

# ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการเช่าช่วง

นางสาว นภาพร พิทักษ์ผล



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานิติศาสตร์ ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2541

ISBN 974-331-005-3

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

LEGAL PROBLEMS CONCERNING SUBLEASE

Miss Napaporn Pitugpol

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Law

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

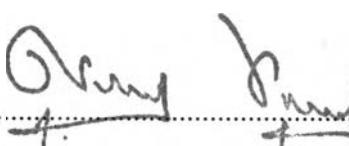
Academic Year 1998

ISBN 974-331-005-3

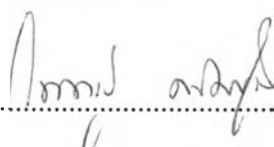
หัวข้อวิทยานิพนธ์    ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการเช่าช่วง  
โดย                            นางสาว นภาพร พิทักษ์ผล  
ภาควิชา                      นิติศาสตร์  
อาจารย์ที่ปรึกษา        รองศาสตราจารย์ สำเรียง เมฆเกรียงไกร

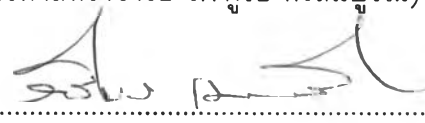
---

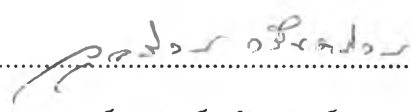
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

  
..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ สุภาวัฒน์ ชุตินวงศ์)

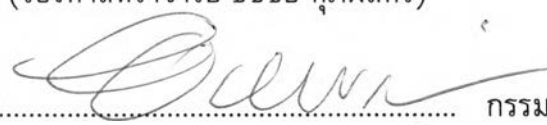
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์)

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์ สำเรียง เมฆเกรียงไกร)

  
..... กรรมการ  
(อาจารย์ จุลสิงห์ วสันตสิงห์)

  
..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ชัชชัย สุขผลศิริ)

  
..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อรพรรณ พันสีพัฒนา)

นภาพร พิทักษ์ผล : ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการเช่าช่วง (LEGAL PROBLEMS CONCERNING SUBLEASE) อ.ที่ปรึกษา : รศ. สำเรียง เมฆเกรียงไกร , 98 หน้า. ISBN 974-331-005-3.

การเช่าช่วงถือเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่เป็นบุคคลสิทธิ์ เกิดขึ้นจากการก่อนนิติสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่าช่วง(ผู้เช่า) กับ ผู้เช่าช่วง สามารถนำไปให้ผู้เช่าช่วงได้หลายทอดและเป็นการเช่าช่วงโดยชอบเมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เป็นสัญญาซึ่งกฎหมายบัญญัติให้ผู้เช่าช่วงโดยชอบต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมทั้งที่มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ต่อกัน จากการวิจัยพบว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้กำหนดขอบเขตของความรับผิดชอบระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วงไว้ อีกทั้งไม่ได้กำหนดแบบและวิธีการให้ความยินยอมไว้ จึงต้องนำหลักกฎหมายทั่วไปในเรื่องความยินยอม (Volenti non fit injuria) มาใช้ในเรื่องเช่าช่วงด้วย ซึ่งได้กำหนดว่าความยินยอมสามารถกระทำได้โดยวาจาและลายลักษณ์อักษร และสามารถให้ก่อน ขณะ และหลังทำสัญญาเช่าช่วงก็ได้ อันมีผลให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าช่วง ซึ่งผู้เช่าช่วงสามารถจำกัดความรับผิดชอบของตนต่อผู้ให้เช่าได้ นอกจากนี้ยังพบว่าสิทธิการเช่าช่วงสามารถนำไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้อีกด้วย

ผู้วิจัยเห็นว่า ปัญหากฎหมายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับความยินยอมและความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงที่ต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่านี้ เป็นเพราะบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้บัญญัติความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วง รวมทั้งขอบเขตของความยินยอมและความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงไว้ชัดเจน จึงทำให้เกิดปัญหาในทางกฎหมายขึ้น อีกทั้งในปัจจุบันแนวความคิดในการทำสัญญาเช่าได้เปลี่ยนแปลงไปตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม อันทำให้สัญญาเช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงตามไปด้วยโดยมุ่งเน้นหาประโยชน์ในทางทรัพย์สินและการค้า ดังนั้น บทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงมีลักษณะที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ จึงเห็นควรแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการเช่าช่วงโดยบัญญัติความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วงให้ชัดเจน รวมทั้งควรบัญญัติกฎหมายเพื่อให้สภาพของสัญญาเช่าช่วงมีความสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน อันจะเป็นหนทางหนึ่งที่ช่วยแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจของประเทศได้

