

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

โดยที่สภาพเศรษฐกิจและจำนวนประชากรในประเทศมีการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น อันเป็นผลให้ความต้องการในการมีที่อยู่อาศัย อาคารที่ตั้งสำนักงาน และสถานที่ประกอบธุรกิจเพิ่มมากขึ้นตามมา แต่เนื่องจากสิ่งเหล่านั้นมีการขยายตัวช้า จึงทำให้เกิดความขาดแคลนซึ่งส่งผลให้มีราคาสูงเป็นอุปสรรคต่อการที่จะเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งเหล่านั้น หากผู้ใดต้องการที่จะมีกรรมสิทธิ์ก็ต้องใช้เงินเป็นจำนวนมาก เพื่อที่จะได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และการประกอบธุรกิจได้อย่างถาวร แต่ในสภาวะของเศรษฐกิจในปัจจุบันที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการครองชีพ และการประกอบธุรกิจเนื่องจากมีการขาดแคลนรายได้ มีรายได้ไม่เพียงพอ ดังนั้น จึงทำให้เจตนาในการที่จะเข้าเป็นเจ้าของในทรัพย์สินโดยการถือครองกรรมสิทธิ์นั้นได้เปลี่ยนไปโดยจัดหาวิธีเพื่อให้ได้ใช้ประโยชน์ จากทรัพย์สินเหล่านั้นแม้จะไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็ตาม วิธีการดังกล่าวก็คือ “การเช่าทรัพย์สิน” ดังจะเห็นได้จากตัวอย่างต่อไปนี้ คือ ธนาคารนครหลวงไทย และธนาคารกรุงไทย ได้เปลี่ยนแนวนโยบายโดยใช้วิธีการเช่า แทนการลงทุนก่อสร้างสำนักงานใหญ่ เพราะต้องการบริหารเงินให้มีประสิทธิภาพสูงสุด โดยมองว่าการนำเงินจำนวนมากไปลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเป็นแนวความคิดที่ผิดพลาด ในการบริหารเงิน แม้จะมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการลงทุน แต่ก็ต้องประสบกับปัญหาเงินจมจากการลงทุน และต้องแบกภาระต้นทุนที่ค่อนข้างสูง¹ ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจต่าง ๆ นิยมที่จะเช่าที่ดินหรืออาคาร เพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งสำนักงาน และประกอบธุรกิจมากกว่า ซึ่งหลักการนี้แม้แต่ในต่างประเทศก็ยังถือเป็นแนวนโยบาย โดยจะเห็นได้จากการที่ธนาคารในต่างประเทศไม่นิยมที่จะลงทุน ก่อสร้างสำนักงานใหญ่ แต่จะเปลี่ยนเป็นการเช่าระยะยาวแทนโดยให้เหตุผลว่าเงินจม² ดังนั้น การเช่าจึงเป็นหนทางหนึ่งที่

¹ “แบงก์ชญา-กรุงไทย หวั่นชำระอัยไปโพธิ์” เช่าที่ตั้งสำนักงานใหญ่, ”
ประชาชาติธุรกิจ (วันพฤหัสบดีที่ 20 - วันอาทิตย์ที่ 23 กุมภาพันธ์ 2540) : 14.

² เรื่องเดียวกัน.

สามารถใช้แก้ไขความเดือดร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัยและที่ประกอบธุรกิจในสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันได้อีกวิธีหนึ่ง

