

บทที่ 3

หลักเกณฑ์และขอบเขตของสัญญาเช่าช่วง

3.1 วัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าช่วง

สัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าช่วง (ผู้เช่า) มีวัตถุประสงค์ให้ผู้เช่าช่วงได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงได้ให้ค่าตอบแทน ซึ่งวัตถุประสงค์ดังกล่าวไม่ต้องห้ามตามกฎหมาย, ไม่เป็นการพันวิสัย หรือไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

3.2 หลักฐานการเช่าช่วง

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติเกี่ยวกับหลักฐานการเช่าไว้ในมาตรา 538 ว่า “ การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าการเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ร หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่า การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี”¹

ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่าช่วงถือเป็นสัญญาเช่าอย่างหนึ่ง ฉะนั้นจึงต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของมาตราดังกล่าวด้วยเช่นเดียวกับสัญญาเช่า แต่บทบัญญัติในมาตรานี้เมื่อนำมาใช้กับสัญญาเช่าช่วงจะสามารถใช้บังคับเฉพาะระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น คือ ผู้ให้เช่าช่วง (ผู้เช่า) และผู้เช่าช่วงเท่านั้น เนื่องจากสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าที่มีผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นคู่สัญญาที่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน ดังได้ศึกษารายละเอียดในบทที่แล้ว

¹ มาตรา 4 ของร่างพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. บัญญัติว่า “การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

1) คำว่า “หลักฐานเป็นหนังสือ” ตามบทบัญญัติมาตรา 538² จะต้องมิ
ในกรณีดังต่อไปนี้

ก. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี จะต้องมิหลักฐานเป็นหนังสือ
มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้

ข. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า
จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดี
ได้แต่เพียงสามปี

2) หลักฐานเป็นหนังสือ มีลักษณะแยกพิจารณาได้ดังนี้³

1. หลักฐานเป็นหนังสือจะเป็นหลักฐานอะไรก็ได้ที่มีข้อความแสดงว่าได้หรือ
บ่งชี้ให้เห็นว่ามีการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่น การทำสัญญาประนีประนอมกันต่อ
ศาลว่าโจทก์และจำเลยมีการตกลงให้เช่าโรงสีมีกำหนดไม่เกิน 3 ปี (คำพิพากษาฎีกาที่
318/2481) หรือมีใบเสร็จรับเงินค่าเช่าที่ลงลายมือชื่อเจ้าของซึ่งเป็นผู้ให้เช่า
(คำพิพากษาฎีกาที่ 1297/2524)

2. หลักฐานการเช่าอาจเป็นคำฟ้อง หรือคำให้การในคดีที่ได้แสดงให้เห็นว่า
มีการเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 514/2499, 251/2509)

3. หลักฐานเป็นหนังสือเกิดขึ้นเมื่อใดก็ได้ไม่จำเป็นต้องเกิดพร้อมกับสัญญา
เช่าสัญญา แต่จะเกิดขึ้นหลังจากผู้ให้เช่าฟ้องคดีแล้วไม่ได้ เช่น ผู้เช่ามีใบเสร็จรับเงินค่าเช่า
แต่เป็นใบเสร็จที่เกิดขึ้นภายหลังโจทก์ฟ้องขับไล่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 949/2520) ท้ายฎีกา

² มาตรา 7 ของร่างพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและ
อุตสาหกรรม พ.ศ. บัญญัติว่า “ ... การให้เช่าช่วง ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน
ต่อพนักงานเจ้า หน้าที มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้”

³ สหชน รัตนไพจิตร และ ไผทชิต เอกจริยกร, ตัวอย่างสัญญาเช่า
อสังหาริมทรัพย์. (กรุงเทพมหานคร : บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2539),
หน้า 19- 21.

ฉบับนี้ ศาสตราจารย์จิดติ ดิงศภัทย์ ได้บันทึกหมายเหตุไว้ว่า “หลักฐานไม่จำเป็นที่จะต้องทำไว้ในขณะทำนิติกรรม และเป็นเพียงสิ่งที่จะนำมาพิสูจน์ข้อเท็จจริงในคดีเท่านั้น ข้อเท็จจริงมีอย่างไรย่อมปรากฏในคำพิพากษาที่วินิจฉัยชี้ขาดคดีต่อเมื่อพิพากษาคดีแล้วจะมีการพิสูจน์ข้อเท็จจริงโดยพยานหลักฐานใหม่ไม่ได้ トラบใดที่ยังไม่มีคำพิพากษาพยานหลักฐานย่อมมีขึ้นได้เสมอ แม้กฎหมายจะบัญญัติว่าจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ก็ไม่สำคัญที่ฟ้องเท่านั้น ยังมีการดำเนินต่อไปจนถึงบังคับคดีด้วย ซึ่งหมายความถึงการบังคับโดยกระบวนการทางคดี (enforceable by action) ถ้าศาลสอบถามและพิพากษาคดีเสร็จไปก่อนจะมีหลักฐานเป็นเอกสารขึ้น คดีก็ยุติไม่มีปัญหาอันใดแต่คดีนี้ไม่ใช่เช่นนั้น”

4. หลักฐานไม่จำเป็นจะต้องเป็นฉบับเดียว อาจเป็นการติดต่อกันหลายฉบับ และเมื่ออ่านรวมกันแล้วมีใจความเป็นหลักฐานการเช่าก็พอแล้ว และเอกสารหรือหลักฐานการเช่านั้นจะเกิดขึ้นโดยจงใจหรือโดยบังเอิญก็ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 251/2509)

ข้อสังเกต ของหลักฐานเป็นหนังสือ ก็คือ เอกสารใดมิได้มีข้อความว่ามีการเช่าไม่ถือว่าเป็นหลักฐานแห่งการเช่า แต่หลักฐานดังกล่าวต้องลงลายมือฝ่ายที่ต้องรับผิด ทั้งนี้เนื่องจากความประสงค์ของกฎหมายเพียงเพื่อความมั่นคงแน่นอน ไม่ได้บังคับว่าต้องเขียนหรือทำในรูปแบบอย่างใดไม่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 464/2504)

กรณีเกี่ยวกับหลักฐานการเช่าทรัพย์สินสังหาริมทรัพย์นี้ ศาสตราจารย์จิดติ ดิงศภัทย์ ได้บันทึกไว้ท้ายคำพิพากษาฎีกาที่ 49/2497 ว่า “ความสำคัญของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ “หลักฐาน” เมื่อจำเลยรับว่าเช่าจริงแล้วจึงไม่จำเป็นจะต้องแสดงหลักฐานอะไรอีก แต่ทั้งนี้ต้องระวังว่าจำเลยต้องรับโดยไม่มีข้อต่อสู้ในตัวสัญญานั้น”

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบถึงหลักฐานการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายต่างประเทศพบว่า ตามกฎหมายเยอรมัน บัญญัติว่าการเช่าที่ดินเกินหนึ่งปีจะต้องทำเป็นหนังสือ ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 566 ส่วนกฎหมายของสหรัฐอเมริกากำหนดให้การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินหนึ่งปีจะต้องทำเป็นหนังสือ ถ้ากำหนดระยะเวลาต่ำกว่านั้น สัญญาเช่ามีผลสมบูรณ์ได้โดยแต่เพียงการตกลงด้วยวาจาที่ว่าต้องทำเป็นหนังสือตามกฎหมายเยอรมัน และสหรัฐอเมริกานั้นหมายความว่า จะต้องลงนามคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย แตกต่างจากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 ที่ใช้สำหรับสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี อาจลงนามเฉพาะฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบก็เพียงพอแล้ว ⁴

สำหรับหลักฐานการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์จากการศึกษาบทบัญญัติ มาตรา 544 พบว่ากฎหมายไม่ได้บัญญัติไว้ว่า ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ แต่ผู้เขียนเห็นว่า เมื่อการเช่าช่วงถือเป็นการเช่าทรัพย์อย่างหนึ่ง ดังนั้น การเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์จึงต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ ภายใต้บทบัญญัติมาตรา 538 โดยอนุโลม (คำพิพากษาฎีกาที่ 3018/2516 เปรียบเทียบ) ซึ่งได้มีผู้ให้ความเห็นสนับสนุนหลายท่าน เช่น ศาสตราจารย์มานะ พิทยาภรณ์ ⁵ รองศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร ⁶

3) ผลของการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบดังต่อไปนี้ คือ

(ก) ผู้ให้เช่าจะฟ้องเรียกค่าเช่าไม่ได้ เพราะมาตรา 538 บัญญัติ มิให้ฟ้องร้องบังคับคดีได้ ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงไม่สามารถฟ้องบังคับเอาค่าเช่าที่ดินที่ค้างชำระรวมทั้งค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเพราะผู้เช่ามิได้เข้าไปอยู่หรือใช้ประโยชน์ในที่ดินแถวของผู้ให้เช่าโดยละเมิดได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 280/2490, 2288/2523 และ 1792/2524)

(ข) ผู้เช่าจะบังคับผู้ให้เช่าเพื่อยอมให้ใช้ทรัพย์ที่เช่าไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1520/2508 และ 2703/2524)

(ค) ผู้เช่าจะอ้างสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องเช่า ตามมาตรา 566 ไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 133/2507, 1141-1157/2509 และ 20/2519)

(ง) ผู้เช่าจะยกสิทธิเกี่ยวกับสัญญาเช่าขึ้นต่อสู้ผู้ให้เช่าไม่ได้ (คำพิพากษา

⁴ ธิติ คุ่มรักษ์, “ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่า,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534), หน้า 43.

⁵ มานะ พิทยาภรณ์, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย เช่าทรัพย์ฯ พิมพ์ครั้งที่ 6, 2521, หน้า 72

⁶ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำบรรยายวิชาเช่าทรัพย์, หน้า 293.

ฎีกาที่ 265/2508, 237/2504, 1226/2508, 1393-1395/2510 และ 480/2534)

ข้อสังเกต ในกรณีผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าในกรณีที่เช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดไม่เกิน 3 ปีได้ เพราะถือว่าไม่ใช้การฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 683/2488, 1600/2519, 1317/2526 และ 3303/2532)

3.3 ระยะเวลาและเงื่อนไขในการเช่าช่วง

ก. ระยะเวลาการเช่าช่วง⁷ แบ่งออกได้ดังนี้

1. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี และ
2. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าช่วง หรือผู้ให้เช่าช่วง

ข้อสังเกต สัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าอย่างหนึ่ง แต่สิ่งที่แตกต่างไปจากสัญญาเช่าก็คือ สัญญาเช่าช่วงจะมีระยะเวลาการเช่าได้ไม่เกินระยะเวลาของสัญญาเช่าเดิม

ข. เงื่อนไขของระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์

1. ถ้าสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์มีระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี ตามมาตรา 538 ได้กำหนดเงื่อนไขไว้ว่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีมิได้
2. ถ้าการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าช่วง หรือผู้ให้เช่าช่วง มีเงื่อนไขว่าจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียงสามปี

3.4 ความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วง

⁷ มาตรา 3 แห่งร่างพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. บัญญัติว่า “ การเช่า หมายความว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี

คือ ความรับผิดอันเกิดขึ้นเนื่องจากผลของกฎหมายที่บัญญัติให้เกิดขึ้นเมื่อเป็นสัญญาเช่าช่วงโดยชอบ ซึ่งผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าช่วงในฐานะคู่สัญญาในสัญญาเช่าช่วง และต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมตามบทบัญญัติของมาตรา 545 ทั้งที่ได้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ต่อกันเลย ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ก. ความรับผิดต่อผู้ให้เช่าช่วง

เมื่อสัญญาเช่าช่วงเกิดขึ้นและมีผลสมบูรณ์เป็นสัญญาเช่าแล้ว ย่อมก่อให้เกิดหนี้ซึ่งผู้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าช่วง(ผู้เช่า) จะต้องปฏิบัติตอบแทนกันตามสัญญา โดยมีความผูกพันเป็นเจ้าของหนี้และลูกหนี้ซึ่งกันและกัน ซึ่งผู้ให้เช่าช่วง(ผู้เช่า) มีหน้าที่และความรับผิดชอบต่อผู้เช่าช่วง ตามมาตรา 546- 551 และผู้เช่าช่วงมีหน้าที่และความรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าช่วง(ผู้เช่า) ตามมาตรา 552 - 563 ซึ่งความรับผิดระหว่างผู้เช่าช่วงกับผู้ให้เช่าช่วง(ผู้เช่า) นี้เป็นไปตามหลักกฎหมายลักษณะสัญญา ที่คู่สัญญาจะต้องรับผิดชอบต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเท่านั้นโดยจะอ้างสิทธิตามสัญญาขึ้นมาบังคับกับบุคคลภายนอกหาได้ไม่ ซึ่งลักษณะดังกล่าวเป็นหลักที่กำหนดในหลักกฎหมาย ที่เรียกว่า Privity of Contract⁸ อันเป็นหลักความสัมพันธ์เฉพาะตัวคู่สัญญา

ข. ความรับผิดต่อผู้ให้เช่าเดิม

ดังที่ได้กล่าวในบทที่ 2 ว่าผู้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าเดิมมิได้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ต่อกันเลย เพราะไม่ได้เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าช่วง ดังนั้น จึงไม่มีหน้าที่และความรับผิดต่อกัน แต่เมื่อพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 545 ซึ่งบัญญัติว่า “ ถ้าผู้เช่าเอาทรัพย์สินซึ่งตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่งโดยชอบ ท่านว่าผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ในกรณีเช่นว่านี้หากผู้เช่าช่วงจะได้ใช้ค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อน ท่านว่าผู้เช่าช่วงหาอาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าได้ไม่ ...” แสดงให้เห็นว่ากฎหมายได้บัญญัติให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิม ทั้งนี้ได้มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน ซึ่งเป็นความรับผิดที่เกิดขึ้นโดยกฎหมาย ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่าบทบัญญัติของมาตรา 545 เป็นข้อยกเว้นของหลักกฎหมายลักษณะสัญญาดังกล่าว แต่ความรับผิดของผู้เช่าช่วงนี้เกิดขึ้นต่อเมื่อเป็นการให้เช่าช่วงโดยชอบ ภายใต้บทบัญญัติมาตรา 544 โดยได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเดิมเท่านั้น ซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับกฎหมายคอมมอนลอว์

ก. ความหมายของ คำว่า “ สัญญาเช่าช่วงโดยชอบ ” และ “ สัญญาเช่าช่วง

⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 76.

โดยมิชอบ ”

1. คำว่า “สัญญาเช่าช่วงโดยชอบ” คือ สัญญาเช่าช่วงที่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าในเรื่องความยินยอมของผู้ให้เช่า โดยมีหลักอย่างเดียวกับการให้ความยินยอมให้ผู้เช่าดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า และการให้ความยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่า กล่าวคือไม่ว่าเป็นผู้ให้เช่าจะต้องให้ความยินยอมไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น ผู้ให้เช่าอาจให้ความยินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกเช่าช่วงภายหลัง หรือนอกสัญญาเช่าก็ได้ และถ้าหากมีข้อตกลงตามสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วต่อมามีการให้ความยินยอมถึงแม้จะด้วยวาจาก็ตามก็ถือว่าผู้ให้เช่าละข้อห้ามในคดีนั้นแล้ว (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 538/2500, 335/2521, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 411/2482 และ 1188/2497 ประกอบ)⁹

ก) ผลของสัญญาเช่าช่วงโดยชอบ

เมื่อสัญญาเช่าช่วงเกิดขึ้นโดยชอบแล้ว จึงมีผลทำให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าช่วงมีนิติสัมพันธ์ต่อกันตามลักษณะของสัญญาต่างตอบแทน กล่าวคือ ต่างมีสิทธิและหน้าที่ต่อกันตามบทบัญญัติของสัญญาเช่าทรัพย์สินและเงื่อนไขในสัญญาที่ทำไว้ต่อกัน นอกจากนี้ตามมาตรา 545 ยังได้บัญญัติความรับผิดของผู้เช่าช่วงเพิ่มเติมอีกว่า นอกจากมีหน้าที่และความรับผิดต่อผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าช่วงยังต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงอีกด้วย ดังนั้นจึงถือได้ว่าบทบัญญัติตามมาตรา 545 นี้เป็นข้อยกเว้นของหลักกฎหมายว่าด้วยหน้าที่และความรับผิดของผู้เช่า ตามมาตรา 552 - มาตรา 563