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

ลายมือชื่อนิติต .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

## C870335 : MAJOR LAW  
KEY WORD: LEGAL PROBLEMS / SUBLEASE

NAPAPORN PITUGPOL : LEGAL PROBLEMS CONCERNING SUBLEASE. THESIS ADVISOR :  
ASSO. PROF. SAMRIENG MEKKRIENGRKRAI 98 pp. ISBN 974-331-005-3

Sub-lease is a kind of lease being a personal right. It occurs from the legal relationship between the sub-lessor (the lessee) and the sub-lessee who can in turn sub-lease to another persons. It must, however, be consented by the lessor. The law provides that the lawful sub-lessee is directly responsible to the lessor according to the terms of the lease, even though they do not have any legal relationship. From the research, it is found that the Civil and Commercial Code does not provide for the scope of liability between the lessor and the sub-lessee, nor the form and method of giving the consent; therefore, the general principle of law on the matter of consent (*Volenti non fit injuria*) also applies to the case of sub-lease. The principle provides that such consent may be given, orally or in writing, prior to, at the time of, or after, the execution of the sub-lease agreement. This will cause the sub-lessee to be directly responsible to the lessor according to the sub-lease agreement in which the sub-lessee may restrict the scope of his liabilities to the lessor. Furthermore, the right of sub-lease may be placed as security for any debt.

The researcher is of the opinion that the legal problems regarding the consent and the sub-lessee's direct liabilities to the lessor occur because the Civil and Commercial Code does not have any explicit provisions dealing with the relationship between the lessor and the sub-lessee, and the scope of consent and the sub-lessee's liabilities. Moreover, at the present time, the concept of the lease agreement has been changed over time according to the conditions of the economy and society; therefore, the sub-lease agreement has to be changed to accommodate and provide more benefits in terms of property right and trade. Hence, the provisions of the Civil and Commercial Code are not of the nature that does not adequately accommodate the development of the economy. The provisions of Code regarding sub-lease should be modified by providing for clear legal relationship between the lessor and the sub-lessee, and should render the nature of the lease agreement and the sub-lease agreement more receptive to the changed conditions of the economy and the society. This will be another way to solve the economic problems of the country.

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

ลายมือชื่อนิติต.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความกรุณาอย่างยิ่งของท่าน รองศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆ ในการศึกษาค้นคว้าแนวทางในการทำวิทยานิพนธ์มาด้วยดีตลอด รวมทั้ง แนะนำ แนวทางในการแก้ไข และปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ท่านอาจารย์เป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านรองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ ที่ได้กรุณา รับเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และกราบขอบพระคุณท่านรองศาสตราจารย์รัชชัย ศุภผลศิริ ท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์อรพรรณ พันสีพัฒนา และท่านอาจารย์จุลสิงห์ วสันตสิงห์ ที่กรุณามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และให้ความอนุเคราะห์ด้านความรู้ ข้อมูล รวมทั้ง ให้คำแนะนำแนวทางในการแก้ไขและปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ท้ายนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ที่ได้กรุณาให้กำลังใจแก่ผู้ เขียนเสมอมา

หากมีข้อบกพร่องประการใดในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียง

ผู้เดียว

นภาพร พิทักษ์ผล

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญ .....	ช
บทที่	
1 บทนำ .....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 สมมติฐานของการวิจัย .....	2
1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....	2
1.4 ขอบเขตของการวิจัย .....	3
1.5 วิธีการวิจัย .....	3
1.6 ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย .....	3
2 บททั่วไป .....	4
2.1 ประวัติและความเป็นมาของการเช่าช่วง .....	4
ก. กฎหมายต่างประเทศ .....	4
ข. กฎหมายไทย .....	9
2.2 ความหมายของการเช่าช่วง .....	13
2.3 บ่อเกิดของสัญญาเช่า .....	15
2.4 ลักษณะของสัญญาเช่าช่วง .....	19
2.5 สัญญาเช่าในทางพาณิชย์ .....	36