สำหรับประเทศไทยได้มองเห็นว่าจะนำเอาการเช่าทรัพย์สินมาเป็นการแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจของไทยได้ ดังจะเห็นได้จากการเสนอร่างพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีมาตรการเอื้อประโยชน์ในระยะยาว ทั้งนี้ก็เพื่อความหวังที่จะช่วยแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจของประเทศได้ในขณะนี้ ดังนั้นเมื่อมีการให้ความสนใจในเรื่องของการเช่าทรัพย์สินมากขึ้นปัญหาที่ตามมาก็คือ ปัญหาในทางกฎหมาย โดยเฉพาะกรณีในตัวทรัพย์สินเดียวกันมีการให้เช่าต่อกันไปเป็นทอดๆ ได้ หรือที่เรียกว่า “เช่าช่วง” ซึ่งทำให้มีบุคคลที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่ามากขึ้นและมีความซับซ้อนมากขึ้น แม้บทบัญญัติของกฎหมายจะให้ความคุ้มครองเรื่องการเช่าไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะที่ 4 แล้วก็ตาม แต่ในบางครั้งความซับซ้อนของการเช่าทำสัญญา เช่น ในกรณีการเช่าช่วง ก็อาจก่อให้เกิดมีปัญหาในทางกฎหมายขึ้นมาได้ ด้วยเหตุนี้จึงเห็นว่าปัญหาทางกฎหมายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการเช่าช่วงเป็นเรื่องที่นำให้ความสนใจอย่างมากเรื่องหนึ่ง ทั้งนี้เพื่อจะให้บุคคลที่เกี่ยวข้องในการเช่าทรัพย์สินและเช่าช่วง ได้รับประโยชน์และความคุ้มครอง โดยผลของกฎหมายเสมอภาคและทั่วถึงกันซึ่งจะได้ทำการศึกษาและวิจัยโดยละเอียดต่อไป เนื่องจากในขณะทำการวิจัยนี้ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวยังไม่ประกาศใช้เป็นกฎหมาย ดังนั้น จึงเป็นการวิจัยตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นสำคัญ

1.2 สมมุติฐานการวิจัย

บทบัญญัติของกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดความรับผิดชอบและความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วงยังไม่ชัดเจน

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วงว่า ความสัมพันธ์เกิดขึ้นเมื่อใด และเมื่อมีความสัมพันธ์ต่อกันแล้วก็ย่อมต้องมีความรับผิดชอบต่อกันอย่างไรบ้าง นอกจากนี้ยังให้ทราบถึงหลักเกณฑ์ในเรื่องเช่าช่วงของกฎหมายต่างประเทศที่มีความเหมือน หรือแตกต่างกันอย่างไร รวมทั้งปัญหากฎหมายต่างๆ ที่เกิดจาก

การเข้าช่วง และแนวทางในการแก้ไข

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยนี้มีขอบเขตของการวิจัยในเรื่องปัญหาในทางกฎหมายที่เกิดขึ้นในเรื่องของความยินยอมของผู้ให้เช่า ความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วง การนำสิทธิเช่าช่วงมาเป็นหลักประกันหนี้ การดำเนินคดี การบังคับคดี ทั้งนี้โดยจะวิจัยเฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาวิจัยเอกสาร (Documentary Research) ซึ่งได้ข้อมูลมาจากตำรากฎหมาย บทบัญญัติของกฎหมาย แนวความคิดของนักนิติศาสตร์ และคำพิพากษาของศาล ทั้งในและต่างประเทศในประเด็นและแง่มุมที่เป็นปัญหา พร้อมทั้งข้อเสนอแนะและหลักเกณฑ์ที่จะใช้ปรับปรุงบทบัญญัติของกฎหมาย ว่าด้วยการเช่าช่วงเพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับสภาพในปัจจุบัน

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ได้ทราบถึงหลักเกณฑ์ที่ก่อให้เกิดความผูกพันของสัญญาเช่าช่วง และความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วง
2. ได้ทราบความแตกต่างของหลักเกณฑ์สัญญาเช่าช่วงกับหลักทั่วไปของสัญญา
3. ได้ทราบความเหมือนและความแตกต่างระหว่างการเช่าช่วงกับการโอนสิทธิการเช่าและการเช่าซื้อรวมทั้งข้อดีข้อเสีย
4. ได้ทราบประวัติของกฎหมายเช่าช่วง และได้เปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศไทยกับต่างประเทศเพื่อดูความเหมือนและความแตกต่าง
5. ได้ทราบจุดบกพร่องของกฎหมาย เพื่อจะได้เป็นแนวทางในการแก้ไขต่อไป