นอกจากนี้ยังปรากฏว่าการเช่าช่วงโดยชอบ มีผลทำให้ผู้เช่าช่วงไม่ใช่บริวารของผู้เช่าเพราะถือว่าผู้เช่าช่วงได้รับสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงอันเนื่องมาจากความยินยอมของผู้ให้เช่าเดิมในอันที่จะใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้ให้เช่าเดิม (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 284/2504)

ข) คำว่า “รับผิดโดยตรง” มีความหมายว่า ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าโดยตรง ได้แก่ ความเสียหายที่เกิดขึ้นตามที่ระบุไว้ในสัญญา และค่าเช่า เป็นต้น ซึ่งถือว่าเป็นความรับผิดที่เกิดขึ้นด้วยกฎหมาย แต่ในขณะที่เดียวกันผู้เช่าช่วงก็ต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าช่วงโดยตรงเช่นกันอันเป็นความรับผิดที่เกิดขึ้นโดยผลของสัญญาเช่าช่วง

การที่กฎหมายบัญญัติให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าเดิมนั้น ผู้เขียนเห็นว่า

⁹ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, “เช่าช่วง,” สารานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (2537) : 12

กฎหมายมีเจตนามุ่งที่จะคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ให้เช่าเดิม ทั้งนี้จะเห็นได้จากการที่ มาตรา 545 บัญญัติให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิม แต่ไม่ได้บัญญัติให้ผู้ให้เช่าเดิม ต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้เช่าช่วง เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงนี้มีนักกฎหมายได้ให้ความเห็นดังต่อไปนี้

“ พระมนูภาณวิมลศาสตร์ ”¹⁰ ได้กล่าวในหนังสือของท่านว่า ตามมาตรา 545 ไม่ได้กล่าวว่าผู้ให้เช่าเดิมจะต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าช่วงหรือไม่ แต่พอแปลความประสงค์ของผู้เช่าตามกฎหมายบทนี้ได้ว่า ที่กฎหมายให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงก็เพื่อคุ้มครองแก่ผู้ให้เช่าเดิมนั้นเอง หากไม่มีกฎหมายว่าไว้เช่นนี้ ผู้ให้เช่าเดิมก็ไม่มีสิทธิในทาง สัญญาที่จะกล่าวกับผู้เช่าช่วงได้ คงใช้สิทธิเรียกร้องในนามของผู้เช่าเดิมตามมาตรา 233 แต่การใช้สิทธิโดยอ้อมเช่นนี้อาจจะไม่ทันการที่จะได้รับผลเต็มทั้งเปิดโอกาสให้ผู้เช่ากับผู้เช่าช่วงทำการสมยอมฉ้อฉลเอาได้ง่าย

“ ดร. เดือน บุนนาค ”¹¹ ได้อธิบายในหนังสือนิติสาส์นว่า ตามมาตรา 545 ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงซึ่งหมายความว่าผู้ให้เช่าอาจฟ้องผู้เช่าช่วงโดยตรง ในกรณีค้างค่าเช่า ถ้าผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าช่วงโดยตรงไม่ได้แล้ว และผู้ให้เช่าต้องการเรียกจากผู้เช่าช่วง ตนอาจขาดบุริมสิทธิเพราะเหตุว่าการเช่าช่วงนั้นเป็นสัญญาซึ่งผูกพันผู้เช่าช่วงต่อผู้เช่า ต้องรอให้ผู้เช่าเรียกร้องเสียก่อน แต่เมื่อผู้ให้เช่าอาจเรียกร้องได้โดยตรงจากผู้เช่าช่วงแล้ว ผู้ให้เช่าอาจอ้างบุริมสิทธิในค่าเช่าได้ และแม้ผู้เช่าช่วงจะได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าก่อนแล้วก็ดี จะยกต่อสู้ผู้ให้เช่าไม่ได้ ข้อนี้เป็นผลของหลักที่ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าช่วงโดยตรง “

“ ท่าน Marcel Planiol ”¹² อธิบายในหนังสือของท่านเกี่ยวกับเรื่องเช่าช่วงและเรื่องความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงตามกฎหมายฝรั่งเศสพอสรุปใจความว่า โดยเหตุผลแล้วการใช้สิทธิโดยตรงระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วงนั้น ไม่น่าจะเป็นที่ยอมรับได้ เพราะผู้เช่าช่วงและ

¹⁰ พระมนูภาณวิมลศาสตร์, “กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์ ...ฯ.” (ม.ป.ท.), 2477, หน้า 40.

¹¹ เดือน บุนนาค, “คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3,” นิติสาส์น, ปีที่ 7, 2477, หน้า 161-162.

¹² Marcel Planiol, “ Treatise on The Civil Law, Vol.2, p.p.69-70.

ผู้ให้เช่าไม่มีนิติสัมพันธ์กันแต่จะไม่ทำให้เข้าใจได้เลยถ้าปราศจากเสียซึ่งการศึกษาถึงประวัติเล็กน้อย เดิมทีเดิยวกฎหมายให้อำนาจผู้ให้เช่าที่จะยึดเครื่องเฟอร์นิเจอร์ระดับบ้าน ซึ่งนำมาโดยผู้รับโอนสิทธิการเช่า (Assignee) เพื่อเป็นประกันสำหรับจำนวนเงินค่าเช่าทั้งหมด ซึ่งถึงกำหนดชำระแล้วต่อผู้ให้เช่า เพราะว่าเขาเป็นผู้เดียวที่ครอบครองอาคาร (premise) ที่เช่า หนึ่ง ข้อตกลงระหว่างผู้โอนสิทธิการเช่า (Assignor) และผู้รับโอนสิทธิการเช่า (Assignee) ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงแก้ไขสิทธิของผู้ให้เช่าซึ่งมีเหนือเฟอร์นิเจอร์ ซึ่งเป็นเสมือนทรัพย์สินที่จำนำได้ ผู้ให้เช่าได้รับอนุญาตให้ยึดได้ไม่มากไม่น้อยไปกว่าค่าเช่าที่ค้างชำระต่อคนเสมอ ซึ่งกฎหมายเช่นนี้นำมาใช้กับสัญญาเช่าช่วง ซึ่งทำให้เป็นที่เห็นได้ว่าออกจะรุนแรงมากไปหน่อย เพราะผู้เช่าช่วงเป็นเพียงผู้เช่ารายย่อย ซึ่งปกติก็เป็นคนยากจนเช่าห้องอยู่เพียงหนึ่งหรือสองห้อง หรือเช่าห้องใต้หลังคาบ้าน (Attic) อยู่ การที่เฟอร์นิเจอร์ของผู้เช่าย่อยซึ่งจ่ายค่าเช่าเพียงเล็กน้อย จะต้องถูกยึดสำหรับค่าเช่าทั้งหมดซึ่งผู้เช่ารายประธานเป็นหนี้ยู่เชี่ยวชาญหรือมันออกจะเกินไป ดังนั้น ในปี 1580 ในการร่างครั้งที่ 2 ของ The Customs of Paris บทบัญญัติ (Article 162) จึงได้ถูกเพิ่มเติม เพื่อยับยั้งสิทธิการยึดทรัพย์สินของผู้ให้เช่าที่มีอยู่ ถ้ามีการเช่าช่วงทรัพย์สินจะถูกยึดเฉพาะสำหรับค่าเช่าและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (charges) แต่จะต้องคืนแก่ผู้เช่าช่วงถ้าเขาได้จ่ายค่าเช่าสำหรับที่ที่เขาได้ครอบครองอยู่ จุดมุ่งหมายของกฎประเพณี (Customus) มิได้กะเกณฑ์ถึงการต้องจ่ายค่าเช่าที่จะต้องกระทำโดยส่วนของผู้เช่าช่วงเลยเพียงแต่ยอมรับสิทธิพิเศษ (privilege) ของผู้ให้เช่าเหนือเฟอร์นิเจอร์และสิทธิที่จะยึดไว้ เพื่อค่าเช่าที่ค้างชำระและก็เฉพาะเฟอร์นิเจอร์ที่นำมาประดับอาคารที่เช่าจริง ๆ เท่านั้น การจ่ายค่าเช่าโดยผู้เช่ารายย่อยเป็นเพียงวิถีทางที่จะปลดปล่อยเฟอร์นิเจอร์ของเขาจากการถูกยึดเท่านั้น (Article 1753) ไม่มีความมุ่งหมายอื่น ผู้เช่าช่วงรับผิดชอบเฉพาะจำนวนเงินค่าเช่าซึ่งตนต้องชำระเท่านั้น