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
2.6 เปรียบเทียบสัญญาเช่าช่วงกับสัญญาอื่น .....	38
2.6.1 การโอนสิทธิการเช่า .....	38
2.6.2 การเช่าซื้อ .....	40
3 หลักเกณฑ์และขอบเขตของสัญญาเช่าช่วง .....	41
3.1 วัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าช่วง .....	41
3.2 หลักฐานการเช่าช่วง .....	41
3.3 ระยะเวลา และเงื่อนไขในการเช่าช่วง .....	45
3.4 ความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วง .....	45
3.5 บุริมสิทธิของผู้ให้เช่า .....	52
3.6 ความระงับแห่งสัญญาเช่าช่วง .....	53
4 เปรียบเทียบกฎหมายเช่าช่วงของต่างประเทศ .....	62
4.1 กฎหมายของประเทศญี่ปุ่น .....	62
4.2 กฎหมายของประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน .....	64
4.3 กฎหมายของประเทศอังกฤษ .....	66
4.4 กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา .....	67
5 วิเคราะห์ปัญหา .....	70
5.1 ปัญหาขอบเขตความยินยอมของผู้ให้เช่าในการให้เช่าช่วง .....	70
ก. ความยินยอมของผู้ให้เช่าที่ไม่ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญา จะมีผลผูกพันผู้เช่าช่วงหรือไม่ อย่างไร .....	70
ข. ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมแก่ผู้เช่าช่วงมากกว่าผู้เช่าเดิมได้หรือไม่ .....	72



สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ค. กรณีที่มีการเช่าช่วงหลายทอดจำเป็นหรือไม่ที่ต้องบอกกล่าวแก่ ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินให้ทราบทุกครั้ง .....	72
ง. กรณีที่ผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมให้เช่าช่วงได้ในภายหลัง จะมีผล ทำให้การเช่าช่วงที่มีอยู่ก่อนการให้ความยินยอมเป็นการเช่าช่วง โดยชอบหรือไม่ .....	73
จ. ในกรณีที่ยังไม่มีการให้เช่าช่วงผู้ให้เช่าจะถอนความยินยอม ได้หรือไม่ .....	75
5.2 ปัญหาความยินยอมของผู้ให้เช่ามีขึ้นเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้ให้เช่า นั้นจะรวมถึงความรับผิดของผู้ให้เช่าด้วยหรือไม่ .....	76
5.3 ปัญหาบทบัญญัติเรื่องความยินยอมของผู้ให้เช่าต่อการเช่าช่วงยังควรมีอยู่ หรือไม่ .....	77
5.4 ปัญหาความรับผิดของผู้เช่าช่วงที่มีต่อผู้ให้เช่า .....	78
ก. กรณีที่ตามมาตรา 545 ที่ให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าเดิม โดยตรงเช่นนี้ ผู้เช่าช่วงจะตกลงกับผู้ให้เช่าเพื่อจำกัด ความรับผิดได้หรือไม่ .....	78
ข. กรณีที่ความรับผิดของผู้เช่าช่วงมีมากกว่าความรับผิดใน สัญญาเช่าเดิม ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าตาม สัญญาเช่าช่วงหรือไม่ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอม ในการเช่าช่วงมากกว่าการเช่าเดิม .....	79
5.5 ปัญหาการนำสิทธิการเช่าช่วงเป็นหลักประกันหนี้ .....	81
ก. สิทธิการเช่าช่วงจะนำมาเป็นหลักทรัพย์ประกันหนี้ ได้หรือไม่ .....	81

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ข. ค่าเช่าที่เกิดจากการเช่าช่วงจะนำมาเป็นหลักประกันหนี้ ได้หรือไม่ .....	84
ค. กรณีทรัพย์สินที่ให้เช่าติดจำนองผู้ให้เช่าสามารถยินยอม ให้นำเอาทรัพย์สินนั้นไปให้เช่าช่วงได้หรือไม่ .....	85
5.6 ปัญหาการดำเนินคดีเกี่ยวกับการเช่าช่วง .....	86
ก. กรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดสัญญาเช่าช่วง ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ ผู้เช่าช่วงได้หรือไม่ และจะทำให้สัญญาเช่าเดิมระหว่าง ให้เช่ากับผู้เช่ารับหรือไม่ .....	86
ข. การฟ้องขอให้เพิกถอนการเช่าช่วงมีได้หรือไม่ .....	87
5.7 ปัญหาการบังคับคดีเกี่ยวกับการเช่าช่วง .....	88
ก. ผู้เช่าช่วงสามารถร้องขับทรัพย์สินได้หรือไม่ .....	88
ข. สิทธิในการเช่าช่วงจะถูกยึดหรืออายัดได้หรือไม่ .....	91
6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....	93
รายการอ้างอิง .....	99
ภาคผนวก .....	103
ประวัติผู้เขียน .....	106