาอันมีค่า
ของท่านในการให้คำแนะนำ ชี้แนะ ให้ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ตลอดจนได้ตรวจสอบแก้ไขความ
บกพร่อง เพื่อให้วิทยานิพนธ์สมบูรณ์ขึ้น ผู้เขียนจึงขอกราบขอบพระคุณไว้ ณ ที่นี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านศาสตราจารย์ ศักดิ์ สอนงชาติ ท่านอาจารย์ เกริก
วณิกกุล ท่านรองศาสตราจารย์ ประสิทธิ์ ไชววิไลกุล ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำและชี้แนะ
ประเด็นทางกฎหมายที่น่าสนใจให้ผู้เขียนศึกษาค้นคว้า ให้คำแนะนำในการเขียนวิทยานิพนธ์
และที่ได้ให้ความกรุณาเป็นกรรมการตรวจสอบวิทยานิพนธ์ของผู้เขียน

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชาณุวิทย์ ยอคมณี
ท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ จุฑา กุลบุศย์ ท่านรองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์
ท่านอาจารย์จรัญ ภักดีธนากุล และท่านอาจารย์ สมชาย พงษธา ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำ
และให้ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ในการเขียนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ผู้เขียนขอขอบพระคุณสำนักกฎหมายอมร อนุรักษกร ที่ได้ให้ประสบการณ์ในการ
ปฏิบัติงานแก่ผู้เขียน

ท้ายนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ คุณป้า ที่ได้กรุณาให้กำลังใจแก่
ผู้เขียนเสมอมา

หากมีข้อบกพร่องประการใดในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

ธิตี คุ่มรักษ์



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
บทที่	
บทนำ.....	1
ข้อความทั่วไป.....	1
สมมุติฐาน.....	3
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	3
ขอบเขตของการวิจัย.....	3
วิธีดำเนินการวิจัย.....	4
ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย.....	4
1 บททั่วไป.....	5
1.1 ประวัติและความเป็นมาของการเข้าทวิพย์.....	5
1.1.1 ตามกฎหมายต่างประเทศ.....	5
ก. กฎหมายโรมัน.....	5
ข. กฎหมายระบบประมวลกฎหมาย.....	7
ค. กฎหมายคอมมอนลอว์.....	8
1.1.2 ตามกฎหมายไทย.....	11
ก. ในสมัยสุโขทัย.....	11

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ข. ในสมัยกรุงศรีอยุธยา.....	12
1. ความหมายของการเช่าทรัพย์สินในสมัยกรุงศรีอยุธยา	14
2. ลักษณะของการเช่าทรัพย์สินตามกฎหมายสมัย กรุงศรีอยุธยา.....	15
ค. เมื่อใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	17
1.2 ความหมายของการเช่าทรัพย์สิน.....	18
1.2.1 ตามกฎหมายต่างประเทศ.....	18
ก. กฎหมายโรมัน.....	18
ข. ประเทศเยอรมัน.....	19
ค. ประเทศฝรั่งเศส.....	20
ง. กฎหมายคอมมอนลอว์.....	21
1.2.2 ตามกฎหมายไทย.....	22
1.3 ลักษณะของสิทธิการเช่า.....	24
1.3.1 ตามกฎหมายต่างประเทศ.....	24
ก. กฎหมายโรมัน.....	24
ข. กฎหมายสหรัฐอเมริกา.....	25
ค. กฎหมายเยอรมัน.....	26
1.3.2 ตามกฎหมายไทย.....	27
1.4 เปรียบเทียบสัญญาเช่ากับสัญญาอื่น ๆ ที่ใกล้เคียง.....	28
1.4.1 สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา.....	28
ก. สิ่งที่แตกต่างกัน.....	28
ข. สิ่งที่คล้ายคลึงกัน.....	29
1.4.2 สัญญาซื้อขาย.....	29
ก. สิ่งที่แตกต่างกัน.....	29
ข. สิ่งที่คล้ายคลึงกัน.....	30