“ ท่าน De Becker ”¹³ อธิบายกฎหมายญี่ปุ่น มาตรา 613 อันเป็นที่มาของ มาตรา 545 ของไทย ในหนังสือของท่าน ดังนี้

มาตรานี้อธิบายถึงสิทธิของผู้เช่าในกรณีให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่ามาเมื่อผู้เช่าได้ให้เช่าช่วง ด้วยความยินยอมของผู้ให้เช่าเดิมเป็นไปตามมาตรา 612 ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่าเดิม ถ้าผู้เช่าจะเลยไม่จ่ายค่าเช่า ผู้ให้เช่าเดิมสามารถเรียกร้องให้ผู้เช่าช่วงชำระได้โดยตรงเช่นเดียวกัน ผู้เช่าสามารถเรียกร้องโดยตรงต่อผู้ให้เช่าเดิมให้ช่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าแต่ผู้เช่าช่วงไม่อาจยกขึ้นต่อสู้ผู้ให้เช่าเดิมในข้อเท็จจริงที่ว่า เขาได้

¹³ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน เข้าชื่อ, (พิมพ์ครั้งที่ 2), 2515, หน้า 196.

จ่ายค่าเช่าล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าช่วงไปแล้วเพราะถ้าหากผู้เช่าช่วงยกข้ออ้างเช่นนั้นต่อผู้ให้เช่าเดิม ได้ผลประโยชน์ของผู้ให้เช่าช่วงจะได้รับความกระทบกระเทือนโดยกลฉ้อฉล ซึ่งอาจจะกระทำโดยการปฏิบัติการเช่นนั้น

แม้ว่าผู้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าเดิม จะมีการเรียกร้องในหนึ่งกันได้โดยตรงก็ตาม แต่ผู้ให้เช่าเดิมก็อาจใช้สิทธิต่อผู้เช่าได้ กล่าวโดยสรุปก็คือ ผู้ให้เช่าเดิมอาจใช้สิทธิต่อผู้เช่าและต่อผู้เช่าช่วงได้ อย่างไรก็ตามหนี้ซึ่งผู้เช่าช่วงจำกัดเพียงแต่ที่เขาต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่าช่วง และเขาไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามหนี้ซึ่งผู้เช่าต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิม เนื่องจากสัญญาเช่า

นอกจากนี้ ศาสตราจารย์ประพนธ์ ศาคะมาน¹⁴ ยังเห็นว่า ถ้าผู้เช่าต้องรับผิดชอบและมีหน้าที่ ตามสัญญาอย่างใด ผู้เช่าช่วงต้องมีหน้าที่ความรับผิดชอบเท่านั้น

จากความเห็นของนักกฎหมายดังกล่าวพอสรุปได้ว่า ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าช่วง แต่ความรับผิดชอบนี้ต้องไม่เกินความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าเดิม แต่มีกรณีข้อที่น่าสงสัยว่าในกรณีที่มีการเช่าช่วงหลายทอด ความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงที่มีต่อผู้ให้เช่าเดิมจะมีอยู่อย่างไร ดังนั้นจึงควรศึกษาถึงรายละเอียดของลักษณะของสัญญาเช่าช่วงหลายทอดเสียก่อน

ข) “ สัญญาเช่าช่วงหลายทอด ”¹⁵ คือ สัญญาซึ่งมีการเช่าช่วงต่อๆ ไปอีก ตั้งแต่หนึ่งสัญญาขึ้นไป เช่น นายแดงให้นายเขียวเช่าบ้านตามสัญญาเช่านายแดงได้อนุญาตให้นายเขียวนำบ้านที่เช่าไปให้เช่าช่วงได้ นายเขียวนำบ้านที่เช่าไปให้นายขาวเช่าช่วง การที่นายขาวจะให้เช่าช่วงทอดต่อไปนั้นตามสัญญาที่ทำไว้กับนายเขียวต้องได้อนุญาตให้นายขาวให้เช่าช่วงได้ด้วยจึงจะให้เช่าช่วงทอดต่อไปได้ทั้งนี้ก็อาศัยหลักตามมาตรา 544

การเช่าช่วงหลายทอดย่อมมีได้ทั้งนี้เมื่อพิจารณาตามเอกสารกรมร่างกฎหมายที่กล่าวว่ามาตรา 545 นั้นมีที่มาจากมาตรา 613 แห่งประมวลกฎหมายฉ้อฉล ซึ่งบัญญัติว่า “ ถ้าผู้เช่าได้ให้เช่าช่วงในทรัพย์สินที่เช่าโดยชอบ ... ” จะเห็นได้ว่าไม่มีการกล่าวว่า “ การ

¹⁴ ประพนธ์ ศาคะมาน, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน (พิมพ์ครั้งที่ 2), 2515, หน้า 196.

¹⁵ ประมุข สรรก่าเน็ด, “เช่าช่วง”, (วิทยานิพนธ์ ปริญญาโทมหาบัณฑิต ทางกฎหมาย บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2516), หน้า 24 - 28.

เช่าช่วงอีกทอดหนึ่ง ” เหมือนกฎหมายไทยแต่อย่างใด คำแปลภาษาอังกฤษของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 545 มีว่า “ If the hirer rightfully sublets the property hired ... “ จะเห็นได้ว่าไม่มีความหมายว่าจะให้เช่าช่วงได้อีกทอดหนึ่งเท่านั้น แต่เมื่อพิจารณาถึงบทบัญญัติของกฎหมายแล้วปรากฏว่าไม่มีกฎหมายห้ามมิให้เช่าช่วงหลายทอดบัญญัติไว้ แต่อย่างไรก็ตาม แม้จะมีการอนุญาตให้เช่าช่วงได้ตามสัญญาเช่าเดิมแล้วก็ดี การที่จะเช่าช่วงเป็นทอดต่อๆ ไป ตามสัญญาเช่าช่วงในช่วงนั้นต้องได้รับอนุญาตให้เช่าช่วงไว้ด้วยตามหลักตามมาตรา 544

1) ผลของสัญญาเช่าช่วงหลายทอด

เมื่อมีสัญญาเช่าช่วงหลายทอด ย่อมมีสัญญาอยู่หลายสัญญาในขณะเดียวกันและทุกสัญญามีผลใช้ได้หากสัญญาเช่าช่วงแต่ละทอดเป็นสัญญาเช่าช่วงโดยชอบ สัญญาเช่าช่วงช่วงต้นๆ ทั้งหลายก็ดีไม่ระงับลงเพราะการมีสัญญาเช่าช่วงช่วงสุดท้ายแต่ประการใด ผลก็คือคู่สัญญาของแต่ละสัญญายังคงผูกพันตามสัญญาที่ตนเป็นคู่สัญญาอยู่ต่อกันไปเป็นลูกโซ่ ซึ่งสิทธิของผู้ให้เช่าในกรณีมีการเช่าช่วงหลายทอดนั้นยังคงมีอยู่ ตามบทบัญญัติมาตรา 545 บัญญัติว่า “ ถ้าผู้เช่าเอาทรัพย์สินซึ่งตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่งโดยชอบท่านว่าผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ในกรณีเช่นว่านี้ หากผู้เช่าช่วงจะได้ใช้ค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อน ท่านว่าผู้เช่าช่วงหาอาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าเดิมได้ไม่ ”

จะเห็นได้ชัดว่ามาตรานี้มีบทบัญญัติให้ความคุ้มครองผลประโยชน์ผู้ให้เช่าเดิม เพราะผู้ให้เช่าเดิมมิได้เป็นคู่สัญญาหรือมีนิติสัมพันธ์อย่างใดกับผู้เช่าช่วงเลย แต่กฎหมายก็คุ้มครองประโยชน์ให้โดยให้ผู้เช่าเดิมเรียกร้องค่าเช่าโดยตรงได้จากผู้เช่าช่วง และเรียกร้องในกรณีอื่นที่ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบได้ด้วย

คำว่า “ ผู้ให้เช่าเดิม ” ในสัญญาเช่าช่วงหลายทอดนี้ หมายความถึง ผู้ให้เช่าคนต้นและผู้ให้เช่าช่วงของแต่ละทอด ทั้งนี้เพราะในการเช่าช่วงแต่ละทอดผู้ให้เช่าช่วงทอดนั้นๆ ก็ต้องอนุญาตให้ผู้เช่าในทอดนั้นๆ นำทรัพย์สินไปให้เช่าช่วงได้ตามหลัก มาตรา 544 เหมือนกัน ฉะนั้น ในแต่ละทอดผู้เช่าช่วงในทอดนั้นจึงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่าในทอดนั้นด้วยตามหลักของมาตรา 545 เมื่อพิจารณาให้ดีจะเห็นว่าผู้ให้เช่าคนต้น จึงมีสิทธิตามมาตรา 545 ต่อผู้เช่าช่วงทุกคน เพราะผู้เช่าช่วงแต่ละทอดต้องรับผิดชอบต่อกันเป็นลูกโซ่ไปจนถึงคนสุดท้าย ทำให้ผู้ให้เช่าคนต้นมีสิทธิจะเรียกร้องค่าเช่า และความรับผิดชอบอื่น ๆ ก็ได้ โดยตรงต่อผู้เช่าช่วงคนใดก็ได้ หรือทั้งหมดทุกคนก็ได้ ซึ่งกรณีเช่าช่วงหลายทอดเช่นนี้นับว่าเป็นผลดีต่อ

ผู้ให้เช่าคนต้นเป็นอย่างไร แต่อย่างไรก็ดีผู้ให้เช่าคนนั้นก็ไม่มีสิทธิได้รับค่าเช่าหรือเรียกร้องในกรณีอื่นๆ ต่อผู้เช่าช่วงเกินกว่าสิทธิของตนจะได้รับตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิม และผู้เช่าช่วงแต่ละทอดก็ไม่ต้องรับผิดชอบเกินสัญญาเช่าช่วงทอดของตน

2. “สัญญาเช่าช่วงโดยมิชอบ” คือ สัญญาเช่าช่วงที่เกิดขึ้นจากการที่ผู้เช่านำเอาทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงโดยผู้ให้เช่าไม่ได้ให้ความยินยอมหรืออนุญาต ซึ่งผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นเสียได้ตามมาตรา 544 โดยไม่ต้องบอกกล่าวตามมาตรา 566 และไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแต่ประการใด

ก) ผลของสัญญาเช่าช่วงโดยมิชอบ

1) มีผลทำให้ผู้เช่าช่วงเป็นบริวารของผู้ให้เช่าช่วง(ผู้เช่า) และผู้เช่าเดิมมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 392/2488)

2) มีผลเป็นสัญญาโดยสมบูรณ์ใช้บังคับได้ในระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับผู้เช่าช่วงเท่านั้น ไม่ทำให้สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวเป็นโมฆะ จึงทำให้ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1470/2497)

3) ผู้ให้เช่าซึ่งได้ฟ้องขับไล่ผู้ให้เช่าช่วง(ผู้เช่า) ย่อมนำเอาผลคำพิพากษามาใช้บังคับแก่ผู้เช่าช่วงโดยมิชอบได้ในฐานะบริวารของผู้เช่า(ผู้ให้เช่าช่วง) ตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 142 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 493/2487, 196/2524)

3.5 บุริมสิทธิของผู้ให้เช่า

“บุริมสิทธิ” หมายถึง สิทธิของเจ้าหนี้ซึ่งโดยสภาพหรือลักษณะแห่งหนี้ตนเองมีกฎหมายบัญญัติให้เจ้าหนี้นั้นมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่นโดยสิ้นเชิงจากทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางสิ่งของลูกหนี้

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 251 บัญญัติว่า “ผู้ทรงบุริมสิทธิย่อมทรงไว้ซึ่งสิทธิเหนือทรัพย์สินของลูกหนี้ในการที่จะได้รับชำระหนี้อันค้างชำระแก่ตนจากทรัพย์สินนั้นก่อนเจ้าหนี้อื่น ๆ โดยนัยดังบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น”

จากบทบัญญัติมาตรา 251 พอสรุปได้ว่า บุริมสิทธิเกิดขึ้นได้ด้วยอำนาจของ

กฎหมายเท่านั้นและถือเป็นสิทธิเหนือทรัพย์สิน เป็นทรัพย์สิน ทำให้เจ้าหนี้ที่มีบุริมสิทธิ ย่อมจะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่นที่ไม่มีบุริมสิทธิ

สำหรับบุริมสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงนั้น ตามมาตรา 262 บัญญัติว่า

“ ถ้าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้โอนไปก็ดี หรือได้ให้เช่าช่วงก็ดี บุริมสิทธิของผู้ให้เช่าเดิมย่อมครอบไปถึงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้รับโอน หรือผู้เช่าช่วงได้นำเข้ามาไว้ในทรัพย์สินนั้นด้วย ความที่กล่าวนี้ท่านให้ใช้ได้ตลอดถึงเงินอันผู้โอนหรือผู้ให้เช่าช่วงจะพึงได้รับจากผู้รับโอนหรือผู้เช่าช่วงนั้นด้วย “

ตามบทบัญญัติดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าผู้ให้เช่าเดิมย่อมมีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าช่วงในกรณีที่เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งบุริมสิทธิตามมาตรา 262 นี้ ได้แก่ บุริมสิทธิในมูลหนี้ที่เป็นค่าเช่า และหรืออย่างอื่นอันเกี่ยวพันกับการเช่า

แต่หากเป็นกรณีที่มีการเช่าช่วงโดยมิชอบ กล่าวคือ ไม่ได้ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าแล้วตามมาตรา 544 ซึ่งบัญญัติให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าเสีย อันไม่มีผลทำให้สัญญาเช่าเป็นโมฆะ (คำพิพากษาฎีกาที่ 736/2494) ดังนั้น จึงไม่เป็นการตัดสิทธิบุริมสิทธิที่กฎหมายกำหนดไว้ อย่างไรก็ตามก็เกิดเป็นข้อสงสัยว่า หากผู้ให้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าเช่นนี้แล้วจะมีผลเป็นประการใด ซึ่งจากการศึกษาในเรื่องการบอกเลิกสัญญาก็พบว่า หากผู้ให้เช่าไม่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าแต่กลับเข้าใช้สิทธิตามบุริมสิทธิที่ตนมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าช่วงแล้วเช่นนี้ก็ถือได้ว่า เมื่อผู้ให้เช่ารู้ถึงการเช่าช่วงโดยมิชอบแล้วแต่ไม่ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญา น่าจะเป็นการให้ความยินยอมโดยปริยาย¹⁶ มีผลทำให้สัญญาเช่าช่วงนั้นเป็นสัญญาเช่าช่วงโดยชอบ

3.6 ความระงับแห่งสัญญาเช่าช่วง

เนื่องจากสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าอย่างหนึ่ง ดังนั้น การระงับของสัญญาเช่าช่วงจึงอยู่ภายใต้บทบัญญัติของสัญญาเช่าว่าด้วยการระงับของสัญญาเช่า ตามมาตรา 564 - 571 ด้วย

¹⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 62.

ก. ความระงับของสัญญาเช่าช่วงแยกพิจารณาได้ดังนี้

1. โดยผลของกฎหมาย มีกรณีต่อไปนี้

ก) เมื่อสิ้นระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน

มาตรา 564 บัญญัติว่า “อันสัญญาเช่านั้น ท่านว่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้ มีพักต้องบอกกล่าวก่อน ”

ความระงับในกรณีนี้เกิดขึ้นจากการแสดงเจตนาของผู้ให้เช่าและผู้เช่า ซึ่งการแสดงเจตนาถือเป็นการแสดงเจตนาทำนิติกรรมอย่างหนึ่ง ดังนั้นจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของนิติกรรมและสัญญามาใช้บังคับ

การเลิกสัญญาเช่านั้นไม่มีกฎหมายกำหนดแบบของการเลิกสัญญาเช่าเอาไว้ไม่ว่าจะเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี หรือเกิน 3 ปี หรือตลอดอายุของคู่กรณีก็ตาม ดังนั้น คู่กรณีจึงอาจตกลงเลิกสัญญาเช่ากันด้วยวาจาได้ และกรณีไม่ใช่เป็นเรื่องการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ตามมาตรา 1299 ประกอบมาตรา 1301 เพราะสัญญาเช่าไม่ใช่ทรัพย์สิน (แต่ทางปฏิบัติมีการจดทะเบียนเลิกการเช่า)¹⁷

ข) การเช่าสวน เช่านา ที่ไม่ได้กำหนดเวลาเช่า กฎหมายสันนิษฐานให้มีระยะเวลาสิ้นสุด ในระยะเวลา 1 ปี ตามมาตรา 565 ซึ่งบัญญัติว่า “การเช่าถือสวนนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันปีหนึ่ง

การเช่านาก็ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันตลอดฤดูทำนาปีหนึ่ง ”

บทบัญญัติในมาตรานี้เป็นข้อสันนิษฐานของกฎหมายทั้งนี้เนื่องจากการเช่าตาม มาตรา 565 นี้เป็นเรื่องที่ไม่ทราบระยะเวลาสิ้นสุดของการเช่า แต่บทบัญญัตินี้สันนิษฐานไม่เด็ดขาด กล่าวคือ คู่กรณีอาจนำสืบหักล้างกันได้เสมอแต่ถ้าเป็นการเช่าที่มีกำหนดแน่นอนแล้วย่อมไม่อยู่ในบังคับของมาตรานี้ แต่จะไปเข้าอยู่ในบังคับของบทบัญญัติของมาตรา 564

ข้อสังเกต บทบัญญัติในมาตรา 565 ไม่นำไปใช้บังคับกับการเช่านาอีกต่อไปแล้ว ทั้งนี้เนื่องจากมีพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พุทธศักราช 2524 มาตรา 26 บัญญัติว่า “ การเช่านาให้มีกำหนดคราวละไม่น้อยกว่า 6 ปี การเช่านารายใดที่ทำไว้โดยไม่กำหนดเวลาหรือมีแต่ต่ำกว่า 6 ปี ให้ถือว่าการเช่านารายนั้นมีกำหนดเวลา 6 ปี “ (คำพิพากษาฎีกาที่ 2594/2521)

¹⁷ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำบรรยายวิชาเช่าทรัพย์สิน, หน้า 321.

ค) เมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าตามที่ตกลงกันไว้ และผู้เช่ายังคงอยู่ในที่เช่าโดยผู้ให้เช่ารู้และไม่ทักท้วง ถือว่าเป็นการทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 บัญญัติว่า “ ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้แล้ว ถ้าผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วง ไซ้ ท่านให้ถือว่า คู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา ” (คำพิพากษาฎีกาที่ 850/2509, 2655/2536)

บทบัญญัติดังกล่าวนำมาใช้บังคับโดยอนุโลมกับสัญญาเช่าช่วง ในกรณีการเช่าช่วงที่ยังมีสิทธิเหลืออยู่ที่จะให้เช่าช่วงได้ตามสัญญาเช่าเดิม เช่น สัญญาเช่าเดิมมีกำหนด 10 ปี ผู้เช่านำมาให้เช่าช่วงในระยะเวลา 5 ปี เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าช่วงแล้วปรากฏว่า ผู้เช่าช่วงยังอยู่ต่อไปโดยผู้ให้เช่าช่วง (ผู้เช่า) มิได้ทักท้วง เช่นนี้ย่อมอยู่ภายใต้บทบัญญัติของมาตรานี้ด้วย แต่จะอยู่เกินกว่าระยะเวลาของสัญญาเช่าเดิมไม่ได้

ง) กรณีตามสัญญาเช่านาที่ได้เลิกหรือระงับลงเมื่อผู้เช่าได้เพาะปลูกข้าวลงแล้ว สัญญาย่อมระงับลงเมื่อเสร็จการเกี่ยวเก็บข้าวเสียก่อน ตามมาตรา 571 ซึ่งบัญญัติว่า “ ถ้าสัญญาเช่าที่นาได้เลิกหรือระงับลง เมื่อผู้เช่าได้เพาะปลูกข้าวลงแล้ว ไซ้ ท่านว่าผู้เช่ายอมมีสิทธิที่จะครอบครองนาอันต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเกี่ยวเก็บ แต่ต้องเสียค่าเช่า ” บทบัญญัติมาตรา 571 ไม่นำมาใช้บังคับกับสัญญาเช่านาดังกล่าวแล้ว เพราะมีพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พุทธศักราช 2524 ได้บัญญัติข้อความทำนองเดียวกันไว้แล้ว

2. สัญญาเช่าช่วงระงับโดยบทบัญญัติของกฎหมาย มีดังต่อไปนี้

ก) กรณีที่ทรัพย์สินซึ่งให้เช่าช่วงสูญหายไปทั้งหมด ตามมาตรา 567 ซึ่งบัญญัติว่า “ ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด ไซ้ ท่านว่า สัญญาเช่าก็ย่อมระงับไปด้วย ”

1) คำว่า “สูญหาย” หมายความว่า สูญหายไปเลย¹⁸ ส่วนการสูญหาย (Lost) ของทรัพย์สินที่เช่านั้นน่าจะหมายความรวมถึงทรัพย์สินที่เช่าถูกทำลาย และถูกพรากไปจากความครอบครองของผู้เช่าด้วยตัวอย่างเช่น ถูกลักขโมย ถูกกฎหมายเวนคืนที่ดินกลับมาเป็นของรัฐ ถูกเกณฑ์ไปใช้ในราชการสงคราม ถูกเพลิงไหม้หมด ฯลฯ เป็นต้น

¹⁸ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน, หน้า 185.

แต่การที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกพรากไปจากความครอบครองของผู้เช่าเพียงชั่วคราว (ไม่เป็นการถาวร) น่าจะไม่ได้ถือว่าเป็นการสูญหาย¹⁹ เมื่อสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาซึ่งมีวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเป็นทรัพย์สิน ดังนั้น หากทรัพย์สินที่เช่าช่วงต้องสูญหายไปทั้งหมดย่อมถือได้ว่าวัตถุประสงค์แห่งสัญญานั้นได้สูญสิ้นไป จึงไม่ทำให้สัญญาเช่าช่วงนั้นมีสภาพเป็นสัญญาอยู่ได้อีกต่อไปจึงเป็นอันระงับ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1346/2517, 360/2521)

การสูญหายของทรัพย์สินที่เช่าช่วงนั้นต้องเป็นการสูญหายจริง ๆ ถ้าสูญหายไม่จริง เช่น การเช่ามาต่อมานาถูกน้ำท่วมถึงกับทำนาไม่ได้ เช่นนี้ไม่ได้ถือว่าเป็นการสูญหาย (คำพิพากษาฎีกาที่ 425/2472, ดู คำพิพากษาฎีกาที่ 542/2472 ประกอบ)

(ก) การสูญหายทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าช่วงทำให้สัญญาเช่าช่วงระงับตามมาตรา 567 โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่า ความสูญหายทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าเกิดขึ้นเพราะเหตุใด ใครเป็นผู้ก่อให้เกิดขึ้น ส่วนในเรื่องใครจะต้องรับผิดชอบนั้นเป็นอีกเรื่องหนึ่ง แต่มีข้อที่น่าคิดว่าหากทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่ได้สูญหายไปทั้งหมดนั้น ได้มีการสร้างขึ้นใหม่เช่นนี้จะทำให้สัญญาเช่าช่วงที่ระงับไปแล้วกลับคืนกลายเป็นสัญญาเช่าช่วงขึ้นมาใหม่ (โดยไม่คำนึงว่าใครสร้างขึ้นใหม่) กรณีนี้ผู้เขียนเห็นว่าไม่น่าจะทำให้สัญญาเช่าช่วงที่ระงับไปแล้วเกิดขึ้นขึ้นมาใหม่ได้ ทั้งนี้เพราะอย่างไรเสียทรัพย์สินที่เคยเป็นวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าช่วงก็ได้สูญหายไปเสียแต่แรกแล้ว แม้จะมีการสร้างขึ้นใหม่ในลักษณะเดียวกันในที่แห่งเดียวกันก็มิอาจใช้ทดแทนทรัพย์สินที่สูญหายไปแล้วได้ และถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินต่างสิ่งกัน แต่หากเป็นทรัพย์สินคนละสิ่งกันเช่นนี้สัญญาเช่าช่วงไม่ระงับ เช่นเช่าช่วงที่ดินปลูกบ้านต่อมาถูกไฟไหม้บ้านทั้งหมดสัญญาเช่าช่วงไม่ระงับแม้ภายหลังจะได้มีการสร้างบ้านขึ้นใหม่เพราะบ้านไม่ใช่วัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วง จึงไม่ทำให้สัญญาเช่าช่วงระงับ (คำพิพากษาฎีกาที่ 281-286/2502, 1366/2505, 1346/2517, 360/2521, 1955/2523)

(ข) ทรัพย์สินที่เช่าช่วงสูญหายบางส่วน ตามบทบัญญัติมาตรา 568 ซึ่งบัญญัติว่า “ ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปแต่เพียงบางส่วนและมีได้เป็นเพราะความผิดของผู้เช่า ท่านว่าผู้เช่าจะเรียกให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหายก็ได้

ในกรณีเช่นนี้ ถ้าผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินส่วนที่ยังคงเหลืออยู่นั้นสำเร็จประโยชน์ได้ตั้งที่ได้มุ่งหมายเช่าทำสัญญาเช่าไว้ ท่านว่าผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ ”

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงสูญหายไปเพียงบางส่วนนั้นไม่มีกฎหมายบัญญัติว่า

¹⁹ ส้าเรียง เมฆเกรียงไกร, คำบรรยายวิชาเช่าทรัพย์สิน, หน้า 353.

สัญญาเช่าช่วงระงับเหมือนดังกรณีทรัพย์สินที่เช่าช่วงสูญหายไปทั้งหมด ตามมาตรา 567 ดังนั้น ต้องถือว่าสัญญาเช่าช่วงไม่ระงับ ถ้าหากทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วน แต่ถ้าหากคู่กรณีตกลงกันว่า ถ้าทรัพย์สินที่เช่าช่วงสูญหาย แม้เพียงบางส่วนก็ถือว่าสัญญาเช่าช่วงระงับ เช่นนี้ย่อมเป็นไปตามที่ตกลง

3. สัญญาเช่าช่วงระงับโดยการบอกเลิกสัญญา ด้วยเหตุต่อไปนี้

สัญญาเช่าช่วงซึ่งไม่มีกำหนดระยะเวลาบอกเลิกสัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกได้เมื่อไม่มีการผิดหน้าที่ตามสัญญาหรือกฎหมาย ตามมาตรา 566 ซึ่งบัญญัติว่า “ ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในเวลาที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซ้ร้ท่านว่าคู่สัญญาสัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อยแต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน ”

บทบัญญัติมาตรา 566 มีข้อสังเกต 7 ประการ คือ ²⁰

1. มาตรา 566 บัญญัติไว้กลางๆ ซึ่งใช้ได้กับการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ และใช้ได้ทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่า ดังนั้น ฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาตามมาตรา 566 ก็ได้ แต่โดยปกติส่วนมากจะเป็นผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายบอกเลิกสัญญา
2. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจะใช้มาตรา 566 ไม่ได้
3. การบอกกล่าวตามมาตรา 566 นั้น ถ้าในสัญญาเช่าระบุว่าการบอกเลิกสัญญาเช่าเป็นอย่างอื่น เช่น ให้บอกกล่าวล่วงหน้า 15 วัน ก็ต้องเป็นไปตามสัญญาเช่าเสมอ
4. การเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลานั้น ถ้าหากผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนตามมาตรา 560 วรรคสอง ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาได้ 2 กรณี
 - (1) บอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าอย่างน้อย 15 วัน ถ้าผู้เช่ายังเพิกเฉย ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้
 - (2) บอกกล่าวเลิกสัญญาตามมาตรา 566
5. กรณีที่ผู้เช่ายังคงอยู่ในช่วงระยะเวลาบอกกล่าวจนถึงสัญญาเช่าระงับลงเป็นการอยู่ตามสัญญาเช่าไม่ใช่อยู่โดยละเมิด ฉะนั้น ผู้เช่าจึงต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า (ไม่ใช่ค่า

²⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 348 -352.

เสียหาย) เพราะผู้เช่ายังคงมีสิทธิอยู่ในที่เช่าในช่วงนั้นตามสัญญาเช่า แต่ถ้าผู้เช่ายังคงอยู่หลังจากครบระยะเวลาบอกกล่าวแล้วอาจถือเป็นการอยู่โดยละเมิด

6. ถ้าผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่และศาลยกฟ้องเนื่องจากไม่บอกกล่าวเลิกสัญญาตามมาตรา 566 ก่อน ต่อมาผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่และศาลยกฟ้องเนื่องจากไม่บอกกล่าวเลิกสัญญาตามมาตรา 566 โดยถูกต้องแล้ว และฟ้องขับไล่ใหม่ เช่นนี้ ไม่เป็นฟ้องซ้ำ ตามประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 148 เพราะเป็นเรื่องอ้างเหตุขึ้นใหม่

7. การเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พุทธศักราช 2524 มาตรา 26 วรรค 2 บัญญัติว่า “ ... เมื่อสิ้นระยะเวลาการเช่าตามวรรคหนึ่ง ถ้าผู้ให้เช่ามิได้บอกเลิกการเช่าตามมาตรา 37 และผู้เช่ายังทำนาในที่นั้นอยู่ต่อไปให้ถือว่าได้มีการเช่าที่นั้นต่อไปอีกคราวละหกปี ” แสดงว่าไม่นำมาตรา 570 มาใช้กับการเช่านaley และเมื่อไม่มีทางเป็นการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาได้เสียแล้ว ก็ไม่นำมาตรา 566 มาใช้กับกรณีนี้อีกเช่นกัน

การบอกเลิกในกรณีนี้เป็นการแสดงเจตนาทำนิติกรรมอย่างหนึ่งต่างกับการบอกเลิกสัญญาเมื่อมีการผิดหน้าที่ตามสัญญาหรือกฎหมาย

นอกจากการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาแล้ว จากการศึกษายังพบว่ายังมีการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาด้วย 2 กรณี ดังต่อไปนี้ คือ ²¹

1. การเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลามาตั้งแต่แรก เช่น เช่าบ้านกัน 1 หลัง ค่าเช่าเดือนละ 500 บาท แต่ไม่ได้ตกลงว่าเช่ากันนานเท่าใด

2. การเช่าที่มีกำหนดเวลามาก่อน แล้วต่อมากลายเป็นสัญญาเช่าใหม่ที่ไม่มีกำหนดกำหนดเวลาตามมาตรา 570 ซึ่งบัญญัติว่า “ ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้แล้ว ถ้าผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไฉริ์ ท่านให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลา “ ซึ่งแบ่งได้เป็น 2 กรณี คือ

ก) การเช่าสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดเวลาแน่นอน และสัญญาเช่านั้นสิ้นอายุแล้ว แต่ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ที่อยู่แล้ว ไม่ทักท้วง ถือว่าได้ทำสัญญากันใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 474/2490)

²¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 338-339.

ข) การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่า มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (แต่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ) ใช้บังคับได้ 3 ปี ตามมาตรา 538 ตอนท้าย การที่ผู้เช่าอยู่ต่อมาภายหลังครบ 3 ปี และผู้ให้เช่ามิได้ทักท้วงถือเป็นการทำสัญญาเช่ากันใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570 เช่นกัน (คำพิพากษาฎีกาที่ 1299/2517)

4. ผู้เช่าช่วงตาย

ตามบทบัญญัติของกฎหมายเช่าทรัพย์ไม่ปรากฏว่ามีมาตราใดบัญญัติไว้ว่า เมื่อผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงตายมีผลทำให้สัญญาเช่าเดิมหรือสัญญาเช่าช่วงระงับลงคงมีแต่คำพิพากษาฎีกาที่ได้อธิบายไว้ว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ดังนั้น เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าย่อมระงับ²² (คำพิพากษาฎีกาที่ 1471/2494, 100/2531)

เนื่องจากหลักสำคัญของการเช่าช่วง คือ การถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ ซึ่งเป็นสิทธิเฉพาะตัว ดังนั้น เมื่อผู้เช่าช่วงตายสัญญาเช่าช่วงย่อมระงับไปด้วย ไม่สามารถตกทอดไปยังทายาท(ดูมาตรา 1598/2541 ประกอบ) จะโอนแบ่งตามกฎหมายครอบครัวมรดกก็ดี ตามนิติกรรมก็ดี ถ้ามิได้มีข้อตกลงกันไว้ในสัญญาหรือมิได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าแล้วก็เป็อันว่าจะโอนแบ่งไปยังบุคคลภายนอกแม้จะเป็นสามี หรือภรรยา หรือทายาทของผู้ให้เช่าก็ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 953/2508, 1778/2509, 767/2518, 1829/2522) แต่มีข้อสังเกตว่า ในกรณีที่มีผู้เช่าช่วงมากกว่า 1 คน ผู้เช่าคนหนึ่งตาย สัญญาเช่าช่วงจะระงับหรือไม่ ไปตามความตายของผู้เช่าช่วงคนนั้น เพราะความตายของผู้เช่าช่วงคนหนึ่งย่อมเป็นเหตุให้สิทธิการเช่าช่วงระงับไปเฉพาะตัวของผู้ตายหาทำให้สัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้เช่าช่วงที่มีชีวิตอยู่กับผู้ให้เช่าช่วง(ผู้เช่า) ระงับไปด้วยไม่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 5859/2530)

ซึ่งในส่วนของการตีความการตายของผู้เช่าที่มีผลต่อสัญญาเช่านี้ ได้มีนักนิติศาสตร์แสดงความเห็นไว้ดังนี้²³

²² มาตรา 6 ของร่างพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. บัญญัติว่า “ สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าได้ตกทอดแก่ทายาทได้ ... เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

²³ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย เช่าทรัพย์, หน้า 365.

ความเห็นแรก เห็นว่า สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าเท่านั้น เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าย่อมระงับไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น หากผู้ให้เช่าต้องการให้ทายาทผู้เช่าอยู่ต่อไปก็ต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่ ถ้าผู้เช่าไม่ต้องการให้ทายาทของผู้เช่าอยู่ต่อไปทายาทผู้เช่าก็ต้องออกไปจากที่เช่า

ความเห็นที่สอง เห็นว่า ถึงแม้ว่าการเช่าจะเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า แต่คู่กรณีสามารถตกลงยกเว้นได้ และไม่ขัดต่อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงไม่ควรไปขัดขวางเจตนารมณ์ของคู่กรณี ดังนั้นทายาทผู้เช่ามีสิทธิเช่าต่อไป แต่ถ้าผู้ให้เช่าโอนทรัพย์สินที่เช่าไปยังบุคคลภายนอกก่อนผู้เช่าตาย ข้อตกลงนี้ก็ไม่ผูกพันรับโอน

สำหรับผู้เขียนแล้วเห็นว่าสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าอย่างหนึ่งที่เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าช่วง ดังนั้น เมื่อผู้เช่าช่วงตายสัญญาเช่าช่วงย่อมระงับ

จากการศึกษาหลักที่ว่า “ผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ” ทำให้มีข้อสงสัยว่าหลักดังกล่าวจะนำมาใช้กับการเช่าช่วงได้ตลอดไปหรือไม่ เนื่องจากเมื่อศึกษาลักษณะของสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ ซึ่งเป็นสัญญาที่ในปัจจุบันมีผู้ให้ความสนใจที่ต้องการทำสัญญาในรูปแบบเช่นนี้เป็นอันมากรวมทั้งสัญญาเช่าช่วงด้วย พบว่าหลัก “ผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ” นี้ไม่สามารถนำมาใช้กับสัญญาเช่าช่วงได้ตลอดไป เนื่องจากมีข้อตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าว่า “ถ้าผู้เช่าตายก็ให้การเช่าตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่าจนกว่าจะครบกำหนดตามสัญญาเช่า” โดยข้อตกลงดังกล่าวผู้ให้เช่าเดิมได้ให้ความยินยอมแล้วยอมใช้บังคับได้ และไม่ถือว่าข้อตกลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนเพราะเป็นข้อตกลงที่มุ่งให้เกิดประโยชน์ในทางการค้าและธุรกิจเสียมากกว่า อีกทั้งยังเป็นการให้ความยินยอมโดยผู้ให้เช่าเองอีกด้วย จึงอาจกล่าวได้ว่าสัญญาเช่าช่วงที่เป็นสัญญาเช่าในทางพาณิชย์นี้เป็นสัญญาที่สร้างขึ้นเพื่อประโยชน์ของทายาทของผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลภายนอกสัญญา ตามมาตรา 374 ที่บัญญัติว่า “ ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทำสัญญาตกลงว่าจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอกไซ้ ท่านว่าบุคคลภายนอกมีสิทธิจะเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้โดยตรงได้” ดังนั้น เมื่อผู้เช่าช่วงตายและทายาทของผู้เช่าช่วงได้แสดงเจตนาเข้ารับผลของสัญญาเช่าช่วงต่อไปแล้ว จึงทำให้ทายาทของผู้เช่าช่วงน่าจะมีสิทธิอยู่ในที่เช่าต่อไปได้ ซึ่งสัญญาเช่าช่วงในลักษณะนี้ย่อมมีค่าตอบแทนในอัตราที่สูงเช่นกัน

จากการศึกษาถึงความระงับแห่งสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวข้างต้นแล้ว ทำให้เกิดปัญหาขึ้นมาว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าเดิมระงับจะมีผลทำให้สัญญาเช่าช่วงระงับลงด้วยหรือไม่

จากการศึกษาลักษณะของสัญญาเช่าช่วงในบทที่ 2 ที่กล่าวว่าสัญญาเช่าช่วงถือเป็นสัญญาเช่าอย่างหนึ่งที่มีลักษณะเป็นสัญญาเคียงคู่ที่เป็นสัญญาเช่าคนละสัญญากัน และมีความสมบูรณ์เป็นสัญญาเช่าโดยชอบในตัวเองเมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าเดิมกับผู้ให้เช่าช่วงระงับลงเช่นนี้ ผู้เขียนเห็นว่า สัญญาเช่าช่วงไม่ระงับเพราะเป็นคนละสัญญากัน เว้นเสียแต่ว่าสัญญาเช่าช่วงนั้นจะครบกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่าเดิมอนุญาตไว้ หรือผู้เช่าช่วงตาย เท่านั้น

แต่สำหรับกรณีที่ผู้เช่าช่วงเป็นนิติบุคคล เมื่อนิติบุคคลสิ้นสภาพแล้วผู้เขียนเห็นว่า สัญญาเช่าช่วงย่อมระงับไป เพราะนิติบุคคลเป็นบุคคลที่เกิดขึ้นตามกฎหมายเมื่อสิ้นสภาพนิติบุคคลแล้วกฎหมายไม่ได้บัญญัติให้มีมรดกตกทอดไปยังทายาทอย่างบุคคลธรรมดา ดังนั้น เมื่อนิติบุคคลสิ้นสภาพของนิติบุคคลแล้วสัญญาเช่าช่วงย่อมระงับเช่นเดียวกับสัญญาเช่าเดิม (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 901/2508)

ข้อสังเกต กรณีที่ผู้เช่าช่วงสาบสูญ ก็ถือว่าเป็นการตายอย่างหนึ่งโดยผลของกฎหมาย ดังนั้น เมื่อผู้เช่าช่วงสาบสูญและศาลได้มีคำสั่งแสดงว่าเป็นคนสาบสูญตามมาตรา 64 แล้วก็ถือว่าผู้เช่าช่วงถึงแก่ความตายตามมาตรา 65 สัญญาเช่าช่วงน่าจะระงับเช่นกัน²⁴

อย่างไรก็ดี จากการศึกษาเรื่องสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ และสัญญาเช่าช่วงต่างตอบแทนพิเศษทำให้เห็นว่า หลัก “ ผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ ” ไม่สามารถนำมาใช้กับสัญญาเช่าในทางพาณิชย์ได้ เนื่องจากมีข้อตกลงกันในสัญญาซึ่งคู่สัญญาต้องปฏิบัติตามอันเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา หรือหลักความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา

²⁴ สำเรียง เมฆเกรียงไกร , คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย เช่าทรัพย์, หน้า 360.