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
1.4.3 สัญญาเช่าซื้อ.....	30
ก. สิ่งที่แตกต่างกัน.....	30
ข. สิ่งที่คล้ายคลึงกัน.....	31
1.4.4 สัญญาเช่า.....	32
ก. สิ่งที่แตกต่างกัน.....	32
ข. สิ่งที่คล้ายคลึงกัน.....	32
2 หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน.....	34
1. คู่สัญญาเช่าทรัพย์สิน.....	34
1.1 ผู้ให้เช่า.....	34
1.2 ผู้เช่า.....	36
2. ทรัพย์สินที่อาจให้เช่าได้.....	36
2.1 โภคยทรัพย์สิน.....	38
2.2 ทรัพย์สินนอกพาณิชย์.....	39
ก. ทรัพย์สินที่ไม่สามารถถือเอาได้.....	39
ข. ทรัพย์สินที่ไม่สามารถโอนกันได้โดยชอบด้วยกฎหมาย.....	39
3. หลักฐานการเช่า.....	43
3.1 การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี.....	43
3.2 การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่า หรือผู้ให้เช่า.....	44
4. หลักทั่วไปเกี่ยวกับหนี้ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน.....	44
4.1 วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน.....	45
4.2 วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน.....	46
4.3 ทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน.....	47

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
3	สิทธิการเช่า : สิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สินหรือไม่.....	48
	3.1 ความหมายของสิทธิ.....	48
	3.2 ความหมายของสิทธิการเช่า.....	49
	3.3 สิทธิการเช่าต่างกับทรัพย์สินที่เช่า.....	50
	3.4 สิทธิการเช่าต่างกับเอกสารหลักฐานแห่งสิทธิ.....	51
	3.5 สิทธิการเช่ามิใช่สิทธิที่มีตราสารแห่งสิทธิ.....	51
	3.6 ความหมายของทรัพย์สินและทรัพย์สิน.....	54
	ก. ตามกฎหมายต่างประเทศ.....	54
	ข. ตามกฎหมายไทย.....	56
	3.7 สิทธิการเช่าจัดอยู่ในประเภทสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์.....	60
	ก. สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์.....	60
	ข. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์.....	62
4	สิทธิการเช่า : สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผูเช่าหรือไม่.....	66
	4.1 หลักทั่วไปของสัญญา.....	66
	4.2 สิทธิเฉพาะตัวคืออะไร.....	67
	4.3 สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือไม่.....	69
	4.4 ที่มาของหลักเรื่อง "ผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ".....	80
	4.5 ข้อจำกัดของหลักการเรื่อง "ผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ".....	85
	แนวคำพิพากษาศาลฎีกา.....	85
	1. สัญญาเช่าซื้อ.....	86
	2. สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา.....	86
	4.6 กรณีสิทธิการเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัว.....	88

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
	4.7 สัญญาเช่าในทางพาณิชย์.....	93
	ก. สัญญาเช่าในทางพาณิชย์คืออะไร.....	93
	ข. จุดแบ่งแยกของสัญญาเช่าในทางพาณิชย์กับสัญญาเช่าธรรมดา	95
	ค. ผลของสัญญาเช่าในทางพาณิชย์.....	97
	1. เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ.....	97
	2. เจ้าหนี้ตามคำนิพากษาอาจนำยึดสิทธิการเช่าได้..	97
5	ปัญหาการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่า.....	99
	5.1 ปัญหาการบังคับคดีกระทบกระเทือนสิทธิการเช่า.....	99
	ก. ผู้ทรงสิทธิการเช่าอาจร้องขอตทรัพย์ได้หรือไม่.....	99
	1. ผู้ทรงสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์.....	100
	2. ผู้ทรงสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์.....	103
	5.2 ปัญหาการบังคับคดีเอากับสิทธิการเช่า.....	106
	ก. การยึดอายัดสิทธิการเช่า.....	107
	ข. การฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่า.....	112
	1. การฟ้องขอให้โอนสิทธิการเช่าเป็นคดีมีทุนทรัพย์หรือไม่	112
	2. กรณีการโอนสิทธิเรียกร้อง ตามสัญญาเช่าซึ่งต้องจดทะเบียนนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนตัวผู้ทรงสิทธิการเช่า จะต้องนำไปจดทะเบียนอีกครั้งหนึ่งหรือไม่.....	115
	ค. การฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนสิทธิการเช่า.....	116
	1. จะถือว่าผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้ที่ได้ลากออกจากการรับโอนสิทธิการเช่าหรือไม่.....	117
	2. นิติกรรมการโอนสิทธิการเช่ามิได้มีวัตถุประสงค์เป็นสิทธิในทางทรัพย์สินจึงต้องห้ามเพิกถอนตาม มาตรา 237 วรรค 2 หรือไม่.....	118

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ง. การใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ที่มีสิทธิการเช่า.....	120
จ. การใช้สิทธิในการรับช่วงสิทธิของผู้ทรงสิทธิการเช่า.....	123
6 บทสรุปและเสนอแนะ.....	126
บทสรุป.....	126
บทเสนอแนะ.....	129
บรรณานุกรม	132
ประวัติผู้เขียน.....	137



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย