

ปัญหาการนำทฤษฎีเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์ : ศึกษากรณีการรอนสิทธิ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานิติศาสตร์ ไม่สังกัดภาควิชา/เทียบเท่า

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2563

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

LEGAL PROBLEMS IN THE APPLICATION OF THE SALE PROVISIONS TO A HIRE OF
PROPERTY : A CASE STUDY OF EVICTION



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Laws in Laws

Common Course

FACULTY OF LAW

Chulalongkorn University

Academic Year 2020

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาการนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์ :
	ศึกษากรณีการรอนสิทธิ
โดย	น.ส.ชนากานต์ เฉยทุม
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	ศาสตราจารย์ ดร.ศนันท์ภรณ์ โสทธิพันธุ์

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะนิติศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปาริณา ศรีวินิชย์)	
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	
.....	ประธานกรรมการ
(ดร.มานิตย์ วงศ์เสรี)	
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ศาสตราจารย์ ดร.ศนันท์ภรณ์ โสทธิพันธุ์)	
.....	กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.โชติกา วิทยาวรากุล)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กรศุทธิ์ ขอพ่วงกลาง)	

ชานากานต์ เฉยทุม : ปัญหาการนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน : ศึกษากรณีการรอนสิทธิ. (LEGAL PROBLEMS IN THE APPLICATION OF THE SALE PROVISIONS TO A HIRE OF PROPERTY : A CASE STUDY OF EVICTION) อ.ที่ปรึกษาหลัก : ศ. ดร.ศนันท์กรณ์ โสคติพันธ์

การนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินโดยอนุโลม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 ยังไม่ชัดเจนและพบปัญหาบางประการ กล่าวคือ การปรับใช้มาตรา 475 และ 479 ตามแนวคำพิพากษาฎีกา ยังไม่เป็นบรรทัดฐานเดียวกัน เมื่อต้องนำมาใช้กับ เรื่องเช่าทรัพย์สินจึงเกิดปัญหาความไม่ชัดเจนถึงสถานะของการรอนสิทธิและขอบเขต การปรับใช้ อีกทั้ง พบแนวคำพิพากษาฎีกาจำนวนมากปรับใช้มาตรา 477 กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน ในลักษณะให้ผู้เช่าที่ไม่อาจเข้า ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า สามารถฟ้องคดีบุคคลภายนอกซึ่งไม่มีนิติสัมพันธ์กับตนได้หากเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วม ซึ่งไม่สอดคล้อง กับฐานของกฎหมายที่ผู้เช่าอาจเรียกให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบตนได้เท่านั้น ลักษณะ ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน รวมถึงหลักการทางกฎหมาย อาทิ ความเป็นบุคคลสิทธิและทรัพย์สินสิทธิ นิติวิธี และกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

หากพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันและฝรั่งเศส จะเห็นว่า ต่างบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายและเช่า ทรัพย์สินแยกจากกัน โดยไม่ปรากฏการนำมาใช้ร่วมกัน อีกทั้ง ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ซึ่งใช้ระบบสัญญาเดี่ยวดังเช่นกฎหมาย ไทย ยังบัญญัติการดำเนินคดีในการเรียกผู้ขายหรือผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมไว้แยกจากกัน สอดคล้องกับธรรมชาติของสัญญาและ ฐานกฎหมายที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าอาจใช้ฟ้องคดี โดยในเรื่องซื้อขาย ผู้ซื้อมีฐานของกฎหมายกรรมสิทธิ์และละเมิดในการฟ้องคดี บุคคลภายนอก จึงสามารถเรียกให้ผู้ขายเข้าเป็นโจทก์ร่วมในคดีของตนได้ ในทางกลับกัน สัญญาเช่าทรัพย์สิน ผู้เช่ามิได้มีฐานของ กฎหมายใดในการเรียกร้องจากบุคคลภายนอก จึงไม่อาจฟ้องคดีบุคคลภายนอกโดยขอให้เรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมได้

จากการศึกษาปัญหาดังกล่าวในระบบกฎหมายไทยและต่างประเทศ ผู้เขียนจึงมีข้อเสนอแนะว่า มาตรา 475 ควรปรับ ใช้ร่วมกับมาตรา 479 ภายในขอบเขตลักษณะตามธรรมชาติของการเช่าทรัพย์สิน และควรเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการดำเนินคดีที่ ใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นการเฉพาะในมาตรา 549/1 ความว่า “เมื่อใดการรอนสิทธินั้นเกิดเป็นคดีที่ บุคคลภายนอกฟ้องผู้เช่า ผู้เช่าชอบที่จะขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นจำเลยร่วมกับผู้เช่าในคดีนั้นได้ เพื่อศาลจะได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อ พิพาทระหว่างผู้เป็นคู่กรณีทั้งหลายรวมไปเป็นคดีเดียวกัน” ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะฟ้องคดีเกี่ยวกับการรอนสิทธิย่อมต้องฟ้องผู้ให้เช่าซึ่ง เป็นคู่สัญญาของตนเท่านั้น อย่างไรก็ดี หากการเพิ่มเติมบทบัญญัติเกิดขึ้นได้ยาก ผู้เขียนเสนอให้ปรับเปลี่ยนการใช้และกรณีความ คำว่า “อนุโลมความตามควร” ตามมาตรา 549 ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันตามหลักนิติวิธีที่ถูกต้อง สอดคล้องกับลักษณะของ สัญญาเช่าทรัพย์สิน ความเป็นบุคคลสิทธิและทรัพย์สินสิทธิ และกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พร้อมทั้งเพิ่มเติมคำอธิบายรวมถึง ข้อสังเกตเรื่องนี้ในตำรากฎหมาย

สาขาวิชา นิติศาสตร์

ลายมือชื่อนิสิต

ปีการศึกษา 2563

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

6185975734 : MAJOR LAWS

KEYWORD: EVICTION, HIRE OF PROPERTY, SALE, MUTATIS MUTANDIS

Chanakam Choeitum : LEGAL PROBLEMS IN THE APPLICATION OF THE SALE PROVISIONS TO A HIRE OF PROPERTY : A CASE STUDY OF EVICTION. Advisor: Prof. Sanunkorn Sotthibandhu, Dr. Jur

The ‘*mutatis mutandis*’ application of the sale provisions on eviction to a hire of property according to Section 549 of the Thai Civil and Commercial Code, remains unclear and problematic. That is, the decisions of the Supreme Court in relation to the application of Section 475 and 479 are not yet in uniformity. Therefore, when it has been applied to a hire of property, the legal status and the ambit of the application can be uncertain. Also, several decisions of the Supreme Court applied Section 477 in which the hirer, who is prevented from possessing the property, can bring a claim against the third party under the condition that the lessor is summoned to join as a plaintiff. This application seems inconsistent with the legal relationships, the nature of the contract of hire of property including other legal doctrines e.g., the concept of personal and property rights, legal methodology and the law on civil procedure.

According to the civil codes of Germany and France, each of the provisions on eviction of sales and hire of property is separated and independent, without any co-application. Likewise, the French Civil Code, which is categorized under the contract system as Thailand, separately stipulates the rules on the action to join the seller or the lessor. This is in line with the nature of the contracts and the legal premises that enable the purchaser or the hirer to bring a claim in the dispute. The purchaser, with the legal basis of ownership and tort to sue a third party, is entitled to join the seller. On the other hand, in a hire of property, the hirer who does not retain the locus standi as such cannot sue the third party, despite joining the lessor.

Pursuant to the study of the problem in Thai and foreign legal systems, the author suggests that Section 475 should be utilised in tandem with Section 479 within the confines of the characteristics and the nature of the hire of property. Also, procedurally, the new provision in relation to the eviction in the hire property should be added to be Section 549/1, which is “*When a third party brings a claim against the hirer regarding the eviction, the hirer may request the court to join the lessor as a co-defendant with the hirer in order for the court to hear the cases together.*” In addition, if the hirer desires to bring an eviction claim, the lessor must be his counterparty. Nevertheless, if the added provision is impractically materialised, the author suggests the alternative routes of applying Section 549 “*mutatis mutandis*”, which are more methodologically valid and consistent with the nature of the hire of property, personal and property rights, and the law on civil procedure as well as explanatory remarks on this topic issue in law textbooks.

Field of Study: Laws
Academic Year: 2020

Student's Signature
Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้จะสำเร็จลุล่วงไปไม่ได้หากปราศจากความเมตตากรุณา ความเอื้อเฟื้อ ความช่วยเหลือ และกำลังใจจากบุคคลหลายท่าน ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ ดร. ศนันทกรรณ์ โสทธิพันธุ์ ที่มอบโอกาสให้ผู้เขียนได้จัดทำวิทยานิพนธ์นี้ ท่านเมตตาและกรุณาสละเวลาอันมีค่ารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ตลอดระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์ ท่านให้ความรู้ ให้การสนับสนุน คอยชี้แนะการเขียน ประเด็นการศึกษาและแหล่งค้นคว้าข้อมูล ช่วยจุดประกายความคิดในประเด็นต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการศึกษา ค้นคว้าอย่างมาก อีกทั้ง ช่วยตรวจทานวิทยานิพนธ์เพื่อให้ผู้เขียนแก้ไขให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้นและให้กำลังใจผู้เขียนเสมอมา

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ดร. มานิตย์ วงศ์เสรี ที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่ารับเป็นประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และให้ความช่วยเหลือผู้เขียนหลายด้าน ทั้งการปรับปรุงการใช้ถ้อยคำ ตรวจทานข้อมูลในวิทยานิพนธ์ให้สมบูรณ์ การค้นคว้ากฎหมายของประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี รวมถึงคำแนะนำและความเห็นทางวิชาการอันเป็นประโยชน์ยิ่ง ทั้งยังให้กำลังใจผู้เขียนตลอดมา

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. โชติกา วิทยาวรากุล และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กรศุทธิ์ ขอพ่วงกลาง ที่กรุณาสละเวลารับเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ท่านทั้งสองให้คำแนะนำ ช่วยชี้แนะแนวทางของวิทยานิพนธ์ รวมถึงข้อคิดเห็นให้ผู้เขียนได้นำ ประเด็นไปขบคิดได้อย่างรอบด้าน ทำให้วิทยานิพนธ์ประกอบด้วยความคิดเห็นที่รอบด้านและสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ผู้เขียนขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ประจำหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สำหรับคำแนะนำและความช่วยเหลือในการปฏิบัติตามขั้นตอนต่าง ๆ ขอขอบคุณนายดลธรรม ศิริศักดิ์ไพบุลย์ นางสาวกมลวรรณ เทพหัสดิน ณ อยุธยา นางสาวภทริยา สุรัตวิศิษฐ์ นางสาวอริษา หลิมจามนธ์ นายกฤตภาส วชิรเกยูร นายอานัติ พงศ์พุกษา และนางสาวอรพินท์ เชวงศักดิ์ สำหรับการรับฟังปัญหา แลกเปลี่ยนข้อคิดเห็น ให้ความช่วยเหลือในการศึกษาค้นคว้าและภาษาต่างประเทศ รวมถึงเพื่อน ๆ พี่ ๆ กัลยาณมิตรทุกท่านที่ผู้เขียนไม่อาจกล่าวนามได้ทั้งหมด สำหรับคำแนะนำ ความช่วยเหลือ และเป็นกำลังใจให้ผู้เขียนเสมอมา

สุดท้ายนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา น้องชาย และครอบครัวของผู้เขียน บุคคลสำคัญ ที่ให้การสนับสนุนและอยู่เบื้องหลังความสำเร็จนี้ คอยห่วงใย รับฟังปัญหา ให้ความรักและกำลังใจแก่ผู้เขียนจนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ ทั้งนี้ ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่า วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะเป็นผลงานทางวิชาการที่มีประโยชน์ต่อผู้ศึกษากฎหมาย และช่วยพัฒนาวงการนิติศาสตร์ไทยให้เป็นระบบมากยิ่งขึ้น ประโยชน์ได้อันเกิดจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอมอบความดีทั้งหมดให้แก่ผู้มีพระคุณทุกท่าน แต่หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีข้อผิดพลาดประการใด ผู้เขียนขอนอมนับไว้แต่เพียงผู้เดียวและขออภัยมา ณ ที่นี้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญภาพ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา.....	6
1.3 สมมติฐานการศึกษา	6
1.4 ขอบเขตการวิจัย.....	6
1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
1.7 ทบทวนวรรณกรรม.....	7
บทที่ 2 แนวความคิดพื้นฐานการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์ ตามระบบกฎหมายไทย	10
2.1 ความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ของการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่อง เช่าทรัพย์	10
2.1.1 ความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ตามกฎหมายโรมัน	11
2.1.1.1 การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย.....	11
2.1.1.2 การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์	17
2.1.2 ความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ตามกฎหมายไทย	21

2.1.2.1 การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย	22
ก. ก่อนการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	22
ข. หลังการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	26
2.1.2.2 การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์	30
ก. ก่อนการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	30
ข. หลังการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	33
2.2 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย	34
2.2.1 ความหมายของสัญญาซื้อขาย	34
2.2.2 สารสำคัญของสัญญาซื้อขาย	35
2.2.3 การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย	38
2.2.3.1 ความหมายของการรอนสิทธิ	39
2.2.3.2 สารสำคัญของ การรอนสิทธิ	41
2.2.3.3 ผลของการรอนสิทธิ	49
2.3 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์	55
2.3.1 ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์	55
2.3.2 สารสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์	55
2.3.3 การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์	63
2.3.3.1 ความหมายของการรอนสิทธิ	64
2.3.3.2 สารสำคัญของ การรอนสิทธิ	65
2.3.3.3 ผลของการรอนสิทธิ	69
2.4 แนวความคิดพื้นฐานของนิติวิธีตามระบบกฎหมายไทย	78
2.4.1 ความหมายของนิติวิธีตามระบบกฎหมายไทย	78
2.4.2 สารสำคัญของนิติวิธีตามระบบกฎหมายไทย	78
2.4.2.1 การใช้กฎหมาย	79

ก. ความหมายของการใช้กฎหมาย.....	79
ข. หลักเกณฑ์การใช้กฎหมาย.....	79
2.4.2.2 การตีความกฎหมาย	83
ก. ความหมายของการตีความกฎหมาย	83
ข. หลักเกณฑ์การตีความกฎหมาย	83
2.5 แนวความคิดพื้นฐานของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งตามระบบกฎหมายไทย	84
2.5.1 การเริ่มต้นคดี	84
2.5.2 ภายหลังเริ่มคดี	89
บทที่ 3 แนวความคิดพื้นฐานการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์ ตามระบบกฎหมายต่างประเทศ	94
3.1 แนวความคิดพื้นฐานร่วมกันของการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายต่างประเทศ	95
3.2 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายฝรั่งเศส	96
3.2.1 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย	97
3.2.1.1 ความหมายของสัญญาซื้อขาย	97
3.2.1.2 สาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย	98
3.2.1.3 การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย	101
ก. ความหมายของการรอนสิทธิ	102
ข. สาระสำคัญของ การรอนสิทธิ	102
ค. ผลของการรอนสิทธิ	105
3.2.2 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์	114
3.2.2.1 ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์	114
3.2.2.2 สาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์	114
3.2.2.3 การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์	116
ก. ความหมายของการรอนสิทธิ	117

ข. สาระสำคัญของ การรอนสิทธิ	117
ค. ผลของการรอนสิทธิ	120
3.3 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายเยอรมัน	122
3.3.1 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย	123
3.3.1.1 ความหมายของสัญญาซื้อขาย	123
3.3.1.2 สาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย	123
3.3.1.3 การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย	129
ก. ความหมายของการรอนสิทธิ	129
ข. สาระสำคัญของ การรอนสิทธิ	130
ค. ผลของการรอนสิทธิ	134
3.3.2 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์	140
3.3.2.1 ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์	140
3.3.2.2 สาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์	141
3.3.2.3 การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์	145
ก. ความหมายของการรอนสิทธิ	145
ข. สาระสำคัญของ การรอนสิทธิ	146
ค. ผลของการรอนสิทธิ	147
3.4 สรุป	157
บทที่ 4 วิเคราะห์เปรียบเทียบปัญหาการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่า ทรัพย์ ตามระบบกฎหมายไทยและระบบกฎหมายต่างประเทศ	160
4.1 ปัญหาการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์	160
4.1.1 ระบบสัญญา	161
4.1.2 สถานะของการรอนสิทธิ	171
4.1.2.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475	184

4.1.2.2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479	185
4.1.3 กฎหมายที่ผู้เช่าใช้เป็นฐานในการฟ้องบุคคลภายนอก	189
4.1.3.1 บุคคลที่ต้องรับผิดชอบ.....	190
ก. ฐานของกฎหมายสัญญา	190
ข. ฐานของกฎหมายอื่น	194
ค. การดำเนินคดี	204
4.1.3.2 ลักษณะความรับผิด	219
4.2 ปัญหาด้านนิติวิธี.....	227
4.3 ปัญหาด้านวิธีพิจารณาความแพ่ง.....	233
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	246
5.1 บทสรุป.....	246
5.2 ข้อเสนอแนะ	254
บรรณานุกรม	257
ภาคผนวก.....	264
ภาคผนวก ก ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส	265
ภาคผนวก ข ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน	273
ประวัติผู้เขียน	288

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1. ตารางเปรียบเทียบการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายต่างประเทศ.....	157
ตารางที่ 2. ตารางวิเคราะห์เปรียบเทียบการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่า ทรัพย์สิน ตามระบบกฎหมายไทยและต่างประเทศ.....	241



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1. ระบบสัญญาในกฎหมายโรมัน	161
ภาพที่ 2. ระบบสัญญาในกฎหมายเยอรมัน	163
ภาพที่ 3. ระบบสัญญาในกฎหมายฝรั่งเศส	164
ภาพที่ 4. ระบบสัญญาในกฎหมายไทย	170



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การเช่าทรัพย์สินเป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่ง ที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าตอบแทนการใช้ หรือการได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น ดังนั้น จุดมุ่งหมายของผู้เช่านอกจากได้รับมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ยังรวมถึงการได้ครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุข ปราศจากการรบกวนจากบุคคลภายนอกตลอดระยะเวลาที่เช่าด้วย ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าไม่อาจครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ เพราะมีบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิดีกว่าก่อการรบกวนขัดสิทธิ หรือผู้เช่าถูกรอนสิทธิ บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 กำหนดให้ นำบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขายมาใช้โดยอนุโลม อย่างไรก็ตาม การนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้กับการรอนสิทธิในเรื่องเช่าทรัพย์สิน ยังคงมีประเด็นปัญหาทางกฎหมายหลายประการ ดังนี้

1) ปัญหาการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน

1.1) ปัญหาสถานะของการรอนสิทธิ กล่าวคือ ในบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขาย การรอนสิทธิปรากฏหลักการสำคัญใน 2 มาตราซึ่งมีการใช้ปะปนกัน คือ มาตรา 475 บัญญัติถึงการรอนสิทธิว่าเป็นกรณีที่บุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขาย ส่งผลให้การครอบครองทรัพย์สินของผู้ซื้อถูกรบกวน อันมีลักษณะที่ผู้ซื้อถูก “รอนการครอบครอง” และในมาตรา 479 บัญญัติในลักษณะที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อต้องหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือบางส่วนเพราะเหตุแห่งการรอนสิทธิ หรือทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิบางประการ ทำให้ผู้ซื้อซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่อาจใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ของตนได้อย่างเต็มที่ หรืออาจเรียกได้ว่าผู้ซื้อถูก “รอนกรรมสิทธิ์”¹ จึงไม่เป็นที่แน่

¹ คำว่า “รอนกรรมสิทธิ์” และ “รอนการครอบครอง” มิใช่ถ้อยคำที่ปรากฏในบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การใช้ถ้อยคำดังกล่าวในวิทยานิพนธ์นี้ ผู้เขียนมุ่งหมายให้เห็นถึงความแตกต่างระหว่างการรบกวนเพียงการครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน กับการรบกวนที่กระทบสิทธิของผู้ทรงกรรมสิทธิ์ให้ไม่สามารถใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ของตนได้อย่างสมบูรณ์ อาทิ การใช้สอย การจำหน่ายจ่ายโอน การได้มาซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สิน

ชัดว่า สถานะของการรอนสิทธิเป็นการรอนการครอบครองหรือรอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อต้องนำมาปรับใช้กับสัญญาเช่าทรัพย์ซึ่งไม่ก่อให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ ผู้ให้เช่าเพียงแต่ส่งมอบทรัพย์ให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ การรอนสิทธิจึงอาจเกิดขึ้นในลักษณะรอนการครอบครองเท่านั้น จึงมีข้อพิจารณาว่า สถานะของการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายไทยเป็นรอนกรรมสิทธิ์หรือรอนการครอบครอง และการนำมาตรา 475 และมาตรา 479 ซึ่งยังคงใช้อย่างปะปนกัน มาใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ จะปรับใช้ได้แค่ไหนเพียงใด

1.2) ปัญหากฎหมายที่ผู้เช่าใช้เป็นฐานในการฟ้องบุคคลภายนอก กล่าวคือ ปัจจุบันมีข้อพิพาทลักษณะหนึ่งที่มีมักเกิดเป็นคดี คือ ผู้ให้เช่านำทรัพย์ออกให้บุคคลหนึ่งเช่า ต่อมาเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าก็นำทรัพย์ดังกล่าวให้อีกบุคคลหนึ่งเช่า แต่เกิดปัญหาเมื่อผู้เช่ารายแรกไม่ยอมออกจากทรัพย์ที่เช่า ส่งผลให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์ที่เช่าได้

จากการศึกษาพบว่า หากการรอนสิทธิเกิดเป็นคดีขึ้นในเรื่องซื้อขาย มาตรา 477 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดวิธีการเกี่ยวกับการดำเนินคดีว่า ไม่ว่าบุคคลภายนอกจะฟ้องคดีผู้ซื้อหรือผู้ซื้อจะเป็นฝ่ายฟ้องคดีบุคคลภายนอก ผู้ซื้อสามารถเรียกผู้ขายเข้ามาเป็นจำเลยร่วมหรือเป็นโจทก์ร่วมได้ ดังนั้น หากนำมาปรับใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์ อาจแปลความได้ 2 ลักษณะ ได้แก่

- (1) ผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกฟ้องคดีโดยอ้างว่าตนเป็นผู้มีสิทธิดีกว่า ผู้เช่าสามารถเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นจำเลยร่วมกับตนในคดีนั้นได้
- (2) ผู้เช่าฟ้องคดีบุคคลภายนอกโดยเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมในคดี²

สำหรับการปรับใช้มาตรา 477 ในลักษณะที่สองนี้ ศาลฎีกาเคยวินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาฎีกาที่ 409/2548 ว่า เมื่อสัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าเดิมระงับไปแล้ว การที่ผู้เช่าเดิมไม่ยอมออกจากที่ดินพิพาทเป็นการอยู่ต่อโดยไม่มีสิทธิ แม้จะเป็นการละเมิดต่อผู้ให้เช่ามิได้ เป็นการละเมิดต่อผู้เช่าใหม่ แต่เมื่อผู้ให้เช่ามิได้ฟ้องขับไล่ผู้เช่าเดิมย่อมทำให้ผู้เช่าใหม่ได้รับความเสียหาย เนื่องจากผู้เช่าเดิมเป็นผู้รอนสิทธิของผู้เช่าใหม่ ผู้เช่าใหม่จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าเดิมออกจาก

การติดตามเอาคืนทรัพย์จากผู้ไม่มีสิทธิ การขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์โดยมิชอบด้วยกฎหมาย เป็นต้น

² หากปรับกับกรณีข้อพิพาทตัวอย่าง ผู้เช่า หมายถึง ผู้เช่าใหม่ และบุคคลภายนอก หมายถึง ผู้เช่าเดิม

ที่พิพาทและเรียกค่าเสียหาย โดยขอให้ศาลหมายเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมได้ ตามมาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 แม้ผู้เช่าใหม่และผู้เช่าเดิมจะไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน

จากการปรับใช้มาตรา 477 กับเรื่องเช่าทรัพย์สินตามคำพิพากษาฎีกาข้างต้น มีประเด็นทางกฎหมาย คือ ศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ชัดเจนว่า ผู้เช่าเดิมอยู่ในทรัพย์สินโดยปราศจากสิทธิใด ๆ เป็นการละเมิดต่อผู้ให้เช่า แสดงให้เห็นว่า ผู้เช่าเดิมมิได้เป็นผู้มีสิทธิดีกว่าผู้เช่าใหม่จึงมีข้อสังเกตว่า กรณีนี้จะถือเป็นการรอนสิทธิของผู้เช่าใหม่ได้หรือไม่ อย่างไรก็ดี ศาลฎีกายังวินิจฉัยต่อไปว่า กรณีนี้ถือว่าผู้เช่าใหม่ถูกรอนสิทธิโดยผู้เช่าเดิมแล้ว ดังนั้น จึงมีข้อพิจารณาต่อไปว่า ผู้เช่าที่ถูกรอนสิทธิจะเรียกร้องให้บุคคลใดรับผิดและรับผิดประการใดได้บ้าง และหากผู้เช่าสามารถเรียกให้บุคคลภายนอกรับผิดได้โดยตรง ผู้เช่าอาศัยฐานกฎหมายใดในการฟ้องคดี โดยอาจแยกพิจารณาดังนี้

ประเด็นเรื่องบุคคลที่ต้องรับผิด จากมาตรา 475 และ 479 ในเรื่องซื้อขายกำหนดไว้ชัดเจนว่า ผู้ขายจะต้องรับผิดเพื่อการรอนสิทธิต่อผู้ซื้อ เมื่อปรับใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน อาจแปลความได้ว่า บุคคลที่ต้องรับผิดเพื่อการรอนสิทธิต่อผู้เช่า คือ “ผู้ให้เช่า”

อย่างไรก็ดี สัญญาซื้อขาย เป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ดังนั้น ผู้ซื้อจึงมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย เมื่อเกิดการรอนสิทธิ ผู้ซื้อจึงอาจใช้สิทธิในการฟ้องคดีได้ 2 ประการ ได้แก่ ประการแรก ผู้ซื้อสามารถเรียกให้ผู้ขายซึ่งเป็นคู่สัญญารับผิดโดยฐานของการรอนสิทธิ และประการที่สอง ผู้ซื้อสามารถอาศัยอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ฟ้องคดีขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากบุคคลผู้รบกวนขัดสิทธิของตนได้ ซึ่งการใช้สิทธิประการที่สองนี้ มาตรา 477 ให้สิทธิผู้ซื้อเรียกผู้ขายเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมในคดีได้ ด้วยเหตุผลด้านกระบวนการพิจารณาและการพิสูจน์พยานหลักฐาน

ในส่วนของสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีวัตถุประสงค์เพื่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน แต่ไม่ก่อให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์อย่างซื้อขาย เมื่อเกิดการรอนสิทธิผู้เช่าจึงสามารถเรียกผู้ให้เช่าให้รับผิดโดยฐานของสัญญา อย่างไรก็ดี ศาลฎีกาเคยวินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาฎีกาที่ 409/2548 ว่า ผู้เช่าสามารถฟ้องคดีขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากบุคคลภายนอกโดยเรียกผู้ให้เช่าเข้าร่วมในคดีได้โดยอาศัยมาตรา 477 ในเรื่องซื้อขาย จึงมีประเด็นที่น่าพิจารณาว่า เมื่อผู้ซื้อสามารถเรียกให้ผู้ขายรับผิดได้โดยอาศัยฐานของกรรมสิทธิ์ หากจะนำมาตรา 477 มาปรับใช้กับการเช่าทรัพย์สินในลักษณะดังกล่าว ผู้เช่าอาศัยฐานทางกฎหมายใดในการเรียกร้องต่อบุคคลภายนอก

ประเด็นเรื่องลักษณะความรับผิด จากมาตรา 475 และ 479 ในเรื่องซื้อขายกำหนดไว้เพียงกว้าง ๆ ว่า “ผู้ขายต้องรับผิด” โดยไม่ได้ระบุชัดเจนว่าความรับผิดของผู้ขายจะเป็นประการใดอย่างไรก็ดี จากคำอธิบายกฎหมายและแนวคำพิพากษาศาลฎีกากล่าวถึงความรับผิดของผู้ขายไว้ 2 ประการ ได้แก่ การชดใช้ค่าสินไหมทดแทนและการคืนราคาทรัพย์สิน เมื่อต้องนำมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน จึงมีประเด็นว่า กรณีที่เกิดการรอนสิทธิในสัญญาเช่า ผู้เช่าจะเรียกผู้ให้เช่าให้รับผิดประการใดได้บ้าง จะเรียกให้ชำระหนี้โดยเฉพาะเจาะจงหรือเรียกค่าเสียหายจากการรอนสิทธิ และหากผู้เช่าสามารถฟ้องบุคคลภายนอกได้โดยอาศัยมาตรา 477 ประกอบกับมาตรา 549 ผู้เช่าจะเรียกให้บุคคลภายนอกรับผิดประการใดได้บ้าง

2) ปัญหาด้านนิติวิธี

จากถ้อยคำในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 กำหนดให้ นำบทบัญญัติซื้อขายมาปรับใช้โดย “อนุโลมความสมควร” ซึ่งไม่ได้กำหนดว่าต้องนำมาใช้ทั้งหมด หรือนำมาใช้แค่ไหนเพียงใด ดังนั้น การปรับใช้จึงต้องพิจารณาลักษณะนิติวิธีตามระบบกฎหมายไทย

เมื่อพิจารณาสัญญาทั้งสองประเภทจะพบว่า เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนจากผู้ซื้อไปยังผู้ขายทันที ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 458 ดังนั้น เมื่อบุคคลใดก่อการรบกวนขัดสิทธิไม่ว่าโดยทางใด ส่งผลให้ผู้ซื้อไม่อาจใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ได้อย่างเต็มที่ ผู้ซื้อในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์จึงสามารถฟ้องบุคคลที่มาริดรอนสิทธิของตนได้ ในทางตรงข้าม เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ ผู้เช่ามีเพียงสิทธิได้ใช้หรือรับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น แต่ไม่เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่อย่างใด ถ้าพึงการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินจึงก่อเพียงผลผูกพันทางหนี้หรือบุคคลสิทธิ แต่ไม่ก่อผลทางทรัพย์สินหรือทรัพย์สินสิทธิแต่อย่างใด

จากลักษณะเฉพาะที่แตกต่างกันจึงเกิดปัญหา คือ หากผู้เช่าไม่สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้เพราะมีบุคคลภายนอกครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่ ตามนัยแห่งคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งกล่าวไว้แล้ว การนำมาตรา 477 มาปรับใช้โดยอนุโลมจะใช้ได้เพียงใด การปรับใช้ดังกล่าวสอดคล้องกับลักษณะพื้นฐานของสัญญาเช่าทรัพย์สิน และเป็นไปตามหลักนิติวิธีหรือไม่

3) ปัญหาด้านกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

มาตรา 55 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กำหนดหลักเกณฑ์ที่บุคคลจะนำข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลว่า จะต้องเกิดการโต้แย้งสิทธิของบุคคล สำหรับการฟ้องคดีขับไล่และเรียกค่าเสียหายก็เช่นเดียวกัน บุคคลผู้มีอำนาจฟ้องคดีขับไล่บุคคลอื่นจะต้องมีทรัพย์สินติดตามบรรพ 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื้อทรัพย์สินพิพาทนั้น อาทิ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ซึ่งสามารถติดตามทรัพย์สิน และขัดขวางไม่ให้บุคคลอื่นข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินของตนโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายได้

อย่างไรก็ดี ลำพังการทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ผู้เช่ามีเพียงบุคคลสิทธิต่อผู้ให้เช่า แต่ไม่มีทรัพย์สินเหนือตัวทรัพย์สินที่เช่า เมื่อบุคคลภายนอกครอบครองทรัพย์สินที่เช่า แม้จะส่งผลให้ผู้เช่าไม่อาจเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุขตามสัญญาเช่าได้ ก็เป็นเพียงการละเมิดต่อสิทธิของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่าจึงมิใช่ผู้ถูกโต้แย้งสิทธิและไม่มีอำนาจฟ้องบุคคลภายนอกนั้นโดยลำพัง ดังนั้นหากผู้เช่าเสนอคดีต่อศาลโดยปราศจากอำนาจ ฟ้องคดีดังกล่าวจึงไม่ชอบมาตั้งแต่ต้น การที่ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิตามมาตรา 57 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมจะเกิดอำนาจฟ้องแก่คดีนั้น มีประเด็นทางกฎหมายว่า สอดคล้องกับหลักการพื้นฐานของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งหรือไม่

ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นว่า การนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน ตามแนวการปรับใช้ในปัจจุบันอาจมีความไม่สอดคล้องบางประการกับหลักการพื้นฐานทางกฎหมาย อีกทั้ง ปรากฏประเด็นปัญหาทางกฎหมายหลายประการที่ยังไม่มีการศึกษาและวิเคราะห์วิทยานิพนธ์นี้จึงมุ่งศึกษาถึงสถานะของการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายไทย อันจะนำไปสู่การปรับใช้บทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขาย มาตรา 475 มาตรา 477 และมาตรา 479 กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน โดยจะศึกษาจากความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ตามระบบกฎหมายไทยและกฎหมายโรมันอันเป็นรากฐานของกฎหมายในระบบซีวิลลอว์ เปรียบเทียบกับระบบกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส และประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบว่า การบัญญัติกฎหมายของประเทศไทยในลักษณะดังกล่าวเป็นปัญหาหรือไม่ หากเป็นปัญหาจะสามารถแก้ไขได้อย่างไร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการใช้และตีความกฎหมายให้ถูกต้องตามหลักนิติวิธี สอดคล้องกับหลักการพื้นฐานของกฎหมาย ทำให้การปรับใช้กฎหมายชัดเจน ถูกต้อง และเป็นระบบมากยิ่งขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

1. เพื่อศึกษาการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์
2. เพื่อศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย มาใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์
3. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ของประเทศไทยและ ต่างประเทศ
4. เพื่อเสนอแนวทางที่เหมาะสมและเป็นธรรมในการปรับใช้บทบัญญัติ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้ถูกต้องตามหลักนิติวิธี สอดคล้องกับหลักการพื้นฐานของระบบกฎหมายไทย

1.3 สมมติฐานการศึกษา

การนำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย มาตรา 475 มาตรา 477 และมาตรา 479 มาใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ โดยอาศัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 อาจไม่สามารถนำมาใช้ได้ทุกกรณี

1.4 ขอบเขตการวิจัย

วิทยานิพนธ์เล่มนี้มุ่งศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย มาตรา 475 มาตรา 477 และมาตรา 479 มาใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ โดยอาศัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 โดยพิเคราะห์จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย เช่าทรัพย์ การใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ ละเมิด และทรัพย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และคำพิพากษาศาลฎีกา รวมถึงศึกษาจากพัฒนาการของกฎหมายโรมัน เปรียบเทียบกับระบบกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส และประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี

1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา

การศึกษาวิจัยในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพโดยใช้วิธีวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary Research) ศึกษาค้นคว้าข้อมูลจากตำรา หนังสือ วารสาร บทความทางกฎหมาย วิทยานิพนธ์ รายงานวิจัย ตำบทยกกฎหมาย เอกสารเผยแพร่อื่นหรือข้อมูลบนสื่อออนไลน์ทาง

อินเทอร์เน็ต เช่น เอกสารเผยแพร่ออนไลน์ หรือหนังสืออิเล็กทรอนิกส์ (e-book) ของประเทศไทย และต่างประเทศ ตลอดจนคำพิพากษาศาลฎีกาของประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ และเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมกับประเทศไทย

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้เข้าใจเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์
2. ทำให้ทราบปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย มาใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์
3. ทำให้ทราบถึงกฎหมายที่เกี่ยวกับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ของต่างประเทศ
4. ทำให้ทราบถึงแนวทางที่เหมาะสมและเป็นธรรมในการปรับใช้บทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้ถูกต้องตามหลักนิติวิธี สอดคล้องกับหลักการพื้นฐานของระบบกฎหมายไทย

1.7 ทบทวนวรรณกรรม

1. วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เรื่อง ความรับผิดในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย เขียนโดย พานิกัด ธนกิจไพบูลย์ (พ.ศ. 2549)

วิทยานิพนธ์ข้างต้น ศึกษาถึงความรับผิดของผู้ขายในกรณีที่ผู้ซื้อทรัพย์ถูกรบกวนขัดสิทธิในอันที่จะครอบครองทรัพย์โดยปกติสุข เนื่องจากบุคคลภายนอกเป็นผู้มีสิทธิดีกว่า ซึ่งการรบกวนขัดสิทธินี้อาจเป็นเพราะบุคคลภายนอกมีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์ที่ซื้อขายทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือเป็นกรณีที่บุคคลภายนอกมีสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์นั้นทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ โดยศึกษาเปรียบเทียบกับบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิของต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศอังกฤษ ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี และประเทศฝรั่งเศส ซึ่งจากผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า บทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายของไทยยังไม่ชัดเจนเพียงพอ และเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายให้ชัดเจนยิ่งขึ้น

แม้วิทยานิพนธ์ดังกล่าวจะเป็นเรื่องการรอนสิทธิเช่นเดียวกับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ แต่เป็นการศึกษาในส่วนของกรรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายเท่านั้น ยังไม่ได้มีการศึกษาถึง “การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์” โดยตรง อีกทั้ง ลักษณะของสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์โดยสภาพและ

วัตถุประสงค์ของสัญญายังมีความแตกต่างกัน อาทิ สัญญาซื้อขายมีวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ แต่สัญญาเช่าทรัพย์สินมีวัตถุประสงค์ในการได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินเท่านั้น ดังนั้น การนำบทบัญญัติเรื่องการโอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้ในการโอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินจึงอาจมีความแตกต่างกันในการปรับใช้

2. วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่า
เขียนโดย ธิติ คุ้มรักษ์ (พ.ศ. 2534)

วิทยานิพนธ์ข้างต้น ศึกษาถึงปัญหาต่าง ๆ ของสิทธิการเช่า ได้แก่ ประวัติศาสตร์ของการเช่าทรัพย์สิน ลักษณะของสิทธิการเช่า สถานะทางกฎหมายของสิทธิการเช่าว่าเป็นทรัพย์สินหรือไม่ หากเป็นทรัพย์สินเป็นทรัพย์สินประเภทใด เป็นสิทธิเฉพาะตัวหรือไม่ ปัญหาการบังคับคดีของสิทธิการเช่า หรือการบังคับคดีที่กระทบกระเทือนสิทธิการเช่า การฟ้องคดีขอเพิกถอนสิทธิการเช่า การใช้สิทธิเรียกร้องของผู้ทรงสิทธิการเช่า

แม้วิทยานิพนธ์ดังกล่าวจะเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าทรัพย์สินเช่นเดียวกับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ แต่ศึกษาเพียงขอบเขตปัญหาของสิทธิการเช่า ไม่ได้กล่าวถึงการนำบทบัญญัติเรื่องการโอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้ในการโอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินแต่อย่างใด

3. วิทยานิพนธ์หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
เรื่อง ปัญหาการบังคับคดีให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า
เขียนโดย ปิยนุช ศรุตพันธ์ (พ.ศ. 2546)

วิทยานิพนธ์ข้างต้น ศึกษาถึงกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า เพื่อให้ผู้ให้เช่าได้ครอบครองและใช้ประโยชน์โดยเร็ว แต่มีบางกรณีที่ผู้เช่าไม่ยอมส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่ผู้ให้เช่า อันก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น หรือนำทรัพย์สินนั้นให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าครอบครองได้ ทางแก้ของผู้ให้เช่าจึงต้องฟ้องคดีขับไล่ผู้เช่าต่อศาล อย่างไรก็ตาม กระบวนการดำเนินคดีและการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลยังคงมีความล่าช้า ทำให้ผู้ให้เช่ามักกำหนดข้อตกลงให้กลับเช่าครอบครองทรัพย์สินเพื่อให้สามารถกลับเช่าครอบครองทรัพย์สินได้อย่างรวดเร็ว ผู้เขียนวิทยานิพนธ์ดังกล่าวจึงวิเคราะห์ถึง

สภาพบังคับของข้อตกลงดังกล่าว ปัญหาความล่าช้าในการดำเนินคดี และการบังคับขับไล่ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์

แม้วิทยานิพนธ์ดังกล่าวจะใช้กรณีศึกษาเดียวกับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ แต่ขอบเขตในการศึกษานั้นศึกษาปัญหาการบังคับใช้ของข้อตกลงในสัญญาที่ให้ผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ทันทีที่สัญญาเช่าสิ้นสุด ปัญหาความล่าช้าในการดำเนินกระบวนการพิจารณาและการบังคับคดี แต่ไม่ได้ศึกษาถึงการนำบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้ในการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์แต่อย่างใด



บทที่ 2

แนวความคิดพื้นฐานการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์ ตามระบบกฎหมายไทย

ในบทนี้จะได้ศึกษาถึงความคิดพื้นฐานของการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์ โดยเริ่มจากความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ของการรอนสิทธิทั้งในระบบกฎหมายโรมันและกฎหมายไทย และด้วยเหตุที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 วางหลักให้นำบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขายมาใช้ในการพิจารณาความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์โดยอนุโลม ดังนั้น การศึกษาจึงต้องย้อนไปถึงความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายเพื่อนำไปสู่ความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ อีกทั้ง สัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์มีลักษณะบางประการที่แตกต่างกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดความแตกต่างระหว่างการรอนสิทธิในสัญญาทั้งสองประเภท รวมถึงข้อจำกัดและปัญหาในการนำบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้กับการรอนสิทธิสัญญาเช่าทรัพย์ด้วย

อนึ่ง ในส่วนท้ายของบทจะกล่าวถึงความคิดพื้นฐานของนิติวิธี รวมถึงกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในระบบกฎหมายไทย อันเป็นกฎหมายอื่นที่จะใช้ประกอบการวิเคราะห์ในบทที่ 4 ต่อไป

2.1 ความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ของการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์

เนื่องจากกฎหมายของประเทศไทยอยู่ในระบบซีวิลลอว์ (Civil Law System) แนวทางการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้รับอิทธิพลจากกฎหมายภาคพื้นยุโรป ซึ่งได้รับอิทธิพลและสืบสายมาจากกฎหมายโรมัน กฎหมายของประเทศไทยจึงเป็นกฎหมายที่สืบสายมาจากกฎหมายโรมันเช่นกัน ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการทำความเข้าใจและอธิบายถึงการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยได้อย่างเป็นระบบ จึงต้องพิจารณาถึงประวัติศาสตร์ของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายและการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ตามระบบกฎหมายโรมัน อันเป็นรากฐานของกฎหมายในระบบซีวิลลอว์ รวมถึงความเป็นมา

ทางประวัติศาสตร์ของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายและการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ปรากฏในระบบกฎหมายไทย

2.1.1 ความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ตามกฎหมายโรมัน

2.1.1.1 การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย

ในระบบกฎหมายโรมันเรียกสัญญาซื้อขายว่า “emptio venditio” โดย emptio มาจากคำกริยาว่าซื้อ¹ (ในภาษาละติน คือ emere) หมายถึง สัญญาที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า “ผู้ขาย” (venditor) ผูกพันที่จะโอนการครอบครองทรัพย์สินหนึ่งที่เรียกว่า merx ไปยังบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้ซื้อ” (emptor) และรับประกันการครอบครองโดยสงบปราศจากการรบกวนถาวรตลอดไป² และผู้ซื้อผูกพันที่จะให้เงินจำนวนหนึ่งแก่ผู้ขายเป็นราคาที่เรียกว่า pretium³

สัญญาซื้อขายของโรมัน เป็นสัญญาที่สมบูรณ์ด้วยความยินยอม (The consensual contracts) ซึ่งมีอิทธิพลต่อการซื้อขายในประมวลกฎหมายสมัยใหม่ค่อนข้างมาก⁴ โดยจะเกิดขึ้นต่อเมื่อมีองค์ประกอบครบ 3 ประการ⁵ ได้แก่

- 1) ตัวทรัพย์สิน (merx) อาจเป็นสิ่งที่มิรูปร่าง (res corporales) ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่มีรูปร่าง (res incorporales) เช่น สิทธิเรียกร้องต่อบุคคลที่สามก็ได้
- 2) ราคา (pretium) จะต้องเป็นเงินที่ทราบแน่นอน (certum) เป็นทรัพย์สินอย่างอื่นไม่ได้ หากเป็นการแลกเปลี่ยนด้วยทรัพย์สินอย่างอื่น สัญญาดังกล่าวจะกลายเป็นสัญญาแลกเปลี่ยนมิใช่ซื้อขาย
- 3) ความยินยอม (consensus) ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

¹ ประชุม โฉมฉาย, หลักกฎหมายโรมันเบื้องต้น, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2555), หน้า 207.

² จุฑามาศ นิศาตร์ตัน, คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 4 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2544), หน้า 7.

³ ศนันท์กรณ โสคติพันธุ์, คำอธิบายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายเอกชนโรมัน (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2559), หน้า 211.

⁴ Barry Nicholas, An Introduction to Roman Law (Oxford: Clarendon Press, 1965), pp. 171-172.

⁵ Ibid., 172-178.

เมื่อมีองค์ประกอบครบ 3 ประการ สัญญาซื้อขายย่อมเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์และสิ่งที่จะเกิดขึ้นทันที คือ “ผลทางหนี้” ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายในลักษณะต่างตอบแทนกัน โดยไม่จำเป็นต้องมีแบบหรือการกระทำทางกายภาพ อาทิ การส่งมอบทรัพย์สิน อีกแต่อย่างใด⁶ ซึ่งหนี้ของฝ่ายผู้ขายมี 3 ประการ⁷ ได้แก่

1) **ดูแลรักษาและส่งมอบทรัพย์สิน (Care and Delivery)** กล่าวคือ ผู้ขายผูกพันต้องส่งมอบทรัพย์สินหรือโอนการครอบครองทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อ รวมถึงดูแลรักษาทรัพย์สินในระหว่างที่ยังมิได้มีการส่งมอบการครอบครองแก่ผู้ซื้อ แต่เดิมมาตรฐานในการดูแลรักษาทรัพย์สินค่อนข้างสูง (castodia) มีลักษณะเป็นความรับผิดโดยเคร่งครัด คือ ไม่ว่าความเสียหายจะเกิดจากเหตุใด หากไม่ใช่เหตุสุดวิสัย ผู้ขายก็ไม่พ้นความรับผิด ต่อมาในกฎหมายของจักรพรรดิจัสติเนียน (Justinian's Law) ใช้มาตรฐานของหัวหน้าครอบครัวที่ดี (bonus paterfamilias) คือ มาตรฐานการสงวนทรัพย์สินในระดับวิญญูชนหรือหลักความประมาทเลินเล่อธรรมดา (culpa)⁸

2) **ประกันการรอนสิทธิ (Warranty against eviction)** กล่าวคือ เนื่องจากกฎหมายโรมันแยกความต่างระหว่างสิทธิทางทรัพย์สิน (rights in rem) และสิทธิทางหนี้ (rights in personam)⁹ สัญญาซื้อขายในกฎหมายโรมันจึงก่อเพียงสิทธิทางหนี้ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย แต่ไม่ได้ก่อให้เกิดการโอนทรัพย์สิน (conveyance) แต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ขายซึ่งมีหนี้ตามสัญญาซื้อขายเพียงส่งมอบการครอบครองโดยอิสระและปราศจากการขัดขวางแก่ผู้ซื้อ (vacuam possessionem)¹⁰ จึงไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ขาย และการที่ผู้ขายไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินก็ไม่ทำให้เกิดการรอนสิทธิโดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้ขายมีหน้าที่ต้องงดเว้นการกระทำที่ไม่สุจริตและทำให้ผู้ซื้อสามารถครอบครองทรัพย์สินไว้โดยสงบ (habere licere) และสามารถใช้สอยทรัพย์สินได้ (uti frui habere possidereque licere)¹¹ จนกว่าผู้ซื้อจะได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินโดยการครอบครองปรปักษ์ (usucapio) หากผู้ขายรู้ว่า

⁶ Ibid., 171.

⁷ Ibid., 180-182.

⁸ ประชุม โฉมฉาย, วิวัฒนาการกฎหมายโรมัน, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553), หน้า 153-154.

⁹ Nicholas, B., An Introduction to Roman Law, p. 103.

¹⁰ Reinhard Zimmermann, The Law Obligations : Roman Foundation of the Civilian Tradition, 2 ed. (Cape Town: Juta & Co, Ltd, 1992), p. 278.

¹¹ Ibid.

ตนไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินแต่ผู้ซื้อไม่รู้ ผู้ซื้อจะได้รับการเยียวยาบนฐานของความไม่สุจริตของผู้ขาย มิใช่เพราะผู้ขายไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในขณะที่หากผู้ขายสุจริตผู้ซื้อย่อมไม่มีทางแก้ใจนกว่าจะถูกถอนสิทธิโดยเจ้าของที่แท้จริง¹² เว้นแต่ ผู้ขายจะมีความผิดที่ทำให้ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิเสียเอง¹³

3) **ประกันความชำรุดบกพร่อง (Warranty against latent defect)** กล่าวคือ หลักการดั้งเดิมของระบบซีวิลลอว์ คือ “หลักผู้ซื้อต้องระวัง” (caveat emptor) ดังนั้น ผู้ขายจึงไม่มีความรับผิดชอบสำหรับความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ซื้อขาย เว้นแต่ ผู้ขายได้ทำสัญญาปากเปล่า (stipulatio) อย่างชัดแจ้งว่าตนยอมรับผิด ต่อมาแนวคิดดังกล่าวพัฒนาไปตามหลักสุจริต (good faith) ส่งผลให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องที่ตนทราบอยู่แล้วแต่ปกปิดไว้ โดยไม่อาจทำข้อตกลงเพื่อยกเว้นความรับผิดชอบนั้นได้

ในทางกลับกัน ฝ่ายผู้ซื้อก็มีหน้าที่สำคัญ 3 ประการ¹⁴ ได้แก่ หน้าที่จะต้องให้ความร่วมมือกับผู้ขายในการรับมอบทรัพย์สินที่ซื้อ หน้าที่ในการชำระราคา และหน้าที่ในการคืนค่าใช้จ่ายในการรักษาทรัพย์สินที่ผู้ขายได้จ่ายไปก่อนส่งมอบ

สำหรับ “ผลทางทรัพย์สิน” ลำพังการทำสัญญาซื้อขายระหว่างกันไม่ก่อให้เกิดหรือโอนไปซึ่งสิทธิทางทรัพย์สิน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะยังไม่ผ่านไปยังผู้ซื้อด้วยผลของสัญญา แต่จะต้องมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอย่างแท้จริง¹⁵ ซึ่งเป็นการกระทำโดยเปิดเผยตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินเป็นอีกส่วนหนึ่ง เช่น การโอนโดยใช้ตาชั่ง (mancipatio) หรือการโอนโดยการแสสร้งฟ้องร้องทางศาล (in iure cession) แต่หากเป็นการโอนโดยส่งมอบตัวทรัพย์สิน (traditio) แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้อจะได้กรรมสิทธิ์ไปด้วยการครอบครองปรปักษ์ (usucapio)¹⁶ เป็นต้น แตกต่างจากผลทางหนี้ที่อาจก่อให้เกิดขึ้นได้แม้ไม่มีการกระทำโดยเปิดเผย¹⁷

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า ผู้ขายไม่ได้มีหนี้ในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน มีเพียงหนี้ในการจัดหาทรัพย์สินมาให้หรือส่งมอบทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อ ดังนั้น หากผู้ขายเป็นเจ้าของทรัพย์สินจะทำให้ผู้ซื้อเป็น

¹² Nicholas, B., *An Introduction to Roman Law*, pp. 180-181.

¹³ ศนันท์กรณ โสคติพันธ์, *คำอธิบายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายเอกชนโรมัน*, หน้า 212-213.

¹⁴ เรื่องเดียวกัน, หน้า 213.

¹⁵ Nicholas, B., *An Introduction to Roman Law*, pp. 178-179.

¹⁶ *Ibid.*, 107.

¹⁷ *Ibid.*, 103-104.

เจ้าของ ในทางกลับกัน หากผู้ขายไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ย่อมไม่อาจทำให้กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อได้ ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet) แต่ก็ไม่ทำให้สัญญาซื้อขายเสียเปล่าหรือเป็นโมฆะ¹⁸ และหากเกิดการรอนสิทธิผู้ขาย จึงต้องรับผิดชอบผู้ซื้อ¹⁹

การรอนสิทธิ (eviction) มาจากภาษาละตินว่า “evincere” (est aliquid vincendo auferre) หมายถึง สถานการณ์ที่ผู้ซื้อตกเป็นผู้แพ้คดีที่ถูกบุคคลภายนอกฟ้อง โดยบุคคลภายนอกนั้น อ้างว่าตนเป็นเจ้าของเหนือทรัพย์สิน และบุคคลภายนอกเป็นผู้ชนะคดีทำให้ผู้ซื้อต้องคืนทรัพย์สินแก่ตน²⁰

ในกฎหมายโรมันโบราณ การซื้อขายทรัพย์สินระหว่างพลเมืองโรมัน²¹ นอกจากการตกลงซื้อขายแล้ว คู่สัญญาจะทำตามแบบพิธีเพื่อให้เกิดผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ไปพร้อมกัน อันได้แก่ วิธีการโอนโดยตาสั่ง (mancipatio) หรือวิธีการโอนโดยการแสสร้งฟ้องร้องทางศาล (in iure cession)²²

1) วิธีการโอนโดยตาสั่ง (mancipatio) เป็นวิธีการโอนกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินโดยทันที และไม่มีเงื่อนไขสำหรับทรัพย์สินประเภท res mancipi²³ ตามกฎหมายของพลเมืองโรมัน (ius civile) ตั้งแต่ก่อนยุคกฎหมายสิบสองโต๊ะและหมดความสำคัญลงในยุคจักรพรรดิจัสติเนียน ซึ่งการทำตามแบบพิธีจะต้องกระทำอย่างเปิดเผยต่อหน้าพยานอย่างน้อย 5 คนและเจ้าพนักงานประจำตราสั่ง (libripens) โดยผู้ซื้อและผู้ขายจะกระทำการและกล่าววาจาตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อประกาศให้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

¹⁸ Zimmermann, R., The Law Obligations : Roman Foundation of the Civilian Tradition, p. 293.

¹⁹ ประชุม โฉมฉาย, วิวัฒนาการกฎหมายโรมัน, หน้า 154-155.

²⁰ Torrente A. & Schlesinger P., Manuale Di Diritto Privato Italiano (Milano: Giuffrè, 1981), pp. 544-545. อ้างถึงใน ศนันท์กรณ โสคติพันธ์, คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 8 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2560), หน้า 218-219.

²¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 69.

²² Nicholas, B., An Introduction to Roman Law, pp. 105-106.

²³ การแบ่งประเภทของทรัพย์สินในกฎหมายโรมันรูปแบบหนึ่ง โดยแบ่งเป็น Res mancipi คือ ทรัพย์สินที่มีความสำคัญในช่วงต้นกรุงโรม อาทิ ทาส, สัตว์พาหนะ เช่น วัว ม้า ลา ล่อ, ที่ดินในกรุงโรม เป็นต้น และ Res nec mancipi ได้แก่ ทรัพย์สินอื่น ๆ นอกเหนือจาก Res mancipi รายละเอียดโปรดอ่านเพิ่มเติมใน *ibid.*, 105-107.

สาธารณชนทั่วไปทราบถึงการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สิน²⁴ ทั้งนี้ การทำตามแบบพิธีดังกล่าวจะก่อให้เกิดการประกันรอนสิทธิโดยปริยาย²⁵ ดังนั้น ตราบใดที่ผู้ซื้อและผู้ขายยังไม่ได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้เกิดผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างกัน ผู้ซื้อก็ยังไม้อาจรอนสิทธิได้จนกว่าจะมีการทำตามแบบดังกล่าว²⁶

ต่อมาหากปรากฏว่า บุคคลภายนอกกล่าวอ้างว่าตนเป็นเจ้าของที่แท้จริงและฟ้องร้องเพื่อติดตามเอาทรัพย์สิน (rei vindicatio) อันเป็นอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในฟ้องเรียกร้องเหนือตัวทรัพย์สิน (actio in rem) ผู้ซื้อสามารถเรียกให้ผู้ขายเข้ามาในคดีเพื่อสนับสนุนตน หากผู้ขายปฏิเสธที่จะเข้ามาในคดีหรือบุคคลภายนอกเป็นผู้ชนะคดี ส่งผลให้ผู้ซื้อต้องคืนทรัพย์สินและสูญเสียทรัพย์สินนั้นไป ผู้ขายจึงจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อ และต้องจ่ายเงินเป็นสองเท่าของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายแก่ผู้ซื้อ ตามวิธีการในกฎหมายสิบสองโต๊ะ (The XII Tables) ที่เรียกว่า action auctoritatis²⁷

อย่างไรก็ดี ความรับผิดชอบภายใต้หลักการข้างต้น จะต้องมีการทำตามแบบพิธีการโอนโดยตาสั่ง (mancipatio) จึงจะสามารถใช้ได้ ซึ่งไม่ครอบคลุมถึงการซื้อขายทรัพย์สินประเภท res mancipi โดยการส่งมอบ (traditio) หรือการโอนทรัพย์สินโดยวิธีแสร้งฟ้อง (in iure cession) อีกทั้ง ยังไม่สามารถใช้กับการซื้อขายทรัพย์สินประเภท res nec mancipi ในกรณีเหล่านี้ ผู้ซื้อที่ถูกรอนสิทธิไม่อาจเรียกร้องใด ๆ จากผู้ขายได้ ด้วยเหตุนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงมักทำสัญญาปากเปล่า (stipulation)²⁸

²⁴ Andrew Borkowski and Paul du Plessis, Textbook on Roman Law, 3 ed. (Oxford: Oxford University Press, 2005), pp. 197-198.

²⁵ Zimmermann, R., The Law Obligations : Roman Foundation of the Civilian Tradition, p. 294.

²⁶ จุฑามาศ นิสารัตน์, คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 136.

²⁷ Zimmermann, R., The Law Obligations : Roman Foundation of the Civilian Tradition, p. 294.

²⁸ stipulatio คือ สัญญารูปแบบหนึ่งในกฎหมายของพลเมืองโรมัน (ius civile) ซึ่งกระทำขึ้นโดยการเปล่งวาจาเป็นคำถามและคำตอบ (spondesne - spondeo) ต่อกันโดยทันที ซึ่งคำถามและคำตอบจะต้องตรงกันทุกประการจึงจะเกิดสัญญาระหว่างกัน รายละเอียดโปรดอ่านเพิ่มเติมใน Nicholas, B., An Introduction to Roman Law, pp. 193-196.

* การรับรองหรือรับประกันว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากการรอนสิทธิ ผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในสิ่งที่ตนเองได้ให้การรับรองไว้ เป็นความรับผิดชอบที่แตกต่างหากจากสัญญาซื้อขายที่ทำไว้ แต่หากคู่สัญญามีได้แสดงเจตนาประเภท stipulatio เอาไว้ ผู้ขายก็ไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธินั้น

ว่าผู้ขายยอมผูกพันชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อเพราะการที่ผู้ซื้อไม่ได้ครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายโดยสงบและจะจ่ายเงินเป็นสองเท่าของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกลายเป็นแนวทางปฏิบัติมาตรฐานสำหรับผู้ซื้อ²⁹

2) วิธีการโอนโดยการแสร์รองฟ้องร้องทางศาล (*in iure cession*) เป็นวิธีการโอนกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินเช่นเดียวกับวิธีการโอนโดยตาซัง (*mancipatio*) แต่มีความแตกต่าง คือต้องกระทำต่อหน้าผู้พิพากษาหรือเจ้าพนักงานปกครอง เช่น ขุนนางผู้บริหารความยุติธรรม (*praetor*) เพื่อให้มีคำสั่งว่าทรัพย์สินนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ และการโอนโดยการแสร์รองฟ้องร้องทางศาลนี้สามารถใช้ได้กับทุกประเภททั้ง *res mancipi* และ *res nec mancipi*³⁰ อย่างไรก็ตาม ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นว่าวิธีการเยียวยาผู้ซื้อที่ถูกรอนสิทธิที่เรียกว่า *action auctoritatis* ไม่สามารถนำมาใช้กับการโอนทรัพย์สินโดยวิธีแสร์รองฟ้องร้องทางศาลได้แต่อย่างใด³¹

อย่างไรก็ตาม การซื้อขายไม่ได้จำกัดแค่ระหว่างพลเมืองโรมัน การซื้อขายที่มีคู่สัญญาอย่างน้อยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นคนต่างชาตินั้นไม่ใช่พลเมืองโรมัน ไม่สามารถใช้วิธีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายของพลเมืองโรมัน (*ius civile*) ซึ่งใช้เฉพาะระหว่างพลเมืองโรมันเท่านั้น นักกฎหมายชาวอิตาลี Vincenzo Arangio-Ruiz³² ได้อธิบายเกี่ยวกับหนี้ตามสัญญาซื้อขายที่เกิดจากกฎหมายของคนต่างชาติ (*ius gentium*) ว่า การซื้อขายมีการจำกัดขอบเขตหนี้ตามสัญญาเพียงการโอนการครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่ซื้อขายเท่านั้น แม้ต่อมาจะมีการประกาศให้ทุกคนในดินแดนโรมันเป็นพลเมืองโรมันและสามารถใช้กฎหมายของพลเมืองโรมันได้ แต่โครงสร้างทางความคิดดังกล่าวซึ่งอยู่ในสังคมโรมันมานานก็ไม่ได้เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ซื้อสามารถได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ซื้อขายอย่างเต็มที่ นอกจากผู้ขายจะมีหนี้ในการส่งมอบหรือโอนการครอบครองทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อแล้วผู้ขายยังมีหน้าที่ทำให้ผู้ซื้อได้ครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นได้โดยปกติสุขปราศจากการรบกวนจาก

²⁹ Zimmermann, R., *The Law Obligations : Roman Foundation of the Civilian Tradition*, pp. 295-296.

³⁰ R. W. Lee, *The Elements of Roman Law with a Translation of the Institutes of Justinian*, 4 ed. (London: Sweet & Maxwell, 1986), pp. 118-119.

³¹ Borkowski, A. and P. d. Plessis, *Textbook on Roman Law*, p. 199.

³² Arangio - Ruiz V., *Istituzioni di Diritto Romano Quattordicesima Edizione Riveduta Ristampata Anastatica* (Jovene: Napoli, 1984), p. 340ss. อ้างถึงใน ศนันท์ภรณ์ โสคติพันธุ์, คำอธิบายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายเอกชนโรมัน, หน้า 214-215.

บุคคลภายนอก ดังนั้น การประกันการรอนสิทธิจึงถูกพัฒนาเป็นการประกันโดยปริยายในสัญญาซื้อขาย และไม่ต้องมีการทำสัญญาปากเปล่า (stipulatio) อันทำให้ความรับผิดในการรอนสิทธิกลายเป็นความรับผิดโดยผลของกฎหมายมิใช่ความรับผิดโดยข้อสัญญาอีกต่อไป ส่วนผู้ซื้อแม้จะมีสิทธิได้รับการครอบครองโดยปราศจากการรบกวน แต่ผู้ซื้อก็ยังไม่มีสิทธิดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง เพราะไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น

หากปรากฏว่า บุคคลภายนอกกล่าวอ้างว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงและฟ้องร้องเพื่อติดตามเอาทรัพย์สินคืน (rei vindicatio) และผู้ซื้อแพ้คดี ส่งผลให้ทรัพย์สินต้องหลุดไปจากความครอบครอง ผู้ซื้อย่อมเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบแทนได้ โดยอาศัยหลักการที่เรียกว่า actio empti³³ อันเป็นวิธีการฟ้องร้องเกี่ยวกับตัวบุคคล (actio in personam) จากการกระทำของผู้ขายในฐานะคู่สัญญาโดยตรง³⁴ ตามหลักสุจริต เพื่อให้ผู้ซื้อได้รับการชดเชยค่าเสียหายจากการที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ โดยผู้ขายไม่อาจอ้างว่าตนไม่รู้ถึงการรอนสิทธิและต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายต่อผู้ซื้ออย่างเคร่งครัด ดังสุภาษิตโรมันที่ว่า “Siv tota res evincatur sive pars, habet peggessum emptor in venditorem” ซึ่งหมายความว่า เมื่อผู้ซื้อถูกรอนสิทธิทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ขายย่อมรับผิดโดยผู้ซื้ออาจไล่เบี้ยเอาจากผู้ขายได้³⁵

2.1.1.2 การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ในระบบกฎหมายโรมันมีกลุ่มสัญญาที่เรียกว่า “Locatio-conductio”³⁶ หมายถึงสัญญาที่สร้างขึ้นโดยความสมัครใจ ซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีความผูกพันที่จะส่งมอบการใช้สิ่งของเป็น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

³³ actio empti คือ การดำเนินคดีของผู้ซื้อตามหลักสุจริต เพื่อบังคับให้ผู้ขายปฏิบัติตามภาระผูกพันหรือจ่ายค่าเสียหาย รายละเอียดโปรดอ่านเพิ่มเติมใน Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, 6 ed. (Saint Paul, Minnesota: West Publishing Company, 1990), p. 27; Zimmermann, R., *The Law Obligations: Roman Foundation of the Civilian Tradition*, pp. 296-301.

³⁴ โสภณ รัตนกร, "ทรัพย์สิน - บุคคลสิทธิ," *วารสารนิติศาสตร์* 16, 3 (2529): 6.

³⁵ วิษณุ เครืองาม, *คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้*, พิมพ์ครั้งที่ 10 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2549), หน้า 231.

³⁶ Zimmermann, R., *The Law Obligations: Roman Foundation of the Civilian Tradition*, pp. 338-339.

ระยะเวลาหนึ่งหรือทำการงานเพื่อค่าตอบแทนที่แน่นอน³⁷ ทั้งนี้ สัญญาในกลุ่มดังกล่าวแบ่งเป็น 3 ประเภทย่อย หนึ่งในนั้น คือ “Locatio-conductio rei”³⁸ หมายถึง สัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า “locatore” เตรียมทรัพย์สินหนึ่งไม่ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งเรียกว่า “conduttore” เอาไว้ใช้ประโยชน์ โดยคู่สัญญาฝ่ายหลังต้องให้ค่าตอบแทน³⁹ หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินตามความเข้าใจในปัจจุบัน

สัญญาเช่าทรัพย์สินในกฎหมายโรมัน เป็นสัญญาที่ต้องมีการตกลงกันด้วยความสุจริตทั้งสองฝ่าย (bonae fidei iudicia) ซึ่งก่อให้เกิดการกระทำของบุคคลทั้งสองฝ่าย (the actiones locati and conducti) โดยมีความเกี่ยวข้องกับการนำทรัพย์สินออกให้เช่า ไม่ว่าจะเพื่อใช้งานอย่างเดียว (res locata) หรือใช้งานและได้รับดอกผลด้วย (fructu locata)⁴⁰ ดังนั้น การเช่าทรัพย์สินจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่สมบูรณ์ด้วยความยินยอมประเภทหนึ่ง (The consensual contracts) และเช่นเดียวกับการซื้อขาย เมื่อคู่สัญญาตกลงครบ 3 ประการ ได้แก่ ทรัพย์สินที่เช่า ราคาเช่า และความยินยอม สัญญาเช่าทรัพย์สินย่อมเกิดขึ้นทันที⁴¹ โดยไม่ต้องมีแบบหรือการกระทำทางกายภาพ⁴² อีกทั้ง “ผลทางหนี้” ย่อมเกิดขึ้นระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า กล่าวคือ ผู้เช่ามีหนี้หลักที่สำคัญ 3 ประการ⁴³ ได้แก่ หนี้ที่จะต้องชำระค่าเช่า หนี้ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าซึ่งอยู่ในความยึดถือของตน และหนี้ที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่ผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า ในด้านผู้ให้เช่าก็มีหนี้หลัก 3 ประการ⁴⁴ ได้แก่

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

³⁷ John Bouvier, "A Law Dictionary, Adapted to the Constitution and Laws of the United States.," [Online] Accessed: 2021, July 3. Available from: <https://legal-dictionary.thefreedictionary.com/locatio+conductio>

³⁸ ศนันท์กรณ โสคติพันธ์, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2561), หน้า 21.

³⁹ ศนันท์กรณ โสคติพันธ์, คำอธิบายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายเอกชนโรมัน, หน้า 220.

⁴⁰ Zimmermann, R., The Law Obligations: Roman Foundation of the Civilian Tradition, p. 351.

⁴¹ Nicholas, B., An Introduction to Roman Law, p. 184.

⁴² Ibid., 171.

⁴³ ศนันท์กรณ โสคติพันธ์, คำอธิบายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายเอกชนโรมัน, หน้า 220.

⁴⁴ เรื่องเดียวกัน

1) **ส่งมอบทรัพย์สิน** กล่าวคือ ผู้ให้เช่าผูกพันต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าภายในระยะเวลาที่ตกลงกัน เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ของการเช่า และเมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าครอบครอง การครอบครองทรัพย์สินของผู้เช่าดังกล่าวเป็นการครอบครองธรรมดา (possessio naturalis) ในลักษณะยึดถือและควบคุมตัวทรัพย์สินในทางข้อเท็จจริง แต่ไม่ถือว่ามี การครอบครองโดยแท้จริง หรือการครอบครองที่มีสิทธิครอบครอง (possessio)⁴⁵ เพราะการยึดถือทรัพย์สินของผู้เช่าเคารพอำนาจความเป็นเจ้าของทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ไม่ถือว่ามีเจตนายึดถือเพื่อตนอันเป็นองค์ประกอบสำคัญของการครอบครอง ซึ่งจะต้องไม่เคารพอำนาจความเป็นเจ้าของของบุคคลอื่น⁴⁶

2) **รักษาสภาพของทรัพย์สิน** กล่าวคือ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ในการรักษาและคงไว้ซึ่งความเหมาะสมในการใช้งานทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการได้รับดอกผลจากทรัพย์สินที่เช่า⁴⁷

3) **รับประกันการรอนสิทธิ** กล่าวคือ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์สินได้อย่างสงบสุขปราศจากการรบกวนจากบุคคลภายนอก ดังที่กล่าวไว้ข้างต้นว่า ผู้เช่าเป็นเพียงผู้ยึดถือทรัพย์สินโดยไม่ได้มีการครอบครองเหนือทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจึงมีเพียงสิทธิทางหนี้ (right in personam) ต่อผู้ให้เช่าเท่านั้น⁴⁸ หากปรากฏว่า บุคคลภายนอกเข้าแทรกแซงหรือรบกวนการใช้ทรัพย์สินของผู้เช่า ผู้เช่าไม่อาจต่อต้านหรือเรียกร้องการเยียวยาจากบุคคลภายนอกนั้นได้โดยตรง ผู้เช่าทำได้เพียงฟ้องผู้ให้เช่า โดยฐานของการผิดหน้าที่ที่ต้องให้ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินได้โดยปราศจากการรบกวน⁴⁹

ทั้งนี้ แม้จะเป็นกรณีที่บุคคลภายนอกนั้นเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าก็ไม่สามารถอ้างการเช่าต่อสู้กับผู้ซื้อได้โดยตรง แต่เป็นเรื่องที่ผู้เช่าต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าให้ดำเนินการแก้ไขเยียวยาอนึ่ง ในทางปฏิบัติ ผู้ให้เช่ามักระบุข้อกำหนดในสัญญาซื้อขายให้ผู้ซื้อเคารพสิทธิของผู้เช่า หากผู้ซื้อละเมิดข้อตกลงดังกล่าวย่อมส่งผลให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องต่อผู้ซื้อเท่านั้น⁵⁰

⁴⁵ เรื่องเดียวกัน, หน้า 130.

⁴⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 220.

⁴⁷ Zimmermann, R., The Law Obligations : Roman Foundation of the Civilian Tradition, p. 360.

⁴⁸ Nicholas, B., An Introduction to Roman Law, p. 185.

⁴⁹ Ibid.

⁵⁰ Ibid.

จากหน้าของผู้ให้เช่าข้างต้น กฎหมายโรมันยังกำหนดขอบเขตความรับผิดของผู้ให้เช่าไว้หลายประการ อาทิ ความรับผิดกรณีผู้เช่าถูกขัดขวางมิให้ใช้ดอกผล (frui licere) ความรับผิดในการเลือกทาสที่ไม่มีความเหมาะสม (choosing unsuitable slaves) ความรับผิดเพื่อช้อบกพร่องในกรรมสิทธิ์ (defect of title) ความรับผิดในการถูกเวนคืน (publicatio) เป็นต้น⁵¹ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวถึงเพียงบางประการ ซึ่งคล้ายกับความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิ

1) ความรับผิดเมื่อมีการขัดขวางมิให้ผู้เช่าได้ใช้ดอกผล (frui licere)⁵² กล่าวคือ หากผู้ให้เช่าบกพร่องที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ในการป้องกันให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์จากดอกผลของทรัพย์สินที่เช่า อาจทำให้ผู้เช่าเกิดสิทธิในการเลิกสัญญาได้ อีกทั้ง ผู้เช่าจะหลุดพ้นจากหนี้ (ทั้งหมดหรือบางส่วน) ที่จะต้องจ่ายค่าเช่า และมีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ชำระไปแล้วคืนได้โดยอ้างหลัก action conducti และอาจกล่าวอ้างหลัก actio conducti เพื่อเรียกร้องค่าเสียหาย โดยพิสูจน์ว่าการที่ผู้เช่าถูกขัดขวางมิให้ได้ใช้ดอกผลนั้นเป็นเพราะความผิดของผู้ให้เช่า

2) ความรับผิดเมื่อมีข้อบกพร่องในกรรมสิทธิ์ (defect of title)⁵³ กล่าวคือ กรณีผู้ให้เช่ารับประกันโดยชัดแจ้งว่าทรัพย์สินที่เช่าปราศจากข้อบกพร่องในกรรมสิทธิ์ ย่อมเกิดความคาดหวังแก่ผู้เช่า และหากไม่เป็นไปตามที่ผู้เช่าคาดหวัง ผู้เช่าอาจอ้าง actio conducti เพื่อเรียกประโยชน์ของตนได้เต็มจำนวน ทั้งนี้ หากบุคคลภายนอกอ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ออกให้เช่าและขับไล่ผู้เช่า ผู้เช่าซึ่งต้องถูกขับไล่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นก็สามารถไปเรียกร้องกับผู้ให้เช่าได้โดยไม่ต้องพิจารณาว่าผู้ให้เช่าจะสุจริตหรือทราบความบกพร่องนั้นหรือไม่ และไม่ต้องคำนึงว่าผู้เช่าเป็นผู้ประมาทเลินเล่อทำให้ไม่ทราบถึงความบกพร่องนั้นหรือไม่ เพราะผู้เช่าไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าการใช้ทรัพย์สินนั้นจะถูกรบกวนโดยบุคคลภายนอกที่มีสิทธิเหนือกว่าในทรัพย์สินที่ออกให้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าสามารถเรียกส่วนได้เสียคืน โดยไม่เพียงแต่จะเรียกค่าเช่าจำนวนที่ติดค้างไว้กับผู้ให้เช่า แต่ยังสามารถเรียกค่าเสียหายอื่นที่ตนอาจได้รับจากการนำทรัพย์สินที่เช่าไปหาประโยชน์ด้วย เช่น ค่าเช่าที่ผู้เช่าควรได้รับจากการนำทรัพย์สินที่ตนเช่าออกให้เช่าช่วง เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีผู้ให้เช่าอาจปิดความรับผิดภายใต้หลัก actio conducti โดยเสนอทางเลือกในการแก้ไขข้อบกพร่องที่สมเหตุสมผลแก่ผู้เช่า

⁵¹ Zimmermann, R., The Law Obligations: Roman Foundation of the Civilian Tradition, pp. 360-369.

⁵² Ibid., 360-361.

⁵³ Ibid., 362-363.

3) ความรับผิดชอบเมื่อมีการเวนคืน (Publicatio)⁵⁴ กล่าวคือ เป็นกรณีคล้ายกับกรณีผู้เช่าโดนขับไล่เพราะมีข้อบกพร่องในกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เนื่องจากผู้เช่าถูกขัดขวางการใช้ประโยชน์ (frui licere) เพราะการเวนคืน (publication) อันเป็นผลจากการแทรกแซงของรัฐ โดยนักกฎหมายโรมันมีความเห็นแตกต่างกัน ฝ่ายหนึ่งเห็นว่า ผู้เช่าจะสามารถเรียกร้องส่วนได้เสียของตนจากผู้ให้เช่าได้เต็มจำนวนแม้จะไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า ความเห็นนี้แสดงถึงการรับรองเป็นนัยว่าผู้ให้เช่ารับรองว่าผู้เช่าจะไม่ถูกเวนคืนทรัพย์สิน ในทางกลับกัน การรับรองเช่นนี้ย่อมก่อให้เกิดความลำบากแก่ผู้ให้เช่าที่จะต้องรับผิดชอบในวงกว้าง นักกฎหมายส่วนมากจึงเห็นว่า ผู้เช่าจะเรียกร้องจากผู้ให้เช่าได้เฉพาะค่าเช่าที่ตนได้จ่ายไปเท่านั้น

จากการศึกษาความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ของการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายโรมัน จะเห็นว่า กฎหมายโรมันกำหนดหลักเกณฑ์ของสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์สินไว้โดยเฉพาะแยกต่างหากจากกัน และ “การรอนสิทธิ” เป็นถ้อยคำที่ปรากฏในเรื่องซื้อขาย ส่วนในเรื่องเช่าทรัพย์สิน ปรากฏความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าเมื่อมีการขัดขวางการใช้ดอกผล ข้อบกพร่องในกรรมสิทธิ์ และการถูกเวนคืน ซึ่งลักษณะคล้ายกับความรับผิดชอบเมื่อผู้เช่าถูกรอนสิทธิในการใช้ทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ขอบเขตความรับผิดชอบดังกล่าวถูกกำหนดไว้สำหรับเรื่องเช่าทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และไม่ปรากฏการนำกฎหมายการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาปรับใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินแต่อย่างใด

2.1.2 ความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ตามกฎหมายไทย

สัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์สินในกฎหมายเก่าของไทยมีลักษณะเป็น “ทรัพย์สินสัญญา” (contract réel) คือ สัญญาที่ความผูกพันเกิดขึ้นเมื่อบุคคลฝ่ายหนึ่งได้ส่งมอบทรัพย์สินสิ่งหนึ่งแก่บุคคลอีกฝ่ายไว้ โดยอาจมีเจตนาโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือมิได้มีเจตนาสละกรรมสิทธิ์และอยู่ในบังคับให้ส่งคืนทรัพย์สินนั้นภายหลังชั่วระยะเวลาหนึ่ง หรือให้กระทำการสิ่งอื่นเพื่อเป็นการตอบแทน โดยความผูกพันไม่ได้เกิดจากคำรับรองใด ๆ แต่เกิดขึ้นเพราะการส่งมอบทรัพย์สิน⁵⁵

จากลักษณะร่วมข้างต้น ประกอบกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในปัจจุบัน กำหนดให้ การพิจารณาเรื่องการส่งมอบและการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ให้นำ

⁵⁴ Ibid., 363-364.

⁵⁵ ร. แลงการ์ด, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทยเล่ม 2 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์, 2526), หน้า 164.

บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขายมาใช้ ดังนั้น การศึกษาการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้ในการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น จำต้องพิจารณาถึงความเป็นมาและแนวคิดของการรอนสิทธิทั้งในสัญญาซื้อขายและในสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อนการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และหลังจากจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ทั้งนี้ บทบัญญัติกฎหมายต่างประเทศอันเป็นที่มาของกฎหมายไทยหลังการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งจะได้กล่าวถึงในหัวข้อ 2.1.2.1 ซ้อย่อย ข. และหัวข้อ 2.1.2.2 ซ้อย่อย ข. ได้แก่ บทบัญญัติจากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ฉบับปี ค.ศ. 1804 ซึ่งแปลเป็นภาษาอังกฤษโดย A Barrister of the Inner Temple⁵⁶ และบทบัญญัติจากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ. 1900 ซึ่งแปลเป็นภาษาอังกฤษโดย Chung Hui Wang⁵⁷

2.1.2.1 การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย

ก. ก่อนการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จากการศึกษากฎหมายเก่าของไทย พบว่า สมัยกรุงศรีอยุธยา ประเทศไทยใช้กฎหมายพระธรรมศาสตร์และพระราชศาสตร์ ซึ่งหลังกรุงศรีอยุธยาแตก พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช รัชกาลที่ 1 ได้ทรงให้รวบรวมพระธรรมศาสตร์และพระราชศาสตร์ เข้าเป็นหมวดหมู่ เรียกว่า “กฎหมายตราสามดวง”⁵⁸

การซื้อขายในกฎหมายเก่า มีลักษณะแตกต่างกับการซื้อขายในปัจจุบัน กล่าวคือ แต่เดิมความผูกพันตามสัญญาซื้อขายไม่ได้เกิดขึ้นจากเจตนาหรือความตกลงระหว่างคู่สัญญา แต่เริ่มต้นจากการแลกเปลี่ยนสิ่งของต่อกันโดยตรงและทันที⁵⁹ ต่อมาเมื่อระบอบการใช้เงินตราแพร่หลายขึ้น

⁵⁶ A Barrister of the Inner Temple, Code Napoleon; or, the French Civil Code. Literally Translated from the Original and Official Edition, Published at Paris, in 1804 (London: Benning, 1827).

⁵⁷ Chung Hui Wang, The German Civil Code. Translated and Annotated, with an Historical Introduction and Appendices (London: Stevens and Sons, Limited, 1907).

⁵⁸ พระวรวงศ์เธอวิบูลย์, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2512), หน้า 13.

⁵⁹ ร. แลงการ์ด, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทยเล่ม 2, หน้า 231.

การซื้อขายจึงเป็นการแลกเปลี่ยนระหว่างสิ่งของและเงินตรา โดยมีลักษณะเป็น “ทรัพย์สัญญา”⁶⁰ คือ สัญญาซื้อขายจะสมบูรณ์ต่อเมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ส่งมอบทรัพย์สิ่งหนึ่งแก่อีกฝ่ายแล้ว⁶¹ เช่น ผู้ซื้อได้ชำระเงินแก่ผู้ขายแล้ว จึงจะก่อความผูกพันแก่ผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์ที่ซื้อขาย ในทางกลับกัน หากผู้ขายส่งมอบทรัพย์แก่ผู้ซื้อแล้ว ย่อมเกิดความผูกพันแก่ผู้ซื้อต้องชำระราคาเช่นกัน

ผลของการซื้อขาย คือ ผู้ซื้อ มีหน้าที่ต้องชำระราคาแก่ผู้ขาย ซึ่งจะเกิดขึ้นต่อเมื่อผู้ขายได้ส่งมอบทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว หากผู้ซื้อไม่ยอมชำระราคาโดยปฏิเสธว่าไม่ได้มีการซื้อขาย ผู้ซื้อจะมีความผิดฐานประบัตินและถูกปรับไหมเป็นเงินจำนวนสองเท่าของราคาทรัพย์ที่ได้รับมอบไว้จากอีกฝ่าย อีกทั้ง หากผู้ซื้อ มีพฤติการณ์หลบหนีซ่อนเร้นไม่ให้ผู้ขายหาตัวพบ นอกจากการชำระเงินแล้ว ผู้ซื้อ ยังต้องโทษประจานและตีด้วยลวดหนัก 10 ที⁶² ในอีกทางหนึ่ง ผู้ขาย ก็มีหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์แก่ผู้ซื้อ ซึ่งจะเกิดขึ้นต่อเมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาแก่ผู้ขายแล้ว ทั้งนี้ การชำระราคาอาจชำระทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ หากผู้ขายปฏิเสธไม่ส่งมอบทรัพย์ โดยอ้างว่าไม่ได้รับเงินหรือไม่ได้สัญญาจะขายทรัพย์นั้น ผู้ขายย่อมมีความผิดฐานประบัตินและถูกลงโทษปรับไหมเป็นทวีคูณเช่นกัน⁶³

สำหรับการรอนสิทธิ ในกฎหมายเก่ามีบทบัญญัติที่มีผลคล้ายคลึงกับการรอนสิทธิในกฎหมายปัจจุบัน แต่อาศัยแนวความคิดต่างกัน กล่าวคือ ความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิในกฎหมายเก่า ไม่ได้เกิดจากความผูกพันของฝ่ายผู้ขายในการรับประกันตามสัญญา แต่เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดทางอาญาของผู้ขายซึ่งทำให้ผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริงได้รับความเสียหาย โดยกฎหมายมองว่า

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

⁶⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 211-212.

* ทรัพย์สัญญา คือ สัญญาที่เกิดขึ้นจากการที่บุคคลฝ่ายหนึ่งได้ส่งมอบทรัพย์สิ่งหนึ่งให้แก่บุคคลอีกฝ่ายไว้ ผู้รับมอบจึงมีหน้าที่ต้องผูกพันจากการที่ตนได้ยึดถือเอาทรัพย์ผู้อื่นไว้ มิใช่จากคำมั่นของตน ดังนั้น ความผูกพันระหว่างผู้เป็นฝ่ายในทรัพย์สัญญา กฎหมายเก่าไม่เรียกว่า “หนี้” ผู้รับมอบทรัพย์ไว้มิใช่ลูกหนี้ เป็นเพียง “ผู้ถือสินท่าน” สำหรับกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สัญญาโดยมากปรากฏในพระอัยยกาเบ็ดเสร็จ ซึ่งเป็นกฎหมายที่รวมเอาบทบัญญัติในยุคสมัยต่าง ๆ ก่อนมีการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไว้ ทั้งนี้ สัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์ ล้วนมีลักษณะเป็นทรัพย์สัญญาทั้งสิ้น

⁶¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 232-233.

⁶² เรื่องเดียวกัน, หน้า 234.

⁶³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 235.

บุคคลที่ขายทรัพย์สินที่ไม่ใช่ของตน มีความผิดฐานลักทรัพย์ แม้จะไม่ได้เอาทรัพย์สินไปโดยทุจริต ซึ่งก่อให้เกิดผล⁶⁴ ดังนี้

1) **ผู้ขายถูกปรับไหมเป็นทวีคูณ** โดยกึ่งหนึ่งจะตกเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน ส่วนอีกกึ่งหนึ่งแบ่งระหว่างเจ้าของทรัพย์สินกับท้องพระคลัง

2) **เจ้าของสามารถเรียกให้ผู้ซื้อซึ่งครอบครองทรัพย์สินส่งมอบทรัพย์สิน** เพราะการลักทรัพย์ไม่อาจทำให้กรรมสิทธิ์โอนไปได้ อย่างไรก็ตาม เจ้าของทรัพย์สินไม่อาจเอาทรัพย์สินคืนได้โดยผลการแต่จะต้องอายัดทรัพย์สินนั้นไว้ และยื่นฟ้องต่อศาลเรียกเพื่อทรัพย์สินภายใน 15 วัน เมื่อศาลพิพากษาตามคำขอ เจ้าของจึงจะสามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินของตนได้

ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะต้องคืนทรัพย์สินแก่เจ้าของที่แท้จริงไม่ว่าผู้ซื้อจะสุจริตหรือไม่ก็ตาม⁶⁵ แต่หากเป็นการซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต ผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกให้ผู้ขายชำระราคาที่ตนจ่ายไปคืนได้ หากทรัพย์สินถูกขายมาหลายครั้ง ผู้ซื้อคนสุดท้ายซึ่งถูกรอนสิทธิมีสิทธิไล่เบียดจากผู้ขาย และผู้ขายก็มีสิทธิไล่เบียดจากผู้ซื้อที่ตนซื้อทรัพย์สินมาเป็นทอด ๆ ตามลำดับ การไล่เบียดจากผู้ขายดังกล่าวจึงประกอบเป็นความผิดในการรอนสิทธิคือ ผู้ขายต้องรับผิดชอบจากการซื้อขายที่ไม่มีผลและต้องคืนราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ⁶⁶

3) **ผู้ซื้ออาจต้องรับผิดชอบในฐานะผู้สมรู้** เว้นแต่ พิสูจน์ได้ว่ากระทำไปโดยสุจริตตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ กฎหมายมองว่าผู้รับซื้อทรัพย์สินจากผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของเป็นผู้เกี่ยวข้องกับผู้ร้ายจึงเป็นผู้มีมลทิน แต่เปิดโอกาสให้ผู้ซื้อสามารถพิสูจน์ความสุจริตได้ 2 กรณี ได้แก่

3.1) หากผู้ซื้อนำตัวผู้ขายมาเพื่อรับโทษตามกฎหมาย และจากการสืบสวนพร้อมทั้งคำให้การของผู้ขายไม่ปรากฏว่าผู้ซื้อสมคบด้วย ผู้ซื้อย่อมพ้นจากความผิดในฐานะผู้สมรู้

⁶⁴ เรื่องเดียวกัน, หน้า 242-249.

⁶⁵ พระอัยการลักพา มีข้อยกเว้นสำหรับทรัพย์สินที่ซื้อขายเป็นทาส กล่าวคือ หากผู้ซื้อพิสูจน์ได้ว่าทาสนั้นถูกขายมาแล้วอย่างน้อยสองครั้งก่อนจะตกมาถึงตน ผู้ซื้อไม่จำเป็นต้องคืนทาสแก่เจ้าของที่แท้จริง เว้นแต่ เจ้าของที่แท้จริงใช้ราคาแก่ผู้ซื้อ หรือหากการซื้อขายทาสทำโดยคำสั่ง ตระลาการ เจ้าของที่แท้จริงไม่อาจเรียกทาสคืนได้ เว้นแต่ ไล่ทาสคืนโดยการชดใช้ราคาที่ผู้ช่วยให้พ้นจากข้อพิพาทได้จ่ายไปเพื่อเอาทาสมาจากตระลาการ รายละเอียดโปรดดูเรื่องเดียวกัน, หน้า 245-247.

⁶⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 244.

3.2) หากผู้ซื้อนำตัวผู้ขายมาไม่ได้⁶⁷ ผู้ซื้อจะหลุดพ้นจากความผิดต่อเมื่อ การซื้อขายกระทำโดยเปิดเผยต่อหน้าเจ้าหน้าที่

อย่างไรก็ดี ในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ หลังประกาศใช้กฎหมายลักษณะอาญา ร.ศ. 127 ผู้ซื้อซึ่งเอาทรัพย์สินของบุคคลอื่นไว้จะมีโทษต่อเมื่อการกระทำนั้นตกอยู่ในลักษณะรับของโจรเท่านั้น⁶⁸

ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น เป็นกฎหมายทั่วไปที่ใช้บังคับในเรื่องการซื้อขายเกือบตลอดสมัย อยุธยา กระทั่งสมัยอยุธยาตอนปลายมีพระราชบัญญัติแก้ไขกฎหมายเดิมเพื่อให้ผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต พ้นจากการรอนสิทธิ ประกอบกับมีพระราชกำหนดของพระเจ้าบรมโกษฐ์ ฉบับลงวันที่ 5-6 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2284 ให้ผู้ซื้อที่ปฏิบัติตามข้อบังคับพ้นจากการรอนสิทธิ ซึ่งข้อบังคับมีเงื่อนไข⁶⁹ ดังนี้

- 1) การซื้อขายทรัพย์สินจะต้องกระทำในเวลากลางวัน เว้นแต่ ทรัพย์สินที่เป็นยาและอาหาร
- 2) หากผู้ซื้อทรัพย์สินมาโดยสุจริต ทราบภายหลังว่าผู้ขายถูกฟ้องร้องในคดีลักทรัพย์ ผู้ซื้อจะต้องนำทรัพย์สินนั้นไปแสดงในคดี หากปรากฏว่าเป็นทรัพย์สินที่ถูกลักมาจริง เจ้าของไม่อาจได้รับ ทรัพย์สินคืน เว้นแต่จะชดใช้ราคาของผู้ซื้อได้จ่ายไป

- 3) กรณีซื้อทรัพย์สินมาจากคนกลางที่ถูกวานให้นำทรัพย์สินมาขาย โดยคนกลางไม่ทราบว่า เป็นทรัพย์สินที่ลักมา หากผู้ซื้อแจ้งและส่งมอบทรัพย์สินแก่ตระลาการโดยไม่พยายามบิดบังความจริง เจ้าของจะต้องชดใช้ราคาทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อครั้งหนึ่ง

ทั้งนี้ เพื่อป้องกันการรอนสิทธิ พระราชกำหนดของพระเจ้าบรมโกษฐ์ ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2295 กำหนดวิธีการสำหรับการซื้อขายสัตว์พาหนะ เช่น ช้าง ม้า โค กระบือ เป็นต้น ให้กระทำต่อหน้าเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งมีการสอบสวนและเอกสารข้อตกลงระหว่างคู่สัญญา ซึ่งภายหลังได้นำแนวคิดดังกล่าวตราเป็นพระราชบัญญัติ โค กระบือ จุลศักราช 1238 ในต้นสมัย รัชกาลที่ 5⁷⁰

⁶⁷ สำหรับการซื้อขายทาส มีความแตกต่างจากทรัพย์สินอื่น ๆ คือ หากผู้ซื้อไม่สามารถนำผู้ขายมาได้ ผู้ซื้อ จะต้องพิสูจน์เพิ่มเติมว่า มิได้ซื้อขายกันในราคาถูก หรือเป็นการซื้อขายที่กระทำในท้องตลาด รายละเอียดโปรดดู เรื่องเดียวกัน, หน้า 243.

⁶⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 249.

⁶⁹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 247-248.

⁷⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 248.

กล่าวโดยสรุป แนวคิดของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย ก่อนการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาจากความประสงค์ที่ต้องการลงโทษบุคคลที่นำทรัพย์สินของบุคคลอื่นมาขายและระงับการกระทำดังกล่าว มิได้มีฐานความคิดเกี่ยวกับหน้าที่หรือความผูกพันของผู้ขายในการประกันทรัพย์สินที่ขายแก่ผู้ซื้อแต่อย่างใด

ข. หลังการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประกาศประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พุทธศักราช 2467 ต่อมามีการตรวจชำระบทบัญญัติในบรรพ 3 ใหม่ และประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ที่ได้ตรวจชำระใหม่ เมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2471 โดยให้พระราชกฤษฎีกาและประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ที่ได้ตรวจชำระใหม่ มีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2472⁷¹

บทบัญญัติเรื่องซื้อขายปรากฏในลักษณะ 1 ว่าด้วยซื้อขาย ตั้งแต่มาตรา 453 ถึงมาตรา 517 จากรายงานการประชุมร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อ้างว่า มาตรา 453⁷² ซึ่งกล่าวถึงลักษณะของการซื้อขาย มีที่มาจากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1582⁷³ ซึ่งบัญญัติว่า “การขาย คือ ข้อตกลงที่บุคคลหนึ่งผูกพันที่จะส่งมอบทรัพย์สิน และอีกบุคคลหนึ่งผูกพันจะต้องจ่ายเงินสำหรับทรัพย์สินนั้น ซึ่งอาจทำโดยการกระทำที่แท้จริงหรือในนามของเขา” และประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 433⁷⁴ ซึ่งบัญญัติว่า “โดยสัญญาซื้อขาย ผู้ขายผูกพันต้องส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

⁷¹ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 45 หน้า 1 วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2471

⁷² มาตรา 453 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย”

⁷³ French Civil Code, as of 1804 Article 1582 A sale is an agreement by which one person is bound to deliver a thing, and another to pay for it. It may be made by authentic act, or under private signature.

⁷⁴ German Civil Code, as of 1900 Section 433 By a contract of sale the seller of thing is bound to deliver the thing to the purchaser and to transfer ownership of the thing. The seller of a right is bound to transfer the right to the purchaser, and if the right involves the possession of a thing, to deliver the thing.

ทรัพย์สินนั้นแก่ผู้ซื้อ สำหรับการขายสิทธิ ผู้ขายผูกพันต้องโอนสิทธิให้กับผู้ซื้อ และหากสิทธินั้นเกี่ยวข้องกับ การครอบครองทรัพย์สินก็จะต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นด้วย ผู้ซื้อผูกพันต้องจ่ายเงินให้กับผู้ขายตามราคา ที่ตกลงกันและรับมอบทรัพย์สินนั้น” รวมถึงกฎหมายแพ่งอีกหลายประเทศ ได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่ง สวิส มาตรา 229 ประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น มาตรา 555 ประมวลกฎหมายแพ่งอิตาลี มาตรา 1447 กฎหมายลักษณะอินเดีย มาตรา 77 กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จของไทย มาตรา 100 และกฎหมาย ลักษณะซื้อขาย ฉบับปี พ.ศ. 2436 หรือ The Sale of Goods Act 1893 ของประเทศอังกฤษ⁷⁵

สำหรับการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย ปรากฏในมาตรา 475 ถึงมาตรา 482 ถูกร่างโดย นำต้นแบบมาจากหลายประเทศแตกต่างกัน⁷⁶ ซึ่งผู้เขียนจะขอกล่าวถึงเพียง 3 มาตรา ได้แก่ มาตรา 475 มาตรา 477 และมาตรา 479 อันเป็นบทบัญญัติที่อยู่ในขอบเขตการศึกษาวิเคราะห์ ปัญหาทางกฎหมายของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ดังนี้

1) **มาตรา 475⁷⁷** จากข้อมูลที่บันทึกไว้มีที่มาจากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1628⁷⁸ บัญญัติว่า “แม้ตกลงกันว่าผู้ขายไม่ผูกพันในการรับประกันใด ๆ แต่ผู้ขายยังคงผูกพัน ในผลอันเกิดจากการกระทำของผู้ขายเอง ข้อตกลงใดที่ขัดแย้งกับความในข้อนี้ เป็นโมฆะ” ซึ่งเมื่อ เปรียบเทียบบทบัญญัติของกฎหมายฝรั่งเศสกับกฎหมายไทย พบว่า บทบัญญัตินี้คล้ายกับ มาตรา 475 เพียงส่วนท้าย ที่กำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรบกวนขัดสิทธิเกิดจากความผิดของ ตนเอง แต่สำหรับมาตรา 475 ส่วนต้น ที่กล่าวถึงการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข ผู้เขียน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

The purchaser is bound to pay to the seller the purchase price agreed upon and to take delivery of the thing purchased.

⁷⁵ วิษณุ เครืองาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 2.

⁷⁶ ข้อมูลที่มาบทบัญญัติจาก ภาควิชานิติศึกษาทางสังคม ปรัชญา และประวัติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, บันทึกคำสัมภาษณ์พระยามานวราชเสวี (ปลอด วิเชียร ณ สงขลา) (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2557), หน้า 166-167.

⁷⁷ มาตรา 475 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “หากว่ามีบุคคลผู้ใดมาก่อนการรบกวนขัด สิทธิของผู้ซื้อในอันจะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลา ซื้อขายก็ดี เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ท่านว่าผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในผลอันนั้น”

⁷⁸ French Civil Code, as of 1804 Article 1628 Although it be said that the seller not be subject to any warranty, he continues nevertheless bound by that which results from an act personal to himself: every agreement to the contrary is void.

พบว่า คล้ายคลึงกับประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1625⁷⁹ ซึ่งบัญญัติว่า “ผู้ขายรับประกันต่อผู้ซื้อสองประการ ประการแรก คือ การครอบครองโดยสงบในทรัพย์สินที่ซื้อขาย...”

2) มาตรา 479⁸⁰ มีต้นแบบมาจากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1626⁸¹ บัญญัติว่า “แม้ในเวลาซื้อขายไม่มีข้อสัญญาเกี่ยวกับการรับประกัน ผู้ขายมีหน้าที่ตามกฎหมายในการรับประกันผู้ซื้อจากการถูกรอนสิทธิไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินที่ขาย หรือจากภาระติดพันใด ๆ ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งผู้ขายไม่ได้แจ้งให้ทราบในเวลาซื้อขาย” และมาตรา 1638⁸² บัญญัติว่า “ถ้าอสังหาริมทรัพย์ที่ขายพบภาระติดพันอันไม่ปรากฏชัดและไม่ได้แจ้งไว้ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญอันพึงจะสันนิษฐานได้ว่า ผู้ซื้อจะไม่ซื้อหากทราบถึงภาระติดพันนั้น ผู้ซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ เว้นแต่ผู้ซื้อเลือกให้ชดใช้ค่าเสียหายมากกว่า” ทั้งนี้ บางส่วนยังมาจากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 440⁸³ ซึ่งวางหลักว่า “หากผู้ขายไม่ชำระหนี้ดังที่กำหนดไว้ในมาตรา 433 ถึง 437 และ 439 สิทธิของผู้ซื้อเป็นไปตามมาตรา 320 ถึง 327 (บทบัญญัติส่วนนี้ทั่วไป)

⁷⁹ French Civil Code, as of 1804 Article 1625 The warranty due from the vendor to the purchaser embraces two point: the first is the peaceable possession of the thing sold; ...

⁸⁰ มาตรา 479 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือแต่บางส่วนเพราะเหตุการรอนสิทธิก็ดี หรือว่าทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น และซึ่งผู้ซื้อหาได้รู้ในเวลาซื้อขายไม่ก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ”

⁸¹ French Civil Code, as of 1804 Article 1626 Although at the time of sale no stipulation have been made respecting warranty, the seller is obliged by the law to warrant the purchaser against eviction which he may sustain in the whole or part of the thing sold, or against encumbrances on such object, and not declared at the time sale.

⁸² French Civil Code, as of 1804 Article 1638 If the estate sold be found to be burthened, a declaration thereof having been made, with non-apparent servitudes, which shall be of such importance that there is ground for presuming that the purchaser would not have bought if he had been informed thereof, he may demand to have the contract rescinded, unless he shall rather prefer an indemnity.

⁸³ German Civil Code, as of 1900 Section 440 If the seller does not fulfil the obligations imposed upon him by 433 to 437, 439, the rights of the purchaser are determined according to the provisions of 320 to 327.

ในกรณีขายสังหาริมทรัพย์และส่งมอบแก่ผู้ซื้อเพื่อวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อไม่อาจเรียกร้องค่าเสียหายสำหรับการไม่ชำระหนี้ อันเนื่องมาจากสิทธิของบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการครอบครองทรัพย์ เว้นแต่ ผู้ซื้อได้ส่งมอบทรัพย์สินแก่บุคคลภายนอกตามสิทธิของเขา หรือส่งคืนแก่ผู้ขาย หรือทรัพย์สินนั้นถูกทำลาย

ให้ถือเป็นการส่งมอบทรัพย์สินแก่บุคคลภายนอกแล้ว หากบุคคลภายนอกกลายเป็นทายาทของผู้ซื้อ หรือในทางกลับกัน ผู้ซื้อได้รับสิทธิของบุคคลภายนอกมาด้วยลักษณะอื่น หรือซื้อจากบุคคลภายนอก

หากผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องการส่งมอบทรัพย์สินจากบุคคลอื่น การโอนสิทธิดังกล่าวมีผลเช่นเดียวกับการส่งคืนทรัพย์สิน”

3) มาตรา 477⁸⁴ มีต้นแบบมาจากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1640⁸⁵ บัญญัติว่า “ การรับประกันการรอนสิทธิจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ซื้อยอมตามคำพิพากษาถึงที่สุดหรือคำพิพากษาที่ไม่อาจอุทธรณ์ต่อไปได้ โดยผู้ขายไม่ได้เข้าร่วมในการพิจารณาด้วย ถ้าภายหลังพิสูจน์ได้ว่ามีเหตุผลเพียงพอให้ศาลยกฟ้อง”

If a moveable has been sold and delivered to the purchaser for the purpose of transfer of ownership, the purchaser may not demand compensation for non-performance on account of the right of a third party involving the possession of the thing, unless he has delivered the thing to the third party in consideration of his right, or has returned it to the seller, or unless the thing has been destroyed.

It is equivalent to delivery of the thing to the third party, if the third party become heir to the purchaser, or vice versa, or if the purchaser acquires the right of the third party in any other manner, or buys out the third party.

If the purchaser has a claim for delivery against another person, the assignment of the claim is sufficient in lieu of the return of the thing.

⁸⁴ มาตรา 477 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “เมื่อใดการรบกวนขัดสิทธินั้นเกิดเป็นคดีขึ้นระหว่างผู้ซื้อกับบุคคลภายนอก ผู้ซื้อชอบที่จะขอให้ศาลเรียกผู้ขายเข้าเป็นจำเลยร่วมหรือเป็นโจทก์ร่วมกับผู้ซื้อในคดีนั้นได้ เพื่อศาลจะได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทระหว่างผู้เป็นคู่กรณีทั้งหลายรวมไปเป็นคดีเดียวกัน”

⁸⁵ French Civil Code, as of 1804 Article 1640 The warranty for cause of eviction ceases when the purchaser has suffered himself to be condemned in a judgment in the last resort, or from which an appeal is not allowed, without summoning his vendor, if the latter prove that sufficient grounds existed for rejecting the suit.

2.1.2.2 การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์

ก. ก่อนการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จากการศึกษากฎหมายเก่าของไทย บทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์ถูกบัญญัติขึ้นตามเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นเป็นเรื่อง ๆ ในพระธรรมศาสตร์และพระราชศาสตร์ โดยมีเนื้อหาเช่นเดียวกับที่ได้รวบรวมไว้ในกฎหมายตราสามดวง⁸⁶

ในสมัยกรุงศรีอยุธยา การเช่าทรัพย์มีความสำคัญแต่เฉพาะการเช่าสังหาริมทรัพย์ในช่วงระยะเวลาสั้น เช่น การเช่าสัตว์พาหนะ เรือ เถวียน เป็นต้น โดยประกอบด้วยการส่งมอบทรัพย์สิ่งหนึ่งให้ผู้เช่ายึดถือไว้เพื่อใช้ประโยชน์และผู้เช่าต้องจ่ายบำเหน็จ คือ ค่าเช่า แก่เจ้าของทรัพย์ ซึ่งแต่เดิมการชำระค่าเช่าจะชำระกันทั้งหมดในคราวเดียว มิได้ชำระเป็นงวด ๆ ดังเช่นปัจจุบัน⁸⁷ ทั้งนี้ เช่นเดียวกับการซื้อขาย การเช่ามีลักษณะเป็น “ทรัพย์สัญญา”⁸⁸ โดยสัญญาเช่าจะสมบูรณ์ต่อเมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ส่งมอบทรัพย์สิ่งหนึ่งแก่อีกฝ่ายแล้ว เช่น ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าแก่เจ้าของแล้ว จึงจะก่อความผูกพันแก่เจ้าของต้องส่งมอบทรัพย์ที่เช่า ในทางกลับกัน หากเจ้าของส่งมอบทรัพย์แก่ผู้เช่าแล้วย่อมเกิดความผูกพันแก่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าเช่นกัน

ในด้านของผู้เช่า เมื่อใช้งานทรัพย์ที่เช่าเสร็จสิ้นแล้วยังมีหน้าที่ต้องส่งคืนทรัพย์นั้นแก่เจ้าของ หากผู้เช่าไม่ส่งทรัพย์คืน เจ้าของจะต้องฟ้องร้องติดตามทรัพย์คืนภายใน 3 เดือน มิฉะนั้นจะถือว่าขาดอายุความ⁸⁹ หากเจ้าของทรัพย์ได้ฟ้องร้องแล้ว แต่ผู้เช่ากลับปฏิเสธว่าไม่ได้เช่าทรัพย์หรืออ้างว่าส่งทรัพย์ที่เช่าคืนแล้ว ผู้เช่าย่อมมีความผิดฐานประบัตสินและถูกปรับใหม่เป็นทวิคูณ

สำหรับการเช่าสังหาริมทรัพย์ ไม่ค่อยมีความสำคัญและบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีไม่มาก เนื่องจากในอดีตที่ดินว่างเปล่ามีจำนวนมาก ประชาชนจึงสามารถจับจองที่ดินได้ง่าย การซื้อขายรวมถึงการเช่าที่ดินจึงไม่มีความจำเป็น กฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในสมัยก่อนจึงมักเป็นเรื่องทางปกครอง เพื่อให้ประชาชนขอรับพระราชทานที่ดินเพื่อการเพาะปลูกมากกว่าเรื่องระหว่างเอกชนด้วยกัน อย่างไรก็ตาม กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าสังหาริมทรัพย์มีปรากฏในพระอัยกษาเบ็ดเสร็จ โดย

⁸⁶ พระวรภักดีพิบูลย์, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย, หน้า 13.

⁸⁷ ร. แลงการ์ด, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทยเล่ม 2, หน้า 215-216.

⁸⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 211-212.

⁸⁹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 217.

ไม่ได้รวมอยู่ในลักษณะการเช่าทั่วไป แต่อยู่ในลักษณะว่าด้วยที่บ้าน ที่เรือน ที่สวน ไร่นา อันเป็นกฎหมายที่ดิน⁹⁰ ซึ่งมีหลักการที่พิเศษจากการเช่าปกติ⁹¹ ดังนี้

1) **ความสมบูรณ์ของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์** กล่าวคือ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะสมบูรณ์ต่อเมื่อผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้า หรือทำสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ดังนั้น หากไม่มีสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าจากผู้เช่าได้ ในทางกลับกัน หากมีสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรและผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้เช่าจะต้องเสียค่าเช่าเป็นทวีคูณตามหลักการทั่วไป ซึ่งเจ้าของทรัพย์จะได้รับเงินดังกล่าวสามในสี่ส่วน อีกหนึ่งส่วนจะต้องเก็บเข้าพระคลังเป็นของหลวง⁹²

ต่อมาในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ ช่วงรัชกาลที่ 4 กำหนดให้การเช่าที่ดินและบ้านเรือนต้องทำเป็นหนังสือ โดยยกเลิกหลักการบางประการ ส่งผลให้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าไม่เพียงพอผูกพันผู้ให้เช่าหรือเจ้าของทรัพย์ในการส่งมอบทรัพย์ที่เช่าแก่ผู้เช่าอีกต่อไป⁹³

2) **การชำระค่าเช่า** กล่าวคือ ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การชำระค่าเช่าจะชำระในปลายปี โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่เรียกเก็บ หากผู้ให้เช่าไม่เรียกเก็บค่าเช่าเกินกว่า 3 ปี กฎหมายให้สิทธิผู้เช่าชำระค่าเช่าเพียงครั้งหนึ่งของค่าเช่าที่ค้างชำระและสามารถอยู่ในทรัพย์ที่เช่าต่อไปได้โดยเจ้าของไม่มีสิทธิขับไล่ผู้เช่า⁹⁴ อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์การจ่ายค่าเช่าเป็นจำนวนครึ่งหนึ่งข้างต้นเลิกใช้บังคับไปในช่วงกลางกรุงรัตนโกสินทร์ โดยประกาศลงวันที่ 1 พฤษภาคม ร.ศ. 120 (พ.ศ. 2444)⁹⁵

⁹⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 220.

⁹¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 220-222.

⁹² พระอัยการเบ็ดเสร็จ บทที่ 48 “มาตราหนึ่ง ผู้ใดทำหนังสือสัญญาเอกสารเช่าถือที่ไร่นาเรียกสวนจะให้ทรัพย์สิ่งใดแก่ท่าน ครั้นถึงสัญญามิได้ให้แก่ท่าน ๆ ให้เรียกหาออกมา ถ้าต่อสู้อเจ้าที่ไร่นาเรียกสวน เมื่อพิจารณาเปนสั่งว่าเช่าถือที่ไร่นาเรียกสวนของท่านจริง มิได้ให้แก่ท่านตามสัญญา ท่านว่าให้อาทรัพย์ซึ่งสัญญาว่าจะให้แก่ท่านนั้นตั้งใหม่ทวีคูณ ยกค่าเช่าให้แก่เจ้าของเหลือนั้นเปนสินไหมกึ่งพิไยกึ่ง”

⁹³ ร. แลงการ์ด, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทยเล่ม 2, หน้า 221-222.

⁹⁴ พระอัยการเบ็ดเสร็จ บทที่ 46 “มาตราหนึ่ง เช่าที่บ้านที่เรือนท่านอยู่ ถ้าถึงขวบหนึ่งก็ตีสองขวบก็ตี ให้เจ้าบ้านเจ้าที่ว่าแก่ผู้เช่าที่นั้นเอาค่าเช่าให้ครบค่าที่นั้น ถ้าแลละเลยไว้พันขวบหนึ่งสองขวบแล้วแลเจ้าที่เจ้าบ้านมิได้ตัดเดือนพัน 3 ขวบไปเล่า ให้เอาค่าเช่ากึ่งหนึ่งแลที่นั้นให้คงแก่ผู้เช่าแล”

ในประเด็นนี้ ร. แลงการ์ด ให้ความเห็นว่า น่าจะสันนิษฐานต่อไปได้อีกว่า ผู้เช่าจะได้รับสิทธิที่จะอยู่ในสถานที่นั้นตลอดไป โดยชำระค่าเช่าต่อไปตามสัญญา รายละเอียดโปรดดู เรื่องเดียวกัน, หน้า 220-221.

⁹⁵ เรื่องเดียวกัน, หน้า 222.

3) บทบัญญัติพิเศษสำหรับการเช่าที่ดินเพื่อทำเกษตรกรรม กล่าวคือ ในการเช่าที่ดินเพื่อทำเกษตรกรรมตามฤดูกาล (การเช่าที่ไร่ ที่นา ที่สวน) ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าเพื่อให้ผู้เช่าประกอบกิจกรรมเมื่อเริ่มฤดูฝน หากระหว่างนั้นผู้ให้เช่านำที่ดินดังกล่าวไปให้บุคคลอื่นเช่า ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิในที่ดินที่เช่าดีกว่าผู้เช่าทำให้ผู้เช่าได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่าจะต้องชดใช้ค่าเช่าที่ดินที่ได้รับมาเป็นทวีคูณ อีกทั้ง หากมีการส่งมอบที่ดินแก่ผู้เช่าแล้ว ปรากฏว่าไม่สามารถทำกิจกรรมได้เนื่องจากขาดฝนแห้งแล้ง ผู้เช่าไม่อาจเรียกเงินค่าเช่าที่ได้ชำระไปคืนจากผู้ให้เช่า ในทางกลับกันผู้ให้เช่าจะต้องสงวนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าจนกว่าจะมีฝนต่อไป⁹⁶

ต่อมาในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีความแพร่หลายมากขึ้น ส่งผลให้บทบัญญัติกฎหมายที่มีอยู่ไม่เพียงพอ ในการแก้ปัญหาทางปฏิบัติจึงต้องอาศัยอาจารย์ผู้สอนกฎหมายและศาลเป็นผู้กำหนดข้อบังคับสำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้น⁹⁷ จนกระทั่งประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 3

ดังที่กล่าวมาจะเห็นว่า ในกฎหมายเก่าไม่ปรากฏบทบัญญัติการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เป็นหลักทั่วไปอย่างชัดเจนดังเช่นในปัจจุบัน ทั้งนี้ จากการศึกษากฎหมายตราสามดวงไม่ปรากฏคำว่า “รอนสิทธิ” ในบทบัญญัติใด ๆ ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน แต่เมื่อพิจารณาเนื้อหาของบทบัญญัติบางบทจะพบว่า คล้ายคลึงกับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน เช่น บทบัญญัติพิเศษสำหรับการเช่าที่ดินเพื่อทำเกษตรกรรม พระอัยการเบ็ดเสร็จ บทที่ 47 กล่าวถึง กรณีผู้ให้เช่าตกลงจะให้เช่าที่ไร่นานาเพื่อประกอบกิจกรรมทำกิน และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าตอบแทนการใช้ที่ดินนั้น แต่เมื่อถึงฤดูกาลที่เหมาะสมจะทำนา ผู้ให้เช่ากลับเอาที่ดินดังกล่าวไปให้บุคคลอื่นเช่า ทำให้ผู้เช่าไม่อาจเข้าครอบครองใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าวได้ เพราะบุคคลอื่นเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่นั้นแล้ว ทั้งนี้ เพราะเหตุเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผลของกรณีดังกล่าว คือ ผู้เช่าอาจเรียกค่าเช่านาจากผู้ให้เช่าได้อีกเท่าตัวหนึ่ง

อย่างไรก็ดี บทบัญญัติในกฎหมายเก่าจะกำหนดไว้เฉพาะเรื่องการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และกำหนดกรณีที่ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าไว้เพียงกรณีเดียว คือ กรณีผู้ให้เช่านำ

⁹⁶ พระอัยการเบ็ดเสร็จ บทที่ 47 “มาตราหนึ่ง ผู้ใดเช่าที่ไร่นานาจะทำกินแลให้ค่าเช่าแก่เจ้าของนั้นแล้ว เมื่อถึงเทศการจะทำนา ยังไปไม่ได้ทำนา ถ้าเจ้านาเอาไปให้ผู้อื่นเช่าแล้ว ควรเรียกค่านานานั้นคืนเป็นทวีคูณ ถ้าหาฝนมิได้ผู้เช่ามิได้ทำ ผู้เช่าจะคืนเอาค่านานานั้นมิได้ เมื่อมีฝนพายุหน้าจึงให้ทำ เพราะเหตุทำนานั้นเอาฝนเป็นประมาณ”

⁹⁷ ร. แลงการ์ด, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทยเล่ม 2, หน้า 222.

ที่ดินไปให้บุคคลอื่นเช่า ส่งผลให้ผู้เช่าไม่อาจเข้าครอบครองทำประโยชน์ที่ดินและได้รับความเสียหายเท่านั้น ส่วนบทบัญญัติในปัจจุบันจะกำหนดเป็นหลักเกณฑ์กว้าง ๆ ทั่วไปว่า หากผู้เช่าถูกรบกวนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าจนไม่อาจครอบครองทรัพย์สินนั้นได้โดยปกติสุข เพราะบุคคลอื่นมีสิทธิดีกว่าหรือเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ ซึ่งการบัญญัติในลักษณะนี้ทำให้การรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สามารถปรับใช้ได้กับการเช่าทุกกรณีไม่ว่าจะเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ โดยไม่จำกัดเฉพาะกรณีผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าซ้ำซ้อนกันเท่านั้น จึงอาจกล่าวได้ว่า กฎหมายเกี่ยวกับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินปรากฏในระบบกฎหมายไทยตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา กรุงรัตนโกสินทร์ จนถึงการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ยังคงหลักการดังกล่าวไว้ในกฎหมายไทยตลอดมา เพียงแต่อาจมีแนวความคิดพื้นฐานที่แตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไปตามความเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม ค่านิยมต่าง ๆ รวมถึงอิทธิพลจากกฎหมายต่างประเทศ

ข. หลังการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ภายหลังการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์สินปรากฏในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 ว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน ตั้งแต่มาตรา 537 ถึงมาตรา 571 จากเอกสารประกอบร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อ้างว่า มาตรา 537⁹⁸ ซึ่งกล่าวถึงลักษณะของการเช่า นำต้นแบบมาจากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1709⁹⁹ ซึ่งบัญญัติว่า “การเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ฝ่ายหนึ่งผูกพันให้อีกฝ่ายใช้ทรัพย์สินในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และฝ่ายหลังผูกพันจะชำระค่าเช่าที่แน่นอนแก่ฝ่ายแรก” ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 535¹⁰⁰ ซึ่งบัญญัติว่า

⁹⁸ มาตรา 537 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น”

⁹⁹ French Civil Code, as of 1804 Article 1709 The hiring of things is a contract by which one of the parties binds himself to have the other enjoy a thing during a certain time, and at a charge of a certain price which the latter binds himself to pay him.

¹⁰⁰ German Civil Code, as of 1900 Section 535 By a contract of ordinary lease the lessor is bound to give to the lessee the use of the leased thing during the term of the lease. The lessee is bound to pay to the lessor the rent agreed upon.

“โดยสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าผูกพันที่จะให้ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าตลอดช่วงระยะเวลาของการเช่า และผู้เช่าผูกพันที่จะจ่ายค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ตกลงกัน” และยังมีที่มาจากประเทศอื่น ๆ ได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งสวิส มาตรา 274 และประมวลกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น มาตรา 601¹⁰¹

สำหรับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ปรากฏในมาตรา 549¹⁰² ว่า ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีรอนสิทธิ ให้บังคับด้วยบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขายโดยอนุโลม จากการศึกษาพบว่า มาตรา 549 เป็นบทบัญญัติที่ร่างขึ้นตามความคิดเห็นของนักกฎหมายไทย มิได้ถูกคัดลอกหรือนำต้นแบบมาจากบทบัญญัติของประเทศใด¹⁰³ ทั้งนี้ บทบัญญัติของทั้งประเทศเยอรมันและประเทศฝรั่งเศสต่างบัญญัติการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายและการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินแยกต่างหากจากกัน ซึ่งหากต้องนำบทบัญญัติใดในเรื่องซื้อขายมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินจะระบุเลขมาตราที่นำมาใช้ไว้อย่างชัดเจน โดยรายละเอียดจะได้ศึกษาในบทต่อไป

2.2 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย

2.2.1 ความหมายของสัญญาซื้อขาย

จากรูปแบบการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ว่าด้วยเอกเทศสัญญา ทั้ง 22 ลักษณะพบว่า บทบัญญัติแรกของแต่ละลักษณะจะกล่าวถึงชื่อและความหมายทั่วไปของสัญญานั้น ๆ สำหรับสัญญาซื้อขายปรากฏในลักษณะ 1 มีมาตรา 453 เป็นมาตราแรก ซึ่งอธิบายความหมายของการซื้อขายไว้ว่า เป็นสัญญาที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นแก่ผู้ขาย

¹⁰¹ เอกสารการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของกรมร่างกฎหมาย ปัจจุบันคือ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งถูกถ่ายบันทึกไว้โดยใช้ไมโครฟิล์ม หัวข้อที่ 54/104 (เล่มที่ 54 หน้า 104)

¹⁰² มาตรา 549 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า “การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าก็ดี ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุดบกพร่องและรอนสิทธิก็ดี ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบก็ดี เหล่านี้ ท่านให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมความตามควร”

¹⁰³ ภาควิชานิติศึกษาทางสังคม ปรัชญา และประวัติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, บันทึกคำสัมภาษณ์พระยามานวราชเสวี (ปลอด วิเชียร ณ สงขลา), หน้า 172.

2.2.2 สารสำคัญของสัญญาซื้อขาย

จากคำอธิบายทางตำรา¹⁰⁴ อาจสรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายได้ ดังนี้

1) การซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่สมบูรณ์ด้วยความยินยอม

เมื่อผู้ขายแสดงเจตนาเสนอเข้าทำสัญญาและผู้ซื้อแสดงเจตนาสนองรับ ด้วยความยินยอมร่วมกันก่อให้เกิดสัญญาซื้อขายที่สมบูรณ์ผูกพันผู้ซื้อและผู้ขายทันทีในลักษณะต่างตอบแทนกัน โดยไม่ต้องกระทำการหรือส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อสัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน จึงต้องนำบทบัญญัติในเรื่องนิติกรรมสัญญามาใช้บังคับด้วยเสมอ คือ หากผู้ซื้อไม่ชำระราคาผู้ขายก็มีสิทธิไม่ส่งมอบทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อ ในทางกลับกัน หากผู้ขายไม่ส่งมอบทรัพย์สิน ผู้ซื้อก็มีสิทธิไม่ชำระราคาโดยไม่ถือว่าเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่นกัน อย่างไรก็ตาม ในการซื้อขายทรัพย์สินบางประเภท กฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมไว้ในมาตรา 456¹⁰⁵ ได้แก่

1.1) การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ราคาเกินกว่า 20,000 บาท กล่าวคือ มาตรา 456 วรรคสาม วางหลักให้ การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ที่มีราคามากกว่า 20,000 บาท ต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือจึงจะฟ้องร้องบังคับระหว่างกันได้ จะเห็นว่า แม้การซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวจะไม่ทำหลักฐานเป็นหนังสือตามที่กฎหมายกำหนด ก็มีผลแต่เพียงจะฟ้องร้องบังคับตามสัญญาไม่ได้เท่านั้น แต่มิได้ส่งผลถึงความสมบูรณ์ของสัญญาแต่อย่างใด เมื่อสัญญาซื้อขายยังคงเป็นสัญญาที่สมบูรณ์ย่อมก่อผลผูกพันคู่กรณีทั้งสองฝ่ายได้ในทันทีเช่นกัน

CHULALONGKORN UNIVERSITY

¹⁰⁴ ไพฑูริย์ เอกจริยกร, คำอธิบาย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, พิมพ์ครั้งที่ 10 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2562), หน้า 20-67; วิษณุ เครืองาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 3-4, 63-78; ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 44-46.

¹⁰⁵ มาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ

วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือมีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย สัญญาจะขายหรือจะซื้อหรือค้ำประกันในการซื้อขายทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่ง ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบสำคัญ หรือได้วางประจำไว้ หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่

บทบัญญัติที่กล่าวมาในวรรคก่อนนี้ ให้ใช้บังคับถึงสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกลงกันเป็นราคาสองหมื่นบาท หรือกว่านั้นขึ้นไปด้วย”

1.2) การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ มาตรา 456 วรรคแรก วางหลักให้ การซื้อขายสังหาริมทรัพย์จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากฝ่าฝืนสัญญาจะตกเป็นโมฆะ จะเห็นว่า กฎหมายกำหนดแบบที่คู่สัญญาจะต้องทำเพื่อให้สัญญาซื้อขายเกิดขึ้นสมบูรณ์ และไม่ตกเป็นโมฆะ ซึ่งมีลักษณะเป็นข้อยกเว้นแตกต่างจากการซื้อขายทรัพย์ประเภทอื่น

2) สัญญาซื้อขายมีวัตถุประสงค์ประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์

จากมาตรา 453 แสดงให้เห็นว่า วัตถุประสงค์หลักของการซื้อขาย คือ ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขาย ส่วนผู้ขายได้รับชำระราคาเป็นเงินจำนวนหนึ่ง ดังนั้น การโอนกรรมสิทธิ์จึงเป็นสาระสำคัญของการซื้อขาย หากไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์แม้จะส่งการครอบครองทรัพย์ให้ใช้ประโยชน์ก็ไม่ใช้สัญญาซื้อขาย แต่อาจเข้าลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์หรือสัญญาต่างตอบแทนอื่น ทั้งนี้สัญญาซื้อขายเกิดขึ้นสมบูรณ์ โดยหลักกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ซื้อขายย่อมโอนไปยังผู้ซื้อทันทีตามมาตรา 458¹⁰⁶ ดังนั้น หากบุคคลอื่นมีสิทธิดีกว่า เช่น เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริง ผู้ซื้อจึงถูกรอนสิทธิและสามารถเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบได้ ซึ่งจะได้ทำการศึกษาต่อไปในหัวข้อ 2.2.3

อย่างไรก็ตาม การโอนกรรมสิทธิ์อาจไม่ได้เกิดขึ้นพร้อมกับการเกิดสัญญาหรือการส่งมอบทรัพย์ แต่เป็นไปตามกระบวนการและเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ อันเป็นข้อยกเว้นตามมาตรา 459¹⁰⁷ และ 460¹⁰⁸ เช่น หากมีข้อตกลงล่วงหน้ากรรมสิทธิ์ เงื่อนไขบังคับก่อนหรือเงื่อนไขเวลาเริ่มต้น กรรมสิทธิ์จะโอนไปที่ต่อเมื่อถึงเวลานั้น ซึ่งในวิทยานิพนธ์นี้มุ่งศึกษาเฉพาะกรณีทั่วไปที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์โอนไปด้วยผลของมาตรา 458 ไม่รวมถึงกรณีอื่นเป็นข้อยกเว้นข้างต้น

¹⁰⁶ มาตรา 458 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกัน”

¹⁰⁷ มาตรา 459 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไข หรือเงื่อนไขเวลาบังคับไว้ ท่านว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปจนกว่าการจะได้เป็นไปตามเงื่อนไขหรือถึงกำหนดเงื่อนไขนั้น”

¹⁰⁸ มาตรา 460 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ในการซื้อขายทรัพย์สินซึ่งมิได้กำหนดลงไว้แน่นอนนั้น ท่านว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะได้หมาย หรือนับ ชั่ง ตวง วัด หรือคัดเลือก หรือทำโดยวิธีอื่นเพื่อให้แบ่งตัวทรัพย์สินนั้นออกเป็นแน่นอนแล้ว

ในการซื้อขายทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง ถ้าผู้ขายยังจะต้องนับ ชั่ง ตวง วัด หรือทำการอย่างอื่น หรือทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดอันเกี่ยวแก่ทรัพย์สินเพื่อให้อำนาจราคาทรัพย์สินนั้นแน่นอน ท่านว่ากรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อจนกว่าการหรือสิ่งนั้นได้ทำแล้ว”

3) สัญญาซื้อขายก่อนผลทางหนี้และผลทางทรัพย์สิน

สัญญาซื้อขายมีลักษณะเฉพาะแตกต่างจากสัญญาประเภทอื่น คือ ก่อให้เกิดผล 2 ประการพร้อมกัน คือ ผลในทางหนี้และผลในทางทรัพย์สิน

3.1) ผลทางหนี้ หรือ บุคคลสิทธิ

บุคคลสิทธิ คือ สิทธิที่บุคคลมีเหนือบุคคลอีกฝ่ายเป็นการเฉพาะตัว นักกฎหมายเยอรมันเรียกสิทธิในลักษณะนี้ว่า สิทธิสัมพัทธ์ (relative rights) ซึ่งตรงกับคำในภาษาอังกฤษว่า personal rights และตรงกับคำในภาษาละตินว่า Jus in personam¹⁰⁹ มีลักษณะเป็นสิทธิเรียกร้องให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการ งดเว้นกระทำการ หรือส่งมอบทรัพย์สิน¹¹⁰ เป็นสิทธิที่บังคับเอากับตัวบุคคลที่มีนิติสัมพันธ์ระหว่างกันโดยเฉพาะเจาะจงมิได้บังคับกับทรัพย์สินโดยตรง อย่างไรก็ตาม จุดมุ่งหมายสุดท้ายของสิทธิประเภทนี้ก็คือ การให้บุคคลอื่นทำประโยชน์ในลักษณะทรัพย์สินให้แก่ตน ทั้งนี้การบังคับตามสิทธิประเภทนี้ ผู้ทรงสิทธิไม่สามารถบังคับได้ด้วยตนเอง หากถูกละเมิดหรือโต้แย้งสิทธิจะต้องขอความคุ้มครองให้ศาลเป็นผู้บังคับตามสิทธินั้น¹¹¹

สำหรับสัญญาซื้อขาย เมื่อคู่สัญญาแสดงเจตนาเสนอสนองต้องตรงกันเกิดเป็นสัญญาซื้อขาย จะก่อให้เกิดผลในทางหนี้หรือ “บุคคลสิทธิ” ระหว่างคู่สัญญาสองฝ่าย หมายความว่า ก่อให้เกิดหนี้ที่ผู้ซื้อและผู้ขายต้องปฏิบัติต่อกัน โดยหนี้หลักของผู้ขายจะเกี่ยวกับการส่งมอบทรัพย์สินหรือโอนการครอบครองให้ผู้ซื้อ เพื่อให้ผู้ซื้อสามารถใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ได้อย่างเต็มที่ ดังนั้น สิทธิของผู้ซื้อโดยหลักจึงเกี่ยวข้องกับการเรียกให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม หนี้ที่เกิดขึ้นมิได้เกิดแก่ผู้ขายเพียงฝ่ายเดียวแต่ผู้ซื้อก็มีหนี้ในการชำระราคาตอบแทนผู้ขายเช่นกัน¹¹²

¹⁰⁹ F.H. Lawson and Bernard Rudden, The Law of Property, ed. 3 (Oxford: Oxford University Press, 2002), p. 2.

¹¹⁰ อานนท์ มาเฝ้า, กฎหมายทรัพย์สิน : ความรู้พื้นฐานทางความคิด หลักทั่วไป และบทเบ็ดเสร็จทั่วไป, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2562), หน้า 99.

¹¹¹ มานิตย์ จุมปา, ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับกฎหมาย, พิมพ์ครั้งที่ 17 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562), หน้า 149.

¹¹² ศนันท์ภรณ์ โสติพันธ์, คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 157.

3.2) ผลทางทรัพย์สิน หรือ ทรัพย์สินสิทธิ

ทรัพย์สินสิทธิ คือ สิทธิของบุคคลที่มีเหนือตัวทรัพย์สิน นักกฎหมายเยอรมัน เรียกสิทธิในลักษณะนี้ว่า สิทธิเด็ดขาด (absolute right) ซึ่งตรงกับคำในภาษาอังกฤษว่า real rights และตรงกับคำในภาษาละตินว่า Jus in rem ซึ่งคำว่า rem มาจากคำว่า res แปลว่าสิ่งของ¹¹³ มีลักษณะบังคับกับตัวทรัพย์สินโดยตรง ตกติดไปกับตัวทรัพย์สิน และสามารถใช้อำนาจได้ต่อบุคคลทั่วไป ซึ่งมีหน้าที่ไม่ขัดขวางการใช้สิทธิของผู้ทรงทรัพย์สินนั้น หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า เป็นกลุ่มของสิทธิที่มีจำกัดและเป็นสิทธิที่จะใช้อำนาจเด็ดขาดเหนือตัวทรัพย์สิน ทั้งนี้ การบังคับตามสิทธิประเภทนี้ ผู้ทรงสิทธิสามารถกระทำได้ด้วยตนเองทันที ไม่ต้องขอความยินยอมหรือความช่วยเหลือจากบุคคลใด¹¹⁴

สำหรับสัญญาซื้อขาย เมื่อคู่สัญญาแสดงเจตนาเสนอสนองต้องตรงกันเกิดเป็นสัญญาซื้อขายจะก่อให้เกิดผลในทางทรัพย์สิน หมายความว่า ก่อให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทันทีที่ทำให้สัญญาตามมาตรา 458 ซึ่งจะเกิดขึ้นได้ต่อเมื่อผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ขาย อันเป็นทรัพย์สินที่มีตัวตนและเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่งแล้ว อีกทั้ง คู่สัญญาต้องไม่ได้ตกลงหน่วงกรรมสิทธิ์ไว้ด้วยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือเป็นสัญญาที่มีเงื่อนไขบังคับก่อน หรือเงื่อนไขเวลาเริ่มต้น

ผลในทางทรัพย์สินนี้จะแตกต่างจากผลในทางหนี้ เพราะในบางกรณีที่ผู้ขายไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือตัวทรัพย์สินยังไม่ได้เกิดขึ้น กล่าวคือ เป็นการซื้อขายทรัพย์สินในอนาคต การทำสัญญาซื้อขายเพื่อให้โอนกรรมสิทธิ์หรือก่อผลทางทรัพย์สินทันทีจึงเป็นไปได้ จะทำได้เฉพาะสัญญาที่ก่อผลในทางหนี้เท่านั้น¹¹⁵

2.2.3 การโอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย

ฐานความคิดของการโอนสิทธิมาจากเรื่องผลสะท้อนหรือผลโดยอ้อมของสัญญาซื้อขาย โดยหลักกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้ซื้อทันทีที่สัญญาซื้อขายเกิดขึ้นสมบูรณ์โดยผลของมาตรา 458

¹¹³ Lawson, F. H. and B. Rudden, The Law of Property, p. 2.

¹¹⁴ อานนท์ มาเม้า, กฎหมายทรัพย์สิน : ความรู้พื้นฐานทางความคิด หลักทั่วไป และบทเบ็ดเสร็จทั่วไป, หน้า 98-100.

¹¹⁵ ศนันท์ภรณ์ โสติพันธ์, คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 144.

ดังนั้น ผู้ซื้อย่อมมีอำนาจแห่งความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336¹¹⁶ จัดการทรัพย์สินของตนได้ทุกประการ รวมถึงยกกรรมสิทธิ์ต่อผู้บุคคลทุกคนได้ในลักษณะ erga omnes โดยที่บุคคลเหล่านั้นไม่มีอำนาจหรือสิทธิใด ๆ ที่จะโต้แย้งการใช้กรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่ได้จากการซื้อขาย¹¹⁷

ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายเป็นผลที่เกิดโดยกฎหมาย เป็นนามธรรม ไม่จำเป็นต้องมีบุคคลใดรู้เห็น จึงอาจเกิดกรณีที่กรรมสิทธิ์โอนไปโดยผู้ซื้อซึ่งยังไม่ได้รับมอบทรัพย์สินไว้ในความครอบครองหรือชำระราคาก็ได้ ดังนั้น มาตรา 461¹¹⁸ จึงกำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายแก่ผู้ซื้อเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถใช้อำนาจความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้อย่างเต็มที่ อย่างไรก็ตาม อาจมีกรณีที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่สามารถโอนไปยังผู้ซื้อได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจมีกรณีที่บุคคลภายนอกมีสิทธิบางประการที่ดีกว่าและสามารถยกขึ้นต่อสู้กับผู้ซื้อทรัพย์สินได้ เมื่อผู้ซื้อถูกบุคคลภายนอกครอบงวนขัดสิทธิเหนือทรัพย์สินของตน ส่งผลให้ต้องเสียสิทธิบางประการไป เรียกได้ว่า ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ หรือถูกตัดทอนการใช้สิทธิที่ตนมีหรือได้รับจากสัญญาซื้อขายแล้ว¹¹⁹

2.2.3.1 ความหมายของการรอนสิทธิ

นักนิติศาสตร์ไทยได้กล่าวถึงความหมายของการรอนสิทธิ (eviction) ไว้ ดังนี้

พระมนูภาณวิมลศาสตร์ อธิบายว่า เมื่อไม่มีข้อตกลงเป็นอย่างอื่น นอกจากผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินแล้ว ยังมีหน้าที่ต้องทำพิธีโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อ พร้อมทั้งต้องประกันแก่ผู้ซื้อให้ครอบครองทรัพย์สินได้โดยปกติสุข โดยผู้ขายจะไม่รบกวนหรือทำให้ผู้ใดมีสิทธิทำการรบกวนขัดขวางสิทธิของผู้ซื้อ และว่าทรัพย์สินที่ขายนั้นไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิและภาระจำยอมใด ๆ¹²⁰

¹¹⁶ มาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย”

¹¹⁷ ศนันท์ภรณ์ โสทธิพันธ์, คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 217.

¹¹⁸ มาตรา 461 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ผู้ขายจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งซื้อขายนั้นให้แก่ผู้ซื้อ”

¹¹⁹ ศนันท์ภรณ์ โสทธิพันธ์, คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 217.

¹²⁰ พระมนูภาณวิมลศาสตร์, คำสอนชั้นปริญญาตรี พุทธศักราช 2478 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยวิชาธรรมศาสตร์และการเมือง, 2478), หน้า 61.

ศาสตราจารย์ขุนประเสริฐศุภมาตรา กล่าวว่า กฎหมายถือว่าผู้ขายยอมมีหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในทรัพย์สินที่ตนขายไปให้ผู้ซื้อ แต่ถ้าภายหลังที่การขายได้ปฏิบัติเรียบร้อยแล้วชำระเงินค่าซื้อเสร็จสิ้นแล้ว หากปรากฏว่ามีบุคคลภายนอกมารบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อ ในอันที่จะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลภายนอกมีหลักฐานแสดงสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายก็ดี หรือเพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธินั้น¹²¹

ศาสตราจารย์ประพนธ์ ศาตะมาน และศาสตราจารย์ไพจิตร ปุญญพันธ์ กล่าวถึง “การรอนสิทธิ” ว่าตรงกับภาษาอังกฤษว่า “eviction” มาจากภาษาลาตินว่า “evincere, evictus” แปลว่า แพ้คดีในศาล คือ การเสียสิทธิไปโดยคำพิพากษา แต่ความหมายปัจจุบันมีเพียงว่า เมื่อผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบและจัดการให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขาย ทั้งต้องรับรองในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ขายแล้ว ผู้ขายยังมีหน้าที่รับรองว่า ผู้ซื้อจะได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นโดยปกติสุข ถ้าผู้อื่นซึ่งมีสิทธิมารบกวนขัดขวางสิทธิของผู้ซื้อแล้วผู้ขายจะต้องรับผิดชอบ เว้นแต่ จะมีข้อตกลงกันระหว่างผู้ขายกับผู้ซื้อเป็นอย่างอื่น¹²²

อาจารย์วิชฌู เครื่องงาม ให้ความหมายของการรอนสิทธิว่า หมายถึง การที่ผู้ซื้อทรัพย์สินถูกบุคคลภายนอกก่อกวนการรบกวนขัดสิทธิในอันที่จะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข¹²³

อาจารย์ปรีชา สุมาวงศ์ กล่าวถึงการรอนสิทธิว่า นอกจากผู้ขายจะมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อแล้ว ยังมีหน้าที่ต้องให้ประกันแก่ผู้ซื้อในกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่ขายนั้น รวมถึงรับรองว่าผู้ซื้อจะได้ครอบครองทรัพย์สินนั้นโดยปกติสุข ด้วยเหตุดังกล่าว หากผู้ขายเอาทรัพย์สินของผู้อื่นมาขายและผู้ซื้อต้องเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อไป ผู้ขายย่อมต้องรับผิดชอบ ดังนั้น การรอนสิทธิจึงเป็น

¹²¹ ขุนประเสริฐศุภมาตรา, คำสอนชั้นปริญญาตรี พุทธศักราช 2499 หลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2499), หน้า 94-95.

¹²² ไพจิตร ปุญญพันธ์ และ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย พร้อมด้วยภาคผนวกบทความพิเศษ บทบัญญัติลักษณะขายฝากตามกฎหมายใหม่ที่ผิดพลาด, พิมพ์ครั้งที่ 15 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2551), หน้า 107.

¹²³ วิชฌู เครื่องงาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 230.

การรบกวนขัดสิทธิไม่ให้ผู้ซื้อครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข ซึ่งการรอนสิทธิเช่นนี้อาจจะเป็นการรอนสิทธิโดยสิ้นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ได้¹²⁴

จากความหมายข้างต้น ประกอบกับมาตรา 475¹²⁵ และมาตรา 479¹²⁶ จึงอาจกล่าวได้ว่าการรอนสิทธิ หมายถึง การที่ผู้ซื้อทรัพย์สินถูกบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน อาทิ สิทธิยึดหน่วง สิทธิการเช่า ภาระจำยอม เป็นต้น หรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ก่อนการรบกวนขัดสิทธิในการที่จะครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายโดยปกติสุขทั้งหมดหรือแต่บางส่วน

2.2.3.2 สาละสำคัญของ การรอนสิทธิ

การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย ปรากฏในบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 1 ซื้อขาย หมวด 2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ขาย ส่วนที่ 3 ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิ ตั้งแต่มาตรา 475 ถึง มาตรา 482 โดยบทบัญญัติที่แสดงถึงลักษณะของการรอนสิทธิปรากฏในมาตรา 475 และมาตรา 479 ซึ่งอาจแบ่งองค์ประกอบของการรอนสิทธิได้ 5 ประการ¹²⁷ ดังนี้

1) ผู้รบกวนขัดสิทธิเป็นบุคคลภายนอก

การรอนสิทธิเป็นเรื่องที่บุคคลภายนอกก่อนการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อ โดยกล่าวอ้างว่าตนเป็นผู้ที่มีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อ “บุคคลภายนอก” หมายถึง บุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ขาย หากเป็นเรื่องที่ผู้ขาย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

¹²⁴ ปรีชา สุมาวงศ์, กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ (กรุงเทพมหานคร: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2505), หน้า 107-108.

¹²⁵ มาตรา 475 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “หากว่ามีบุคคลผู้ใดมาก่อนการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในอันจะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันนั้นอยู่ในเวลาซื้อขายก็ดี เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี ท่านว่าผู้ขายจะต้องรับผิดชอบในผลอันนั้น”

¹²⁶ มาตรา 479 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือแต่บางส่วนเพราะเหตุการรอนสิทธิก็ดี หรือว่าทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด ซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น และซึ่งผู้ซื้อหาได้รู้ในเวลาซื้อขายไม่ก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ”

¹²⁷ วิษณุ เครื่องงาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 231; ศนันท์ภรณ์ โสถิพันธ์, คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 221-225.

ก่อนการรบกวนผู้ซื้อ ทำให้ผู้ซื้อไม่อาจครอบครองทรัพย์สินได้โดยปกติสุข แม้ผู้ขายอาจมีความรับผิดชอบแต่ก็มิใช่ความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิ ผู้ซื้อต้องอาศัยฐานทางกฎหมายอื่นในการเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบ

2) การรบกวนสิทธิของผู้ซื้อใน “การครอบครอง” ทรัพย์สิน¹²⁸ มี 2 ลักษณะ ได้แก่

2.1) การรอนสิทธิโดยการรบกวนการครอบครองโดยปกติสุข กล่าวคือ ผู้ซื้อทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ย่อมมีจุดประสงค์หลัก คือ ได้รับความสิทธิ์ รวมถึงครอบครองใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินในฐานะผู้เป็นเจ้าของ จากบทบัญญัติมาตรา 475 แสดงให้เห็นว่า การที่ผู้ซื้อถูกรบกวนการครอบครองโดยปกติสุข เนื่องมาจากบุคคลภายนอกมีสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดเหนือทรัพย์สิน เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิยึดหน่วง สิทธิการเช่า สิทธิเหนือพื้นดิน เป็นต้น

ตัวอย่างที่ 1 นาย ก. ตกลงซื้อรถยนต์พร้อมชำระราคา แต่ยังไม่ได้ส่งมอบรถยนต์ เนื่องจากนาย ข. นำรถไปเข้าอู่เพื่อซ่อมแซมเล็กน้อย ต่อมา นาย ข. ไม่ชำระค่าซ่อมรถยนต์ อยู่ซ่อมรถ ซึ่งเป็นผู้ครอบครองและมีหนัอันเป็นคุณประโยชน์เกี่ยวกับรถยนต์จึงมีสิทธิยึดหน่วงรถยนต์นั้นไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 241 จึงเป็นกรณีที่นาย ก. ผู้ซื้อถูกรบกวนการครอบครองโดยบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิยึดหน่วงแล้ว

ตัวอย่างที่ 2 นาย ก. ขายบ้านแก่นาย ข. ก่อนทำหนังสือและจดทะเบียน นาย ก. นำบ้านหลังดังกล่าวให้นาย ค. เช่าโดยมีหลักฐานเป็นหนังสือ ระยะเวลาเช่า 1 ปี โดยเริ่มต้นหลังจาก นาย ข. ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อถึงเวลาเริ่มต้นการเช่า นาย ค. อ้างสิทธิการเช่าที่ตนมีต่อ นาย ข. ในฐานะผู้รับโอน ซึ่งต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่นาย ก. ผู้โอนมีต่อ นาย ค. ผู้เช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 วรรคสอง กรณีเช่นนี้ การที่นาย ค. อ้างสิทธิตามสัญญาเช่า แม้ยังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าก็ส่งผลให้นาย ข. ผู้ซื้อไม่อาจครอบครองบ้านนั้นได้โดยปกติสุขแล้ว

ทั้งนี้ การรอนสิทธิโดยการรบกวนการครอบครองโดยปกติสุข อาจเป็นกรณีที่ผู้ซื้อเข้าครอบครองทรัพย์สินแล้วแต่ถูกรบกวน หรือแม้ผู้ซื้อยังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินก็อาจเกิดการรอนสิทธิได้เช่นกัน เนื่องจากการที่ผู้ซื้อไม่สามารถครอบครองและใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินได้เพราะทรัพย์สินอยู่ในบังคับแห่งสิทธิบางประการ เป็นการรบกวนการใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อในการครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินตามปกติแล้ว ประกอบกับมาตรา 475 ใช้ถ้อยคำว่า “...ในอันจะครองทรัพย์สินโดย

¹²⁸ ศนันท์ภรณ์ โสติพันธ์, คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 221-224.

ปกติสุข...” ยิ่งสนับสนุนว่า แม้ผู้ซื้อยังมีได้ครอบครองทรัพย์สิน แต่เมื่อไม่สามารถจะเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นได้ เพราะสิทธิของบุคคลภายนอก ย่อมเป็นรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อแล้ว นอกจากนี้ การที่ผู้ซื้อจะอ้างว่ามี การรอนสิทธิ ไม่จำเป็นต้องมีการจัดการครอบครองเสียก่อน เพียงแต่ผู้อื่นมาอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินก็ถือว่าเป็นการรอนสิทธิได้ เพราะทำให้ผู้ซื้อไม่อาจครอบครองทรัพย์สินได้โดยปกติสุข¹²⁹

2.2) การรอนสิทธิทำให้ทรัพย์สิน “หลุด” ไปจากผู้ซื้อ หรือตกอยู่ในบังคับแห่ง สิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด เป็นกรณีตามมาตรา 479 ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้ ดังนี้

2.2.1) การที่ทรัพย์สินซึ่งซื้อขายหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือบางส่วน เพราะเหตุแห่งการรอนสิทธิ หมายถึง ผู้ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปทั้งหมดหรือบางส่วน โดย อาจเป็นกรณีที่ผู้ซื้อครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่ แต่บุคคลอื่นซึ่งมีสิทธิดีกว่าอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น ผู้ซื้อ จึงไม่อาจครอบครองทรัพย์สินนั้นได้ต่อไป¹³⁰

ตัวอย่างที่ 1 นาย ก. ซื้อสร้อยจากนาย ข. ส่งมอบและชำระราคาแล้ว ต่อมา นาย ค. อ้างต่อ นาย ก. ว่าตนเป็นเจ้าของสร้อยที่ถูกขโมยมา นาย ก. จึงต้องคืนสร้อยแก่นาย ค. จึงเป็นกรณีทรัพย์สินที่หลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดเพราะการรอนสิทธิ มิใช่เพียงถูกรบกวนการครอบครอง ใช้ทรัพย์สินเท่านั้น

ตัวอย่างที่ 2 นาย ก. ซื้อที่ดินจากนาย ข. โดยทำหนังสือและจดทะเบียน ต่อมา กรรมที่ดินซึ่งเพิกถอนการจดทะเบียนที่ดินและโฉนดที่ดินบางส่วน ส่งผลให้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน บางส่วนกลับไปเป็นของนาย ค. เจ้าของที่แท้จริง เรียกได้ว่า นาย ก. ถูกรอนสิทธิส่งผลให้ทรัพย์สินหลุด ไปจากนาย ก. แล้ว

2.2.2) ทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด เป็นเหตุให้ เสื่อมราคา เสื่อมความเหมาะสมในการที่จะใช้ เสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์ อันพึงจะได้แต่ทรัพย์สินนั้น เช่น สิทธิยึดหน่วง สิทธิการเช่า สิทธิเหนือพื้นดิน เป็นต้น

¹²⁹ อนุสรณ์ในงานพระราชทานเพลิงศพ ศาสตราจารย์วิริยะ (บุญเรือน) เกิดศิริ ป.ช., ป.ม. ณ เมรุหน้า พลับพลาอิศริยาภรณ์ วัดเทพศิรินทราวาส วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2525, (กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัดศิริ พร, 2525), หน้า 45.

¹³⁰ พาณิกภัค ธนกิจไพบูลย์, "ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549), หน้า 16.

ตัวอย่างที่ 1 นาย ก. ตกลงซื้อแหวนจากนาย ข. นัดส่งมอบในอีก 5 วัน ก่อนหน้านั้นนาย ข. นำแหวนไปจำหน่ายกับนาย ค. เมื่อถึงกำหนดนาย ก. ไม่สามารถเข้าครอบครองแหวนได้ เพราะแหวนตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิจำนำของนาย ค.

ตัวอย่างที่ 2 นาย ก. ซื้อบ้านจากนาย ข. โดยทำหนังสือและจดทะเบียนก่อนหน้าการซื้อขายนาย ข. ได้ให้นาย ค. เช่าบ้าน เป็นเวลา 6 เดือน มีหลักฐานเป็นหนังสือกำหนดการเช่าเริ่มต้นหลังจากการซื้อขาย เมื่อถึงกำหนดนาย ค. อ้างสิทธิการเช่าต่อนาย ก. ถือว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิการเช่าแล้ว

ทั้งนี้ จากข้อความตอนท้ายของมาตรา 479 ผู้ซื้อจะต้องไม่ได้รับรู้ในเวลาที่จะซื้อขายว่าทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิใด ๆ เพราะหากผู้ซื้อที่อยู่แล้วแต่ยังคงตกลงทำสัญญาซื้อขาย ย่อมเป็นการที่ผู้ซื้อยอมรับถึงสิทธิและความเสี่ยงนั้นแล้ว ผู้ขายจึงไม่ต้องรับผิดชอบ

ตัวอย่างที่ 3 นาย ก. ซื้อบ้านพร้อมที่ดินจากนาย ข. โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ปรากฏว่าก่อนขายบ้านพร้อมที่ดิน นาย ข. นำบ้านพร้อมที่ดินนั้นไปจดทะเบียนจำนองไว้กับนาย ค. ดังนี้ ขณะจดทะเบียนซื้อขาย นาย ก. ย่อมทราบถึงการจำนองจากหลักฐานทางทะเบียนแล้ว นาย ก. จะเรียกให้นาย ข. รับผิดชอบหากเกิดการรอนสิทธิไม่ได้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมาตรา 475 และมาตรา 479 ต่างบัญญัติให้ “ผู้ขายต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อ” จึงทำให้เกิดความสับสนในการปรับใช้ว่าเมื่อใดจะปรับใช้มาตรา 475 และเมื่อใดจะปรับใช้มาตรา 479 ซึ่งจากการศึกษาคำพิพากษาฎีกาผู้เขียนพบว่า การปรับบทกฎหมายเรื่องการรอนสิทธิยังคงมีรูปแบบการปรับใช้หลายรูปแบบแตกต่างกัน ดังนี้

ก. คำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยให้ผู้ขายรับผิดชอบตามมาตรา 475

คำพิพากษาฎีกาที่ 7218/2542 วินิจฉัยว่า “โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลย และชำระค่าที่ดินให้จำเลยครบถ้วนแล้ว จำเลยส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ตั้งแต่วันที่... ทำสัญญา แต่ที่ดินพิพาทเป็นของ ผ. และ ผ. ได้แจ้งความกล่าวหาว่าคนงานของโจทก์บุกรุกที่ดินพิพาท ดังนี้เป็นกรณีที่ ผ. ก่อการรบกวนสิทธิของโจทก์ในฐานะผู้ซื้อในอันจะครองที่ดินพิพาทเป็นปกติสุข เพราะ ผ. มีกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินพิพาทอยู่ในเวลาที่โจทก์ซื้อจากจำเลยจึงเป็นการรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475... จำเลยจึงต้องรับผิดชอบคืนเงินค่าที่ดินพิพาทพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์”

คำพิพากษาฎีกาที่ 4467/2553 วินิจฉัยว่า “โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขายที่ดินเสร็จสมบูรณ์แล้ว หลังจากนั้นปรากฏว่า ที่ดินที่ซื้อขายและส่งมอบกันเป็นของบุคคลภายนอกบางส่วน จึงเป็นเรื่องการรอนสิทธิที่ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475”

ข. คำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยให้ผู้ขายรับผิดชอบตามมาตรา 479

คำพิพากษาฎีกาที่ 16897/2557 วินิจฉัยว่า “โจทก์เสียสิทธิในที่ดินทั้งสองแปลงไปเพราะถูกศาลพิพากษาเพิกถอนการโอนขาย... ไม่ใช่กรณีที่โจทก์เพียงถูกก่อการรบกวนขัดสิทธิในอันที่จะครองทรัพย์สินที่ซื้อมาโดยปกติสุขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 และ 476 แต่เป็นกรณีที่ดินทั้งสองแปลงหลุดไปจากโจทก์ทั้งหมดเพราะการรอนสิทธิตามมาตรา 479...”

ค. คำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยให้ผู้ขายรับผิดชอบตามมาตรา 475 และมาตรา 479

คำพิพากษาฎีกาที่ 2292/2515 (ประชุมใหญ่) วินิจฉัยว่า “โจทก์ซื้อรถยนต์โดยสุจริตจากจำเลยซึ่งเป็นพ่อค้าผู้ขายของชนิดนั้น แต่เจ้าหน้าที่ตำรวจยึดรถยนต์นั้นไปเป็นของกลางในคดีอาญา และศาลอาญาพิพากษาให้คืนรถยนต์แก่ผู้เสียหายซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริง... ดังนั้น เมื่อเจ้าของที่แท้จริงรบกวนขัดสิทธิโจทก์ผู้ซื้อ และโจทก์จำต้องคืนรถยนต์ตามคำพิพากษาของศาล ไม่ว่าจะโจทก์จะได้รับชดใช้ราคาที่ซื้อมา หรือมีสิทธิได้รับชดใช้ราคาหรือไม่ ถือว่าโจทก์ถูกรอนสิทธิซึ่งจำเลยผู้ขายต้องรับผิดชอบในผลนั้น การที่โจทก์จำต้องยอมให้เจ้าหน้าที่ตำรวจยึดรถยนต์ไปและศาลอาญาได้พิพากษาให้คืนแก่เจ้าของที่แท้จริงไปแล้ว รถยนต์ที่ซื้อขายจึงหลุดไปจากโจทก์ผู้ซื้อ จำเลยผู้ขายต้องรับผิดชอบชำระราคารถยนต์คืนให้โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 479 และค่าเสียหายให้โจทก์ตามมาตรา 475”

คำพิพากษาฎีกาที่ 2845/2548 วินิจฉัยว่า “การที่ศาลฎีกาในคดีก่อนพิพากษาให้เพิกถอนการขายฝากและการซื้อขายที่ดินพิพาท อันมีผลให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทกลับคืนไปยังเจ้าของที่แท้จริง ถือได้ว่าเจ้าของที่แท้จริงมารบกวนขัดสิทธิโจทก์ทั้งสองผู้ซื้อให้จำต้องคืนที่ดินพิพาทแก่เจ้าของที่แท้จริง โจทก์ทั้งสองจึงถูกรอนสิทธิ จำเลยผู้ขายมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบในผลแห่งการรอนสิทธิ นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 เมื่อที่ดินพิพาทได้หลุดไปจากโจทก์ทั้งสอง

เพราะการรอนสิทธิ จำเลยจึงต้องรับผิดชอบชำระราคาที่ดินพิพาทคืนให้แก่โจทก์ทั้งสอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479”

จากคำอธิบายของนักนิติศาสตร์ไทย ศาสตราจารย์ ดร.ไพฑูริย์ เอกจริยากร¹³¹ อธิบายว่า มาตรา 479 เป็นการกำหนดเพิ่มเติมต่อจากมาตรา 475 ว่า การรอนสิทธิที่เกิดขึ้นจะมีผลประการใดประการหนึ่ง อันได้แก่

- 1) ทำให้ทรัพย์สินนั้นหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือบางส่วน
- 2) ทำให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมในการที่จะใช้ หรือเสื่อมความเหมาะสมในการใช้สอย หรือเสื่อมความสะดวกอันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น

นอกจากนี้ ศาสตราจารย์ ดร.ศันท์ภรณ์ โสคติพันธุ์¹³² ยังให้ความเห็นว่า มาตรา 475 ถือเป็นหลักที่กล่าวถึงการรอนสิทธิว่า เมื่อมีการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในการครองทรัพย์สินที่ซื้อไป ผู้ขายต้องรับผิดชอบ ไม่ว่าการรบกวนขัดสิทธินั้นจะมีความรุนแรงมากน้อยเพียงใดก็ตาม แต่มาตรา 479 กล่าวถึงประเภทของการรอนสิทธิว่าอาจมีได้ 2 ประเภท คือ การรอนสิทธิสิ้นเชิง หมายถึง กรณีที่มีบุคคลภายนอกอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ผู้ซื้อซื้อมาทั้งหมด และการรอนสิทธิบางส่วน หมายถึง กรณีที่มีบุคคลภายนอกอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นเพียงบางส่วน การปรับใช้มาตรา 479 ได้นั้นจะต้องมีการรอนสิทธิตามมาตรา 475 เสียก่อน ซึ่งผลของการรอนสิทธิทั้งสองประเภทนี้ก็คือ

- (1) หากเป็นการรอนสิทธิสิ้นเชิง ผู้ขายต้องรับผิดชอบคืนราคาให้แก่ผู้ซื้อตามมาตรา 479 และค่าสินไหมทดแทนความเสียหายเนื่องจากการรอนสิทธิซึ่งย่อมหมายถึงทั้งการขาดทุนและการขาดกำไร (positive interest) ตามมาตรา 475 แก่ผู้ซื้อ
- (2) หากเป็นการรอนสิทธิเพียงบางส่วน ผู้ขายอาจต้องรับผิดชอบคืนราคาบางส่วนหรือลดราคาตามมาตรา 479 และให้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายทั้งในการขาดทุนและการขาดกำไร (positive interest) ตามมาตรา 475 แก่ผู้ซื้อ

จะเห็นว่า การปรับใช้บทบัญญัติการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายตามคำพิพากษาฎีกายังคงมีความสับสนและไม่สอดคล้องกับคำอธิบายทางตำรา และเมื่อมาตรา 549 ให้นำการรอนสิทธิใน

¹³¹ ไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบาย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 224-225.

¹³² ศันท์ภรณ์ โสคติพันธุ์, คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 221, 235-236.

สัญญาซื้อขายมาใช้ในการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินด้วย จึงเกิดปัญหาว่าจะนำมาปรับใช้อย่างไร และสามารถปรับใช้ได้แค่ไหนเพียงใด ซึ่งผู้เขียนจะได้วิเคราะห์ต่อไปในบทที่ 4

3) ผู้รบกวนขัดสิทธิมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อ

การรบกวนขัดสิทธิ หมายถึง การรบกวนประโยชน์ที่กฎหมายรับรองและคุ้มครองให้ คำว่า “สิทธิดีกว่า” จึงหมายถึง สิทธิตามกฎหมายเหนือทรัพย์สิน โดยอาจเป็นได้ทั้งบุคคลสิทธิ เช่น สิทธิตามสัญญาเช่า ซึ่งบุคคลสิทธินี้จะต้องเป็นบุคคลสิทธิที่สามารถใช้ยื่นต่อผู้ซื้อได้ และทรัพย์สิน เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิอาศัย ภาระจำยอม สิทธิจำนำ สิทธิจำนอง สิทธิยึดหน่วง เป็นต้น ดังนั้น หากผู้รบกวนไม่ได้มีสิทธิดีกว่าย่อมไม่ถือว่าผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ เช่น บุคคลภายนอกมีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ได้ปฏิบัติตามมาตรา 538 คือ ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญ และถ้าเป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาสามปีขึ้นไปหรือตลอดอายุผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นต้น

ทั้งนี้ หากเป็นการรบกวนที่ไม่ได้อ้างสิทธิที่กฎหมายรับรอง เช่น นาย ค. บุกรุกเข้ามาในที่ดินที่นาย ข. ซื้อมาจากนาย ก. หรือนาย ค. เข้ามาเก็บผลผลิตทางการเกษตรที่นาย ข. ผู้ซื้อปลูกไว้ในที่ดินที่ตนซื้อมา โดยนาย ค. ไม่มีสิทธิตามกฎหมาย หรือ นาย ค. นำขยะมาขว้างปาในที่ดินดังกล่าว กรณีเช่นนี้ไม่ถือว่านาย ข. ถูกรอนสิทธิ นาย ก. ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ แต่เป็นเรื่องละเมิดซึ่งเป็นหน้าที่ของนาย ข. ผู้ซื้อที่จะป้องกันขัดขวางหรือฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนด้วยตนเอง¹³³ และถือเป็นการรบกวนการครอบครองซึ่งผู้ซื้อไม่มีสิทธิเปลี่ยนแปลงด้วยตัวเองอยู่แล้ว ตามมาตรา 1336 และมาตรา 1374¹³⁴ ด้วยเหตุนี้ การรอนสิทธิที่ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบนั้น ต้องเป็นกรณีที่ผู้รบกวนมีสิทธิดีกว่าจริง ๆ เท่านั้น มิใช่กรณีที่ผู้รบกวนแสดงพยานหลักฐานเท็จ หรือกล่าวอ้างเลื่อนลอยโดยไม่แสดงพยานหลักฐานใด ๆ และผู้ซื้อหลงเชื่อหรือเกรงกลัวจึงคืนทรัพย์สินไป เพราะหากผู้รบกวนไม่ได้มีสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ซื้อขาย แม้จะมีการกล่าวอ้างต่อผู้ซื้อก็หาเป็นการรบกวนขัดสิทธิผู้ซื้อในอันจะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุขอย่างใดไม่ ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดชอบ¹³⁵

¹³³ อนุสรณ์ในงานพระราชทานเพลิงศพ ศาสตราจารย์วิริยะ (บุญเรือน) เกิดศิริ ป.ช., ป.ม. ณ เมรุหน้าพลับพลาอิศริยาภรณ์ วัดเทพศิรินทราวาส วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2525, หน้า 45.

¹³⁴ จุฑามาศ นิสารัตน์, คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 139.

¹³⁵ พาณิกภัค ธนกิจไพบูลย์, "ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย," หน้า 25.

อนึ่ง การที่บุคคลภายนอกครบถ้วนข้อสัญญาผู้ซื้อจะเป็นการรอนสิทธิได้ต้องปรากฏว่ามีสิทธิอยู่จริง แต่กฎหมายไม่ได้กำหนดไว้ชัดเจนว่าจะต้องมีการพิสูจน์สิทธิของผู้ครบถ้วนด้วยขั้นตอนหรือกระบวนการทางศาลเสียก่อน ดังนั้น การรอนสิทธิจึงเกิดขึ้นได้แม้จะไม่มีฟ้องร้องเพื่อพิสูจน์สิทธิกันก่อน แต่หากผู้ซื้อไม่แน่ใจในยอมอาศัยกระบวนการทางศาลเพื่อพิสูจน์สิทธิก่อนก็ได้¹³⁶

4) ผู้ครบถ้วนข้อสัญญามีสิทธิดีกว่าตั้งแต่ก่อนหรือขณะทำสัญญาซื้อขาย หรือภายหลังการซื้อขายแต่เป็นเพราะความผิดของผู้ขาย

4.1) ผู้ครบถ้วนข้อสัญญามีสิทธิดีกว่าตั้งแต่ก่อนหรือขณะทำสัญญาซื้อขาย

ตัวอย่าง นาย ก. ตกลงซื้อรถยนต์ของนาย ข. หลังจากตกลงได้ชำระราคาและส่งมอบรถยนต์แล้ว ต่อมานาย ค. เรียกรถยนต์คืนจากนาย ก. โดยอ้างว่าตนเป็นเจ้าของที่แท้จริงและอาศัยอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ติดตามเอารถยนต์คืน ดังนี้ ถือนาย ก. ถูกรับครบถ้วนข้อสัญญาในอันที่จะครองรถยนต์โดยปกติสุข เพราะนาย ค. มีสิทธิดีกว่า นาย ก. มาตั้งแต่เวลาทำสัญญาซื้อขายแล้ว

4.2) ผู้ครบถ้วนข้อสัญญามีสิทธิดีกว่าภายหลังซื้อขายเพราะความผิดของผู้ขาย

กรณีนี้ขณะทำสัญญาซื้อขายบุคคลภายนอกไม่มีสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายดีกว่าผู้ซื้อแต่สิทธิของบุคคลภายนอกเกิดขึ้นภายหลังการซื้อขายเนื่องมาจากการใด ๆ อันเป็นความผิดของผู้ขายในทางกลับกัน หากสิทธิของบุคคลภายนอกเกิดขึ้นภายหลังการซื้อขาย โดยไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้ขาย ผู้ขายย่อมไม่ต้องรับผิดชอบในการที่ผู้ซื้อถูกรับครบถ้วนข้อสัญญาแต่อย่างใด

ตัวอย่าง นาย ก. ขายนาฬิกาแก่นาย ข. โดยหลักกรรมสิทธิ์ในนาฬิกาจะโอนไปยังนาย ข. ทันที ตามมาตรา 458 แต่นาย ก. อาจยังไม่ส่งมอบนาฬิกาแก่นาย ข. ก็ได้ ต่อมานาย ก. นำนาฬิกาเรือนเดียวกันขายแก่นาย ค. แม้นาย ก. จะไม่มีกรรมสิทธิ์ในนาฬิกาจึงไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์แก่นาย ค. ได้ แต่เมื่อนาย ค. ชำระค่านาฬิกาและรับมอบนาฬิกาไปโดยไม่รู้ว่านาย ข. ได้ซื้อนาฬิกาเรือนนี้แล้ว นาย ค. ย่อมได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 1303 นาย ข. จึงถูกรอนสิทธิภายหลังเวลาทำสัญญา เพราะความผิดของนาย ก. ผู้ขาย ดังนั้น นาย ก. ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิต่อนาย ข.

¹³⁶ ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 233-234.

5) ผู้ขายจะรู้ถึงการรอนสิทธินั้นหรือไม่ก็ต้องรับผิดชอบ

ความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิเกิดขึ้นโดยผลบังคับของกฎหมายในลักษณะ “ความรับผิดเด็ดขาด” (objective responsibility) กล่าวคือ แม้สัญญาซื้อขายไม่มีข้อตกลงเกี่ยวกับการรอนสิทธิ หรือผู้ขายสุจริตไม่ทราบถึงการรอนสิทธิ หรือไม่ได้กระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อให้ผู้ซื้อต้องถูกรอนสิทธิ ผู้ขายก็ยังคงต้องรับผิดชอบในการที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิเสมอ เฉพาะแต่กรณีผู้ซื้อถูกรอนสิทธิภายหลังซื้อขายเท่านั้น ที่ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบก็ต่อเมื่อการรอนสิทธิเกิดเพราะความผิดของผู้ขาย

2.2.3.3 ผลของการรอนสิทธิ

สำหรับผลของการรอนสิทธิ มาตรา 475 และมาตรา 479 ต่างกำหนดไว้กว้าง ๆ เช่นเดียวกันให้ “ผู้ขายต้องรับผิด” ซึ่งการรอนสิทธิแต่ละประเภทอาจเกิดผลแตกต่างกันบางประการ เช่น กรณีการรอนสิทธิโดยสิ้นเชิง ผู้ขายต้องรับผิดคืนราคาทั้งหมดและค่าสินไหมทดแทน แต่หากเป็นการรอนสิทธิบางส่วน ผู้ขายอาจไม่สามารถเรียกราคาคืนได้ทั้งหมด เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้ซื้ออาจมีสิทธิประการอื่น เช่น การบอกปิดไม่รับชำระหนี้ การเลิกสัญญา ซึ่งแยกอธิบายได้ดังนี้

1) ผลตามบทบัญญัติในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา

1.1) ผู้ขายต้องรับผิดในผลที่เกิดจากการรอนสิทธิ ตามมาตรา 475

จากบทบัญญัติมาตรา 475 ฉบับภาษาอังกฤษ ใช้คำว่า “The seller is liable for the consequences of any disturbance caused to the peaceful possession...” กล่าวคือ ผู้ขายมีความรับผิดสำหรับผลที่ตามมาจากการรบกวนการครอบครองโดยปกติสุข โดยจากคำอธิบายของนักนิติศาสตร์หลายท่านประกอบกับคำพิพากษาฎีกา¹³⁷ เห็นพ้องต้องกันว่า ความรับผิดดังกล่าว หมายถึง ผู้ขายต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายต่อผู้ซื้อ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถครอบทรัพย์สินโดยปกติสุขดังที่ควรจะเป็นเพราะถูกบุคคลอื่นรบกวนขัดสิทธิ

¹³⁷ คำพิพากษาฎีกาที่ 2769/2535 “...รถพิพาทถูกเจ้าหน้าที่ตำรวจยึดไปเป็นของกลางเพื่อคืนให้แก่เจ้าของเดิม ถือว่าโจทก์ถูกรอนสิทธิแล้วรถพิพาทถูกยึดไปทำให้โจทก์ไม่สามารถใช้รถพิพาทได้ นับได้ว่าความเสียหายเกิดขึ้นแก่โจทก์แล้ว โจทก์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้นับตั้งแต่วันที่รถพิพาทถูกเจ้าหน้าที่ตำรวจยึดไป...”

อนึ่ง การชดใช้ค่าสินไหมทดแทน มีฐานความคิดมาจากการทดแทนความเสียหายที่เจ้าหนี้ได้รับจากการที่ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ตามสัญญา โดยมุ่งหมายให้เจ้าหนี้กลับคืนสู่สถานะที่เสมือนหนึ่งว่ามีการชำระหนี้ถูกต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ และชดใช้ความเสียหายที่เจ้าหนี้ได้รับตามความเป็นจริงไม่ใช่การลงโทษหรือเป็นกำไรแก่เจ้าหนี้¹³⁸

1.2) ผู้ขายต้องรับผิดชอบตามมาตรา 479

จากบทบัญญัติมาตรา 479 ฉบับภาษาอังกฤษ ใช้คำว่า “The seller is liable if, by reason of eviction, the buyer is deprived of the whole or part of the property sold or if the property is subject to a right, the existence of which impairs its value, fitness, use or benefit...” กล่าวคือ ตอนต้นของบทบัญญัติกล่าวว่า ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบ หากผู้ซื้อต้องสูญเสียทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนจากการรอนสิทธิ จะเห็นว่า ผลของการรอนสิทธิตามมาตรา 479 ตอนต้นนี้เป็นผลที่หนักกว่าการรบกวนการครอบครองโดยปกติสุขตามมาตรา 475 โดยทำให้ผู้ซื้อต้องยอมคืนทรัพย์สินที่ซื้อให้แก่เจ้าของแท้จริง หรือทรัพย์สินนั้นหลุดไปจากผู้ซื้อไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน กรณีเช่นนี้ ศาลฎีกากำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อด้วยการคืนราคาทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อ¹³⁹ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินหลุดไปจากความครอบครองเพียงบางส่วน ศาสตราจารย์ ดร.ศันท์ภรณ์ โสติพันธ์ ให้ความเห็นว่า การคืนราคา หมายถึง การคืนราคาบางส่วนสำหรับส่วนของทรัพย์สินที่หลุดไปจากความครอบครองของผู้ซื้อ¹⁴⁰

ตอนท้ายของมาตรา 479 เป็นกรณีที่ทรัพย์สินตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิ ส่งผลให้ผู้ซื้อใช้ทรัพย์สินไม่ได้หรือไม่สะดวก แต่ตัวทรัพย์สินยังเป็นของผู้ซื้ออยู่ ดังนั้น การคืนราคาจึงอาจเป็นผลที่ไม่

¹³⁸ คำพิพากษาฎีกาที่ 791/2513 “...การให้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายในกรณีผิดสัญญานั้นก็เพื่อที่จะชดใช้และให้ความพอใจแก่ฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาสำหรับความเสียหายที่ฝ่ายนั้นได้รับจริง ๆ กฎหมายไม่ประสงค์ให้มีการค้ากำไรในการผิดสัญญา...”

¹³⁹ ตัวอย่างคำพิพากษาฎีกาที่วินิจฉัยให้รับผิดชอบคืนราคาทรัพย์สิน เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 885/2515 “...ตำรวจยึดปากกาที่ซื้อขายคืนเจ้าของที่แท้จริง ถือว่าทรัพย์สินหลุดไปจากผู้ซื้อเพราะการรอนสิทธิ ผู้ขายต้องรับผิดชอบคืนเงินค่าปากกาแก่ผู้ซื้อ...” คำพิพากษาฎีกาที่ 2292/2515 “...ศาลอาญาพิพากษาให้คืนรถยนต์แก่เจ้าของที่แท้จริง รถยนต์ที่ซื้อขายจึงหลุดไปจากโจทก์ผู้ซื้อ จำเลยผู้ขายต้องรับผิดชอบชำระราคารถยนต์คืนให้โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 479”

¹⁴⁰ ศันท์ภรณ์ โสติพันธ์, คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 226.

สอดคล้องกับข้อเท็จจริง แต่หากมองว่าเป็นการชดใช้ค่าสินไหมทดแทน การบัญญัติก็จะซ้ำซ้อนกับ มาตรา 475 ในประเด็นนี้ ศาสตราจารย์ ดร.ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์ ให้ความเห็นว่า ความรับผิดโดยการคืนราคากรณีนี้ เป็นการคืนราคาบางส่วนสืบเนื่องจากผู้ซื้อไม่อาจใช้ทรัพย์สินได้ตามความมุ่งหมาย และถ้าฟังการคืนราคาก็มิใช่การเลิกสัญญา¹⁴¹

นอกจากนี้ บทบัญญัติที่กำหนดให้ผู้ขายรับผิด ได้แก่ มาตรา 475 และ 479 ซึ่งเป็นความรับผิดเด็ดขาด แม้ผู้ขายไม่รู้ถึงการรอนสิทธิก็ต้องรับผิด ดังนั้น จึงไม่นำหลักความรับผิดต่อเมื่อกระทำไปโดยเจตนาหรือประมาท ตามมาตรา 215 มาตรา 218 และมาตรา 219 มาปรับใช้

2) ผลตามบทบัญญัติในเรื่องนี้

2.1) การบอกปิดไม่รับชำระหนี้

โดยหลัก มาตรา 486¹⁴² กำหนดให้ ผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องรับมอบทรัพย์สินที่ซื้อจากผู้ขายพร้อมชำระราคาตอบแทน ดังนั้น เมื่อผู้ขายเสนอปฏิบัติการชำระหนี้ส่งมอบทรัพย์สิน ผู้ซื้อต้องยอมรับมอบทรัพย์สินนั้นไว้ อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อจะต้องรับมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายแต่เฉพาะกรณีที่ทรัพย์สินนั้นปราศจากข้อบกพร่องใด ๆ รวมถึงการรอนสิทธิด้วย หากปรากฏข้อบกพร่องในสิทธิไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วนหรือในรูปแบบใด หรือการรบกวนขัดสิทธิในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุขปรากฏขึ้นก่อนการรับมอบทรัพย์สิน การส่งมอบทรัพย์สินของผู้ขายจึงเป็นการชำระหนี้ที่ไม่สมบูรณ์ หรือให้รับชำระหนี้อย่างอื่นผิดไปจากที่ต้องชำระ ผู้ซื้อจึงมีสิทธิบอกปิดไม่รับชำระหนี้ได้ตามมาตรา 320¹⁴³

¹⁴¹ เรื่องเดียวกัน

¹⁴² มาตรา 486 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ผู้ซื้อจำต้องรับมอบทรัพย์สินที่ตนได้รับซื้อและใช้ราคาตามข้อสัญญาซื้อขาย”

¹⁴³ มาตรา 320 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “อันจะบังคับให้เจ้าหนี้รับชำระหนี้แต่เพียงบางส่วน หรือให้รับชำระหนี้เป็นอย่างอื่นผิดไปจากที่ต้องชำระแก่เจ้าหนี้ นั้น ท่านว่าหาอาจบังคับได้ไม่”

2.2) การปฏิเสธการชำระราคาตอบแทน

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า สัญญาซื้อขายเป็นสัญญาต่างตอบแทน ต่างฝ่ายต่างเป็นเจ้าของหนี้และลูกหนี้ซึ่งกันและกัน หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ให้ถูกต้อง คู่สัญญาอีกฝ่ายย่อมอาศัยสิทธิตามมาตรา 369¹⁴⁴ ปฏิเสธไม่ชำระหนี้ตอบแทนได้

สำหรับสัญญาซื้อขาย ผู้ขายมีหนี้ในการส่งมอบทรัพย์สินตามมาตรา 461 โดยผู้ซื้อย่อมมีความประสงค์จะได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอย่างสมบูรณ์และปราศจากการรบกวนขัดสิทธิ ดังนั้น หากผู้ซื้อยังไม่ได้ชำระราคาทรัพย์สิน และปรากฏว่าผู้ขายไม่อาจส่งมอบทรัพย์สินที่ผู้ซื้อเข้าครอบครองได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เพราะบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ผู้ขาย เช่น ทรัพย์สินอยู่ในความครอบครองของผู้รับจำนำ หรือทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลภายนอก เป็นต้น ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิปฏิเสธการชำระราคาตอบแทนได้ในทำนองเดียวกัน แม้ผู้ขายจะได้ส่งมอบทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อแล้ว แต่เมื่อปรากฏสิทธิของบุคคลภายนอกรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน ย่อมถือว่าผู้ขายไม่อาจส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิได้ การชำระหนี้ของผู้ขายจึงไม่สมบูรณ์ เมื่อผู้ซื้อยังไม่ได้ชำระราคาจึงมีสิทธิปฏิเสธการชำระราคาตอบแทนได้เช่นกัน

2.3) การเรียกให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิ

จากหนี้ของผู้ขายที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิ หากปรากฏว่าทรัพย์สินมีความบกพร่องในสิทธิ ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกปิดไม่รับมอบทรัพย์สินดังที่ได้กล่าวมาแล้วในข้อ 1) และเมื่อผู้ซื้อบอกปิดไม่รับชำระหนี้โดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิเรียกให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องตามมาตรา 213¹⁴⁵ โดยผู้ซื้อต้องใช้สิทธิทางศาลในการเรียกร้องให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้อง อย่างไรก็ตาม หากทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง เช่น ที่ดินแปลงหนึ่ง เมื่อบุคคลภายนอกเป็นผู้มีสิทธิดีกว่าในที่ดินนั้น จะเป็นกรณีสภาพแห่งหนี้ไม่เปิดช่องให้บังคับชำระหนี้ได้ ผู้ซื้อจึงไม่อาจเรียกให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิ อันเป็นการชำระหนี้โดยเฉพาะเจาะจงได้

¹⁴⁴ มาตรา 369 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ในสัญญาต่างตอบแทนนั้น คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้ หรือขอปฏิบัติชำระหนี้ก็ได้ แต่ความข้อนี้ทำนมิให้ใช้บังคับ ถ้าหนี้ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยังไม่ถึงกำหนด”

¹⁴⁵ มาตรา 213 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าลูกหนี้ละเลยเสียไม่ชำระหนี้ของตน เจ้าหนี้จะร้องขอต่อศาลให้สั่งบังคับชำระหนี้ก็ได้ เว้นแต่สภาพแห่งหนี้จะไม่เปิดช่องให้ทำเช่นนั้นได้...”

2.4) การเลิกสัญญา

กรณีที่สัญญาซื้อขายกำหนดไว้ชัดเจนให้ผู้ซื้อมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันทีเมื่อมีการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที ในทางกลับกัน หากสัญญาซื้อขายไม่ได้กำหนดเหตุแห่งการเลิกสัญญาไว้ จะต้องปรากฏเหตุแห่งการเลิกสัญญาโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายจึงจะสามารถเลิกสัญญาได้¹⁴⁶

สำหรับการเลิกสัญญาโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ผู้ซื้อต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข คือ การบอกกล่าวให้ผู้ขายชำระหนี้โดยกำหนดระยะเวลาพอสมควรก่อน หากผู้ขายไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดเวลา ผู้ซื้อจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาตามมาตรา 387¹⁴⁷ อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวให้เวลาแก่ผู้ขายเพื่อชำระหนี้ให้ถูกต้องก่อน หากเวลาในการชำระหนี้เป็นสาระสำคัญตามมาตรา 388¹⁴⁸ หรือการชำระหนี้กลายเป็นพันวิสัยเพราะเหตุอันจะโทษลูกหนี้ได้ตามมาตรา 389¹⁴⁹ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการรอนสิทธิทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ซื้อก็สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาภายใต้มาตรา 386 ถึงมาตรา 389 ได้เช่นเดียวกัน

ทั้งนี้ ผลของการเลิกสัญญาเป็นไปตามมาตรา 391¹⁵⁰ คือ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะเดิม ในกรณีต้องคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้ต้องบวกดอกเบี้ยซึ่งคิดตั้งแต่

¹⁴⁶ มาตรา 386 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญาหรือโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย การเลิกสัญญาเช่นนั้นย่อมทำด้วยแสดงเจตนาแก่อีกฝ่ายหนึ่ง...”

¹⁴⁷ มาตรา 387 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งจะกำหนดระยะเวลาพอสมควร แล้วบอกกล่าวให้ฝ่ายนั้นชำระหนี้ภายในระยะเวลานั้นก็ได้ ถ้าและฝ่ายนั้นไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ไซ้ อีกฝ่ายหนึ่งจะเลิกสัญญานั้นเสียก็ได้”

¹⁴⁸ มาตรา 388 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าวัตถุที่ประสงค์แห่งสัญญานั้น ว่าโดยสภาพหรือโดยเจตนาที่คู่สัญญาได้แสดงไว้ จะเป็นผลสำเร็จได้ก็แต่ด้วยการชำระหนี้ ณ เวลาที่กำหนดก็ติ หรือภายในระยะเวลาอันใดอันหนึ่งซึ่งกำหนดไว้ก็ติ และกำหนดเวลาหรือระยะเวลานั้นได้ล่วงพ้นไปโดยฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมิได้ชำระหนี้ไซ้ ท่านว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะเลิกสัญญานั้นเสียก็ได้ มีพักต้องบอกกล่าวดั่งว่าไว้ในมาตราก่อนหน้านั้นเลย”

¹⁴⁹ มาตรา 389 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าการชำระหนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนกลายเป็นพันวิสัยเพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งอันจะโทษลูกหนี้ได้ไซ้ เจ้าหนี้จะเลิกสัญญานั้นเสียก็ได้”

¹⁵⁰ มาตรา 391 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม แต่ทั้งนี้จะให้เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่

เวลาที่ได้รับไว้ด้วย และผู้ซื้อที่ใช้สิทธิเลิกสัญญายังมีสิทธิเรียกเอาค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ด้วย ซึ่งเป็นไปตามบทบัญญัติในเรื่องนี้ มาตรา 215 และมาตรา 218 ซึ่งคำนึงถึงความผิดของผู้ขายซึ่งเป็นลูกหนี้ ไม่ใช่ค่าเสียหายตามมาตรา 475 และ 479 ที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบแต่ไม่มีความผิด

3) การดำเนินคดีตามมาตรา 477 และมาตรา 478

กรณีที่เกิดการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายขึ้นนั้น บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 บัญญัติไว้ว่า “เมื่อใดการรบกวนขัดสิทธินั้นเกิดเป็นคดีขึ้นระหว่างผู้ซื้อกับบุคคลภายนอก ผู้ซื้อสามารถขอให้ศาลเรียกผู้ขายเข้าเป็นจำเลยร่วมหรือเป็นโจทก์ร่วมกับผู้ซื้อในคดีนั้นได้ เพื่อศาลจะได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทระหว่างผู้เป็นคู่กรณีทั้งหลายรวมไปเป็นคดีเดียวกัน” และมาตรา 478 บัญญัติไว้ว่า “ถ้าผู้ขายเห็นเป็นการสมควร จะสอดเข้าไปในคดีเพื่อปฏิเสธการเรียกร้องของบุคคลภายนอกก็ชอบที่จะทำได้ด้วย” จึงอาจสรุปวิธีการดำเนินคดีได้ดังนี้

(1) ถ้าบุคคลภายนอกเป็นโจทก์ฟ้องผู้ซื้อ ผู้ซื้อที่มีสิทธิขอให้ศาลออกหมายเรียกผู้ขายเข้ามาเป็นจำเลยร่วมได้ หรือหากผู้ขายเห็นสมควร อาจร้องสอดเข้าเป็นจำเลยร่วมกับผู้ซื้อก็ได้

(2) ถ้าผู้ซื้อเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลภายนอก ผู้ซื้อที่มีสิทธิขอให้ศาลออกหมายเรียกผู้ขายเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมได้ หรือหากผู้ขายเห็นสมควร ผู้ขายจะขอร้องสอดเข้าไปเป็นโจทก์ร่วมได้เช่นกัน

ทั้งนี้ กฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้ซื้อต้องขอให้ศาลออกหมายเรียกผู้ขายเข้าเป็นคู่ความร่วมมือในคดีเสมอไป แต่ในทางปฏิบัติ ผู้ซื้อควรขอให้ศาลหมายเรียกผู้ขายเข้าเป็นคู่ความร่วมมือในคดีเสมอ มิฉะนั้น หากผู้ซื้อแพ้คดีอาจหมดสิทธิไล่เบี้ยเอาจากผู้ขายหากเป็นกรณีตามมาตรา 482¹⁵¹ อีกทั้ง

ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น ท่านให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วย คิดตั้งแต่วันที่ได้รับไว้

ส่วนที่เป็นงานอันได้กระทำให้และการยอมให้ใช้ทรัพย์สิน การที่จะขอใช้คืน ท่านให้ทำได้ด้วยใช้เงินตามควรค่าแห่งการนั้น ๆ หรือถ้าในสัญญาที่กำหนดว่าให้ใช้เงินตอบแทนก็ให้ใช้ตามนั้น

การใช้สิทธิเลิกสัญญานั้นหากกระทบกระทั่งถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายไม่”

¹⁵¹ มาตรา 482 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิเมื่อกรณีเป็นดังกล่าวต่อไปนี้ คือ

- (1) ถ้าไม่มีการฟ้องคดี และผู้ขายพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของผู้ซื้อได้สูญไปโดยความผิดของผู้ซื้อเอง หรือ
- (2) ถ้าผู้ซื้อไม่ได้เรียกผู้ขายเข้ามาในคดี และผู้ขายพิสูจน์ได้ว่า ถ้าได้เรียกเข้ามาคดีฝ่ายผู้ซื้อจะชนะ หรือ
- (3) ถ้าผู้ขายได้เข้ามาในคดี แต่ศาลได้ยกคำเรียกร้องของผู้ซื้อเสียเพราะความผิดของผู้ซื้อเอง

การเรียกผู้ขายเข้ามาในคดียังช่วยให้ศาลได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทระหว่างคู่กรณีทั้งสามฝ่ายซึ่งมีนิติสัมพันธ์ระหว่างกันรวมไปในคดีเดียวกัน ทั้งนี้ หากผู้ขายไม่ได้เข้าเป็นคู่ความในคดีเดิมหรือผู้ซื้อได้ยอมตามที่บุคคลภายนอกเรียกร้องโดยอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น ผู้ซื้อจะเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิได้ภายใน 3 เดือน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุดหรือได้ยอมตามบุคคลภายนอกตามมาตรา 481¹⁵²

2.3 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

2.3.1 ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า บทบัญญัติแรกสุดในแต่ละลักษณะจะกล่าวถึงชื่อและความหมายทั่วไปของสัญญานั้น ๆ ในส่วนของสัญญาเช่าทรัพย์สินปรากฏในลักษณะ 4 มีมาตรา 537 เป็นมาตราแรก ซึ่งอธิบายความหมายของการเช่าทรัพย์สินไว้ว่า เป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินของตนช่วงระยะเวลาที่จำกัด และผู้เช่าตกลงจะจ่ายค่าเช่าตอบแทนการใช้ทรัพย์สินนั้น

2.3.2 สาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

จากคำอธิบายทางตำรา¹⁵³ อาจสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ ดังนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

แต่ถึงกรณีจะเป็นอย่างไรก็ดี ถ้าผู้ขายถูกศาลหมายเรียกให้เข้ามาในคดีและไม่ยอมเข้าว่าคดีร่วมเป็นจำเลยหรือร่วมเป็นโจทก์กับผู้ซื้อไซ้ ท่านว่าผู้ขายคงต้องรับผิดชอบ”

¹⁵² มาตรา 481 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าผู้ขายไม่ได้เป็นคู่ความในคดีเดิม หรือถ้าผู้ซื้อได้ประนีประนอมยอมความกับบุคคลภายนอก หรือยอมตามที่บุคคลภายนอกเรียกร้องไซ้ ท่านห้ามมิให้ฟ้องคดีในข้อรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิเมื่อพ้นกำหนดสามเดือนนับแต่วันคำพิพากษาในคดีเดิมถึงที่สุด หรือนับแต่วันประนีประนอมยอมความ หรือวันที่ยอมตามบุคคลภายนอกเรียกร้องนั้น

¹⁵³ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: แสงทองการพิมพ์, 2515), หน้า 16-57; ไพฑูริย์ เอกเจริญกร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 22 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2563), หน้า 18-48; ศนันท์กรณ โสทธิพันธ์, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, หน้า 22-30; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ ลีสซิ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2560), หน้า 29-71.

1) การเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่สมบูรณ์ด้วยความยินยอม

เมื่อผู้เช่าและผู้ให้เช่าแสดงความยินยอมร่วมกัน โดยไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าหรือทำตามแบบใด ๆ สัญญาเช่าทรัพย์สินย่อมเกิดขึ้นสมบูรณ์และมีผลผูกพันคู่สัญญาในลักษณะต่างตอบแทนกัน คือ ผู้ให้เช่ามีหนี้ในการส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ ส่วนผู้เช่าก็มีหนี้ชำระค่าเช่าตอบแทน

อนึ่ง แม้การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปีหรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า จะมีบทบัญญัติมาตรา 538¹⁵⁴ กำหนดให้ จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ และหากเช่าเกิน 3 ปี จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ผลของการไม่ปฏิบัติตามไม่ได้ส่งผลถึงความสมบูรณ์ของสัญญาเช่า หรือทำให้สัญญาเช่าตกเป็นโมฆะ สัญญาเช่ายังคงสมบูรณ์ก่อผลผูกพันคู่สัญญา เพียงแต่จะฟ้องร้องบังคับระหว่างกันไม่ได้ หรือฟ้องร้องบังคับระหว่างกันได้เพียง 3 ปีแล้วแต่กรณี

ดังนั้น หลักเกณฑ์ทั่วไปเรื่องนิติกรรมสัญญา รวมถึงสัญญาต่างตอบแทน จึงต้องนำมาปรับใช้กับสัญญาเช่าทรัพย์สินเท่าที่ไม่ขัดต่อบทบัญญัติที่บัญญัติไว้ในเรื่องเช่าทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และหากบทบัญญัติไม่ใช่กฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่สัญญาที่อาจตกลงกันให้แตกต่างได้¹⁵⁵

2) การเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่มีไว้วัตถุประสงค์โอนกรรมสิทธิ์

จากมาตรา 537 จะเห็นว่า สัญญาเช่ามีวัตถุประสงค์ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในชั่วระยะเวลาอันจำกัด และผู้ให้เช่าก็ได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทนการให้ใช้ทรัพย์สิน

¹⁵⁴ มาตรา 538 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไว้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี”

¹⁵⁵ คำพิพากษาฎีกาที่ 4809/2548 “...สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่โจทก์กับจำเลยที่ 1 ตกลงกันด้วยความสมัครใจให้ข้อกำหนดของสัญญาบางข้อแตกต่างไปจากบทบัญญัติของกฎหมาย อันเป็นการรักษาสิทธิและประโยชน์ของตนที่ชอบในเชิงธุรกิจ แม้อาจมีข้อที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบกันบ้าง และแตกต่างไปจากบทบัญญัติของกฎหมาย แต่ก็มีกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน สัญญาดังกล่าวใช้บังคับได้ คู่สัญญาจึงต้องผูกพันตามข้อสัญญานั้น การที่โจทก์ฟ้องบังคับจำเลยทั้งสามตามสัญญาจึงถือไม่ได้ว่าเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต”

ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แก่กันแต่อย่างใด ทั้งนี้ หากมีบุคคลใดอ้างสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า เช่น อ้างว่ามีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นและไม่ได้อนุญาตให้ผู้ให้เช่านำทรัพย์สินของตนออกให้เช่า ผู้เช่าซึ่งไม่มีกรรมสิทธิ์จึงไม่มีสิทธิดีกว่าผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น

อนึ่ง กรณีทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือบุบสลายไปโดยมิใช่ความผิดของผู้ให้เช่า หรือของบุคคลที่อยู่กับผู้ให้เช่า หรือของผู้เช่าช่วงแล้ว ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามมาตรา 562¹⁵⁶ ซึ่งแตกต่างจากกรณีของการซื้อขายที่เมื่อกรรมสิทธิ์ตกมายังผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อย่อมต้องรับภัยพิบัติทั้งสิ้น

3) สัญญาเช่าทรัพย์สินก่อให้เกิดผลผูกพันทางหนี้เท่านั้น¹⁵⁷

สัญญาเช่าทรัพย์สินก่อให้เกิดเฉพาะผลผูกพันทางหนี้ระหว่างคู่สัญญาหรือ “บุคคลสิทธิ” คือ ผู้ให้เช่าผูกพันให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงระยะเวลาหนึ่ง และผู้เช่าผูกพันต้องจ่ายค่าเช่าเป็นการตอบแทน ในทางกลับกัน สัญญาเช่าทรัพย์สินมิได้ก่อให้เกิดผลทางทรัพย์สินหรือทรัพย์สินสิทธิ¹⁵⁸ เพราะวัตถุประสงค์ของการเช่าไม่ใช่การโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน การที่ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าก็เป็นเพียงการชำระหนี้ประการหนึ่งเท่านั้น แม้ในทางทฤษฎีจะยอมรับลักษณะทางทรัพย์สิน (real nature) ของสัญญาเช่าในบางกรณี เช่น การเช่าอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 569¹⁵⁹ กำหนดให้ ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์สามารถยกเอาการเช่านั้นขึ้นต่อสู้กับบุคคลภายนอกผู้รับโอนตัวทรัพย์สินได้ เพื่อประโยชน์เรื่องความมั่นคงในการใช้ทรัพย์สินของผู้เช่า สถานะของผู้เช่าจึงคล้ายกับผู้ทรงสิทธิในการได้ใช้ทรัพย์สินกรณีอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม การครอบครองตัวทรัพย์สินจะ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

¹⁵⁶ มาตรา 562 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเอง หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ”

¹⁵⁷ ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, หน้า 24-25.

¹⁵⁸ คำพิพากษาฎีกาที่ 377/2478 “การเช่าไม่ใช่ทรัพย์สินสิทธิตาม ม.722 ผู้รับจำนองจะขอให้ลบล้างการเช่าจากทรัพย์สินที่จำนองไม่ได้...”

¹⁵⁹ มาตรา 569 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า

ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย”

ทำให้ผู้เช่าได้มาซึ่งสิทธิครอบครองอันเป็นทรัพย์สินสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ด้วยหรือไม่ นักนิติศาสตร์ไทยมีความเห็นแตกต่างกัน¹⁶⁰ กล่าวคือ

(1) นักนิติศาสตร์ฝ่ายหนึ่ง เห็นว่า การครอบครองทรัพย์สินตามสัญญาเช่าไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครอง โดยให้เหตุผลสนับสนุนไว้ ดังนี้

ดร.เอกุต อธิบายว่า เพื่อที่จะได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย การครอบครองต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์บางประการ ผู้ครอบครองต้องครอบครองโดยเปิดเผยมิได้ซ่อนเร้นและไม่ได้ใช้กำลังทางกายเพื่อครอบครอง อีกประการหนึ่ง ต้องไม่ได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยสัญญา ซึ่งแสดงให้เห็นว่าตนยึดถือทรัพย์สินนั้นในนามของเจ้าของที่แท้จริง เช่น ผู้เช่า ผู้รับฝากทรัพย์สิน ผู้รับจำนำ ไม่ใช่ผู้ครอบครองและไม่อาจได้กรรมสิทธิ์โดยอายุความ เพราะเจ้าของมอบทรัพย์สินไว้เพื่อใช้ในสิ่งที่จำกัด¹⁶¹

ศาสตราจารย์ ดร.หยุด แสงอุทัย อธิบายว่า สิทธิครอบครอง ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึง สิทธิที่จะยึดถือทรัพย์สินเพื่อตนเท่านั้น สำหรับผู้เช่าหรือผู้อาศัยในที่ดินของบุคคลอื่นไม่ถือว่าเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินเพราะไม่ใช่การยึดถือเพื่อตน นอกจากนี้ สิทธิครอบครองที่ดินในที่นี้ หมายถึง สิทธิครอบครองที่สมบูรณ์ ผู้ที่เช่าแย่งที่ดินของบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายย่อมไม่ถือว่าเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน¹⁶²

ศาสตราจารย์ ดร. ศันท์ภรณ์ โสติพันธ์ เห็นว่า การจะเกิดสิทธิครอบครองต้องมีเจตนายึดถือเพื่อตนเป็นองค์ประกอบ อันเป็นการยึดถือโดยไม่เคารพความเป็นเจ้าของของบุคคลใด หากเป็นการครอบครองทรัพย์สินแทนผู้มีสิทธิตามมาตรา 1368¹⁶³ ย่อมขาดเจตนายึดถือเพื่อตนและไม่อาจมีสิทธิครอบครองตามมาตรา 1367¹⁶⁴ ได้

¹⁶⁰ อธิชา หลิมจามน์, "ปัญหาความเป็นบุคคลสิทธิและทรัพย์สินสิทธิในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทย" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, นิติศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562), หน้า 49-53.

¹⁶¹ เอกุต, คำอธิบายธรรมศาสตร์ (ม.ป.พ., 2475), หน้า 197-198.

¹⁶² หยุด แสงอุทัย, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน พร้อมด้วยกฎกระทรวงและคำสั่งคณะปฏิวัติ, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มิ่งมงคลพิมพ์, 2505), หน้า 40.

¹⁶³ มาตรา 1368 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "บุคคลอาจได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยผู้อื่นยึดถือไว้ให้"

¹⁶⁴ มาตรา 1367 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง"

สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์ ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้เช่าในการได้ใช้ประโยชน์ในตัวทรัพย์ จาก “สิทธิ” ดังกล่าวทำให้ผู้เช่าได้ “ตัวทรัพย์” ที่เช่ามาอยู่ในความครอบครองในทางข้อเท็จจริง¹⁶⁵ อันมีลักษณะเป็น “การยึดถือ” ซึ่งผู้เช่ายึดถือครอบครองโดยเคารพอำนาจกรรมสิทธิ์หรือความเป็นเจ้าของของผู้ให้เช่า ไม่ใช่การครอบครองโดยเจตนายึดถือเพื่อตนในลักษณะที่ต้องการเป็นเจ้าของหรือไม่เคารพอำนาจความเป็นเจ้าของของผู้อื่น ดังนั้น สัญญาเช่าทรัพย์จึงมิได้ก่อให้เกิด “สิทธิครอบครอง” ในลักษณะของทรัพย์สินตามความหมายของมาตรา 1367 ในบรรพ 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่อย่างใด¹⁶⁶

นอกจากนี้ ยังมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยสนับสนุนว่า ผู้เช่าครอบครองทรัพย์ในลักษณะการยึดถือแทน ผู้เช่าจึงไม่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์ที่เช่าแต่อย่างใด อาทิ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 248/2510 “...จำเลยเช่ามาจากโจทก์ตลอดมา กรณีเป็นเรื่องจำเลยยึดถือครอบครองที่พิพาทแทนโจทก์ในฐานะผู้เช่า จำเลยไม่มีสิทธิครอบครองในที่พิพาท...”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2445/2537 “...จำเลยได้ทำสัญญาเช่ากับ ส. ซึ่งเป็นบุตรของ ล. จำเลยจึงอยู่ในฐานะครอบครองแทน ล. ต่อมา ล. บอกเลิกการเช่ากับจำเลยอ้างว่า ส. ให้เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอม และจำเลยก็ได้บอกกล่าว ล. ว่าไม่เจตนายึดถือที่พิพาทแทน ล. ต่อไป ทั้งไม่ปรากฏว่าจำเลยเป็นผู้ครอบครองโดยสุจริตอาศัยอำนาจใหม่จากบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 การครอบครองของจำเลยจึงหาได้เป็นการแย่งการครอบครองไม่”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1293/2538 “...โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 1 เช่า จึงเป็นการครอบครองแทนโจทก์...”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2432/2538 “จำเลยเช่าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยเช่าจากโจทก์ จึงเป็นการครอบครองที่ดินพิพาทโดยอาศัยสิทธิของโจทก์ จำเลยย่อมไม่มีสิทธิครอบครอง...”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10255/2551 “...การที่จำเลยครอบครองที่ดินและตึกแถวพิพาทภายหลังสัญญาเช่าครบกำหนด โดยไม่ได้ทำสัญญาเช่าขึ้นใหม่และไม่ชำระค่าเช่า ถือไม่ได้ว่าจำเลย

¹⁶⁵ ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายหลักพื้นฐานของกฎหมายเอกชน (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2562), หน้า 398.

¹⁶⁶ ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายเอกชนโรมัน, หน้า 220-221.

เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือจากยึดถือแทนเป็นยึดถือเพื่อตน จำเลยจึงเป็นผู้ยึดถือทรัพย์สินในฐานะเป็นผู้แทนผู้ครอบครอง...”

คำพิพากษาฎีกาที่ 589/2553 “...จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินกับโจทก์ จำเลยหาได้ยึดถือที่ดินที่เช่าโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนไม่ จำเลยไม่ได้สิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367...”

จากความเห็นและแนวคำพิพากษาฎีกาข้างต้น เมื่อผู้เช่าเป็นเพียงผู้ยึดถือแทนผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นผู้ครอบครองที่แท้จริง ผลคือ ผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองย่อมไม่อาจอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินได้ยื่นต่อบุคคลอื่นได้

(2) นักนิติศาสตร์อีกฝ่ายหนึ่งมีความเห็นในทางกลับกัน โดยเห็นว่า การครอบครองทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดสิทธิครอบครอง และให้เหตุผลสนับสนุนไว้ ดังนี้

ศาสตราจารย์ หม่อมราชวงศ์เสนีย์ ปราโมช มีความเห็นว่า การครอบครองอาจแทรกเป็นยาดำอยู่ในสิทธิอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินสิทธิ สิทธิทางหนี้ หรือแม้ไม่มีสิทธิอะไรเลย ผู้ยึดถือครอบครองโดยอาศัยสิทธิในหนี้ก็อาจเป็นผู้ครอบครองได้ เช่น ผู้เช่าซึ่งยึดถือครอบครองทรัพย์สินระหว่างการเช่า จะเห็นได้ว่า ถึงแม้สัญญาเช่าจะทำให้เกิดสิทธิในหนี้มิได้ก่อให้เกิดทรัพย์สินที่ดี แต่การที่ผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินตามสัญญาเช่าก็ทำให้เข้าสู่ฐานะผู้ครอบครองได้¹⁶⁷

ศาสตราจารย์จิตติ ตังศภัทย์ กล่าวในบันทึกท้ายคำพิพากษาฎีกาที่ 2069/2527 ว่า การครอบครองเป็นสิทธิในตัวเองโดยผลของกริยายึดถือด้วยเจตนาเพื่อตนตามมาตรา 1367 ไม่ต้องอาศัยอำนาจโดยกฎหมายอื่นได้อีก แม้ผู้ที่ขโมยหรือบุกรุกก็เป็นการครอบครองและได้สิทธิครอบครองโดยสมบูรณ์ จะมีการครอบครองโดยไม่มีสิทธิครอบครองไม่ได้ ใครจะเอาคืนได้อย่างไรก็ต้องอาศัยสิทธิดีกว่า หาใช่ผู้ยึดถือเพื่อตนที่ครอบครองในปัจจุบันไม่มีสิทธิครอบครองไม่ได้¹⁶⁸

¹⁶⁷ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, คำสอนชั้นปริญญาโท ทางนิติศาสตร์ พุทธศักราช 2479 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์พิศดาร ครอบครอง, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์อักษรนิติ, 2479), หน้า 16-18.

¹⁶⁸ คำพิพากษาฎีกา ประจำปีพุทธศักราช 2527 ตอนที่ 7, (กรุงเทพมหานคร: เนติบัณฑิตยสภา, 2527), หน้า 1385.

ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ อธิบายถึงอำนาจของผู้มีสิทธิครอบครองว่า เป็นผู้มีอำนาจใช้สอยทรัพย์สิน ปลดเปลื้องการรบกวนการครอบครอง ติดตามเอาคืนซึ่งการครอบครอง ได้ดอกผลและโอนสิทธิครอบครองได้คล้ายคลึงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ สามารถใช้สิทธิยื่นต่อบุคคลอื่นโดยทั่วไป เว้นแต่ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งปกติผู้มีชื่อในทะเบียนยอมเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์สินนั้น แต่สิทธิครอบครองอาจไปตกอยู่กับบุคคลอื่นได้ เช่น เจ้าของที่ดินมีโฉนดได้นำที่ดินให้ผู้อื่นเช่า ผู้เช่ายอมมีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้น¹⁶⁹

ศาสตราจารย์ไพจิตร ปุญญพันธุ์ กล่าวว่า เมื่อกล่าวถึงสิทธิการเช่า แม้จะเป็นบุคคลสิทธิหรือสิทธิในหนี้ แต่เมื่อผู้เช่าได้เข้ายึดถือทรัพย์สินที่เช่าโดยเจตนายึดถือเพื่อตนแล้ว ย่อมได้สิทธิครอบครอง คือ ได้ทรัพย์สินด้วย และด้วยเหตุที่สิทธิครอบครองเกิดขึ้นจากข้อเท็จจริง ฉะนั้น การครอบครองโดยไม่มีสิทธิครอบครองจึงไม่อาจเป็นไปได้¹⁷⁰ เมื่อผู้เช่ามีสิทธิครอบครองจึงมีอำนาจหวงกันต่อบุคคลอื่นรวมถึงผู้ให้เช่าด้วย และการครอบครองทรัพย์สินที่เช่ายอมทำให้ผู้ให้เช่าขาดสิทธิครอบครองเพราะได้โอนส่งมอบแก่ผู้เช่าแล้ว (กล่าวเฉพาะในด้านสิทธิครอบครอง ไม่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า)¹⁷¹

ดร.มานิตย์ วงศ์เสรี มีความเห็นว่า สัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ การที่ผู้ให้เช่าโอนสิทธิครอบครองไปให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า เพราะฉะนั้นการเช่าทรัพย์สินอาจเกิดผลในทางทรัพย์สินได้ โดยเมื่อมีการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าแล้ว ผู้เช่ายอมมีสิทธิครอบครองซึ่งเป็นทรัพย์สิน โดยผู้เช่ามีสิทธิใช้สอย มีสิทธิหวงกันไม่ให้บุคคลอื่นหรือแม้กระทั่งผู้ให้เช่าเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือเรียกได้ว่า สามารถยกสิทธิดังกล่าวขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุขได้ทุกคน

¹⁶⁹ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 17 (กรุงเทพมหานคร: เนติบัณฑิตยสภา, 2559), หน้า 125.

¹⁷⁰ ไพจิตร ปุญญพันธุ์, "สิทธิครอบครอง," วารสารนิติศาสตร์ 4, 1 (2515): 15-16.

¹⁷¹ ไพจิตร ปุญญพันธุ์, "สิทธิครอบครองกับความรับผิดชอบในมูลละเมิด," วารสารนิติศาสตร์ 23, 1 (2536): 23-24.

ศาสตราจารย์วริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์ แบ่งการครอบครองเป็น 2 ประเภท ได้แก่ การครอบครองโดยเจตนาเป็นเจ้าของ และการครอบครองโดยเจตนายึดถือเพื่อตน ซึ่งเป็นเจตนาถือเอาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ยึดถือ เช่น กรณียึดถือทรัพย์สินไว้ตามสัญญา อย่างผู้เช่า ผู้รับจำนำ ผู้อาศัย ผู้รับฝากทรัพย์สิน เป็นต้น ก็ถือว่าเป็นผู้ครอบครองแล้ว¹⁷²

รองศาสตราจารย์ อานนท์ มาเฝ้าท์ กล่าวว่า สิทธิครอบครองเป็นทรัพย์สินที่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงตามมาตรา 1367 และผลของสัญญาเช่าย่อมทำให้ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องต่อผู้ให้เช่า ให้ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินแก่ผู้เช่า แต่ผู้เช่าจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในทรัพย์สินก็ต่อเมื่อผู้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นแล้วตามความเป็นจริง ดังนั้น หากผู้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้วย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครอง¹⁷³

ทั้งนี้ คำพิพากษาที่วินิจฉัยโดยเห็นว่า ผู้เช่ามีสิทธิครอบครอง ตัวอย่างเช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1224/2511 (ประชุมใหญ่) “...แม้สัญญาเช่าที่ดินระหว่างมารดาโจทก์กับกระทรวงศึกษาธิการจะระงับโดยเหตุที่มารดาโจทก์ถึงแก่กรรมก็ตาม แต่โจทก์ก็ย่อมมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆ ซึ่งตกทอดมาจากมารดาโจทก์ ดังนั้น เมื่อโจทก์ยังคงครอบครองที่พิพาทและต่อมาโจทก์ก็ได้ทำสัญญาเช่าที่พิพาทกับกระทรวงศึกษาธิการต่อไปอีกเช่นนี้ โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยซึ่งขออาศัยมารดาโจทก์ปลุกบ้านในที่ดินบางส่วนของที่พิพาทได้กระทรวงศึกษาธิการไม่จำเป็นต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าให้แก่โจทก์อีก...”

คำพิพากษาฎีกาที่ 80/2514 “...โจทก์เป็นผู้เช่าแฝงลอยแล้วให้น้องสาวและมารดาโจทก์เข้านั่งขายของ น้องสาวโจทก์เป็นหนี้จำเลยอยู่ ได้ให้จำเลยเข้าขายของที่แฝงลอยนั้นโดยโจทก์ไม่ทราบเรื่อง และไม่ปรากฏว่าจำเลยขอเช่าจากผู้มีสิทธิให้เช่า โจทก์มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้ แม้โจทก์จะไม่ใช่เจ้าของแฝงลอย และคนเก็บค่าเช่าจะเก็บค่าเช่าจากจำเลยก็ตาม...”

คำพิพากษาฎีกาที่ 1358/2515 “...ผู้เช่าที่ดินมีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้ที่เข้ามารบกวนการครอบครองที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน...”

¹⁷² วริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 5 (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2555), หน้า 69-70.

¹⁷³ อานนท์ มาเฝ้าท์, กฎหมายทรัพย์สิน : ความรู้พื้นฐานทางความคิด หลักทั่วไป และบทเบ็ดเสร็จทั่วไป, หน้า 207.

กล่าวโดยสรุป จากความเห็นพร้อมทั้งแนวคำพิพากษากฎีกาข้างต้น จะเห็นว่า

1) กรณีผู้เช่ายังไม่เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า นักนิติศาสตร์เห็นพ้องต้องกันว่า ผู้เช่ามีเพียงสิทธิตามสัญญาเช่า ไม่มีสิทธิครอบครองเหนือทรัพย์สินจึงไม่อาจฟ้องขับไล่หรือขจัดการรบกวนจากบุคคลภายนอกได้ด้วยตนเอง

2) กรณีผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า นักนิติศาสตร์มีความเห็นเป็น 2 ฝ่าย คือ

2.1) ฝ่ายหนึ่ง เห็นว่า ผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครอง นำไปสู่ผลทางกฎหมาย คือ ผู้เช่าไม่สามารถฟ้องขับไล่หรือขจัดการรบกวนจากบุคคลภายนอกได้ด้วยตนเอง

2.2) อีกฝ่ายหนึ่ง เห็นว่า ผู้เช่ามีสิทธิครอบครอง นำไปสู่ผลทางกฎหมายที่ต่างกัน คือ ผู้เช่าสามารถฟ้องขับไล่หรือขจัดการรบกวนจากบุคคลภายนอกได้ด้วยตนเอง

จะเห็นว่า หากเป็นกรณีตามคำพิพากษากฎีกา 409/2548 ปัญหาของวิทยานิพนธ์นี้ ผู้เช่าที่ยังไม่ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าย่อมไม่อาจฟ้องคดีขับไล่บุคคลภายนอกได้ด้วยตนเอง อย่างไรก็ตาม ประเด็นที่ต้องพิจารณาต่อไป คือ ผู้เช่าจะเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมเพื่อฟ้องคดีสามารถทำได้หรือไม่ อาศัยฐานทางกฎหมายใด หากทำได้จะเกิดความไม่สอดคล้องกับหลักการใดหรือไม่ ทั้งนี้ หากเป็นกรณีที่ผู้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ผู้เช่าจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองหรือไม่ ผลทางกฎหมายจะออกมาแตกต่างกันอย่างไร ผู้เขียนจะได้ศึกษาและวิเคราะห์ต่อไป

2.3.3 การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

จากลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้กล่าวมา เมื่อทำสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกัน โดยหลักผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน โดยปราศจากการรบกวนการครอบครองโดยปกติสุข อย่างไรก็ตาม อาจมีกรณีที่ผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว แต่ถูกบุคคลภายนอกซึ่งมีสิทธิดีกว่าสิทธินั้นขึ้นต่อผู้เช่าขูดขวางหรือรบกวนการครอบครองโดยปกติสุข ส่งผลให้สิทธิในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าถูกโต้แย้ง จึงเรียกว่า ผู้เช่าถูกรอนสิทธิ หรือถูกตัดทอนการใช้สิทธิที่ตนมีหรือได้รับมาจากสัญญาเช่า หรือแม้แต่กรณีที่ผู้เช่ายังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า เพราะไม่สามารถเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้อันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่าก็ตาม ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้เช่าที่มีสิทธิใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่านั้น ย่อมมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้ให้เช่าให้รับผิดชอบตนได้

2.3.3.1 ความหมายของการรอนสิทธิ

นักนิติศาสตร์ไทย ให้ความหมายของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ ไว้ดังนี้

ศาสตราจารย์ประพนธ์ ศาตะมาน ให้ความหมายของการรอนสิทธิที่นำมาใช้กับสัญญาเช่าทรัพย์ว่า ถ้ามีบุคคลใดมาก่อนการรอนสิทธิของผู้เช่าในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์ที่ได้เช่าอยู่ในเวลาเช่าก็ดี เพราะความผิดของผู้ให้เช่าก็ดี ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในผลอันนั้น¹⁷⁴

ศาสตราจารย์ ดร.ไพฑูริศ เอกจริยกร ให้ความหมายของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ว่า การรอนสิทธิในทรัพย์ที่เช่าเป็นเรื่องที่มีบุคคลอื่นมารบกวนการใช้สิทธิครอบครอง การได้รับหรือการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่าของผู้เช่า ทำให้ผู้เช่าไม่มีปกติสุข การรอนสิทธิดังกล่าวผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบ หากปรากฏว่า บุคคลภายนอกผู้มาก่อนการครอบครองและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์ของผู้เช่า นั้น มีสิทธิตามกฎหมายที่จะกระทำเช่นนั้นได้ และไม่ได้เกิดจากความหวาดกลัว เช่น การข่มขู่จากนักเลงอันธพาล ซึ่งการกระทำดังกล่าวนี้ไม่ใช่การรอนสิทธิเพราะผู้รอนสิทธิไม่ได้มีสิทธิที่จะกระทำเช่นนั้น¹⁷⁵

ศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร กล่าวถึงนิยามของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ว่า เป็นเรื่องที่มีบุคคลก่อนการรอนสิทธิของผู้เช่าในอันจะครองทรัพย์โดยปกติสุข ซึ่งเรื่อง การรอนสิทธิในทางแพ่งนี้ หากเปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายอาญาความผิดฐานบุกรุก มาตรา 362 ซึ่งบัญญัติว่า “ผู้ใดเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น เพื่อถือการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของเขาโดยปกติสุข ต้องระวางโทษ...” จะเห็นได้ว่า มีลักษณะใกล้เคียงกันมาก ดังนั้น เมื่อเกิดการรอนสิทธิขึ้น ผู้รอนสิทธิอาจจะมี ความผิดฐานบุกรุก ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 ได้¹⁷⁶

¹⁷⁴ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, หน้า 131.

¹⁷⁵ ไพฑูริศ เอกจริยกร, คำอธิบายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, หน้า 127.

¹⁷⁶ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ลีสซิ่ง, หน้า 204.

นายยงยุทธ กาฬกาญจน์ ให้ความหมายของการรอนสิทธิ หมายถึง การที่ผู้เช่าเสียสิทธิไป โดยไม่ได้ใช้หรือไม่ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญา โดยมีบุคคลภายนอกก่อการรบกวนขัดสิทธิของผู้เช่าในอันที่ผู้เช่าจะครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข¹⁷⁷

จากการให้ความหมายข้างต้น ประกอบกับความหมายของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย ดังที่เสนอไว้ในข้อ 2.2.3.1 ซึ่งมาตรา 549¹⁷⁸ ให้นำมาปรับใช้โดยอนุโลมกับการรอนสิทธิในสัญญาเช่า จึงอาจกล่าวได้ว่า “การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน” หมายถึง การที่ผู้เช่าทรัพย์สินถูกบุคคลภายนอกก่อการรบกวนขัดสิทธิในอันที่จะครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุขทั้งหมดหรือแต่บางส่วน โดยบุคคลภายนอกนั้นเป็นผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในเวลาเช่า หรือเป็นเพราะความผิดของผู้ให้เช่า

2.3.3.2 สาธารณคดีของการรอนสิทธิ

การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินเพียงมาตราเดียว คือ มาตรา 549 โดยให้อนุโลมนำหลักเกณฑ์เรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน หมายความว่า ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการที่ผู้เช่าถูกรอนสิทธิหรือรบกวนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุข โดยใช้หลักเกณฑ์ตามมาตรา 475 และ 479 ซึ่งได้อธิบายไว้ในข้อ 2.2.3 การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย ทั้งนี้ เนื่องจากการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินให้นำเรื่องซื้อขายมาใช้ จึงอาจแบ่งองค์ประกอบได้ 5 ประการ เช่นเดียวกัน ได้แก่

1) ผู้รบกวนขัดสิทธิต้องเป็นบุคคลภายนอก

การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นเรื่องทีบุคคลภายนอกรบกวนขัดสิทธิในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินของผู้เช่า โดยบุคคลภายนอกนั้นเป็นผู้มีสิทธิดีกว่าผู้เช่า เช่นเดียวกับกรณีการซื้อขาย คำว่า “บุคคลภายนอก” จะเป็นบุคคลใดก็ได้ ยกเว้น ผู้ให้เช่าและผู้สืบสิทธิของผู้ให้เช่า

¹⁷⁷ ยงยุทธ กาฬกาญจน์, คำอธิบายกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินและเช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2516), หน้า 99.

¹⁷⁸ มาตรา 549 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า “การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าก็ดี ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุดบกพร่องและรอนสิทธิก็ดี ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบก็ดี เหล่านี้ ท่านให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมความตามควร”

2) ต้องเป็นการรบกวนขัดสิทธิของผู้เช่าใน “การครอบครอง” ทรัพย์สิน

องค์ประกอบสำคัญประการต่อมา คือ การรอนสิทธิจะต้องเป็นการรบกวนขัดสิทธิของผู้เช่าในการครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข โดยหลัก การที่ผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ย่อมมีจุดประสงค์หลักเพื่อเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติมาตรา 475 ประกอบมาตรา 549 จะเห็นว่า การที่ผู้เช่าถูกรบกวนการครอบครองโดยปกติสุข อาจเนื่องมาจากบุคคลภายนอกมีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สิน หรือมีสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดเหนือทรัพย์สินนั้น เช่น สิทธิยึดหน่วง สิทธิการเช่า สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน เป็นต้น

อีกทั้ง แม้ผู้เช่ายังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินก็อาจถูกรอนสิทธิได้ หากผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าได้เพราะทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิบางประการ ย่อมถือว่าผู้เช่าถูกรบกวนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุขแล้ว ดังนั้น การรอนสิทธิจึงอาจเป็นกรณีที่ผู้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นแล้วหรือจะเข้าครอบครองแต่ไม่อาจทำได้ด้วย

ตัวอย่างที่ 1 นาย ก. ให้นาย ข. เช่ารถยนต์ 1 เดือน หลังจากรับมอบรถยนต์ได้เพียง 7 วัน นาย ค. มาเรียกรถยนต์คืนจากนาย ข. โดยอ้างว่ารถยนต์นั้นเป็นของตนที่ถูกขโมยมา กรณีนี้นาย ข. จึงถูกรบกวนขัดสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว

ตัวอย่างที่ 2 นาย ก. ให้นาย ข. เช่าบ้านระยะเวลา 10 ปี โดยทำหนังสือและจดทะเบียน แต่ยังมีได้ส่งมอบบ้าน ต่อมา นาย ก. นำบ้านดังกล่าวให้นาย ค. เช่า ระยะเวลา 5 ปี โดยทำหนังสือและจดทะเบียน โดยส่งมอบบ้านแก่นาย ค. แล้ว อย่างไรก็ตาม จากหลักเกณฑ์มาตรา 543¹⁷⁹ ในอนุมาตรา (2) นาย ข. ซึ่งจดทะเบียนการเช่าก่อนย่อมมีสิทธิดีกว่านาย ค. ดังนั้น หากนาย ค. ต้องคืนบ้านแก่นาย ข. นาย ค. จึงถูกรบกวนขัดสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว

¹⁷⁹ มาตรา 543 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “บุคคลหลายคนเรียกร้องเอาอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกันอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านให้วินิจฉัยดังต่อไปนี้

- (1) ถ้าการเช่านั้นเป็นประเภทซึ่งมิได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้ทรัพย์สินไปไว้ในครอบครองก่อนด้วยสัญญาเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ
- (2) ถ้าการเช่าทุก ๆ รายเป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ
- (3) ถ้าการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายอันกันอยู่ใช้ ท่านว่าผู้เช่าคนที่ได้จดทะเบียนการเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนเสียก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว”

อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนมีข้อสังเกตว่า การชำระหนี้ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินมีเพียงการส่งมอบ การครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์เท่านั้น ผู้เช่ามิได้มีการมสิทธิในทรัพย์สินดังเช่นซื้อขาย ดังนั้น หากนำ มาตรา 479 ในเรื่องซื้อขาย ซึ่งกล่าวถึงผลของการโอนสิทธิลักษณะที่กรรมสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายหลุด ไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือบางส่วน มาปรับใช้กับสัญญาเช่าทรัพย์สินทั้งหมดอาจไม่สอดคล้องกับธรรมชาติ ของสัญญาเช่า ดังนั้น จึงมีข้อพิจารณาว่าสถานะของการโอนสิทธิของมาตรา 475 และมาตรา 479 มี ลักษณะอย่างไร และการนำมาปรับใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินควรจะเป็นเช่นไร

3) ผู้รบกวนขัดสิทธิมีสิทธิดีกว่าผู้เช่า

ดังที่ได้กล่าวไว้ในเรื่องซื้อขายว่า การจะเป็นการโอนสิทธิได้จะต้องมีบุคคลภายนอกที่มี สิทธิดีกว่า โดยอาจเป็นได้ทั้งบุคคลสิทธิและทรัพย์สินสิทธิ เมื่อการโอนสิทธิในเรื่องเช่าทรัพย์สินนำการโอน สิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ จึงอาจกล่าวได้ว่า กรณีที่จะเป็นการโอนสิทธิผู้เช่านั้น จะต้อง มีบุคคลภายนอกซึ่งมีบุคคลสิทธิหรือทรัพย์สินสิทธิที่กฎหมายรับรองดีกว่าสิทธิในการใช้หรือได้รับ ประโยชน์จากทรัพย์สินของผู้เช่า ดังนั้น หากผู้รบกวนไม่ได้มีสิทธิใด ๆ จะถือว่าผู้เช่าถูกรอนสิทธิไม่ได้ เช่น บุคคลที่บุกรุกเข้ามาทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่าโดยไม่มีสิทธิ หรือผู้เช่าเดิมที่ยังคงอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า โดยละเมิดสิทธิของผู้ให้เช่า เป็นต้น

4) ผู้รบกวนขัดสิทธิมีสิทธิดีกว่าตั้งแต่ก่อนหรือขณะทำสัญญาเช่า หรือภายหลังการเช่าแต่เป็นเพราะความผิดของผู้ให้เช่า

4.1) ผู้รบกวนขัดสิทธิมีสิทธิดีกว่าตั้งแต่ก่อนหรือขณะทำสัญญาเช่า

ตัวอย่าง นาย ก. ให้นาย ข. เช่าเครื่องถ่ายเอกสาร 3 เดือน หลังจากนาย ข. ได้รับมอบเครื่องถ่ายเอกสารเพียง 1 เดือน นาย ค. มาเรียกเครื่องถ่ายเอกสารคืน โดยอ้างว่าเครื่อง ถ่ายเอกสารนั้นเป็นของตน นาย ก. เพียงแต่ขอยืมมาใช้ไม่มีอำนาจนำมาให้เช่า กรณีนี้นาย ข. จึงถูก รบกวนขัดสิทธิในการที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์เครื่องถ่ายเอกสาร เพราะนาย ค. มีสิทธิดีกว่า คือ เป็นผู้มสิทธิที่แท้จริงมาตั้งแต่ก่อนการเช่าของนาย ข. แล้ว

4.2) ผู้รบกวนขัดสิทธิมีสิทธิดีกว่าภายหลังการเช่าเพราะความผิดของผู้ให้เช่า

ตัวอย่าง นาย ก. ให้นาย ข. เช่าบ้านระยะเวลาเช่า 2 ปี โดยทำสัญญาเป็นหนังสือแต่ยังมิได้ส่งมอบ นาย ก. นำบ้านหลังเดียวกันให้นาย ค. เช่าระยะเวลาเช่า 2 ปี โดยทำสัญญาเป็นหนังสือพร้อมส่งมอบการครอบครองแก่นาย ค. แล้ว ดังนี้ แม้นาย ค. จะทำสัญญาเช่าภายหลังนาย ข. แต่นาย ค. ย่อมมีสิทธิดีกว่านาย ข. เพราะได้เข้าครอบครองบ้านก่อน ตามมาตรา 543(1) ดังนั้น นาย ข. จึงถูกรอนสิทธิไม่สามารถเข้าครอบครองบ้านที่เช่าได้ และแม้การที่นาย ค. มีสิทธิดีกว่าจะเกิดภายหลังจากนาย ข. ทำสัญญาเช่ากับนาย ก. แต่เมื่อเป็นความผิดของนาย ก. นาย ก. ผู้ให้เช่า จึงต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธินั้น

อย่างไรก็ตาม ในประเด็นเรื่อง “การมีสิทธิดีกว่า” มีความเห็นของนักกฎหมายบางท่าน¹⁸⁰ เห็นว่า แม้บุคคลภายนอกผู้รบกวนจะไม่ได้เป็นผู้มีสิทธิดีกว่า แต่หากการรบกวนนั้นเกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้ให้เช่า เช่นนี้ก็ถือว่าผู้เช่าถูกรอนสิทธิและสามารถเรียกผู้ให้เช่าให้รับผิดชอบในการรอนสิทธิได้เช่นกัน

ตัวอย่างที่ 1 นาย ก. เช่าบ้านจากนาย ข. กำหนด 5 ปี ทำหนังสือและจดทะเบียน โดยยังไม่ได้เข้าครอบครอง ต่อมา นาย ค. ทำสัญญาเช่าบ้านหลังเดียวกันเป็นหนังสือกำหนดการเช่า 3 ปี พร้อมรับมอบการครอบครองบ้านนั้นแล้ว ซึ่งตามหลักเกณฑ์มาตรา 543(3) จะเห็นว่านาย ก. เป็นผู้มิสิทธิการเช่าดีกว่านาย ข. ผู้ก่อการรบกวน แต่เมื่อนาย ข. ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ส่งผลให้นาย ก. ไม่อาจเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้เพราะความผิดของผู้ให้เช่า จึงถือว่านาย ก. ถูกรอนสิทธิเช่นกัน

ตัวอย่างที่ 2 นาย ก. เช่าบ้านจากนาย ข. เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้วนาย ก. ไม่ยอมออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามคำบอกกล่าวของนาย ข. แต่นาย ข. ก็ไม่ดำเนินการขับไล่ใด ๆ ส่งผลให้นาย ค. ผู้เช่าใหม่ไม่อาจเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ ศาลฎีกาได้เคยวินิจฉัยกรณีนี้ว่าถือว่านาย ค. ผู้เช่าใหม่ แม้จะมีสิทธิดีกว่าแต่เพราะความผิดของผู้ให้เช่าทำให้ไม่อาจเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ ถือว่าการรอนสิทธิเกิดขึ้นแล้ว ดังปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 409/2548 อันเป็นปัญหาในวิทยานิพนธ์

¹⁸⁰ จรัล เล็งวิทยา, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ และรับขน, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2530), หน้า 49-51.

ฉบับนี้ และยังมีคำพิพากษาอีกจำนวนหนึ่งวินิจฉัยในทำนองเดียวกัน จึงเป็นข้อน่าพิจารณาอีกประการว่า กรณีดังกล่าวนี้จะถือเป็นการรอนสิทธิหรือไม่ ซึ่งผู้เขียนจะได้วิเคราะห์ต่อไปในบทที่ 4

5) ผู้ให้เช่าจะรู้ถึงการรอนสิทธินั้นหรือไม่ก็ต้องรับผิดชอบ

เนื่องจากความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินให้นำเรื่องซื้อขายมาใช้ ดังนั้นจึงเป็นความรับผิดตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่า แม้จะปราศจากความผิดไม่ว่าโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ หรือแม้ผู้ให้เช่าไม่ทราบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้รบกวนมาก่อนเช่นเดียวกับในสัญญาซื้อขาย เฉพาะแต่การรอนสิทธิที่เกิดหลังจากทำสัญญาเช่าแล้วเท่านั้นที่ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบเมื่อเป็นความผิดของผู้ให้เช่าที่ก่อให้เกิดการรอนสิทธิ

2.3.3.3 ผลของการรอนสิทธิ

1) ผลตามบทบัญญัติในบรรพ 3 เอกเทศสัญญา

จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 557¹⁸¹ หากบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สิน ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อเข้ามาจัดการ หากผู้เช่าไม่แจ้งให้ผู้เช่าทราบหรือแจ้งช้าทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายนั้น ทั้งนี้ ผลของการที่ผู้เช่าถูกรอนสิทธิมีดังนี้

1.1) ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบตามมาตรา 475 ประกอบมาตรา 549

สำหรับความรับผิดของผู้ให้เช่าตามมาตรา 475 ประกอบมาตรา 549 นี้ เนื่องจากผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ปราศจากความชำรุดบกพร่องในสิทธิแก่ผู้เช่า กล่าวคือ ผู้เช่าจะต้องครอบครองใช้สอยทรัพย์สินได้ตลอดระยะเวลาเช่า โดยไม่ถูกบุคคลภายนอกซึ่งมีสิทธิดีกว่าก่อนหรือขณะทำสัญญา หรือภายหลังทำสัญญาแต่เพราะความผิดของผู้ให้เช่า รบกวนการใช้ทรัพย์สินที่เช่า

¹⁸¹ มาตรา 557 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ในกรณีอย่างใด ๆ ดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ ... (3) ถ้าบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้นก็ดี ในเหตุดังกล่าวนี้ให้ผู้เช่าแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุนั้นอยู่ก่อนแล้ว ถ้าผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ไซ้ไร ท่านว่าผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียหายอย่างใด ๆ เพราะความละเลยช้าช้าของผู้เช่านั้น”

ซึ่งหากเป็นเช่นนั้น ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่ารับผิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย ตามมาตรา 475 ประกอบกับมาตรา 549¹⁸²

1.2) ผู้ให้เช่าต้องรับผิดตามมาตรา 479 ประกอบมาตรา 549

กรณีทรัพย์สินที่เช่าหลุดไปจากความครอบครองของผู้เช่า เช่น ผู้เช่าต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่เจ้าของที่แท้จริง เพราะผู้ให้เช่านำมาให้เช่าโดยไม่มีสิทธิ หรือทรัพย์สินตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิ ส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้เลย หากผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าต้องคืนค่าเช่าแก่ผู้เช่า ตามมาตรา 479 ประกอบกับมาตรา 549 อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่ายังมีได้ชำระค่าเช่า และการรอนสิทธินั้นทำให้ผู้เช่าได้รับความเสียหายอย่างไร ผู้เช่ายังคงมีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทน ตาม 475 ประกอบกับมาตรา 549 จากผู้ให้เช่าได้¹⁸³

อนึ่ง เนื่องจากมาตรา 475 และมาตรา 479 ประกอบมาตรา 549 กำหนดไว้เพียงผู้ให้เช่าต้องรับผิด ส่วนความรับผิดจะเป็นประการใดต้องพิจารณาจากบทบัญญัติในเรื่องนี้ ทั้งนี้ ด้วยเหตุที่ความรับผิดในการรอนสิทธิเป็นความรับผิดเด็ดขาดที่ผู้เช่ามีความรับผิดเสมอแม้จะไม่มี ความผิด ต่างจากหลักการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนในเรื่องนี้ที่จะต้องรับผิดเมื่อกระทำไปโดยเจตนาหรือประมาท ดังนั้น การนำหลักทั่วไปในเรื่องนี้มาใช้จึงต้องไม่ขัดกับบทบัญญัติเฉพาะด้วย

2) ผลตามบทบัญญัติในเรื่องนี้

2.1) การบอกปิดไม่รับชำระหนี้

เนื่องจากวัตถุประสงค์หลักของสัญญาเช่า คือ การใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงระยะเวลาหนึ่ง ลำพังเพียงการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าจึงยังไม่อาจถือว่าเป็นการชำระหนี้ที่ถูกต้องตามความประสงค์อันแท้จริงแห่งมูลหนี้ เพราะการชำระหนี้ตามสัญญาเช่าไม่ได้จำกัดอยู่เฉพาะการส่งมอบการครอบครอง แต่ยักรวมถึงต้องให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวนขัดสิทธิจากบุคคลภายนอกซึ่งอ้างสิทธิที่ดีกว่า ดังนั้น หากผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่มีความชำรุดบกพร่องในสิทธิไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ว่าผู้เช่าอาจเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นได้หรือไม่ หรือแม้จะเข้าใช้ประโยชน์ได้แต่ก็ไม่สมตามความมุ่งหมายของการเช่าทำสัญญา ย่อมถือ

¹⁸² ศนันทกรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, หน้า 87.

¹⁸³ เรื่องเดียวกัน

เป็นการชำระหนี้ที่ไม่ถูกต้อง ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิบอกปิดไม่รับชำระหนี้ตามนัยแห่งมาตรา 320 ในทางกลับกัน หากผู้เช่าทราบถึงความชำรุดบกพร่องในสิทธิแต่ยอมรับการชำระหนี้ ย่อมส่งผลให้ผู้เช่าไม่อาจเรียกร้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดหากถูกรอนสิทธิ ตามมาตรา 476¹⁸⁴ ประกอบมาตรา 549

2.2) การปฏิเสธการชำระค่าเช่าตอบแทน

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทนเช่นเดียวกับสัญญาซื้อขาย เมื่อผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินที่ปราศจากการรอนสิทธิได้ ไม่ว่าจะป็นกรณีผู้ให้เช่ายังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าเพราะบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สิน ผู้เช่าย่อมมีสิทธิปฏิเสธการชำระค่าเช่าได้ตามมาตรา 369 หรือกรณีผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าเช่าครอบครองแล้ว แต่ยังมีได้ชำระค่าเช่าก็ปรากฏการรอนสิทธิขึ้น ทำให้ผู้เช่าไม่อาจครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน การชำระหนี้ของผู้ให้เช่าจึงไม่สมบูรณ์ ผู้เช่าจึงมีสิทธิไม่ชำระค่าเช่าตอบแทนจนกว่าจะได้มีการแก้ไขหรือส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ปราศจากการรบกวนขัดสิทธิผู้เช่า ทั้งนี้ ไม่ว่าผู้เช่าจะถูกรอนสิทธิทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ว่าจะเป็นส่วนที่เป็นสาระสำคัญหรือเพียงส่วนน้อย ก็ถือว่าผู้ให้เช่าชำระหนี้ไม่ถูกต้องแล้ว และผู้เช่าก็มีสิทธิไม่ชำระค่าเช่าตอบแทนเช่นกัน

2.3) การเรียกให้ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิ

บทบัญญัติมาตรา 549 นอกจากกำหนดให้การพิจารณาความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีรอนสิทธิให้นำบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขายมาใช้โดยอนุโลมแล้ว ยังกำหนดให้การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปตามบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขายโดยอนุโลมเช่นกัน ทั้งนี้ บทบัญญัติเกี่ยวกับการส่งมอบทรัพย์สินในเรื่องซื้อขายปรากฏในมาตรา 461 ถึงมาตรา 471 โดยสาระสำคัญของการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า คือ ผู้ให้เช่าจำต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า อีกทั้ง การส่งมอบนี้ย่อมหมายถึง การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าโดยปราศจากการรอนสิทธิ หากปรากฏว่าทรัพย์สินที่เช่าเกิดการรอนสิทธิทำให้ผู้เช่าไม่อาจเข้าครอบครองทรัพย์สินหรือส่งมอบการครอบครองแล้วพบการรอนสิทธิภายหลังทำให้ไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้ ผู้ให้เช่าจะตกเป็นลูกหนี้ที่ไม่ชำระหนี้ให้ถูกต้อง ผู้เช่าย่อมมีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าโดยปราศจากการรอนสิทธิได้ตามมาตรา 213

¹⁸⁴ มาตรา 476 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าสิทธิของผู้ก่อการรบกวนนั้นผู้ซื้ออยู่แล้วในเวลาซื้อขาย ท่านว่าผู้ขายไม่ต้องรับผิด”

2.4) การเลิกสัญญา

การใช้สิทธิเลิกสัญญาเมื่อเกิดการรอนสิทธิในสัญญาเช่ามีหลักการพิจารณาเช่นเดียวกับสัญญาซื้อขาย กล่าวคือ หากในสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ทันทีเมื่อมีการรอนสิทธิ ผู้เช่าย่อมเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้เวลาผู้ให้เช่าก่อน แต่หากสัญญาไม่ได้กำหนดไว้ผลจะเป็นไปตามบทบัญญัติเรื่องการเลิกสัญญาตามมาตรา 386 ถึง 391 ดังนี้

(1) ถ้าการรอนสิทธิไม่ทำให้เกิดความเสียหายร้ายแรงจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้เลย ไม่ว่าจะ เป็นประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินหรือประโยชน์ที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้เช่าก็ไม่อาจบอกเลิกสัญญาได้ทันที แต่จะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าโดยกำหนดระยะเวลาพอสมควรให้ผู้ให้เช่าชำระหนี้ให้ถูกต้องก่อน หากผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการใด ๆ ผู้เช่าจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา 387

(2) หากการรอนสิทธิก่อให้เกิดความเสียหายร้ายแรงถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้เลยอันถือว่าการชำระหนี้ของผู้ให้เช่าพ้นวิสัยโดยโทษผู้ให้เช่าได้หรือกำหนดระยะเวลาในการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญา ผู้เช่าย่อมบอกเลิกสัญญาและเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบได้ทันทีตามมาตรา 389 และมาตรา 388 ตามลำดับ

สำหรับผลของการบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำเป็นต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตามมาตรา 391 และหากต้องคืนค่าเช่าไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนจะต้องบวกดอกเบี้ยซึ่งคิดตั้งแต่เวลาที่ได้รับไว้ด้วย ทั้งนี้ หากผู้เช่าได้รับความเสียหายประการใดก็อาจเรียกค่าสินไหมทดแทนจากผู้ให้เช่าได้

3) การดำเนินคดีตามมาตรา 477 และมาตรา 478 ประกอบมาตรา 549

สำหรับการดำเนินคดีเกี่ยวกับการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายปรากฏในมาตรา 477 และมาตรา 478 รายละเอียดได้กล่าวไว้ในข้อ 2.2.3.3 หัวข้อย่อยที่ 3) เมื่อนำมาปรับใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินจึงอาจแยกพิจารณาได้ ดังนี้

(1) กรณีบุคคลภายนอกเป็นโจทก์ฟ้องผู้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิขอให้ศาลหมายเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นจำเลยร่วมได้ หรือหากผู้ให้เช่าเห็นสมควรอาจร้องสอดเข้าเป็นจำเลยร่วม เพื่อปฏิเสธการเรียกร้องของบุคคลภายนอกก็ได้

(2) กรณีผู้เช่าเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลภายนอก สำหรับกรณีผู้เช่าเป็นโจทก์ฟ้องบุคคลภายนอก จากข้อความที่ปรากฏในคำพิพากษาฎีกาที่ 779/2533¹⁸⁵ แสดงให้เห็นว่า การปรับใช้กฎหมายของศาลฎีกามีความแตกต่างบางประการระหว่างกรณีที่ผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว กับกรณีผู้เช่ายังมีได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้ดังนี้

(2.1) กรณีผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว และถูกบุคคลภายนอกรอนสิทธิ มีข้อนำพิจารณาว่า ผู้เช่าสามารถฟ้องคดีบุคคลภายนอกได้โดยตรงหรือไม่ ซึ่งในประเด็นนี้ เคยมีคำพิพากษาฎีกาที่ 1224/2511 (ประชุมใหญ่) ประกอบกับข้อความตอนต้นในคำพิพากษาฎีกาที่ 779/2533 วินิจฉัยให้ ผู้เช่าซึ่งครอบครองทรัพย์สินที่เช่าสามารถฟ้องคดีขับไล่บุคคลภายนอกได้ โดยไม่ปรากฏว่ามีการเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมในคดีแต่อย่างใด แต่ทั้งนี้ จากคำวินิจฉัยไม่ปรากฏข้อจำกัดสิทธิในการเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วม ไม่ว่าจะโดยผู้เช่าเรียกเข้ามาหรือผู้ให้เช่าขอเข้ามาเองแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม ความเห็นของนักนิติศาสตร์บางท่าน¹⁸⁶ รวมถึงคำพิพากษาฎีกาบางส่วน¹⁸⁷ มีความเห็นที่แตกต่างโดยเห็นว่า แม้ผู้เช่าจะเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ผู้เช่าก็ไม่อาจฟ้องคดีบุคคลภายนอกผู้รอนสิทธิได้โดยตรง ซึ่งเป็นผลมาจากความเห็นที่แตกต่างกันว่า ผู้เช่าที่เข้าครอบครองทรัพย์สินได้มาซึ่งสิทธิครอบครองเหนือทรัพย์สินหรือไม่ ดังที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ 2.3.2 ซึ่งความเห็นที่แตกต่างดังกล่าวจะนำไปสู่ปัญหาการปรับใช้มาตรา 477 และมาตรา 478 ว่า หากผู้เช่าที่เข้าครอบครองทรัพย์สินไม่อาจฟ้องคดีบุคคลภายนอกโดยตรงแล้ว จะอาศัยมาตรา 477 ประกอบมาตรา

¹⁸⁵ คำพิพากษาฎีกาที่ 779/2533 “โจทก์บรรยายฟ้องว่า โจทก์เช่าที่ดินและอาคารพิพาทจากผู้ให้เช่าเพื่อประกอบการค้าและอยู่อาศัย จำเลยและบริวารได้เข้าไปใช้ประโยชน์และอยู่อาศัยในที่ดินและอาคารพิพาท โจทก์แจ้งให้ออกไปแล้วจำเลยไม่ยอมออก ซึ่งแปลความได้ว่า จำเลยได้เข้ามาอยู่อาศัยในที่ดินและอาคารพิพาทหลังจากโจทก์ทำสัญญาเช่าและผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินและอาคารพิพาทให้โจทก์แล้ว ซึ่งเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์โดยตรง โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลยได้โดยลำพัง แต่ข้อเท็จจริงที่น่าสืบฟังได้ว่า โจทก์ยังไม่ได้เข้าครอบครองและใช้สอยที่ดินและอาคารพิพาทก่อนฟ้องคดี ฝ่ายจำเลยได้เข้าไปอยู่ในที่ดินและอาคารพิพาทตลอดมาตั้งแต่ก่อนโจทก์ทำสัญญาเช่า การที่จำเลยอยู่ในที่ดินและอาคารพิพาทจึงไม่เป็นการละเมิดต่อโจทก์ รูปคดีเป็นเรื่องความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 ประกอบมาตรา 477 โจทก์จะฟ้องขับไล่จำเลยเองโดยลำพังไม่ได้...”

¹⁸⁶ ดร.เอกุต ศาสตราจารย์ ดร.หยุด แสงอุทัย และศาสตราจารย์ ดร. ศนันท์ภรณ์ โสคติพันธ์

¹⁸⁷ คำพิพากษาฎีกาที่ 248/2510 คำพิพากษาฎีกาที่ 2445/2537 คำพิพากษาฎีกาที่ 1293/2538 คำพิพากษาฎีกาที่ 2432/2538 คำพิพากษาฎีกาที่ 10255/2551 คำพิพากษาฎีกาที่ 589/2553

549 เรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วม หรือหากผู้ให้เช่าขอเข้าเป็นโจทก์ร่วมตามมาตรา 478 ประกอบมาตรา 549 จะสามารถก่ออำนาจฟ้องได้หรือไม่ ซึ่งผู้เขียนจะได้วิเคราะห์ต่อไปในบทที่ 4

(2.2) กรณีผู้เช่ายังมิได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า แต่ไม่สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้เพราะถูกบุคคลภายนอกรอนสิทธิ โดยหลักจากความเห็นของนักนิติศาสตร์ไทยและแนวคำพิพากษาฎีกาเห็นพ้องต้องกันว่า ผู้เช่าไม่อาจฟ้องบุคคลภายนอกโดยลำพังได้ เนื่องจากผู้เช่ามีนิติสัมพันธ์ตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่เรียกร้องได้เฉพาะคู่สัญญา คือผู้ให้เช่าเท่านั้น มิได้มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ ต่อบุคคลภายนอก ผู้เช่าจึงไม่มีสิทธิตามที่กฎหมายรับรองและคุ้มครองให้ใช้สิทธิฟ้องคดีบุคคลภายนอกโดยลำพัง ดังปรากฏใน

คำพิพากษาฎีกาที่ 661/2494 “ผู้เช่าไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้ที่อยู่ในห้องเช่านั้นมาก่อนและไม่ยอมออก...”

คำพิพากษาฎีกาที่ 8296/2544 “โจทก์ทำสัญญาเช่าแทนขายสินค้า แต่ไม่สามารถเข้าไปขายสินค้าได้ เพราะจำเลยที่ 5 ครอบครองอยู่ก่อน โจทก์และจำเลยที่ 5 ไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน การกระทำของจำเลยที่ 5 เป็นการละเมิดต่อผู้ให้เช่า ไม่ได้เป็นการละเมิดต่อโจทก์ จึงเป็นเรื่องที่โจทก์ในฐานะผู้เช่าถูกรอนสิทธิในแทนขายสินค้าที่เช่า โจทก์ต้องบังคับผู้ให้เช่าส่งมอบแทนดังกล่าวแก่โจทก์ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 การกระทำของจำเลยที่ 5 ไม่เป็นการโต้แย้งสิทธิโจทก์ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่”

คำพิพากษาฎีกาที่ 810/2546 “โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาท แต่โจทก์ยังไม่เคยเข้าครอบครอง ส่วนจำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทโดยอาศัยสิทธิการเช่าของ ส. มารดาจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าเดิมที่สัญญาเช่าระงับไปแล้ว ถือว่าจำเลยอยู่โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นการละเมิดต่อเจ้าของที่ดิน มิใช่เป็นการละเมิดต่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าใหม่ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากที่ดินพิพาทโดยลำพัง...”

คำพิพากษาฎีกาที่ 2504/2551 “...แม้โจทก์จะมีสิทธิใช้สอยตึกพิพาทในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่า แต่โจทก์ยังไม่เคยเข้าครอบครองตึกพิพาท การที่จำเลยและบริวารยังคงอยู่ในตึกพิพาทโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นการละเมิดต่อเจ้าของตึกหาใช่เป็นการละเมิดต่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่ารายใหม่ไม่ จำเลยจึงไม่ได้โต้แย้งสิทธิของโจทก์ เนื่องจากโจทก์กับจำเลยต่างไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและบริวารให้ออกจากตึกพิพาทโดยลำพังได้”

อย่างไรก็ดี คำพิพากษาฎีกาวางแนวมาโดยตลอดว่า กรณีผู้เช่าถูกรบกวนขัดสิทธิในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า โดยไม่สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้เพราะบุคคลภายนอกมีสิทธิดีกว่า หรือแม้บุคคลภายนอกไม่มีสิทธิดีกว่าแต่เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า แม้ผู้เช่าจะไม่มีนิติสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกโดยตรง แต่ผู้เช่าสามารถฟ้องคดีบุคคลภายนอกผู้รอนสิทธินั้นได้ โดยต้องเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมในคดี จะส่งผลเป็นการก่อบำนาจฟ้องให้ผู้เช่าสามารถฟ้องบุคคลภายนอกได้ ดังปรากฏใน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1053/2509 “...การที่โจทก์เช่าห้องรายพิพาทจากผู้ให้เช่าแล้วเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้โดยมีผู้ขัดขวาง โจทก์หาสิทธิจะฟ้องขับไล่โดยลำพังตนเองไม่ แต่ขอที่จะขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาร่วมเป็นโจทก์ด้วยได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 และ 549 และเมื่อโจทก์ได้ฟ้องคดีนี้โดยได้ขอให้เจ้าของผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมด้วยแล้ว โจทก์และโจทก์ร่วมจึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้...”

คำพิพากษาฎีกาที่ 302/2530 “...โจทก์เช่าตึกแถวจากวัด แต่ไม่สามารถเข้าครอบครองได้เพราะจำเลยไม่ยอมออกไป โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยผู้รอนสิทธิพร้อมกับขอให้ศาลเรียกวัดผู้ให้เช่าเข้าเป็นจำเลยร่วมหรือโจทก์ร่วม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 ประกอบมาตรา 477 ได้”

คำพิพากษาฎีกาที่ 8705/2547 “...โจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าที่พิพาทจากโจทก์ร่วมเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่พิพาทไม่ได้ เนื่องจากจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าที่พิพาทจากโจทก์ร่วมและสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงก่อนหน้านี้ไม่ยอมออกไป ย่อมเป็นการรอนสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิดำเนินคดีแก่จำเลยโดยการยื่นคำฟ้องพร้อมกับขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาร่วมเป็นโจทก์ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 และมาตรา 549...”

คำพิพากษาฎีกาที่ 409/2548 “...เมื่อสัญญาเช่าที่พิพาทระหว่างจำเลยกับโจทก์ร่วมระงับไป แต่จำเลยยังคงอยู่ในที่พิพาทต่อไป จึงเป็นการอยู่โดยไม่มีสิทธิ แม้จะเป็นการละเมิดต่อโจทก์ร่วมผู้ให้เช่า มิได้เป็นการละเมิดต่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินรวมทั้งที่พิพาทก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ร่วมมิได้ฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่พิพาทยอมทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย เนื่องจากจำเลยเป็นผู้รอนสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่พิพาท และเรียกค่าเสียหายโดยขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549...”

คำพิพากษาฎีกาที่ 2994/2554 “...โจทก์ในฐานะผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ถูกจำเลยรอนสิทธิชอบที่จะขอให้ศาลเรียกโจทก์ร่วมในฐานะผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมกับโจทก์ ในคดีที่โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยเพื่อศาลจะได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทระหว่างผู้เป็นคู่กรณีทั้งหลายรวมไปเป็นคดีเดียวกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549...”

คำพิพากษาฎีกาที่ 1278/2558 “...จำเลยอยู่ในที่พิพาทโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นการละเมิดต่อเจ้าของที่พิพาท หาใช่เป็นการละเมิดต่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่ารายใหม่ไม่ โจทก์ก็ไม่ได้ขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย...”

ทั้งนี้ คำพิพากษาฎีกาอีกจำนวนมากวินิจฉัยไว้ในทำนองเดียวกัน¹⁸⁸

จากการปรับใช้กฎหมายของศาลฎีกามีประเด็นที่น่าพิจารณา คือ ความสัมพันธ์ระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าเป็นเพียงความผูกพันในลักษณะบุคคลสิทธิอันเป็นความสัมพันธ์ทางหนี้เท่านั้น ผู้เช่าจึงมีเพียงความสัมพันธ์ทางหนี้ต่อผู้ให้เช่า โดยมีได้มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบุคคลภายนอก ประกอบกับ สัญญาเช่ามิได้มีวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์อันจะก่อให้เกิดผู้เช่ามีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่เช่าดังเช่นผู้ซื้อในสัญญาซื้อขายที่สามารถฟ้องคดีบุคคลภายนอกผู้รบกวนขัดการใช้กรรมสิทธิ์ของตนได้โดยตรง การที่ศาลฎีกาปรับใช้กฎหมายในลักษณะดังกล่าว โดยการให้ผู้เช่าซึ่งไม่ได้มีนิติสัมพันธ์กับบุคคลภายนอก และไม่ได้เป็นผู้ถูกละเมิดโดยบุคคลภายนอกนั้น สามารถฟ้องคดีขับไล่บุคคลภายนอกได้ หากได้เรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมในคดีตามมาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 จะมีความขัดแย้งกับลักษณะโดยธรรมชาติของสัญญาเช่าทรัพย์สินหรือไม่ ผู้เขียนจะได้วิเคราะห์ต่อไป

อนึ่ง สำหรับการปรับใช้มาตรา 478 เมื่อผู้เช่าไม่มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ กับบุคคลภายนอก โดยหลักย่อมไม่มีอำนาจฟ้องร้องบุคคลภายนอก เว้นแต่จะเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมดังที่ได้กล่าวไว้แล้ว ดังนั้น หากผู้เช่าฟ้องคดีบุคคลภายนอกโดยไม่ได้เรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วม จึงควรเป็นเรื่องไม่มีอำนาจฟ้องและไม่มีคดีที่ผู้ให้เช่าจะอาศัยมาตรา 478 เข้ามาในคดีได้

อย่างไรก็ดี ปัจจุบันมีคำพิพากษาฎีกาที่ 4472/2562 วินิจฉัยว่า “...การที่จำเลยที่ 1 ไม่ยอมออกไปจากที่ดินและอาคารพิพาทภายหลังสัญญาเช่าระหว่างโจทก์ร่วมกับจำเลยที่ 1

¹⁸⁸ อาทิ คำพิพากษาฎีกาที่ 13143/2557 คำพิพากษาฎีกาที่ 18830/2557 คำพิพากษาฎีกาที่ 5234/2559

สิ้นสุดลง ทำให้โจทก์ไม่สามารถเข้าครอบครองทำประโยชน์และปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ทำไว้กับโจทก์ร่วมได้ การกระทำของจำเลยที่ 1 ถือเป็นการรอนสิทธิโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยที่ 1 ออกจากที่ดินและอาคารพิพาทโดยขอให้ศาลเรียกโจทก์ร่วมเข้ามาในคดีได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 ปรากฏว่าระหว่างพิจารณาคดีของศาลชั้นต้น โจทก์ร่วมได้ร้องสอดเข้ามาในคดีเพราะการกระทำของจำเลยที่ 1 เป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ร่วมด้วย โจทก์ร่วมจึงมีส่วนได้เสียชอบที่จะร้องสอดเข้ามาเป็นคู่ความร่วมมือในคดีเพื่อบังคับตามสิทธิของโจทก์ร่วมที่มีอยู่ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 57(2) ซึ่งแม้ว่าโจทก์ร่วมจะเป็นฝ่ายร้องสอดเข้ามาในคดีเอง มิใช่โจทก์ขอให้ศาลออกหมายเรียกให้โจทก์ร่วมเข้ามาในคดีก็ตาม ก็ไม่เป็นการตัดสิทธิโจทก์ร่วมที่จะเข้ามาในคดีเพราะผลแห่งคดีย่อมกระทบถึงส่วนได้เสียของโจทก์ร่วมที่มีอยู่กับโจทก์ตามสัญญาเช่า และไม่เป็นเหตุให้โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง เพราะโดยเจตนารมณ์ของมาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 ที่เมื่อมีการรบกวนขัดสิทธิเป็นคดีระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอก ให้ผู้เช่าเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีนั้น ก็เพื่อให้ศาลได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทระหว่างคู่กรณีทั้งหลายรวมไปในคราวเดียวกัน ดังนั้น การที่โจทก์ร่วมร้องสอดเข้ามาจึงเป็นไปตามความมุ่งหมายของบทบัญญัติดังกล่าวแล้ว”

จะเห็นว่า แม้ผู้เช่าจะฟ้องคดีโดยมิได้เรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วม หากผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีด้วยตนเอง ย่อมเป็นการก้ออำนาจฟ้องแก่คดีเดิมนั้นแล้ว ซึ่งในส่วนนี้ การที่ผู้ให้เช่าอาศัยมาตรา 478 ประกอบมาตรา 549 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ร้องสอดเข้าไปเพื่อก้ออำนาจฟ้องหรือเป็นโจทก์ร่วมกับผู้เช่า จะเป็นการขัดต่อหลักการทางกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งหรือไม่ ผู้เขียนจะได้ศึกษาและวิเคราะห์ต่อไป

2.4 แนวความคิดพื้นฐานของนิติวิธีตามระบบกฎหมายไทย

2.4.1 ความหมายของนิติวิธีตามระบบกฎหมายไทย

ศาสตราจารย์ ดร.ปรีดี เกษมทรัพย์ ให้ความหมายของคำว่า “นิติวิธี” ว่า เป็นเรื่องเกี่ยวกับความคิดและทัศนคติของนักกฎหมายที่มีต่อระบบกฎหมายของตน กล่าวคือ ทัศนคติที่มีต่อกฎหมาย ปลายลักษณ์อักษร ต่อจารีตประเพณี ต่อคำพิพากษาของศาล ต่อหลักกฎหมายทั่วไป รวมตลอดจนวิธีคิด วิธีใช้ วิธีตีความ วิธีบัญญัติกฎหมาย แม้จนกระทั่งวิธีสอน วิธีศึกษา และวิธีทำกฎหมายให้องงวม และเปลี่ยนไปตามกาลเวลา¹⁸⁹

ศาสตราจารย์ ดร.ศันท์กรณ โสทธิพันธุ์ อธิบายว่า นิติ คือ กฎหมาย วิธี คือ การดำเนินการ นิติวิธีจึงเป็นการดำเนินการทางกฎหมายหรือการปรับใช้กฎหมาย แต่ในการปรับใช้ต้องมีการตีความควบคู่ไปด้วยเสมอ นิติวิธี จึงหมายถึง วิธีในการใช้การตีความกฎหมาย แต่การใช้การตีความกฎหมายจะเป็นไปโดยถูกต้องตามระบบกฎหมายหรือไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยประการอื่นประกอบด้วย¹⁹⁰

รองศาสตราจารย์สมยศ เชื้อไทย กล่าวว่า นิติวิธีมีความหมายกว้างกว่าการใช้และการตีความกฎหมายเป็นวิธีคิดวิธีการทางกฎหมายและทัศนคติของนักกฎหมายต่อระบบกฎหมายของตนเอง¹⁹¹

2.4.2 สาระสำคัญของนิติวิธีตามระบบกฎหมายไทย

สำหรับนิติวิธีในกฎหมายไทย ประกอบด้วยการใช้ การตีความ และการอุดช่องว่างกฎหมาย โดยผู้เขียนจะกล่าวถึงเพียงการใช้และการตีความกฎหมาย เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ปัญหาการปรับใช้บทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายกับการรอนสิทธิสัญญาเช่าทรัพย์ อันเป็นปัญหาด้านการใช้กฎหมาย ซึ่งต้องอาศัยการตีความกฎหมายร่วมด้วย

¹⁸⁹ ปรีดี เกษมทรัพย์, กฎหมายแพ่ง : หลักทั่วไป (กรุงเทพมหานคร: คณะกรรมการบริหารวิชาการ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2526), หน้า 119. อ้างถึงใน ศันท์กรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายหลักพื้นฐานของกฎหมายเอกชน, หน้า 149.

¹⁹⁰ ศันท์กรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายหลักพื้นฐานของกฎหมายเอกชน, หน้า 149.

¹⁹¹ สมยศ เชื้อไทย, คำอธิบายวิชากฎหมายแพ่ง : หลักทั่วไป, พิมพ์ครั้งที่ 18 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2555), หน้า 161.

2.4.2.1 การใช้กฎหมาย

ก. ความหมายของการใช้กฎหมาย

การใช้กฎหมาย หมายถึง การนำกฎหมายมาปรับใช้กับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นเพื่อแสวงหาผลทางกฎหมายที่จะมีต่อข้อเท็จจริงนั้น¹⁹² การใช้และการตีความกฎหมาย แม้เป็นเรื่องที่แตกต่างกัน แต่เป็นเรื่องที่ต้องกระทำควบคู่กันไม่อาจแยกออกจากกันได้ ดังที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 วรรคแรก บัญญัติว่า “กฎหมายนั้น ต้องใช้ในบรรดากรณีซึ่งต้องด้วยบทบัญญัติใด ๆ แห่งกฎหมายตามตัวอักษร หรือตามความมุ่งหมายของบทบัญญัตินั้น ๆ” จะเห็นได้ว่า การใช้กฎหมายต้องเป็นไปตามถ้อยคำหรือบทบัญญัติที่เป็นลายลักษณ์อักษร และในขณะเดียวกันก็ต้องพิจารณาเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายของกฎหมายนั้นไปพร้อมกัน¹⁹³ อันเป็นหลักการตีความของประเทศที่ใช้ระบบซีวิลลอว์

ข. หลักเกณฑ์การใช้กฎหมาย¹⁹⁴

สำหรับการใช้กฎหมายต้องพิจารณาข้อเท็จจริงและบทบัญญัติกฎหมาย ซึ่งการพิจารณาปัญหาข้อเท็จจริงเพื่อนำไปสู่การเลือกปรับใช้กฎหมาย อาจพิจารณาได้ดังนี้

1) ข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นมีกฎหมายบัญญัติไว้ในเรื่องนั้นเป็นการเฉพาะ ต้องพิจารณาต่อว่ามีกฎหมายเฉพาะบัญญัติไว้ในเรื่องนั้น ๆ เท่านั้น โดยไม่มีบทบัญญัติอยู่ในหลักทั่วไปหรือที่อื่น ๆ อีกหรือไม่

1.1) กรณีไม่มีบทบัญญัติในหลักทั่วไป สามารถปรับใช้บทบัญญัตินั้นได้โดยตรง ไม่ต้องพิจารณถึงบทบัญญัติอื่นเลย เช่น มาตรา 453 มาตรา 537 เป็นต้น

1.2) กรณีมีบทบัญญัติในหลักทั่วไป เช่น บรรพ 1 หรือที่อื่น ๆ ซึ่งหากไม่ขัดกันก็สามารถปรับใช้ประกอบกันได้ แต่หากบทบัญญัติในหลักทั่วไปขัดกับบทบัญญัติเฉพาะ ต้องนำ

¹⁹² ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายหลักพื้นฐานของกฎหมายเอกชน, หน้า 185.

¹⁹³ มานิตย์ วงศ์เสรี, นิติวิธี การใช้และการตีความกฎหมาย (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2562), หน้า 145.

¹⁹⁴ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ลีสซิ่ง, หน้า 4-9; ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายหลักพื้นฐานของกฎหมายเอกชน, หน้า 186-200.

บทบัญญัติเฉพาะมาใช้ก่อน เช่น บทบัญญัติในเรื่องเอกเทศสัญญา ทั้งนี้ กรณีที่ต้องพิจารณาหลักทั่วไปประกอบซึ่งจะนำไปสู่ผลทางกฎหมาย อาจเป็นกรณีที่บทบัญญัติเฉพาะในเรื่องนั้นกำหนดไว้ชัดเจนให้พิจารณาบทบัญญัติที่เป็นหลักทั่วไปด้วย¹⁹⁵ หรืออาจไม่ได้บัญญัติไว้โดยชัดเจน แต่โดยหลักเหตุผลจะต้องพิจารณาบทบัญญัติที่เป็นหลักทั่วไปประกอบด้วยจึงจะปรับใช้กฎหมายได้อย่างถูกต้อง

2) ข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นมีบทบัญญัติอื่นนอกจากที่บัญญัติไว้ในกฎหมายเฉพาะนำมาใช้กับเรื่องนั้น กล่าวคือ การนำบทบัญญัติเรื่องอื่นที่ไม่ใช่หลักทั่วไป เช่น บุคคล นิติกรรมสัญญา หนี้ มาใช้บังคับ จะต้องมีการบัญญัติให้นำมาใช้ได้ ซึ่งอาจแบ่งได้ 3 รูปแบบ ได้แก่

2.1) กฎหมายบัญญัติให้นำบทบัญญัติในเรื่องอื่นมาใช้โดยตรง อาจนำมาใช้ทั้งหมดหรือบางส่วนหรือบางมาตราก็ได้ เช่น มาตรา 519¹⁹⁶ มาตรา 595¹⁹⁷ เป็นต้น

2.2) กฎหมายบัญญัติให้นำบทบัญญัติเรื่องอื่นมาใช้โดยอนุโลม อาจนำมาใช้ทั้งหมดหรือบางส่วนหรือบางมาตราก็ได้ เช่น มาตรา 549 มาตรา 707¹⁹⁸ เป็นต้น

การอนุโลม หมายถึง การใช้แทนกันได้ตามความเหมาะสมหรือคล้ายตาม ซึ่งเมื่อนำมาใช้ในทางกฎหมายจะมีความหมายว่า การนำมาใช้โดยอาศัยหลักการอย่างเดียวกัน แต่ให้แก้ไขในรายละเอียดได้ตามควรแก่กรณี¹⁹⁹ ซึ่งตรงกับคำในภาษาละตินว่า mutatis mutandis เป็นการนำบทบัญญัติที่กฎหมายบัญญัติไว้สำหรับเรื่องหนึ่งมาใช้เท่าที่สามารถจะใช้ได้หรือเข้ากันได้กับอีกเรื่องหนึ่งเท่านั้น ไม่ต้องนำมาใช้ทั้งหมดอย่างข้อ 2.1) ทั้งการที่กฎหมายให้อนุโลมใช้ก็เป็นการปรับใช้กฎหมายโดยตรง ไม่ใช่การเทียบเคียงกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งดังเช่นกรณีไม่มีกฎหมายที่จะนำมา

CHULALONGKORN UNIVERSITY

¹⁹⁵ เช่น มาตรา 360 กำหนดชัดเจนว่า "...บทบัญญัติแห่งมาตรา 169 วรรคสอง ท่านมิให้ใช้บังคับ" ดังนั้นในการปรับใช้กับข้อเท็จจริงจึงต้องนำมาตรา 169 วรรคสอง มาปรับใช้ร่วมด้วย

¹⁹⁶ มาตรา 519 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "บทบัญญัติทั้งหลายในลักษณะซื้อขายนั้น ท่านให้ใช้ถึงการแลกเปลี่ยนด้วย โดยให้ถือว่าผู้เป็นคู่สัญญาแลกเปลี่ยนเป็นผู้ขายในส่วนทรัพย์สินซึ่งตนได้ส่งมอบ และเป็นผู้ซื้อในส่วนทรัพย์สินซึ่งตนได้รับในการแลกเปลี่ยนนั้น"

¹⁹⁷ มาตรา 595 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "ถ้าผู้รับจ้างเป็นผู้จัดหาสัมภาระใช้รับความรับผิดชอบของผู้รับจ้างในการบรรทุกนั้น ท่านให้บังคับด้วยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ลักษณะซื้อขาย"

¹⁹⁸ มาตรา 707 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "บทบัญญัติมาตรา 681 ว่าด้วยคำประกันนั้น ท่านให้ใช้ได้ในการจำนอง อนุโลมตามควร"

¹⁹⁹ สำนักงานราชบัณฑิตยสภา, "[ออนไลน์] เข้าถึงเมื่อ 20 ตุลาคม 2563. แหล่งที่มา: <https://dictionary.orst.go.th/>

ปรับแก้คดีแต่อย่างใด²⁰⁰ ทั้งนี้ การร่างกฎหมายโดยให้นำกฎหมายอื่นมาใช้บังคับโดยอนุโลมอาจแบ่งได้ 2 รูปแบบ²⁰¹ ได้แก่ รูปแบบแรก คือ บทบัญญัตินั้นให้นำบทบัญญัติที่มีในกฎหมายฉบับนั้นเองมาใช้บังคับโดยอนุโลม และรูปแบบที่สอง คือ บทบัญญัตินั้นให้นำบทบัญญัติกฎหมายในกฎหมายฉบับอื่นมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ตัวอย่างกรณีที่กฎหมายบัญญัติให้นำบทบัญญัติในเรื่องอื่นมาใช้โดยอนุโลม²⁰²

มาตรา 549 กำหนดให้ความรับผิดของผู้ให้เช่าในกรณีรอนสิทธิ บังคับด้วยบทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมความสมควร หากนาย ก. ซื้อบ้านพร้อมที่ดินจากนาย ข. โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนซื้อขาย นาย ก. ได้กรรมสิทธิ์ในบ้านพร้อมที่ดินแต่ นาย ก. เข้าครอบครองไม่ได้ เพราะนาย ข. ให้นาย ค. เช่าอยู่ และเมื่อครบกำหนดเวลาเช่าแล้ว นาย ค. ไม่ยอมออก เช่นนี้ ถือว่านาย ก. ถูกรอนสิทธิย่อมเรียกให้ผู้ขายรับผิดในการรอนสิทธิได้ตามบทบัญญัติมาตรา 475 หากนาย ก. ต้องการฟ้องขับไล่ นาย ข. ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็ย่อมทำได้

หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนไปว่า นาย ค. เช่าบ้านพร้อมที่ดินจากนาย ข. ครบกำหนดสัญญาแต่ไม่ยอมออก ส่วนนาย ก. เช่าบ้านและที่ดินต่อแต่เข้าครอบครองไม่ได้ก็ถือว่า นาย ก. ถูกรอนสิทธิสามารถเรียกให้นาย ข. รับผิดตามมาตรา 475 ประกอบ 549 ได้ เพราะความรับผิดในการรอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้อนุโลมเอาหลักเกณฑ์ของการซื้อขายมาใช้ แต่นาย ก. ผู้เช่าใหม่คงไม่อาจอ้างมาตรา 549 เพื่อฟ้องขับไล่ นาย ค. โดยหมายเรียกนาย ข. ผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีได้เพราะมิใช่การเรียกให้นาย ข. รับผิดในการรอนสิทธิ ซึ่งอนุโลมเอากฎหมายซื้อขายมาใช้

2.3) ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้นำบทบัญญัติในเรื่องอื่นมาใช้โดยตรงหรือโดยอนุโลม แต่เมื่อพิจารณาจากบทบัญญัตินั้นแล้วถือว่านำมาใช้บังคับได้โดยอนุโลม เช่น มาตรา 572²⁰³ สามารถนำกฎหมายเช่าทรัพย์มาใช้กับเรื่องเช่าซื้อได้โดยอนุโลม เป็นต้น

²⁰⁰ ศนันท์ภรณ์ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายหลักพื้นฐานของกฎหมายเอกชน, หน้า 194.

²⁰¹ วรชัย แสนสีระ, "ข้อพิจารณาเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมาย กรณีการบัญญัติกฎหมาย โดยการให้นำบทกำหนดโทษของกฎหมายอื่นมาใช้บังคับโดยอนุโลม," จตุรนิติ (กรกฎาคม - สิงหาคม 2558): 149.

²⁰² ศนันท์ภรณ์ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายหลักพื้นฐานของกฎหมายเอกชน, หน้า 194-195.

²⁰³ มาตรา 572 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า "อันว่าเช่าซื้อนั้น คือสัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว

การนำบทบัญญัติของกฎหมายเรื่องอื่นมาบังคับใช้นั้น บางกรณีกฎหมายเขียนให้นำมาใช้เท่าที่ไม่ขัดกับสภาพของเรื่องนั้น ๆ เช่น มาตรา 985 และมาตรา 989 เป็นต้น หรือบางกรณีกฎหมายเขียนให้นำมาใช้ได้เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายหรือบทบัญญัติในเรื่องนั้น เช่น มาตรา 757 และมาตรา 771 เป็นต้น หรือบางกรณีกฎหมายเขียนให้นำมาใช้หากมิได้ยกเว้นแก้ไขเปลี่ยนแปลงบทบัญญัติในเรื่องนั้นแล้วแต่กรณี ส่วนกรณีที่กฎหมายไม่ได้เขียนไว้จะนำบทบัญญัติของกฎหมายเรื่องนั้นมาใช้ได้อย่างไร ศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร²⁰⁴ เห็นว่า การนำบทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องอื่นมาบังคับใช้ไม่ว่าจะมีกฎหมายเขียนเอาไว้หรือไม่ ต้องนำมาใช้บังคับเท่าที่ไม่ขัดกับสภาพหรือลักษณะของเรื่องนั้น ๆ และต้องไม่ขัดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงบทบัญญัติของกฎหมายเรื่องนั้น ๆ ด้วย และ ดร.มานิตย์ วงศ์เสรี²⁰⁵ ให้ความเห็นว่า การอนุโลมใช้กฎหมายจะต้องคำนึงถึงลักษณะทางกฎหมายว่ามีความคล้ายคลึงกันจึงจะสามารถอนุโลมมาใช้ได้

3) ข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นมีบทบัญญัติอื่น ๆ ที่ไม่ได้อยู่ในเรื่องนั้นโดยเฉพาะ

3.1) บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น บรรพ 1 มาตรา 34(5) บรรพ 2 มาตรา 259(1) มาตรา 264 มาตรา 266 มาตรา 268 บรรพ 5 มาตรา 1574(5) เป็นต้น จะเห็นได้ว่า บทบัญญัติดังกล่าวเป็นหลักทั่วไปที่ไม่มีบัญญัติไว้ในกฎหมายเช่าทรัพย์ แต่กลับบัญญัติเกี่ยวกับเช่าทรัพย์

3.2) บทบัญญัตินอกประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 เป็นต้น จะเห็นว่าเป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องเช่าทรัพย์ด้วย

กล่าวโดยสรุป ในการปรับใช้กฎหมาย ต้องพิจารณาถึงบทบัญญัติของกฎหมายเป็นเรื่องไปว่า สามารถนำมาใช้กับกรณีใดได้บ้าง หรือนำมาใช้ได้มากน้อยเพียงไร ทั้งนี้ การนำมาใช้ต้องเท่าที่ไม่ขัดกับสภาพลักษณะของสัญญาหรือเรื่องนั้น ๆ และไม่ขัดกับบทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องนั้น ๆ ด้วย นอกจากนี้ ควรจะศึกษาบทบัญญัติของกฎหมายต่าง ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือบทบัญญัติของกฎหมาย

สัญญาเช่าซื้อนั้นถ้าไม่ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ”

²⁰⁴ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์ เข้าชื่อ ลีสซิ่ง, หน้า 6-7.

²⁰⁵ บันทึกการสอบวิทยานิพนธ์ เรื่อง ปัญหาการนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์ : ศึกษากรณีการรอนสิทธิ ประชุมผ่านระบบออนไลน์ซูม (zoom online meeting) โดยคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564

นั้น ๆ ด้วย และท้ายที่สุด เมื่อสามารถตอบผลของกฎหมายแต่ละประเด็นได้จนครบถ้วน จึงนำไปสู่การสรุปผลทางกฎหมายนั้น ๆ

2.4.2.2 การตีความกฎหมาย

ก. ความหมายของการตีความกฎหมาย

การตีความกฎหมาย หมายถึง การหาว่ากฎหมายมีความหมายเพียงใด เพื่อพิจารณาว่าจะนำกฎหมายนั้นมาปรับกับข้อเท็จจริงได้หรือไม่ ซึ่งไม่ใช่เพียงความหมายตามตัวอักษรเท่านั้น แต่รวมถึงความหมายตามเจตนารมณ์ของบทบัญญัติและผลที่จะตามมา โดย Prof. Pugliatti อธิบายไว้อย่างน่าสนใจว่า ผู้ใช้กฎหมาย นอกจากจะต้องมีความรู้ในเนื้อหาของกฎหมายแล้ว ยังต้องมีความรู้ทางประวัติศาสตร์ในช่วงเวลาที่กฎหมายนั้นบัญญัติขึ้น และต้องสามารถปรับกฎหมายนั้นให้สอดคล้องกับความจำเป็นในทางปฏิบัติด้วย²⁰⁶

สำหรับการตีความจะต้องทำเมื่อใดนั้น มีความเห็นที่อธิบายเรื่องนี้เป็น 2 ทาง กล่าวคือ ฝ่ายหนึ่ง เห็นว่า การจะตีความกฎหมายต้องทำต่อเมื่อตัวบทบัญญัติไม่ชัดเจนมีความคลุมเครือ แต่หากตัวบทมีความชัดเจนแน่นอนอยู่แล้ว ย่อมไม่มีความจำเป็นจะต้องมีการตีความแต่อย่างใด²⁰⁷ ในทางกลับกัน ฝ่ายที่สอง เห็นว่า การตีความจะต้องทำอย่างสม่ำเสมอเมื่อมีการปรับใช้กฎหมาย เพราะหากอ้างว่าตัวบทกฎหมายชัดเจนแล้วไม่ต้องตีความอาจก่อให้เกิดปัญหา เนื่องจากความชัดเจนของกฎหมายอาจชัดเจนสำหรับบุคคลหนึ่งแต่อาจไม่ชัดเจนสำหรับคนหนึ่ง ดังนั้น การตีความจึงเป็นสิ่งสำคัญและจำเป็นจะต้องทำเสมอเมื่อมีการปรับใช้กฎหมาย

ข. หลักเกณฑ์การตีความกฎหมาย

ในการอธิบายการตีความ “เจตนารมณ์ของกฎหมาย” มี 2 ทฤษฎี²⁰⁸ ได้แก่

1) ทฤษฎีอำเภोजิต (Subjective Theory) มีแนวคิดว่าการจะค้นพบเจตนารมณ์ของกฎหมาย ต้องพิจารณาจากเจตนาของผู้บัญญัติกฎหมายในทางประวัติศาสตร์ เช่น จากต้นร่าง

²⁰⁶ ศนันท์ภรณ์ โสติพันธ์, คำอธิบายหลักพื้นฐานของกฎหมายเอกชน, หน้า 200.

²⁰⁷ หยุต แสงอุทัย, ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป, พิมพ์ครั้งที่ 16 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ประกายพรึก, 2548), หน้า 131.

²⁰⁸ เรื่องเดียวกัน, หน้า 134-135.

กฎหมาย รายงานการประชุมพิจารณาร่างกฎหมายของคณะกรรมการกฤษฎีกา เป็นต้น จะช่วยให้เห็นว่า บทบัญญัติกฎหมายใช้ถ้อยคำเช่นนั้นเป็นเพราะผู้บัญญัติกฎหมายมีเจตนารมณ์อย่างไร

2) ทฤษฎีอำเภอการณ์ (Objective Theory) มีแนวคิดแตกต่างจากทฤษฎีแรก โดยการค้นหาเจตนารมณ์กฎหมายต้องพิจารณาจากความมุ่งหมายของตัวบทกฎหมายนั่นเอง ตัวบทยังมีถ้อยคำอยู่ตามเดิม แต่อาจปรับใช้ให้เหมาะสมกับความก้าวหน้าของสังคมหรือวิชาการ ทั้งนี้ การตีความลักษณะนี้จะทำได้เพียงเท่าที่ถ้อยคำของกฎหมายจะเปิดช่องให้ทำเช่นนั้นได้ การตีความตามทฤษฎีนี้จึงทำให้กฎหมายไม่อยู่นิ่งและก้าวหน้าต่อไป กฎหมายจะทันสมัยอยู่เสมอ

อย่างไรก็ดี ศาตราจารย์ ดร. หยุต แสงอุทัย ให้ความเห็นว่า ไม่ควรจะใช้ทฤษฎีใดทฤษฎีหนึ่งเพียงลำพัง แต่ควรนำทั้งสองทฤษฎีปรับใช้กับการตีความร่วมกันจะเกิดประโยชน์สูงสุด²⁰⁹

2.5 แนวความคิดพื้นฐานของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งตามระบบกฎหมายไทย

กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเป็นกฎหมายวิธีสบัญญัติ ซึ่งกำหนดหลักเกณฑ์ในกรณีที่บุคคลจะใช้สิทธิทางศาล เพื่อให้ได้การรับรองและคุ้มครองจากกฎหมาย เมื่อมีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ของตน หรือขออำนาจศาลบังคับตามสิทธิที่ตนมีภายใต้กฎหมายสารบัญญัติ ทั้งนี้ เนื่องจากการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้กับการรอนสิทธิในเรื่องเช่าทรัพย์ มีเรื่องทางคดีเข้ามาเกี่ยวข้อง ผู้เขียนจึงขอกล่าวถึงความคิดพื้นฐานของการเริ่มต้นคดี และการดำเนินกระบวนการพิจารณาคดีหลังคดีขึ้นสู่ศาลพอสังเขป เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ต่อไป อนึ่ง บทบัญญัติที่จะกล่าวต่อไปเป็นบทบัญญัติจากประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

2.5.1 การเริ่มต้นคดี

เมื่อเกิดข้อโต้แย้งระหว่างบุคคลเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ที่กำหนดไว้ การจะบังคับตามสิทธิหรือหน้าที่นั้น มิใช่ทุกกรณีที่ถูกโต้แย้งจะสามารถบังคับได้ด้วยตนเอง แต่จะต้องนำข้อพิพาทเหล่านั้นขึ้นสู่ศาลในลักษณะ “คดีมีข้อพิพาท” เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาเป็นการรับรอง คุ้มครอง หรือบังคับตามสิทธิ ผู้เริ่มต้นและผู้ถูกฟ้องคดีจะมีสถานะเป็นคู่ความ มีสิทธิและหน้าที่ในอันที่จะดำเนินกระบวนการพิจารณาตามที่กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งกำหนด และต้องผูกพันในผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งในคดีนั้นด้วย ในทางกลับกัน บุคคลภายนอกคดีย่อมไม่มีสิทธิหน้าที่หรือความรับผิดชอบในคดีแต่อย่างใด

²⁰⁹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 135.

อย่างไรก็ดี หากบุคคลภายนอกเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับปัญหาที่พิพาท คู่ความในคดีอาจขอให้ศาลเรียกบุคคลภายนอกนั้นเข้าเป็นคู่ความร่วม หรือเป็นคู่ความอีกฝ่ายในคดีได้ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การเริ่มต้นคดีมีข้อพิพาท มีดังนี้

ก. บุคคลผู้มีสิทธิเสนอคดี

การเริ่มต้นคดี มิใช่บุคคลใดจะนำเรื่องใดมาสู่ศาลได้ตามอำเภอใจ แต่จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน มาตรา 55²¹⁰ กล่าวคือ บุคคลที่จะมีสิทธิเสนอคดีต่อศาลในฐานะโจทก์ จะต้องเป็นบุคคลที่ถูกโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายแพ่ง ซึ่งการโต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่ดังกล่าวจะก่อให้เกิดสิทธิก่อตั้งที่เรียกว่า “อำนาจฟ้อง” ซึ่งเป็นสิทธิที่ไม่มีหน้าที่เคียงคู่กันไป²¹¹

จากบทบัญญัติมาตรา 55 การจะเริ่มต้นเสนอข้อพิพาทต่อศาลจะต้องทำเป็นคำฟ้อง และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์สำคัญ 2 ประการ²¹² ดังนี้

1) โจทก์และจำเลยต้องเป็นบุคคลตามกฎหมาย ซึ่งได้แก่ บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ทั้งนี้ สภาพบุคคลต้องมีอยู่ในขณะยื่นฟ้องไม่ว่าจะเป็นโจทก์หรือจำเลย

2) มีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายแพ่ง ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้ดังนี้

2.1) สิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายแพ่ง

“สิทธิ” คือ ประโยชน์ที่กฎหมายรับรองและคุ้มครองให้ ซึ่งหมายความว่า เป็นประโยชน์ที่กฎหมายรับรองว่ามีอยู่และเป็นประโยชน์ที่กฎหมายคุ้มครองไม่ให้มีการละเมิดและบังคับให้เป็นไปตามสิทธิ²¹³ ในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง บุคคลดังกล่าวจึงสามารถฟ้องคดีแพ่งอันเป็นการใช้สิทธิทางศาล เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษารับรอง คุ้มครอง หรือบังคับตามสิทธิของโจทก์ที่มี

²¹⁰ มาตรา 55 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติว่า “เมื่อมีข้อโต้แย้งเกิดขึ้น เกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลใดตามกฎหมายแพ่ง หรือบุคคลใดจะต้องใช้สิทธิทางศาล บุคคลนั้นชอบที่จะเสนอคดีของตนต่อศาลส่วนแพ่งที่มีเขตอำนาจได้ ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายแพ่งและประมวลกฎหมายนี้”

²¹¹ ไพโรจน์ วายุภาพ, คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 1 บททั่วไป, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ พลสยาม พรินติ้ง (ประเทศไทย), 2555), หน้า 257.

²¹² เรื่องเดียวกัน, หน้า 260-290.

²¹³ หยุด แสงอุทัย, ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป, หน้า 220.

อยู่และถูกโต้แย้งแล้วในขณะที่ยื่นฟ้อง²¹⁴ ทั้งนี้ สิทธิตามกฎหมายแพ่ง อาจเป็นสิทธิที่เกี่ยวกับบุคคล สิทธิเรียกร้อง สิทธิที่เกี่ยวกับครอบครัว หรือสิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สิน ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์หรือกฎหมายอื่นก็ได้

ส่วน “หน้าที่” เมื่อบุคคลหนึ่งมีประโยชน์ที่กฎหมายรับรองและคุ้มครองให้แล้ว บุคคลอีกคนหนึ่งหรือหลายคนก็มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามประโยชน์นั้น เช่น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ส่วนผู้ให้เช่าก็มีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าโดยปราศจากการรบกวนการครอบครองโดยปกติสุข เป็นต้น

2.2) โจทก์เป็นผู้มีสิทธิหรือหน้าที่

เมื่อมีกฎหมายแพ่งรับรองสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลแล้ว ไม่ใช่ว่าหากมีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ใด ๆ บุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องจะสามารถเป็นโจทก์เริ่มต้นฟ้องคดีได้เสมอ แต่จะต้องปรากฏว่า บุคคลนั้นเป็นผู้ที่มีสิทธิหรือหน้าที่นั้นด้วย จึงจะสามารถนำข้อโต้แย้งดังกล่าวขึ้นสู่ศาลได้ ซึ่งการพิจารณาว่า ผู้ใดเป็นเจ้าของสิทธิหรือหน้าที่นั้นต้องพิจารณาจากบทบัญญัติแห่งกฎหมาย เช่น การมีสิทธิในฐานะเจ้าหนี้ เป็นผู้ถูกระงับการละเมิด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง เป็นต้น

2.3) มีข้อโต้แย้งเกิดขึ้น

แม้โจทก์จะเป็นผู้ที่มีสิทธิหรือหน้าที่ แต่การจะเกิดอำนาจฟ้องและนำคดีมาสู่ศาลจะต้องปรากฏว่า “มีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่” ซึ่งการพิจารณาว่ามีข้อโต้แย้งสิทธิหรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาขณะยื่นฟ้อง หากขณะยื่นฟ้องยังไม่มีกรณีโต้แย้งสิทธิ โจทก์ย่อมปราศจากอำนาจฟ้อง แม้ต่อมาจะเกิดข้อโต้แย้งสิทธิขึ้นระหว่างพิจารณาคดี ก็ไม่ทำให้ฟ้องที่โจทก์ฟ้องโดยไม่มีอำนาจนั้นกลับคืนได้²¹⁵ ในทางกลับกัน หากการโต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่มีอยู่ก่อนหรือขณะเสนอคำฟ้อง

²¹⁴ คำพิพากษาฎีกาที่ 6448/2551 “...การวินิจฉัยว่าโจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ต้องพิจารณาถึงสิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในขณะยื่นคำฟ้องเป็นสำคัญ”

²¹⁵ วินัย ล้ำเลิศ, กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง 1, พิมพ์ครั้งที่ 7 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2547), หน้า 24.

แม้ภายหลังเสนอคำฟ้องแล้วสิทธินั้นได้หมดหรือถูกโอนไป ก็ถือว่าการโต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่ยังมีอยู่ต่อไป²¹⁶

คำว่า “มีข้อโต้แย้ง” หมายถึง มีผู้อื่นกระทำการหรืองดเว้นกระทำการใดอันถือได้ว่าเป็นการล่วงละเมิดสิทธินั้น ๆ ไม่จำเป็นถึงกับต้องมีการโต้เถียงกันในเรื่องสิทธิหรือหน้าที่นั้น ๆ²¹⁷ เพียงแค่มีการกระทบกระเทือนสิทธิหรือหน้าที่กันเท่านั้น แต่การกระทบกระเทือนอันเป็นเหตุให้ฟ้องร้องกันได้ นี้ ต้องเป็นการกระทบกระเทือนชนิดที่กฎหมายแพ่งบัญญัติให้เกิดสิทธิเรียกร้องหรือสิทธิที่จะฟ้องร้องขึ้น โดยต้องพิจารณาจากกฎหมายสารบัญญัติ คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในบางกรณี แม้ไม่มีการโต้เถียงกันเลยก็ถือเป็นการโต้แย้งสิทธิแล้ว เช่น เมื่อสัญญาเช่าระงับ ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าขนย้ายของออกไป ซึ่งผู้เช่ายอมรับว่าสัญญาเช่าระงับแล้วและจะขนย้ายของออกไปแต่กลับยังคงอยู่ต่อมา เช่นนี้ก็ถือได้ว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิแล้ว ทั้งนี้ เพราะการที่ผู้เช่ายังคงขึ้นอยู่ในที่เช่าต่อมาทั้ง ๆ ที่สัญญาเช่าระงับแล้ว เป็นการกระทำที่ล่วงละเมิดเข้าไปในขอบเขตแห่งสิทธิของผู้ให้เช่า อันถือเป็นการโต้แย้งสิทธิของผู้ให้เช่าแล้ว²¹⁸

กรณีที่โจทก์มีสิทธิที่จะได้รับประโยชน์ โดยบุคคลมีหน้าที่ต้องกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งรวมถึงการแสดงเจตนาทำนิติกรรมหรือส่งมอบทรัพย์สิน ถ้าบุคคลนั้นไม่ได้กระทำการหรือกระทำการผิดไปจากหน้าที่ก็เท่ากับไม่ได้กระทำการ ย่อมเป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของเจ้าของสิทธิ อันถือว่ามีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่แล้ว โดยไม่ต้องรอให้มีการโต้แย้งชัดเจนหรือปฏิเสธอีก ทั้งนี้ หากเป็นสิทธิที่จะได้รับประโยชน์ โดยบุคคลที่มีหน้าที่ต้องงดเว้นกระทำการ หากบุคคลนั้นไม่งดเว้น ย่อมเป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิของเจ้าของสิทธิอันถือว่ามีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นแล้วเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม หากมีการกระทำที่กระทบกระเทือนต่อบุคคล แต่ปรากฏว่าไม่มีกฎหมายสารบัญญัติให้ใช้สิทธิทางศาลได้ จะถือว่ามีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ที่จะฟ้องคดีไม่ได้

²¹⁶ คำพิพากษาฎีกาที่ 3839/2537 “ขณะเสนอคำฟ้อง โจทก์ยังเป็นเจ้าของที่ดินและตึกแถวพิพาทจึงมีอำนาจฟ้อง แม้ภายหลังฟ้องคดีโจทก์จะโอนที่ดินและตึกแถวให้โจทก์ร่วม อำนาจฟ้องของโจทก์ที่บริบูรณ์อยู่แล้ว ยังคงมีผลอยู่ต่อไป...”

²¹⁷ วินัย ล้ำเลิศ, กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง 1, หน้า 23.

²¹⁸ เรื่องเดียวกัน

ทั้งนี้ ไม่ว่าโจทก์จะอ้างถึงความจำเป็นที่จะต้องใช้สิทธิทางศาลเพียงใด หากมิใช่การโต้แย้งสิทธิตามมาตรา 55 แล้วนั้น โจทก์ก็ไม่มีอำนาจฟ้อง

2.4) จำเลยเป็นผู้ที่โต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่

เมื่อสิทธิและหน้าที่เป็นของคู่กัน ข้อโต้แย้งจะต้องเกิดจากผู้ซึ่งมีหน้าที่ เมื่อเกิดการโต้แย้งสิทธิโจทก์จึงต้องฟ้องบุคคลดังกล่าวเป็นจำเลย จะฟ้องบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้มีหน้าที่หรือไม่ใช่บุคคลผู้โต้แย้งสิทธิไม่ได้ ทั้งนี้ บุคคลใดเป็นผู้มีหน้าที่จะต้องพิจารณาจากบทบัญญัติแห่งกฎหมายแพ่ง เช่นเดียวกับการพิจารณาว่าบุคคลใดเป็นผู้มีสิทธิ

ข. คู่ความร่วมมือ

การจะเป็นโจทก์ฟ้องคดีหรือจะฟ้องบุคคลใดเป็นจำเลย กฎหมายไม่จำกัดว่าโจทก์และจำเลยจะมีได้เพียงคนเดียว โดยบทบัญญัติ มาตรา 59²¹⁹ วางหลักเกณฑ์ในการเข้าเป็นคู่ความร่วมมือว่า จะต้องเป็นบุคคลซึ่งมีผลประโยชน์ร่วมกันในมูลความแห่งคดี

“คู่ความร่วมมือ” หมายถึง บุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปมีผลประโยชน์ร่วมกันในมูลความแห่งคดี อาจเป็นคู่ความในคดีเดียวกัน โดยเป็นโจทก์ร่วมหรือจำเลยร่วม

“ประโยชน์ร่วมกัน” หมายถึง ข้อเท็จจริงหรือมูลเหตุแห่งคดีเป็นอย่างเดียวกัน เช่น เจ้าหนี้หรือลูกหนี้ร่วมกัน บุคคลที่กระทำละเมิดร่วมกัน หรือถูกละเมิดด้วยการละเมิดอันเดียวกัน เป็นต้น โดยจะต้องเป็น ประโยชน์ร่วมกันตามกฎหมายสารบัญญัติ และเป็นการกระทำต่อเนื่องกันอันเดียวกัน กระทบกระเทือนถึงกันและกัน²²⁰ ทั้งนี้ การเป็นคู่ความร่วมมือในคดี อาจทำได้ 2 กรณี คือ

²¹⁹ มาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติว่า “บุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปอาจเป็นคู่ความในคดีเดียวกันในมูลความแห่งคดี แต่ห้ามมิให้ถือว่าบุคคลเหล่านั้นแทนซึ่งกันและกัน เว้นแต่มูลความแห่งคดีเป็นการชำระหนี้ซึ่งแบ่งแยกจากกันมิได้ หรือได้มีกฎหมายบัญญัติไว้ตั้งนั้นโดยชัดแจ้ง ในกรณีเช่นนี้ให้ถือว่าบุคคลเหล่านั้นแทนซึ่งกันและกันเพียงเท่าที่จะกล่าวต่อไปนี้

(1) บรรดากระบวนการพิจารณาซึ่งได้ทำโดยหรือทำต่อคู่ความร่วมมือคนหนึ่งนั้น ให้ถือว่าได้ทำโดยหรือทำต่อคู่ความร่วมมือคนอื่น ๆ ด้วย เว้นแต่กระบวนการพิจารณาที่คู่ความร่วมมือคนหนึ่งกระทำไปเป็นที่เสื่อมเสียแก่คู่ความร่วมมือคนอื่น ๆ

(2) การเลื่อนคดีหรือการงดพิจารณาคดี ซึ่งเกี่ยวกับคู่ความร่วมมือคนหนึ่งนั้นให้ใช้ถึงคู่ความร่วมมือคนอื่น ๆ ด้วย”

²²⁰ วินัย ล้ำเลิศ, กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง 1, หน้า 65.

1) **คู่ความร่วมมือตั้งแต่เริ่มต้นคดี** ตามมาตรา 59²²¹ กล่าวคือ เป็นกรณีบุคคลที่มีประโยชน์ร่วมกันในมูลความแห่งคดีดังที่อธิบายไว้ข้างต้น เป็นโจทก์ฟ้องคดีร่วมกัน หรือถูกฟ้องคดีเป็นจำเลยร่วมกัน อย่างไรก็ตาม แม้จะเป็นโจทก์หรือจำเลยร่วมกันในคดี แต่การดำเนินกระบวนการพิจารณาไม่ถือว่ากระทำแทนซึ่งกันและกัน หมายความว่า การกระทำของคู่ความร่วมมือคนหนึ่งนั้น ไม่ผูกมัดและไม่ถือว่าทำแทนคู่ความร่วมมือคนอื่นด้วย เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ หรือเป็นกรณีที่มีมูลความแห่งคดีเป็นการชำระหนี้ซึ่งแบ่งแยกจากกันมิได้ เช่น ลูกหนี้ร่วม เจ้าหนี้ร่วม ตัวการตัวแทน นายจ้าง ลูกจ้าง เป็นต้น การกระทำของคู่ความร่วมมือคนหนึ่งถือว่าทำแทนคู่ความร่วมมืออีกคนหนึ่งได้ ภายใต้ข้อจำกัดในมาตรา 59(1) และ 59(2)

2) **เป็นคู่ความร่วมมือภายหลังเริ่มคดี** ตามมาตรา 57(2) และ 57(3)²²² กล่าวคือ การเข้าเป็นคู่ความร่วมมือในกรณีนี้จะต้องปรากฏว่ามีคดีอยู่ในระหว่างพิจารณา และบุคคลที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 57(2) และ 57(3) เท่านั้นที่อาจเข้าเป็นคู่ความร่วมมือได้ อันเป็นกระบวนการภายหลังการเริ่มต้นคดีแล้ว ซึ่งจะได้อธิบายต่อในหัวข้อ 2.5.2

2.5.2 ภายหลังเริ่มคดี

ดังได้กล่าวไว้ข้างต้นว่า การเป็นคู่ความร่วมมืออาจเกิดขึ้นภายหลังเริ่มคดีโดยวิธีการ “ร้องสอด” คือ การที่บุคคลภายนอกซึ่งไม่ได้เป็นคู่ความในคดีเดิม เข้าเป็นคู่ความในคดีภายหลังเมื่อมีคดีกันแล้ว เพื่อให้ข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกันได้รับการพิจารณาพิพากษาพร้อมกันทีเดียว ไม่ต้องฟ้องร้องเป็นอีกคดีหนึ่ง ซึ่งในส่วนนี้จะกล่าวถึงเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับวิทยานิพนธ์ ได้แก่ การร้องสอดตามมาตรา 57²²³ อนุมาตรา (2) และ (3) ส่วนสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ร้องสอดจะเป็นไปตามมาตรา 58 ซึ่งอาจสรุปสาระสำคัญของการร้องสอดได้ ดังนี้

²²¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 69-75.

²²² เรื่องเดียวกัน, หน้า 75.

²²³ มาตรา 57 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติว่า “บุคคลภายนอกซึ่งมิใช่คู่ความอาจเข้ามาเป็นคู่ความได้ด้วยการร้องสอด ...

(2) ด้วยความสมัครใจเองเพราะตนมีส่วนได้เสียตามกฎหมายในผลแห่ง คดีนั้นโดยยื่นคำร้องขอต่อศาลไม่ว่าเวลาใด ๆ ก่อนมีคำพิพากษา ขออนุญาตเข้าเป็นโจทก์ร่วมหรือจำเลยร่วม หรือเข้าแทนที่คู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเสีย

1) การร้องสอดตามมาตรา 57(2) เป็นการร้องสอดเข้าเป็นโจทก์ร่วมหรือจำเลยร่วมหรือ แทนที่คู่ความเดิมด้วยความสมัครใจ โดยมีได้ตั้งประเด็นข้อพิพาทขึ้นใหม่ ซึ่งบุคคลจะมีสิทธิร้องสอด ตามมาตรา 57(2) จะต้องเป็นบุคคลที่ “มีส่วนได้เสียตามกฎหมายในผลแห่งคดีนั้น” หมายความว่า หากศาลมีคำพิพากษา บุคคลนั้นจะต้องถูกระทบกระเทือนสิทธิหรือถูกบังคับโดยคำพิพากษาคดีนั้น โดยตรง และอาจต้องเสียสิทธิและส่วนได้เสียตามกฎหมาย เช่น ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม ลูกหนี้ร่วม ผู้ขาย ซึ่งผู้ซื้อถูกฟ้องเรียกคืนทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ให้เช่าที่ผู้เช่าถูกฟ้องเรียกคืนทรัพย์สินที่เช่า เป็นต้น

ตัวอย่าง นาย ก. เข้าบ้านจากนาย ข. ต่อมานาย ค. ฟ้องขับไล่ นาย ก. ออกจากบ้านโดยอ้างว่า เป็นเจ้าของบ้านที่แท้จริง ดังนั้น หากศาลพิพากษาให้นาย ค. ชนะคดีและขับไล่ นาย ข. ออกจากบ้าน ทำให้สัญญาเช่าบ้านระหว่างนาย ก. และนาย ข. ไม่เป็นผล และนาย ข. อาจถูกนาย ก. ฟ้องเรียก ค่าเสียหายจากการถูกระทบกระเทือนสิทธิ กรณีเช่นนี้ถือว่านาย ข. อาจถูกระทบกระเทือนหรือบังคับโดย คำพิพากษาคดีนั้นโดยตรงแล้ว นาย ข. จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียตามกฎหมายในผลแห่งคดียอมร้องสอด เข้าเป็นจำเลยร่วมได้

ทั้งนี้ การร้องสอดเข้าเป็นโจทก์ร่วมหรือจำเลยร่วมกับคู่ความเดิม หรือแทนที่คู่ความเดิม (ต้อง ได้รับความยินยอมจากคู่ความเดิมก่อน) ตามมาตรา 57(2) จะต้องมีฟ้องเดิมที่บริบูรณ์อยู่ก่อน จึงจะ สามารถเข้าร่วมหรือแทนที่ได้ ดังปรากฏใน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1050/2493 “บิดากู้เงินและมอบนาให้ทำต่างดอกเบียเงินกู้ บุตรมาฟ้องขอ ชำระเงินกู้และขอคืนนาโดยอ้างว่าบิดาตายแล้ว บุตรเป็นทายาทผู้รับมรดก ดังนี้ เมื่อปรากฏว่าบิดายัง มีชีวิตอยู่ อำนาจฟ้องคดีของบุตรก็หมดไป บิดาจะขอเข้าเป็นโจทก์ร่วมด้วยก็ไม่ได้ เพราะฟ้องเดิมใช้ ไม่ได้แล้ว ไม่มีฟ้องที่สมบูรณ์ซึ่งบิดาจะร่วมเป็นโจทก์ด้วยได้...”

ที่เดียวโดยได้รับความยินยอมของคู่ความฝ่ายนั้น แต่แม้ศาลจะได้อนุญาตให้เข้าแทนที่กันได้ก็ตาม คู่ความฝ่ายนั้น จำต้องผูกพันตนโดยคำพิพากษาของศาลทุกประการเสมือนหนึ่งว่ามีได้มีการเข้าแทนที่กันเลย

(3) ด้วยกฎหมายเรียกให้เข้ามาในคดี

(ก) ตามคำขอของคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งทำเป็นคำร้องแสดงเหตุว่าตนอาจฟ้องหรือถูกคู่ความเช่นว่านั้น ฟ้องตนได้ เพื่อการใช้สิทธิไล่เบียด หรือเพื่อใช้ค่าทดแทน ถ้าหากศาลพิจารณาให้คู่ความเช่นว่านั้นแพ้คดี หรือ

(ข) โดยคำสั่งของศาลเมื่อศาลนั้นเห็นสมควร หรือเมื่อคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีคำขอ ในกรณีกฎหมาย บังคับให้บุคคลภายนอกเข้ามา ในคดี หรือศาลเห็นจำเป็นที่จะเรียกบุคคลภายนอกเข้ามาในคดีเพื่อประโยชน์แห่ง ความยุติธรรม...”

คำพิพากษาฎีกาที่ 477/2514 “...โจทก์ฟ้องคดีนี้ในฐานะทายาทผู้รับมรดกจากเด็กชาย ฐ. ผู้ตาย แต่เมื่อปรากฏว่าโจทก์มิใช่บิดาโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ตายแล้ว อำนาจฟ้องของโจทก์ก็ไม่มี คำร้องของ ค. มารดาของเด็กชาย ฐ. ที่ขอเข้ามาเป็นโจทก์ร่วม จึงเป็นอันตกไป...”

สำหรับผลของการร้องสอดโดยสมัครใจตามมาตรา 57(2) ปรากฏในมาตรา 58 วรรคสอง²²⁴ กล่าวคือ ผู้ร้องสอดมีสิทธิเช่นเดียวกับคู่ความเดิม โดยจะใช้สิทธิอย่างอื่นนอกจากสิทธิที่คู่ความที่ตน เข้าร่วมมีอยู่ขณะที่ร้องสอดไม่ได้ รวมถึงจะใช้สิทธิในทางที่ขัดกับสิทธิของคู่ความเดิมไม่ได้เช่นกัน

2) การร้องสอดตามมาตรา 57(3) เป็นการเข้ามาในคดีโดยถูกหมายเรียกเข้ามา โดยอาจแยกพิจารณาเป็น 2 กรณี ได้แก่

2.1) มาตรา 57(3)(ก) เป็นกรณีที่ศาลพิพากษาให้คู่ความแพ้คดี คู่ความคนนั้นอาจฟ้องบุคคลภายนอกหรือถูกบุคคลภายนอกฟ้อง เพื่อการใช้สิทธิไต่เบี่ยหรือค่าทดแทน

ตัวอย่าง นาย ก. เข้าบ้านจากนาย ข. ต่อมานาย ค. ฟ้องขับไล่ นาย ก. ออกจากบ้านโดยอ้างว่าเป็นเจ้าของบ้านที่แท้จริง นาย ข. อาจร้องสอดเข้าเป็นจำเลยร่วมกับนาย ก. ตามมาตรา 57(2) ดังได้กล่าวมาแล้ว แต่ถ้านาย ข. ไม่ร้องสอดเข้ามา นาย ก. อาจขอให้หมายเรียกนาย ข. เข้ามาเป็นคู่ความร่วมได้ เพราะหากนาย ก. แพ้คดี นาย ก. อาจฟ้องเรียกค่าทดแทนจากนาย ข. ในการที่ไม่ได้อยู่บ้านตามสัญญาเช่าได้

2.2) มาตรา 57(3)(ข) เป็นกรณีที่มีกฎหมายบังคับให้เรียกบุคคลภายนอกเข้ามาในคดี โดยอาจเป็นกรณีที่ศาลเห็นสมควร หรือคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีคำขอ ซึ่งกรณีที่กฎหมายบังคับให้บุคคลภายนอกเข้ามาในคดี เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 234 มาตรา 477 มาตรา 549 เป็นต้น

สำหรับผลของการร้องสอดโดยถูกหมายเรียกเข้ามาในคดี ตามมาตรา 57(3) ปรากฏในมาตรา 58 วรรคแรก²²⁵ กล่าวคือ ผู้ร้องสอดมีสิทธิเสมือนหนึ่งว่าตนได้ฟ้องหรือถูกฟ้องเป็นคดีเรื่อง

²²⁴ มาตรา 58 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติว่า “...ห้ามมิให้ผู้ร้องสอดที่ได้เป็นคู่ความตามอนุมาตรา (2) แห่งมาตรา ก่อน ใช้สิทธิอย่างอื่นนอกจากสิทธิที่มีอยู่แก่คู่ความฝ่ายซึ่งตนเข้าเป็นโจทก์ร่วมหรือจำเลยร่วมในชั้นพิจารณาเมื่อตนร้องสอด และห้ามมิให้ใช้สิทธิเช่นว่านั้นในทางที่ขัดกับสิทธิของโจทก์หรือจำเลยเดิม... แต่ถ้าศาลได้อนุญาตให้เข้าแทนที่โจทก์หรือจำเลยเดิม ผู้ร้องสอดจึงมีฐานะเสมือนด้วยคู่ความที่ตนเข้าแทน...”

ใหม่ สามารถดำเนินกระบวนการพิจารณาใด ๆ ได้อย่างอิสระ เช่น คัดค้านพยานหลักฐานที่สืบมาแล้ว นำพยานหลักฐานใหม่มาแสดง อุทธรณ์คำสั่งศาล เป็นต้น

อย่างไรก็ดี จากการศึกษาคำพิพากษาฎีกา ผู้เขียนพบข้อพิจารณาบางประการ กล่าวคือ คำพิพากษาฎีกาที่ 2142/2523 “โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินจากโจทก์ร่วม แต่เข้าครอบครองไม่ได้เพราะจำเลยไม่ยอมออกไป ถ้าโจทก์แพ้คดีจะไม่สามารถเรียกค่าทดแทนที่ไม่ได้ครอบครองที่ดินตามสัญญาจากโจทก์ร่วมได้ และอาจถูกโจทก์ร่วมเรียกค่าเสียหายด้วย ดังนี้ จึงเป็นเหตุจำเป็นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 57(3)(ก) ที่จะอนุญาตให้หมายเรียกโจทก์ร่วมเข้ามาในคดีได้ โจทก์และโจทก์ร่วมจึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินได้...”

คำพิพากษาฎีกาที่ 18830/2557 “การที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินพิพาทจากการรถไฟแห่งประเทศไทยเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทไม่ได้ เนื่องจากจำเลยจ้างคนงานมาสร้างรั้วลวดหนามในที่ดินพิพาทปิดกั้นทางเข้าออกของโจทก์สู่ทางสาธารณะนั้น ย่อมเป็นการ รอนสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิดำเนินคดีแก่จำเลย โดยยื่นคำฟ้องพร้อมกับคำร้องขอให้เรียกผู้ให้เช่า คือ การรถไฟแห่งประเทศไทยเข้ามาร่วมเป็นโจทก์ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 ดังนั้น ศาลชั้นต้นชอบที่จะเรียกการรถไฟแห่งประเทศไทยผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 57(3)”

คำพิพากษาฎีกาที่ 990/2558 “โจทก์ร่วมเข้ามาเป็นโจทก์ในคดีนี้เพราะโจทก์ขอให้ศาลชั้นต้นหมายเรียกโจทก์ร่วมเข้ามาในคดี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 และ 549 อันเป็นการร้องสอดเข้ามาเป็นคู่ความ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 57(3) โจทก์ร่วมย่อมมีสิทธิเสมือนหนึ่งว่าตนได้ฟ้องจำเลยเป็นคดีเรื่องใหม่ ตามมาตรา 58 วรรคหนึ่งหาใช่เป็นการร้องสอดเข้ามาเป็นคู่ความตามมาตรา 57(2) ซึ่งต้องห้ามมิให้โจทก์ร่วมใช้สิทธิอย่างอื่นนอกจากสิทธิที่มีอยู่แก่โจทก์ซึ่งเป็นคู่ความฝ่ายที่ตนเข้าร่วมไม่ ดังนั้น แม้ฟ้องเดิมโจทก์จะไม่มีอำนาจฟ้อง โจทก์ร่วมก็เข้ามาในคดีได้”

²²⁵ มาตรา 58 วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติว่า “ผู้ร้องสอดที่ได้เข้าเป็นคู่ความตามอนุมาตรา (1) และ (3) แห่งมาตราก่อนนี้ มีสิทธิเสมือนหนึ่งว่าตนได้ฟ้องหรือถูกฟ้องเป็นคดีเรื่องใหม่ ซึ่งโดยเฉพาะผู้ร้องสอดอาจนำพยานหลักฐานใหม่มาแสดง คัดค้านเอกสารที่ได้ยื่นไว้ ถ้ามค้านพยานที่ได้สืบมาแล้วและคัดค้านพยานหลักฐานที่ได้สืบไปแล้วก่อนที่ตนได้ร้องสอด อาจอุทธรณ์ฎีกาคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ และอาจได้รับหรือถูกบังคับให้ใช้ค่าฤชาธรรมเนียม...”

จากคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า กรณีผู้เช่าไม่อาจเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ ผู้เช่ามีอำนาจฟ้องคดีบุคคลภายนอกได้ โดยเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 57(3) ซึ่งมีทั้งกรณีที่วินิจฉัยว่าเป็นกรณีอนุมาตรา (ก) และ (ข) อย่างไรก็ดี จากหลักการพื้นฐานของการรื้อสอด บุคคลภายนอกจะรื้อสอดเข้ามาในคดีได้จะต้องปรากฏว่ามีคดีระหว่างโจทก์และจำเลยเดิมอยู่ระหว่างการพิจารณาแล้ว หากคดีเดิมไม่มีอยู่ ปราศจากอำนาจฟ้อง หรือเสียไปไม่ว่าประการใด จึงไม่อาจมีคดีที่ผู้รื้อสอดจะอาศัยมาตรา 57 รื้อสอดเข้าไปได้อีก แต่เป็นเรื่องผู้รื้อสอดจะต้องดำเนินคดีในทางอื่นต่อไป ผู้เขียนจึงมีข้อสังเกตว่า การที่ผู้เช่าโดยลำพังไม่มีอำนาจฟ้องคดีบุคคลภายนอกได้แล้ว เมื่อยื่นฟ้องโดยปราศจากอำนาจฟ้อง คดีย่อมเสียไปตั้งแต่เริ่มต้นแล้ว เมื่อได้ขอให้ศาลหมายเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นร่วมในคดี จะถือว่าคดีเดิมอยู่ให้รื้อสอดได้อย่างไร โดยประเด็นนี้จะถูกหยิบยกมาวิเคราะห์ต่อไป

ดังที่ผู้เขียนได้กล่าวถึงความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ของการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายไทย และโรมัน แนวความคิดพื้นฐานและลักษณะที่แตกต่างของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์สิน แนวความคิดพื้นฐานทางนิติวิธี รวมถึงกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พบว่า การนำบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินตามการปรับใช้ของศาลฎีกา และคำอธิบายของนักนิติศาสตร์ไทยยังคงมีความสับสน และอาจไม่สอดคล้องกับหลักการพื้นฐานทางกฎหมายบางประการ ซึ่งผู้เขียนจะได้วิเคราะห์ปัญหาเหล่านี้ต่อไปในบทที่ 4

บทที่ 3

แนวความคิดพื้นฐานการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์ ตามระบบกฎหมายต่างประเทศ

ในบทนี้ ผู้เขียนจะได้ศึกษาถึงความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิที่มีร่วมกันในกฎหมายต่างประเทศ ความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายตามกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสและกฎหมายแพ่งเยอรมัน ซึ่งเป็นบทบัญญัติต้นแบบของบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายของไทย¹ ที่ถูกนำมาใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ของไทยด้วย และเพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบ ผู้เขียนจะได้กล่าวถึงกฎหมายเกี่ยวกับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าของทั้งประเทศฝรั่งเศสและเยอรมันโดยสังเขปว่า มีลักษณะอย่างไร มีการนำบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้กับการรอนสิทธิในเรื่องเช่าทรัพย์ดังเช่นในกฎหมายไทยหรือไม่

อนึ่ง จากการศึกษาาระบบสัญญาและการโอนทรัพย์ในกฎหมายต่างประเทศเบื้องต้นพบว่า ประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายซีวิลลอว์ (Civil Law) มีการใช้ระบบสัญญาแตกต่างกัน ซึ่งอาจแบ่งได้ 2 ประเภท ได้แก่

1) ระบบสัญญาเดี่ยว กล่าวคือ เมื่อทำสัญญาใด ๆ ที่จะต้องมีการส่งมอบหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ นอกจากจะเกิดผลทางหนี้ระหว่างคู่สัญญาแล้ว ในขณะเดียวกันก็เกิดผลทางทรัพย์ คือ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายทันที โดยไม่จำเป็นต้องทำสัญญาใด ๆ ต่อกันอีก ซึ่งประเทศที่ใช้ระบบดังกล่าว ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส

2) ระบบสองสัญญา² กล่าวคือ เมื่อทำสัญญาใด ๆ ต่อกันจะเกิดเพียงผลทางหนี้ระหว่างคู่สัญญา ในส่วนของผลทางทรัพย์ คือ การโอนกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินต่าง ๆ เหนือตัวทรัพย์จะยังไม่

¹ ภาควิชานิติศึกษาทางสังคม ปรัชญา และประวัติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, บันทึกคำสัมภาษณ์พระยามานวราชเสวี (ปลอด วิเชียร ณ สงขลา), หน้า 166-167.

² คำว่า “ระบบสองสัญญา” ในที่นี้ หมายถึง แนวคิดการแยกข้อตกลงที่จะก่อผลทางหนี้ และข้อตกลงที่จะก่อผลทางทรัพย์ออกจากกันโดยสิ้นเชิง โดยมองว่าการตกลงเพื่อก่อผลทางทรัพย์ เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ มีลักษณะเป็นสัญญาอย่างหนึ่ง ดังนั้น จึงมีผู้อธิบายลักษณะดังกล่าวโดยใช้คำว่าระบบสองสัญญา ซึ่งในประเด็นนี้ ท่านอาจารย์กิตติศักดิ์ ปรกติ ให้ข้อสังเกตว่า อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดว่าการโอนกรรมสิทธิ์จะสำเร็จลงต่อเมื่อประกอบด้วยสองสัญญา คือ สัญญาทางหนี้และสัญญาทางทรัพย์ แต่ในความเป็นจริงการโอนกรรมสิทธิ์เป็นเรื่องของสัญญาทาง

เกิดขึ้นจนกว่าจะได้ทำสัญญาทางทรัพย์สินระหว่างกัน ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดแยกเป็นอีกสัญญาหนึ่ง ซึ่งประเทศที่ใช้ระบบดังกล่าว ได้แก่ ประเทศเยอรมัน

จากความแตกต่างดังกล่าวล้วนส่งผลถึงแนวความคิดเรื่องระบบสัญญาและการโอนทรัพย์สินในกฎหมายไทย เนื่องจากในการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย นำต้นแบบมาจากทั้งประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสและประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ซึ่งในบทนี้ผู้เขียนจะได้กล่าวถึงระบบสัญญาเดี่ยวและระบบสองสัญญาไว้ใน การอธิบายเพื่อประโยชน์ในการทำความเข้าใจและการวิเคราะห์ต่อไป

3.1 แนวความคิดพื้นฐานร่วมกันของการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายต่างประเทศ

เนื่องจากกฎหมายเกี่ยวกับการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายของประเทศไทยมีที่มาจากกฎหมายต่างประเทศ ซึ่งกฎหมายต่างประเทศส่วนมากมีแนวคิดคล้ายคลึงกัน โดยอาจมีความแตกต่างกันเพียงเล็กน้อย ในส่วนนี้ผู้เขียนจึงขอกล่าวถึงแนวคิดพื้นฐานของหลักกฎหมายเรื่องการรอนสิทธิที่แต่ละประเทศมีส่วนร่วมพอสังเขป

การรอนสิทธิในกฎหมายประเทศต่าง ๆ เป็นความรับผิดชอบที่กฎหมายกำหนด หรือ ความรับผิดชอบจากการรับประกันโดยปริยาย (implied warranty) กล่าวคือ กฎหมายกำหนดภาระความรับผิดชอบให้ผู้ขายมีหน้าที่หรือหน้าที่ต้องรับรองหรือรับประกัน แม้ผู้ขายจะไม่ได้สัญญาหรือรับรองใด ๆ โดยชัดแจ้งก็ตาม ซึ่งอาจเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า “การรับประกันด้วยอำนาจแห่งกฎหมาย” โดยอาจแยกลักษณะการรับประกันได้ 4 ประเภท³ ดังนี้

1) การรับประกันเรื่องกรรมสิทธิ์ (warranty of title) กล่าวคือ วัตถุประสงค์หลักของสัญญาซื้อขาย คือ ผู้ซื้อต้องการกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อ และผู้ขายประสงค์ได้รับการชำระราคาตอบแทน ดังนั้น กฎหมายจึงกำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่รับรองต่อผู้ซื้อว่าตนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่

ทรัพย์สิน ซึ่งสำเร็จได้โดยสัญญาโอนเพียงสัญญาเดี่ยว และสัญญาโอนดังกล่าวประกอบด้วย 2 ส่วน คือ เจตนาโอนส่วนหนึ่ง และการส่งมอบอีกส่วนหนึ่ง โปรดดู กิตติศักดิ์ ปรกติ, เอกสารประกอบการศึกษาวิชากฎหมายลักษณะทรัพย์สินและที่ดิน หลักการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และหลักการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยสุจริต : เปรียบเทียบหลักกฎหมายเยอรมัน อังกฤษ ไทย (2543), หน้า 2-3.

³ วิษณุ เครืองาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 215-229.

ซื้อขาย หรือสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อได้ และหากผู้ซื้อไม่ได้กรรมสิทธิ์ผู้ขาย จะต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อ

2) การประกันเรื่องภาระติดพัน (warranty against encumbrances) กล่าวคือ การที่ผู้ซื้อจะตกลงซื้อทรัพย์สินย่อมต้องการใช้อำนาจเหนือทรัพย์สินนั้นได้อย่างบริบูรณ์ หากผู้ซื้อทราบก่อนว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายมีภาระติดพัน หรือภาระจำยอมใด ๆ อาจไม่ตกลงซื้อทรัพย์สินนั้น ดังนั้น หากในขณะตกลงซื้อขายทรัพย์สิน ผู้ขายไม่ได้แจ้งถึงภาระที่มีอยู่ หรือภาระดังกล่าวมิได้ปรากฏให้ผู้ซื้อตรวจสอบทางทะเบียนได้ กฎหมายถือว่าผู้ขายรับรองต่อผู้ซื้อโดยปริยายว่า ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นปลอดจากภาระติดพัน ภาระจำยอม หรือภาระใด ๆ และผู้ซื้อสามารถเข้าครอบครองใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้โดยปกติสุขปราศจากการรบกวนขัดสิทธิ

3) การรับประกันเรื่องการใช้ทรัพย์สินได้ สมประโยชน์หรือความมุ่งหมายโดยเฉพาะ (warranty of fitness for a particular purpose) กล่าวคือ กรณีที่ผู้ขายทราบว่าผู้ซื้อเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์เฉพาะอย่างหนึ่งอย่างใด กฎหมายถือว่าผู้ขายรับรองโดยปริยายในเวลาที่ซื้อขายว่าทรัพย์สินนั้น สามารถใช้สอยได้สมประโยชน์หรือตามความมุ่งหมายเฉพาะนั้น

4) การรับประกันเรื่องการใช้ทรัพย์สินได้สมประโยชน์ตามวิสัยของการใช้ทั่ว ๆ ไป (warranty of merchantability) กล่าวคือ ผู้ขายรับรองต่อผู้ซื้อว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายสามารถนำไปใช้สอยได้สมประโยชน์ตามสภาพและลักษณะของทรัพย์สินนั้น

เมื่อพิจารณาการรอนสิทธิในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย จะคล้ายคลึงกับการรับประกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์และภาระติดพัน ซึ่งเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายและมีอยู่เสมอ แม้ผู้ขายไม่ได้รับรู้หรือยินยอมตกลงด้วยก็ตาม

3.2 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายฝรั่งเศส

ด้วยเหตุที่ ปัญหาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เกิดจากการที่กฎหมายไทยให้นำบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้ในการรอนสิทธิในสัญญาเช่า ในการศึกษาความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิตามกฎหมายฝรั่งเศส จึงจำเป็นต้องศึกษาทั้งความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย และความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน เพื่อให้เห็นถึงความเหมือน ความแตกต่าง รวมถึงลักษณะการบัญญัติกฎหมาย อันจะเป็นประโยชน์ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบต่อไป

ทั้งนี้ เนื่องจากการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายและการรอนสิทธิสัญญาเช่าทรัพย์สินปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ฉบับปี ค.ศ. 1804 จนถึงปัจจุบัน ซึ่งบทบัญญัติในปัจจุบันมีการแก้ไขโดยใช้คำศัพท์ในการบัญญัติที่แตกต่างกันเพียงเล็กน้อย แต่ความหมายและสาระสำคัญยังคงเดิม ดังนั้น บทบัญญัติที่ผู้เขียนจะกล่าวถึงในส่วนนี้จะเป็นบทบัญญัติจากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส (Code civil des Français หรือ French Civil Code) แปลเป็นภาษาอังกฤษโดย David W. Granning⁴

3.2.1 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย

สัญญาซื้อขาย (Sale contract) ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส บรรพ 3 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ (Book 3 : Of the various ways how ownership is acquired) ลักษณะ 6 การซื้อขาย (Title 1 : Purchase) ตั้งแต่มาตรา 1582 ถึง 1701

3.2.1.1 ความหมายของสัญญาซื้อขาย

จากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1582⁵ การซื้อขายเป็นสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งผูกพันตนที่จะส่งมอบทรัพย์สิน และอีกฝ่ายหนึ่งผูกพันต้องชำระราคาตอบแทน และในมาตรา 1603⁶ กำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินและรับประกันทรัพย์สินที่ขาย จากบทบัญญัตินี้ดังกล่าวคล้ายกับแนวคิดการซื้อขายในกฎหมายโรมัน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณา มาตรา 1583⁷ บัญญัติว่า “การซื้อขายเป็นอันสมบูรณ์ระหว่างคู่สัญญา และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมตกเป็นของผู้ซื้อ ตั้งแต่ผู้ขายและผู้ซื้อได้ตกลงกันในเรื่องทรัพย์สินและราคา แม้ว่าทรัพย์สินนั้นจะยังไม่ได้ส่งมอบหรือยังไม่ได้

⁴ David W. Granning, "French Civil Code," [Online] Accessed: 2020, October 31. Available from: <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/en/fr/fr512en.pdf>

⁵ Article 1582 Sale is a contract whereby a person obligates himself to deliver a thing and the other to pay its price. It may be made by authentic act or by act under private signature.

⁶ Article 1603 The seller is bound to two principal obligations, that of delivering the thing and that of warranting the thing he sells.

⁷ คำแปลจาก อุกฤษ มงคลนาวิน, "กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสว่าด้วยซื้อขาย," บทบัญญัติ 28, 4 (2514): 817.

Article 1583 It is perfect between the parties and the ownership is acquired as of right by the buyer with regard to the seller as soon as they have agreed on the thing and on the price, although the thing has not yet been delivered nor the price paid.

ชำระราคาก็ตาม” จะเห็นว่า การทำสัญญาซื้อขายในกฎหมายฝรั่งเศส แม้จะกำหนดหน้าที่ของผู้ขาย เพียงการส่งมอบทรัพย์สินเท่านั้น แต่เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ ย่อมส่งผลให้กรรมสิทธิ์โอนไปทันทีโดยผลของกฎหมาย ดังนั้น สัญญาซื้อขายในกฎหมายฝรั่งเศส เป็นสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า “ผู้ขาย” มีหนี้ในการส่งมอบทรัพย์สินแก่อีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “ผู้ซื้อ” ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้ซื้อด้วยผลของกฎหมาย ในขณะที่ผู้ขายผูกพันตนเองในการชำระราคาตอบแทนเป็นเงินตรา

3.2.1.2 สารสำคัญของสัญญาซื้อขาย

สัญญาซื้อขายในกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสเป็นสัญญาต่างตอบแทน คือ ฝ่ายหนึ่งมีเจตนาผูกพันตนที่จะส่งมอบทรัพย์สินและอีกฝ่ายหนึ่งมีเจตนาที่จะจ่ายค่าตอบแทนสำหรับทรัพย์สินนั้น และเป็นสัญญาที่สมบูรณ์ด้วยความยินยอมของคู่สัญญา⁸ เนื่องจากกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสไม่มีการกำหนดแบบในการทำสัญญาซื้อขายเอาไว้เป็นพิเศษ คู่สัญญาจึงมีอิสระในการเลือกรูปแบบการทำสัญญาระหว่างกัน⁹ ทั้งนี้ เมื่อคู่สัญญาได้แสดงเจตนาต่อกันครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด สัญญาซื้อขายย่อมเกิดขึ้นตามมาตรา 1583

อย่างไรก็ตาม ในการตกลงระหว่างคู่สัญญาจะต้องตกลงสาระสำคัญ 2 ประการ¹⁰ ได้แก่

- 1) ทรัพย์สินที่ซื้อขาย กล่าวคือ ต้องมีการตกลงซื้อขายกำหนดตัวทรัพย์สินที่แน่นอน
- 2) ราคา กล่าวคือ ต้องมีการตกลงกันว่าราคาที่ต้องชำระตอบแทนกับตัวทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินเท่าไร ราคาในสัญญาซื้อขายจะต้องเป็นเงินเท่านั้น จะตกลงกันเป็นทรัพย์สินอื่นเพื่อนำมาชำระตอบแทนการซื้อขายไม่ได้ เพราะจะทำให้กลายเป็นลักษณะของสัญญาแลกเปลี่ยน¹¹

เมื่อคู่สัญญาตกลงกับครบทั้ง 2 ประการข้างต้น ย่อมเกิดผลเป็นการผูกพันระหว่างกันโดยทันที และดังที่ได้กล่าวไว้ในตอนต้นว่า ระบบสัญญาและการโอนทรัพย์สินของฝรั่งเศสเป็น “ระบบสัญญาเดี่ยว” กล่าวคือ ระบบที่ผลทางหนี้ระหว่างคู่สัญญา และผลทางทรัพย์สิน คือ การโอนกรรมสิทธิ์

⁸ Marcel Planiol, *Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657*, 11 ed. (London: Sweet & Maxwell, 1939), pp. 772-773.

⁹ พรหม ศรีสวัสดิ์, "ปัญหาความหมายของทรัพย์สินในเอกเทศสัญญา" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, นิติศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560), หน้า 144.

¹⁰ Planiol, M., *Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657*, p. 775.

¹¹ *Ibid.*, 781.

เหนือทรัพย์สินเกิดขึ้นพร้อมกันโดยอัตโนมัติ แม้จะยังไม่มี การส่งมอบทรัพย์สินให้แก่กัน¹² ซึ่งอาศัยผลของสัญญาเกี่ยวกับสัญญาที่คู่กรณีได้ตกลงกัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่จำเป็นต้องมีการตกลงในเรื่อง การโอนทรัพย์สินหรือสัญญาทางทรัพย์สินระหว่างกันแยกต่างหากจากสัญญาทางหนี้¹³ อันเป็นระบบ การโอนทรัพย์สินตามเจตนาของคู่กรณีที่ตกลงเข้าทำสัญญาเพื่อโอนทรัพย์สินระหว่างกัน (Consensual Transfer System)¹⁴ ดังนั้น เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้น นอกจากจะเกิดสิทธิหน้าที่อันเป็นผลทางหนี้ ระหว่างคู่สัญญา ยังเกิดผลทางทรัพย์สิน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ตกลงกันนั้นโอนไปยังผู้ซื้อทันที รวมถึง ความเสี่ยงภัยในตัวทรัพย์สินที่ซื้อก็ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อโดยทันทีเช่นกัน¹⁵ จะเห็นได้ว่า สัญญาซื้อขายใน กฎหมายฝรั่งเศสไม่ได้ก่อให้เกิดให้แก่ผู้ขายในการโอนกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ¹⁶ เพราะกรรมสิทธิ์ นั้นย่อมโอนเปลี่ยนมือไปยังผู้ซื้อเมื่อสัญญาเกิดโดยอัตโนมัติตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งกรณีซื้อขาย ปรากฏในมาตรา 1583

¹² Eleanor Cashin Ritaine, "National Report on the Transfer of Movables in France," in National Reports on the Transfer of Movables in Europe Volume 4 : France, Belgium, Bulgaria, Poland, Portugal (Munich: European Law Publishers, 2011), p. 85.

¹³ Ulrich Drobnig, "Transfer of Property," [Online] Accessed: 2021, March 7. Available from: <https://ssrn.com/abstract=1537164> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1537164>

¹⁴ L.P.W. Van Vliet, Transfer of Movables in German, French, English and Dutch Law (Nijmegen: Ars Aequi Libri, 2000), p. 73.

¹⁵ Article 1138 The obligation to deliver a thing is perfect by the mere consent of the contracting parties.

It makes the obligee-creditor the owner and places the thing at his risks as from the time when it should have been delivered, although the delivery has not taken place, unless the obligor-debtor has been put in default to deliver it; in this case, the thing remains at the risk of the latter.

¹⁶ Ritaine, E. C., "National Report on the Transfer of Movables in France," in National Reports on the Transfer of Movables in Europe Volume 4 : France, Belgium, Bulgaria, Poland, Portugal, p. 86.

อย่างไรก็ดี กฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มีหลักการสำคัญเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่จะซื้อขายระหว่างกันกำหนดไว้ในมาตรา 1599¹⁷ ว่า “ การซื้อขายทรัพย์สินของบุคคลอื่นเป็นโมฆะ ผู้ซื้ออาจเรียกค่าเสียหายได้ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่รู้ว่าทรัพย์สินนั้นเป็นของบุคคลอื่น ”

จากถ้อยคำในบทบัญญัติใช้คำว่า “ สัญญาซื้อขายทรัพย์สินของผู้อื่นเป็นโมฆะ ” (The sale of a thing belonging to another is null) ซึ่งการเป็นโมฆะในกฎหมายฝรั่งเศสแตกต่างจากกฎหมายไทย กล่าวคือ ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสไม่ได้แบ่งแยกโมฆะกรรมและโมฆียกรรมดังเช่นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย แต่โมฆะกรรมแบ่งเป็นโมฆะโดยเด็ดขาด (absolute nullity) และโมฆะโดยสัมพัทธ์ (relative nullity) ซึ่งการเป็นโมฆะตามมาตรา 1599 หมายถึงโมฆะโดยสัมพัทธ์ ซึ่งบุคคลผู้มีสิทธิอ้างว่าสัญญาซื้อขายเป็นโมฆะ คือ ผู้ซื้อแต่เพียงผู้เดียว ผู้ขายไม่มีสิทธิอ้างว่าสัญญาซื้อขายนั้นเป็นโมฆะ¹⁸ โดยหากขณะทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อทรัพย์สินสุจริตไม่ทราบว่าทรัพย์สินนั้นเป็นของบุคคลอื่น แต่มาทราบภายหลังว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายเป็นของบุคคลอื่น ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ขายได้ แม้จะยังไม่มีเหตุที่มากกระทบสิทธิของผู้ซื้อ เช่น ผู้ซื้อยังไม่ถูกรบกวนขัดสิทธิใดๆ โดยเจ้าของที่แท้จริง เป็นต้น¹⁹ ทั้งนี้ แม้ขณะทำสัญญาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขาย ซึ่งมาตรา 1599 กำหนดผลของการซื้อขายทรัพย์สินของบุคคลอื่นให้เป็นโมฆะ แต่หากภายหลังผู้ขายได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว ก่อนที่ผู้ซื้อจะใช้สิทธิอ้างว่าสัญญาเป็นโมฆะ สัญญาซื้อขายระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายจะมีผลบังคับย้อนหลัง (retroactively validated) และการโอนกรรมสิทธิ์ก็จะเกิดขึ้น ณ ขณะที่ผู้ขายกลายเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น²⁰

หลักการข้างต้นแตกต่างจากหลักกฎหมายโรมันและกฎหมายเก่าฝรั่งเศส กล่าวคือ แนวคิดกฎหมายซื้อขายโรมันแรกเริ่มการซื้อขายซึ่งเป็นความผูกพันทางหนี้และการทำตามแบบเพื่อโอนกรรมสิทธิ์จะทำไปพร้อมกัน ดังนั้น เมื่อมีการตกลงซื้อขาย ผู้ขายจึงต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจึงจะ

¹⁷ Article 1599 The sale of a thing belonging to another is null; it may give rise to damages where the buyer did not know that the thing belonged to someone other than the seller.

¹⁸ Planiol, M., *Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657*, pp. 800-801.

¹⁹ *Ibid.*, 797.

²⁰ Ritaine, E. C., "National Report on the Transfer of Movables in France," in *National Reports on the Transfer of Movables in Europe Volume 4 : France, Belgium, Bulgaria, Poland, Portugal*, pp. 101, 104.

สามารถทำตามแบบเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแก่กันได้ ต่อมากฎหมายซื้อขายโรมันพัฒนาเพื่อใช้กับคนต่างชาติ การซื้อขายทรัพย์สินที่ผู้ขายไม่ได้เป็นเจ้าของหรือมีกรรมสิทธิ์จึงสามารถทำได้ โดยผู้ขายมีหน้าที่เพียงจัดให้ผู้ซื้อได้ครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นโดยสงบ อย่างไรก็ตาม เมื่อผู้ขายไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ซื้อจึงอาจถูกรบกวนการครอบครองหรือถูกขับไล่โดยเจ้าของที่แท้จริง ซึ่งหากการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อเกิดขึ้น ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบ ในทางกลับกัน ตราบใดที่ผู้ซื้อยังไม่ถูกรบกวนขัดสิทธิโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริง หรือยังไม่ถูกเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงเรียกเอาทรัพย์สินคืน ผู้ซื้อจะฟ้องร้องผู้ขายให้รับผิดชอบต่อตนไม่ได้²¹

3.2.1.3 การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย

เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้น ย่อมเกิดหนี้ระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยมาตรา 1603 กำหนดให้ผู้ขายมีหนี้หลัก 2 ประการ ได้แก่ หนี้ต้องส่งมอบทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อ และหนี้ในการรับประกัน (warranty) ทรัพย์สินที่ซื้อขายต่อผู้ซื้อ ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสวางหลักการรับประกันของผู้ขายไว้ใน มาตรา 1625²² บัญญัติว่า “ผู้ขายมีหนี้รับประกันต่อผู้ซื้อสองประการ ประการแรก คือ การครอบครองโดยสงบในทรัพย์สินที่ซื้อขาย...” และในมาตรา 1626²³ บัญญัติว่า “แม้ไม่มีการตกลงเกี่ยวกับการรับประกันขณะทำสัญญาซื้อขาย ผู้ขายมีหนี้ตามกฎหมายในการรับประกันผู้ซื้อจากการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือการกล่าวอ้างภาระติดพันใด ๆ ในทรัพย์สินซึ่งไม่ได้แจ้งในเวลาซื้อขาย” และกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับหนี้ของผู้ขายในการรับประกันการรอนสิทธิต่อผู้ซื้อไว้ในมาตรา 1626 ถึง มาตรา 1640

²¹ Planiol, M., *Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657*, p. 797.

²² Article 1625 The warranty the seller owes the buyer has two objects: the first is the peaceful possession of the thing sold; the second, the hidden defects of such thing or redhibitory vices.

²³ Article 1626 Although no stipulation as to warranty has been made at the time of the sale, the seller is obligated as a matter of law to warrant the buyer against eviction from the thing sold in whole or in part, or against alleged encumbrances on that thing which have not been declared at the time of the sale.

ก. ความหมายของการรอนสิทธิ

คำว่า “การรอนสิทธิ” (Eviction) นั้น หมายถึง การที่ผู้ซื้อสูญเสียสิทธิโดยคำพิพากษาของศาล กล่าวคือ ผู้ซื้อถูกพิพากษาให้คืนทรัพย์สินที่ซื้อขายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งได้ฟ้องคดีผู้ซื้อ ซึ่งคำว่า “Eviction” มีที่มาจากภาษาละตินว่า “Evincere” หรือ “Evitus” ซึ่งแปลว่าการแพ้คดีตามคำพิพากษาของศาล²⁴

ข. สาระสำคัญของ การรอนสิทธิ

กฎหมายแพ่งฝรั่งเศส กำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมทั้งรับประกันต่อผู้ซื้อว่า ผู้ซื้อจะสามารถเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้โดยปกติสุข โดยผู้ขายมีหน้าที่ปกป้องผู้ซื้อจากการรบกวนการครอบครอง หากผู้ขายไม่สามารถจัดการรบกวนให้สิ้นไปได้ ผู้ขายย่อมต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ซื้อ อย่างไรก็ตาม กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสไม่ได้กำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่ต้องรับประกันการครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุขทุกกรณี หากเป็นการรบกวนการครอบครองตามปกติ หรือ การรบกวนการครอบครองตามความจริง (Disturbance in Fact) โดยบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้มีสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นเลย เช่น บุคคลภายนอกบุกรุกเข้ามาทำลายทรัพย์สินที่ซื้อขาย กรณีเช่นนี้แม้ผู้ซื้อไม่ได้รับความคุ้มครองจากการรับประกันของผู้ขาย แต่ผู้ซื้อยังคงได้รับการคุ้มครองโดยอาศัยฐานทางกฎหมายอื่นในการปกป้องทรัพย์สินที่ตนได้ด้วยตนเอง เฉพาะแต่การรบกวนตามกฎหมาย (Disturbance in Law) กล่าวคือ การรบกวนการครอบครองโดยบุคคลภายนอกอ้างสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายดีกว่าผู้ซื้อเท่านั้นที่ผู้ขายมีหน้าที่ต้องรับประกันต่อผู้ซื้อ เช่น การเพิกถอนหรือเรียกคืนทรัพย์สิน (revindication) การอ้างสิทธิเก็บกินหรือภาระจำยอม (action for acknowledgment of usufruct or of servitudes) หรือการบังคับจำนองจากทรัพย์สินที่ซื้อขาย (enforcement of mortgages) เป็นต้น²⁵

อีกทั้ง การกล่าวอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินของบุคคลภายนอกที่ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อจะต้องมีอยู่ก่อนการทำสัญญาซื้อขายเท่านั้น เนื่องจากการรอนสิทธิที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบเป็นผลจากความบกพร่องของสิทธิที่ผู้ขายมีเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้น หากสิทธิของบุคคลภายนอกหรือสาเหตุแห่ง

²⁴ Planiol, M., *Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657*, p. 829.

²⁵ *Ibid.*, 826-827.

การรอนสิทธิเกิดขึ้นภายหลังจากซื้อขายจากอุบัติเหตุหรือความผิดของผู้ซื้อเอง ผู้ขายย่อมไม่มีความรับผิดชอบในส่วนนี้ เว้นแต่ การรอนสิทธินั้นจะเป็นผลมาจากการกระทำของผู้ขายเอง²⁶ เช่น นาย ก. ขายสังหาริมทรัพย์โดยยังมีได้ส่งมอบแก่นาย ข. ต่อมานำทรัพย์เดียวกันขายพร้อมส่งมอบการครอบครองแก่นาย ค. นาย ค. ย่อมมีสิทธิในทรัพย์ดังกล่าวดีกว่านาย ข. ตามมาตรา 1141²⁷ นาย ข. จึงถูกรอนสิทธิโดยความผิดของนาย ก. ผู้ขาย ดังนั้น นาย ก. จึงต้องรับผิดชอบแก่นาย ข.

การรับประกันการรอนสิทธิตามกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสมีที่มาจากกฎหมายโรมัน²⁸ ผู้ขายจึงมีความรับผิดชอบอย่างเคร่งครัด (Strict Liability) แม้ผู้ขายจะไม่ได้กระทำโดยเจตนาหรือประมาทหรือแม้ผู้ขายจะไม่ทราบถึงสิทธิของบุคคลภายนอก หากผู้ซื้อถูกรอนสิทธิผู้ขายก็ต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อเสมอ ผู้ขายไม่อาจยกข้อต่อสู้ว่าตนไม่ทราบถึงการรอนสิทธิเพื่อให้หลุดพ้นความรับผิดชอบได้²⁹ ทั้งนี้ การรอนสิทธิอาจเกิดขึ้นได้ 2 ลักษณะ³⁰ ได้แก่

1) การรอนสิทธิทั้งหมด คือ การที่บุคคลภายนอกกล่าวอ้างว่าตนเป็นผู้มีสิทธิดีกว่า โดยอาจเป็นการอ้างสิทธิในความเป็นเจ้าของที่แท้จริงเพิกถอนหรือเรียกคืนทรัพย์ที่ซื้อขายทั้งหมด หรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของในทรัพย์ที่ซื้อขายนั้นทั้งหมด การรอนสิทธิทั้งหมดนี้ส่งผลให้ทรัพย์ที่ซื้อขายหลุดไปจากผู้ซื้อ ทำให้ผู้ซื้อต้องสูญเสียความเป็นเจ้าของและการครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์นั้นทั้งหมด

2) การรอนสิทธิบางส่วน คือ การที่บุคคลภายนอกกล่าวอ้างว่าตนเป็นผู้มีสิทธิดีกว่า โดยอาจเป็นการอ้างสิทธิในความเป็นเจ้าของเพิกถอนหรือเรียกคืนทรัพย์ที่ซื้อขายบางส่วน สิทธิในฐานะเจ้าพนักงานเหนือทรัพย์ที่ซื้อขายบางส่วน หรืออ้างว่าเป็นผู้มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ มีภาระจำยอมหรือภาระผูกพันอย่างอื่น เช่น สิทธิเก็บกิน สิทธิในการใช้ทรัพย์ (right of use) เป็นต้น ทั้งนี้ สิทธิที่บุคคลภายนอกกล่าวอ้างในการรอนสิทธิไม่จำเป็นต้องเป็นทรัพย์สินสิทธิแต่อย่างใด อาจเป็นเพียงบุคคลสิทธิ

²⁶ Ibid., 831-832.

²⁷ Article 1141 When a thing that one obligated bound oneself to give or to deliver to two persons successively is exclusively movable, the one of the two who has been placed in actual possession is preferred and remains the owner of it, although his title is later in date, provided however that the possession be in good faith.

²⁸ Planiol, M., Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657, p. 826.

²⁹ พาณิกภัค ธนกิจไพบุลย์, "ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย," หน้า 125.

³⁰ Planiol, M., Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657, pp. 830-831.

เช่น สิทธิการเช่า ซึ่งผู้ขายมิได้แจ้งแก่ผู้ซื้อขณะทำสัญญาซื้อขาย ก็ถือเป็นการรอนสิทธิของผู้ซื้อได้เช่นกัน

อย่างไรก็ตาม แม้การรับประกันการรอนสิทธิจะเป็นความรับผิดชอบครั้งที่ผู้ขายไม่อาจยกข้อกล่าวอ้างเพื่อไม่ต้องรับผิดชอบได้ แต่ผู้ขายก็ยังมีเสรีภาพที่จะกำหนดขอบเขตการรับประกันของตน โดยต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามมาตรา 1627 ถึง 1629 กล่าวคือ คู่สัญญาสามารถตกลงเป็นการเฉพาะ ให้เพิ่มหรือลด ตลอดจนยกเว้นหน้าที่ในการรับประกันการรอนสิทธิของผู้ขายได้ ตามมาตรา 1627³¹ แต่หากการรอนสิทธิที่เกิดขึ้นเป็นผลมาจากการกระทำของผู้ขายเอง หรือเป็นเพราะความผิดของผู้ขาย แม้ในสัญญาซื้อขายจะมีข้อตกลงว่าผู้ขายไม่ผูกพันที่จะต้องรับประกันการรอนสิทธิ หรือผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิต่อผู้ซื้อ ข้อตกลงดังกล่าวย่อมสูญเปล่าและตกเป็นโมฆะโดยผลของมาตรา 1628³² ซึ่งบัญญัติว่า “แม้ตกลงกันว่าผู้ขายไม่ผูกพันในการรับประกันใด ๆ แต่ผู้ขายยังคงผูกพันต้องรับประกันในผลอันเกิดจากการกระทำของผู้ขายเอง ข้อตกลงใดที่ขัดแย้งกับความในข้อนี้ เป็นโมฆะ” ดังนั้น ผู้ขายจึงยังคงต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิที่เกิดจากการกระทำของตนเอง

นอกจากนี้ หากเกิดกรณีที่ผู้ซื้อต้องสูญเสียทรัพย์สินที่ซื้อไป แม้จะมีข้อตกลงระหว่างกันว่าผู้ขายจะไม่รับประกันการรอนสิทธิ ผู้ขายก็ยังคงผูกพันต้องคืนราคาแก่ผู้ซื้อ เพราะข้อตกลงของการไม่รับประกันนี้เป็นเพียงการยกเว้นการชดเชยค่าเสียหายอื่น ๆ เท่านั้น เมื่อผู้ซื้อชำระราคาเพื่อตอบแทนการได้มาซึ่งทรัพย์สิน แต่การรอนสิทธิทำให้ผู้ซื้อไม่อาจได้ทรัพย์สินมา ผู้ซื้อจึงไม่ควรต้องชำระราคาแก่ผู้ขาย และไม่มีเหตุที่ผู้ขายสมควรจะได้รับการชำระราคาเช่นกัน³³ ดังที่มาตรา 1629³⁴ บัญญัติไว้ว่า “ในกรณีมีข้อตกลงการไม่รับประกันการรอนสิทธิ ผู้ขายยังคงผูกพันที่จะต้องคืนราคา...”

³¹ Article 1627 The parties may, by special agreements, increase this legal obligation or diminish its effect; they may even agree that the seller will not be bound by any warranty.

³² Article 1628 Although it be stated that the seller will not be bound by any warranty, he nevertheless remains bound to warrant against his personal acts or facts; any agreement to the contrary is null.

³³ Planiol, M., *Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657*, p. 845.

³⁴ Article 1629 In the same instance of a stipulation of no warranty, in case of eviction, the seller is bound to return the price, unless the buyer knew at the time of the sale of the danger of eviction or unless he bought at his own peril and risk.

อย่างไรก็ตาม มาตรา 1629 ตอนท้าย ได้กำหนดข้อยกเว้นบางประการ ที่แม้ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ แต่ผู้ขายก็อาจไม่ต้องคืนราคาทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อ คือ หากผู้ซื้อถึงเหตุแห่งการรอนสิทธิอยู่แล้วในเวลาซื้อขาย แต่ยังคงสมัครใจทำสัญญาซื้อขาย ย่อมถือว่าผู้ซื้อได้ยอมรับถึงความเสี่ยงที่ตนอาจจะถูกรอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นแล้ว³⁵

ทั้งนี้ แม้ผู้ซื้อจะรู้ถึงสิทธิของบุคคลภายนอกอันอาจเป็นเหตุให้เกิดการรบกวนการครอบครอง ซึ่งอาจนำไปสู่การรอนสิทธิของผู้ซื้อในภายหลัง แต่การรู้ดังกล่าวยังไม่เพียงพอให้ผู้ซื้อดำเนินการเรียกร้องให้ผู้ขายขจัดสิทธิของบุคคลภายนอกหรือรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิได้ทันที เนื่องจากในกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสให้ความสำคัญกับการที่ผู้ซื้อต้องถูกบุคคลภายนอกรบกวนการครอบครองตามความเป็นจริงด้วย ฉะนั้น แม้ผู้ซื้อจะทราบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกที่มีเหนือทรัพย์สินที่ตนได้มา ผู้ซื้อก็ยังไม่อาจเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบได้ จนกว่าผู้ซื้อจะถูกรบกวนการครอบครองจากบุคคลภายนอกนั้นจริง ๆ เช่น ผู้ซื้อทราบว่าบุคคลภายนอกมีสิทธิจำนองเหนือสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ ผู้ซื้อยังคงไม่อาจเรียกให้ผู้ขายขจัดสิทธินั้นหรือรับผิดชอบต่อตนได้จนกว่าผู้ซื้อจะได้รับคำบอกกล่าวให้ชำระเงิน หรือให้ออกจากทรัพย์สิน เป็นต้น³⁶ จะเห็นว่า ลำพังเพียงการทราบถึงสิทธิของบุคคลภายนอก ยังไม่เพียงพอให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิแก่ผู้ซื้อ

ค. ผลของการรอนสิทธิ

ผลของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายเป็นไปตามมาตรา 1630³⁷ ซึ่งบัญญัติว่า “เมื่อมีข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันหรือไม่ได้มีข้อตกลงดังกล่าว ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิจะมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้ขาย ดังนี้

³⁵ Planiol, M., *Treatise on the Civil Law* Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657, pp. 845-846.

³⁶ Ibid., 827-828.

³⁷ Article 1630 When a warranty has been promised, or when nothing has been stipulated about it, if the buyer is evicted, he is entitled to claim against the seller:

1° The return of the price;

2° The return of the fruits when he must return them to the owner who evicts him;

3° The expenses the buyer incurs due to the call in warranty, and those incurred by the original plaintiff;

4° Finally, damages, as well as the expenses and reasonable expenses of the contract.

- (1) คินราคา
- (2) คินดอกผลที่ผู้ซื้อต้องคืนแก่เจ้าของที่แท้จริงผู้รอนสิทธิของผู้ซื้อ
- (3) ค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อที่เกิดขึ้นจากการเรียกให้ผู้ขายรับประกัน และค่าใช้จ่ายซึ่งเกิดจากการดำเนินคดี

(4) ประการสุดท้าย ค่าเสียหาย รวมทั้งค่าใช้จ่ายตามสมควรของสัญญา”

จากบทบัญญัติข้างต้น จะเห็นว่า เมื่อเกิดการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ส่งผลให้ผู้ซื้อได้รับความเสียหายจะก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องที่ผู้ซื้อมีต่อผู้ขายหลายประการ ซึ่งอาจแบ่งได้ดังนี้

1) การคินราคา

โดยหลัก ภาระผูกพันในการเรียกคินราคานี้เป็นเรื่องที่ชอบตามมาตรา 1599 กล่าวคือ กรณีการซื้อขายทรัพย์สินที่เป็นของบุคคลอื่นเป็นโมฆะ (null) และผู้ซื้อต้องถูกเรียกคินหรือขับไล่ออกจากทรัพย์สินโดยสิ้นเชิงอย่างแน่นอน การที่ผู้ซื้อชำระราคาไปจึงเป็นการชำระโดยปราศจากเหตุและสามารถเรียกคินได้โดยหลักการที่เรียกว่า “condictio indebiti” อย่างไรก็ตาม การที่ผู้ซื้อต้องเสียทรัพย์สินในทรัพย์สินบางประการหรือตัวทรัพย์สินไป อาจเกิดจากการอ้างสิทธิอื่น ๆ เช่น การบังคับจำนอง การซื้อขายในกรณีนี้จึงมิใช่การซื้อขายทรัพย์สินของบุคคลอื่นและไม่สามารถนำมาตรา 1599 มาใช้เพื่อเรียกคินราคาได้ กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสจึงจำเป็นต้องหาเหตุผลอื่นนอกเหนือจากความเป็นโมฆะของการซื้อขาย เพื่อให้เกิดการคินราคาโดยอาศัยหลักการของการรับประกัน³⁸

สำหรับการซื้อขาย ผู้ซื้อชำระราคาแก่ผู้ขายเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน เมื่อทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นถูกพรากไปจากผู้ซื้อ หากการรอนสิทธิเกิดขึ้นก่อนผู้ซื้อชำระราคา ผู้ขายย่อมไม่มีสิทธิได้รับชำระราคาอย่างแน่นอน ดังนั้น เมื่อการรอนสิทธิเกิดขึ้นภายหลังการชำระราคา ผู้ขายที่ได้รับชำระราคาไปแล้วจึงไม่มีสิทธิจะเก็บเงินดังกล่าวไว้ มาตรา 1630(1) จึงกำหนดให้ ผู้ขายต้องคินราคาที่ได้รับมาแก่ผู้ซื้อ³⁹

³⁸ Planiol, M., *Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657*, pp. 837-838.

³⁹ *Ibid.*, 837.

อนึ่ง ผู้ขายจะต้องคืนราคาเป็นจำนวนเพียงใดนั้น พิจารณาได้จากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1631⁴⁰ ซึ่งกำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า “แม้เวลาที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิทรัพย์สินที่ซื้อขายจะเสื่อมค่าหรือเสื่อมราคาลง ไม่ว่าจะจากการความประมาทของผู้ซื้อหรือจากเหตุสุดวิสัย ผู้ขายยังคงผูกพันต้องคืนราคาให้แก่ผู้ซื้อทั้งหมด”

จากบทบัญญัติข้างต้น วางหลักให้ ผู้ขายมีความรับผิดชอบในการคืนราคาแก่ผู้ซื้อที่ถูกรอนสิทธิเต็มจำนวน แม้ว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ซื้อขายจะลดลงเพราะความประมาทของผู้ซื้อหรือเพราะเหตุสุดวิสัย เนื่องจากผู้ซื้อครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายในสถานะเจ้าของทรัพย์สินและไม่มีหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินนั้น เมื่อถูกรอนสิทธิจึงควรได้รับราคาคืนเต็มจำนวน⁴¹ ทั้งนี้ หากเป็นกรณีที่ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่มีการรอนสิทธิแก่ผู้ซื้อและต่อมาทรัพย์สินนั้นหลุดไปจากผู้ซื้อ หรือกรณีที่ผู้ขายยังไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อเลย ผู้ขายก็ต้องคืนราคาแก่ผู้ซื้อเต็มจำนวน แต่หากเป็นการรอนสิทธิบางส่วน ผู้ซื้อไม่ได้สูญเสียทรัพย์สินที่ซื้อทั้งหมด ยังคงมีทรัพย์สินที่ซื้อขายยังอยู่กับผู้ซื้อ การคืนราคาของจึงต้องประเมินตามสัดส่วนที่ถูกรอนสิทธิ โดยประเมินราคาในเวลา que ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิไม่ใช่ราคาที่ซื้อขายทรัพย์สินตามมาตรา 1637⁴² ซึ่งกำหนดว่า “กรณีการรอนสิทธิเพียงบางส่วนโดยไม่มีการเลิกสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อที่ถูกรอนสิทธิจะได้รับราคาคืน โดยพิจารณามูลค่าทรัพย์สินในเวลา que ถูกรอนสิทธิ ไม่ใช่สัดส่วนจากราคาที่ซื้อขายทรัพย์สินทั้งหมด ไม่ว่าจะทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือลดลง” ตัวอย่างเช่น ซื้อทรัพย์สินมาในราคา 40,000 บาท ณ เวลาที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิทรัพย์สินมีราคาไม่เกิน 30,000 บาท ดังนั้น หากผู้ซื้อถูกรอนสิทธิเพียงครึ่งหนึ่ง ย่อมได้รับเงินชดใช้เพียง 15,000 บาท⁴³

⁴⁰ Article 1631 When at the time of eviction the thing sold has decreased in value or has considerably deteriorated, either through the neglect of the buyer or by force majeure, the seller is nonetheless bound to return the full price.

⁴¹ Planiol, M., *Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657*, p. 838.

⁴² Article 1637 If, in the case of a partial eviction the sale is not rescinded, the value of the part from which the buyer is evicted is reimbursed to him according to the value the thing had at the time of eviction and not proportionately to the total sale price, whether the thing sold has increased or decreased in value since the sale.

⁴³ Planiol, M., *Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657*, pp. 843-844.

แต่ทั้งนี้ หากผู้ซื้อได้รับผลประโยชน์ใด ๆ จากการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินซึ่งผู้ซื้อผู้ซื้อขึ้น ผู้ขายอาจหักราคาจำนวนเท่ากับผลประโยชน์ที่ผู้ซื้อได้รับจากความเสียหายของทรัพย์สินนั้นออกจาก ราคาที่ต้องคืนได้ ตามมาตรา 1632⁴⁴

2) ค่าเสียหายอื่นนอกจากการคืนราคา

สำหรับค่าเสียหายอย่างอื่นนอกเหนือจากการคืนราคาของผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกจากผู้ขาย ปรากฏในมาตรา 1630 มาตรา 1633 มาตรา 1634 และมาตรา 1635 รวม 6 ประการ⁴⁵ ดังนี้

2.1) มาตรา 1630(2) ดอกผลของทรัพย์สิน กล่าวคือ ตามประมวลกฎหมายแพ่ง ฝรั่งเศส มาตรา 549⁴⁶ วางหลักให้ ผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยสุจริต มีสิทธิเก็บดอกผลนั้นเพื่อตนและ ได้รับประโยชน์ในดอกผลของทรัพย์สินนั้น สำหรับกรณีผู้ซื้อที่ถูกรอนสิทธิโดยบุคคลภายนอกนี้ แม้ขณะ ทำสัญญาซื้อขายผู้ซื้อจะสุจริต แต่เมื่อภายหลังผู้ซื้อทราบถึงสิทธิที่ดีกว่าของบุคคลภายนอก ถือว่าผู้ซื้อ ทราบแล้วว่าตนไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สิน ผู้ซื้อจึงมีความผูกพันในการคืนดอกผลของทรัพย์สินนั้นตั้งแต่วันที่ ทราบถึงสิทธิของบุคคลภายนอก ซึ่งถือว่าผู้ซื้อไม่สุจริตอีกต่อไป ดังนั้น เมื่อผู้ซื้อต้องคืนดอกผล ดังกล่าวแก่เจ้าของที่แท้จริง ผู้ซื้อจึงมีสิทธิได้รับชดใช้ดอกผลที่ตนต้องคืนนั้นจากผู้ขายซึ่งเป็น ผู้รับประกันการรอนสิทธิ

2.2) มาตรา 1630(3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี กล่าวคือ การดำเนินคดี ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ คดีระหว่างผู้ซื้อกับบุคคลภายนอกผู้รอนสิทธิ และคดีที่ผู้ซื้อเรียกให้ผู้ขาย รับผิดชอบในการรับประกันการรอนสิทธิต่อตน ผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกให้ผู้ขายชดใช้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกี่ยวกับการดำเนินคดีทั้งหมดได้

⁴⁴ Article 1632 But if the buyer has benefited from any deterioration he has caused, the seller may retain against the price a sum equal to that benefit.

⁴⁵ Planiol, M., Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657, pp. 839-842.

⁴⁶ Article 549 A mere possessor makes fruits his own only where he possesses in good faith. If not in good faith, he is bound to restore the products as well as the thing to the owner who claims it; if the said products are not found in kind, their value must be appraised as of the date of repayment.

2.3) มาตรา 1630(4) ค่าใช้จ่ายตามสมควรของสัญญา หมายถึง ค่าใช้จ่าย

ต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมโนตารี ค่าอากรแสตมป์ ค่าจดทะเบียน เป็นต้น

2.4) มาตรา 1633⁴⁷ มูลค่าที่เพิ่มขึ้น กล่าวคือ หากในเวลาที่ถูกถอนสิทธิ

ทรัพย์สินที่ซื้อขายมีมูลค่าเพิ่มขึ้นจากราคาที่ซื้อขาย ผู้ขายมีหน้าที่ต้องชำระราคาที่สูงขึ้นจากราคาขายให้แก่ผู้ซื้อ ไม่ว่าจะการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินจะเกิดจากการกระทำและผลจากค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อหรือไม่ก็ตาม หรือเกิดขึ้นโดยบังเอิญ เช่น ภายหลังการซื้อขายที่ดิน รัฐสร้างถนนตัดผ่านทำให้ที่ดินมีราคาเพิ่มสูงขึ้นจากราคาเดิมขณะทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อสามารถเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบในส่วนต่างของราคาดังกล่าวได้

2.5) มาตรา 1634 ค่าใช้จ่ายอันเป็นประโยชน์ต่อการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรา 1634⁴⁸ บัญญัติว่า “ผู้ขายจะต้องชดเชยคืน หรือให้บุคคลผู้ถอนสิทธิชดเชยคืนแก่ผู้ซื้อ ซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่ผู้ซื้อได้จ่ายไปสำหรับการซ่อมแซมและการปรับปรุงที่เป็นประโยชน์ต่อทรัพย์สินนั้น”

จากบทบัญญัติข้างต้น ผู้ซื้อสามารถเรียกค่าใช้จ่ายที่ตนได้ซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สิน ซึ่งส่งผลให้ทรัพย์สินนั้นมูลค่าเพิ่มขึ้น เช่น การก่อสร้างใหม่ การทำระบบระบายน้ำ หรือการเพาะปลูก เป็นต้น จากบุคคล 2 คนตามลำดับ คือ

- 1) บุคคลภายนอกผู้ถอนสิทธิ เพราะบุคคลภายนอกผู้ถอนสิทธิเป็นบุคคลที่ได้รับประโยชน์โดยตรงจากค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อ คือ ได้กำไรจากมูลค่าของทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น จึงควรชดเชยค่าใช้จ่ายนี้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ บุคคลภายนอกนั้นสามารถเลือกได้ว่า จะชดเชยราคาที่สูงขึ้นของทรัพย์สิน หรือชดเชยค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อจ่ายไป หากว่าค่าใช้จ่ายนั้นมีจำนวนน้อยกว่าราคาทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น
- 2) ผู้ขาย มีหน้าที่รับประกันการการถอนสิทธิแก่ผู้ซื้อ จึงมีความรับผิดชอบเป็นลำดับสอง (secondarily responsible) โดยหากผู้ซื้อละเลยไม่รับการคืนค่าใช้จ่ายที่เสียไปจากบุคคลภายนอก

⁴⁷ Article 1633 If at the time of the eviction the thing sold has increased in price even independently of any act of the buyer, the seller is bound to pay the buyer what it is worth above the sale price.

⁴⁸ Article 1634 The seller must reimburse or have the evicting party reimburse the buyer for all the repairs and useful improvements that the buyer made to the property.

ผู้ซื้อย่อมไม่อาจเรียกร้องค่าใช้จ่ายจากผู้ขายในภายหลัง ทั้งนี้ ในส่วนของผู้ขายมีความแตกต่างจากบุคคลภายนอก คือ ผู้ขายจะต้องชดเชยมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นเสมอ หากมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นมากกว่าค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อเสียไปจริง โดยผลของมาตรา 1633 จากผลดังกล่าวข้างต้น หากปรากฏว่าผู้ซื้อไม่ได้รับชดเชยค่าใช้จ่ายโดยสมบูรณ์จากบุคคลภายนอกผู้รอนสิทธิ ผู้ซื้อยังสามารถเรียกร้องส่วนที่เหลือจากผู้ขายได้

2.6) มาตรา 1635 ค่าใช้จ่ายเพื่อความพึงพอใจ

มาตรา 1635⁴⁹ บัญญัติว่า “หากผู้ขายขายทรัพย์สินของบุคคลอื่นโดยไม่สุจริต ผู้ขายผูกพันต้องชดเชยค่าใช้จ่ายทั้งหมดแก่ผู้ซื้อ แม้เป็นค่าใช้จ่ายจากการตกแต่งหรือความพึงพอใจส่วนตัวที่ได้กระทำลงในทรัพย์สินนั้น”

จากบทบัญญัติข้างต้น หากการซื้อขายเกิดขึ้นโดยผู้ขายรู้อยู่แล้วว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของตน และผู้ซื้อได้เสียค่าใช้จ่ายใด ๆ ไป แม้จะเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการตกแต่งหรือเพื่อความพึงพอใจของตน อันเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินเพิ่มขึ้น ผู้ซื้อสามารถเรียกให้ผู้ขายชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้เต็มจำนวน ในทางกลับกัน แต่หากผู้ขายกระทำโดยสุจริต ผู้ซื้อไม่อาจเรียกร้องให้ผู้ขายรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่ไม่ทำให้มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นได้

3) การเลิกสัญญา

นอกจากการคืนราคาและชดเชยค่าเสียหายอื่น ๆ ที่กล่าวมาข้างต้น หากเกิดการรอนสิทธิ ผู้ซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ โดยกรณีการรอนสิทธิทั้งหมดผู้ซื้อย่อมใช้สิทธิเลิกสัญญาได้อย่างแน่นอน แต่หากเป็นการรอนสิทธิเพียงบางส่วน ผู้ซื้อจะมีสิทธิเลิกสัญญาหรือไม่พิจารณาได้จาก 2 มาตรา ได้แก่ มาตรา 1636⁵⁰ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าผู้ซื้อถูกรอนสิทธิเพียงบางส่วนของทรัพย์สิน แต่เป็นส่วนสำคัญจากสัดส่วนของทรัพย์สินทั้งหมด ซึ่งผู้ซื้อจะไม่ซื้อหากไม่มีส่วนนั้น ผู้ซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้” ดังนั้น

⁴⁹ Article 1635 If the seller had sold in bad faith the property of another, he will be bound to reimburse the buyer for all his expenditures, even for embellishment or personal pleasure, made on that property.

⁵⁰ Article 1636 If a buyer is evicted from only a part of the thing but a part of such importance, in proportion to the whole, that the buyer would not have bought the thing without that part, he may have the sale rescinded.

หากส่วนที่ถูกรบกววนการครอบครองเป็นส่วนที่มีความสำคัญถึงขนาดว่า ถ้าผู้ซื้อคาดเห็นถึงการรอนสิทธิผู้ซื้อจะไม่ซื้อทรัพย์สินนั้น และมาตรา 1638⁵¹ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าอสังหาริมทรัพย์ที่ขายมีภาระติดพันซึ่งไม่ปรากฏชัดและไม่ได้แจ้งไว้ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญอันพึงจะสันนิษฐานได้ว่า ผู้ซื้อจะไม่ซื้อหากทราบถึงภาระติดพันนั้น ผู้ซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ เว้นแต่ ผู้ซื้อพึงพอใจกับการชดใช้ค่าเสียหาย” จะเห็นว่า แม้ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีภาระติดพันเพียงบางส่วน หากส่วนนั้นเป็นส่วนสำคัญถึงขนาดที่ผู้ซื้อจะไม่ซื้อทรัพย์สินหากทราบถึงภาระดังกล่าวก่อน ผู้ซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาโดยต้องคืนทรัพย์สินและมีสิทธิได้รับการคำนวณค่าเสียหายเช่นเดียวกับการรอนสิทธิทั้งหมด⁵²

4) ผลตามกฎหมายนี้ มาตรา 1639

มาตรา 1639⁵³ บัญญัติว่า “กรณีอื่น ๆ เกี่ยวกับความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อ อันเป็นผลมาจากความล้มเหลวในการซื้อขาย การพิจารณาเป็นไปตามลักษณะว่าด้วย “สัญญาหรือข้อผูกพันตามสัญญาทั่วไป (Contracts and Conventional Obligations in General)”

มาตรา 1639 เป็นบทบัญญัติให้นำหลักทั่วไปของสัญญามาใช้สำหรับกรณีอื่น ๆ ที่ทำให้ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากความล้มเหลวในการชำระหนี้ตามสัญญาซื้อขายจากผู้ขาย แต่กรณีของการรอนสิทธิเป็นกรณีที่มีบทบัญญัติมาตรา 1625 ถึง 1640 กำหนดไว้เป็นการเฉพาะ จึงต้องนำมาปรับใช้ก่อน เช่น การเรียกค่าเสียหายเมื่อลูกหนี้ชำระหนี้ไม่ถูกต้อง โดยหลัก ลูกหนี้มีความรับผิดชอบเพียงค่าเสียหายตามปกติที่ตนคาดเห็นได้ในเวลาทำสัญญาเท่านั้น แต่กรณีของการรอนสิทธิมีบทบัญญัติมาตรา 1633 ถึง 1635 กำหนดเรื่องค่าเสียหายที่อาจเรียกได้จากมูลค่าของทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นรวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องไว้เป็นการเฉพาะ ดังนั้น จึงต้องนำบทบัญญัตินี้ดังกล่าวมาปรับใช้⁵⁴

⁵¹ Article 1638 If the immovable property sold is encumbered by non-apparent servitudes that had not been declared and that are sufficiently important to presume that the buyer would not have bought the thing had he been made aware of them, the buyer may demand the rescission of the contract, unless he prefers to be satisfied with an indemnity.

⁵² Planiol, M., Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657, p. 843.

⁵³ Article 1639 Other questions concerning damages that may be owed to the buyer resulting from the failure to execute the sale must be decided according the general rules laid down in the Title "Contracts and Conventional Obligations in General."

⁵⁴ Planiol, M., Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657, pp. 840-841.

กล่าวโดยสรุป เมื่อเกิดการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายทั้งหมด ทรัพย์สินที่ซื้อขายต้องหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมด ผู้ขายจึงต้องรับผิดชอบในการคืนราคาทั้งหมด และค่าเสียหายอื่น ๆ แต่สำหรับการรอนสิทธิบางส่วน ทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ได้หลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมด สิทธิเรียกร้องของผู้ซื้อเป็นไปตามมาตรา 1630 เช่นเดียวกับกรณีการรอนสิทธิทั้งหมด แต่จะต้องประเมินมูลค่าของส่วนที่ถูกรอนสิทธิตามหลักเกณฑ์ที่ปรากฏในมาตรา 1637

5) การดำเนินคดีตามมาตรา 1640

มาตรา 1640⁵⁵ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส บัญญัติเกี่ยวกับการเรียกร้องให้ผู้ขายรับประกันว่า “การรับประกันการรอนสิทธิจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ซื้อยอมทำตามคำพิพากษาถึงที่สุดหรือคำพิพากษาที่ไม่อาจอุทธรณ์ต่อไปได้ โดยไม่ได้เรียกผู้ขายในการรับประกัน ถ้าภายหลังพิสูจน์ได้ว่าข้อต่อสู้ที่มีอยู่เพียงพอให้การรอนสิทธิถูกยกเลิกไป” จากบทบัญญัติข้างต้น หากเกิดการรบกวนทางกฎหมายเป็นคดีขึ้น ไม่ว่าจะป็นกรณีที่ผู้ซื้อฟ้องคดีบุคคลภายนอกผู้รบกวนขัดสิทธิของตน หรือถูกบุคคลภายนอกฟ้องคดีเกี่ยวกับการรอนสิทธิ และไม่ได้เรียกให้ผู้ขายเข้าร่วมในการพิจารณาคดีเพื่อรับประกันการรอนสิทธิ หากปรากฏว่า ผู้ซื้อแพ้คดีและผู้ขายสามารถแสดงให้เห็นว่าบุคคลภายนอกจะแพ้คดีหากผู้ขายได้ร่วมต่อสู้คดีด้วย ผู้ขายย่อมพ้นจากความรับผิดชอบในการรอนสิทธิต่อผู้ซื้อ

อนึ่ง จากหลักการสำคัญเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินของกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1599 ที่ผู้เขียนได้กล่าวไว้ข้างต้น ในเรื่องนี้มีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า กรณีที่ผู้ขายนำทรัพย์สินของบุคคลอื่นมาขายแก่ผู้ซื้อ และต่อมาผู้ซื้อถูกเจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริงเรียกทรัพย์สินคืน จะถือเป็นการที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิและต้องรับผิดชอบตามผลทางกฎหมายที่ได้กล่าวมาหรือไม่ อย่างไร

เมื่อพิจารณาลักษณะของการรอนสิทธิ คือ การที่บุคคลภายนอกอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายฟ้องคดีผู้ซื้อ และผู้ขายไม่อาจประกันการครอบครองโดยปกติสุขแก่ผู้ซื้อได้ ส่งผลให้ผู้ซื้อต้องสูญเสียไปซึ่งทรัพย์สินที่ซื้อขายทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือสิทธิบางประการที่ตนควรมีเหนือทรัพย์สินแก่บุคคลภายนอกนั้น เรียกได้ว่าผู้ซื้อถูกรอนสิทธิแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อต้องเข้าในการดำเนินคดีเพื่อ

⁵⁵ Article 1640 The warranty against eviction ceases when the buyer has allowed a final judgment to be declared against him or a judgment from which an appeal no longer lies without having called his seller in warranty, if the latter proves that there existed sufficient means of defense to have the action in eviction dismissed.

ต่อต้านบุคคลภายนอก ซึ่งยึดหน่วงหรือกระทำการใด ๆ ในความเป็นจริงเพื่อแสดงสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีเป็นที่แน่ชัดว่าบุคคลผู้รบกวนขัดสิทธิมีสิทธิในทรัพย์สินและการดำเนินคดีไม่มีประโยชน์ ผู้ซื้อจึงต้องยอมให้ทรัพย์สินหลุดไป หรือในกรณีที่เจ้าหน้าที่จำนองฟ้องคดีเพื่อบังคับจำนอง และผู้ซื้อเลือกรักษาทรัพย์สินไว้โดยชำระหนี้แก่เจ้าหน้าที่จำนอง ก็ถือเป็นการรอนสิทธิของผู้ซื้อแล้วเช่นกัน⁵⁶ จะเห็นว่าการที่ผู้ซื้อต้องคืนทรัพย์สินแก่บุคคลผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริง มีลักษณะที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธิประการหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม การรอนสิทธิในกรณีทั่วไป สัญญาซื้อขายยังคงมีผลบังคับใช้ระหว่างคู่สัญญา และความรับผิดชอบระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายเป็นไปตามมาตรา 1625 ถึงมาตรา 1640 ดังที่ได้อธิบายไว้ในข้อ 3.2.1.3 หัวข้อย่อย ค. แต่หากเป็นกรณีการขายทรัพย์สินของบุคคลอื่นผลทางกฎหมายจะเปลี่ยนไป กล่าวคือ มาตรา 1599 กำหนดผลไว้ค่อนข้างชัดเจนว่า การซื้อขายทรัพย์สินของบุคคลอื่นเป็นโมฆะ (null) และในตอนท้ายของมาตรา 1599 ยังกำหนดให้ผู้ซื้ออาจเรียกค่าเสียหายจากผู้ขายได้ “เมื่อไม่รู้ว่าทรัพย์สินนั้นเป็นของคนอื่น” ซึ่งอาจแยกพิจารณาได้ 2 กรณี⁵⁷ ได้แก่

1) กรณีผู้ซื้อทรัพย์สินโดยไม่สุจริต กล่าวคือ แม้ผู้ซื้อไม่สุจริตในการซื้อขาย แต่เมื่อทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ใช่ของผู้ขาย สัญญาซื้อขายย่อมตกเป็นโมฆะโดยผลของมาตรา 1599 ในกรณีที่ยังไม่มีการส่งมอบทรัพย์สิน ผู้ซื้อจะได้รับยกเว้นไม่ต้องชำระราคา แต่หากผู้ขายได้ส่งมอบทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อจะต้องคืนทรัพย์สิน และสามารถเรียกราคาคืนจากผู้ขายได้

2) กรณีผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต กล่าวคือ หากผู้ซื้อซื้อทรัพย์สินมาโดยสุจริต นอกจากสิทธิที่ผู้ซื้อพึงมีตามข้อ 1) ผู้ซื้อยังมีสิทธิเรียกให้ผู้ขายชดเชยค่าเสียหาย สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้น ไม่ว่าผู้ขายจะทราบว่าทรัพย์สินนั้นเป็นของบุคคลอื่นหรือไม่ก็ตาม โดยหลักการในการคำนวณค่าเสียหายเป็นไปตามหลักการคำนวณทั่วไป ดังนั้น หากผู้ซื้อทรัพย์สินสุจริต ไม่จำเป็นที่การขายจะต้องกระทำโดยไม่สุจริต ผู้ขายก็ต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายให้กับผู้ซื้อ

ทั้งนี้ ความเห็นของนักนิติศาสตร์ส่วนมากและคำวินิจฉัยของศาลเคยวินิจฉัยให้ ผู้ซื้อเป็นบุคคลเดียวที่สามารถกล่าวอ้างความเป็นโมฆะของการซื้อขายนั้นได้ และหากผู้ขายได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายมาก่อนที่ผู้ซื้อจะกล่าวอ้างความเป็นโมฆะนั้น หรือเจ้าของที่แท้จริงยอมรับการขาย

⁵⁶ Planiol, M., *Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657*, p. 830.

⁵⁷ *Ibid.*, 802.

ดังกล่าว สัญญาซื้อขายระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายย่อมบังคับใช้ได้ และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนไปทันทีที่ผู้ขายได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมา⁵⁸

3.2.2 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สำหรับการเช่าทรัพย์สิน (Lease contract) ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส บรรพ 3 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ (Book 3 : Of the various ways how ownership is acquired) ลักษณะ 8 สัญญาเช่าทรัพย์สิน (Title 8 : The contract of lease) ตั้งแต่ มาตรา 1708 ถึง มาตรา 1831 โดยหากเกิดการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสได้วางหลักการเกี่ยวกับการรับประกันและความรับผิดที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่าไว้ในบทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์สินโดยเฉพาะ และไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ ในกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสให้นำบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้ในการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

3.2.2.1 ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสให้ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สินไว้ในมาตรา 1709⁵⁹ ซึ่งบัญญัติว่า “สัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ สัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งผูกมัดตัวเอง ในการมอบการใช้ทรัพย์สิน โดยสงบสุขให้กับอีกฝ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่แน่นอน เพื่อตอบแทนราคาที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต้องจ่ายให้” จากบทบัญญัติข้างต้นอาจกล่าวได้ว่า เช่าทรัพย์สิน คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” มอบการครอบครองทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “ผู้เช่า” เพื่อให้ผู้เช่าสามารถครอบครองใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้โดยปกติสุข และผู้เช่าชำระค่าเช่าตอบแทน⁶⁰

3.2.2.2 สารสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินในกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่ “ผู้ให้เช่า” ยินยอมให้ทรัพย์สินของตนเข้าไปอยู่ในการดูแลจัดการ (Administration) ของผู้ที่จะจ่ายค่าเช่าให้ เรียกว่า

⁵⁸ Ibid., 800-801, 803.

⁵⁹ Article 1709 The lease of things is a contract by which one party binds himself to provide the enjoyment of a thing to the other for a certain time, in return for a certain price that this other party obliges himself to pay the former.

⁶⁰ Marcel Planiol, Treatise on the Civil Law, Volume 2 Part 2 Nos 1658 to 3504, 11 ed. (London: Sweet & Maxwell, 1939), p. 4.

“ผู้เช่า” ภายในระยะเวลาอันจำกัด โดยไม่มีการโอนความเป็นเจ้าของแก่กันอย่างการซื้อขาย และเป็นสัญญาที่สมบูรณ์ด้วยความยินยอม⁶¹ ดังปรากฏในมาตรา 1714⁶² ซึ่งบัญญัติว่า “การเช่าอาจทำเป็นลายลักษณ์อักษรหรือโดยวาจา...” จะเห็นได้ว่า กฎหมายมิได้บังคับว่าต้องทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เพียงแต่การทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรย่อมเป็นประโยชน์ต่อการการพิสูจน⁶³ ลำพังการตกลงกันด้วยวาจา สัญญาเช่าย่อมเกิดขึ้นโดยทันทีที่ตกลงโดยไม่ต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าหรือชำระราคาให้แก่กันแต่อย่างใด เว้นแต่ เป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินในท้องถิ่นเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งจะต้องทำตามที่กฎหมายกำหนดเป็นการเฉพาะ

กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสแบ่งสัญญาเช่าเป็น 2 ประเภท ซึ่งปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1708⁶⁴ ได้แก่ สัญญาเช่าทรัพย์สิน (Hiring of things) และสัญญาจ้างแรงงาน (Hiring for work) อีกทั้ง ได้แบ่งลักษณะย่อยของสัญญาเช่าทั้งสองประเภทไว้เป็นอีก 5 ประเภทย่อย โดยสองประเภทแรกเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สิน ส่วนอีกสามประเภทหลังเป็นสัญญาจ้างแรงงาน ตามมาตรา 1711⁶⁵ ดังนี้

⁶¹ Ibid., 16.

⁶² Article 1714 One may lease either in writing or verbally, except, as regards rural property, for the application of the rules particular to agricultural leases and sharecropping.

⁶³ Planiol, M., Treatise on the Civil Law, Volume 2 Part 2 Nos 1658 to 3504, p. 16.

⁶⁴ Article 1708 There are two kinds of contract of lease:

The lease of things; and

The lease of work.

⁶⁵ Article 1711 These two kinds of lease are further subdivided into several particular types:

The lease of houses and of movables is called a lease for rent;

That of rural property, an agricultural lease;

That of work or of service, a hire;

That of animals whose profits are divided between the owner and the one to whom he entrusts them, a livestock lease;

Estimates, an agreement, or a fixed price for the undertaking of a work for a determined price, are also leases, when the material is furnished by the one for whom the work is done.

These last three types are governed by special rules.

1) สัญญาเช่าบ้านและสิ่งทาสหพันธ์ (Hiring of house and movable) เรียกว่า “สัญญาเช่าเพื่อใช้” (Lease for rent) มีลักษณะเป็นสัญญาที่ให้เช่าทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ตามปกติหรือเจตนาของผู้เช่าในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

2) สัญญาเช่าที่ดินเพื่อการเกษตร (Hiring of rural property) เรียกว่า “สัญญาเช่าเพื่อเกษตรกรรม” (an agricultural lease) มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ต้องมีการดูแลพื้นที่และทำเกษตรกรรมเพื่อให้เกิดดอกผลจากทรัพย์สินนั้น โดยการให้ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินนั้นพร้อมกับดูแลทรัพย์สินนั้นให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ผลประโยชน์ร่วมกัน โดยการจ่ายค่าตอบแทนที่ถูกกว่าสัญญาเช่าเพื่อใช้ เพราะผู้เช่าต้องใช้แรงงานในการดูแลรักษาและทำเกษตรกรรมในทรัพย์สินที่เช่าด้วย

3) สัญญาเช่าแรงงานหรือบริการ เรียกว่า “สัญญาจ้าง” (Hire)

4) สัญญาเช่าคอกสัตว์ (Livestock lease) เป็นสัญญาเช่าคอกสัตว์เพื่อให้ได้ผลกำไรแบ่งระหว่างเจ้าของกับผู้ดูแลสัตว์

5) สัญญาจ้างทำของ (Estimates)

โดยในส่วนนี้ ผู้เขียนจะกล่าวถึงแต่เพียงสัญญาเช่าทรัพย์สินเท่านั้น

3.2.2.3 การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าจะต้องประกันการรอนสิทธิในการครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า โดยมาตรา 1719⁶⁶ กำหนดความผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่าหลายประการ เช่น ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่า ต้องดูแลทรัพย์สินที่ให้เช่าเพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ ต้องป้องกันไม่ให้มีบุคคลอื่นมารบกวนการครอบครองโดยสงบสุขของผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์สินนั้นได้โดยสงบตลอดระยะเวลาที่เช่า และต้องรักษาทรัพย์สินนั้นให้อยู่ในคุณภาพ

⁶⁶ Article 1719 The lessor is bound, by the nature of the contract, and without need of any particular stipulation:

1° To deliver the thing leased to the lessee, and when the thing is the principal residence of the latter, a decent dwelling. When the premises leased as a dwelling are not fit for that use, the lessor may not assert the nullity of the lease nor its cancellation to demand eviction of the occupant;

2° To maintain the thing in a state that permits the use for which it was leased;

3° To secure to the lessee a peaceful enjoyment for the duration of the lease;

4° To secure also the permanence and quality of plantings.

เช่นเดิม เป็นต้น อีกทั้ง กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสยังได้บัญญัติรับรองและกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการรับประกันการรบกวนการครอบครองต่อผู้เช่า ไว้ในมาตรา 1725 ถึง 1727

ก. ความหมายของการรอนสิทธิ

จากการพิจารณาบทบัญญัติเรื่องการเช่าทรัพย์สินของฝรั่งเศสนั้น ไม่ปรากฏคำว่า “รอนสิทธิ” (eviction, evict) อยู่ในบทบัญญัติเรื่องการเช่า แต่จากการศึกษาพบว่า มาตรา 1719 และมาตรา 1726⁶⁷ กำหนดให้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ป้องกันให้ผู้เช่าสามารถครอบครองทรัพย์สินได้โดยปกติสุขตลอดช่วงระยะเวลาเช่า (a peaceful enjoyment) โดยต้องรับประกันการรบกวนการครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า (disturbance) จากบุคคลภายนอกซึ่งกล่าวอ้างทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่เช่า⁶⁸ ซึ่งมีลักษณะคล้ายกับการรับประกันการรอนสิทธิในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น การรอนสิทธิในสัญญาเช่า จึงหมายถึง การรบกวนสิทธิในการเช่า (การครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า) โดยบุคคลภายนอกผู้ซึ่งอ้างถึงทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้เช่าไม่อาจโต้แย้งด้วยตนเอง แต่ต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าให้เข้าดำเนินการกับบุคคลภายนอกผู้รบกวนสิทธิ

ข. สาระสำคัญของ การรอนสิทธิ

เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินเกิดขึ้นจะก่อหนี้แก่ผู้ให้เช่าประการสำคัญ คือ การส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าให้อยู่ในความครอบครองของผู้เช่า ทำให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้ตามวัตถุประสงค์ละเว้นจากการรบกวนใด ๆ และรับประกันต่อผู้เช่าว่าจะสามารถครอบครองทรัพย์สินได้โดยสงบปราศจากการรบกวนจากบุคคลภายนอกตลอดระยะเวลาเช่า⁶⁹ ตามมาตรา 1719 และ 1720⁷⁰ อีกทั้ง

⁶⁷ Article 1726 If, on the contrary, the lessee or the farmer has been disturbed in his enjoyment in consequence of an action relating to the ownership of the thing, he is entitled to a proportionate reduction of the rent of the lease or agricultural lease, provided that a notice of the disturbance and of the impediment have been given to the owner.

⁶⁸ Planiol, M., Treatise on the Civil Law, Volume 2 Part 2 Nos 1658 to 3504, p. 21.

⁶⁹ Ibid., 18.

⁷⁰ Article 1720 The lessor is bound to deliver the thing in good repair of all kinds. He must, during the term of the lease, make all the repairs which may become necessary, other than those the lessee is required to make.

ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะใช้ทรัพย์สินนั้นอย่างระมัดระวังภายในวัตถุประสงค์ของสัญญา และต้องจ่ายค่าเช่าตาม มาตรา 1728⁷¹ รวมทั้งมีหนี้ต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลง

สำหรับการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้น เนื่องจากกฎหมายฝรั่งเศสมีที่มาจาก กฎหมายโรมัน ซึ่งในกฎหมายโรมันการจะได้มาซึ่งการครอบครอง (Possessio) นั้นจะต้องมีทั้ง การครอบครองโดยทางจิตใจ (animus) และโดยทางอินทรีย์ (corpus)⁷² กล่าวคือ นอกจากมี การครอบครองทรัพย์สินในทางกายภาพแล้ว ยังต้องมีเจตนายึดถือเพื่อตนในลักษณะเจตนาเป็นเจ้าของ (animus domini) หรือครอบครองทรัพย์สินนั้นโดยเจตนาหวังกันต่อบุคคลอื่น ๆ โดยไม่มีข้อผูกพันให้ รับรองหรือยอมรับสิทธิหรืออำนาจของผู้ใดเลย ดังนั้น ผู้เช่าทรัพย์สิน ผู้รับฝากทรัพย์สิน ย่อมไม่ใช่ ผู้ครอบครอง ต่อมากฎหมายฝรั่งเศสได้ขยายออกไปว่า ไม่จำเป็นต้องเป็นการยึดถืออย่างเป็นทางการเป็น เจ้าของ เท่านั้น แต่การยึดถือโดยเจตนาใช้อำนาจเหนือทรัพย์สินประการอื่น ๆ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย บุคคลผู้ทรงสิทธิเหล่านี้ก็ถือว่ามี การครอบครองในตัวทรัพย์สินนั้นเช่นกัน อย่างไรก็ตาม ฐานะ ผู้เช่าทรัพย์สิน ผู้ยืมทรัพย์สิน ย่อมไม่มีทรัพย์สินสิทธิใด ๆ ถือเป็นเพียงผู้ยึดถือ (détenteur, detentor) เท่านั้น⁷³ ทั้งนี้ มาตรา 2255⁷⁴ ได้บัญญัติเกี่ยวกับการครอบครองว่า “การครอบครอง คือ การยึดถือ หรือใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหรือสิทธิ ซึ่งเรายึดถือหรือสามารถใช้ได้ด้วยตนเอง หรือโดยบุคคลอื่น ยึดถือไว้แทนและใช้ในนามของเรา”

⁷¹ Article 1728 A lessee is bound to two principal obligations:

1° To make use of the thing leased as a prudent administrator and according to the purpose intended by the lease, or according to the purpose presumed under the circumstances, if there is no agreement to that effect;

2° To pay the price of the lease at the times agreed upon.

⁷² Nicholas, B., *An Introduction to Roman Law*, pp. 112-113.

⁷³ ร่างกฎหมายซึ่งคณะกรรมการเปลี่ยนแปลงประมวลกฎหมายแพ่งได้ยอมรับเมื่อปี 1947 มีความว่า การ ครอบครองทรัพย์สิน คือ การใช้สิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยบุคคลอื่น โดยมีความตั้งใจที่จะปฏิบัติตน อย่างผู้ครอบครองยึดถือสิทธินั้น ถ้าหากไม่มีความตั้งใจดังกล่าวแล้วถือว่ามีแต่เพียงการยึดถือธรรมดา อย่างไรก็ตาม ถือว่ามีความตั้งใจที่น้ำหนักกว่าจะพิสูจน์ให้เห็นเป็นอย่างอื่น ดู ไพจิตร ปุณณพัตน์, "สิทธิครอบครอง," วารสาร นิติศาสตร์: 10.

⁷⁴ Article 2255 Possession is the detention or enjoyment of a thing or of a right that we hold or that we exercise by ourselves, or by another who holds it or who exercises it in our name.

สำหรับการเช่าทรัพย์สิน เมื่อมีการส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าครอบครองใช้ประโยชน์ แม้ผู้เช่าจะครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตามความเป็นจริงทางกายภาพ แต่ผู้เช่าก็ไม่ได้มีทรัพย์สินสิทธิใด ๆ เหนือตัวทรัพย์สินที่เช่า เพราะผู้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปราศจากเจตนาเป็นเจ้าของ หรือเจตนาที่จะมีทรัพย์สินสิทธิใด ๆ เหนือตัวทรัพย์สิน ซึ่งกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสไม่ถือว่าผู้เช่ามีการครอบครอง (possession) แต่เป็นเพียงผู้ยึดถือ ซึ่งเป็นการยึดถือแบบธรรมดา (simple détention, detention précaire) เท่านั้น อันจะเห็นได้จากการที่ผู้เช่าแม้จะครอบครองทรัพย์สินที่เช่ามานานเพียงใด ก็ไม่อาจอ้างอายุความการได้สิทธิใด ๆ ได้⁷⁵ ประกอบกับ มาตรา 1719 ยังกำหนดให้ ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้โดยสงบ ถ้าหากมีการรบกวนสิทธิในการเช่าโดยผู้รบกวนอ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินสิทธิใด ๆ ผู้เช่าจะต้องแจ้งต่อผู้ให้เช่า ผู้เช่าไม่สามารถโต้แย้งบุคคลภายนอกนั้นด้วยตนเองได้ แต่เป็นเรื่องระหว่างผู้มีสิทธิเหนือตัวทรัพย์สิน คือ ผู้ให้เช่ากับบุคคลภายนอกผู้รบกวนสิทธิ ตามมาตรา 1726⁷⁶ ในทางกลับกัน หากบุคคลภายนอกที่รบกวนการครอบครองทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ได้มีสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน ผู้เช่าก็สามารถใช้สิทธิตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกนั้นได้โดยตรง เพื่อป้องกันการถูกรบกวนตาม มาตรา 1725⁷⁷ โดยผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าในส่วนนี้

โดยหลักกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ในการรับประกันในทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถกระทำประการใด ๆ อันเป็นการทำให้เสื่อมประโยชน์หรือความยินยอมในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า หน้าที่ของผู้ให้เช่าดังกล่าวนี้แม้จะมีลักษณะเป็นการงดเว้นการกระทำอย่างสิ้นเชิง แต่ก็มีความสำคัญมาก เนื่องจากหน้าที่ดังกล่าวจะช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิในความเป็นเจ้าของจนทำให้ผู้เช่าไม่อาจได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเต็มตามวัตถุประสงค์ของการเช่า อย่างไรก็ตาม บทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสไม่ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าข้างต้นไว้อย่างชัดเจน แต่กำหนดในลักษณะของข้อยกเว้นที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถกระทำการใด ๆ ที่อาจพิจารณาได้ว่ารวมอยู่

⁷⁵ ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช, กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ชัยฤทธิ, 2479), หน้า 586.

⁷⁶ Article 1726 If, on the contrary, the lessee or the farmer has been disturbed in his enjoyment in consequence of an action relating to the ownership of the thing, he is entitled to a proportionate reduction of the rent of the lease or agricultural lease, provided that a notice of the disturbance and of the impediment have been given to the owner.

⁷⁷ Article 1725 A lessor is not bound to warrant the lessee against violent disturbance that third persons cause to his enjoyment, when such third persons do not claim any right to the thing leased; but the lessee may file any appropriate action against them in his own name.

ในมาตรา 1719 ข้อ 3 ซึ่งกล่าวถึงหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการดูแลให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างปกติสุข ซึ่งเงื่อนไขเหล่านั้นเป็นการกล่าวถึงภาระผูกพันของผู้ให้เช่าในการรับประกันต่อการรบกวนที่เกิดจากบุคคลที่สาม ข้อความเพียงอย่างเดียวที่ระบุอย่างชัดเจนถึงหน้าที่ของผู้ให้เช่า คือ มาตรา 1723⁷⁸ ซึ่งกำหนดว่า “ผู้ให้เช่าไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือปรับเปลี่ยนรูปแบบของทรัพย์สินที่ให้เช่าระหว่างระยะเวลาการเช่าได้” ยิ่งไปกว่านั้น ผู้ให้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินของเขาในลักษณะที่เป็นอันตรายต่อผู้เช่า ตัวอย่างเช่น การให้เช่าร้านค้าหรือพาร์ตเมนต์อื่นในอาคารเดียวกันสำหรับการใช้งานซึ่งจะรบกวนการใช้ทรัพย์สินโดยปกติสุขของผู้เช่ารายแรก⁷⁹

หากผู้เช่าถูกรบกวนการครอบครองทรัพย์สินโดยบุคคลที่สามซึ่งอ้างว่าตนได้กระทำโดยมีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่านั้น ไม่ว่าจะเป็นการอ้างกรรมสิทธิ์ สิทธิเก็บกิน หรือภาระจำยอม เป็นต้น บุคคลที่สามอาจทำให้ผู้เช่าถูกรบกวนในทางความเป็นจริงได้ไม่ยาก ตัวอย่างเช่น การปล่อยให้สัตว์กินหญ้าในทุ่งนาซึ่งเขาคิดว่าเป็นของเขา หรือการใช้สิทธิภาระจำยอมในทางเดิน ในกรณีเช่นนี้ ถือเป็น การกระทำที่ไม่เหมาะสมต่อผู้เช่า ผู้เช่าจึงควรจะยื่นฟ้องผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้เดียวที่มีความสามารถในการดำเนินการแก้ไขในเรื่องดังกล่าว หรือหากประโยชน์ในการที่ผู้เช่าจะได้จากทรัพย์สินที่เช่าลดลง ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนเป็นเงิน หรือขอลดค่าเช่าในกรณีที่การเช่ายังคงสามารถดำเนินต่อไปได้⁸⁰

ค. ผลของการรอนสิทธิ

ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นว่า กฎหมายฝรั่งเศสกำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าว่า ผู้ให้เช่าต้องรับประกันในทรัพย์สินที่เช่าและต้องให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้โดยสงบ อย่างไรก็ตาม การรบกวนสิทธิในการใช้ทรัพย์สินของผู้เช่า อาจเกิดได้ 2 ลักษณะ⁸¹ ซึ่งก่อให้เกิดผล ดังนี้

⁷⁸ Article 1723 A lessor may not, during the term of the lease, change the condition of the thing leased.

⁷⁹ Planiol, M., Treatise on the Civil Law, Volume 2 Part 2 Nos 1658 to 3504, p. 21.

⁸⁰ Ibid.

⁸¹ Ibid., 21-22.

1) ผู้ก่อการรบกวนไม่ได้อ้างถึงทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์

กรณีที่ผู้ก่อการรบกวนไม่ได้อ้างว่าตนมีสิทธิใด ๆ แต่ผู้เช่าถูกรบกวนการใช้ทรัพย์สินจากบุคคลภายนอกซึ่งมิได้มีสิทธิใดในทรัพย์สินที่เช่า ปรากฏหลักเกณฑ์ในมาตรา 1725 กล่าวคือ โดยหลักของกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ผู้ให้เช่าไม่ผูกพันในการรับประกันแก่ผู้เช่าว่าจะไม่เกิดการรบกวนขัดสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุข เมื่อบุคคลภายนอกผู้มารบกวนไม่ได้อ้างหรือเรียกร้องสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น หากการรบกวนขัดสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินเกิดขึ้นโดยบุคคลภายนอก ผู้ก่อการรบกวนนั้นกระทำโดยไม่ได้อ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าดีกว่า ผู้เช่าก็ไม่อาจเรียกร้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดจากการรบกวนนั้นได้ แต่เป็นเรื่องที่มาตรา 1725 กำหนดให้ผู้เช่าสามารถดำเนินใด ๆ ตามความเหมาะสมเพื่อขจัดการก่อการรบกวนนั้นได้ด้วยตนเอง โดยการเรียกร้องความช่วยเหลือจากตำรวจหรือศาล

2) กรณีผู้ก่อการรบกวนอ้างถึงทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์

กรณีที่บุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินของผู้เช่าอ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์ หรือทรัพย์สินอื่น ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่า ย่อมถือว่าผู้เช่าถูกรบกวนการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่อาจจัดการรบกวนดังกล่าวได้ อาจกล่าวได้ว่า “ผู้เช่าถูกรอนสิทธิในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า” ในกรณีนี้ ผู้เช่าซึ่งมีแต่เพียงการยึดถือครอบครองทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าย่อมไม่สามารถโต้แย้งหรือฟ้องคดีบุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวนและอ้างกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินนั้นได้ด้วยตนเอง แต่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ เพื่อให้ผู้ให้เช่าเข้ามาจัดการ อนึ่ง การอ้างทรัพย์สินในลักษณะนี้เป็นเรื่องระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้รบกวนสิทธิโดยตรงตามมาตรา 1726 นอกจากนี้ กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสยังกำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิที่จะชำระค่าเช่าในจำนวนที่น้อยลงตามอัตราส่วนที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้

อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าประสงค์จะใช้สิทธิที่จะชำระค่าเช่าในจำนวนที่น้อยลงตามอัตราส่วนนั้น กฎหมายได้กำหนดเงื่อนไขที่ผู้เช่าจะต้องกระทำก่อนการใช้สิทธิดังกล่าว คือ ผู้เช่าจำเป็นต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าทราบถึงการรบกวนขัดสิทธิดังกล่าว หรือในกรณีที่บุคคลภายนอกเป็นโจทก์ฟ้องผู้เช่าเป็นคดีต่อศาล อันเป็นกรณีที่ผู้เช่าเห็นว่าตนจะต้องเสียสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี หรือในกรณีที่มีการยื่นเพื่อขอใช้สิทธิภาระจำยอมใด ๆ ก็ดี ผู้เช่าสามารถขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีเพื่อการรับประกันการรอนสิทธิได้ และเมื่อผู้เช่าได้แจ้งชื่อของผู้ให้เช่าต่อศาลแล้ว

ผู้เช่าก็มีสิทธิที่จะถอนตัวออกจากคตินั้นได้ ในทางกลับกัน หากผู้เช่าเข้าแก้ต่างต่อสู้คดีด้วยนามของตนเอง กฎหมายถือว่าผู้เช่ายอมรับในความเสี่ยงนั้นแล้ว ตามมาตรา 1727⁸²

3.3 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายเยอรมัน

ในการศึกษาความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิตามกฎหมายเยอรมัน ผู้เขียนจะกล่าวถึงสองส่วนเช่นเดียวกับกฎหมายฝรั่งเศส โดยส่วนแรก คือ ความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย และส่วนที่สอง คือ ความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน เพื่อให้เห็นถึงลักษณะบทบัญญัติการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายและการรอนสิทธิในสัญญาเช่าว่าเหมือนหรือแตกต่างกันหรือไม่ มีการนำมาใช้ร่วมกันดังเช่นในกฎหมายไทยหรือไม่ เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ต่อไป

ทั้งนี้ เนื่องจากการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายและการรอนสิทธิสัญญาเช่าทรัพย์สินปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน หรือ Bürgerliches Gesetzbuch เรียกโดยย่อว่า BGB ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งบทบัญญัติเรื่องนี้ของกฎหมายแพ่งเยอรมันบางส่วนได้มีการปรับปรุงแก้ไขโดยพระราชบัญญัติกฎหมายหนี้ (The Law of Obligations Reform Act) และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม ค.ศ. 2002 ดังนั้น บทบัญญัติหลักที่ผู้เขียนจะกล่าวถึงต่อไปเป็นบทบัญญัติจากกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปัจจุบัน แปลเป็นภาษาอังกฤษโดย Langenscheidt Translation Service ปรับปรุงโดย Neil Mussett ล่าสุดโดย Samson Übersetzungen และ Dr. Carmen v. Schönig⁸³ และบางส่วนที่กล่าวถึงกฎหมายแพ่งเยอรมันเดิม เป็นบทบัญญัติจากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ. 1900 แปลเป็นภาษาอังกฤษโดย Chung Hui Wang⁸⁴

⁸² Article 1727 If those who have committed the acts of violence claim to have some right on the thing leased, or if the lessee himself is summoned in court to be ordered to relinquish all or part of the thing leased, or to allow the exercise of some servitude, he must call the lessor in warranty and shall be dismissed from the suit, if he so demands, by naming the lessor on whose behalf he possesses.

⁸³ Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und Bundesamt für Justiz, "German Civil Code," [Online] Accessed: 2019, December 20. Available from: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/

⁸⁴ Wang, C. H., The German Civil Code. Translated and Annotated, with an Historical Introduction and Appendices.

3.3.1 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย

สัญญาซื้อขาย (Sale contract หรือ Kaufvertrag) ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน บรรพ 2 กฎหมายลักษณะหนี้ (Book 2 : Law of Obligations) ลักษณะ 8 ว่าด้วยหนี้เอกเทศ (Division 8 : Particular type of Obligation) หมวด 1 การซื้อขาย แลกเปลี่ยน (Title 1 : Purchase, Exchange) ตั้งแต่มาตรา 433 ถึง มาตรา 479

3.3.1.1 ความหมายของสัญญาซื้อขาย

มาตรา 433⁸⁵ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน กล่าวถึงสัญญาซื้อขายว่า “หนี้ของคู่สัญญาในสัญญาซื้อขายมีดังนี้

(1) ในสัญญาซื้อขาย ผู้ขายมีหนี้ที่ต้องส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ โดยทรัพย์สินนั้นต้องปราศจากความบกพร่องทางคุณภาพและทางกฎหมาย

(2) ผู้ซื้อมีหนี้ที่ต้องชำระราคาให้แก่ผู้ขายและรับการส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย”

จากบทบัญญัติข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่า สัญญาซื้อขายในกฎหมายเยอรมัน หมายถึง สัญญาต่างตอบแทน (Reciprocal contract) ที่ก่อให้เกิดหนี้ต่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยฝ่ายผู้ขายมีหนี้ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินและจัดหาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแลกกับการได้รับชำระราคาเป็นเงิน ส่วนผู้ซื้อหนี้ต้องชำระราคาตามที่ตกลงไว้และมีหนี้ที่ต้องรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจากผู้ซื้อด้วย⁸⁶

3.3.1.2 สาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย

สัญญาซื้อขายในกฎหมายแพ่งเยอรมัน เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงระหว่างกันจะเกิดความผูกพันหรือหนี้ระหว่างกัน (การตกลงซื้อขายทรัพย์สินบางประเภท อาทิ อสังหาริมทรัพย์ จะต้อง

⁸⁵ Section 433 Typical contractual duties in a purchase agreement

(1) By a purchase agreement, the seller of a thing is obliged to deliver the thing to the buyer and to procure ownership of the thing for the buyer. The seller must procure the thing for the buyer free from material and legal defects.

(2) The buyer is obliged to pay the seller the agreed purchase price and to accept delivery of the thing purchased.

⁸⁶ Manfred Pieck, "A Study of the Significant Aspects of German Contract Law," Annual Survey of International & Comparative Law 3, 1 (1996): 134.

จะต้องมีการทำตามแบบต่อหน้าโนตารี ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 311b⁸⁷⁾ แต่การทำสัญญาซื้อขายไม่ก่อให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน การที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อจะต้องอาศัยการทำข้อตกลงทางทรัพย์สิน ซึ่งกระทำในลักษณะของการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินหรือทำเอกสารการโอนทรัพย์สินแยกต่างหากจากข้อตกลงทางหนี้⁸⁸ อนึ่ง เพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงการแยกเรื่องทางหนี้และเรื่องทางทรัพย์สินในกฎหมายเยอรมัน ผู้เขียนจะกล่าวถึงแนวคิดพื้นฐานของระบบสัญญาในกฎหมายเยอรมันพอสังเขป ดังนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งของประเทศในภาคพื้นยุโรปซึ่งใช้ระบบ “ซีวิลลอว์” แม้โดยส่วนมากจะสืบสายมาจากกฎหมายโรมัน แต่ในเรื่องการก่อผลผูกพันทางหนี้และการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินอื่น ๆ ระหว่างกัน แต่ละประเทศต่างใช้แนวคิดที่แตกต่างกัน สำหรับกฎหมายเยอรมัน มีข้อแตกต่างประการสำคัญจากกฎหมายฝรั่งเศส คือ “กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน” โดยประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสถือ “ทฤษฎีสัญญาเดี่ยว” ในการก่อทั้งผลผูกพันทางหนี้และผลผูกพันทางทรัพย์สิน เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเสนอสนองต้องตรงกันจนเกิดเป็นสัญญา เช่น สัญญาซื้อขายอันเป็นสัญญาที่ก่อผลผูกพันทางหนี้ (in personam contract) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปทันทีโดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นก่อน ซึ่งแนวคิดดังกล่าวนี้แตกต่างจากกฎหมายเยอรมัน ซึ่งใช้ “ทฤษฎีสองสัญญา” หรือ “ทฤษฎีนิติกรรมลอย”⁸⁹

เดิมก่อนสมัยของ Savigny นักกฎหมายเยอรมันมองว่า การโอนกรรมสิทธิ์ไม่ใช่นิติกรรมที่แยกต่างหากจากนิติกรรมทางหนี้แต่เป็นส่วนหนึ่งของสัญญา โดยเป็นส่วนของการปฏิบัติตามสัญญา กล่าวคือ จากคำสอนของนักกฎหมายโรมันสมัยใหม่ก่อนสมัยของ Savigny อธิบายว่า นิติกรรมทาง

⁸⁷ Section 311b Contracts on plots of land, assets and an estate

(1) A contract by which one party agrees to transfer or acquire ownership of a plot of land must be recorded by a notary. A contract not entered into in this form becomes valid with all its contents if a declaration of conveyance and registration in the Land Register are effected.

⁸⁸ Pieck, M., "A Study of the Significant Aspects of German Contract Law," *Annual Survey of International & Comparative Law*: 134.

⁸⁹ หลักกฎหมายว่าด้วยสัญญาลอยทางทรัพย์สินได้รับความสนใจจากนักนิติศาสตร์ไทยบางท่านมานานแล้ว ศาสตราจารย์ ดร.หยุด แสงอุทัย เป็นผู้บัญญัติศัพท์คำว่า “นิติกรรมลอย” (Abstraktes Rechtsgeschäft) ไว้ในหนังสือกฎหมายแพ่งลักษณะมูลหนี้ 1 (พ.ศ. 2516) และศาสตราจารย์ ดร.ปรีดี เกษมทรัพย์ แม้จะไม่ได้กล่าวถึงเรื่องนิติกรรมลอยโดยตรงแต่ก็อธิบายความคิดอันเป็นรากฐานสำคัญของเรื่องนี้ไว้ในบทความเรื่อง “สัญญาทางหนี้และสัญญาทางทรัพย์สินในกฎหมายเยอรมัน” ในหนังสือดุษฎีพินทุ์ ปี 2511 อีกทั้ง ดร.รองพล เจริญพันธุ์ ก็ได้กล่าวถึงเรื่องนิติกรรมลอยเอาไว้ในหนังสือกฎหมายแพ่ง - หลักทั่วไป (พ.ศ. 2520)

หนี้ประกอบด้วยสัญญา รวมไปถึงการปฏิบัติการชำระหนี้หรือการโอนกรรมสิทธิ์ โดยพิจารณาส่วนต่าง ๆ เหล่านี้เป็นหนี้หนึ่งหน่วย ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์จะต้องประกอบด้วย 2 ประการ ได้แก่ Titulus หมายถึง การมีนิติสัมพันธ์สมบูรณ์ระหว่างกันอันเป็นมูลในการโอนกรรมสิทธิ์ และ Modus หมายถึง การส่งมอบโดยตรงหรือโดยปริยาย ให้ทรัพย์สินอยู่ในเงื้อมมือของผู้รับโอน จากแนวคิดดังกล่าว การส่งมอบทรัพย์สินจึงเป็นเพียงองค์ประกอบทางข้อเท็จจริงที่เมื่อประกอบรวมเข้ากับสัญญาทางหนี้แล้ว มีผลทำให้กรรมสิทธิ์โอนไป⁹⁰

ต่อมาช่วงศตวรรษที่ 19 ในสมัยของ Savigny เกิดแนวคิดว่าการส่งมอบอันเป็นการปฏิบัติการชำระหนี้ซึ่งมุ่งโดยตรงต่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ตกลงกันไว้แล้วนั้นแท้จริงแล้วมีเนื้อหาเป็นสัญญาอย่างหนึ่งเช่นกัน เพราะการส่งมอบที่มุ่งต่อการโอนกรรมสิทธิ์ย่อมต้องประกอบด้วย การตกลงกันในการเสนอการโอนกรรมสิทธิ์และการสนองรับการโอนกรรมสิทธิ์ และกรรมสิทธิ์จะโอนได้ก็ต่อเมื่อคำเสนอคำสนองต้องตรงกัน สัญญาทางทรัพย์สินจึงเป็นคนละเรื่องกับสัญญาทางหนี้ ซึ่งก่อแต่เพียงความผูกพันระหว่างกันให้ต้องกระทำการหรือละเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น แต่สัญญาทางทรัพย์สินมุ่งโดยตรงต่อการโอนไปซึ่งสิทธิเหนือตัวทรัพย์สิน จะเห็นได้ว่า วัตถุประสงค์ของสัญญาทางหนี้กับสัญญาทางทรัพย์สินแตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง ดังนั้น ในทางวิชาการจึงต้องแยกพิจารณาสัญญาทางหนี้และสัญญาทางทรัพย์สินออกจากกัน⁹¹

สำหรับ “ทฤษฎีสองสัญญา” หรือ “ทฤษฎีนิติกรรมลอย” (Abstract Legal Transaction) ได้รับอิทธิพลจากความคิดของ Savigny โดยอธิบายว่า การตกลงใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาจะก่อเพียงผลทางหนี้ตามกฎหมายลักษณะหนี้ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายเท่านั้น ตัวอย่างเช่น ในกรณีของสัญญาซื้อขายเมื่อตกลงซื้อขายกันแล้ว แม้สัญญาซื้อขายเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์แล้ว คู่สัญญาก็มีเพียงหน้าที่ระหว่างกัน เช่น หน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่ซื้อขายเพื่อรอการโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป หน้าที่ในการชำระราคาทรัพย์สิน เป็นต้น แต่ยังไม่ก่อผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่อย่างใด ซึ่งในประเทศที่ใช้ระบบสองสัญญาจะมีข้อกำหนดเพิ่มขึ้นอีกประการหนึ่ง นอกจากการทำสัญญาซื้อขาย คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันจะโอนไปยังผู้ซื้อ ก็ต่อเมื่อผู้ขายได้ส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ผู้ซื้อ หรือได้กระทำการอื่นใดที่มีผลเท่ากับการส่งมอบแก่ผู้ซื้อแล้ว แต่สำหรับ

⁹⁰ กิตติศักดิ์ ปรกติ, เอกสารประกอบการศึกษาวิชากฎหมายลักษณะทรัพย์สินและที่ดิน หลักการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และหลักการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยสุจริต : เปรียบเทียบหลักกฎหมายเยอรมัน อังกฤษ ไทย, หน้า 8.

⁹¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 8-9.

ประเทศเยอรมันนั้น มีข้อกำหนดที่เพิ่มขึ้นเป็นพิเศษจากประเทศอื่น ๆ คือ นอกจากการส่งมอบหรือการกระทำที่มีผลเทียบเท่าการส่งมอบแล้ว ยังจะต้องมีการตกลงระหว่างผู้โอนกับผู้รับโอนเป็นพิเศษด้วย ทั้งนี้ โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้นโอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อ ข้อตกลงชนิดนี้มีชื่อเรียกในตระกูลกฎหมายเยอรมันว่า “สัญญาทางทรัพย์สิน – dinglicher Vertrag” หรือ “การตกลงทางทรัพย์สิน – dingliche Einigung”⁹²

สำหรับการแยกสัญญาทางหนี้และสัญญาทางทรัพย์สินในกฎหมายเยอรมัน⁹³

1) สัญญาทางหนี้ มีลักษณะเป็น “นิติกรรมที่เป็นมูล” หรือ “นิติกรรมที่เป็นเหตุ” หรือ “นิติกรรมที่ก่อให้เกิดความผูกพัน” (Verpflichtungsgeschaeft) ก่อเพียงผลผูกพันทางหนี้ระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ให้มีหน้าที่หรือหนี้ที่จะต้องกระทำการ งดเว้นกระทำการ หรือส่งมอบทรัพย์สิน แต่ไม่ได้ก่อการเปลี่ยนแปลงทางทรัพย์สินโดยตรง⁹⁴ เช่น ผู้ขายผูกพันตนที่จะโอนทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขายกันให้แก่ผู้ซื้อ เป็นต้น

2) สัญญาทางทรัพย์สิน มีลักษณะเป็น “นิติกรรมที่ทำให้สัญญาทางหนี้สำเร็จผล” หรือ “นิติกรรมที่เป็นการปฏิบัติการชำระหนี้” (Verfügungsgeschaeft) เป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินอื่น ๆ ให้สำเร็จลุล่วงไปตามวัตถุประสงค์ของสัญญาทางหนี้ที่เป็นมูล เช่น ผู้ขายปฏิบัติการชำระหนี้ตามความผูกพันที่ทำไว้โดยผู้ขายตกลงกับผู้ซื้อให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินนั้น เป็นต้น

โดยหากพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน บรรพ 3 กฎหมายลักษณะทรัพย์สิน (Book 3 : Law of Property) จะพบบทบัญญัติที่สอดคล้องกับทฤษฎีดังกล่าว⁹⁵ คือ มาตรา 929⁹⁶ ซึ่งกล่าวถึงการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ว่า เจ้าของจะต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ผู้รับโอน และทั้ง

⁹² กิตติศักดิ์ ปกติ, "หลักกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน" [ออนไลน์] เข้าถึงเมื่อ 30 ตุลาคม 2563. แหล่งที่มา: <http://lawwebservice.com/lawsearch/ArchanKittisak10.pdf>

⁹³ เรื่องเดียวกัน

⁹⁴ ปรีดี เกษมทรัพย์, "สัญญาทางหนี้และสัญญาทางทรัพย์สินในกฎหมายเยอรมัน," ตุลพาท 15, 1 (มกราคม-กุมภาพันธ์ 2511): 54-55.

⁹⁵ เรื่องเดียวกัน, หน้า 55-56.

⁹⁶ Section 929 Agreement and delivery

For the transfer of the ownership of a movable thing, it is necessary that the owner delivers the thing to the acquirer and both agree that ownership is to pass. If the acquirer is in possession of the thing, agreement on the transfer of the ownership suffices.

สองฝ่ายตกลงให้กรรมสิทธิ์โอนไป และมาตรา 873⁹⁷ กล่าวถึงการโอนกรรมสิทธิ์ การก่อหรือโอนภาระติดพันอื่น ๆ ในที่ดินว่า จะต้องมีการตกลงระหว่างผู้ทรงสิทธิ์กับอีกฝ่ายให้มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิ และจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงสิทธิในทะเบียนที่ดินด้วย จะเห็นว่า การจะเกิดผลทางทรัพย์สินในกฎหมายเยอรมันนั้นจะต้องมี “การตกลง” ระหว่างสองฝ่าย พร้อมทั้งการส่งมอบหรือการจดทะเบียนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดแตกต่างหากจากการตกลงทางหนี้ด้วย

ทั้งนี้ ความมีผลของสัญญาทางหนี้กับความมีผลของสัญญาทางทรัพย์สินนั้น แยกเป็นอิสระจากกันโดยสิ้นเชิง โดยเมื่อผู้ซื้อได้ทำ “สัญญาทางทรัพย์สิน” กับผู้ขาย คือ ตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์และได้รับมอบทรัพย์สินที่ซื้อจากผู้ขายแล้ว ผู้ซื้อย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น แม้ว่าสัญญาซื้อขายนั้นจะตกเป็นโมฆะมาตั้งแต่แรกหรือสิ้นผลไปเพราะถูกบอกล้างในภายหลัง หรือสัญญาซื้อขายนั้นไม่มีผลเพราะเหตุหนึ่งเหตุใดก็ตาม ด้วยเหตุนี้ จึงเรียกว่าข้อตกลงทางทรัพย์สิน นั้นเป็นข้อตกลงที่ “ลอย” (abstrakt) หรือปราศจากสัญญาซื้อขายที่เป็นมูลเหตุของสัญญาทางทรัพย์สินนั้น กล่าวคือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่โอนกันโดยสัญญาทางทรัพย์สินนั้นย่อมจะโอนไปยังผู้ซื้อแล้วตั้งแต่ตกลงโอนและส่งมอบทรัพย์สินแก่กัน โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่า สัญญาซื้อขายไม่มีผลหรือมีผลมาแต่ต้นแล้วมาเสียไปภายหลัง อย่างไรก็ตาม แม้ผู้ซื้อจะได้ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น แต่การได้กรรมสิทธิ์นี้ก็เป็นการได้มาโดยสัญญาที่ไม่มีผล เรียกว่า “การได้มาโดยปราศจากเหตุอันชอบด้วยกฎหมาย” (sine causa) ด้วยเหตุนี้ ผู้ซื้อจึงไม่ควรมียุติธรรมที่จะยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้เป็นของตนตลอดไป และต้องมีหน้าที่คืนทรัพย์สินนั้นแก่ผู้ขายเพราะการได้กรรมสิทธิ์มานั้นเป็น “ลาภมิควรได้” ตามมาตรา 812 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน⁹⁸

ทั้งนี้ หลักการดังกล่าวมิได้ใช้เฉพาะแต่การโอนทรัพย์สิน ไม่ว่าจะ เป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายเท่านั้น แต่ยังใช้กับกรณีสัญญาอื่น ๆ เช่น สัญญาให้ สัญญา

⁹⁷ Section 873 Acquisition by agreement and registration

(1) The transfer of the ownership of a plot of land, the encumbrance of a plot of land with a right and the transfer or encumbrance of such a right require agreement between the person entitled and the other person on the occurrence of the change of rights and the registration of the change of rights in the Land Register, except insofar as otherwise provided by law.

(2) Before the registration, the parties are bound by the agreement only if the declarations are notarially recorded, or made before the Land Registry, or submitted to the Land Registry, or if the person entitled has delivered to the other person an approval of registration that satisfies the provisions of the Land Register Code [Grundbuchordnung].

⁹⁸ กิตติศักดิ์ ปรกติ, "หลักกฎหมายว่าด้วยสัญญาลอยทางทรัพย์สิน" [ออนไลน์].

แลกเปลี่ยน การโอนทรัพย์สินแก่เจ้าหนี้เพื่อประกันการกู้ยืม การโอนสิทธิเรียกร้อง อีกทั้ง ยังใช้กับกรณี การก่อทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินของผู้อื่น อาทิ การก่อสิทธิจำนองอีกด้วย ในกรณีเช่นนี้กฎหมายเยอรมัน ถือว่าสัญญาประกันหนี้ด้วยทรัพย์สิน (อันเป็นสัญญาทางหนี้) กับสัญญาก่อให้เกิดสิทธิจำนองอันเป็น สัญญาทางทรัพย์สินนั้นแยกเป็นอิสระจากกัน⁹⁹

กล่าวโดยสรุป ผลของการแยกนิติกรรมทางทรัพย์สินออกจากนิติกรรมทางหนี้ ส่งผลให้เกิด การแยกกฎหมายลักษณะทรัพย์สินออกจากกฎหมายลักษณะหนี้อย่างชัดเจน และทำให้ความคิดเรื่อง สิทธิเรียกร้องทางหนี้หรือบุคคลสิทธิ กับสิทธิเด็ดขาดหรือทรัพย์สินสิทธิแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัดเจน¹⁰⁰

จากบทบัญญัติ มาตรา 433 ประกอบกับแนวคิดเรื่องระบบสัญญาของกฎหมายเยอรมัน ข้างต้น จะเห็นว่า การตกลงซื้อขายก่อผลทางหนี้ให้ผู้ขายส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ส่วนผู้ซื้อก็มีหนี้ต้องชำระราคาแก่ผู้ขาย ทั้งนี้ แม้ผู้ขายไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินขณะตกลงซื้อขาย สัญญา ซื้อขายก็สามารถเกิดขึ้นได้ โดยหากผู้ขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อได้ ผู้ขายอาจถูก บอกลีกสัญญาและเรียกค่าเสียหายในภายหลัง¹⁰¹

สำหรับความเสี่ยงภัย ผลประโยชน์ และความรับผิดชอบในทรัพย์สินที่ซื้อขายจะโอนไปต่อเมื่อ มีการส่งมอบทรัพย์สินตามหลักของมาตรา 446¹⁰² ซึ่งไม่จำเป็นต้องตรงกับการโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม อาจไม่ใช่ทุกกรณีที่ความเสี่ยงโอนไปพร้อมกับการส่งมอบทรัพย์สิน เช่น กรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงภัยจะโอนไปต่อเมื่อมีการส่งมอบหรือเมื่อมีการจดทะเบียนต่อโนตารี แล้วแต่ว่าเหตุการณ์ใด เกิดขึ้นก่อน เป็นต้น¹⁰³

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

⁹⁹ เรื่องเดียวกัน

¹⁰⁰ กิตติศักดิ์ ปรกติ, เอกสารประกอบการศึกษาวิชากฎหมายลักษณะทรัพย์สินและที่ดิน หลักการโอน กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และหลักการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยสุจริต : เปรียบเทียบหลักกฎหมายเยอรมัน อังกฤษ ไทย, หน้า 9.

¹⁰¹ พรเพิ่ม ศรีสวัสดิ์, "ปัญหาความหมายของทรัพย์สินในเอกเทศสัญญา," หน้า 112.

¹⁰² Section 446 Passing of risk and of charges

The risk of accidental destruction and accidental deterioration passes to the buyer upon delivery of the thing sold. From the time of delivery the emoluments of the thing accrue to the buyer and he bears the charges on it. If the buyer is in default of acceptance of delivery, this is equivalent to delivery.

¹⁰³ Pieck, M., "A Study of the Significant Aspects of German Contract Law," Annual Survey of International & Comparative Law: 135; B. S. Markesinis, W. Lorenz, and G. Dannemann, The

อนึ่ง การซื้อขายในกฎหมายเยอรมันไม่จำกัดเฉพาะการซื้อขายทรัพย์สินที่ต้องมีการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น สิทธิต่าง ๆ หนี้ หรือวัตถุอื่นแม้จะไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีรูปร่าง หากเป็นสิ่งที่มีความหมายทางเศรษฐกิจก็สามารถซื้อขายระหว่างกันได้¹⁰⁴

3.3.1.3 การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย

ในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน การส่งมอบทรัพย์สินและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายโดยปราศจากความบกพร่องทางกฎหมายถือเป็นหน้าที่หลักของผู้ขาย ดังนั้น หากผู้ขายไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างสมบูรณ์ ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบจากการไม่ชำระหนี้ตามสัญญา ทางแก้ของผู้ซื้อในกรณีที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายมีความบกพร่องทางกฎหมายนี้ ก่อนการปรับปรุงแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 440 เดิม¹⁰⁵ กำหนดทางแก้ของผู้ซื้อให้เป็นไปตามมาตรา 320 ถึง มาตรา 327 เดิม ซึ่งเป็นหลักการในส่วนของหนี้ทั่วไป ปัจจุบัน ทางแก้ของผู้ซื้อกรณีที่ทรัพย์สินมีความบกพร่องทางกฎหมาย ถูกบัญญัติรายละเอียดให้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยปรากฏในบรรพ 2 กฎหมายลักษณะหนี้ (Book 2 : Law of Obligations) ลักษณะ 8 ว่าด้วยหนี้เอกเทศ (Division 8 : Particular type of Obligation) หมวด 1 การซื้อขาย แลกเปลี่ยน (Title 1 : Purchase, Exchange)

ก. ความหมายของการรอนสิทธิ

ในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ไม่ปรากฏการใช้คำว่า “รอนสิทธิ” (eviction, evict) ดังเช่นในกฎหมายซื้อขายของไทยหรือฝรั่งเศส แต่จากการศึกษาพบว่า ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันกำหนดให้ผู้ขายมีหนี้ประการหนึ่งต่อผู้ซื้อ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อจากการไม่ได้สิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายอย่างสมบูรณ์คล้ายกับการรับประกันการรอนสิทธิ กล่าวคือ จากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 433 ที่กำหนดให้ ผู้ขายจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ปราศจากข้อบกพร่องทางคุณภาพและทางกฎหมายแก่ผู้ซื้อ ประกอบกับ มาตรา 435¹⁰⁶ บัญญัติถึงลักษณะของ

German Law of Obligations Volume 1 the Law of Contracts and Restitution : A Comparative Introduction (Oxford: Clarendon Press, 1997), p. 36.

¹⁰⁴ Pieck, M., "A Study of the Significant Aspects of German Contract Law," Annual Survey of International & Comparative Law: 134-135.

¹⁰⁵ Section 440 If the seller does not fulfil the obligations imposed upon him by 433 to 437, 439, the rights of the purchaser are determined according to provisions of 320 to 327

¹⁰⁶ Section 435 Legal defects

“ความบกพร่องในสิทธิ” หรือ “ความบกพร่องทางกฎหมาย” (Rechtsmangel, Legal defects) iva ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากการความบกพร่องทางกฎหมายก็ต่อเมื่อบุคคลภายนอกไม่มีสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินนั้น หรือมีสิทธิต่อผู้ซื้อเพียงเท่าที่ปรากฏตามสัญญาซื้อขาย โดยความบกพร่องทางกฎหมายรวมถึงภาระต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ แม้จะปรากฏว่าภาระนั้นไม่มีอยู่จริงก็ตาม จะเห็นว่า ผู้ขายในกฎหมายเยอรมันมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ปราศจากสิทธิใด ๆ ของบุคคลภายนอกที่ไม่ได้ปรากฏในสัญญาซื้อขาย หากผู้ขายกระทำผิดหน้าที่หรือหนี้ดังกล่าว โดยบุคคลภายนอกมีสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สิน ส่งผลให้ทรัพย์สินมีข้อบกพร่องของกรรมสิทธิ์ (defect of title)¹⁰⁷ ผู้ซื้อซึ่งไม่ได้รับกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ปราศจากความบกพร่องย่อมเรียกร้องต่อผู้ขายได้ตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น แม้ผู้ขายจะได้ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อแล้ว แต่หากทรัพย์สินไม่เป็นไปตามสิทธิที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายแม้เพียงเล็กน้อย หรือแม้ทรัพย์สินนั้นจะไม่เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งหมายจะใช้เป็นปกติหรือโดยสัญญา ย่อมถือว่ามีความบกพร่องในสิทธิที่ผู้ซื้อควรจะได้รับตามสัญญาซื้อขายแล้ว เนื่องจากกฎหมายประสงค์จะคุ้มครองผู้ซื้อที่อาจเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นในอนาคตได้¹⁰⁸

ข. สาระสำคัญของการรอนสิทธิ

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า หน้าที่หลักของผู้ขาย คือ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายไปยังผู้ซื้อ หากผู้ขายไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อได้โดยปราศจากความบกพร่อง ถือว่าผู้ขายไม่ชำระหนี้ตามสัญญา โดยก่อนมีการปรับปรุงแก้ไข มาตรา 440 เดิม กำหนดทางแก้ของผู้ซื้อให้เป็นไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

The thing is free of legal defects if third parties, in relation to the thing, can assert either no rights, or only the rights taken over in the purchase agreement, against the buyer. It is equivalent to a legal defect if a right that does not exist is registered in the Land Register.

¹⁰⁷ Manfred Löwisch, "New Law of Obligations in Germany," *Ritsumeikan Law Review* 20(2003): 149.

¹⁰⁸ Othmar Jauernig, *Kommentar Zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, 14 ed. (München: C.H. Beck, 2011), pp. 585-586. คำแปลโดย ดร.มานิตย์ วงศ์เสรี จากไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (Electronic mail) เรื่อง เรียนปรึกษาและตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ ฉบับวันที่ 18 กรกฎาคม 2564 เวลา 13.40 นาฬิกา และ 13.58 นาฬิกา และฉบับตอบกลับวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 เวลา 09.31 นาฬิกา

ตามหลักเรื่องหนี้ทั่วไป ซึ่งในกฎหมายแพ่งเยอรมันเดิมแบ่งการผิดสัญญา (Vertragsverletzungen) ออกเป็น 3 รูปแบบ¹⁰⁹ ได้แก่

1) การชำระหนี้ล่าช้า (Verzug หรือ Delayed Performance) กล่าวคือ เมื่อถึงกำหนดเวลาที่ลูกหนี้ต้องชำระหนี้ (อาจเป็นกรณีที่กำหนดระยะเวลาชำระหนี้ไว้แน่นอน หรือกรณีไม่ได้กำหนดไว้แน่นอนแต่เจ้าหนี้ได้แจ้งเตือน (Mahnung) แก่ลูกหนี้โดยชัดแจ้งและปราศจากเงื่อนไขแล้ว) ลูกหนี้กลับไม่ชำระหนี้ให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดไว้ เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกค่าเสียหายสำหรับความเสียหายทั้งหมดที่เกิดจากการดำเนินการที่ล่าช้า ทั้งนี้ หากความล่าช้าของลูกหนี้ทำให้การชำระหนี้แก่เจ้าหนี้มีมูลค่าลดลงมาก เจ้าหนี้มีสิทธิที่จะปฏิเสธการชำระหนี้ของลูกหนี้ และเรียกค่าทดแทนเป็นตัวแทนได้ สำหรับสัญญาต่างตอบแทน เจ้าหนี้อาจให้เวลาลูกหนี้เพิ่มเติมในการชำระหนี้ หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้มีสิทธิเลิกสัญญา (Rücktritt) ได้¹¹⁰

2) การชำระหนี้เป็นไปไม่ได้ (Unmöglichkeit หรือ Impossibility of performance) กล่าวคือ การชำระหนี้เป็นไปไม่ได้เกิดขึ้นหลังจากการทำสัญญา กรณีนี้เจ้าหนี้มีสิทธิเลิกสัญญา และเรียกค่าเสียหายจากการไม่ชำระหนี้จากลูกหนี้ได้¹¹¹

3) การฝ่าฝืนสัญญากรณีอื่น (Positive Vertragsverletzungen หรือ Positive violations of contractual duty) กล่าวคือ ครอบคลุมกรณีที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาที่ไม่ใช่การชำระหนี้ล่าช้า (delay performance) การชำระหนี้เป็นไปไม่ได้ (Impossibility) การไม่มีอยู่ของพื้นฐานของสัญญา (Fehlen หรือ Wegfall der Geschäftsgrundlage) ความบกพร่องในทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์ (beaches of warranty of fitness or a title defect)¹¹²

ทั้งนี้ การเยียวยาสำหรับการผิดสัญญาแต่ละประเภทจะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับข้อกำหนดเบื้องต้นที่แตกต่างกัน ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาในการแยกความแตกต่าง รวมถึงระยะเวลาที่อาจเรียกกร้อง

¹⁰⁹ Löwisch, M., "New Law of Obligations in Germany," *Ritsumeikan Law Review*: 144.

¹¹⁰ Pieck, M., "A Study of the Significant Aspects of German Contract Law," *Annual Survey of International & Comparative Law*: 121-123.

¹¹¹ *Ibid.*, 123-126.

¹¹² *Ibid.*, 126-127.

การเยียวแตกต่างกัน¹¹³ ภายหลังการแก้ไขกฎหมายหนี้ ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญาถูกรวมเข้าด้วยกันภายใต้ “การไม่ชำระหนี้ให้ถูกต้อง” โดยมาตรา 280(1)¹¹⁴ กำหนดให้ กรณีที่ลูกหนี้ “ฝ่าฝืนหน้าที่” (Breach of duty) เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากการชำระหนี้ไม่ถูกต้องได้ (Schadensersatz wegen Pflichtverletzung)

สำหรับกรณีความบกพร่องทางกฎหมาย เมื่อผู้ขายซึ่งมีฐานะเป็นลูกหนี้มีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากความพร่องในกรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 433(1) ไม่อาจกระทำตามหน้าที่ได้ ย่อมเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่แล้ว ดังนั้น โดยหลักเรื่องหนี้ ผู้ซื้อในฐานะเจ้าหนี้จึงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายตามมาตรา 280(1) อย่างไรก็ดี กรณีดังกล่าวเป็นความชำรุดบกพร่องของสิทธิในทรัพย์สินประการหนึ่ง ซึ่งกฎหมายเยอรมันกำหนดสิทธิของผู้ซื้อในกรณีที่พบว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายมีความบกพร่องทางกฎหมายไว้อย่างชัดเจนในมาตรา 437 ดังนั้น ในการพิจารณาว่าผู้ซื้อจะมีสิทธิเรียกร้องประการใด จึงต้องพิจารณาจากมาตรา 437 อันเป็นบทบัญญัติในส่วนนี้เอกเทศที่ใช้กับสัญญาซื้อขายก่อน ซึ่งสำหรับการเรียกค่าสินไหมทดแทนมาตรา 437 กำหนดให้นำมาตรา 280 มาใช้ร่วมด้วย ส่วนสิทธิประการอื่นที่เกิดจากการกระทำผิดหน้าที่โดยทั่วไป หากไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติที่กำหนดไว้สำหรับหนี้ตามสัญญาซื้อขายคือ บทบัญญัติในลักษณะ 8 ว่าด้วยหนี้เอกเทศ (Division 8 : Particular type of Obligation) หมวด 1 การซื้อขาย แลกเปลี่ยน (Title 1 : Purchase, Exchange) ก็สามารถนำมาปรับใช้ได้เช่นกัน¹¹⁵ ทั้งนี้ กรณีของความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อยังคงมีสิทธิเรียกค่าเสียหาย แม้ว่าจะไม่ใช่ความผิดของผู้ขายก็ตาม¹¹⁶

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

¹¹³ Hans Schulte-Nölke, "The New German Law of Obligations: An Introduction," [Online] Accessed: 2021, March 1. Available from: <https://germanlawarchive.iuscomp.org/?p=357#sdfootnote1sym>

¹¹⁴ Section 280 Damages for breach of duty

(1) If the obligor breaches a duty arising from the obligation, the obligee may demand damages for the damage caused thereby. This does not apply if the obligor is not responsible for the breach of duty

¹¹⁵ Pieck, M., "A Study of the Significant Aspects of German Contract Law," Annual Survey of International & Comparative Law: 132-133.

¹¹⁶ Ibid., 136.

อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีผู้ขายอาจไม่ต้องรับผิดชอบในความบกพร่อง ซึ่งมาตรา 442¹¹⁷ บัญญัติว่า “(1) หากขณะทำสัญญาผู้ซื้อถึงความบกพร่องของทรัพย์สิน ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องเพราะเหตุแห่งความบกพร่องนั้น ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่ถึงความบกพร่องเพราะความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ผู้ซื้ออาจยกข้อต่อสู้เพราะเหตุความบกพร่องได้เฉพาะกรณีที่ผู้ขายได้ใช้กล้อฉลปกปิดความบกพร่องหรือผู้ขายได้รับประกันคุณสมบัติที่สมบูรณ์ของทรัพย์สินที่ซื้อขายไว้

(2) ผู้ขายมีหน้าที่ต้องขจัดสิทธิที่ถูกต้องไว้ในทะเบียนที่ดิน แม้ว่าผู้ซื้อจะรู้ถึงความบกพร่องของทรัพย์สินดังกล่าวก็ตาม”

โดยหลัก กรณีทรัพย์สินที่ขายเป็นสิ่งสิทธิทรัพย์สิน หากผู้ซื้อถึงความบกพร่องของกรรมสิทธิ์ในเวลาที่ตกลงทำสัญญาซื้อขายระหว่างกัน ผู้ขายจะไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อบกพร่องของกรรมสิทธิ์ที่ผู้ซื้อทราบอยู่แล้วในเวลาซื้อขาย¹¹⁸ หรือในกรณีที่ผู้ซื้อควรจะรู้ถ้าไม่ได้ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ผู้ขายย่อมหลุดพ้นจากความรับผิด อย่างไรก็ตาม หากความปรากฏว่าผู้ขายจงใจปกปิดความบกพร่องนั้นไว้ไม่ให้ผู้ซื้อทราบ แม้ผู้ซื้อจะไม่ถึงความบกพร่องในกรรมสิทธิ์เพราะความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของตนเอง ผู้ซื้อก็ยังคงมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้ขายให้รับผิดชอบอยู่ตามมาตรา 442(1) แต่ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายเป็นสิ่งสิทธิทรัพย์สิน หากปรากฏสิทธิใด ๆ จดทะเบียนที่ดิน อันเป็นผลให้เกิดความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ แม้ว่าผู้ซื้อจะรู้ถึงสิทธินั้นขณะที่ตกลงซื้อขาย กฎหมายก็ยังกำหนดหน้าที่ให้ผู้ขายต้องดำเนินการขจัดสิทธิหรือระงับภาระผูกพันทั้งหมดออกไป¹¹⁹

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

¹¹⁷ Section 442 Knowledge of the buyer

(1) The rights of the buyer due to a defect are excluded if he has knowledge of the defect at the time when the contract is entered into. If the buyer has no knowledge of a defect due to gross negligence, the buyer may assert rights in relation to this defect only if the seller fraudulently concealed the defect or gave a guarantee of the quality of the thing.

(2) A right registered in the Land Register must be removed by the seller even if the buyer is aware of it.

¹¹⁸ Pieck, M., "A Study of the Significant Aspects of German Contract Law," Annual Survey of International & Comparative Law: 136.

¹¹⁹ Ibid.

ค. ผลของการรอนสิทธิ¹²⁰

ภายหลังจากการส่งมอบหรือโอนทรัพย์สินที่ซื้อขาย¹²¹ หากผู้ซื้อพบว่าทรัพย์สินที่ตกลงซื้อขาย มีความบกพร่อง ทั้งนี้ คำว่า “ความบกพร่อง” ตามความในมาตรา 437 หมายถึง ทั้งความบกพร่องทางกฎหมาย (ความบกพร่องในกรรมสิทธิ์) และความบกพร่องในคุณสมบัติของทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ซื้อที่มีสิทธิดังที่กำหนดไว้ในมาตรา 437¹²² ดังนี้ “กรณีไม่ได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น หากทรัพย์สินที่ซื้อขายมีความบกพร่อง ผู้ซื้อที่มีสิทธิดังนี้

1. เรียกให้ชำระหนี้ให้ถูกต้อง ตามมาตรา 439
2. เลิกสัญญาตามมาตรา 440, 323 และ 326(5) หรือขอลดราคาลงตามมาตรา 441
3. เรียกค่าเสียหายตามมาตรา 440, 280, 281, 283 และ 311a หรือเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เสียไปตามมาตรา 284”

1) เรียกให้ชำระหนี้ให้ถูกต้อง

การเรียกให้ชำระหนี้ให้ถูกต้อง หมายถึง เมื่อทรัพย์สินที่ซื้อขายมีข้อบกพร่องในกรรมสิทธิ์ อันเป็นการชำระหนี้ที่ไม่ถูกต้องในครั้งแรก เจ้าหนี้ได้บอกกล่าวให้ลูกหนี้ชำระหนี้ครั้งที่ 2

¹²⁰ Peter Rott, "German Sales Law Two Years after the Implementation of Directive 1999/44/Ec," *German Law Journal* 5, 3 (2004): 248-251; Löwisch, M., "New Law of Obligations in Germany," *Ritsumeikan Law Review*: 148-150.

¹²¹ Ernest J. Schuster, *The Principles of German Civil Law* (London: Clarendon Press, 1907), p. 216.

¹²² Section 437 Rights of buyer in the case of defects

If the thing is defective, the buyer may, provided the requirements of the following provisions are met and unless otherwise specified,

1. under section 439, demand cure,
2. revoke the agreement under sections 440, 323 and 326 (5) or reduce the purchase price under section 441, and
3. under sections 440, 280, 281, 283 and 311a, demand damages, or under section 284, demand reimbursement of futile expenditure.

(Second Performance)¹²³ หรือการชำระหนี้ครั้งหลัง (Postperformance)¹²⁴ อนึ่ง เนื่องจากในกฎหมายเยอรมันมีหลักการเกี่ยวกับการจัดลำดับสิทธิเรียกร้อง ที่เรียกว่า Vorrang des Nachbesserungsanspruchs หรือ Principle of Priority of the Postperformance Claim¹²⁵ กล่าวคือ เมื่อเกิดความบกพร่องทางกฎหมายในทรัพย์สินที่ซื้อขายอันเป็นการชำระหนี้ที่ไม่ถูกต้อง สิ่งแรกของผู้ซื้อจะต้องกระทำก่อนและเป็นเงื่อนไขของการได้รับการเยียวยาอื่น ๆ ดังที่กำหนดไว้ในมาตรา 437 คือ การเรียกให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องโดยให้เวลาแก่ผู้ขาย ตามมาตรา 439¹²⁶ ซึ่งกำหนดว่า

“(1) ผู้ซื้ออาจเรียกร้องให้แก้ไขความบกพร่องหรือเรียกให้ส่งมอบทรัพย์สินที่ปราศจากการชำระหนี้

¹²³ Rott, P., "German Sales Law Two Years after the Implementation of Directive 1999/44/Ec," *German Law Journal*: 248.

¹²⁴ Götz-Sebastian Hök and Wolfgang Jahn, "Reform of the German Law of Obligations in Sale Contracts," [Online] Accessed: 2021, March 3. Available from: <http://www.eurojurislawjournal.net/RA/Hoek-Dr/Beitraege-e/Reform-of-the-German-Law-of-Obligations-in-Sale-Contracts.htm>

¹²⁵ Ibid.

¹²⁶ Section 439 Cure

(1) As cure the buyer may, at his choice, demand that the defect is remedied or a thing free of defects is supplied.

(2) The seller must bear all expenses required for the purpose of cure, in particular transport, workmen's travel, work and materials costs.

(3) Without prejudice to section 275 (2) and (3), the seller may refuse to provide the kind of cure chosen by the buyer, if this cure is possible only at disproportionate expense. In this connection, account must be taken in particular, without limitation, of the value of the thing when free of defects, the importance of the defect and the question as to whether recourse could be had to the alternative kind of cure without substantial detriment to the buyer. The claim of the buyer is restricted in this case to the alternative kind of cure; the right of the seller to refuse the alternative kind of cure too, subject to the requirements of sentence 1 above, is unaffected.

(4) If the seller supplies a thing free of defects for the purpose of cure, he may demand the return of the defective thing in accordance with sections 346 to 348.

(2) ผู้ขายต้องรับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จำเป็นสำหรับการชำระหนี้ให้ถูกต้อง โดยเฉพาะค่าขนส่ง ค่าเดินทาง ค่าแรงงาน และค่าวัสดุ

(3) โดยไม่กระทบต่อสิทธิตามมาตรา 275(2) และ 275(3) ผู้ขายอาจปฏิเสธการชำระหนี้ให้ถูกต้องตามที่ผู้ซื้อเรียกให้กระทำ หากการชำระหนี้ดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายที่ไม่สมสัดส่วน โดยคำนึงถึงมูลค่าของทรัพย์สินเมื่อปราศจากความบกพร่อง ความสำคัญของข้อบกพร่อง และหากความบกพร่องสามารถแก้ไขโดยวิธีอื่น ๆ โดยไม่ทำให้ผู้ซื้อเสียหาย การเรียกให้ชำระหนี้ให้ถูกต้องของผู้ซื้อจะถูกจำกัดไว้เพียงวิธีนั้น ผู้ขายมีสิทธิที่จะปฏิเสธการชำระหนี้ให้ถูกต้องตามที่ผู้ซื้อเลือก...

(4) เมื่อผู้ขายได้ส่งมอบทรัพย์สินใหม่ที่ปราศจากความบกพร่องแล้ว ผู้ขายอาจเรียกให้คืนทรัพย์สินที่บกพร่องได้ตามมาตรา 346 ถึง 348”

จากบทบัญญัติ มาตรา 439(1) จะเห็นว่า เมื่อทรัพย์สินที่ซื้อขายมีความบกพร่อง ผู้ซื้ออาจใช้สิทธิเลือก 2 ประการ¹²⁷ ได้แก่

- 1) เรียกให้ผู้ขายแก้ไขทรัพย์สินให้ปราศจากความบกพร่อง (the defect is remedied) หรือ
- 2) เรียกให้ผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินที่ปราศจากความบกพร่อง (a thing free of defects is supplied)

สำหรับค่าใช้จ่ายในการชำระหนี้ให้ถูกต้องนี้ เช่น ค่าขนส่ง ค่าแรงงาน ค่าวัสดุ มาตรา 439(2) กำหนดให้ ผู้ขายจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด และกรณีที่ผู้ขายได้ส่งมอบทรัพย์สินใหม่ที่ปราศจากความชำรุดบกพร่องทางกฎหมายแก่ผู้ซื้อแล้ว ผู้ขายสามารถเรียกให้ผู้ซื้อคืนทรัพย์สินที่ได้ส่งมอบไปในครั้งแรกได้ ตามมาตรา 439(4) ทั้งนี้ เมื่อลูกหนี้เรียกให้ชำระหนี้ดังที่กล่าวมาข้างต้น แต่หากการแก้ไขข้อบกพร่องหรือการเปลี่ยนทรัพย์สินใหม่เป็นไปได้ ผู้ขายย่อมพ้นจากหน้าที่ในการแก้ไขข้อบกพร่องหรือเปลี่ยนทรัพย์สินใหม่ไปโดยปริยาย ตามมาตรา 275(1)¹²⁸ หรือ หากการแก้ไขข้อบกพร่องหรือการส่งมอบทรัพย์สินใหม่กระทำไม่ได้โดยค่าใช้จ่ายที่ไม่สมสัดส่วน ซึ่งพิจารณาจากค่าใช้จ่ายในการแก้ไขข้อบกพร่องหรือการเปลี่ยนทรัพย์สินใหม่ของผู้ขายเปรียบเทียบกับมูลค่าที่แท้จริง

¹²⁷ Hök, G.-S. and W. Jahn, "Reform of the German Law of Obligations in Sale Contracts."

¹²⁸ Section 275 Exclusion of the duty of performance

(1) A claim for performance is excluded to the extent that performance is impossible for the obligor or for any other person.

ของทรัพย์สินซื้อขาย (ไม่ใช่ราคาซื้อขาย ดังนั้น แม้ผู้ซื้ออาจได้ทรัพย์สินมาในขณะลดราคาก็ไม่มีผลต่อการประเมินถึงความได้สัดส่วนนี้) ผู้ขายมีสิทธิปฏิเสธการปฏิบัติการชำระหนี้ให้ถูกต้องนั้นได้ ตามมาตรา 439(3) นอกจากนี้ แม้ผู้ซื้อเลือกให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องทางใดทางหนึ่ง แต่หากทางเลือกอื่นเสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่าและผู้ซื้อก็ไม่ได้รับผลเสียจากทางเลือกอื่น ๆ นั้น ผู้ขายสามารถปฏิเสธทางเลือกที่ผู้ซื้อเลือกและขอปฏิบัติการชำระหนี้จากทางเลือกหนึ่งได้¹²⁹

2) เลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย

สำหรับสิทธิในการเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย สำหรับกรณีทรัพย์สินที่ซื้อขายบกพร่องทางกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ ปราบกฎในมาตรา 440¹³⁰ ซึ่งบัญญัติว่า “ภายใต้บังคับมาตรา 281(2) และ 323(2) ผู้ซื้อไม่จำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาพอสมควร หากผู้ขายปฏิเสธการชำระหนี้ให้ถูกต้องทั้งสองกรณีตามมาตรา 439(3) หรือ หากการชำระหนี้ให้ถูกต้องล้มเหลวหรือไม่สมเหตุสมผลสำหรับผู้ซื้อ การแก้ไขจะถือว่าล้มเหลวหลังจากความพยายามครั้งที่สองไม่สำเร็จ เว้นแต่ โดยธรรมชาติของทรัพย์สินหรือความบกพร่อง หรือโดยพฤติการณ์แสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น”

โดยหลักเมื่อเกิดความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ขึ้น ผู้ซื้อยังไม่สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ ประการแรกที่ผู้ซื้อต้องปฏิบัติ คือ การเรียกให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้องโดยกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสมตามมาตรา 439 เว้นแต่ ผู้ขายปฏิเสธการชำระหนี้ให้ถูกต้องไม่ว่าจะเป็นการแก้ไขข้อบกพร่องหรือส่งมอบทรัพย์สินใหม่ที่ปราศจากความบกพร่อง ผู้ซื้อไม่จำเป็นต้องกำหนดเวลาที่เหมาะสมแก่ผู้ขายและสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ทันที ทั้งนี้ หากการชำระหนี้ให้ถูกต้องไม่ว่าวิธีการใดล้มเหลวหรือไม่มีประโยชน์ต่อผู้ซื้อ ผู้ซื้ออาจไม่ยอมรับการชำระหนี้และใช้สิทธิเลิกสัญญาพร้อมทั้ง

¹²⁹ Rott, P., "German Sales Law Two Years after the Implementation of Directive 1999/44/Ec," *German Law Journal*: 248-249.

¹³⁰ Section 440 Special provisions on revocation and damages

Except in the cases set out in section 281(2) and section 323(2), it is also not necessary to specify a period of time if the seller has refused to carry out both kinds of cure under section 439 (3) or if the kind of cure that the buyer is entitled to receive has failed or cannot reasonably be expected of him. A repair is deemed to have failed after the second unsuccessful attempt, unless in particular the nature of the thing or of the defect or the other circumstances leads to a different conclusion.

เรียกค่าเสียหายได้เช่นกัน โดยการจะถือว่าล้มเหลวนั้นพิจารณาจากความพยายามในการแก้ไข ข้อบกพร่องทั้งสองครั้งไม่ประสบผลสำเร็จ เว้นแต่ โดยธรรมชาติของทรัพย์สินหรือความบกพร่อง หรือ โดยพฤติการณ์แสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น¹³¹

3) การใช้สิทธิลดราคา

หากการชำระหนี้ให้ถูกต้องยังคงเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อ ผู้ซื้ออาจไม่เลือกการเลิกสัญญา แต่ยอมรับชำระหนี้นั้นโดยมีสิทธิขอลดราคาลงตามสัดส่วนของความบกพร่อง เป็นไปตามมาตรา 441¹³² ซึ่งบัญญัติว่า

“(1) แทนที่จะเลิกสัญญา ผู้ซื้ออาจเรียกให้ผู้ขายลดราคา โดยไม่นำเหตุยกเว้นตามมาตรา 323(5) มาใช้

(2) หากฝ่ายผู้ซื้อหรือฝ่ายผู้ขายประกอบด้วยบุคคลมากกว่าหนึ่งคน การลดราคาจะต้องแสดงเจตนาโดยคู่กรณีทุกคนหรือไปยังคู่กรณีทุกคน

(3) กรณีของการลดราคา ราคาจะลดลงตามสัดส่วนของมูลค่าของทรัพย์สินที่ปราศจากปราศจากความบกพร่องในเวลาเข้าทำสัญญากับมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน การคำนวณราคาที่ลดลงให้ใช้วิธีประมาณการ

¹³¹ Rott, P., "German Sales Law Two Years after the Implementation of Directive 1999/44/Ec," *German Law Journal*: 249-250.

¹³² Section 441 Reduction of price

(1) Instead of revoking the agreement, the buyer may, by declaration to the seller, reduce the purchase price. The ground for exclusion under section 323 (5) sentence 2 does not apply.

(2) If more than one person comprises either the buyer or the seller, price reduction may be declared only by all or to all of them.

(3) In the case of a price reduction, the purchase price is to be reduced in the proportion in which the value of the thing free of defects would, at the time when the contract was entered into, have had to the actual value. To the extent necessary, the price reduction is to be established by appraisal.

(4) If the buyer has paid more than the reduced purchase price, the excess amount is to be reimbursed by the seller. Section 346(1) and section 347(1) apply with the necessary modifications.

(4) หากผู้ซื้อชำระราคาไปมากกว่าราคาที่ลดลงแล้ว ผู้ขายจะต้องชดใช้ราคาที่มากเกินไปคืน และให้นำมาตรา 346(1) และ 347(1) ปรับใช้เท่าที่จำเป็น”

ภายใต้เงื่อนไขเช่นเดียวกับการยกเลิกสัญญา ผู้ซื้ออาจยอมรับการชำระหนี้ที่ไม่ถูกต้อง โดยรับมอบทรัพย์สินที่มีความบกพร่องไว้ เช่น กรณีมีความบกพร่องเพียงบางส่วนของทรัพย์สิน เป็นต้น และเรียกร้องให้ผู้ขายลดราคาที่ต้องชำระค่าทรัพย์สินตอบแทนลง ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย มาตรา 441(3) ได้กำหนดวิธีการคำนวณสัดส่วนการลดราคาไว้อย่างชัดเจน โดยการประมาณการราคาที่ลดลงตามสัดส่วนของมูลค่าของทรัพย์สินที่ปราศจากปราศจากความบกพร่องในเวลาเข้าทำสัญญากับมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน¹³³ นอกจากนี้ หากผู้ซื้อได้ชำระราคาเต็มตามสัญญาซื้อขายไปแล้ว แต่เมื่อมีการคำนวณการลดราคาตามสัดส่วนแล้วพบว่า ชำระเกินกว่าที่ควรจะต้องชำระ ผู้ขายจะต้องชดใช้เงินส่วนต่างที่ชำระเกินนั้นคืนแก่ผู้ซื้อ

4) ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

สำหรับการเรียกค่าเสียหายจากการไม่ได้รับทรัพย์สินที่ปราศจากข้อบกพร่องในสิทธิ มาตรา 437 กำหนดให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ขายตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 280 กล่าวคือ การที่ผู้ขายไม่อาจส่งมอบทรัพย์สินที่ปราศจากความบกพร่องในสิทธิแก่ผู้ซื้อ หรือความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินปรากฏขึ้น ย่อมเป็นการที่ผู้ขายได้กระทำความผิดหน้าที่ในการชำระหนี้แล้ว ผู้ซื้อในฐานะเจ้าหนี้จึงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้ตามความเสียหายที่เกิดขึ้น

นอกจากนี้ มาตรา 284¹³⁴ ยังกำหนดให้ เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกค่าใช้จ่ายที่ได้เสียไปอย่างสมเหตุสมผลจากการขอรับค่าเสียหายแทนการชำระหนี้ และค่าใช้จ่ายที่เสียไปแล้วไม่ก่อให้เกิดผลกำไร แม้ว่าต่อไปลูกหนี้จะได้ชำระหนี้ตามสัญญา กล่าวคือ แม้ว่าลูกหนี้จะได้ชำระหนี้ตามสัญญา ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ได้เสียไปก่อนหน้านั้นจะไม่ก่อให้เกิดผลกำไร เจ้าหนี้ก็สามารถเรียกค่าใช้จ่ายนั้นได้

¹³³ Rott, P., "German Sales Law Two Years after the Implementation of Directive 1999/44/Ec," *German Law Journal*: 250.

¹³⁴ Section 284 Reimbursement of futile expenses

In place of damages in lieu of performance, the obligee may demand reimbursement of the expenses which he has made and in all fairness was entitled to make in reliance on receiving performance, unless the purpose of the expenses would not have been achieved, even if the obligor had not breached his duty.

ดังนั้น นอกเหนือจากค่าเสียหายจากการไม่ชำระหนี้แล้ว ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิเรียกให้ผู้ขายชดเชยค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามมาตรา 284 ได้ด้วย

3.3.2 แนวความคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สิน (Lease contract) ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน บรรพ 2 กฎหมายลักษณะหนี้ (Book 2 : Law of Obligations) ลักษณะ 8 ว่าด้วยหนี้เอกเทศ (Division 8 : Particular type of Obligation) หมวด 5 การเช่าทรัพย์สินและการเช่าสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน (Title 5 : Lease, Usufructuary) ตั้งแต่มาตรา 535 ถึงมาตรา 597 โดยหากเกิดความชำรุดบกพร่องในสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กฎหมายแพ่งเยอรมันได้วางหลักการเกี่ยวกับการรับประกันและความรับผิดชอบที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่าไว้ในบทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์สินโดยเฉพาะ และไม่ปรากฏบทบัญญัติใด ๆ ในกฎหมายแพ่งเยอรมันให้นำบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

3.3.2.1 ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าในกฎหมายเยอรมันสามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่

1) สัญญาเช่าทรัพย์สินทั่วไป (Ordinary Lease) ปรากฏในมาตรา 535¹³⁵ หมายถึง สัญญาที่กำหนดให้ “ผู้ให้เช่า” มีหน้าที่ทำให้ “ผู้เช่า” ได้ใช้ทรัพย์สินช่วงเวลาหนึ่ง และผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามที่ตกลงไว้

2) สัญญาเช่าสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน (Usufructuary Lease หรือ Pachtvertrag) ปรากฏในมาตรา 581¹³⁶ หมายถึง สัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ทำให้ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่า พร้อมกับได้รับ

¹³⁵ Section 535 Contents and primary duties of the lease agreement

(1) A lease agreement imposes on the lessor a duty to grant the lessee use of the leased property for the lease period. The lessor must surrender the leased property to the lessee in a condition suitable for use in conformity with the contract and maintain it in this condition for the lease period. He must bear all costs to which the leased property is subject.

(2) The lessee is obliged to pay the lessor the agreed rent.

¹³⁶ Section 581 Typical contractual duties in a usufructuary lease

(1) A usufructuary lease imposes on the lessor the duty to allow the lessee, for the lease period, the use of the leased object and the enjoyment of its fruits to the extent that they are deemed to be income under the rules of proper management. The lessee is obliged to pay the lessor the agreed rent.

ประโยชน์จากดอกผลที่เกิดจากทรัพย์สินที่เช่านั้น ตลอดระยะเวลาที่ตกลงกันโดยอยู่ภายใต้ “กฎการ
จัดการที่เหมาะสม (The Rule of Proper Management)” และผู้เช่ามีหน้าที่ต้องจ่ายค่าเช่าตามที่
ได้ตกลงกันไว้

3.3.2.2 สารสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าเป็นเรื่องของการใช้ทรัพย์สินในลักษณะใดลักษณะหนึ่งตามที่กำหนดไว้ใน
สัญญาเท่านั้น และเมื่อหมดระยะเวลาแล้วผู้เช่าต้องส่งคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการโอน
กรรมสิทธิ์แต่อย่างใด ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นว่า สัญญาเช่าในกฎหมายเยอรมันสามารถจำแนกได้
เป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. สัญญาเช่าทรัพย์สินทั่วไป (Ordinary Lease หรือ Mietvertrag) เป็นสัญญาต่างตอบแทนประเภทหนึ่ง ซึ่งกำหนดให้ “ผู้ให้เช่า” มีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ “ผู้เช่า” ในสภาพที่เหมาะสมกับการใช้งานตามสัญญา และยังมีหน้าที่คงไว้ซึ่งความเหมาะสมของทรัพย์สินที่เช่านี้ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการคงไว้ซึ่งความเหมาะสมในการใช้งานทรัพย์สินที่เช่า ในทางกลับกัน ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าเป็นการตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามราคาที่ได้ตกลงไว้ ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าตามมาตรา 546¹³⁷

2. สัญญาเช่าสิทธิเก็บกิน (Usufructuary Lease หรือ Pachtvertrag) เป็นสัญญาต่างตอบแทนเช่นเดียวกัน มีลักษณะเฉพาะที่ต่างจากสัญญาเช่าทรัพย์สินทั่วไปที่เป็นเพียงการให้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าจนครบระยะเวลาแล้วส่งคืน กล่าวคือ สัญญาเช่าสิทธิเก็บกินเป็นสัญญาที่ “ผู้ให้เช่า” มีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินแก่ “ผู้เช่า” เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าเช่นเดียวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินทั่วไป แต่สิ่งที่แตกต่างจากการเช่าทรัพย์สินทั่วไป คือ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์จากดอกผลที่เกิดจากทรัพย์สินที่เช่าด้วย ซึ่งเป็นการยกเว้นหลักทั่วไปที่เฉพาะแต่เจ้าของทรัพย์สินเท่านั้นที่จะมีสิทธิใน

(2) The provisions on leases apply with the necessary modifications to usufructuary leases with the exception of farm leases, unless sections 582 to 584b lead to a different conclusion.

¹³⁷ Section 546 Duty of lessee to return

(1) The lessee is obliged to return the leased property after termination of the lease.

(2) If the lessee has permitted a third party to use the leased property, the lessor may also demand return of the leased property from the third party after termination of the lease.

ดอกผลแห่งทรัพย์สินของตน ในทางกลับกัน ผู้เช่าก็มีหน้าที่ที่จะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนประโยชน์ที่ตนได้รับ

จุดสำคัญที่สัญญาเช่าสิทธิเก็บกิน แตกต่างจากสัญญาเช่าทรัพย์สินทั่วไป คือ สัญญาเช่าประเภทนี้ไม่จำกัดเฉพาะทรัพย์สินที่จับต้องได้เท่านั้น แต่สามารถปรับใช้กับการเช่าทรัพย์สินในรูปแบบของ “สิทธิ” ได้ด้วย เช่น การเช่าสิทธิบัตร เป็นการเช่าสิทธิในการผลิตผลิตภัณฑ์โดยใช้กรรมวิธีต่าง ๆ ตามที่ได้จดสิทธิบัตรไว้กับราชการ เป็นต้น ทั้งนี้ สัญญาเช่าสิทธิเก็บกินยังมีความแตกต่างจากสัญญาเช่าทรัพย์สินทั่วไปที่เห็นได้ชัด คือ การเช่าสิทธิเก็บกินไม่ได้มีลักษณะเพียงการอนุญาตให้ใช้ตัวทรัพย์สินเท่านั้น แต่รวมถึงผลประโยชน์หรือดอกผลจากทรัพย์สินที่เช่าด้วย¹³⁸ เช่น สัญญาเช่าที่ดินเพื่อทำเกษตรกรรม (Farm Lease หรือ Landpachtverkehrsgesetz)¹³⁹ นอกจากเป็นการเช่าที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในการเพาะปลูกแล้ว ผู้เช่ายังได้รับดอกผลจากการเพาะปลูกนั้นด้วย

อนึ่ง ระบบกฎหมายเยอรมันแยกเรื่องทางหนี้และเรื่องทางทรัพย์สินออกจากกัน กล่าวคือ การทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นเรื่อง “นิติสัมพันธ์ทางสัญญา” (contractual relation) อันเป็น “บุคคลสิทธิ หรือ สิทธิทางหนี้” (obligatory right)¹⁴⁰ คู่สัญญาจะมีความผูกพันระหว่างกัน ในทางหนี้

¹³⁸ Pieck, M., "A Study of the Significant Aspects of German Contract Law," Annual Survey of International & Comparative Law: 149.

¹³⁹ Section 585 Concept of farm lease

(1) By means of a farm lease, a plot of land with the residential and utility buildings (business) that serve its cultivation, or a plot of land without such buildings, is leased largely for agriculture. Agriculture means the cultivation of the soil and the livestock breeding associated with the use of the soil in order to produce plant or animal products, and horticultural production.

(2) Section 581 (1) and sections 582 to 583a apply to farm leases, as do the special provisions below.

(3) The provisions on farm leases also apply to leases relating to forestry properties if the plots of land are leased for use in a predominantly agricultural business.

¹⁴⁰ Wolfgang Wurmnest, "Germany," [Online] Accessed: 2021, March 3. Available from: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawGermany.pdf> p. 11.

ตราใบที่ผู้ให้เช่ายังไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า ผู้เช่าจึงมีเพียงสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น¹⁴¹

อย่างไรก็ตาม แม้สัญญาเช่าจะไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ แต่เมื่อผู้ให้เช่ามีหนี้ต้องให้ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินตลอดช่วงระยะเวลาที่ตกลงกัน โดยส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพเหมาะสมและปราศจากการรบกวนจากบุคคลภายนอก จึงต้องมีการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินในทางข้อเท็จจริงให้ผู้เช่าสามารถครอบครองใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้

สำหรับการครอบครองในกฎหมายเยอรมันมีแนวคิดว่าการครอบครองเป็นเพียงข้อเท็จจริงอย่างหนึ่ง บุคคลที่มีอำนาจโดยข้อเท็จจริงเหนือทรัพย์สินเป็นผู้ครอบครอง¹⁴² เช่น ผู้เช่าทรัพย์สิน ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ผู้รับฝากทรัพย์สิน เจ้าหนี้ผู้รับจำนำ เป็นต้น¹⁴³ ดังนั้น การพิจารณาว่าบุคคลใดจะมีการครอบครองเหนือทรัพย์สินหรือไม่ จึงพิจารณาจากการควบคุมที่แท้จริง (The actual control, tatsächliche Gewalt) โดยไม่จำกัดคำนึงถึงวัตถุประสงค์ของการครอบครองแต่อย่างใด¹⁴⁴ ทั้งนี้ การครอบครองในกฎหมายเยอรมัน อาจเป็นการครอบครองอย่างเป็นเจ้าของหรือมิได้มีเจตนาเป็นเจ้าของก็ได้และในกรณีการครอบครองโดยอาศัยอำนาจตามสัญญาหรือความสัมพันธ์อื่น ๆ ระหว่างบุคคลที่อนุญาตให้มีการครอบครองทรัพย์สินไว้ ผู้ที่ครอบครองทรัพย์สินตามความเป็นจริง เรียกว่า “การครอบครองโดยตรง” (Direct Possession หรือ unmittelbarer Besitz) และผู้ที่อนุญาตให้บุคคลอื่นครอบครองทรัพย์สินก็ถือเป็นผู้ครอบครองตามกฎหมายเช่นกัน เรียกว่า “การครอบครองโดยอ้อม” (Indirect possession หรือ mittelbarer Besitz)¹⁴⁵ เช่น ในกรณีของการเช่าทรัพย์สิน ผู้เช่าถือเป็นผู้ครอบครองโดยตรง ส่วนผู้ให้เช่าถือเป็นผู้ครอบครองโดยอ้อม

CHULALONGKORN UNIVERSITY

¹⁴¹ Ibid., 11-12.

¹⁴² E. J. Cohn, Manual of German Law, 2 ed. (London: The British Institute of International and Comparative Law, 1968), p. 171.

¹⁴³ ไพจิตร ปุณณพันธ์, "สิทธิครอบครองกับความรับผิดชอบในมูลละเมิด," วารสารนิติศาสตร์: 14.

¹⁴⁴ Schuster, E. J., The Principles of German Civil Law, p. 371.

¹⁴⁵ Ibid., 371-372.

* Section 868 Indirect possession

If a person possesses a thing as a usufructuary, a pledgee, a usufructuary lessee, a lessee, a depositary or in a similar relationship by virtue of which he is, in relation to another, entitled to possession or obliged to have possession for a period of time, the other person shall also be a possessor (indirect possession).

ดังนั้น หากผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าแล้ว ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้มีอำนาจเหนือทรัพย์สินที่เช่าตามความเป็นจริงจึงมีการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา 854¹⁴⁶ และการครอบครองของผู้เช่าจะได้รับการคุ้มครองจากการรบกวนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา 858¹⁴⁷ โดยมาตรา 859¹⁴⁸ กำหนดให้ ผู้ครอบครองสามารถกระทำการใด ๆ อันเป็นการปกป้องการครอบครองของตนได้ ดังนี้

- (1) ผู้ครอบครองอาจใช้กำลังเพื่อป้องกันตนเองจากการรบกวนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- (2) หากสังหาริมทรัพย์ถูกพรากไปจากผู้ครอบครองโดยการรบกวนที่มีชอบด้วยกฎหมาย ผู้ครอบครองอาจใช้กำลังเพื่อนำทรัพย์สินนั้นมาจากผู้รบกวน

¹⁴⁶ Section 854 Acquisition of possession

(1) Possession of a thing is acquired by obtaining actual control of the thing.

(2) Agreement between the previous possessor and the acquirer is sufficient for acquisition if the acquirer is in a position to exercise control over the thing.

¹⁴⁷ Section 858 Unlawful interference with possession

(1) A person who, against the will of the possessor, deprives the possessor of possession or interferes with the possessor's possession acts, except where the deprivation or the interference is permitted by law, unlawfully (unlawful interference with possession).

(2) The possession obtained as a result of unlawful interference is defective. The successor in possession must allow the defectiveness to be asserted against him if he is the heir of the possessor or he knows when he acquires possession that the possession of his predecessor was defective.

¹⁴⁸ Section 859 Self-help by the possessor

(1) The possessor may use force to defend himself against unlawful interference.

(2) If a movable thing is taken away from the possessor by unlawful interference, the possessor may use force to remove it from the interferer who is caught in the act or pursued.

(3) If the possessor of a plot of land is deprived of possession by unlawful interference, the possessor may recover possession immediately after the deprivation of possession by removing the interferer.

(4) The possessor has the same rights against a person who under section 858 (2) above must allow the defectiveness of the possession to be asserted against himself.

(3) หากผู้ครอบครองที่ดินถูกรื้อถอนการครอบครองโดยการรบกวนที่มีขอบด้วยกฎหมาย ผู้ครอบครองสามารถเรียกคืนการครอบครองได้ทันทีหลังจากการถูกกีดกันการครอบครอง โดยการขจัดผู้รบกวนออกไป

อีกทั้ง กรณีนี้ผู้เช่าในฐานะผู้ครอบครองเป็นผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิ หากเกิดการรบกวนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายจึงเป็นการถูกละเมิดการครอบครอง สามารถอาศัยมาตรา 823(1)¹⁴⁹ เรียกร้องการชดเชยความเสียหายที่ได้รับจากการรบกวนที่ไม่ชอบนั้นได้ อย่างไรก็ตาม สิทธิในการคุ้มครองเหล่านี้ เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นจากฐานะความเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินของผู้เช่าที่ได้รับมอบการครอบครองทรัพย์สินแล้ว แต่ไม่ได้ทำให้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินอันเป็นสิทธิทางหนี้เปลี่ยนแปลงเป็นสิทธิในทางทรัพย์สินแต่อย่างใด¹⁵⁰

3.3.2.3 การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ตั้งแต่ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 ในมาตรา 537 ถึงมาตรา 541 จนปัจจุบันปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ. 2002 ในมาตรา 536 ถึงมาตรา 537 ซึ่งมีลักษณะการบัญญัติที่แตกต่างกัน แต่ยังคงความคล้ายคลึงกันในสาระสำคัญ

ก. ความหมายของการรอนสิทธิ

ในกฎหมายเรื่องการเช่าของประเทศเยอรมัน ไม่ได้มีการบัญญัติความหมายหรือบทนิยามของคำว่า “การรอนสิทธิ” ไว้โดยตรง แต่มีการกำหนดกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เป็นลักษณะของการรอนสิทธิไว้ กล่าวคือ ประมวลกฎหมายเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 ในมาตรา 541¹⁵¹ กล่าวถึงกรณีที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า อันทำให้การใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือ

¹⁴⁹ Section 823 Liability in damages

(1) A person who, intentionally or negligently, unlawfully injures the life, body, health, freedom, property or another right of another person is liable to make compensation to the other party for the damage arising from this.

¹⁵⁰ Wurmnest, W., "Germany." p. 11.

¹⁵¹ Section 541 If, through the right of a third party, the stipulated use of the leased thing is wholly or in part taken away from the lessee, the provisions of 537, 538, 539, sentence 1, and 540, apply mutatis mutandis.

บางส่วนถูกพรากไปจากผู้เช่า และในประมวลกฎหมายเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ. 2002 มาตรา 536(3)¹⁵² กล่าวถึงลักษณะของความบกพร่องทางกฎหมายว่า เป็นกรณีที่ผู้เช่าถูกกีดกันจากทรัพย์สินที่ให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยบุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่านั้น

ดังนั้น ความบกพร่องในสิทธิหรือการรอนสิทธิ คือ การที่ผู้เช่าถูกกีดกันจากทรัพย์สินที่ให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยเกิดจากบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้ที่อนุญาตหรือได้ดำเนินการบางอย่าง ทำให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า

ข. สาระสำคัญของ การรอนสิทธิ

ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน นอกจากผู้ให้เช่าจะมีหนี้ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในครอบครองของผู้เช่าแล้ว ทรัพย์สินที่เช่าจะต้องอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการใช้งานตามสัญญา โดยผู้ให้เช่าต้องคงไว้ซึ่งความเหมาะสมนั้นตลอดระยะเวลาเช่า และผู้ให้เช่ายังมีหนี้ต้องรับประกันต่อผู้เช่าว่า ผู้เช่าจะสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้โดยไม่ถูกรบกวนตลอดระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าถูกรบกวนการครอบครองใช้ทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากข้อบกพร่องในสิทธิที่มีอยู่ในขณะทำสัญญาเช่า หรือเกิดขึ้นภายหลังจากพฤติการณ์ที่ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ¹⁵³ ผู้เช่าย่อมมีสิทธิเรียกร้องบางประการต่อผู้ให้เช่า ซึ่งจะได้กล่าวถึงรายละเอียดในหัวข้อต่อไป

อนึ่ง ความชำรุดบกพร่องในสิทธิตามมาตรา 536(3) นั้น สิทธิของบุคคลอื่นที่กล่าวอ้างอาจเป็นได้ทั้งกรรมสิทธิ์ สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิอาศัย และรวมถึงกรณีที่บุคคลอื่นได้อ้างบุคคลสิทธิหรืออาศัยมูลหนี้ตามสัญญา (Schuldrechtlicher Charakter) ด้วย เช่น กรณีผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาเช่ากับบุคคลอื่นและได้ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลนั้นไปแล้ว¹⁵⁴

¹⁵² Section 536 Rent reduction for material and legal defects

(3) If the lessee is fully or partially deprived by a third-party right of use of the leased property, then subsections (1) and (2) apply with the necessary modifications.

¹⁵³ Manfred Pieck, "A study of the Significant Aspects of German Contract Law," *Annual Survey of International & Comparative Law* 3, 1 (1996): 142-143.

¹⁵⁴ Jauernig, O., *Kommentar Zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, p. 718. คำแปลโดย ดร.มานิตย์ วงศ์เสรี จากไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (Electronic mail) เรื่อง เรียนปรึกษาและตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ ฉบับวันที่ 18 กรกฎาคม 2564 เวลา 13.40 นาฬิกา และ 13.58 นาฬิกา และฉบับตอบกลับวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 เวลา 09.31 นาฬิกา

ค. ผลของการรอนสิทธิ¹⁵⁵

ในส่วนนี้ผู้เขียนจะกล่าวถึงผลของความชำรุดบกพร่องในสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900¹⁵⁶ ควบคู่ไปกับประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปัจจุบัน ซึ่งบัญญัติไว้คล้ายคลึงกัน โดยในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปัจจุบันจะมีการกำหนดรายละเอียดไว้ชัดเจนยิ่งขึ้นจากเดิม

1) สิทธิชำระค่าเช่าเพียงบางส่วนหรือเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปชั่วคราว

ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 วางหลักเกณฑ์ในกรณีที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า อันทำให้ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหลุดไปจากผู้เช่าไว้ในมาตรา 541¹⁵⁷ โดยมาตรา 541 กำหนดให้นำบทบัญญัติมาตรา 537 538 539 ประโยคที่ 1 และมาตรา 540 ซึ่งเป็นบทบัญญัติในเรื่องความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่ามาปรับใช้โดยอนุโลม (*mutatis mutandis*) ดังนั้น หากทรัพย์สินที่ให้เช่าชำรุดบกพร่องทางคุณภาพหรือกรรมสิทธิ์ อันส่งผลให้ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหลุดไปจากผู้เช่า ส่งผลให้ทรัพย์สินนั้นถูกลดความเหมาะสมในการใช้งานหรือไม่อาจใช้งานทรัพย์สินนั้นได้ตามความมุ่งหมายที่ได้ตกลงกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วน ผลจะเป็นไปตามมาตรา 537¹⁵⁸ กล่าวคือ ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับการบรรเทาความเสียหาย โดยผู้เช่าหลุดพ้นจากการชำระค่าเช่าในช่วงใน ช่วงระยะเวลาที่ทรัพย์สินนั้นหลุดไปทั้งหมด หรือถูกทำลายความเหมาะสมในการใช้งาน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินหลุดไปเพียงบางส่วน และส่วนที่เหลือยังคงมีประโยชน์แก่ผู้เช่า

¹⁵⁵ Schuster, E. J., The Principles of German Civil Law, pp. 247-250.

¹⁵⁶ Wang, C. H., The German Civil Code. Translated and Annotated, with an Historical Introduction and Appendices, pp. 116-129.

¹⁵⁷ Section 541 If, through the right of a third party, the stipulated use of the leased thing is wholly or in part taken away from the lessee, the provisions of 537, 538, 539, sentence 1, and 540, apply *mutatis mutandis*.

¹⁵⁸ Section 537 If the leased thing is, at the time of delivery to the lessee, affected with a defect which destroys or diminishes its fitness for the stipulated use, or if such a defect arises during the term of the lease, the lessee is released from payment of the rent for the time during which its fitness is destroyed; for the time during which its fitness is diminished he is bound to pay only a part of the rent to be estimated according to 472, 473.

ผู้เช่าก็ยังคงผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าในส่วนที่ได้รับประโยชน์ ซึ่งในการคิดคำนวณค่าเช่าที่ต้องจ่ายนี้ จะนำหลักเกณฑ์ในเรื่องซื้อขาย มาตรา 472 และมาตรา 473 มาปรับใช้

สำหรับประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปัจจุบัน กำหนดผลกรณีที่ผู้เช่าถูกกีดกันจากทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยบุคคลที่สามมีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าไว้ในมาตรา 536¹⁵⁹ โดยอนุมาตรา (3) บัญญัติให้นำอนุมาตรา (1) และ (2) ปรับใช้เท่าที่จำเป็น กล่าวคือ การที่ไม่สามารถนำทรัพย์สินที่ตกลงให้เช่าออกให้เช่าได้ทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากบุคคลภายนอกมีสิทธิดีกว่าในทรัพย์สินนั้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับการยกเว้นค่าเช่าในช่วงนั้น ๆ หรือหากในกรณีความเหมาะสมในการใช้งานในทรัพย์สินที่เช่าลดลง ผู้เช่าก็ควรได้รับการลดจำนวนเงินค่าเช่าในขณะที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ยังคงมีอยู่

อีกทั้ง ในมาตรา 537(2)¹⁶⁰ ยังกำหนดไว้ชัดเจนว่า ตราบดที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ เนื่องจากอนุญาตให้บุคคลภายนอกใช้ทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าไม่มีหนี้ต้องจ่ายค่าเช่า

¹⁵⁹ Section 536 Rent reduction for material and legal defects

(1) If the leased property at the time of surrender to the lessee has a defect which removes its suitability for the contractually agreed use, or if such a defect arises during the lease period, then the lessee is exempted for the period when suitability is removed from paying the rent. For the period of time when suitability is reduced, he need only pay reasonably reduced rent. A trivial reduction of suitability is not taken into account.

(1a) A reduction of suitability will not be considered for the duration of three months insofar as this takes place because of a measure which serves the purpose of energy efficiency modernisation in accordance with section 555b no. 1.

(2) Subsection (1) sentences 1 and 2 also apply if a warranted characteristic is lacking or later ceases.

(3) If the lessee is fully or partially deprived by a third-party right of use of the leased property, then subsections (1) and (2) apply with the necessary modifications.

(4) With regard to a lease for residential space, a deviating agreement to the disadvantage of the lessee is ineffective.

¹⁶⁰ Section 537 Payment of rent when the lessee is unable to be present in person

(2) As long as the lessor is unable to grant the lessee use because use has been permitted to a third party, the lessee is not obliged to pay the rent.

สำหรับการคำนวณการลดราคาค่าเช่า มาตรา 537 ประกอบมาตรา 541 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันเดิม ให้นำการคำนวณการลดราคาทรัพย์สินในเรื่องซื้อขายมาตรา 472¹⁶¹ และมาตรา 473¹⁶² มาปรับใช้ ซึ่งทั้งสองมาตราวางหลักการลดราคาซื้อขายไว้คล้ายคลึงกับ มาตรา 441¹⁶³ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปัจจุบัน กล่าวคือ การลดราคาซื้อขายกรณีเกิดความบกพร่องในทรัพย์สินนั้น จะคำนวณโดยประมาณการจากความต่างของมูลค่าทรัพย์สินที่แท้จริงขณะส่งมอบกับราคาทรัพย์สินที่ปราศจากความบกพร่องในเวลาที่เกิดสัญญาซื้อขาย อีกทั้ง หากผู้ซื้อได้ชำระราคาซื้อขายไปแล้ว และปรากฏว่ามีจำนวนมากกว่าราคาที่ลดลง ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบใช้เงินส่วนนี้คืนแก่ผู้ซื้อ เมื่อนำหลักการประมาณการดังกล่าวมาใช้กับกรณีการเช่าอาจกล่าวได้ว่า กรณีทรัพย์สินที่เช่ามีความ

¹⁶¹ Section 472 In the case of reduction the purchase price shall be reduced in the proportion which at the time of sale the value of thing in a condition free from defect would have borne to the actual value.

If, in the case of sale of several things for an aggregate price, reduction is effected only in respect of some of them, then in reducing the price the aggregate value of all the things shall be taken as a basis.

¹⁶² Section 473 If, besides the purchase price fixed in money, other considerations are stipulated for which have non-fungible things as their objects, these considerations, in the cases provided for by 471 472, shall be estimated in money according to their value at the time of sale. The reduction of the purchaser's counter-consideration is made out of the price fixed in money ; if this is less than the amount to be deducted, the seller shall make good to the purchaser the balance.

¹⁶³ Section 441 Reduction of price

(1) Instead of revoking the agreement, the buyer may, by declaration to the seller, reduce the purchase price. The ground for exclusion under section 323(5) sentence 2 does not apply.

(2) If more than one person comprises either the buyer or the seller, price reduction may be declared only by all or to all of them.

(3) In the case of a price reduction, the purchase price is to be reduced in the proportion in which the value of the thing free of defects would, at the time when the contract was entered into, have had to the actual value. To the extent necessary, the price reduction is to be established by appraisal.

(4) If the buyer has paid more than the reduced purchase price, the excess amount is to be reimbursed by the seller. Section 346 (1) and section 347(1) apply with the necessary modifications.

ชำระคบกพร่องในสิทธิเพียงบางส่วน โดยยังมีส่วนที่ผู้เช่ายังคงสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นได้ และมีบางส่วนที่ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินได้ จะต้องคำนวณค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายตามสัดส่วนความต่างของค่าเช่าในกรณีที่ทรัพย์สินสามารถใช้ได้ทั้งหมดกับกรณีที่ทรัพย์สินสามารถใช้ได้เพียงบางส่วน ทั้งนี้ หากผู้เช่าชำระค่าเช่าเต็มจำนวนไปแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องคืนค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินด้วย

อย่างไรก็ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน ไม่ปรากฏบทบัญญัติให้การคำนวณการลดราคาในเรื่องซื้อขาย (มาตรา 441) มาใช้กับการคำนวณการลดค่าเช่าแต่อย่างใด แต่มาตรา 536(3) ประกอบมาตรา 536(1) ในเรื่องเช่าทรัพย์สินกำหนดไว้ว่า การที่ผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าลดลงจะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล หากเป็นกรณีความเหมาะสมในการใช้ทรัพย์สินลดลงเพียงเล็กน้อย ผู้เช่าจะไม่สามารถนำกรณีดังกล่าวมาพิจารณาขอลดค่าเช่าได้

2) สิทธิในการเรียกค่าเสียหายเป็นตัวแทนจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

หากการที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า อันทำให้ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหลุดไปจากผู้เช่าเกิดขึ้นก่อนหรือขณะทำสัญญา หรือปรากฏขึ้นภายหลังเนื่องจากเหตุการณ์ที่ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ หรือโดยความผิดของผู้ให้เช่าที่ไม่ยอมแก้ไขความบกพร่องนั้น ตามมาตรา 538¹⁶⁴ ประกอบมาตรา 541 ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 กำหนดให้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายสำหรับการไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญานั้น แทนการใช้สิทธิในการขอลดค่าเช่าหรือจ่ายค่าเช่าเพียงบางส่วนได้

จากบทบัญญัติข้างต้น กรณีที่ผู้เช่าจะสามารถเรียกให้ผู้เช่ารับผิดชอบใช้ค่าเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญานั้น มี 2 กรณี ได้แก่

¹⁶⁴ Section 538 If a defect of the kind specified in 537 exists at the time of entering into the contract, or if such a defect arises subsequently in consequence of a circumstance for which the lessor is responsible, or if the lessor is in default in respect of the removal of a defect, the lessee may demand compensation for non-fulfilment, instead of enforcing the rights specified in 537.

If the lessor is in default the lessee may himself remove the defect and demand compensation for any necessary outlay.

1) กรณีที่ความชำรุดบกพร่องในสิทธิเกิดขึ้นก่อนหรือขณะทำสัญญาเช่าทรัพย์ กรณีนี้ไม่
ว่าเหตุแห่งความบกพร่องนั้นจะเป็นความผิดของผู้ให้เช่าหรือเกิดจากการกระทำของผู้ให้เช่าหรือไม่
ผู้ให้เช่าก็ต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าเสมอ อันมีลักษณะเป็นความรับผิดโดยเด็ดขาด ไม่ต้องอาศัย “ความผิด”
(fault)

2) กรณีที่ความชำรุดบกพร่องในสิทธิปรากฏขึ้นภายหลังทำสัญญาเช่าทรัพย์ กรณีนี้ต้อง
ปรากฏข้อเท็จจริงว่า เหตุแห่งความบกพร่องอันทำให้ผู้เช่าได้รับความเสียหายเกิดจากการกระทำของ
ผู้ให้เช่าเอง หรือ เกิดจากพฤติการณ์อื่นใดอันผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ ซึ่งกรณีหลังนี้เป็นไปตามหลักการ
ทั่วไปในเรื่องนี้ที่ว่า การที่บุคคลใดจะต้องชดเชยค่าเสียหาย บุคคลนั้นต้องมี “ความผิด” (fault)

หากครบหลักเกณฑ์ในข้อใดข้อหนึ่งข้างต้น นอกจากผู้เช่าสามารถใช้สิทธิในการไม่จ่าย
ค่าเช่าหรือขอลดค่าเช่าบางส่วนตามสัดส่วนทรัพย์ที่บกพร่องตามมาตรา 537 ประกอบมาตรา 541
แล้ว ผู้เช่าอาจเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา แทนการบังคับใช้สิทธิตาม
มาตรา 537 ประกอบมาตรา 541 ก็ได้

สำหรับประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปัจจุบันก็ได้กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับ
ค่าเสียหายเป็นตัวเงินไว้ในมาตรา 536a¹⁶⁵ กล่าวคือ หากมีความชำรุดบกพร่องในกรรมสิทธิ์หรือการ
รอนสิทธิตามมาตรา 536 ในขณะที่เช่าทำสัญญาหรือความชำรุดบกพร่องนั้นปรากฏภายหลังโดย
ความผิดของผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าผิดนัดไม่ยอมแก้ไขข้อบกพร่องนั้น ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย
จากผู้ให้เช่าได้แม้จะมีสิทธิตามมาตรา 536 แล้วก็ตาม

CHULALONGKORN UNIVERSITY

¹⁶⁵ Section 536a Claim of lessee for damages and reimbursement of expenses due to a defect

(1) If a defect within the meaning of section 536 exists when the lease agreement is entered into, or if such a defect arises subsequently due to a circumstance that the lessor is responsible for, or if the lessor is in default in remedying a defect, then the lessee may, notwithstanding the rights under section 536, demand damages.

(2) The lessee may remedy the defect himself and demand reimbursement of the necessary expenses if

1. the lessor is in default in remedying the defect, or
2. immediate remedy of the defect is necessary to preserve or restore the state of the leased property.

อย่างไรก็ดี การใช้สิทธิชำระค่าเช่าเพียงบางส่วนหรือเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปชั่วคราว (ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 มาตรา 537 ประกอบ 541 และประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน มาตรา 536) และสิทธิในการเรียกค่าเสียหายเป็นตัวแทนจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา (ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 มาตรา 538 ประกอบ 541 และประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน มาตรา 536a) ที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ยังคงต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ

1) ผู้เช่ารู้ถึงสิทธิของบุคคลภายนอกตั้งแต่ขณะทำสัญญา และรับมอบทรัพย์สินที่เช่าไว้โดยมิได้สงวนสิทธิใด ๆ ไว้ในเวลาที่ยอมรับ

2) ผู้เช่าไม่รู้ถึงสิทธิของบุคคลภายนอกเพราะความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่าเอง เว้นแต่ เป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าฉ้อฉลปกปิดการรอนสิทธินั้น

ทั้งสองกรณีข้างต้น กฎหมายถือว่าผู้เช่ายอมรับถึงสิทธิของบุคคลภายนอกนั้น และผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นหรือลดค่าเช่า เลื่อนการชำระค่าเช่า รวมถึงสิทธิในการเรียกค่าสินไหมทดแทนหรือค่าเสียหายอันเป็นเงิน ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 มาตรา 539¹⁶⁶ ประกอบ 541 และประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน มาตรา 536b¹⁶⁷

¹⁶⁶ Section 539 If the lessee knew of the defect of the leased thing at the time of entering into the contract, the rights specified in 537, 538 do not belong to him. If a defect of kind specified in 537, par.1, remains unknown to the lessee in consequence of gross megligence, or if he accepts a defective thing although he knows of the defect, he may enforce this right under the conditions under which warranty is given to the puechaser of defective thing as provided in 460, 464.

¹⁶⁷ Section 536b Lessee knows of the defect upon entering into the agreement or upon acceptance

If the lessee knows of the defect when entering into the agreement, then he does not have the rights under sections 536 and 536a. If he remains unaware of the defect due to gross negligence, then he has these rights only if the lessor fraudulently concealed the defect. If the lessee accepts a defective thing although he is aware of the defect, then he may only assert the rights under sections 536 and 536a if he reserved his rights at the time of acceptance.

อนึ่ง สำหรับประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน ยังมีการกำหนดหน้าที่สำคัญของผู้เช่าเมื่อมีบุคคลภายนอกอ้างสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าไว้ในมาตรา 536c¹⁶⁸ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งผู้ให้เช่าให้ทราบถึงการกล่าวอ้างสิทธิของบุคคลภายนอกโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่แจ้งหรือแจ้งช้ากว่าสมควร ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ทำตามหน้าที่นั้น รวมถึงผู้เช่าจะเสียไปซึ่งสิทธิในการเลื่อนการชำระค่าเช่า ขอยกเว้นหรือลดค่าเช่าตามมาตรา 536 และสิทธิในการเรียกค่าเสียหายจากการไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามมาตรา 536 a อีกด้วย

จากที่ได้กล่าวมาแล้วในหัวข้อ 3.3.2.2 ประเด็นเรื่องผู้เช่าในกฎหมายเยอรมันที่เช่าครอบครองทรัพย์สินแล้ว ถือเป็นผู้ครอบครองอันมีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมายเยอรมัน และมีสิทธิในการต่อสู้ขัดขวางหรือขจัดการรบกวนอันไม่ชอบด้วยกฎหมายได้ด้วยตนเอง โดยอาศัยฐานะของผู้ครอบครอง ซึ่งหากบุคคลภายนอกก่อการรบกวนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ส่งผลให้เกิดความเสียหายประการใด ย่อมเป็นการละเมิดที่ผู้เช่าสามารถเรียกร้องค่าเสียหายด้วยตนเองโดยตรง อย่างไรก็ตาม หากบุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวนมีสิทธิเหนือทรัพย์สินโดยชอบด้วยกฎหมาย และกล่าวอ้างสิทธินั้นรบกวนขัดสิทธิผู้เช่า การรบกวนขัดสิทธิการเช่านั้นจึงมิใช่การรบกวนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย แม้ผู้เช่าจะเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า แต่มิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินซึ่งเป็นสิทธิที่ใหญ่กว่า ดังนั้น หากบุคคลภายนอกกล่าวอ้างกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สิน หรือภาระผูกพันอื่นใด เช่น ภาระจำยอม การจำนอง เป็นต้น ย่อมเป็นเรื่องที่ผู้เช่าจะต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน และหากบุคคลภายนอกนั้นมีสิทธิดีกว่าจริง ส่งผลให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ ผู้เช่าจึงมีสิทธิ

¹⁶⁸ Section 536c Defects occurring during the lease period; notice of defect by the lessee

(1) If a defect in the leased property comes to light during the lease period or if action to protect the leased property from an unforeseen hazard becomes necessary, then the lessee must without undue delay report this to the lessor. The same applies if a third party arrogates to himself a right to the thing.

(2) If the lessee fails to report this, then he is liable to the lessor for damage incurred thereby. To the extent that the lessor was prevented from providing relief due to the failure of the lessee to report it, the lessee is not entitled

1. to assert the rights specified in section 536,
2. to demand damages under section 536a (1), or...

เรียกร้องต่อผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาผู้มีหนี้จัดหาทรัพย์สินที่ปลอดจากการรบกวนหรือความชำรุดบกพร่องในสิทธิมาให้

ในประเด็นนี้ ผู้เขียนมีข้อสังเกตว่า ตราบใดที่ยังมิได้มีการพิสูจน์ถึงสิทธิที่ดีกว่าของบุคคลภายนอก หากบุคคลภายนอกก่อการรบกวนผู้เช่าตามความเป็นจริง ผู้เช่าในฐานะผู้ครอบครองย่อมใช้สิทธิของตนจัดการรบกวนนั้นได้ด้วยตนเอง จนเมื่อคดีไปสู่ศาลจึงจะนำไปสู่ข้อสรุปว่าบุคคลใดเป็นผู้มีสิทธิดีกว่า และหากผู้เช่าต้องเสียทรัพย์สินที่เช่าไปหรือไม่อาจใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ จึงจะเรียกผู้ให้เช่าให้รับผิดชอบได้

3) สิทธิในการเลิกสัญญา¹⁶⁹

ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 มาตรา 542¹⁷⁰ และประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปัจจุบัน มาตรา 542¹⁷¹ และมาตรา 543¹⁷² กำหนดสิทธิของผู้เช่าในการเลิกสัญญา

¹⁶⁹ Schuster, E. J., *The Principles of German Civil Law*, pp. 249-250.

¹⁷⁰ Section 542 If the stipulated use of the leased thing is wholly or in part not given to the lessee in due time, or taken away from him subsequently, the lessee may give notice to terminate the lease without observance of any term of notice. The notice may not be given until after the lessor has allowed a reasonable period of time fixed by the lessee to elapse without affording any remedy. The fixing of such a period is not necessary if the lessee has no interest in the fulfilment of the contract in consequence of the circumstance justifying the notice.

Notice to terminate the lease may be given on account of an insignificant hindering or withholding of the use only if it is justified by a special interest of the lessee.

If the lessor contests the permissibility of the notice given on the ground that he has given the use of the thing in due time, or has effected the remedy before the expiration of the period, the burden of proof is upon him.

¹⁷¹ Section 542 End of the lease

(1) If the lease period is indefinite, then each of the parties to the contract may give notice of termination in accordance with the statutory provisions.

(2) A lease entered into for a definite period of time ends at the end of that period unless it

1. has been terminated for cause in legally permissible cases, or
2. is extended.

¹⁷² Section 543 Termination for cause without notice for a compelling reason

ไว้เป็นการเฉพาะแยกต่างหากจากบทบัญญัติในเรื่องนี้ทั่วไป โดยกำหนดว่า หากผู้ให้เช่าไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ทั้งหมดหรือบางส่วนภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือแม้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าภายในเวลาที่ตกลง แต่ผู้เช่าไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากสิทธิในการเช่าถูกพรากไปจากผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าแก้ไขความบกพร่องที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินนั้นภายในระยะเวลาอันสมควร ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่อาจบอกเลิกสัญญาได้ก่อนเวลาอันสมควรที่ผู้เช่าได้ให้ผู้ให้เช่าแก้ไขความบกพร่อง ต่อเมื่อเวลาที่ให้แก้ไขผ่านพ้นไปโดยที่ผู้ให้เช่าไม่ได้แก้ไขใด ๆ ผู้เช่าจึงจะสามารถบอกเลิกสัญญาเช่นนั้นได้ อย่างไรก็ตามก็ตี กฎหมายแพ่งเยอรมันกำหนดกรณีพิเศษที่ผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าแก้ไขความบกพร่องพร้อมให้ระยะเวลาแก้ไขตามสมควรก่อน ในกรณีต่อไปนี้

1) กรณีที่ “เวลาเป็นสาระสำคัญ” ต่อหน้าที่ของผู้ให้เช่า เช่น การเช่ามาเพื่อใช้ในโอกาสพิเศษ หรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์ในวันดูขบวนแห่ซึ่งเป็นวันพิเศษ

2) หากผลจากการผิดสัญญานั้นทำให้ผู้เช่าไม่ได้ประโยชน์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งการที่ผู้เช่าจะอ้างสิทธิเลิกสัญญาในกรณีนี้ได้จะต้องปรากฏว่าผู้เช่าได้แจ้งถึงความบกพร่องนั้นให้ผู้เช่าทราบโดยพลันตามมาตรา 536c¹⁷³ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปัจจุบันด้วย

(2) A compelling reason is deemed to obtain in cases including without limitation where

1. the lessee is not permitted the use of the leased property in conformity with contract, in whole or in part, in good time, or is deprived of this use

¹⁷³ Section 536c Defects occurring during the lease period; notice of defect by the lessee

(1) If a defect in the leased property comes to light during the lease period or if action to protect the leased property from an unforeseen hazard becomes necessary, then the lessee must without undue delay report this to the lessor. The same applies if a third party arrogates to himself a right to the thing.

(2) If the lessee fails to report this, then he is liable to the lessor for damage incurred thereby. To the extent that the lessor was prevented from providing relief due to the failure of the lessee to report it, the lessee is not entitled

...

3. to give notice without specifying a reasonable period for relief under section 543(3) sentence 1.

3) หากผู้เช่าไม่ต้องการให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาอีกต่อไป ผู้เช่าย่อมเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องกำหนดเวลาให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา

อนึ่ง กรณีที่ผู้เช่าถูกขัดขวางการใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพียงเล็กน้อย ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญา เว้นแต่ การขัดขวางการใช้ทรัพย์สินบางส่วนดังกล่าวกระทบต่อความต้องการใช้ทรัพย์สินของผู้เช่าในส่วนนั้นเป็นการเฉพาะ ผู้เช่าจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ อีกทั้ง หากผู้ให้เช่าโต้แย้งว่าการบอกเลิกสัญญาเช่าไม่ชอบ เนื่องจากผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าภายในกำหนด หรือผู้ให้เช่าได้แก้ไขความบกพร่องนั้นก่อนสิ้นระยะเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าย่อมเป็นผู้มีภาระการพิสูจน์ในส่วนนี้

ทั้งนี้ ในกรณีที่เลิกสัญญาเช่าเพราะเหตุดังกล่าวข้างต้น ค่าเช่าที่ได้ชำระมาก่อนหน้านั้น ผู้ให้เช่าต้องชำระคืนพร้อมดอกเบี้ยนับแต่วันที่ได้รับเงินดังกล่าว เว้นแต่เป็นกรณีการเลิกสัญญาที่ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ ซึ่งในกรณีนั้นให้ตกอยู่ภายใต้หลักลาภมิควรได้

4) การโอนสิทธิเรียกร้องของผู้ให้เช่า

การที่ไม่สามารถนำทรัพย์สินที่ตกลงให้เช่าออกให้เช่าได้ทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากบุคคลภายนอกมีสิทธิดีกว่าในทรัพย์สินที่เช่านั้น ในกฎหมายเยอรมัน ผู้เช่าไม่สามารถฟ้องร้องหรือเรียกร้องจากบุคคลภายนอกดังกล่าว ได้แต่เพียงฟ้องร้องหรือเรียกร้องโดยตรงจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าอาจอาศัยสิทธิของผู้ให้เช่าในการฟ้องร้องหรือเรียกร้องจากบุคคลภายนอกผู้ซึ่งมารบกวนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ หากผู้ให้เช่าจัดทำข้อตกลงโอนสิทธิเรียกร้องที่มีต่อบุคคลภายนอกให้แก่ผู้เช่าตามมาตรา 398¹⁷⁴ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 และมาตรา 398¹⁷⁵ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปัจจุบัน ซึ่งวางหลักไว้ในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ การโอนสิทธิเรียกร้องดังกล่าวจะส่งผลให้ผู้เช่าเข้ามาแทนที่สถานะของผู้ให้เช่า

¹⁷⁴ Section 398 A claim may, by contract with another person, be transferred by the creditor to him (i.e.y assignment). On the conclusion of the contract the assignee takes the place of the assignor

¹⁷⁵ Section 398 Assignment

A claim may be transferred by the obligee to another person by contract with that person (assignment). When the contract is entered into, the new obligee steps into the shoes of the previous obligee.

3.4 สรุป

จากการศึกษาพบว่า กฎหมายแพ่งฝรั่งเศส กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการรับประกัน การรอนสิทธิไว้ในเรื่องซื้อขายและทรัพย์สินแยกกันอย่างชัดเจน โดยไม่ปรากฏการนำบทบัญญัติเรื่อง การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้ร่วมกับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินแต่อย่างใด สำหรับ กฎหมายแพ่งเยอรมัน กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการรับประกันการรอนสิทธิไว้โดยใช้คำว่า “ความบกพร่องในสิทธิ” หรือ “ความบกพร่องทางกฎหมาย” ซึ่งในเรื่องเช่าทรัพย์สินมีการนำหลักเกณฑ์ บางประการจากเรื่องซื้อขายมาใช้ เช่น เรื่องการคำนวณค่าเช่าที่ลดลงให้นำการคำนวณการลดราคา ทรัพย์สินที่ซื้อขายมาใช้ ซึ่งกรณีที่น่าเรื่องซื้อขายมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน กฎหมายแพ่งเยอรมันจะกำหนด บทบัญญัติที่นำมาใช้ร่วมกันไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามตาราง

ตารางที่ 1. ตารางเปรียบเทียบการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายต่างประเทศ

ตารางเปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศ		
ประเด็น	กฎหมายแพ่งฝรั่งเศส	กฎหมายแพ่งเยอรมัน
1. ระบบสัญญา	ระบบสัญญาเดี่ยว	ระบบสองสัญญา
1.1 ผลทางหนี้	เกิดโดยเจตนาของคู่สัญญา	เกิดโดยเจตนาของคู่สัญญา
1.2 ผลทางทรัพย์สิน	เกิดโดยผลของกฎหมาย	เกิดโดยเจตนาของคู่สัญญา
2. สัญญาซื้อขาย		
2.1 หนี้ตามสัญญา		
ก. ผู้ขาย	ส่งมอบทรัพย์สิน	ส่งมอบทรัพย์สิน และ โอนกรรมสิทธิ์
ข. ผู้ซื้อ	ชำระราคา	ชำระราคา
2.2 การรอนสิทธิ	มาตรา 1625 ถึง 1640	มาตรา 435 ถึงมาตรา 441
2.2.1 บุคคลที่ต้องรับผิดชอบ		
ก. ฐานกฎหมายหนี้	ผู้ขาย	ผู้ขาย
ข. ฐานกฎหมายทรัพย์สิน	บุคคลภายนอก	บุคคลภายนอก
2.2.2 ลักษณะความรับผิด		
ก. กฎหมายซื้อขาย	1) คืนราคา 2) ค่าเสียหายอื่น 2.1) ดอกผล 2.2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี 2.3) ค่าใช้จ่ายตามสมควรของ คู่สัญญา	1) เรียกให้ชำระหนี้ให้ถูกต้อง 2) การเลิกสัญญา 3) การลดราคาทรัพย์สิน โดยไม่นำหลัก ทั่วไปในเรื่องหนี้มาใช้ 4) ค่าสินไหมทดแทน

<p>ข. กฎหมายหนี้</p>	<p>2.4) มูลค่าที่เพิ่มขึ้น 2.5) ค่าใช้จ่ายอันเป็นประโยชน์ต่อการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน 2.6) ค่าใช้จ่ายเพื่อความพึงพอใจ 3) การเลิกสัญญา มาตรา 1639 บัญญัติให้นำบทบัญญัติว่าด้วยสัญญาหรือข้อผูกพันตามสัญญาทั่วไปมาปรับใช้ด้วย (Title 3 : Contracts and Conventional Obligations in General)</p>	<p>5) มาตรา 437 กำหนดให้นำบทบัญญัติหลักเรื่องหนี้ทั่วไปมาใช้ประกอบด้วย มาตรา 280 การส่งมอบทรัพย์สินที่บกพร่องทางกฎหมายเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ตามกฎหมายนี้ประการหนึ่ง</p>
<p>2.3 การดำเนินคดี</p>	<p>มาตรา 1640</p>	<p>ไม่ปรากฏบทบัญญัติ</p>
<p>3. สัญญาเช่าทรัพย์สิน</p>		
<p>3.1 หนี้ตามสัญญา ก. ผู้ให้เช่า ข. ผู้เช่า</p>	<p>ส่งมอบทรัพย์สิน ชำระค่าเช่า</p>	<p>ส่งมอบทรัพย์สิน ชำระค่าเช่า</p>
<p>3.2 การรอนสิทธิ</p>	<p>มาตรา 1719, 1725 ถึง 1727</p>	<p>มาตรา 535 ถึง 537</p>
<p>3.2.1 บุคคลที่ต้องรับผิดชอบ ก. ฐานกฎหมายหนี้ ข. ฐานกฎหมายทรัพย์สิน 3.2.2 ลักษณะความรับผิด ก. กฎหมายเช่าทรัพย์สิน ข. กฎหมายหนี้</p>	<p>ผู้ให้เช่า ผู้เช่าไม่มีทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าจึงไม่อาจฟ้องบุคคลภายนอกได้ 1) แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ เพื่อให้ผู้ให้เช่าเข้ามาจัดการ 2) การลดค่าเช่า บทบัญญัติลักษณะ 3 ว่าด้วยสัญญาหรือข้อผูกพันตามสัญญาทั่วไป (Title 3 : Contracts and Conventional Obligations in General)</p>	<p>ผู้ให้เช่า บุคคลภายนอก (เฉพาะเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้ว) 1) การชำระค่าเช่าเพียงบางส่วนหรือเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปชั่วคราว 2) การเรียกค่าเสียหายเป็นตัวเงินจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา 3) การเลิกสัญญา มาตรา 280 การส่งมอบทรัพย์สินที่บกพร่องทางกฎหมายเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ตามกฎหมายนี้ประการหนึ่ง</p>

3.4 การดำเนินคดี	มาตรา 1727 กำหนดให้ เฉพาะ กรณีบุคคลภายนอกฟ้องคดี ผู้เช่ามี สิทธิ 1) ขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาใน คดีเพื่อรับประกันการรอนสิทธิได้ 2) ผู้เช่ามีสิทธิถอนตัวออกจากคดี 3) ผู้เช่าต่อสู้คดีเอง ถือว่าผู้เช่า ยอมรับความเสี่ยงในผลทางคดี	ไม่ปรากฏบทบัญญัติ
------------------	---	-------------------

จากที่ผู้เขียนได้นำเสนอแนวคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินของประเทศ
 ประเทศฝรั่งเศสและเยอรมัน ซึ่งมีระบบของสัญญาที่แตกต่างกัน ผู้เขียนจะได้นำไปวิเคราะห์
 เปรียบเทียบกับกฎหมายไทยในบทต่อไป เพื่อให้ทราบว่าแนวความคิดพื้นฐานรวมถึงบทบัญญัติ
 เรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ของทั้งสามประเทศมี
 ความเหมือนหรือความแตกต่างกันอย่างไร จะส่งผลถึงปัญหาในการปรับใช้กฎหมายหรือไม่ อย่างไร

บทที่ 4

วิเคราะห์เปรียบเทียบปัญหาการนำทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน ตามระบบกฎหมายไทยและระบบกฎหมายต่างประเทศ

ดังที่ได้นำเสนอในบทที่ 2 และบทที่ 3 ถึงแนวคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย และการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินตามระบบกฎหมายไทย และระบบกฎหมายต่างประเทศ ในบทนี้ ผู้เขียนจะได้วิเคราะห์เปรียบเทียบการรอนสิทธิของกฎหมายไทยและต่างประเทศว่ามีความเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร ทั้งนี้ ความเหมือนหรือความต่างดังกล่าวจะส่งผลถึงการนำทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์¹ มาตรา 475 มาตรา 477 และ มาตรา 479 มาใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยอาศัยทบัญญัติมาตรา 549 หรือไม่ และการนำมาปรับใช้เป็นไปตามหลักนิติวิธีและกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของไทยหรือไม่ อย่างไร

4.1 ปัญหาการนำทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน

จากการศึกษาความเป็นมาและแนวคิดของ “การรอนสิทธิ” หรือ eviction มาจาก evincere (est aliquid vincendo auferre) ในภาษาละติน หมายถึง สถานการณ์ที่บุคคลภายนอกฟ้องคดีผู้ซื้อ โดยอ้างว่าตนเป็นเจ้าของทรัพย์สิน และผู้ซื้อแพ้คดีทำให้ต้องคืนทรัพย์สินแก่บุคคลภายนอก จะเห็นว่าการคิดแรกเริ่มของการรอนสิทธิมาจากการกล่าวอ้างความเป็นเจ้าของ และได้ขยายขอบเขตไปถึงการอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินประการอื่น ซึ่งส่งผลให้ผู้ซื้อต้องสูญเสียสิทธิบางประการในทรัพย์สินนั้น

สำหรับแนวคิดเรื่องรอนสิทธิ ผู้เขียนศึกษากฎหมายเยอรมันและฝรั่งเศส เปรียบเทียบกับกฎหมายไทย เนื่องจากทั้งสองประเทศใช้ระบบกฎหมายซีวิลลอว์ ซึ่งเป็นระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษรหรือใช้ประมวลกฎหมายเป็นหลักเช่นเดียวกับประเทศไทย อีกทั้งยังเป็นกฎหมายที่มีอิทธิพลต่อการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตาม กฎหมายการรอนสิทธิของทั้งสองประเทศ มีรากฐานและสืบสายมาจากกฎหมายโรมัน ดังนั้น ในการวิเคราะห์ผู้เขียนจึงต้องอาศัยรากฐานความคิดของกฎหมายโรมันร่วมด้วย โดยเปรียบเทียบจากความแตกต่างของระบบ

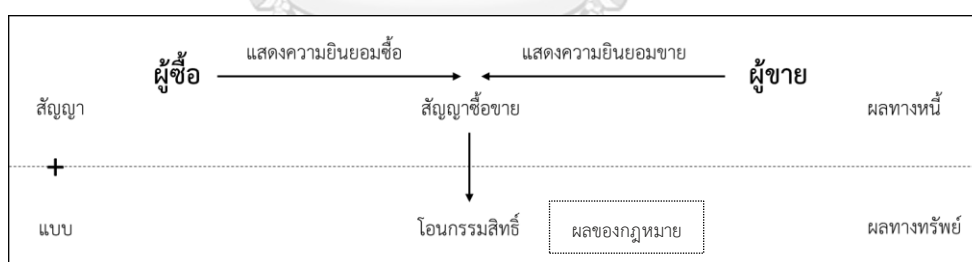
¹ ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบ การกล่าวถึงทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมายถึง ทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย

สัญญา สถานะของการรอนสิทธิ และกฎหมายที่ใช้เป็นฐานในการเรียกให้รับผิดชอบ ซึ่งจะนำไปสู่ปัญหาการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์สินของไทย

4.1.1 ระบบสัญญา

ดังที่ได้ศึกษาแล้วว่า กฎหมายของแต่ละประเทศใช้แนวคิดเรื่องระบบสัญญาที่แตกต่างกัน จากความแตกต่างดังกล่าวส่งผลให้เกิดขึ้นของสัญญา ผลทางหนี้ และผลทางทรัพย์สิน ในกฎหมายแต่ละระบบแตกต่างกัน การเปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศกับกฎหมายไทย จึงต้องอยู่บนพื้นฐานระบบสัญญาของแต่ละประเทศด้วย ดังนั้น ในส่วนแรกนี้ ผู้เขียนจะได้วิเคราะห์ระบบสัญญาของโรมัน เยอรมัน และฝรั่งเศส ว่าเหมือนหรือต่างกับประเทศไทยอย่างไร เพื่อประโยชน์ในการทำความเข้าใจและวิเคราะห์ประเด็นอื่น ๆ ต่อไป

จากการศึกษากฎหมายโรมันพบว่า การทำสัญญาใด ๆ ระหว่างกัน เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นเพียงการก่อความผูกพันระหว่างคู่สัญญาให้มีสิทธิและหน้าที่ระหว่างกันในลักษณะบุคคลสิทธิอันเป็นผลทางหนี้เท่านั้น สำหรับผลทางทรัพย์สินหรือทรัพย์สินสิทธิ เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ จะไม่เกิดขึ้นจนกว่าจะมีการทำตามแบบการโอนที่กฎหมายกำหนด ซึ่งแตกต่างกันตามประเภทของทรัพย์สิน ดังภาพ



ภาพที่ 1. ระบบสัญญาในกฎหมายโรมัน

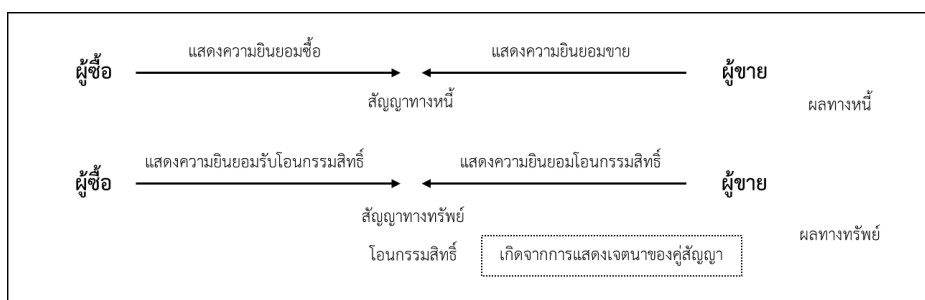
จากลักษณะการเกิดผลทางหนี้และผลทางทรัพย์สินข้างต้น จะเห็นว่า กฎหมายโรมันแยกการเกิดผลทางหนี้และผลทางทรัพย์สินออกจากกันอย่างชัดเจน ซึ่งเป็นรากฐานความคิดของระบบสองสัญญาในปัจจุบัน แต่เมื่อพิจารณาการเกิดผลทางทรัพย์สินของโรมันจะพบความแตกต่างจากระบบสองสัญญาในปัจจุบัน คือ ผลทางทรัพย์สินของกฎหมายโรมันเป็นผลที่เกิดขึ้นโดยกฎหมายเมื่อมีการทำตามแบบ

หรือเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด มิใช่ผลที่เกิดขึ้นจากเจตนาของคู่สัญญาที่เสนอสนองต้องตรงกัน เป็นสัญญาทางทรัพย์สินแยกเป็นอีกสัญญาหนึ่งจากสัญญาทางหนี้ ดังประเทศที่ใช้ระบบสองสัญญา

สำหรับกฎหมายเยอรมัน ได้รับอิทธิพลแนวคิดและหลักการแยกผลทางหนี้และผลทางทรัพย์สินของโรมัน และพัฒนาเป็นแนวคำสอนในวงการนิติศาสตร์เยอรมันเรื่อง “ทฤษฎีสองสัญญา” หรือ “ทฤษฎีนิติกรรมลอย” (Abstract Legal Transaction) ซึ่งปัจจุบันทฤษฎีดังกล่าวได้รับการยอมรับในฐานะหลักกฎหมายทั่วไป โดยทฤษฎีนี้อธิบายว่า เมื่อทำสัญญาใด ๆ ระหว่างกัน เช่น สัญญาซื้อขายสัญญาเช่าทรัพย์สิน ย่อมก่อเพียงความผูกพันทางหนี้ในลักษณะบุคคลสิทธิให้ต้องกระทำการ หรือละเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น ส่วนการปฏิบัติการชำระหนี้ที่มุ่งต่อการโอนทรัพย์สินติดตามที่ตกลงกันจะต้องทำเป็นสัญญาทางทรัพย์สินอีกสัญญาหนึ่ง โดยการส่งมอบทรัพย์สินหรือกระทำการอื่นใดที่มีผลเท่ากับการส่งมอบทรัพย์สิน และตกลงระหว่างผู้โอนกับผู้รับโอนให้ทรัพย์สินโอนจากผู้โอนไปยังผู้รับโอน

ดังนั้น เมื่อคู่สัญญาในกฎหมายเยอรมันตกลงกันจนเกิดเป็นสัญญาที่สมบูรณ์จะก่อเพียงผลทางหนี้ตามกฎหมายลักษณะหนี้ อาทิ กรณีสัญญาซื้อขาย ผู้ขายมีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่ขายเพื่อรอการโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป ผู้ซื้อมีหน้าที่ชำระราคาทรัพย์สิน เป็นต้น แม้ในบางกรณี เช่น การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีการทำตามแบบต่อหน้าเจ้าหน้าที่โนตารี ก็เป็นเพียงแบบของสัญญาทางหนี้ การทำตามแบบไม่ก่อผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ณ ขณะเกิดสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด กระนั้น การทำสัญญาซื้อขายระหว่างกันผู้ซื้อย่อมประสงค์ได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอย่างเด็ดขาด ผู้ขายจึงมีหน้าที่แสดงเจตนาทำสัญญาทางทรัพย์สิน² เพื่อก่อผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแยกจากการทำสัญญาซื้อขาย ดังภาพ

² สัญญาทางทรัพย์สินในกฎหมายเยอรมัน อยู่ภายใต้หลักการจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 873 มาตรา 874 และมาตรา 925 โดยถือว่าการจดทะเบียนเป็นแบบพิธีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และหากยังไม่มี การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่กันทางทะเบียนที่ดิน (Grundbuch) ผู้ซื้อที่ย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์



ภาพที่ 2. ระบบสัญญาในกฎหมายเยอรมัน

จากลักษณะการเกิดผลทางหนี้และผลทางทรัพย์ข้างต้น แสดงให้เห็นว่า การตกลงทำสัญญาใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาในกฎหมายเยอรมันก่อเพียงบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญา คู่สัญญาจะไม่ได้ทรัพย์สินเหนือตัวทรัพย์จนกว่าจะมีการทำสัญญาทางทรัพย์อีกครั้งหนึ่ง จึงจะก่อให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินอื่น ๆ ดังนั้น การเกิดผลทางหนี้และผลทางทรัพย์ในกฎหมายเยอรมันจึงต้องประกอบด้วยสองสัญญา หรือเรียกได้ว่า ระบบสองสัญญา

สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์ แม้จะไม่ใช้สัญญาที่ก่อหนี้ในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ดังเช่นสัญญาซื้อขาย แต่วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า คือ การใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า ซึ่งการจะบรรลุวัตถุประสงค์ของสัญญา จึงหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะต้องส่งมอบการครอบครองทรัพย์ให้แก่กัน ดังนั้น แม้สัญญาเช่าทรัพย์ในกฎหมายเยอรมันจะมีแนวคิดเช่นเดียวกับกฎหมายโรมัน คือ สัญญาเช่าย่อมก่อเพียงผลผูกพันทางหนี้ระหว่างคู่สัญญาในลักษณะบุคคลสิทธิเท่านั้น แต่หากผู้ให้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์ที่เช่าให้อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าแล้ว ผู้เช่าตามกฎหมายเยอรมันซึ่งครอบครองทรัพย์ที่เช่าตามความเป็นจริง จะได้รับความคุ้มครองจากการถูกรบกวนการครอบครองทรัพย์ที่เช่าโดยผิดกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 858 โดยสามารถใช้สิทธิเหนือทรัพย์ที่เช่าอ้างยันต่อบุคคลทั่วไปที่เข้ามารบกวนการครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์ที่เช่า โดยผิดกฎหมายด้วยตนเอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 859 ทั้งนี้ ยังสามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนจากการละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 823 ได้อีกด้วย แสดงให้เห็นว่า แม้การตกลงเช่าทรัพย์ระหว่างกันในกฎหมายเยอรมัน จะก่อเพียงบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น แต่เมื่อมีการส่งมอบทรัพย์ให้ผู้เช่าเข้าครอบครองแล้ว จะก่อผลทางทรัพย์ ทำให้ผู้เช่ามีทรัพย์สินบางส่วนประการในการครอบครองใช้ประโยชน์ตัวทรัพย์ และต่อสู้กับบุคคลภายนอกผู้มารบกวนขัดสิทธิโดยมิ

ชอบด้วยกฎหมายของตนได้ด้วยตนเอง ทั้งนี้ การที่กฎหมายเยอรมันคุ้มครองผู้เช่าที่ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ก็ไม่ทำให้บุคคลสิทธิที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีระหว่างกันเปลี่ยนแปลงไปแต่ประการใด หากบุคคลภายนอกอ้างสิทธิที่ดีกว่าผู้เช่า ผู้ให้เช่าก็ยังคงมีความรับผิดชอบที่ผู้เช่าจะต้องถูกรอนการครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นด้วย

จากแนวคิดระบบสัญญาและการแยกเรื่องทางหนึ่งออกจากเรื่องทางทรัพย์สินของกฎหมายโรมันและกฎหมายเยอรมัน เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของประเทศฝรั่งเศส พบความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสมิได้ให้ความสำคัญกับการแยกสัญญาทางหนึ่งและสัญญาทางทรัพย์สินออกจากกัน แต่อธิบายระบบสัญญาโดยใช้ “ทฤษฎีสัญญาเดียว” หรือ Solo Consensu ในการก่อตั้งผลผูกพันทางหนึ่งและผลผูกพันทางทรัพย์สิน เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเสนอสนองต้องตรงกันเกิดเป็นสัญญา เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าทรัพย์สิน จะก่อผลผูกพันทางหนึ่งระหว่างกัน (in personam contract) และหากสัญญานั้นมีวัตถุประสงค์ในการโอนหรือก่อทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สิน เช่น กรณีสัญญาซื้อขาย มีวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ โดยหลักกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปทันทีโดยผลของกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1583 โดยไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้น ดังภาพ



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ภาพที่ 3. ระบบสัญญาในกฎหมายฝรั่งเศส

จากลักษณะการเกิดผลทางหนึ่งและผลทางทรัพย์สินข้างต้น จะเห็นว่า การตกลงทำสัญญาใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาในกฎหมายฝรั่งเศส เพียงสัญญาเดียวจะก่อความผูกพันทางหนึ่งระหว่างคู่สัญญา และในขณะที่สัญญาเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ กรรมสิทธิ์อันเป็นผลทางทรัพย์สินจะผ่านมือไปโดยผลของกฎหมายทันที ซึ่งคู่สัญญาไม่จำเป็นต้องแสดงเจตนาหรือทำสัญญาใด ๆ ระหว่างกันอีก อย่างไรก็ตาม การทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินบางประเภทในฝรั่งเศส เช่น อสังหาริมทรัพย์ มีข้อกำหนดให้ทำตามแบบและจดทะเบียน อาจก่อให้เกิดความสับสนว่าเป็นเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์หรือไม่ ในประเด็นนี้มีผู้อธิบายไว้ว่า การทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในฝรั่งเศส ข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาเป็นแบบของการโอนกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ เมื่อคู่สัญญาแสดงเจตนาถูกต้องตรงกัน โดยกฎหมายกำหนดว่าจะต้องทำตาม

แบบเป็นหนังสือต่อหน้าโนตารี (Notarial act) เพื่อพิสูจน์หลักฐานที่ได้รับการรับรองจากโนตารี ซึ่งถือเป็นการโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายทางสัญญาและส่งผลให้กรรมสิทธิ์โอนไปทันทีที่ข้อการตกลงการโอน มีผลสมบูรณ์โดยผลของกฎหมาย ดังนั้น การโอนกรรมสิทธิ์ในกฎหมายฝรั่งเศสจึงเป็นเรื่องเดียวกับ ความสมบูรณ์ของสัญญา ส่วนเรื่องการจดทะเบียนสิทธินั้นเป็นเรื่องของระบบทะเบียนที่ต้องกระทำใน ภายหลัง เพื่อวัตถุประสงค์ในการโฆษณา (Publication fonciere) และคุ้มครองบุคคลภายนอก ผู้สุจริต ทั้งนี้ ผลของการไม่จดทะเบียนก็มิได้ทำให้สัญญาตกเป็นโมฆะ เพียงแต่จะยกขึ้นต่อสู้กับ บุคคลภายนอกไม่ได้เท่านั้น จึงอาจกล่าวได้ว่าสาระสำคัญของสัญญาในกฎหมายฝรั่งเศสจะสมบูรณ์ ด้วยเจตนาของคู่สัญญา แต่จะฟ้องร้องบังคับกันได้ต้องมีหลักฐานในการพิสูจน์หนี้ ดังนั้น ความมีอยู่ ของสัญญาจึงแยกต่างหากจากการทำเป็นหนังสือเพื่อการพิสูจน์ และเป็นคนละกรณีกับการจด ทะเบียนโฆษณาด้วย³

กล่าวโดยสรุป ในกฎหมายโรมันและเยอรมัน การเกิดผลทางหนี้และผลทางทรัพย์สินมิได้เกิด พร้อมกันและแยกจากกันอย่างชัดเจน แต่ในส่วนของผลทางทรัพย์สินยังคงมีความแตกต่างบางประการ คือ ในกฎหมายโรมัน ผลทางทรัพย์สินจะเกิดโดยผลของกฎหมายเมื่อทำตามแบบพิธีที่กฎหมายกำหนด แต่ในกฎหมายเยอรมัน ผลทางทรัพย์สินเกิดจากเจตนาของคู่สัญญาที่เข้าทำสัญญาทางทรัพย์สิน มิได้เกิด โดยผลของกฎหมาย ส่วนในกฎหมายฝรั่งเศส การเกิดผลทางหนี้และผลทางทรัพย์สินจะเกิดขึ้นพร้อมกัน เมื่อเกิดสัญญาที่สมบูรณ์ผลทางทรัพย์สินจะเกิดขึ้นทันทีโดยผลของกฎหมาย จึงอาจกล่าวได้ว่า

- 1) กฎหมายโรมัน เป็นระบบสัญญาเดี่ยว และต้องทำตามแบบเพื่อก่อผลทางทรัพย์สิน
- 2) กฎหมายเยอรมัน เป็นระบบสองสัญญา
- 3) กฎหมายฝรั่งเศส เป็นระบบสัญญาเดี่ยว

เมื่อพิจารณาแนวคิดเรื่องระบบสัญญาและการโอนทรัพย์สินในระบบกฎหมายไทย พบว่า การร่าง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยนำต้นแบบมาจากกฎหมายหลายประเทศผสมผสานกัน

³ รายละเอียดโปรดอ่านเพิ่มเติมใน สุดารัตน์ ภัทรานุรักษ์กุล, "ปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างระบบแบบและ ระบบทะเบียน : ศึกษากรณีสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, นิติศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2551), หน้า 84-96; สุดารัตน์ ภัทรานุรักษ์กุล, "ปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างระบบแบบ และระบบทะเบียน : ศึกษากรณีสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์" วารสารกระบวนการยุติธรรม (Journal of Thai Justice System) 2, 4 (2552): 85-91.

โดยแนวคิดการยกเว้นประมวลแพ่งและพาณิชย์บรรพ 3 ของไทยเดินตามกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ซึ่งเป็นระบบสัญญาเดี่ยว ส่วนการยกเว้นบรรพ 4 เดินตามกฎหมายแพ่งเยอรมัน กฎหมายแพ่งสวิส และกฎหมายแพ่งญี่ปุ่น ซึ่งเป็นระบบสองสัญญา ส่งผลให้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยได้รับอิทธิพลจากทั้งประเทศที่ใช้ระบบสัญญาเดี่ยวและประเทศที่ใช้ระบบสองสัญญา อันก่อให้เกิดความสับสนว่าแท้จริงแล้วประเทศไทยยึดถือระบบสัญญาแบบใดกันแน่ ในประเด็นนี้นักกฎหมายไทยมีความเห็นแตกต่างกันเป็น 2 ประการ ดังนี้

ความเห็นแรก เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยเป็นไปตามแนวคิดระบบสัญญาเดี่ยว คือ เมื่อทำสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ในการโอนทรัพย์สินระหว่างกัน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปยังคู่กรณีอีกฝ่ายทันทีตามเจตนาของคู่กรณี โดยคู่กรณีไม่จำเป็นต้องตกลงกันเรื่องการโอนทรัพย์สินแยกต่างหากจากสัญญาดังกล่าวอีก ทั้งนี้ นักกฎหมายที่สนับสนุนแนวความเห็นนี้ ได้แก่ ศาสตราจารย์ ดร.วิชณุ เครืองาม⁴ ศาสตราจารย์ ดร.ศันท์กรณ โสทธิพันธุ์⁵ รองศาสตราจารย์ ดร.กิตติศักดิ์ ปรกติ⁶ โดยให้เหตุผลสนับสนุน ดังนี้

1) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ว่าด้วยเอกเทศสัญญามีลักษณะการบัญญัติคล้ายประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส กล่าวคือ บทบัญญัติเอกเทศสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินในเอกเทศสัญญาแต่ละประเภทไว้อย่างชัดเจน เช่น มาตรา 458 ในเรื่องซื้อขายของไทยกำหนดให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายโอนไปยังผู้ซื้อทันทีที่เกิดสัญญา เช่นเดียวกับประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1583 ที่บัญญัติถึงการโอนกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินไว้เฉพาะเรื่อง หรือการให้โดยเสน่หา มาตรา 523⁷ ของไทยกำหนดว่า การให้

⁴ วิชณุ เครืองาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 172.

⁵ ศันท์กรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้, หน้า 145.

⁶ กิตติศักดิ์ ปรกติ, หลักการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และหลักการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยสุจริต : เปรียบเทียบหลักกฎหมายเยอรมัน อังกฤษ ไทย (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2546), หน้า 59.

⁷ มาตรา 523 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “การให้นั้น ท่านว่ายอมสมบูรณ์ต่อเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่ให้”

ยอมสมบูรณ์ต่อเมื่อส่งมอบทรัพย์สิน คล้ายคลึงกับประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสมาตรา 938⁸ ประกอบกับเอกสารการประชุมการร่างกฎหมายแสดงถึงความประสงค์ของผู้ร่างที่จะให้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยเดินตามแนวคิดการโอนทรัพย์สินในระบบสัญญาเดียว⁹

2) หากนิติกรรมหรือสัญญาที่เป็นเหตุแห่งการโอนทรัพย์สินไม่สมบูรณ์ตกเป็นโมฆะหรือโมฆียะ และมีการบอกล้างในภายหลัง นิติกรรมหรือสัญญาดังกล่าวย่อมเสียเปล่าไปและไม่อาจทำให้ทรัพย์สินโอนไปยังคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยคู่กรณีจะต้องคืนทรัพย์สินให้แก่กันตามบทบัญญัติเรื่องลาภมิควรได้ หรือกลับคืนสู่ฐานะเดิมแล้วแต่กรณี แสดงให้เห็นว่า ความสมบูรณ์ของสัญญาที่ก่อหนี้ยอมส่งผลถึงผลทางทรัพย์สินด้วย มิได้แยกความมีผลออกจากกันโดยสิ้นเชิงดังเช่นในระบบสองสัญญา

3) จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน ไม่ปรากฏบทบัญญัติกำหนดหลักเกณฑ์ทั่วไปเกี่ยวกับการทำสัญญาทางทรัพย์สินเพื่อก่อผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ดังเช่นบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 873 ซึ่งวางหลักการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หรือมาตรา 929 ซึ่งวางหลักการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ แนวคำพิพากษาฎีกาส่วนมากวินิจฉัยตามแนวคิดดังกล่าวเช่นกัน อาทิ คำพิพากษาฎีกาที่ 2868/2528 “...เมื่อตกลงซื้อขายด้วยวาจากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายยอมโอนไปยังผู้ซื้อทันทีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 458...” คำพิพากษาฎีกาที่ 2733/2546 “...ดังนั้น เมื่อทำสัญญาเสร็จแล้ว กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ยอมโอนไปยังจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นผู้ซื้อทันทีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 458...” คำพิพากษาฎีกาที่ 9603/2553 “...กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ยอมโอนให้แก่โจทก์ร่วมตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453 และ 458 แม้จะได้ความว่าโจทก์ร่วมยังค้างชำระค่ารถยนต์อยู่ก็ตาม...” และคำพิพากษาฎีกาที่ 1834/2554 “...กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทยอมตกไปเป็นของ ป. ผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 453 และมาตรา 456 แม้ ป. ผู้ซื้อยังไม่ชำระราคาให้แก่โจทก์ผู้ขาย...” เป็นต้น

⁸ Article 938 A donation duly accepted is complete by the sole consent of the parties; and ownership of the objects donated is transferred to the donee, without need of any other delivery.

⁹ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, "รายงานการประชุมคณะกรรมการร่างกฎหมาย," วันที่ 29 พฤษภาคม 2467 (2467): 1202-1203.

ความเห็นที่สอง เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยเป็นไปตามแนวคิดระบบสองสัญญา คือ เมื่อทำสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ในการโอนทรัพย์สินระหว่างกัน ลำพังเพียงการทำสัญญายังไม่มีผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแก่กัน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปต่อเมื่อคู่สัญญาได้มาทำสัญญาทางทรัพย์สินต่อกันอีกครั้งตามแบบที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ นักกฎหมายที่สนับสนุนแนวความเห็นนี้ได้แก่ ศาสตราจารย์ ดร.หยุด แสงอุทัย¹⁰ ศาสตราจารย์พิชัยศักดิ์ หรยางกูร¹¹ โดยได้ให้เหตุผลสนับสนุน ดังนี้

1) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้กำหนดบทบัญญัติทั่วไปเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไว้ใน บรรพ 2 ว่าด้วยหนี้ แม้จะบัญญัติไว้ใน บรรพ 3 ว่าด้วยเอกเทศสัญญา ก็เป็นเพียงการบัญญัติไว้เฉพาะสัญญาแต่ละประเภทเท่านั้น เช่น มาตรา 458 มาตรา 519 มาตรา 523 เป็นต้น อันเป็นเพียงข้อยกเว้นของหลักการโอนกรรมสิทธิ์ตามแนวคิดของระบบสองสัญญา อีกทั้งยังขาดความชัดเจนในการพิจารณาว่า กรรมสิทธิ์จะโอนไปยังคู่กรณีเมื่อใด ซึ่งแตกต่างจากประเทศฝรั่งเศสที่ใช้ระบบสัญญาเดี่ยว ที่มีการกำหนดบทบัญญัติอันเป็นหลักการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วไปไว้ในเรื่องหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 711¹² และ 712¹³ ดังนั้น การที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ทั่วไปเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ไว้ในกฎหมายนี้และสัญญาจึงคล้ายคลึงกับประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันอันเป็นระบบสองสัญญา

2) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเรื่องนิติกรรมและลาภมิควรได้ไว้อย่างละเอียดชัดเจนเช่นเดียวกับกฎหมายแพ่งเยอรมัน โดยหลักการเรื่องลาภมิควรได้จะถูกนำมาใช้ในกรณีที่ผู้โอนต้องการเรียกทรัพย์สินจากการโอนทรัพย์สินให้แก่ผู้รับโอนโดยปราศจากมูลเหตุอันจะอ้างตามกฎหมายได้ บทบัญญัติลาภมิควรได้จึงมีขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาจากหลักนิติกรรมลอยอันเป็นหลักการสำคัญในระบบสองสัญญา แตกต่างจากกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสที่บัญญัติเรื่องลาภมิควรได้ไว้เพียงเล็กน้อยและไม่

¹⁰ หยุด แสงอุทัย, "การได้ทรัพย์สินสิทธิในสังหาริมทรัพย์," นิติสาส์น (แผนกสามัญ) 15, 10 (ตุลาคม 2485): 26-33.

¹¹ พิชัยศักดิ์ หรยางกูร, "การโอนกรรมสิทธิ์ในผลของสัญญา," บทบัญญัติ 27, 2 (2513): 463-467.

¹² Article 711 Ownership of assets is acquired and transmitted by succession, by donation intervivos or testamentary, and by the effect of obligations.

¹³ Article 712 Ownership is also acquired by accession or incorporation, and by prescription.

ชัดเจน ทั้งนี้ การร่างบทบัญญัติเรื่องลาภมิควรได้ยังนำต้นแบบมาจากกฎหมายแพ่งญี่ปุ่นและเยอรมัน ซึ่งใช้ระบบสองสัญญา

3) แนวความคิดและหลักคำสอนว่าด้วย ทฤษฎีสองสัญญา หรือ ทฤษฎีนิติกรรมลอย ยังไม่เป็นที่รู้จักโดยแพร่หลายในประเทศไทย¹⁴ จึงก่อให้เกิดความเข้าใจที่ผิดเพี้ยนในเรื่องระบบสัญญาของไทย

จากความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลสนับสนุนข้างต้น ผู้เขียนมีความเห็นว่า ระบบสัญญาและการโอนทรัพย์สินของไทยน่าจะเป็นระบบสัญญาเดียวตามความเห็นแรก เนื่องจากบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ว่าด้วยเอกเทศสัญญา แม้จะนำต้นแบบมาจากหลายประเทศ แต่เมื่อพิจารณาถึงลักษณะและถ้อยคำที่ใช้ในการร่าง รวมถึงการลำดับบทบัญญัติซึ่งจะกล่าวถึงลักษณะทั่วไปของสัญญานั้น ๆ และบัญญัติชัดเจนถึงเวลาที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันเป็นวัตถุประสงค์แห่งสัญญาจะโอนไป ซึ่งตรงกับเวลาที่เอกเทศสัญญานั้นเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์โดยไม่จำเป็นต้องกระทำการใด ๆ อีก ประกอบกับสัญญาที่มีวัตถุประสงค์โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินล้วนถูกกำหนดไว้อย่างครบถ้วนในบรรพ 3 การเกิดสัญญาไม่มีชื่ออื่น ๆ อันมีวัตถุประสงค์โอนกรรมสิทธิ์จึงเป็นไปได้ยาก ดังนั้น การอธิบายว่าการบัญญัติเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไว้ในสัญญาประเภทต่าง ๆ เป็นเพียงข้อยกเว้น จึงไม่สอดคล้องต่อสภาพความเป็นจริง ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาการเกิดผลทางหนี้และผลทางทรัพย์สินจากการทำสัญญาในระบบกฎหมายไทย จะเห็นว่า

(1) เมื่อมีการทำสัญญาใด ๆ เช่น สัญญาซื้อขาย จะเกิดความผูกพันทางหนี้ระหว่างคู่สัญญาสองฝ่าย ซึ่งสามารถแยกพิจารณาตามประเภทของทรัพย์สินได้ดังนี้

(1.1) สังหาริมทรัพย์ ความผูกพันทางหนี้จะเกิดขึ้นทันทีเมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแสดงเจตนาต้องตรงกัน โดยไม่มีกฎหมายกำหนดให้ทำตามแบบแต่อย่างใด

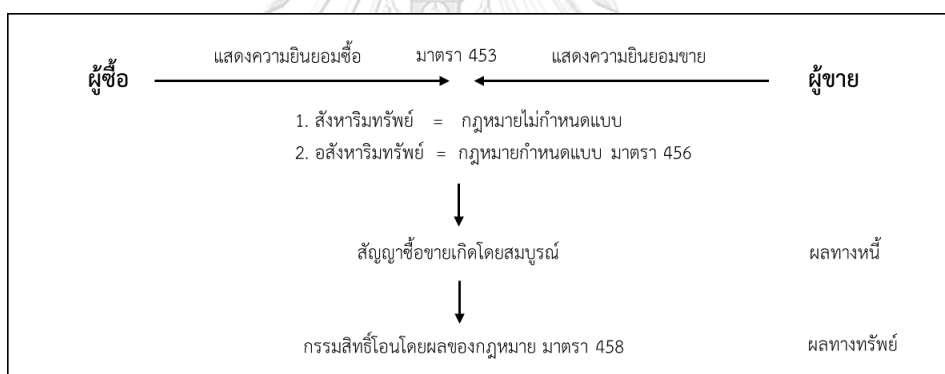
(1.2) อสังหาริมทรัพย์ ความผูกพันทางหนี้จะเกิดขึ้นทันทีเมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแสดงเจตนาต้องตรงกัน และทำตามแบบที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรก คือ การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(2) เมื่อสัญญาตามข้อ (1) เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ จะเกิดการโอนกรรมสิทธิ์หรือผลทางทรัพย์สินที่โดยผลของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 458 ซึ่งวางหลักว่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ “ขณะทำสัญญาซื้อขายเสร็จสมบูรณ์” โดยการทำสัญญาซื้อขายเสร็จสมบูรณ์กรณี

¹⁴ ปรีดี เกษมทรัพย์, "สัญญาทางหนี้และสัญญาทางทรัพย์สินในกฎหมายเยอรมัน," ตุลพาห: 53-54.

ของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น หากไม่ทำตามแบบสัญญาซื้อขายจะตกเป็นโมฆะ ถ้าว่ไม่มีสัญญาซื้อขายเกิดขึ้น และไม่อาจก่อผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 458 ได้

อย่างไรก็ดี ผู้เขียนเห็นว่า การทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดตามมาตรา 456 วรรคแรก ไม่ใช่ข้อยกเว้นของการโอนกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย เนื่องจากโดยหลักเมื่อเกิดสัญญากรรมสิทธิ์ยอมโอนไปโดยผลของกฎหมายทุกกรณี โดยคู่สัญญาไม่จำเป็นต้องทำสัญญาใด ๆ ระหว่างกันเพื่อก่อผลทางทรัพย์สินดังเช่นกฎหมายเยอรมัน หรือต้องทำตามแบบในการโอนกรรมสิทธิ์ดังเช่นกฎหมายโรมัน อีกเพียงแต่ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ การเกิดสัญญามีเงื่อนไขความสมบูรณ์ของสัญญา คือ การทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น การที่กฎหมายกำหนดให้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 456 วรรคแรก จึงเป็นเงื่อนไขของการเกิดสัญญาที่สมบูรณ์ ไม่ใช่เงื่อนไขที่จะต้องทำเพื่อก่อผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์แต่อย่างใด ดังภาพ



CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาพที่ 4. ระบบสัญญาในกฎหมายไทย

ดังนั้น เมื่อบทบัญญัติบรรพ 3 ว่าด้วยเอกเทศสัญญาของไทยบัญญัติเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ไว้ในเอกเทศสัญญาต่าง ๆ เป็นหลักการทั่วไปเช่นเดียวกับประเทศฝรั่งเศสที่ใช้ระบบสัญญาเดียว แม้จะมีบทบัญญัติบรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน มาตรา 1299 วรรคแรก¹⁵ ซึ่งนำต้นแบบมาจากประเทศเยอรมัน

¹⁵ มาตรา 1299 วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่นท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียน การได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่”

ที่เป็นระบบสองสัญญา กำหนดให้ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่สมบูรณ์จะต้องมีการจดทะเบียน ทำให้คล้ายกับการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนถึงสองครั้ง โดยครั้งแรกเป็นเรื่องความสมบูรณ์ของสัญญาและครั้งหลังเป็นเรื่องของการโอนกรรมสิทธิ์ แต่ในความเป็นจริง เพียงการทำสัญญาถูกต้องตามแบบแห่งความสมบูรณ์ตามที่กฎหมายกำหนดย่อมมีผลเป็นทั้งการทำสัญญาและการโอนกรรมสิทธิ์ด้วย¹⁶ ผู้เขียนจึงเห็นว่า การทำตามแบบเป็นเรื่องระบบแบบแห่งนิติกรรมซึ่งมีผลต่อความสมบูรณ์ของสัญญา และเป็นคนละเรื่องกับการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์

กล่าวโดยสรุป ผู้เขียนเห็นว่าประเทศไทยเป็นระบบสัญญาเดี่ยวดังเช่นกฎหมายฝรั่งเศส เพียงแต่การร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยนำต้นแบบมาจากหลายประเทศจึงก่อให้เกิดความสับสน ประกอบกับกฎหมายไทยยังคงบัญญัติเรื่องการจดทะเบียนอันเป็นแบบของนิติกรรมกับการจดทะเบียนซึ่งเป็นเรื่องของระบบทะเบียนไม่ชัดเจนดังเช่นกฎหมายฝรั่งเศส ซึ่งในเรื่องนี้อยู่นอกเหนือขอบเขตของวิทยานิพนธ์นี้

4.1.2 สถานะของการรอนสิทธิ

จากที่ผู้เขียนได้วิเคราะห์ความแตกต่างของระบบสัญญา การเกิดผลทางหนี้และผลทางทรัพย์ รวมถึงข้อสังเกตบางประการมาแล้วในข้อ 4.1.1 ในส่วนนี้ ผู้เขียนจะได้วิเคราะห์ถึงการรอนสิทธิภายใต้ระบบสัญญาของแต่ละประเทศว่าจะเกิดขึ้นเมื่อใด และมีสถานะเป็นการรอนกรรมสิทธิ์หรือรอนการครอบครอง ทั้งนี้ เนื่องจากความคิดแรกเริ่มของความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิเกิดขึ้นจากการซื้อขายในกฎหมายโรมัน ดังนั้น การวิเคราะห์จึงต้องพิจารณาสถานะของการรอนสิทธิทั้งในสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกับสถานะของการรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ซึ่งให้นำการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์

ดังที่ได้ศึกษาในความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ว่า การรอนสิทธิเป็นแนวคิดที่เกิดขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาทางปฏิบัติของการซื้อขายในกฎหมายโรมัน ซึ่งเดิมการซื้อขายทรัพย์ประเภท *res mancipi* ระหว่างพลเมืองโรมัน นอกจากการตกลงซื้อขายแล้ว ผู้ซื้อและผู้ขายมักทำแบบพิธีเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ไปพร้อมกัน ต่อมาหากผู้ซื้อถูกบุคคลภายนอกฟ้องคดีเรียกรทรัพย์คืน ผู้ซื้อสามารถเรียกผู้ขายเข้ามาใน

¹⁶ โสภณ รัตนาร, "ทรัพย์สิทธิ - บุคคลสิทธิ," วารสารนิติศาสตร์: 10.

คดีเพื่อสนับสนุนตนได้ ทั้งนี้ หากผู้ขายได้ทำสัญญาปากเปล่า (stipulatio) รับประกันว่าผู้ซื้อจะไม่ถูกรอนสิทธิในขณะที่มีการทำตามแบบพิธี ผู้ซื้อก็สามารถเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบในการรอนสิทธิได้ด้วย จะเห็นได้ว่า การรับประกันการรอนสิทธิในกฎหมายโรมันช่วงแรกไม่ได้เกิดขึ้นจากสัญญาซื้อขายโดยตรง แต่เกิดขึ้นจากสัญญาปากเปล่าที่ผู้ขายยอมผูกพันรับผิดชอบในการรอนสิทธิขณะที่มีการทำตามแบบแยกเป็นอีกสัญญาหนึ่ง และผู้ซื้อจะถูกรอนสิทธิได้ต่อเมื่อมีการทำตามแบบพิธีในการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว แต่กลับถูกบุคคลภายนอกฟ้องคดีติดตามทรัพย์สิน แสดงให้เห็นว่า สถานะของการรอนสิทธิในการซื้อขายช่วงนั้นมีสถานะเป็นการที่ผู้ซื้อถูก “รอนกรรมสิทธิ์”

ต่อมาการซื้อขายพัฒนาเพื่อใช้กับคนต่างชาติที่ไม่ใช่พลเมืองโรมัน ซึ่งไม่สามารถใช้วิธีการตามแบบพิธีเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ การทำสัญญาซื้อขายจึงก่อเพียงหนี้ในการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อ ดังนั้น ผู้ขายจึงมีหนี้รับประกันการครอบครองโดยปกติสุขโดยปริยาย แม้ผู้ขายไม่ได้ทำสัญญาปากเปล่าไว้แก่ผู้ซื้อก็ตาม สำหรับผู้ซื้อแม้จะได้ครอบครองทรัพย์สิน แต่ก็ยังไม่มีสิทธิดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพราะไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หากปรากฏว่ามีบุคคลภายนอกกล่าวอ้างว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงและติดตามเอาทรัพย์สินคืน ส่งผลให้ทรัพย์สินหลุดไปจากความครอบครองของผู้ซื้อ จึงเรียกว่าผู้ซื้อถูกรอนสิทธิแล้ว และอาจกล่าวได้ว่าการรอนสิทธิในกฎหมายโรมันมีสถานะเป็นการที่ผู้ซื้อถูก “รอนการครอบครอง”

สำหรับการเช่าทรัพย์สินของโรมัน เมื่อสัญญาเช่า (Locatio-conductio) เกิดขึ้นสมบูรณ์จะก่อหนี้ระหว่างคู่สัญญาโดยไม่ต้องทำตามแบบพิธี ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า หรือชำระค่าตอบแทนแต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าในกฎหมายโรมันมีหนี้ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบหลายประการดังที่ได้กล่าวไว้ในบทที่ 2 หัวข้อ 2.1.1.2 ซึ่งจากการศึกษาความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า ผู้เขียนไม่พบการใช้คำว่า “รอนสิทธิ” โดยตรง แต่เมื่อพิจารณาเนื้อหาความรับผิดชอบจะพบว่า ความรับผิดชอบเมื่อมีข้อบกพร่องในกรรมสิทธิ์ (defect of title) และความรับผิดชอบเมื่อมีการเวนคืน (Publicatio) มีลักษณะคล้ายกับความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิในปัจจุบัน จึงอาจกล่าวได้ว่า ผู้เช่าในกฎหมายโรมันจะถูกรอนสิทธิก็ต่อเมื่อมีบุคคลภายนอกอ้างว่าตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า และทำให้ผู้เช่าไม่อาจครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าต่อไป

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสัญญาเช่าก่อหนี้แก่ผู้ให้เช่าเพียงส่งมอบการครอบครองให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินช่วงระยะเวลาหนึ่งเท่านั้น แม้ผู้ให้เช่าจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินแก่ผู้เช่า แต่เมื่อปราศจากการทำตามแบบพิธีในการโอนทรัพย์สิน จึงไม่ก่อผลทางทรัพย์สินแต่อย่างใด ดังนั้น แม้สิทธิ

ที่บุคคลภายนอกอ้างต่อผู้เช่าจะเป็นกรรมสิทธิ์หรือความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน แต่สิทธิของผู้เช่าที่อาจถูกรอนได้มีเพียงแค่การครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น อีกทั้ง การที่ผู้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเป็นเพียงการครอบครองทางข้อเท็จจริงที่ยังคงเคารพสิทธิของผู้ให้เช่าอยู่ ในลักษณะการยึดถือยึดถือทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่า การยึดถือดังกล่าว ย่อมไม่อาจก่อให้เกิดผู้เช่ามีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินที่เช่าแต่อย่างใด เมื่อมีบุคคลภายนอกอ้างกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สิน ผู้เช่าจึงต้องยอมให้ทรัพย์สินที่เช่าต้องหลุดไปจากการครอบครองใช้ประโยชน์ของตนทั้งหมดหรือบางส่วน การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินจึงมีสถานะเป็นการ “รอนการครอบครอง”

จากการวิเคราะห์ข้างต้น การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าในกฎหมายโรมัน แม้จะมีความคล้ายคลึงกันในบางส่วน แต่ยังคงมีความแตกต่างที่สำคัญโดยอาจสรุปได้ว่า การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย ช่วงแรกเป็นการที่บุคคลภายนอกอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินภายหลังจากมีการทำตามแบบ ซึ่งผู้ซื้อควรจะได้รับกรรมสิทธิ์ที่เด็ดขาดและสมบูรณ์ แต่กลับต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์แก่บุคคลภายนอกนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน จึงมีลักษณะเป็นการ “รอนกรรมสิทธิ์” ส่วนการที่ผู้ซื้อต้องยอมสูญเสียการครอบครองและคืนทรัพย์สินแก่บุคคลภายนอกเป็นหนึ่งในอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ที่ผู้ซื้อต้องยอมสูญเสียไป อย่างไรก็ตาม ในช่วงหลังการรับประกันการรอนสิทธิพัฒนาเป็นหน้าที่เกิดขึ้นพร้อมสัญญาซื้อขายโดยปริยาย ซึ่งผู้ขายรับรองว่าจะไม่มีบุคคลภายนอกอ้างว่าตนเป็นเจ้าของและติดตามเอาทรัพย์สินไปจากความครอบครองของผู้ซื้อ อันมีลักษณะเป็นการ “รอนการครอบครอง” ในส่วนของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน การทำสัญญาเช่าเป็นเพียงเรื่องทางหน้าที่ก่อสิทธิหน้าที่แก่ผู้ให้เช่า ต้องส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สิน หรือตามวัตถุประสงค์ของการเช่า รวมถึงการได้รับดอกผลของทรัพย์สินนั้นด้วย เมื่อผู้เช่าไม่อาจครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้อีกต่อไปเพราะมีบุคคลภายนอกอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สิน ทำให้ทรัพย์สินต้องหลุดไปจากการยึดถือครอบครองของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน จึงมีลักษณะเป็นการ “รอนการครอบครอง” ตามความเป็นจริง

สำหรับสถานะของการรอนสิทธิในกฎหมายเยอรมัน¹⁷ กรณีสัญญาซื้อขาย กฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 433(1) กำหนดให้ ผู้ขายมีหน้าที่ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ โดยทรัพย์สินนั้นต้องปราศจากความบกพร่องทางกฎหมาย จะเห็นได้ว่า หนี้ของผู้ขายที่เกิดขึ้นจากสัญญาซื้อขาย คือ ต้องดำเนินการ “ส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ปราศจากความบกพร่องทางกฎหมาย” โดยการทำสัญญาทางทรัพย์สินเพื่อให้กรรมสิทธิ์ผ่านมือไปยังผู้ซื้อในอนาคต และทรัพย์สินนั้นต้องไม่มีความบกพร่องในกรรมสิทธิ์ ลำพังการตกลงซื้อขายจึงยังไม่ทำให้ผู้ซื้อกรรมสิทธิ์แต่อย่างใด ดังนั้น หากต่อมาปรากฏสิทธิของบุคคลภายนอกส่งผลให้ผู้ขายไม่สามารถทำสัญญาทางทรัพย์สินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่สมบูรณ์ให้แก่ผู้ซื้อได้ หรือแม้ผู้ขายได้ทำสัญญาทางทรัพย์สิน คือ การส่งมอบการครอบครองหรือกระทำการอื่นใดที่มีผลเท่ากับการส่งมอบทรัพย์สิน พร้อมด้วยแสดงเจตนาโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว แต่ปรากฏว่าบุคคลภายนอกอ้างว่าตนมีสิทธิเหนือทรัพย์สินโดยผู้ซื้อไม่อาจปฏิเสธสิทธินั้นได้ และก่อการรบกวนขัดสิทธิของผู้ซื้อในทางความเป็นจริง ย่อมถือว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายมีความบกพร่องทางกฎหมาย ผู้ซื้อซึ่งควรได้รับกรรมสิทธิ์อย่างเต็มที่และเด็ดขาดตามสัญญา กลับถูกรอนสิทธินั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือต้องยอมสละสิทธิที่ควรได้รับตามสัญญาบางประการแก่บุคคลภายนอกไป

อีกทั้ง จากกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 435 บัญญัติถึงลักษณะของความบกพร่องทางกฎหมายว่า “ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากการความบกพร่องทางกฎหมายก็ต่อเมื่อบุคคลภายนอกไม่มีสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินนั้น หรือมีสิทธิต่อผู้ซื้อเพียงเท่าที่ปรากฏตามสัญญาซื้อขาย โดยความบกพร่อง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

¹⁷ จากการศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันไม่ ปรากฏคำว่า “รอนสิทธิ” ดังในกฎหมายฝรั่งเศสหรือกฎหมายไทย แต่ปรากฏคำว่า “ความชำรุดบกพร่องทางกฎหมาย หรือ ความชำรุดบกพร่องในสิทธิ” (Rechtsmangel, Legal defect) ดังนั้น ในการวิเคราะห์ส่วนกฎหมายเยอรมัน ผู้เขียนจะใช้ถ้อยคำในลักษณะข้างต้น เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติกฎหมาย

อนึ่ง เนื่องจากกฎหมายเยอรมันเป็นระบบสองสัญญา การทำสัญญาทางหนี้ไม่ก่อให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์หรือผลทางทรัพย์สิน การวิเคราะห์สถานะของการรอนสิทธิโดยใช้ถ้อยคำว่า “รอนกรรมสิทธิ์” หรือ “รอนการครอบครอง” ดังเช่นการวิเคราะห์สถานะของการรอนสิทธิในกฎหมายฝรั่งเศสและกฎหมายไทย ซึ่งอาศัยสัญญาเดียวในการก่อผลทางหนี้และผลทางทรัพย์สินจึงอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิด ด้วยเหตุนี้ การวิเคราะห์สถานะของการรอนสิทธิตามกฎหมายเยอรมัน ผู้เขียนจะใช้ถ้อยคำในลักษณะ “การรอนสิทธิที่ควรจะได้รับตามสัญญา” ตามคำแนะนำจาก ดร.มานิตย์ วงศ์เสรี ในบันทึกการสอบวิทยานิพนธ์ เรื่อง ปัญหาการนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน : ศึกษากรณีการรอนสิทธิ ประชุมผ่านระบบออนไลน์ซูม (zoom online meeting) โดยคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564

ทางกฎหมายรวมถึงภาระต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ แม้จะปรากฏว่าภาระนั้นไม่มีอยู่จริงก็ตาม”

จากข้อความตอนท้ายของบทบัญญัติกล่าวถึง “สิทธิที่ถูกจดไว้ในทะเบียนที่ดิน (Land Register)” ซึ่งในความเป็นจริงจะมีสิทธินั้นหรือไม่ แต่หากปรากฏว่าสิทธินั้นถูกจดไว้ในทะเบียนที่ดิน ก็ถือเป็นความบกพร่องทางกฎหมายเช่นกัน จากการศึกษาพบว่า การจดทะเบียนสิทธิในทะเบียนที่ดิน ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 873 ซึ่งกำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์หรือภาระผูกพันเหนือที่ดิน จะต้องตกลงกันระหว่างผู้มีสิทธิเหนือที่ดินและผู้รับโอน พร้อมทั้งจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงสิทธิในทะเบียนที่ดิน ดังนั้น ทรัพย์จะถือว่าบกพร่องในสิทธิเมื่อปรากฏสิทธิอื่น ๆ ในทะเบียนที่ดิน อันส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์จากผู้ขายมายังผู้ซื้อ จากลักษณะของความบกพร่องในสิทธิข้างต้น แสดงให้เห็นว่า การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายตามกฎหมายเยอรมันมีสถานะเป็นการที่ผู้ซื้อควรได้รับกรรมสิทธิ์จากสัญญาทางทรัพย์โดยสมบูรณ์ แต่กลับไม่ได้รับกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ เนื่องจากบุคคลภายนอกมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่น ๆ เหนือทรัพย์อันเป็นการ “รอนสิทธิที่ควรได้รับกรรมสิทธิ์ที่สมบูรณ์” ตามสัญญาซื้อขาย

กรณีสัญญาเช่าทรัพย์ในกฎหมายเยอรมัน ไม่ว่าจะเป็นการเช่าทรัพย์ทั่วไป (Ordinary Lease) หรือการเช่าสิทธิเก็บกิน (Usufructuary Lease หรือ Pachtvertrag) ก็มีวัตถุประสงค์หลัก คือ การมอบทรัพย์ที่เช่าให้ครอบครองใช้ประโยชน์ รวมถึงได้ดอกผลอันเกิดจากทรัพย์ที่เช่าในกรณีเป็นการเช่าสิทธิเก็บกิน แต่มิได้มีวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ที่เช่าแต่อย่างใด การที่ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์ที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมให้อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าเป็นการชำระหนี้ตามสัญญาประการหนึ่ง เฉพาะแต่การเช่าที่ผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์แล้วเท่านั้นที่ก่อให้เกิดผู้เช่ามีทรัพย์สินในฐานะผู้ครอบครอง สามารถต่อสู้กับบุคคลภายนอกผู้เช่ามารบกวนโดยมิชอบด้วยกฎหมายได้ด้วยตนเอง ประกอบกับในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ไม่พบการบัญญัตินิยามของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าไว้โดยตรง แต่จากมาตรา 541 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 จะเห็นว่า ความชำรุดบกพร่องในสิทธิเป็นกรณีที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในทรัพย์ที่เช่า อันทำให้การใช้ประโยชน์ทรัพย์ที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกพรากไปจากผู้เช่า และมาตรา 536(3) แห่งประมวลกฎหมายเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน กล่าวถึงความชำรุดบกพร่องในสิทธิว่า เป็นกรณีที่ผู้เช่าถูกกีดกันจากทรัพย์ที่ให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยบุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ทรัพย์ที่เช่า นั้น ดังนั้น ความชำรุดบกพร่องในสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ตามกฎหมายแพ่งเยอรมัน จึงเป็นการที่ผู้เช่าถูกกีดกัน

จากทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า นั้น ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้ที่อนุญาตหรือได้ดำเนินการบางอย่างทำให้บุคคลภายนอกมีสิทธินั้น ส่งผลให้สิทธิในการใช้ทรัพย์สินของผู้เช่าถูกลดทอนลงหรือเรียกได้ว่า ผู้เช่าถูก “รอนสิทธิที่ควรได้ครอบครองใช้ประโยชน์หรือได้รับดอกผลจากทรัพย์สิน” ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ในส่วนสถานะของการรอนสิทธิในกฎหมายฝรั่งเศส กรณีสัญญาซื้อขาย จากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1582 กล่าวถึงลักษณะของสัญญาซื้อขายไว้ว่า เป็นความตกลงซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง จำต้องส่งมอบทรัพย์สิน (deliver a thing) และอีกฝ่ายหนึ่งต้องชำระราคา จะเห็นได้ว่า การเกิดสัญญาซื้อขายนั้นเพียงแต่มีการตกลงกันว่า ผู้ขายจะส่งมอบทรัพย์สินใดให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อจะชำระราคา สัญญา ย่อมเกิดขึ้นสมบูรณ์ โดยวัตถุประสงค์ของสัญญาซื้อขายในกฎหมายฝรั่งเศสมีได้กำหนดไว้ชัดเจนว่า ผู้ขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแก่ผู้ซื้อดังกฎหมายแพ่งเยอรมัน แต่กำหนดเพียงว่าผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ขายแก่ผู้ซื้อเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1583 พบว่า กำหนดเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไว้ว่า เมื่อการซื้อขายเป็นอันสมบูรณ์ระหว่างคู่สัญญา กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมตกเป็นของผู้ซื้อตั้งแต่ผู้ขายและผู้ซื้อได้ตกลงกันในเรื่องทรัพย์สินและราคา แม้ว่าทรัพย์สินนั้นจะยังไม่ได้ส่งมอบหรือยังไม่ได้ชำระราคาก็ตาม จะเห็นได้ว่า เมื่อเกิดการตกลงว่าจะส่งมอบทรัพย์สินสิ่งใดแก่กันพร้อมทั้งตกลงราคาที่ต้องชำระแก่กัน สิทธิหน้าที่อันเป็นผลทางหนึ่งระหว่างคู่สัญญา ย่อมเกิดขึ้นที่ และในขณะเดียวกันยังเกิดผลทางทรัพย์สิน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ตกลงจะส่งมอบกัน นั้นโอนไปยังผู้ซื้อทันทีโดยผลของกฎหมาย โดยคู่สัญญาไม่ต้องดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินและตกลงโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หรือกระทำสัญญาทางทรัพย์สินใด ๆ แก่กันดังเช่นในกฎหมายเยอรมัน ดังนั้น เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นผู้ซื้อย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายและสามารถใช้กรรมสิทธิ์ดังกล่าวอย่างยืนต่อบุคคลได้ทุกคนทันที โดยไม่จำเป็นต้องเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นก่อน

สำหรับความรับผิดชอบในการรอนสิทธิประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1625 กำหนดให้ ผู้ขายมีหน้าที่รับประกันการครอบครองโดยปกติสุขในทรัพย์สินที่ซื้อขาย (the peaceful possession of the thing sold) ซึ่งจากการใช้ถ้อยคำอาจทำให้เข้าใจว่า การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายของกฎหมายฝรั่งเศสมีสถานะเป็นเพียงการรอนการครอบครอง อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณามาตราถัดไป คือ ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1626 จะพบว่า ถูกบัญญัติไว้ใน Sub-article 1. Of the warranty against eviction ซึ่งเป็นการขยายความและอธิบายการรับประกันของผู้ขายตามมาตรา 1625 ว่า

แม้จะทำสัญญาซื้อขายจะไม่ได้มีการตกลงเรื่องการรับประกัน ผู้ขายก็ยังคงมีหนี้ตามกฎหมายในการรับประกันผู้ซื้อจากการรอนสิทธิไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินที่ซื้อขาย รวมถึงรับประกันผู้ซื้อจากภาวะผูกพันที่ถูกล่าอ้างในทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งผู้ขายไม่ได้แจ้งขณะซื้อขาย ดังนั้น เมื่อพิจารณาลักษณะการรับประกันการรอนสิทธิจากมาตรา 1625 ประกอบกับมาตรา 1626 อาจกล่าวได้ว่า ผู้ขายมีหน้าที่ปกป้องผู้ซื้อจากการรบกวนการครอบครอง หากผู้ขายไม่สามารถกำจัดการรบกวนการครอบครอง ผู้ขายจะมีความรับผิดชอบในผลแห่งการที่ผู้ซื้อถูกรอนสิทธินั้น โดยอาจจำแนกลักษณะการรอนสิทธิได้ ดังนี้

1) กรณียังไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ซื้อเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นแล้วแต่ยังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สิน หากผู้ซื้อไม่สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ เนื่องจากเจ้าของที่แท้จริงอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นยอมเป็นการที่ผู้ซื้อถูก “รอนกรรมสิทธิ์” แล้ว

2) กรณีส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายแล้ว ผู้ซื้อมีทั้งกรรมสิทธิ์และการครอบครองเหนือทรัพย์สิน

2.1) หากผู้ซื้อถูกขับไล่หรือต้องคืนทรัพย์สินที่ซื้อขาย จะเห็นว่า ผู้ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายไปอันเป็นการที่ผู้ซื้อถูก “รอนกรรมสิทธิ์” และการที่ทรัพย์สินต้องหลุดไปจากครอบครองของผู้ซื้อก็เป็นกรณีที่ผู้ซื้อถูกรอนการครอบครองไปในตัวอันเป็นผลจากการถูกรอนกรรมสิทธิ์

2.2) หากผู้ซื้อต้องยอมให้ทรัพย์สินตกอยู่ภายใต้ภาระติดพัน จะเห็นว่า แม้กรณีนี้จะแตกต่างจากกรณีแรก คือ ผู้ซื้อจะยังคงมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย แต่เมื่อผู้ซื้อไม่อาจครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินนั้นได้ทั้งหมดหรือบางส่วน เพราะต้องยอมให้บุคคลอื่นเป็นผู้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ร่วมด้วย นอกจากผู้ซื้อจะถูกรอนการครอบครองทรัพย์สินแล้ว ยังเป็นการกระทบการใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อที่ไม่อาจใช้ได้อย่างเต็มที่จึงมีสถานะเป็นการ “รอนกรรมสิทธิ์” ด้วยเช่นกัน

สำหรับในสัญญาเช่าทรัพย์สินของฝรั่งเศส ไม่ปรากฏการให้คำจำกัดความของคำว่า “รอนสิทธิ” ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน แต่มีบทบัญญัติที่กล่าวถึงความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าที่แสดงถึงลักษณะของการรอนสิทธิว่า เป็นการรบกวนสิทธิการเช่าโดยบุคคลภายนอกผู้ซึ่งอ้างถึงทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าไม่อาจโต้แย้งด้วยตนเองได้ แต่ต้องเป็นเรื่องระหว่างผู้ให้เช่ากับบุคคลภายนอกผู้รบกวนสิทธิ

จากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสมาตรา 1709 กล่าวถึงลักษณะของสัญญาเช่าว่า เป็นสัญญาที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งผูกมัดตัวเอง ในการมอบการใช้ทรัพย์สินให้กับอีกฝ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่แน่นอน

เพื่อตอบแทนราคาที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต้องจ่ายให้ จะเห็นว่า วัตถุประสงค์หลักของสัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ การมอบการครอบครองทรัพย์สินของตนให้อยู่ในการดูแลจัดการ (Administration) ของผู้ที่จ่ายค่าเช่าให้ โดยไม่มีการโอนความเป็นเจ้าของแก่กันอย่างการซื้อขาย ดังนั้น เมื่อมีการตกลงระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าสัญญาเช่าย่อมเกิดขึ้นทันทีแม้ยังมิได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าแก่กันหรือยังมิได้มีการชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าให้อยู่ในความครอบครองของผู้เช่า รวมทั้งดูแลทรัพย์สินนั้นให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ และต้องป้องกันให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์สินนั้นได้ โดยสงบตลอดระยะเวลาที่เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1719 และ 1720

ทั้งนี้ จากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1719 กำหนดให้ ผู้ให้เช่าต้องทำให้ผู้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้โดยสงบ หากมีการรบกวนสิทธิการเช่าโดยผู้รบกวนอ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินใด ๆ ผู้เช่าซึ่งมิได้มีทรัพย์สินเหนือตัวทรัพย์สินจึงไม่อาจโต้แย้งบุคคลภายนอกด้วยตนเอง แต่ต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าเพราะเป็นเรื่องระหว่างผู้มีสิทธิเหนือตัวทรัพย์สิน คือ ผู้ให้เช่ากับบุคคลภายนอก ผู้รบกวนสิทธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1726 ในทางกลับกัน หากบุคคลภายนอกที่รบกวนการครอบครองทรัพย์สินของผู้เช่าไม่ได้อ้างสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าย่อมไม่มีหน้าที่ในการรับประกันต่อผู้เช่าสำหรับกรณีการรบกวนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นจากบุคคลภายนอกนั้น แต่ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1725 ได้กำหนดสิทธิของผู้เช่าไว้อย่างชัดเจนว่า หากผู้เช่ามีสิทธิในการฟ้องร้องบุคคลภายนอกประการใดก็ย่อมสามารถฟ้องร้องได้ในนามของตนเองโดยตรงเพื่อปกป้องการถูกรบกวน

จากลักษณะการรอนสิทธิในสัญญาเช่าข้างต้นจะเห็นได้ว่า ผู้เช่าในกฎหมายฝรั่งเศสครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าตามความเป็นจริง หากบุคคลภายนอกมีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินที่เช่าและกล่าวอ้างสิทธิดังกล่าวต่อผู้เช่า ย่อมส่งผลเป็นเพียงการ “รอนการครอบครอง” ตามความเป็นจริงเท่านั้น

กล่าวโดยสรุป จากการวิเคราะห์สถานะของการรอนสิทธิในกฎหมายต่างประเทศ

1) การรอนสิทธิในกฎหมายแพ่งเยอรมัน

1.1) การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย เป็นกรณีทรัพย์สินที่ซื้อขายมีความบกพร่องในสิทธิ เนื่องจากบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น ส่งผลให้ผู้ซื้อไม่อาจได้รับกรรมสิทธิ์ที่สมบูรณ์ซึ่งเป็นสิ่งที่ควรจะได้รับตามสัญญา อันมีลักษณะเป็นการถูก “รอนสิทธิที่ควรได้ตามสัญญาซื้อขาย (กรรมสิทธิ์)”

1.2) การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีสถานะเป็นการ “รอนสิทธิที่ควรได้ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (การครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน)” ทั้งนี้ ด้วยความแตกต่างของสถานะของการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายและเช่าทรัพย์สิน กฎหมายแพ่งเยอรมันจึงบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายและเรื่องเช่าทรัพย์สินแยกต่างหากจากกัน โดยไม่ปรากฏว่ามีการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้ในการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินแต่อย่างใด

2) การรอนสิทธิในกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส

2.1) การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย แม้กฎหมายจะกำหนดหน้าที่ของผู้ขายไว้ชัดเจนว่ามีหน้าที่รับประกันการครอบครอง ซึ่งทำให้เข้าใจว่าสถานะของการรอนสิทธิเป็นการรอนการครอบครอง อย่งไรก็ดี เนื่องจากกฎหมายฝรั่งเศสเป็นระบบสัญญาเดี่ยว เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมเปลี่ยนมือไปยังผู้ซื้อโดยผลของกฎหมาย ด้วยเหตุนี้ ไม่ว่าสิทธิของบุคคลภายนอกจะทำให้ทรัพย์สินหลุดไปจากผู้ซื้อหรือเป็นเพียงภาระติดพันเหนือทรัพย์สิน ทำให้ผู้ซื้อไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างเต็มที่ ย่อมเป็นการกระทบอำนาจกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อแล้ว ดังนั้นสถานะที่แท้จริงของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายจึงเป็นการ “รอนกรรมสิทธิ์” มิใช่เป็นเพียงการรอนการครอบครองเท่านั้น

2.2) การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีสถานะเป็นได้เพียงการ “รอนการครอบครอง” เท่านั้น และจากการศึกษาพบว่า บทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายและเรื่องเช่าทรัพย์สินต่างบัญญัติแยกจากกันอย่างชัดเจน โดยไม่มีบทบัญญัติให้นำการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในการรอนสิทธิในเรื่องเช่าทรัพย์สินแต่อย่างใด

สำหรับสถานะของการรอนสิทธิในกฎหมายไทย บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 3 ว่าด้วยเอกเทศสัญญา มาตรา 475 และมาตรา 479 เป็นบทบัญญัติที่กล่าวถึงลักษณะของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย ซึ่งมาตรา 549 ให้นำมาใช้กับสัญญาเช่าทรัพย์สินด้วย ดังนั้นผู้เขียนจะได้วิเคราะห์สถานะของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายจากถ้อยคำและที่มาของบทบัญญัติ รวมถึงการปรับใช้บทบัญญัติ และเมื่อนำมาใช้กับสัญญาเช่าทรัพย์สินจะส่งผลกระทบใด

จากการศึกษาถ้อยคำและบทบัญญัติกฎหมายต่างประเทศที่คล้ายคลึงกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย มาตรา 475 และมาตรา 479 อาจแยกพิจารณาได้ดังนี้

1) **ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475** เป็นบทบัญญัติแรกในเรื่องความรับผิดชอบของผู้ขายในการรอนสิทธิ เป็นการวางหลักการเบื้องต้นให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบหากผู้ซื้อถูกรอนสิทธิ ทั้งนี้ จากการศึกษาพบว่า ลักษณะการบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 คล้ายกับประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1625 ที่กำหนดหน้าที่ของผู้ขายในการรับประกันต่อผู้ซื้อซึ่งการครอบครองโดยสงบสุขในทรัพย์สินที่ขาย โดยใช้ถ้อยคำในบทบัญญัติว่า “the peaceful possession of the thing sold” เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับภาษาอังกฤษของไทยจะเห็นว่า มาตรา 475 เป็นการอธิบายลักษณะของการรอนสิทธิว่า “any disturbance caused to the peaceful possession of the buyer” หมายถึง การรบกวนขัดสิทธิผู้ซื้อซึ่งการครอบครองโดยปกติสุข เช่นเดียวกับของฝรั่งเศส ดังนั้น จากถ้อยคำในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 อาจทำให้เข้าใจว่าสถานะของการรอนสิทธิของกฎหมายไทยเป็นเพียงการรอนการครอบครอง ซึ่งผู้ซื้อควรจะสามารถครอบครองทรัพย์สินได้โดยไม่ถูกรบกวนอย่างไรก็ตาม จากการวิเคราะห์ระบบสัญญาของกฎหมายไทยในหัวข้อ 4.1.1 นักนิติศาสตร์ส่วนมากเห็นว่า ระบบสัญญาของไทยเป็นระบบสัญญาเดี่ยวเช่นเดียวกับกฎหมายฝรั่งเศส และการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายย่อมเกิดขึ้นทันทีที่สัญญาซื้อขายสมบูรณ์ด้วยผลของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 458 ดังนั้น ผู้ซื้อจึงได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทันทีที่การซื้อขายสมบูรณ์ หากเกิดการรบกวนการครอบครองใช้ทรัพย์สินในภายหลังย่อมกระทบอำนาจกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ อันจะถือได้ว่าผู้ซื้อถูก “รอนกรรมสิทธิ์” มิใช่เพียงแต่ถูกรอนการครอบครองเท่านั้น

2) **ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479** เป็นอีกบทบัญญัติหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการรอนสิทธิ มีที่มาจากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1626 และมาตรา 1638 และประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ. 1900 มาตรา 440 ซึ่งเลขมาตราไม่ตรงกับฉบับปัจจุบัน ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากการใช้ถ้อยคำภาษาอังกฤษในการบัญญัติมาตรา 479 อาจแยกพิจารณา ดังนี้

2.1) **ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479 ส่วนต้น** ใช้ถ้อยคำว่า “The seller is liable if, by reason of eviction, the buyer is deprived of the whole or part of the property sold...” หมายถึง ถ้าทรัพย์สินซึ่งซื้อขายกันหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือแต่บางส่วนเพราะเหตุการรอนสิทธิผู้ขายต้องรับผิดชอบ โดยประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1626 บัญญัติว่า “...the seller is obliged by the law to warrant the purchaser against eviction which he

may sustain in the whole or part of the thing sold...” หมายถึง ผู้ขายมีหน้าที่ตามกฎหมายในการรับประกันผู้ซื้อจากการรอนสิทธิในทรัพย์สินซึ่งซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน และประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปี ค.ศ. 1900 มาตรา 440 วรรคสอง บัญญัติว่า “...the purchaser may not demand compensation for non-performance on account of the right of a third party involving the possession of the thing, unless he has delivered the thing to the third party in consideration of his right, or has returned it to the seller...” แสดงให้เห็นว่า ผู้ซื้อที่ต้องคืนสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลภายนอกหรือผู้ขาย เพราะเหตุที่บุคคลภายนอกมีสิทธิเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์ สามารถเรียกค่าเสียหายจากผู้ขายได้

จะเห็นว่า ทั้งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479 ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1626 และประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปี ค.ศ. 1900 มาตรา 440 กล่าวถึงกรณีที่มีการรอนสิทธิทำให้ผู้ซื้อต้องสูญเสียทรัพย์สินที่ซื้อขายไปไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งแสดงถึงสถานะของการรอนสิทธิว่าเป็นการ “รอนกรรมสิทธิ์”

2.2) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479 ส่วนท้าย บัญญัติว่า “...or if the property is subject to a right, the existence of which impairs its value, fitness, use or benefit...” หมายถึง กรณีที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิซึ่งเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น และผู้ซื้อไม่รู้ในเวลาซื้อขาย ผู้ขายก็ต้องรับผิดชอบเช่นกัน ซึ่งคล้ายกับหน้าที่การรับประกันในตอนท้ายของประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1626 ที่บัญญัติว่า “...or against alleged encumbrances on that thing which have not been declared at the time of the sale.” คือ ผู้ขายต้องรับประกันผู้ซื้อจากการรบกวนจากการกล่าวอ้างในภาระติดพันใด ๆ ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งผู้ขายไม่ได้แจ้งให้ทราบในเวลาซื้อขาย และประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1638 ซึ่งกำหนดถึง กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีการแจ้งถึงภาระติดพันอันไม่ปรากฏ ซึ่งผู้ซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาหรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย อันเป็นความรับผิดชอบของผู้ขายเช่นกัน เพียงแต่มาตรา 479 ตอนท้าย กำหนดเพียงแต่ผู้ขายต้องรับผิดชอบ มิได้กำหนดสิทธิของผู้ซื้ออย่างชัดเจนว่าหมายถึงการเลิกสัญญาหรือเรียกค่าสินไหมทดแทนดังเช่นในมาตรา 1638 ของกฎหมายฝรั่งเศส

จะเห็นได้ว่า การอ้างภาระติดพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินก็คือการที่ทรัพย์สินตกอยู่ในภายใต้บังคับแห่งสิทธิบางประการของบุคคลภายนอก ทำให้ผู้ซื้อต้องเสื่อมอำนาจกรรมสิทธิ์ที่ตนมีในทรัพย์สินนั้น เช่น

ต้องยอมให้บุคคลอื่นครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เป็นต้น แสดงให้เห็นถึงสถานะของการรอนสิทธิว่าเป็นการ “รอนกรรมสิทธิ์”

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในแง่ของการปรับใช้บทบัญญัติ มาตรา 475 และมาตรา 479 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จากแนวคำพิพากษาฎีกายังคงปรับใช้อย่างปะปนกัน การปรับใช้บางกรณีไม่สอดคล้องกับความเห็นทางตำราของนักนิติศาสตร์ไทย ดังที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ 2.2.3.2

ในประเด็นนี้ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กรศุทธิ์ ขอพ่วงกลาง¹⁸ ให้ความเห็นว่า มาตรา 475 เป็นบทบัญญัติทั่วไปที่กล่าวถึงหลักการของการรอนสิทธิ ส่วนมาตรา 479 เป็นบทพิเศษหรือบทเฉพาะซึ่งหากการรอนสิทธิที่เกิดขึ้นมีลักษณะดังที่ปรากฏในมาตรา 479 ย่อมเป็นกรณีที่ต้องปรับใช้บทเฉพาะนั้น แต่หากเป็นการรอนสิทธิในลักษณะอื่น ๆ ที่ไม่เข้ามาตรา 479 ก็ยังปรับใช้มาตรา 475 ให้ผู้ขายรับผิดชอบผู้ซื้อได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการรอนสิทธิที่อาจเกิดขึ้นพบว่า การรอนสิทธิจะต้องเป็นการถูกรบกวนขัดสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลภายนอกมี “สิทธิ” เหนือทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งหากสิทธิดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ ย่อมส่งผลให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือบางส่วนอันเป็นกรณีตามมาตรา 479 ส่วนต้น แต่หากสิทธิดังกล่าวมิใช่กรรมสิทธิ์ อาทิ สิทธิการเช่า สิทธิยืมตุนั่ง สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระจำยอม เป็นต้น ย่อมส่งผลให้ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิและทำให้ผู้ซื้อต้องเสื่อมเสียประโยชน์ในทรัพย์สินบางประการ อันเป็นกรณีตามมาตรา 479 ส่วนท้าย จะเห็นได้ว่า บทบัญญัติมาตรา 479 ได้กำหนดผลที่อาจเกิดจากการรอนสิทธิไว้โดยครอบคลุม ดังนั้น หากมองว่ามาตรา 479 เป็นบทเฉพาะที่ต้องปรับใช้ก่อนมาตรา 475 จึงอาจทำให้การใช้มาตรา 475 เกิดขึ้นได้ยาก

สำหรับผู้เขียนจึงมองว่า มาตรา 475 น่าจะเป็นการวางหลักของความรับผิดชอบในการรอนสิทธิว่าเป็นกรณีที่ผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิในอันจะครองทรัพย์สินโดยปกติสุข เนื่องมาจากบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันอยู่ในเวลาซื้อขาย หรือภายหลังการซื้อขายแต่เป็นเพราะความผิดของผู้ขาย โดยกำหนดให้ผู้ขายมีความรับผิดชอบใน “ผลของการรอนสิทธิ” และมาตรา 479 เป็นการ

¹⁸ ความเห็นจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กรศุทธิ์ ขอพ่วงกลาง ในบันทึกการสอบวิทยานิพนธ์ เรื่อง ปัญหาการนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน : ศึกษากรณีการรอนสิทธิ ประชุมผ่านระบบออนไลน์ซูม (zoom online meeting) โดยคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564

บัญญัติถึง “ผลของการรอนสิทธิ” ที่อาจเกิดขึ้น โดยส่วนท้ายของมาตรา 479 บัญญัติให้เมื่อเกิดผลเหล่านี้ผู้ขายต้องรับผิดชอบผู้ซื้อ โดยมีเหตุผลสนับสนุน คือ จากร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 พิพุทธศักราช 2467¹⁹ พบว่า บทบัญญัติแรกเริ่มของมาตรา 475 บัญญัติไว้เหมือนบทบัญญัติในปัจจุบัน ส่วนมาตรา 479 บัญญัติว่า “ถ้าการที่บุคคลภายนอกเรียกร้องเป็นผลให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้นหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดไซ้ ผู้ซื้อขึ้นชื่อว่าถูกรอนสิทธิโดยสิ้นเชิง

ถ้าว่าทรัพย์สินซึ่งซื้อขายหลุดไปจากผู้ซื้อแต่บางส่วนหรือทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดอันเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมเสียราคาก็ดี เสื่อมประโยชน์อันพึงจะได้แต่ทรัพย์สินนั้นก็ดี ผู้ซื้อชื่อว่าถูกรอนสิทธิแต่โดยส่วน

ในกรณีทั้งหลายเช่นว่านั้น ท่านว่าผู้ซื้อไม่ตามแก้ตามความที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้ ลักษณะการไม่ชำระหนี้”

จากร่างบทบัญญัติข้างต้นจะเห็นว่า มาตรา 479 เป็นการบัญญัติให้ชัดเจนลงไปว่าการรอนสิทธิมิได้ทั้งการรอนสิทธิโดยสิ้นเชิงและการรอนสิทธิบางส่วน โดยกรณีนี้ผู้ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดถือว่าการรอนสิทธิทั้งหมด แต่หากเป็นกรณีผู้ซื้อสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่เพียงบางส่วน หรือการที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดถือว่าการรอนสิทธิบางส่วน ดังนั้น การปรับใช้จึงต้องใช้ทั้งสองมาตราประกอบกัน และการพิจารณาสถานะของการรอนสิทธิก็ต้องพิจารณาจากทั้งสองมาตราเช่นกัน คือ เมื่อเกิดการรอนสิทธิตามมาตรา 475 แล้ว ผลของการรอนสิทธิที่เกิดขึ้นเป็นไปตามมาตรา 479 ซึ่งบัญญัติรายละเอียดอันแสดงถึงสถานะของการรอนสิทธิว่าเป็นผลให้

1) ทรัพย์สินซึ่งซื้อขายหลุดไปจากผู้ซื้อทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันมีลักษณะเป็นการที่ผู้ซื้อไม่เพียงแต่ถูกรอนการครอบครองเท่านั้น แต่ยังส่งผลให้ผู้ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไป หรือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นหลุดไปทั้งหมดหรือบางส่วน อันมีลักษณะเป็นการ “รอนกรรมสิทธิ์”

2) ทรัพย์สินซึ่งซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งเป็นเหตุให้

2.1) เสื่อมราคา กล่าวคือ หากสิทธิที่บุคคลภายนอกอ้างส่งผลให้ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อต้องเสื่อมราคาลง จึงมีลักษณะเป็นการ “รอนกรรมสิทธิ์” ของผู้ซื้อ

¹⁹ บันทึกตรวจแก้ร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 พ.ศ. 2467 ของกรมร่างกฎหมาย ปัจจุบันคือ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งถูกถ่ายบันทึกไว้โดยไมโครฟิล์มม้วนที่ 13

2.2) เสื่อมความเหมาะสมแก่การใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น กล่าวคือ ทรัพย์สินที่ซื้อขายตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิใด ๆ อันไม่ใช่กรรมสิทธิ์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย เป็นต้น ส่งผลให้ผู้ซื้อไม่อาจครอบครองใช้ประโยชน์หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นได้เต็มที่ อันมีลักษณะที่ผู้ซื้ออุดหนุนการครอบครองประโยชน์ และเป็นการกระทบอำนาจกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อจึงมีสถานะเป็นการ “รอนกรรมสิทธิ์” เช่นกัน

ดังนั้น เมื่อพิจารณามาตรา 475 ประกอบกับมาตรา 479 แสดงให้เห็นว่าการรอนสิทธิอาจเป็นการที่ผู้ซื้อต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายไปไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือแม้ผู้ซื้อจะยังคงมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ แต่เมื่อทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิก็เป็นการกระทบอำนาจกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อเช่นกัน สถานะของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายที่แท้จริงจึงเป็นการ “รอนกรรมสิทธิ์”

ดังที่ผู้เขียนวิเคราะห์ถึงสถานะของการรอนสิทธิไว้ข้างต้น เมื่อนำบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาปรับใช้โดยอนุโลมกับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังที่มาตรา 549 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์วางหลักไว้ อาจวิเคราะห์การนำแต่ละมาตรามาปรับใช้ได้ดังนี้

4.1.2.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475

ดังที่ได้วิเคราะห์ไว้ข้างต้นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 มีลักษณะการบัญญัติคล้ายประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสมาตรา 1625 โดยบทบัญญัติของทั้งไทยและฝรั่งเศสใช้ถ้อยคำที่ชัดเจนว่า “the peaceful possession” หรือ “การครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุข” แม้จากการวิเคราะห์จะพบว่า สถานะที่แท้จริงของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายเป็นการรอนกรรมสิทธิ์ แต่เมื่ออำนาจกรรมสิทธิ์รวมถึงการครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินด้วย การรอนกรรมสิทธิ์จึงครอบคลุมถึงการรอนการครอบครองด้วย ดังนั้น แม้สัญญาเช่าทรัพย์สินจะมีวัตถุประสงค์หลักต่างจากสัญญาซื้อขาย โดยเมื่อมีการตกลงทรัพย์สินและราคาที่จะจ่ายระหว่างกันจนเกิดเป็นสัญญาเช่าแล้วไม่เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ใด ๆ แก่ผู้เช่าดังเช่นสัญญาซื้อขาย แต่สัญญาเช่าจะกำหนดให้ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าครอบครองในทางความเป็นจริงเพื่อใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น ดังนั้น การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินจึงมีลักษณะเป็นการรอนการครอบครองเท่านั้น เมื่อมาตรา 549 ให้นำบทบัญญัติมาตรา 475 ซึ่งกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการรอนการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายมาใช้ในการรอน

การครอบครองทรัพย์สินที่เช่า จากลักษณะการรบกวนการยึดถือทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์เช่นเดียวกันไม่ว่าจะเป็นในฐานะของผู้ซื้อหรือผู้เช่า ย่อมสามารถนำมาตรา 475 มาปรับใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าได้ทั้งมาตรา เมื่อนำมาปรับใช้แล้วอาจกล่าวได้ว่า การรอนสิทธิสัญญาเช่า คือ การที่บุคคลภายนอกมาก่อนการรบกวนขัดสิทธิของผู้เช่าในการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุข เพราะบุคคลภายนอกนั้นมีสิทธิใด ๆ ไม่ว่าจะป็นทรัพย์สินหรือบุคคลสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในเวลาที่ทำสัญญาเช่า หรือสิทธิของบุคคลภายนอกที่ดีกว่าผู้เช่านั้นอาจเกิดขึ้นภายหลังจากการทำสัญญาเช่าก็ได้ แต่ต้องเกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้ให้เช่า โดยผลของมาตรา 475 ประกอบมาตรา 549 ก็คือ “ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบที่เกิดขึ้นจากการรอนสิทธิ” นั่นเอง

4.1.2.2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479

สำหรับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479 มีลักษณะการบัญญัติคล้ายประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสมาตรา 1626 ซึ่งบัญญัติในลักษณะการกล่าวถึงลักษณะและผลที่อาจเกิดขึ้นจากการรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 ว่าอาจเกิดได้หลายรูปแบบ ได้แก่

1) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479 ส่วนแรก ใช้ถ้อยคำว่า “by reason of eviction, the buyer is deprived of the whole or part of the property sold...” ซึ่งมีความหมายตรงกับประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1626 ส่วนแรกที่ใช้ถ้อยคำว่า “... against eviction which he may sustain in the whole or part of the thing sold...”

หมายถึง การที่ผู้ซื้อต้องสูญเสียทรัพย์สินไปจากการถูกขับไล่ออกจากทรัพย์สินหรือการรอนสิทธิ โดยการสูญเสียดังกล่าวอาจเป็นทั้งหมดของทรัพย์สินที่ซื้อขายหรือเพียงบางส่วนของผู้ซื้อก็ได้ จะเห็นว่า หากเป็นกรณีของสัญญาซื้อขาย การที่ผู้ซื้อต้องสูญเสียทรัพย์สินไปทั้งหมดหรือบางส่วนจะมีลักษณะเป็นการสูญเสียไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น หรือ “รอนกรรมสิทธิ์” และในขณะเดียวกัน การต้องคืนทรัพย์สินแก่ผู้มีสิทธิที่แท้จริงยังมีลักษณะเป็นการสูญเสียไปซึ่งการครอบครองทรัพย์สินนั้นในตัว จึงครอบคลุมการรอนการครอบครองด้วยเช่นกัน

เมื่อนำมาตรา 479 ส่วนแรกมาใช้กับสัญญาเช่าทรัพย์สินจะพบว่า เนื่องจากสัญญาเช่าผู้เช่าไม่อาจได้กรรมสิทธิ์แต่อย่างใด ดังนั้น จึงไม่อาจเกิดการรอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าได้ ผู้เช่ามีแต่เพียงการครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น หากจะนำมาตรา 479 มาปรับใช้ ก็อาจนำมา

ได้แค่เพียงทรัพย์ที่เช่าหลุดไปจากการยึดถือครอบครองของผู้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนเท่านั้น ทั้งนี้ การที่ทรัพย์จะหลุดไปจากการยึดถือครอบครองของผู้เช่าได้นั้น อาจเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของที่แท้จริงในทรัพย์นั้นแต่นำมาให้เช่าโดยไม่มีสิทธิ ต่อมาเจ้าของทรัพย์แท้จริงได้กล่าวอ้างกรรมสิทธิ์ของตนเพื่อเรียกทรัพย์คืนจากผู้เช่า ส่งผลให้ผู้เช่าถูกรอนการครอบครองอันจะต้องเรียกให้ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นคู่สัญญารับผิดชอบในผลของการรอนการครอบครองนั้นเท่านั้น ผู้เช่าไม่อาจอ้างสิทธิการเช่าใด ๆ ต่อผู้กับบุคคลภายนอกซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงได้ เพราะสิทธิการเช่าของผู้เช่าเป็นเพียงบุคคลสิทธิซึ่งอาจบังคับหรือเรียกร้องได้ระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น จะนำไปโต้แย้งกับบุคคลที่ตนไม่มีนิติสัมพันธ์ไม่ได้แต่อย่างใด

2) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 479 ในส่วนท้าย ใช้ถ้อยคำว่า “...the property is subject to a right, the existence of which impairs its value, fitness, use or benefit and of which the buyer had no knowledge at the time of sale.” ซึ่งมีความหมายเช่นเดียวกับประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1626 ตอนท้ายที่ใช้ถ้อยคำว่า “...or against alleged encumbrances on that thing which have not been declared at the time of the sale.”

หมายถึง การที่ผู้ซื้อต้องยอมเสียประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งในทรัพย์ไป เพราะทรัพย์นั้นตกอยู่ภายใต้สิทธิบางประการ หรือมีภาระติดพันให้ทรัพย์นั้นต้องตกอยู่ใต้สิทธิของบุคคลอื่น ซึ่งขณะที่ทำสัญญาซื้อขายผู้ขายไม่ได้แจ้งให้ผู้ซื้อทราบถึงภาระข้างต้น อย่างไรก็ตาม มาตรา 479 ส่วนท้ายนี้ไม่ใช่การขัดสิทธิด้วยการเอาทรัพย์นั้นไปจากผู้ซื้อเสมอ แต่เป็นเพียงลักษณะที่ทรัพย์ที่ซื้อขายยังคงอยู่กับผู้ซื้อ แต่บุคคลภายนอกก็สามารถใช้สอยประโยชน์จากทรัพย์นั้นได้เช่นกัน ส่งผลให้ผู้ซื้อไม่อาจครอบครองใช้ทรัพย์นั้นได้ หรือต้องเสื่อมเสียประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นการเสื่อมราคา เสื่อมความสะดวกหรือความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือไม่ได้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์นั้นน้อยลง อันเป็นการกระทบการใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ หรือ “รอนกรรมสิทธิ์” ซึ่งครอบคลุมการถูกรอนการครอบครองด้วยเช่นกัน

ดังนั้น การนำมาตรา 479 ส่วนหลังมาปรับใช้กับสัญญาเช่าทรัพย์จึงสามารถใช้ได้ในกรณีที่ทรัพย์ที่เช่ามีบุคคลภายนอกกล่าวอ้างสิทธิใด ๆ ทำให้ผู้เช่าต้องเสื่อมประโยชน์ในการใช้ทรัพย์ที่เช่านั้น อนึ่ง สำหรับการรบกวนการครอบครองทรัพย์ที่เช่าจนทำให้ทรัพย์นั้นเสื่อมราคา

เมื่อพิจารณา “การเสื่อมราคา” โดยฐานของสัญญาซื้อขาย ย่อมหมายถึง การนำทรัพย์สินออกขายอีกครั้งโดยราคาตลาดลดลง หากนำส่วนนี้มาปรับใช้กับสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งมีวัตถุประสงค์เพียงการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าแต่ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ จะเห็นว่า ไม่สามารถนำมาปรับใช้ได้ เพราะการลดลงซึ่งมูลค่าหรือราคาทรัพย์สินจะกระทบต่อบุคคลผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้น แม้ทรัพย์สินที่เช่าจะถูกบุคคลภายนอกอ้างสิทธิใด ๆ จนทำให้มูลค่าลดลง แต่หากผู้เช่ายังคงสามารถครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นได้อยู่ ก็ไม่ถือว่าสิทธิในการครอบครองใช้ประโยชน์ของผู้เช่าถูกลดทอนลงหรือถูกรอนสิทธิแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม การปรับใช้การเสื่อมราคากับสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นเพียงการปรับใช้โดยอนุโลม หากปรับเปลี่ยนมุมมองคำว่า “เสื่อมราคา” โดยอาศัยฐานของสัญญาเช่าทรัพย์สิน จะพบว่า โดยสภาพของสัญญาเช่าก็อาจมีการเสื่อมราคาได้เช่นกัน²⁰ ตัวอย่างเช่น กรณีที่ผู้เช่าไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า มูลค่าของการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินจึงลดลงเมื่อเทียบกับค่าเช่าที่ต้องจ่าย ผู้เช่าจึงไม่ควรถูกต้องจ่ายค่าเช่าเต็มจำนวน หรือกรณีที่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วง หากปรากฏการรอนสิทธิบางส่วนในทรัพย์สินดังกล่าว ทำให้ผู้เช่าได้รับค่าตอบแทนการให้เช่าช่วงน้อยลงก็อาจมองว่าเป็นการเสื่อมราคาได้เช่นกัน

นอกจากนี้ การที่ทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิ ส่งผลให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่ หรือได้รับค่าตอบแทนจากการให้เช่าช่วงน้อยลง ยังเป็นกรณีที่สามารถนำบทบัญญัติตอนท้ายของมาตรา 479 ในส่วนอื่น ๆ ได้แก่ การเสื่อมความเหมาะสมแก่การใช้ การเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือการเสื่อมประโยชน์อันพึงจะได้แต่ทรัพย์สินที่เช่า นั้น มาปรับใช้ได้เช่นกัน ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่า การรบกวนการครอบครองโดยทำให้ทรัพย์สินเสื่อมราคาสามารถนำมาปรับใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินได้

กล่าวโดยสรุป จากการวิเคราะห์ที่อาจสรุปสถานะของการรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ได้ดังนี้

1) การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย มีสถานะเป็นการ “รอนกรรมสิทธิ์” เพราะเมื่อการซื้อขายเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ ผู้ขายย่อมเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายทันที ดังนั้น ไม่ว่าจะ

²⁰ ความเห็นจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กรศุทธิ์ ขอบ่วงกลาง ในบันทึกการสอบวิทยานิพนธ์ เรื่อง ปัญหาการนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน : ศึกษากรณีการรอนสิทธิ ประชุมผ่านระบบออนไลน์ซูม (zoom online meeting) โดยคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564

การรอนสิทธิที่เกิดขึ้นจะทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต้องหลุดไปจากผู้ซื้อ (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 475 ประกอบมาตรา 479 ส่วนต้น) หรือแม้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังเป็นของผู้ซื้อ แต่ผู้ซื้อต้องยอมรับสิทธิบางประการของบุคคลภายนอกและให้บุคคลภายนอกได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินของตน (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 475 ประกอบมาตรา 479 ส่วนท้าย) ย่อมเป็นการกระทบอำนาจกรรมสิทธิ์และเรียกได้ว่าผู้ซื้อถูกรอนกรรมสิทธิ์แล้ว

2) การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีสถานะเป็นการ “รอนการครอบครอง”

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินมีได้มีวัตถุประสงค์ประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ย่อมไม่อาจเกิดการรอนกรรมสิทธิ์ผู้เช่าได้ ดังนั้น บทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย มาตรา 475 ซึ่งใช้ถ้อยคำแสดงถึงการรบกวนครอบครองโดยปกติสุข จึงสามารถนำมาใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าได้ทั้งหมด และอาจแปลความได้ว่า หากมีบุคคลภายนอกก่อการรบกวนขัดสิทธิในการครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าโดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในเวลาทำสัญญาเช่า หรือเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในผลแห่งการรอนสิทธินั้น

สำหรับ บทบัญญัติการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย มาตรา 479 กล่าวถึงผลของการรอนสิทธิไว้หลายกรณี แต่ไม่อาจปรับใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ทั้งหมด ซึ่งแยกพิจารณาได้ดังนี้

(1) มาตรา 479 ส่วนต้น นำมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินในกรณีที่บุคคลภายนอกผู้อ้างสิทธิดีกว่ามีสิทธิดีกว่าในลักษณะกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้ผู้เช่าจะต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่เจ้าของที่แท้จริงและไม่อาจครอบครองใช้ประโยชน์ได้อีกต่อไป โดยอาจแปลความได้ว่า หากทรัพย์สินที่เช่าหลุดไปจากการครอบครองของผู้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนเพราะเหตุแห่งการรอนสิทธิ ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ

(2) มาตรา 479 ส่วนท้าย นำมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินบางกรณี โดยอาจแปลความได้ว่า หากทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดซึ่งเป็นเหตุให้

(2.1) เสียมูลค่า กรณีนี้ผู้เขียนเห็นว่าสามารถนำมาใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าได้ แต่ต้องตีความ “การเสียมูลค่า” บนฐานของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งจะแตกต่างจากการเสียมูลค่าในความหมายของสัญญาซื้อขาย เช่น กรณีเกิดการรอนสิทธิบางส่วน ส่งผลให้ค่าเช่าที่จะนำทรัพย์สินนั้นออกให้เช่าช่วงลดลง

(2.2) เสื่อมความเหมาะสมแก่การที่จะใช้ หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้น กรณีนี้ผู้เขียนเห็นว่า นำมาใช้กับการรอนสิทธิใน

สัญญาเช่าได้ เช่น กรณีที่บุคคลภายนอกมีภาระจำยอมเหนือทรัพย์สินที่เช่า ย่อมทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเหมาะสม หรือไม่สะดวกในการใช้ หรือประโยชน์ที่ได้รับน้อยลงได้

4.1.3 กฎหมายที่ผู้เช่าใช้เป็นฐานในการฟ้องบุคคลภายนอก

จากการศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันแบ่งสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็น 2 ประเภท ได้แก่ สัญญาเช่าทรัพย์สินทั่วไป (Ordinary Lease) และสัญญาเช่าสิทธิเก็บกิน (Usufructuary Lease หรือ Pachtvertrag) เป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ทำให้ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สิน หรือ ได้ใช้และรับดอกผลจากทรัพย์สินแล้วแต่กรณี ช่วงระยะเวลาหนึ่งโดยได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน โดยผู้ให้เช่าตามกฎหมายเยอรมันมีหนี้ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินแก่ผู้เช่า และจะต้องให้ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินตามสัญญาโดยไม่ถูกรบกวนตลอดระยะเวลาเช่า

ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์สินในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส แบ่งสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็น 2 ประเภท ได้แก่ สัญญาเช่าบ้านและสิ่งหามทรัพย์สิน (Hiring of house and movable) เรียกว่า การเช่าเพื่อใช้ (Lease for rent) มีลักษณะเป็นสัญญาที่ให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินนั้นตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าในช่วงระยะเวลาหนึ่งเช่นเดียวกับการเช่าทั่วไปของเยอรมัน และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการเกษตร (Hiring of rural property) หรือ สัญญาเช่าเพื่อเกษตรกรรม (an agricultural lease) ซึ่งนอกจากผู้เช่าจะมีสิทธิใช้ทรัพย์สิน ผู้เช่ายังต้องดูแลพื้นที่และทำเกษตรกรรมเพื่อให้เกิดดอกผลจากทรัพย์สินนั้น อันเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ร่วมกันแก่ผู้เช่าและผู้ให้เช่า ซึ่งคล้ายกับการเช่าสิทธิเก็บกินของประเทศเยอรมัน

เมื่อเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าทรัพย์สินตามระบบกฎหมายไทย จะเห็นว่า ลักษณะของสัญญาเช่าของทั้งสามประเทศมีวัตถุประสงค์คล้ายคลึงกัน คือ มีวัตถุประสงค์ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วคราวระยะเวลาจำกัด และผู้เช่าตกลงจ่ายค่าเช่าตอบแทน เพียงแต่การแบ่งประเภทการเช่าทรัพย์สินในแต่ละประเทศอาจมีความแตกต่างกัน โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยไม่ได้แบ่งการเช่าเป็นประเภทต่าง ๆ และไม่มีกรกล่าวถึงการเช่าสิทธิเก็บกินหรือสิทธิอื่น ๆ ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังเช่นกฎหมายเยอรมันและฝรั่งเศส แต่ประเทศไทยมีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการเช่าเพื่อเกษตรกรรม คือ พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 ซึ่งอยู่นอกขอบเขตการศึกษาของวิทยานิพนธ์นี้ อย่างไรก็ตาม บทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์สินของเยอรมัน

ฝรั่งเศส และไทย ต่างกำหนดให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ที่สำคัญประการหนึ่งต่อผู้เช่า คือ หน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า โดยต้องดูแลให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ และป้องกันให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์สินนั้นได้โดยสงบตลอดระยะเวลาที่เช่า หากผู้เช่าถูกกีดกันจากทรัพย์สินที่ให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยบุคคลภายนอกมีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า นั้น ผู้เช่าย่อมมีสิทธิต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งผู้เขียนจะได้นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบในแต่ละประเด็น ดังต่อไปนี้

4.1.3.1 บุคคลที่ต้องรับผิดชอบ

ในส่วนนี้ผู้เขียนจะได้วิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์สินตามระบบกฎหมายไทยและต่างประเทศว่า หากเกิดการรบกวนขัดสิทธิขึ้น ผู้ซื้อหรือผู้เช่าจะอาศัยฐานกฎหมายใดในการเรียกร้องให้บุคคลใดรับผิดชอบได้บ้าง รวมถึงการดำเนินคดีเกี่ยวกับการรอนสิทธิจะสามารถดำเนินการในลักษณะใดได้บ้าง โดยแยกพิจารณากฎหมายที่อาจใช้เป็นฐานในการเรียกร้องให้รับผิดชอบและการดำเนินคดี ดังนี้

ก. ฐานของกฎหมายสัญญา

จากที่ได้ศึกษาแนวคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศมาแล้ว จะเห็นว่า กรณีสัญญาซื้อขาย ความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิเป็นความรับผิดชอบที่เกิดจากการหน้าที่ของผู้ขายในการประกันการรบกวนการใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ ส่วน ความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นความรับผิดชอบที่เกิดจากการหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการประกันการรบกวนการครอบครองใช้ทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า ซึ่งต่างเป็นความรับผิดชอบที่เกิดโดยฐานของสัญญาทั้งสิ้น ดังนั้น การเรียกร้องให้รับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิ จึงเป็นการอาศัยบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญาเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายต้องรับผิดชอบต่อตน ดังเห็นได้ชัดเจนจากกฎหมายของแต่ละประเทศ ดังนี้

ตามกฎหมายแพ่งเยอรมัน กรณีสัญญาซื้อขาย เมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องในสิทธิประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 437 กำหนดให้ ผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกร้องเรียกให้ผู้ขายชำระหนี้ให้ถูกต้อง เลิกสัญญา หรือชดเชยราคา และเรียกค่าสินไหมทดแทนการเยียวยาต่าง ๆ จากผู้ขาย แสดงให้เห็นว่า บุคคลที่ต้องรับผิดชอบเพื่อความความชำรุดบกพร่องในสิทธิก็คือ “ผู้ขาย”

กรณีสัญญาเช่าทรัพย์สิน จากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ. 1900 มาตรา 541 วางหลักให้ กรณีที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า ทำให้การใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด

หรือบางส่วนถูกพรากไปจากผู้เช่า ให้นำบทบัญญัติมาตรา 537 538 539 ประโยคที่ 1 และมาตรา 540 ซึ่งเป็นบทบัญญัติเรื่องความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่ามาปรับใช้โดยอนุโลม ดังนั้น หากเกิดความชำรุดบกพร่องในสิทธิของผู้เช่า ผลจะเป็นไปตามมาตรา 537 ประกอบมาตรา 541 คือ กรณีทรัพย์สินที่เช่าหลุดไปจากผู้เช่าหรือถูกทำลายความเหมาะสมในการใช้งานทั้งหมด ผู้เช่าย่อมหลุดพ้นจากการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่เช่า และกรณีทรัพย์สินที่เช่าหลุดไปหรือถูกทำลายความเหมาะสมเพียงบางส่วน ผู้เช่ามีสิทธิจ่ายค่าเช่าเพียงบางส่วน ทั้งนี้ มาตรา 538 ประกอบมาตรา 541 ยังให้สิทธิผู้เช่าเรียกค่าเสียหายสำหรับการไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาแทนการใช้สิทธิขอลดหรือจ่ายค่าเช่าเพียงบางส่วนจากผู้ให้เช่าได้ จะเห็นได้ว่า บุคคลที่ต้องรับผิดชอบเมื่อมีความชำรุดบกพร่องในสิทธิก็คือ “ผู้ให้เช่า” โดยกฎหมายเยอรมันมีความคล้ายกับกฎหมายไทยที่ให้นำบทบัญญัติเรื่องอื่นมาปรับใช้กับความชำรุดบกพร่องในสิทธิตามสัญญาเช่าโดยอนุโลม อย่างไรก็ตาม การให้นำบทบัญญัติอื่นมาปรับใช้โดยอนุโลมของกฎหมายเยอรมัน ยังมีความแตกต่างจากกฎหมายไทยอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือ บทบัญญัติมาตรา 541 ระบุมาตราและวรรคที่ให้นำมาปรับใช้โดยอนุโลมกับเรื่องความชำรุดบกพร่องในสิทธิไว้อย่างชัดเจน โดยมาตราที่นำมาใช้ล้วนเป็นบทบัญญัติเรื่องความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นบทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์สินทั้งสิ้น มีเพียงเรื่องการคำนวณค่าเช่าที่จะต้องจ่ายที่มาตรา 537 ระบุไว้อย่างชัดเจนว่า ให้นำหลักเกณฑ์การคำนวณในเรื่องซื้อขายมาตรา 472 และมาตรา 473 มาปรับใช้ อันเป็นการระบุมาตราที่นำมาใช้ไว้อย่างชัดเจนเช่นกัน มิได้กำหนดเพียงกว้าง ๆ ให้นำการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาปรับใช้กับการรอนสิทธิในเรื่องเช่าทรัพย์สิน ดังเช่นกฎหมายไทย

อนึ่ง แม้ภายหลังจะมีการแก้ไขบทบัญญัติบางส่วน โดยความชำรุดบกพร่องในสิทธิปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน มาตรา 536 ถึงมาตรา 537 แต่ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน มาตรา 536(3) ยังคงวางหลักไว้คล้ายคลึงกับประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ. 1900 มาตรา 541 ว่า หากผู้เช่าถูกพรากไปซึ่งทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยสิทธิของบุคคลที่สามในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า ให้นำประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน มาตรา 536(1) และ 536(2) ซึ่งเป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าปรับใช้เท่าที่จำเป็น คือ ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับการยกเว้นค่าเช่าในช่วงนั้น ๆ หรือหากในกรณีความเหมาะสมในการใช้งานในทรัพย์สินที่เช่าลดลง ผู้เช่าก็ควรได้รับการลดจำนวนเงินค่าเช่าในขณะที่เหตุการณ์ดังกล่าวยังคงมีอยู่ อีกทั้ง ในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน มาตรา 537(2) ยัง

กำหนดไว้ชัดเจนว่า ตราบิตที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ เนื่องจากอนุญาตให้บุคคลภายนอกใช้ทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าไม่มีหนี้ต้องจ่ายค่าเช่า

นอกจากนี้ ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน มาตรา 536a ยังกำหนดคล้ายกับประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ. 1900 มาตรา 538 คือ หากมีความชำรุดบกพร่องในสิทธิในขณะที่เช่าทำสัญญา หรือปรากฏภายหลังโดยความผิดของผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าผิดนัดไม่ยอมแก้ไขข้อบกพร่องนั้น ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากผู้ให้เช่าได้แม้จะมีสิทธิตามมาตรา 536 แล้วก็ตาม จะเห็นได้ว่า บุคคลที่ต้องรับผิดชอบผู้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบันที่แก้ไขใหม่ก็ยังคงเป็น “ผู้ให้เช่า” เช่นเดิม และแม้จะมีบทบัญญัติให้นำเรื่องอื่นมาใช้ แต่เรื่องให้นำมาใช้เป็นเรื่องความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า และในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน ไม่ปรากฏให้นำบทบัญญัติใด ๆ ในเรื่องซื้อขายมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน ดังเช่น ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปี ค.ศ.1900 มาตรา 537

ทั้งนี้ ในทางทฤษฎี การเช่าทรัพย์สินของเยอรมันไม่ว่าเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่อง “นิติสัมพันธ์ทางสัญญา” (contractual relation) หรือ “บุคคลสิทธิ” ซึ่งเป็นความผูกพันในทางหนี้ระหว่างคู่สัญญาโดยแท้ ตราบเท่าที่ผู้เช่ายังไม่ได้รับมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าย่อมไม่มีสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินในการไปฟ้องหรือเรียกร้องต่อบุคคลที่เข้ามายุ่งเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่านั้น ผู้เช่าจะมีเพียงสิทธิเรียกร้องทางหนี้ให้ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าแก่ตน หรือหากผู้เช่าไม่อาจครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้เพราะบุคคลภายนอกมีสิทธิดีกว่า ย่อมเป็นเรื่องที่ผู้เช่าจะต้องเรียกร้องต่อผู้ให้เช่าซึ่งเป็นคู่สัญญารับผิดต่อตน

ในส่วนของกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส กรณีสัญญาซื้อขาย จากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส กำหนดให้ผู้ขายมีหน้าที่รับประกันการรอนสิทธิต่อผู้ซื้อ และหากเกิดการรอนสิทธิ ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1630 ถึง มาตรา 1639 กำหนดสิทธิเรียกร้องที่ผู้ซื้อมีต่อผู้ขาย ได้แก่ การคืนราคา ค่าเสียหายอื่นนอกจากการคืนราคา และการเลิกสัญญา จากการกำหนดสิทธิของผู้ซื้อข้างต้น แสดงให้เห็นว่า บุคคลที่ต้องรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิก็คือ “ผู้ขาย”

สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สิน ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสกล่าวถึงการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าไว้ในมาตรา 1725 และ 1726 กล่าวคือ

1) **ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1725** กล่าวถึง กรณีผู้เช่าถูกรบกวน การครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า โดยบุคคลภายนอกไม่ได้อ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าอันดีกว่า

กรณีนี้ไม่ใช่กรณีการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน แต่เป็นการรบกวนในความเป็นจริงตามธรรมดา ซึ่งมาตรา 1725 กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องรับประกันหรือรับผิดชอบต่อผู้เช่า ดังนั้น ผู้เช่าจึงไม่อาจเรียกร้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบในการที่ตนไม่ได้ใช้ทรัพย์สิน หรือความเสียหายอื่น ๆ ที่เกิดจากบุคคลภายนอกนั้นได้ แต่เป็นเรื่องที่กฎหมายเปิดช่องแก่ผู้เช่าสามารถดำเนินการใด ๆ ในนามของตนเองได้โดยตรงตามความเหมาะสม เพื่อจัดการก่อการรบกวนนั้นได้ด้วยตนเอง โดยการเรียกร้องความช่วยเหลือจากตำรวจหรือศาล แสดงให้เห็นว่า บุคคลที่ต้องรับผิดชอบในกรณีนี้ คือ “บุคคลภายนอก” ผู้รบกวนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า โดยอาศัยฐานของประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสมาตรา 1725 ไม่ใช่ฐานของความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิ

2) **ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1726** กล่าวถึง กรณีผู้เช่าถูกรบกวนการครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า โดยบุคคลภายนอกอ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าอันดีกว่า

กรณีนี้เป็นกรณีสอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน หากเป็นการอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินในลักษณะเช่นนี้ ผู้เช่าซึ่งมีเพียงสิทธิการเช่าอันเป็นเพียงบุคคลสิทธิตามสัญญาระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าย่อมไม่อาจโต้แย้งหรือฟ้องคดีบุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวนหรืออ้างสิทธินั้นได้ด้วยตนเอง แต่กฎหมายให้ผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งการรอนสิทธิแก่ผู้ให้เช่า เพื่อให้ผู้ให้เช่าเข้ามาจัดการการรบกวนดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า การอ้างทรัพย์สินสิทธิในลักษณะนี้เป็นเรื่องระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้รบกวนสิทธิโดยตรง อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าซึ่งไม่ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินในช่วงเวลานั้นยังคงมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้ให้เช่าในการชำระค่าเช่าที่น้อยลงตามอัตราส่วนที่ไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ จึงเป็นที่ชัดเจนว่า บุคคลที่ต้องรับผิดชอบเมื่อผู้เช่าถูกรอนสิทธิในกฎหมายฝรั่งเศส คือ “ผู้ให้เช่า” ผู้เช่าไม่อาจเรียกร้องใด ๆ ต่อบุคคลภายนอกได้

เมื่อเปรียบเทียบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย กรณีสัญญาซื้อขายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 475 และมาตรา 479 ต่างบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่า เมื่อเกิดการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย “ผู้ขาย” เป็นผู้ที่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อ ซึ่งเมื่อนำมาปรับใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยอาศัยมาตรา 549 สามารถแปลความได้ว่า กรณีเกิดการรอนสิทธิในสัญญาเช่า

ทรัพย์ บุคคลที่ต้องรับผิดชอบผู้เช่าตามมาตรา 557(3) นี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 557(3) ยังกำหนดว่า หากมีบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาหรืออ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน หากผู้เช่าละเลยไม่แจ้งแก่ผู้ให้เช่าหรือแจ้งชักช้าและก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าตามมาตรา 557 วรรคสอง และวรรคสาม จากหน้าที่ของผู้เช่าข้างต้นแสดงให้เห็นว่า การที่มีบุคคลภายนอกกล่าวอ้างสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์ที่เช่าเป็นเรื่องระหว่างผู้ให้เช่าและบุคคลภายนอก หากผู้เช่าได้รับความเสียหายจากการไม่สามารถครอบครองใช้ประโยชน์จากทรัพย์ที่เช่าประการใด ก็เป็นเรื่องการไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ผู้เช่าจะต้องเรียกร้องจากผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้มีนิติสัมพันธ์กับตน มิใช่เรียกร้องจากบุคคลภายนอกโดยตรง

กล่าวโดยสรุป จากการวิเคราะห์กฎหมายเกี่ยวกับการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์ในระบบกฎหมายไทยและต่างประเทศ พบว่า บุคคลที่ต้องรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิไม่ว่าจะเป็นกรณีซื้อขายหรือเช่าทรัพย์ คือ “คู่สัญญา”

1) การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย กฎหมายของทั้งประเทศเยอรมัน ประเทศฝรั่งเศส และประเทศไทยต่างกำหนดในทำนองเดียวกันว่า กรณีบุคคลภายนอกอ้างว่าตนมีสิทธิในทรัพย์ที่ซื้อขายดีกว่า ส่งผลให้ผู้ซื้อไม่ได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์โดยสมบูรณ์หรือไม่อาจใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ของตนเหนือทรัพย์นั้นได้โดยปกติสุข บุคคลที่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ซื้อ คือ “ผู้ขาย”

2) การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ กฎหมายของทั้งประเทศเยอรมัน ประเทศฝรั่งเศส และประเทศไทยต่างกำหนดในทำนองเดียวกันว่า กรณีมีบุคคลภายนอกอ้างว่าตนมีสิทธิในทรัพย์ที่เช่าดีกว่า ส่งผลให้ผู้เช่าไม่อาจครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์ที่เช่าได้โดยปกติสุข บุคคลที่ต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่า คือ “ผู้ให้เช่า”

อย่างไรก็ตาม ผู้ซื้อหรือผู้เช่าจะสามารถอาศัยฐานทางกฎหมายอื่นเรียกให้บุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวนรับผิดชอบโดยตรงได้หรือไม่ จะได้วิเคราะห์ในหัวข้อถัดไป

ข. ฐานของกฎหมายอื่น

ดังที่ได้วิเคราะห์ไว้ในข้อ ก. ว่า ความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิเป็นความรับผิดชอบโดยฐานของสัญญา คู่สัญญาจึงมีเพียงบุคคลสิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายรับผิดชอบต่อตนได้เท่านั้น อย่างไรก็ตาม จากการวิเคราะห์ระบบสัญญาและสถานะของการรอนสิทธิดังปรากฏในข้อ 4.1.1 และ 4.1.2 จะพบว่า

เมื่อเกิดสัญญาซื้อขายหรือเช่าทรัพย์สิน นอกจากสิทธิทางหนี้ระหว่างคู่สัญญาแล้ว อาจมีสิทธิบางประการเกิดขึ้น ส่งผลให้ผู้ทรงสิทธิดังกล่าว อาจมีฐานกฎหมายอื่นในการเรียกให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งรับผิดชอบตนได้

จากการศึกษากฎหมายแพ่งเยอรมัน กรณีสัญญาซื้อขาย พบว่า การทำสัญญาซื้อขายอันเป็นสัญญาทางหนี้จะก่อเพียงบุคคลสิทธิระหว่างคู่สัญญา หากผู้ขายไม่อาจทำสัญญาทางทรัพย์สินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่สมบูรณ์แก่ผู้ซื้อได้เพราะทรัพย์สินมีความบกพร่องในสิทธิ ผู้ซื้อต้องเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบตนเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการทำสัญญาทางทรัพย์สิน ผู้ซื้อในกฎหมายเยอรมันย่อมได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย หากปรากฏว่ามีบุคคลภายนอกเข้ามาครอบงำขัดสิทธิใด ๆ ผู้ซื้อในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 903²¹ กีดกันบุคคลภายนอกไม่ให้ยุ่งเกี่ยวและอาศัยสิทธิที่กฎหมายรับรองไว้ในมาตรา 985²² ติดตามเอาทรัพย์สินคืนได้ ยิ่งไปกว่านั้น การที่บุคคลภายนอกก่อการรบกวนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อถือเป็นการกระทำโดยจงใจก่อความเสียหายแก่สิทธิในทรัพย์สินอันเป็นสิทธิเด็ดขาดที่ผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อจึงถูกกระทำละเมิดและอาจเรียกให้บุคคลภายนอกรับผิดชอบตนตามมาตรา 823(1) ได้อีกประการหนึ่ง จะเห็นได้ว่า เมื่อเกิดการรบกวนขัดสิทธิในการซื้อขายอีกบุคคลที่อาจมีความรับผิดชอบต่อผู้ซื้อก็คือ “บุคคลภายนอก” ผู้ก่อการรบกวนโดยอาศัยฐานทางกฎหมายในควมมีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินและความรับผิดชอบเพื่อละเมิด

สำหรับการเช่าทรัพย์สินในกฎหมายเยอรมัน แม้เป็น “นิติสัมพันธ์ทางสัญญา” (contractual relation) หรือ “บุคคลสิทธิ” ซึ่งเป็นความผูกพันในทางหนี้ระหว่างคู่สัญญาโดยแท้ แต่เมื่อผู้เช่าเช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้วย่อมมี “การครอบครองโดยตรง” (Direct Possession หรือ unmittelbarer Besitz) ถือเป็นผู้ครอบครองตามความหมายของประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 854 สถานะของผู้เช่าจึงมีสิทธิคล้ายกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ ได้รับการคุ้มครองและสามารถต่อสู้

²¹ Section 903 Powers of the owner

The owner of a thing may, to the extent that a statute or third-party rights do not conflict with this, deal with the thing at his discretion and exclude others from every influence. The owner of an animal must, when exercising his powers, take into account the special provisions for the protection of animals.

²² Section 985 Claim for restitution

The owner may require the possessor to return the thing.

การรบกวนการครอบครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายโดยบุคคลภายนอกตามมาตรา 858 ได้ด้วยตนเอง ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 859 รวมถึงสามารถต่อสู้การรบกวนโดยเจ้าของผู้ให้เช่าด้วย จึงอาจกล่าวได้ว่า การเช่าทรัพย์สินในเยอรมัน หากโดยเจตนาของผู้ให้เช่ามีการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินแก่ผู้เช่าแล้ว นอกจากผู้เช่าจะมีสิทธิตามสัญญาเช่าอันเป็นสิทธิทางหนี้แล้ว ผู้เช่าที่ได้ครอบครองทรัพย์สินตามความเป็นจริงยังมีทรัพย์สินสิทธิในฐานะผู้ครอบครองอีกฐานะหนึ่ง ดังนั้น หากมีบุคคลภายนอกรบกวนการครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าซึ่งครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในกฎหมายเยอรมันมีสิทธิคล้ายเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นสิทธิในลักษณะทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่า จึงสามารถป้องกันการรบกวนขัดสิทธิจากบุคคลภายนอกได้โดยตนเอง หรืออาจกล่าวได้ว่า อีกบุคคลที่อาจต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่า คือ “บุคคลภายนอก” ผู้ก่อการรบกวนการครอบครองใช้ทรัพย์สินของผู้เช่า โดยผู้เช่าอาจฟ้องคดีขับไล่โดยอาศัยสิทธิเหนือทรัพย์สินตามมาตรา 859 พร้อมทั้งมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากการละเมิดตามมาตรา 823(1) จากบุคคลภายนอกได้

ในส่วนของกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส กรณีสัญญาซื้อขาย จากที่ได้วิเคราะห์ไว้ในเรื่องระบบสัญญาว่า กฎหมายฝรั่งเศสเป็นระบบสัญญาเดี่ยวและยึดหลักการโอนกรรมสิทธิ์โดยเจตนา (solo consensus) ดังนั้น เมื่อเกิดการซื้อขายสมบูรณ์แม้ยังไม่มีมีการส่งมอบการครอบครองแก่กัน นอกจากผลทางหนี้ระหว่างคู่สัญญา ผลทางกฎหมายอีกประการที่เกิดขึ้น คือ กรรมสิทธิ์จะโอนผ่านมือไปยังผู้ซื้อทันที ต่อมาหากปรากฏว่ามีบุคคลภายนอกเข้ามารบกวนขัดสิทธิใด ๆ ผู้ซื้อในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 544²³ และ 546²⁴ ทั้งนี้ การที่บุคคลภายนอกก่อการรบกวนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ ถือเป็นการกระทำละเมิดที่ผู้ซื้ออาจเรียกให้บุคคลดังกล่าวรับผิดชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1382²⁵ จะเห็นได้ว่า เมื่อเกิด

²³ Article 544 Ownership is the right to enjoy and dispose of things in the most absolute manner, provided they are not used in a way prohibited by statutes or regulations.

²⁴ Article 546 Ownership of a thing, either movable or immovable, gives a right to everything it produces and to what is accessorially united to it, either naturally or artificially.

That right is called right of accession.

²⁵ Article 1382 Every act whatever of man that causes damage to another, obliges him by whose fault it occurred to repair it.

การรบกวนขัดสิทธิในการซื้อขายอีกบุคคลที่อาจมีความรับผิดชอบต่อผู้ซื้อก็คือ “บุคคลภายนอก” ผู้ก่อการรบกวน โดยอาศัยฐานทางกฎหมายในเรื่องกรรมสิทธิ์และละเมิดเช่นเดียวกับกฎหมายเยอรมัน

สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินตามกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มีความแตกต่างจากกฎหมายแพ่งเยอรมัน กล่าวคือ จากการศึกษาแนวคิดเรื่องการครอบครองของฝรั่งเศสพบว่า การที่บุคคลใดจะมีการครอบครองนั้นจะต้องมีทั้งการครอบครองทางตามความเป็นจริง (การครอบครองทางกายภาพ) ประกอบด้วยเจตนายึดถือที่ไม่มีข้อผูกพันให้ยอมรับสิทธิหรืออำนาจของผู้ใด ไม่ว่าจะเป็นการยึดถือโดยเจตนาเป็นเจ้าของ หรือเจตนาใช้อำนาจเหนือทรัพย์สินประการอื่น เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย เป็นต้น ดังนั้น การครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในกฎหมายฝรั่งเศสจึงเป็นเพียงการครอบครองทางข้อเท็จจริงอันเป็นผลจากการชำระหนี้ตามสัญญาเช่า เมื่อผู้เช่ามิได้เจตนาเป็นเจ้าของหรือมีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สิน แต่ยังคงยอมรับอำนาจหรือสิทธิของผู้ให้เช่า ผู้เช่าจึงเป็นเพียงผู้ยึดถือทรัพย์สินที่เช่า แต่ไม่ได้มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินที่เช่าดังเช่นผู้เช่าในกฎหมายเยอรมัน ดังนั้น หากบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าจึงเป็นเรื่องระหว่างผู้ให้เช่ากับบุคคลภายนอก ผู้เช่าไม่อาจต่อสู้กับบุคคลภายนอกในเรื่องของทรัพย์สินได้ด้วยตนเอง

ทั้งนี้ จากการศึกษาลักษณะการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการรบกวนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าของฝรั่งเศส พบว่า มีการบัญญัติความแตกต่างของการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าทางข้อเท็จจริง (ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1725) กับการรบกวนทางกฎหมาย (ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1726) และบุคคลที่ต้องรับผิดชอบในแต่ละกรณีไว้อย่างชัดเจน ดังที่ได้วิเคราะห์ไว้ในข้อ ก. ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับบทบัญญัติในเรื่องซื้อขายของฝรั่งเศสกลับไม่ปรากฏการบัญญัติถึงการรบกวนตามความเป็นจริงไว้ชัดเจนอย่างในเรื่องเช่าทรัพย์สิน จึงยังสนับสนุนว่า หากเกิดการรบกวนขัดสิทธิในเรื่องซื้อขาย ผู้ซื้อซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมมีสิทธิที่จะต่อต้านการรบกวนทุกรูปแบบได้ด้วยตนเองอยู่แล้ว แต่สำหรับการเช่าทรัพย์สิน เมื่อผู้เช่าไม่มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินที่เช่า ประมวลกฎหมายฝรั่งเศสมาตรา 1725 จึงต้องกำหนดให้สิทธิแก่ผู้เช่าอย่างชัดเจนว่า หากเกิดการรบกวนทรัพย์สินที่เช่าตามความเป็นจริง โดยผู้รบกวนมิได้กล่าวอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินใด ๆ ไม่ถือเป็นการรบกวนทางกฎหมายที่ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ แต่ผู้เช่าสามารถดำเนินการต่อต้านการรบกวนนั้นได้ในนามของตนเอง

สำหรับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย กรณีสัญญาซื้อขาย จากที่วิเคราะห์ไว้ในเรื่องระบบสัญญาว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยน่าจะใช้ระบบสัญญาเดี่ยว เช่นเดียวกับกฎหมายฝรั่งเศส ประกอบกับลักษณะสำคัญของสัญญาซื้อขาย คือ การทำสัญญาซื้อขาย ก่อตั้งบุคคลสิทธิและทรัพย์สินสิทธิ ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายย่อมโอนเป็นของผู้ซื้อทันทีที่ การซื้อขายสมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 458 ต่อมาหากปรากฏว่า บุคคลภายนอกกรบกวอนขัดสิทธิใด ๆ ผู้ซื้อในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจกรรมสิทธิ์ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1336 ในการขับไล่หรือติดตามเอาทรัพย์สินคืนได้ และหาก การกระทำของบุคคลภายนอกนั้นเป็นการกระทำโดยจงใจก่อความเสียหายแก่ทรัพย์สิน ย่อมเป็นการ กระทบกรรมสิทธิ์อันเป็นสิทธิเด็ดขาดของผู้ซื้อ ผู้ซื้อย่อมอาศัยฐานกฎหมายละเมิดเรียกให้บุคคลนั้น รับผิดชอบตนได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420²⁶ จะเห็นได้ว่า ผู้ซื้อจึงอาจเรียก ให้ “บุคคลภายนอก” รับผิดชอบตนโดยอาศัยฐานทางกฎหมายในเรื่องกรรมสิทธิ์และละเมิดได้ เช่นเดียวกับกฎหมายเยอรมันและฝรั่งเศส

กรณีสัญญาเช่าทรัพย์สิน เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินมิได้มีวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินที่เช่าระหว่างกันดังเช่นการซื้อขาย เมื่อมีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกันย่อมเกิดเพียง บุคคลสิทธิระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า แต่ไม่ทำให้ผู้เช่ามีทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าด้วยผลของการทำ สัญญาเช่าทรัพย์สินแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม วัตถุประสงค์หลักของสัญญาเช่า คือ การให้ผู้เช่าได้ใช้ ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตลอดช่วงระยะเวลาเช่า ดังนั้น เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการเช่า ผู้ให้เช่า จึงจำต้องส่งมอบทรัพย์สินให้อยู่ในความครอบครองของผู้เช่า จึงมีประเด็นในการวิเคราะห์ว่า ผู้เช่าที่ เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าจะเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอันเป็นทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ ทั้งนี้ หากผู้เช่ามี “สิทธิครอบครอง” ย่อมอาศัยเป็นฐานกฎหมายในการต่อสู้กับบุคคลภายนอกผู้ก่อ การรบกวนได้ด้วยตนเอง ในทางกลับกัน หากผู้เช่าไม่มี “สิทธิครอบครอง” ผู้เช่าจะไม่มีฐานกฎหมาย ในการต่อสู้กับบุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวนได้ด้วยตนเอง

จากการศึกษาความเห็นของนักนิติศาสตร์ไทยยังคงถกเถียงกันว่า ผู้เช่าที่เข้าครอบครอง ทรัพย์สินเช่าแล้วจะได้มาซึ่งสิทธิครอบครองอันเป็นทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ โดยมีความเห็น

²⁶ มาตรา 420 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อ ทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิดจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น”

แตกต่างกันเป็นสองฝ่าย กล่าวคือ ฝ่ายหนึ่ง²⁷ เห็นว่า การครอบครองทรัพย์สินของผู้เช่าก่อให้เกิดสิทธิครอบครองอันเป็นทรัพย์สินสิทธิประการหนึ่งดังที่กฎหมายรับรองในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ในทางกลับกัน นักกฎหมายอีกฝ่ายหนึ่ง²⁸ เห็นว่า การครอบครองทรัพย์สินของผู้เช่าเป็นเพียงการครอบครองตามความเป็นจริงที่ไม่ก่อให้เกิดผู้เช่ามีทรัพย์สินสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าแต่อย่างใด เนื่องจากเป็นการครอบครองที่ยอมรับความเป็นเจ้าของของผู้ให้เช่าในลักษณะเป็นการครอบครองแทนผู้ให้เช่าเท่านั้น ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิหรือสิทธิครอบครองที่แท้จริง คือ ผู้ให้เช่า มิใช่ผู้เช่า

ด้วยความเคารพ ในประเด็นนี้ผู้เขียนเห็นพ้องด้วยกับความเห็นของนักกฎหมายฝ่ายที่ 2 กล่าวคือ ผู้เขียนเห็นว่าการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในความครอบครองของผู้เช่า เป็นเพียงลักษณะหนึ่งในการปฏิบัติการชำระหนี้เพื่อให้ผู้เช่ายึดถือและได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าเท่านั้น โดยมีเหตุผลสนับสนุนจากแนวคิดเรื่องครอบครองในกฎหมายโรมัน กฎหมายฝรั่งเศส และกฎหมายเยอรมัน ซึ่งเป็นต้นแบบการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 3 ซึ่งอาจสรุปได้ดังนี้

1) กฎหมายโรมัน การจะได้มาซึ่งการครอบครอง (possessio) ที่แท้จริงของผู้มีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมาย หรืออาจเรียกได้ว่าเป็นการครอบครองที่มีสิทธิครอบครอง จะต้องมีการครอบครองทรัพย์สินในทางกายภาพ ประกอบกับเจตนายึดถือเพื่อตนในลักษณะเจตนาเป็นเจ้าของ (animus domini) หรือเจตนาหวงกันต่อบุคคลอื่นโดยไม่ยอมรับสิทธิหรืออำนาจของผู้ใดเลย ดังนั้นผู้เช่าทรัพย์สิน ผู้ยึดถือทรัพย์สินไว้เพื่อใช้สอยทางข้อเท็จจริงจึงขาดเจตนายึดถือเพื่อตน จึงเป็นเพียงผู้ยึดถือครอบครองธรรมดา (possession naturalis) ไม่ถือเป็นผู้ครอบครองที่จะมีสิทธิครอบครองเหนือทรัพย์สินแต่อย่างใด

²⁷ ศาสตราจารย์ หม่อมราชวงศ์เสนีย์ ปราโมช, ศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ, ศาสตราจารย์จิตติ ติงศภัทย์, ดร.มานิตย์ วงศ์เสรี, ศาสตราจารย์ไพจิตร ปุญญพันธุ์, ศาสตราจารย์วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, รองศาสตราจารย์ อานนท์ มาเม้าท์ และคำพิพากษาฎีกาที่ 1224/2511, คำพิพากษาฎีกาที่ 80/2514, คำพิพากษาฎีกาที่ 1358/2515 เป็นต้น

²⁸ ดร.เอกูร์, ศาสตราจารย์ ดร.หยุด แสงอุทัย, ศาสตราจารย์ ดร.ศนันท์ภรณ์ โสคติพันธุ์ และคำพิพากษาฎีกาที่ 248/2510, คำพิพากษาฎีกาที่ 2445/2537, คำพิพากษาฎีกาที่ 1293/2538, คำพิพากษาฎีกาที่ 2432/2538 คำพิพากษาฎีกาที่ 10255/2551, คำพิพากษาฎีกาที่ 589/2553 เป็นต้น

2) **กฎหมายฝรั่งเศส** การครอบครองในกฎหมายฝรั่งเศส จะต้องประกอบด้วย องค์ประกอบ 2 ประการ คือ ทรัพย์สินหรือวัตถุที่ครอบครอง (copus) และเจตนาครอบครองอย่าง เป็นเจ้าของ (animus domini) หรือมีทรัพย์สินสิทธิประการอื่น มิใช่ครอบครองเพื่อบุคคลอื่นหรือ ครอบครองแทนบุคคลอื่น ดังนั้น ผู้เช่าในกฎหมายฝรั่งเศส แม้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าก็ไม่ถือเป็น ผู้ครอบครอง (possessor) ที่จะได้รับ ความคุ้มครองตามกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสแต่อย่างใด

3) **กฎหมายเยอรมัน** มีแนวคิดเรื่องการครอบครองโดยถือหลักการครอบครองในทาง ข้อเท็จจริง ซึ่งมีความแตกต่างจากกฎหมายโรมันและฝรั่งเศส คือ ผู้ครอบครองในกฎหมายเยอรมันไม่ จำต้องครอบครองทรัพย์สินโดยเจตนาเป็น เจ้าของ เพียงมีการครอบครองทรัพย์สินไม่ว่าจะครอบครองเพื่อ ตนเองหรือเพื่อบุคคลอื่น ย่อมถือเป็น ผู้ครอบครองตามกฎหมายเยอรมันแล้ว ดังนั้น ผู้เช่าที่ได้เช่า ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว จึงเป็นผู้ครอบครองและได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายเยอรมัน

จากแนวคิดเรื่องการครอบครองข้างต้น เมื่อพิจารณาองค์ประกอบการได้มาซึ่งสิทธิ ครอบครองในกฎหมายไทยพบว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 กำหนด องค์ประกอบของการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง 2 ประการ ได้แก่ “การยึดถือทรัพย์สินทางกายภาพ” และ “เจตนายึดถือเพื่อตน” ซึ่งคล้ายกับแนวคิดของกฎหมายโรมันและฝรั่งเศส ประกอบกับเมื่อพิจารณา ระบบสัญญาในกฎหมายไทยที่ได้วิเคราะห์ไว้ในหัวข้อ 4.1.1 ว่า นักนิติศาสตร์ไทยส่วนมากเห็นว่าเป็น ระบบสัญญาเดียวตามแนวของกฎหมายฝรั่งเศส ดังนั้น แนวคิดเรื่องการครอบครองจึงน่าจะสอดคล้อง กับแนวคิดของกฎหมายฝรั่งเศสและโรมัน มากกว่าแนวคิดของกฎหมายเยอรมันซึ่งใช้ระบบสอง สัญญา ผู้เขียนจึงเห็นว่า การยึดถือเพื่อตนที่จะทำให้ผู้ยึดถือได้มาซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 จะต้องเป็นการยึดถือโดยไม่เคารพความเป็นเจ้าของของ บุคคลอื่น สำหรับผู้เช่าที่ยังคงยึดถือทรัพย์สินที่เช่าโดยเคารพความเป็นเจ้าของของผู้ให้เช่าจึงเป็นเพียง การยึดถือตามความเป็นจริง เป็นการครอบครองทรัพย์สินไว้แทนผู้มีสิทธิครอบครองที่แท้จริงตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1368 จึงขาดเจตนายึดถือเพื่อตนและไม่อาจมีสิทธิ ครอบครองได้ สิทธิครอบครองจึงอยู่ที่ผู้ให้เช่า แม้ผู้ให้เช่าจะไม่ได้ครอบครองตัวทรัพย์สินด้วยตนเองแต่มี ผู้เช่าเป็นผู้ครอบครองไว้แทน ทั้งนี้ กรณีของสัญญาเช่าก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้เช่าในการได้ใช้ประโยชน์ใน ตัวทรัพย์สิน จากสิทธิดังกล่าวทำให้ผู้เช่าได้ตัวทรัพย์สินที่เช่ามาอยู่ในความครอบครองในทางข้อเท็จจริง อันมีลักษณะเป็น “การยึดถือ” โดยเคารพอำนาจกรรมสิทธิ์หรือความเป็นเจ้าของของผู้ให้เช่า ไม่ใช่ การครอบครองโดยเจตนายึดถือเพื่อตนในลักษณะที่ต้องการเป็นเจ้าของหรือไม่เคารพอำนาจความ

เป็นเจ้าของของผู้อื่น ดังนั้น การครอบครองทรัพย์สินที่เช่าจึงไม่ก่อให้เกิดผู้เช่ามี “สิทธิครอบครอง” ในลักษณะของทรัพย์สินสิทธิตามความหมายของมาตรา 1367 ในบรรพ 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่อย่างใด

นอกจากนี้ ศาสตราจารย์ ดร.ศนันท์ภรณ์ โสคติพันธุ์²⁹ ยังให้ความเห็นที่สนับสนุนแนวคิดดังกล่าวเพิ่มเติมว่า “ประเด็นเรื่องการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าจะถือว่ามีสิทธิครอบครองหรือไม่เกี่ยวข้องกับเรื่องทรัพย์สินตามบรรพ 4 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย โดยคำว่า “สิทธิครอบครอง” จัดอยู่ในทรัพย์สินประเภทหนึ่งตามบรรพ 4 ซึ่งทั้งบรรพกล่าวถึงทรัพย์สินทั้งหมด เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ

สำหรับการเช่าทรัพย์สินตามกฎหมายเยอรมัน การครอบครองทรัพย์สินที่เช่ามีนัยเดียวกับสิทธิครอบครองตามบรรพ 4 ของไทย จึงมีสถานะเป็นทรัพย์สินสิทธิ ในขณะที่กฎหมายไทยเป็นระบบแบบเดียวกับกฎหมายฝรั่งเศส คือ สัญญาเช่าทรัพย์สินก่อเพียงผลทางหนี้ ไม่ได้ก่อทรัพย์สินตามบรรพ 4 การเรียกว่า ผู้เช่ามี “สิทธิครอบครอง” จึงไม่ใช่ “สิทธิครอบครอง” ตามบรรพ 4 เพราะบทบัญญัติในส่วนของการครอบครองตามบรรพ 4 เป็นบทบัญญัติของบุคคลที่มี “สิทธิครอบครอง” เช่น ผู้ครอบครองที่ดินมือเปล่า โดยระบบมุ่งหมายจะคุ้มครองผู้ที่ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์แต่ได้มีการครอบครองตัวทรัพย์สิน โดยต้องการคุ้มครองในระดับหนึ่งของผู้ครอบครองตัวทรัพย์สินโดยเจตนายึดถือเพื่อตน ซึ่งคำว่า “เจตนายึดถือเพื่อตน” หมายถึง เจตนาครอบครองโดยไม่เคารพอำนาจความเป็นเจ้าของของบุคคลอื่น ซึ่งในเรื่องเช่าทรัพย์สินผู้เช่ายังต้องเคารพอำนาจความเป็นเจ้าของของผู้ให้เช่า ผู้เช่าจึงไม่มี “สิทธิครอบครอง” ตามบรรพ 4 ซึ่งการอธิบายลักษณะนี้จะสามารถอธิบายไปในส่วนกฎหมายความรับผิดชอบได้ว่า เมื่อมีการรบกวนขัดสิทธิ ผู้เช่าจึงฟ้องละเมิดผู้มารบกวนขัดสิทธิโดยตรงไม่ได้ เพราะมิได้มี “สิทธิครอบครอง” ตามบรรพ 4 ผู้เช่ามีเพียงการครอบครองตัวทรัพย์สินแบบ “ยึดถือ” ตัวทรัพย์สินไว้ในทางข้อเท็จจริงเท่านั้น บทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์สินจึงกำหนดว่า หากมีผู้รบกวนผู้เช่าจะต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าเพื่อให้ผู้ให้เช่าดำเนินการต่อไป เนื่องจากผู้ให้เช่าเป็นผู้ที่เช่าขาย “ผู้เสียหาย” ตามกฎหมายละเมิดของไทย ทั้งนี้ ละเมิดของไทยและละเมิดของฝรั่งเศสก็ยังคงมีความแตกต่างกันในรายละเอียด”

²⁹ บันทึกการสอบวิทยานิพนธ์ เรื่อง ปัญหาการนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน : ศึกษากรณีการรอนสิทธิ ประชุมผ่านระบบออนไลน์ซูม (zoom online meeting) โดยคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564

ดังนั้น เมื่อการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเป็นเพียงการยึดถือครอบครองตามความเป็นจริง ไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองเหนือทรัพย์สินที่เช่าแต่อย่างใด แม้ผู้เช่าจะเช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว และถูกบุคคลภายนอกรบกวนประการใดหรือรอนสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าในภายหลัง ก็ไม่อาจถือได้ว่าผู้เช่า ถูกบุคคลภายนอกโต้แย้งสิทธิ เนื่องจากการที่บุคคลใดจะฟ้องร้องบุคคลใดให้ออกจากทรัพย์สินในระบบ กฎหมายไทย จะต้องมียุทธสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินที่ถูกโต้แย้ง อาทิ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง เป็นต้น ผู้เช่าจึงไม่มีฐานะกฎหมายในการขับไล่หรือติดตามเอาทรัพย์สินคืนจาก บุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวนได้ด้วยตนเอง อีกทั้ง การที่ผู้เช่ามิได้มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่า แม้จะปรากฏข้อเท็จจริงว่า บุคคลภายนอกรบกวนการครอบครองทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมายอัน เข้าลักษณะการละเมิดก็เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน คือ ผู้ให้เช่า มิใช่ผู้เช่า ดังนั้น ผู้เช่าย่อมไม่อาจอาศัยฐานะกฎหมายเรื่องละเมิดในการเรียกร้องใด ๆ จากบุคคลภายนอกนั้นได้ เห็นได้ จากกรณีที่มาตรา 577 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดหน้าที่ให้ผู้เช่าต้องแจ้งผู้ให้เช่า ให้เข้ามาจัดการโดยพลัน และอาจต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าหากเกิดความเสียหายจากการที่ไม่ได้แจ้งนั้น

กล่าวโดยสรุป จากการวิเคราะห์ฐานะกฎหมายอื่นที่อาจใช้เรียกร้องให้บุคคลใด ๆ รับผิดชอบ อาจสรุปได้ดังนี้

1) กรณีสัญญาซื้อขาย เนื่องจากสัญญาซื้อขายในกฎหมายเยอรมันมีวัตถุประสงค์ในการทำสัญญาทางทรัพย์สินเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินระหว่างกัน หากผู้ขายไม่อาจทำสัญญาทางทรัพย์สิน โอนกรรมสิทธิ์ที่สมบูรณ์แก่ผู้ซื้อได้ เพราะทรัพย์สินชำรุดบกพร่องในสิทธิ โดยหลักผู้ซื้อจะต้องเรียกให้ ผู้ขายรับผิดชอบต่อตนเท่านั้น อย่างไรก็ตาม หากการรบกวนขัดสิทธิปรากฏภายหลังการทำสัญญาทาง ทรัพย์สิน นอกจากสิทธิตามสัญญาซื้อขายในการเรียกร้องต่อผู้ขาย ผู้ซื้อยังมีฐานะกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ ในการขับไล่หรือติดตามทรัพย์สินคืน และฐานะกฎหมายเรื่องละเมิดในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายที่เกิดขึ้นได้

สำหรับสัญญาซื้อขายในกฎหมายฝรั่งเศส แม้จะไม่ได้มีวัตถุประสงค์โอนกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินดังเช่นกฎหมายเยอรมัน แต่เมื่อสัญญาซื้อขายเกิดขึ้นสมบูรณ์ ด้วยผลของประมวลกฎหมายแพ่ง ฝรั่งเศสมาตรา 1583 ทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนผ่านมือไปยังผู้ซื้อทันที ดังนั้น นอกจากผู้ซื้อจะมี สิทธิตามสัญญาซื้อขายในการเรียกร้องต่อผู้ขาย ผู้ซื้อยังมีฐานะกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ในการขับไล่หรือ

ติดตามทรัพย์สิน และฐานกฎหมายความรับผิดเพื่อละเมิดในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นได้

สำหรับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย บทบัญญัติมาตรา 453 กำหนดไว้ชัดเจนถึงวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ และมาตรา 458 ยังกำหนดชัดเจนถึงเวลาที่กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อ ดังนั้น นอกจากผู้ซื้อจะมีสิทธิตามสัญญาซื้อขายในการเรียกร้องต่อผู้ขาย ผู้ซื้อยังมีฐานกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ในการขับไล่หรือติดตามทรัพย์สิน และฐานกฎหมายความรับผิดเพื่อละเมิดในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นได้

2) กรณีสัญญาเช่าทรัพย์สิน เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินไม่ได้มีวัตถุประสงค์โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินระหว่างกัน ผู้เช่าจึงไม่อาจมีฐานกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ในการขับไล่หรือติดตามทรัพย์สิน ดังเช่นสัญญาซื้อขาย อย่างไรก็ตาม จากแนวคิดเรื่องการครอบครองของกฎหมายเยอรมัน หากผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ผู้เช่าจะมีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินที่เช่าในฐานะผู้ครอบครอง ดังนั้น นอกจากผู้เช่าจะมีสิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในการเรียกร้องต่อผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่ายังมีฐานกฎหมายเรื่องการครอบครองในการต่อสู้กับบุคคลภายนอกที่เข้ามายุ่งเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าโดยมิชอบ และฐานกฎหมายความรับผิดเพื่อละเมิดในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้น

ในทางกลับกัน การเช่าทรัพย์สินในกฎหมายฝรั่งเศส มีแนวคิดเรื่องการครอบครองต่างจากกฎหมายเยอรมัน แม้ผู้เช่าจะเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ก็ยังไม่ถือว่ามีทรัพย์สินใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่า นั่น จึงไม่มีฐานของกฎหมายเรื่องการครอบครองในการต่อสู้กับบุคคลภายนอกดังเช่นกฎหมายเยอรมัน อย่างไรก็ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1725 กำหนดทางแก้สำหรับผู้เช่าที่ถูกบุคคลภายนอกครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ให้สามารถดำเนินการต่อต้านการครอบครองนั้นได้ในนามของตนเอง

สำหรับกฎหมายไทย ยังไม่ปรากฏความเห็นอันเป็นที่ยุติในวงการนิติศาสตร์ไทย แต่จากการศึกษาความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ของการครอบครองในกฎหมายโรมัน เยอรมัน และฝรั่งเศส ประกอบกับระบบสัญญาของกฎหมายไทย ผู้เขียนเห็นว่า การเช่าทรัพย์สินก่อเพียงบุคคลสิทธิให้เรียกร้องกันได้ระหว่างคู่สัญญา แม้ผู้เช่าจะเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าก็มีได้มาซึ่งสิทธิครอบครองแต่ประการใด ผู้เช่าจึงไม่มีฐานของกฎหมายเรื่องสิทธิครอบครองในการต่อสู้กับบุคคลภายนอกที่เข้ามายุ่งเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าโดยมิชอบ และไม่ได้เป็นผู้ถูกละเมิดสิทธิครอบครองที่จะอาศัยฐานกฎหมายเรื่องละเมิดในการเรียกให้บุคคลภายนอกชดใช้ค่าสินไหมทดแทนต่อตนได้โดยตรง

ค. การดำเนินคดี

สำหรับการดำเนินคดีที่เกี่ยวข้องกับการรอนสิทธิ เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย มาตรา 477 กำหนดวิธีการในส่วนของคดีว่า หากเกิดคดีเกี่ยวเนื่องกับการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขาย ไม่ว่าจะบุคคลภายนอกจะฟ้องคดีผู้ซื้อ หรือผู้ซื้อจะเป็นฝ่ายฟ้องคดีบุคคลภายนอก ผู้ซื้อสามารถเรียกผู้ขายเข้ามาเป็นจำเลยร่วมหรือเป็นโจทก์ร่วมได้ ทั้งนี้ เมื่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 ให้นำมาตรา 477 มาปรับใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ ปราบกฏ คำพิพากษาศาลฎีกาจำนวนมาก³⁰ วินิจฉัยให้ ผู้เช่าที่ไม่สามารถครอบครองทรัพย์ที่เช่าได้อันเนื่องมาจากบุคคลภายนอกครอบครองทรัพย์ที่เช่าอยู่ สามารถฟ้องคดีขับไล่บุคคลภายนอกได้ หากเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วม โดยอาศัยการนำมาตรา 477 ในเรื่องซื้อขายมาใช้โดยอนุโลม ซึ่งการปรับใช้กฎหมายลักษณะดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า “บุคคลภายนอก” ซึ่งไม่มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ ต่อผู้เช่า อาจถูกผู้เช่าเรียกให้รับผิดชอบได้ ซึ่งเป็นผลที่ไม่สอดคล้องกับฐานกฎหมายที่ผู้เช่าอาจใช้เรียกให้บุคคลใดรับผิดชอบตนเมื่อเกิดการรบกวนขัดสิทธิหรือรอนสิทธิดังที่ได้วิเคราะห์ไว้ในข้อ ก. และ ข. ดังนั้น ในส่วนนี้ผู้เขียนจะได้วิเคราะห์ถึงการดำเนินคดีเกี่ยวกับการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายและเช่าทรัพย์ในกฎหมายต่างประเทศที่กำหนดไว้หรือไม่อย่างไร มีการนำบทบัญญัติในเรื่องซื้อขายมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์ดังเช่นในกฎหมายไทยหรือไม่ เปรียบเทียบกับการดำเนินคดีเกี่ยวกับการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์ของไทยว่าเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร

สำหรับการดำเนินคดีในกฎหมายเยอรมัน ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันว่าด้วยซื้อขาย และเช่าทรัพย์ไม่ได้กำหนดถึงการดำเนินคดีเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในสิทธิไว้เป็นการเฉพาะ ซึ่งสรุปการดำเนินคดีได้ดังนี้

1) กรณีสัญญาซื้อขาย หากเป็นกรณีที่ผู้ขายไม่อาจทำสัญญาทางทรัพย์เพื่อโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อได้เพราะบุคคลภายนอกมีสิทธิในทรัพย์นั้น เป็นกรณีมีความชำรุดบกพร่องในสิทธิที่

³⁰ อาทิ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1053/2509 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 302/2530 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8705/2547 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 409/2548 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2994/2554 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1278/2558 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13143/2557 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 18830/2557 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5234/2559 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4472/2562 เป็นต้น

ผู้ซื้อจะต้องเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบ แต่หากมีการทำสัญญาทางทรัพย์สินและภายหลังผู้ซื้อถูกรบกวนขัดสิทธิ โดยบุคคลภายนอก ผู้ซื้ออาจดำเนินคดีได้ ดังนี้

1.1) ฟ้องคดีผู้ขาย โดยอาศัยฐานกฎหมายสัญญาเรียกให้รับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสิทธิ

1.2) ฟ้องคดีบุคคลภายนอก โดยอาศัยฐานกฎหมายกรรมสิทธิ์ในการขับไล่หรือติดตามเอาคืนทรัพย์สินจากบุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวน และอาศัยฐานกฎหมายความรับผิดชอบเพื่อละเมิดในการเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย

2) กรณีสัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ เนื่องจากบุคคลภายนอกมีสิทธิในทรัพย์สินนั้น เป็นกรณีมีความชำรุดบกพร่องในสิทธิที่ผู้เช่าต้องเรียกให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบ แต่หากมีการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว และภายหลังผู้เช่าถูกรบกวนขัดสิทธิในการใช้ทรัพย์สิน ผู้เช่าอาจดำเนินคดีได้ ดังนี้

2.1) ฟ้องคดีผู้ให้เช่า โดยอาศัยฐานกฎหมายสัญญาให้รับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสิทธิ

2.2) ฟ้องคดีบุคคลภายนอก โดยอาศัยฐานกฎหมายเรื่องการครอบครอง ในการต่อต้านการรบกวนการครอบครองทรัพย์สิน และอาศัยฐานกฎหมายความรับผิดชอบเพื่อละเมิดเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย

สำหรับวิธีการในการดำเนินคดีโดยเรียกผู้ขายหรือผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นคู่ความร่วม³¹ หากพิจารณาจากเพียงประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันอาจไม่สามารถทำได้ เนื่องจากไม่ปรากฏบทบัญญัติเกี่ยวกับวิธีการในทางคดีในลักษณะเดียวกับมาตรา 477 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย รวมถึงไม่ปรากฏบทบัญญัติให้นำเรื่องซื้อขายมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินในลักษณะเดียวกับมาตรา 549 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของเยอรมัน³² จะพบว่า มาตรา 72(1)³³ ให้สิทธิแก่คู่ความในคดี

³¹ ปรีกษา ดร.มานิตย์ วงศ์เสรี ผ่านทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (Electronic mail) เรื่อง เรียนปรึกษาและตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ ฉบับวันที่ 18 กรกฎาคม 2564 เวลา 13.40 นาฬิกา และ 13.58 นาฬิกา และฉบับตอบกลับวันที่ 19 กรกฎาคม 2564 เวลา 09.31 นาฬิกา

³² ข้อมูลบทบัญญัติจาก ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเยอรมัน (Zivilprozessordnung เรียกโดยย่อว่า ZPO) ฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษโดย Samson-Übersetzungen GmbH และ Dr. Carmen von

สามารถเรียกบุคคลภายนอกเข้ามาในคดีได้ก่อนมีคำพิพากษาถึงที่สุด หากเชื่อว่าถ้าผลคำพิพากษาไม่เป็นคุณกับตน ตนจะสามารถเรียกร้องให้บุคคลภายนอกนั้นรับประกันหรือเรียกค่าเสียหายจากบุคคลภายนอกนั้นได้ ดังนั้น หากคดีเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่องในสิทธิขึ้นสู่ศาลโดยชอบดังที่ได้วิเคราะห์ถึงฐานของกฎหมายที่อาจใช้ฟ้องคดีไว้ ผู้ซื้อหรือผู้เช่าย่อมมีสิทธิเรียกผู้ขายหรือผู้ให้เช่าซึ่งเป็นบุคคลที่ต้องรับประกันต่อตนเข้ามาในคดีได้

นอกจากนี้ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเยอรมัน มาตรา 76³⁴ ยังกล่าวถึง การดำเนินคดีที่เกี่ยวกับการครอบครองไว้โดยเฉพาะ โดยวางหลักว่า “(1) บุคคลผู้ถูกฟ้องคดีในฐานะ

Schöning โป รต ตู Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und Bundesamt für Justiz, "Code of Civil Procedure," [Online] Accessed: 2021, July 13. Available from: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zpo/index.html

³³ Section 72 Admissibility of third-party notice

(1) Any party believing that it will be able to assert a warranty claim or a claim to indemnification against a third party should the legal dispute's outcome not be in its favour, or any party concerned that such a claim may be brought against it by a third party, may file third-party notice to that third party with the court until a final and binding judgment has been handed down in the legal dispute.

³⁴ Section 76 *Laudatio auctoris* in cases involving possession

(1) Anyone who has been sued as the possessor of an object that he alleges to possess based on a legal relationship of the kind designated in section 868 of the Civil Code (*Bürgerliches Gesetzbuch*, BGB) may petition that the constructive possessor be summoned to allow him to react in substance; he must do so prior to the hearing on the merits of the case by submitting a written pleading naming the constructive possessor, and by submitting a third-party notice. Until such reaction in substance, or until the closure of the hearing at which the identified party is to so react in substance, the defendant may refuse to allow the matter to be heard on its merits.

(2) Should the party so identified dispute the allegation made by the defendant, or should it fail to react in substance, the defendant shall be entitled to comply with the demand for relief as brought.

(3) Where the identified party acknowledges that the allegation made by the defendant is correct, the identified party shall be entitled to assume the proceedings in the stead of the defendant and with the defendant's consent. Any consent by the plaintiff shall be required only insofar as he is bringing claims independently of the fact that the defendant is a possessor based on a legal relationship of the kind designated in subsection (1).

ผู้ครอบครองทรัพย์สิน ซึ่งอ้างว่าได้ครอบครองโดยฐานของความสัมพันธ์ตามกฎหมายดังกล่าวไว้ใน มาตรา 868³⁵ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน อาจยื่นคำร้องเรียกให้ผู้ครอบครองโดยอ้อมเข้ามา ในคดีได้ โดยการยื่นคำร้องเป็นลายลักษณ์อักษรระบุชื่อของบุคคลนั้น และส่งคำบอกกล่าวแก่บุคคล นั้น ก่อนการพิจารณาในประเด็นดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าบุคคลนั้นจะเข้ามาในคดี จำเลยอาจปฏิเสธ ไม่ให้มีการดำเนินคดีต่อไป

(2) หากบุคคลที่จำเลยเรียกให้เข้ามาในคดีเพื่อต่อสู้ในข้อพิพาทไม่เข้ามาหรือล้มเหลวใน การต่อสู้คดี จำเลยมีสิทธิปฏิบัติตามข้อเรียกร้องเพื่อบรรเทาความเสียหายได้

(3) ในกรณีที่บุคคลผู้ถูกเรียกเข้ามารับทราบว่ามีข้อกล่าวหาของจำเลยนั้นถูกต้อง บุคคล ดังกล่าวมีสิทธิดำเนินกระบวนการพิจารณาแทนจำเลย โดยต้องได้รับความยินยอมจากจำเลย แต่หากข้อ เรียกร้องของโจทก์ไม่ได้ขึ้นกับข้อเท็จจริงที่ว่า จำเลยเป็นผู้ครอบครองตามความสัมพันธ์ของกฎหมาย ที่กำหนดไว้ในอนุมาตรา (1) จะต้องได้รับความยินยอมจากโจทก์ด้วย

(4) หากบุคคลดังกล่าวได้ดำเนินการตามขั้นตอนแล้ว จำเลยสามารถยื่นคำร้องออกจากคดี นั้นได้ แต่ทั้งนี้ คำตัดสินของศาลยังคงมีผลบังคับและผูกพันจำเลยในประเด็นที่เกี่ยวข้อง”

จากบทบัญญัติข้างต้นจะเห็นว่า เมื่อผู้เช่าในกฎหมายเยอรมันได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า แล้ว ย่อมถือเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยตรง หากผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกฟ้องคดีเกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าสามารถขอให้เรียกผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ครอบครองโดยอ้อมเข้ามาในคดีได้ เนื่องจากผู้ให้เช่าเป็นบุคคลผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่แท้จริง (เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิในการนำทรัพย์สินออก ให้เช่า) จึงเป็นผู้ที่ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับทรัพย์สินและอาจมีข้อต่อสู้กับบุคคลภายนอกนั้นได้ ทั้งนี้ เมื่อผู้ให้เช่าได้เข้ามาในคดีและดำเนินคดีแทนผู้เช่าแล้ว กฎหมายเยอรมันให้ผู้เช่าสามารถออกจากคดี ดังกล่าวได้ แต่ยังคงต้องผูกพันในผลแห่งคำพิพากษานั้นด้วย

(4) Should the party identified have assumed the proceedings, the defendant is to be released from the complaint upon his filing the corresponding petition. The decision handed down by the court is also valid and enforceable against the defendant where the subject matter as such is concerned.

³⁵ Section 868 Indirect possession

If a person possesses a thing as a usufructuary, a pledgee, a usufructuary lessee, a lessee, a depositary or in a similar relationship by virtue of which he is, in relation to another, entitled to possession or obliged to have possession for a period of time, the other person shall also be a possessor (indirect possession).

อย่างไรก็ดี หลักการตามมาตรา 76 ข้างต้น สามารถนำไปปรับใช้ได้เฉพาะกรณีที่ผู้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้วและถูกฟ้องคดีเท่านั้น หากผู้เช่ายังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า แต่เป็นกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้เพราะมีบุคคลอื่นอยู่ในทรัพย์สินดังกล่าว ย่อมเป็นเรื่องที่ผู้เช่าจะต้องเรียกร้องต่อผู้ให้เช่าซึ่งเป็นคู่สัญญาของตน

ทั้งนี้ หากกรณีตามคำพิพากษาฎีกาที่ 409/2548 อันเป็นปัญหาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เกิดขึ้นในกฎหมายเยอรมัน จากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันมาตรา 546³⁶ และมาตรา 546a³⁷ ซึ่งกำหนดไว้ว่า ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด หากผู้เช่าอนุญาตให้บุคคลภายนอกใช้ทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าสามารถเรียกให้บุคคลภายนอกนั้นคืนทรัพย์สินได้ และหากผู้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในช่วงเวลานั้นตามค่าเช่าที่ตกลงกันไว้หรือค่าเช่าในอัตราปกติสำหรับสิ่งของที่เทียบเคียงกันได้ ในท้องที่เดียวกัน จะเห็นว่า หากผู้เช่าเดิมไม่ยอมออกจากทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการอยู่โดยไม่มีสิทธิ แม้จะส่งผลให้ผู้เช่าใหม่ไม่อาจเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ บุคคลที่มีสิทธิเรียกทรัพย์สินคืนพร้อมทั้งเรียกค่าตอบแทนการครอบครองทรัพย์สิน และค่าเสียหายจากผู้เช่าเดิม คือ ผู้ให้เช่า แต่ไม่มีบทบัญญัติใด ๆ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันให้สิทธิแก่ผู้เช่าใหม่เรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมในการฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าเดิม ซึ่งมีสถานะเป็นบุคคลภายนอกในนิติสัมพันธ์ตามสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าใหม่แต่อย่างใด แต่ทั้งนี้ หากผู้เช่าใหม่ต้องการจะฟ้องร้องหรือเรียกร้องจากผู้เช่าเดิมโดยตรง อาจอาศัยประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 398 โดยผู้ให้เช่าจะต้องจัดทำข้อตกลงโอนสิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้เช่าเดิมให้แก่ผู้เช่าใหม่ อันเป็นการโอนสิทธิที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่าเดิมแก่ผู้เช่าใหม่เพื่อประโยชน์ในการดำเนินคดีเท่านั้น

³⁶ Section 546 Duty of lessee to return

(1) The lessee is obliged to return the leased property after termination of the lease.

(2) If the lessee has permitted a third party to use the leased property, the lessor may also demand return of the leased property from the third party after termination of the lease.

³⁷ Section 546a Compensation of the lessor in the case of late return

(1) If the lessee fails to return the leased property after termination of the lease, the lessor may for the duration of retention demand as compensation the agreed rent or the rent that is customarily paid for comparable items in the locality.

(2) The assertion of further damage is not excluded.

สำหรับการดำเนินคดีในกฎหมายฝรั่งเศสจะแตกต่างจากกฎหมายเยอรมัน กล่าวคือ ในกฎหมายว่าด้วยซื้อขายและกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์สินของฝรั่งเศส มีบทบัญญัติกำหนดวิธีการทางคดีที่เกี่ยวข้องกับการรอนสิทธิในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอกกำหนดไว้แยกจากกันอย่างชัดเจน ซึ่งอาจสรุปการดำเนินคดีได้ดังนี้

1) กรณีสัญญาซื้อขาย การรอนสิทธิอาจเกิดขึ้นได้แม้ยังไม่มี การส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขาย ระหว่างกัน เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายย่อมโอนแก่กันในทันทีที่ซื้อขาย และหากเกิดการรบกวนขัดสิทธิผู้ซื้อในการใช้กรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สิน ผู้ซื้ออาจดำเนินคดีได้ ดังนี้

1.1) ฟ้องคดีผู้ขาย โดยอาศัยฐานกฎหมายสัญญาเรียกให้รับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิ

1.2) ฟ้องคดีบุคคลภายนอก โดยอาศัยฐานกฎหมายกรรมสิทธิ์ในการขับไล่หรือติดตามเอาคืนทรัพย์สินจากบุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวน และอาศัยฐานกฎหมายความรับผิดชอบละเมิดในการเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย

ทั้งนี้ ในเรื่องวิธีการการดำเนินคดี จากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1640 ซึ่งเป็นบทบัญญัติต้นแบบของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 วางหลักเกี่ยวกับการเรียกร้องให้ผู้ขายรับประกันการรอนสิทธิว่า “การรับประกันการรอนสิทธิจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ซื้อยอมทำตามคำพิพากษาถึงที่สุดหรือคำพิพากษาที่ไม่อาจอุทธรณ์ต่อไปได้ โดยไม่ได้เรียกผู้ขายในการรับประกัน ถ้าภายหลังพิสูจน์ได้ว่าข้อต่อสู้ที่มีอยู่เพียงพอให้การรอนสิทธิถูกยกเลิกไป” จะเห็นว่าถ้าผู้ซื้อไม่เลือกที่จะฟ้องผู้ขายให้รับประกันการรอนสิทธิ (การฟ้องคดีในข้อ 1.1) แต่ได้ฟ้องบุคคลภายนอก (การฟ้องคดีในข้อ 1.2) หรือบุคคลภายนอกฟ้องคดีผู้ซื้อโดยเกี่ยวเนื่องกับการรอนสิทธิ ผู้ซื้อจะต้องขอให้ศาลหมายเรียกให้ผู้ขายเข้าร่วมในการพิจารณาด้วย มิฉะนั้น หากผู้ซื้อแพ้คดีและผู้ขายสามารถแสดงให้เห็นว่าบุคคลภายนอกจะแพ้คดีหากผู้ขายได้ร่วมต่อสู้คดีด้วย ผู้ขายย่อมพ้นจากความรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

2) กรณีสัญญาเช่าทรัพย์สิน เมื่อทำสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกันย่อมก่อหนี้ในการส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ หากผู้เช่าไม่สามารถครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้โดยปกติสุข เนื่องจากการรบกวนขัดสิทธิของบุคคลภายนอก ผู้เช่าอาจดำเนินคดีได้ ดังนี้

2.1) ฟ้องคดีผู้ให้เช่า โดยอาศัยฐานกฎหมายสัญญาให้รับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิ

2.2) ผู้เช่าในกฎหมายฝรั่งเศส แม้จะได้ครอบครองทรัพย์สินแล้วก็ไม่ได้มาซึ่งทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้เช่าจึงไม่มีฐานของกฎหมายในการต่อต้านการรบกวน

ขัดสิทธิจากบุคคลภายนอกโดยตรง อย่างไรก็ตาม หากการรบกวนของบุคคลภายนอกเป็นการรบกวนโดยมิได้อ้างสิทธิใด ๆ ผู้เช่าในกฎหมายฝรั่งเศสอาจอาศัยฐานของประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1725 ประกอบกับความรับผิดชอบเพื่อละเมิด ในการจัดการตามความเหมาะสมโดยผ่านตำรวจ หรือศาล และเรียกค่าเสียหายจากบุคคลภายนอกได้

ทั้งนี้ ในเรื่องวิธีการการดำเนินคดีประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1727 วางหลักว่า “ในกรณีที่บุคคลภายนอกเป็นโจทก์ฟ้องผู้เช่าเป็นคดีต่อศาล อันเป็นกรณีที่ผู้เช่าเห็นว่าตนจะต้องเสียสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี หรือในกรณีที่มีการยื่นเพื่อขอใช้สิทธิการระงับยอมใด ๆ ก็ดี ผู้เช่าสามารถขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีเพื่อการรับประกันการรอนสิทธิได้ และเมื่อผู้เช่าได้แจ้งชื่อของผู้ให้เช่าต่อศาลแล้ว ผู้เช่าก็มีสิทธิที่จะถอนตัวออกจากคดีนั้นได้ ในทางกลับกัน หากผู้เช่าเข้าแก้ต่างต่อสู้คดีในนามของตนเอง กฎหมายถือว่าผู้เช่ายอมรับในความเสียหายนั้นแล้ว” จะเห็นว่า จากบทบัญญัติดังกล่าวให้ผู้เช่าเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นคู่ความในคดีเฉพาะแต่กรณีที่ผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกฟ้องเป็นจำเลยในคดีเท่านั้น มิได้ให้สิทธิผู้เช่าเป็นโจทก์ฟ้องคดีบุคคลภายนอกด้วยตนเองโดยการเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมดังเช่นการปรับใช้มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินของศาลไทย อีกทั้ง เมื่อผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีแล้ว ผู้เช่าซึ่งไม่มีทรัพย์สินสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าย่อมไม่มีเหตุผลจะต้องอยู่ในคดีอีกต่อไป กฎหมายฝรั่งเศสจึงให้สิทธิผู้เช่าถอนตัวออกจากคดีนั้นได้

เมื่อพิจารณาเหตุผลของเรื่องพบว่า กรณีการซื้อขายของฝรั่งเศส เมื่อผู้ซื้อทำสัญญาซื้อขายนอกจากจะมีผลผูกพันทางหนี้แล้วยังก่อผลทางทรัพย์สิน คือ การโอนกรรมสิทธิ์โดยทันที ดังนั้น เมื่อผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแล้วนั้น หากมีบุคคลภายนอกมารบกวนขัดสิทธิโดยอ้างว่าตนเป็นผู้มีสิทธิดีกว่า ผู้ซื้อในฐานะผู้มีกรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินเหนือตัวทรัพย์สินที่ซื้อขายย่อมมีสิทธิในการขับไล่บุคคลภายนอกนั้น อีกทั้ง การกระทำที่โต้แย้งต่อสิทธิในทางทรัพย์สินอันเป็นสิทธิเด็ดขาดของผู้ซื้อ ย่อมเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ซื้ออย่างแน่นอน ดังนั้น ผู้ซื้อจึงอาจฐานกฎหมายจากการละเมิดสิทธิของตนเรียกค่าสินไหมทดแทนจากบุคคลภายนอกได้เช่นกัน เมื่อผู้ซื้อในฐานะกฎหมายในการฟ้องคดีบุคคลภายนอกได้ด้วยสิทธิของตนเองแล้วประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสมาตรา 1640 จึงให้ผู้ซื้อหมายเรียกผู้ขายเข้ามาในการพิจารณาเพื่อประโยชน์ด้านการดำเนินคดีได้ ในทางกลับกัน กรณีของการเช่าทรัพย์สิน เมื่อสัญญาเช่ามีผลสมบูรณ์ ความผูกพันระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีแต่เพียงผลทางหนี้เท่านั้น การเช่าไม่ก่อให้เกิดผลทางทรัพย์สินแต่อย่างใด เมื่อผู้เช่าเพียงแต่ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเพื่อ

การใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าเท่านั้น มิได้ครอบครองในลักษณะการยึดถือโดยเจตนาเป็นเจ้าของ หรือมีทรัพย์สินสิทธิอื่น ๆ เหนือตัวทรัพย์สิน แต่ยังคงเคารพอำนาจของเจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริงอยู่ดังที่ได้วิเคราะห์ไว้แล้วในข้อ ข. หากมีบุคคลภายนอกกล่าวอ้างกรรมสิทธิ์หรือสิทธิใด ๆ เหนือตัวทรัพย์สิน จึงเป็นเรื่องระหว่างเจ้าของทรัพย์สินกับบุคคลภายนอกนั้น ดังนั้น มาตรา 1727 จึงบัญญัติไว้แต่เพียงกรณีที่ผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกฟ้อง ให้เรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีนั่นเอง ส่วนผู้เช่าไม่มีทรัพย์สินสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินจึงไม่มีฐานทางกฎหมายในการขับไล่หรือเรียกค่าเสียหายจากบุคคลภายนอกซึ่งไม่มีนิติสัมพันธ์กับตน เพียงแต่การที่ผู้เช่าได้รับผลกระทบจากการไม่สามารถครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ ย่อมเป็นเพียงการไม่ได้รับการชำระหนี้ที่ถูกต้องจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าจึงมีเพียงบุคคลสิทธิตามสัญญาเช่าเรียกให้ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นคู่สัญญารับผิดชอบในการรอนสิทธิต่อตนเท่านั้น ด้วยเหตุนี้ กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสจึงบัญญัติการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์สินแยกจากกัน และบทบัญญัติเกี่ยวกับการดำเนินคดีในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1727 ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน จึงกำหนดสิทธิผู้เช่าในการเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีเฉพาะแต่กรณีที่ผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกฟ้อง ต่างจากบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1640 ในเรื่องซื้อขายที่ให้ความรับผิดชอบของผู้ขายสิ้นสุดเมื่อผู้ซื้อแพคคดีโดยไม่ได้เรียกผู้ขายเข้าร่วมในคดีโดยมิได้กำหนดเฉพาะว่าเป็นคดีที่ผู้ซื้อถูกบุคคลภายนอกฟ้องหรือผู้ซื้อเป็นผู้ฟ้องบุคคลภายนอก

สำหรับการดำเนินคดีเกี่ยวกับการรอนสิทธิในกฎหมายไทย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 477 ในเรื่องซื้อขายกำหนดวิธีการในการดำเนินคดีไว้ ซึ่งศาลฎีกาได้นำมาตรา 477 มาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินโดยอนุโลมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 ด้วย ซึ่งเมื่อพิจารณาบริบทของการปรับใช้พบว่า

1) กรณีสัญญาซื้อขาย เป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ดังนั้น ผู้ซื้อนอกจากจะมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้ขายตามสัญญาซื้อขายแล้ว ผู้ซื้อยังเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ชื้อขายนั้นด้วย เมื่อเกิดการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ชื้อขายขึ้น ไม่ว่าจะผู้ซื้อจะได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่ชื้อขายแล้วหรือไม่ก็ตาม ผู้ซื้อต้องมีฐานของกฎหมายรับรองสิทธิในการฟ้องคดีได้ 2 ประการ ได้แก่

1.1) ฟ้องคดีผู้ขาย โดยอาศัยฐานกฎหมายสัญญาเรียกให้รับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิ ผู้ซื้อสามารถเรียกให้ผู้ขายซึ่งเป็นคู่สัญญารับผิดชอบโดยฐานของการรอนสิทธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 475 และมาตรา 479 ซึ่งเป็นความรับผิดทางหนี้ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ทั้งนี้

แม้ผู้ซื้อจะยังไม่ได้ครอบครองทรัพย์สินซื้อขาย แต่ด้วยผลทางกฎหมายของการทำสัญญาซื้อขายที่กรรมสิทธิ์จะโอนไปยังผู้ซื้อทันทีที่การซื้อขายเกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ ย่อมส่งผลให้ผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทันทีแม้ยังไม่ได้รับมอบทรัพย์สิน และเมื่อเกิดการรบกวนขัดการใช้อำนาจกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ ย่อมถือว่าผู้ซื้อถูกรอนสิทธิและเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบได้แล้ว

1.2) ฟ้องคดีบุคคลภายนอก โดยอาศัยฐานกฎหมายกรรมสิทธิ์ในการขับไล่หรือติดตามเอาคืนทรัพย์สินจากบุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวน และอาศัยฐานกฎหมายความรับผิดชอบเพื่อละเมิดในการเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย

ทั้งนี้ ในการดำเนินคดี ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 กำหนดวิธีการดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ขายไว้ โดยเมื่อเกิดคดีระหว่างผู้ซื้อและบุคคลภายนอก ได้แก่ กรณีผู้ซื้อฟ้องคดีบุคคลภายนอกตามข้อ 1.2) หรือผู้ซื้อถูกบุคคลภายนอกฟ้องคดี ผู้ซื้อสามารถเรียกผู้ขายเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมหรือจำเลยร่วมในคดีได้ เพราะแม้ผู้ขายจะไม่ได้เป็นคู่ความในคดีมาตั้งแต่แรก แต่เมื่อคดีมีความเกี่ยวเนื่องด้วยการรอนสิทธิ ซึ่งหากผลที่สุดแล้วผู้ซื้อเป็นฝ่ายแพ้คดีบุคคลภายนอก ผู้ซื้อก็ต้องเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบในการรอนสิทธิที่เกิดขึ้นโดยการฟ้องผู้ขายเป็นอีกคดีหนึ่ง ซึ่งจะก่อให้เกิดความล่าช้าในการเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ซื้อ ประกอบกับผู้ขายน่าจะเป็นผู้ทราบข้อเท็จจริงที่สามารถใช้เป็นพยานหลักฐานในการต่อสู้คดีกับบุคคลภายนอกผู้อ้างสิทธิมากกว่าผู้ซื้อ ดังนั้น การให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการเรียกผู้ขายเข้ามาในคดีจึงเป็นประโยชน์ทั้งในการพิจารณาผู้มิสิทธิที่แท้จริงในทรัพย์สินและความรับผิดชอบในการรอนสิทธิของผู้ขายไปในคราวเดียวกัน

2) กรณีสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีลักษณะแตกต่างจากสัญญาซื้อขาย คือ สัญญาเช่าทรัพย์สินมีวัตถุประสงค์ให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า แต่จะไม่ก่อให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าแต่อย่างใด ดังนั้น หากผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าจนส่งผลให้ไม่สามารถครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ ผู้เช่ามีฐานของกฎหมายรับรองสิทธิในการฟ้องคดี ดังนี้

2.1) ฟ้องคดีผู้ให้เช่า โดยอาศัยฐานกฎหมายสัญญาให้รับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิ

2.2) ดังที่ได้วิเคราะห์ไว้ในข้อ ข. ผู้เขียนเห็นว่า ผู้เช่าในกฎหมายไทยไม่มีทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น จึงไม่มีฐานกฎหมายในการฟ้องคดีขับไล่หรือติดตามเอาคืนทรัพย์สินจากบุคคลภายนอก และไม่มีฐานกฎหมายความรับผิดชอบเพื่อละเมิดในการเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย

ดังนั้น ในส่วนของการดำเนินคดีที่มีบุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้องในกรณีของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งจะต้องนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 มาปรับใช้ จากการวิเคราะห์พบว่าอาจเกิดขึ้นได้เพียงกรณีเดียว คือ บุคคลภายนอกฟ้องผู้เช่าเป็นจำเลย ผู้เช่าย่อมมีสิทธิในการเรียกผู้ให้เช่าเช่าเป็นจำเลยร่วมได้ แต่กรณีที่ผู้เช่าจะเป็นโจทก์ฟ้องคดีบุคคลภายนอก อาจแยกพิจารณา ดังนี้

(1) กรณีผู้เช่ายังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า กล่าวคือ เมื่อผู้เช่ายังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าประกอบกับผู้เช่าไม่มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ กับบุคคลภายนอกผู้รอนสิทธินั้นเลย ผู้เขียนจึงเห็นว่า ผู้เช่ายังไม่ได้ถูกบุคคลภายนอกนั้นโต้แย้งสิทธิใด ๆ ไม่ว่าจะเป็นการสิทธิ สิทธิครอบครอง หรือทรัพย์สินสิทธิประการอื่น อีกทั้ง หากจะมองว่าผู้เช่าถูกโต้แย้งสิทธิในการเช่าใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญา บุคคลที่เป็นผู้โต้แย้งสิทธิตามสัญญาได้นั้นย่อมต้องเป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางหนี้หรือความผูกพันระหว่างกันไม่ว่าทางใดทางหนึ่ง ดังนั้น เฉพาะแต่ผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นผู้มีนิติสัมพันธ์ทางหนี้กับผู้เช่าเท่านั้นที่อาจเป็นผู้โต้แย้งสิทธิตามสัญญาเช่าได้ บุคคลภายนอกย่อมไม่อาจเป็นผู้โต้แย้งสิทธิตามสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้แต่ประการใด ด้วยเหตุผลข้างต้น ผู้เช่าที่ยังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินจึงไม่อาจฟ้องคดีขับไล่บุคคลภายนอกพร้อมทั้งเรียกค่าเสียหายโดยอาศัยฐานทางกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือนิติกรรมสัญญาหนี้ใด ๆ จึงไม่มีคดีระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกที่ผู้เช่าจะเรียกให้ผู้ให้เช่าเช่าเป็นโจทก์ร่วมได้

(2) กรณีผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว กล่าวคือ การพิจารณาว่าผู้เช่าจะสามารถฟ้องบุคคลภายนอกได้โดยตรงหรือไม่ เนื่องจากผู้เช่าไม่มีนิติสัมพันธ์ทางนิติกรรมสัญญาใด ๆ กับบุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวน จึงต้องพิจารณาว่าการครอบครองของผู้เช่าทำให้ผู้เช่าได้มาซึ่งสิทธิครอบครองหรือไม่ ดังที่ผู้เขียนได้วิเคราะห์เรื่องการครอบครองไว้ในหัวข้อ ข. แล้วว่า ปัจจุบันในวงการนิติศาสตร์ไทยยังไม่ปรากฏความเห็นอันเป็นที่ยุติ หากพิจารณาตามแนวคิดที่ว่า ผู้เช่ามีสิทธิครอบครองซึ่งจะสอดคล้องกับแนวคิดของกฎหมายเยอรมัน³⁸ จะพบว่า ผู้เช่าที่เข้าครอบครองทรัพย์สินสามารถอาศัยฐานทางกฎหมายเรื่องสิทธิครอบครองอันเป็นทรัพย์สินสิทธิในการฟ้องคดีขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากบุคคลภายนอกได้ จึงมีคดีระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกที่จะเรียกให้ผู้ให้เช่าเช่า

³⁸ ความเห็นจาก ดร.มานิตย์ วงศ์เสรี ในบันทึกการสอบวิทยานิพนธ์ เรื่อง ปัญหาการนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน : ศึกษากรณีการรอนสิทธิ ประชุมผ่านระบบออนไลน์ซูม (zoom online meeting) โดยคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564

เป็นโจทก์ร่วมได้ ในทางกลับกัน หากพิจารณาตามแนวคิดที่ว่า ผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครอง ซึ่งจะสอดคล้องกับแนวคิดของกฎหมายโรมันและฝรั่งเศส ย่อมไม่อาจเกิดคดีที่ผู้เช่าฟ้องบุคคลภายนอกอันจะเรียกให้ผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมได้

อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ของการครอบครองในกฎหมายโรมัน เยอรมัน และฝรั่งเศส ประกอบกับระบบสัญญาในแต่ละประเทศ ผู้เขียนมีความเห็นว่าเป็นกฎหมายไทย แม้ผู้เช่าจะเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าก็ไม่ทำให้ผู้เช่าได้มาซึ่งสิทธิครอบครองแต่ประการใด ดังนั้น แม้บุคคลภายนอกจะก่อการรบกวนโดยอ้างสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สิน หรือแม้บุคคลภายนอกไม่ได้อ้างสิทธิใด ๆ เลย ย่อมไม่อาจเป็นการโต้แย้งสิทธิผู้เช่า ด้วยเหตุผลข้างต้น ผู้เช่าจึงไม่มีฐานกฎหมายใด ๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องสิทธิครอบครองในการฟ้องคดีต่อสู้กับบุคคลภายนอกที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าโดยมิชอบ และไม่ได้เป็นผู้ถูกละเมิดสิทธิครอบครองที่จะอาศัยฐานกฎหมายเรื่องละเมิดในการเรียกให้บุคคลภายนอกชดเชยค่าสินไหมทดแทนต่อตนได้โดยตรง ดังนั้น จึงไม่อาจเกิดคดีที่ผู้เช่าฟ้องคดีบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการรอนสิทธิอื่นจะทำให้ผู้เช่ามีสิทธิเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมแต่อย่างใด

ด้วยหลักการและเหตุผลที่ได้วิเคราะห์มาข้างต้น เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงตามแนวคำพิพากษาฎีกาที่ 409/2548 อันเป็นปัญหาในวิทยานิพนธ์นี้ เป็นกรณีที่ผู้เช่าใหม่ยังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าเดิม (บุคคลภายนอก) ยังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปราศจากสิทธิจึงเป็นอยู่โดยละเมิดผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น ดังนั้น การครอบครองทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเดิมจึงเป็นการละเมิดต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่นำออกให้เช่า (กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าอาจเป็นของบุคคลอื่นหรือเป็นของผู้ให้เช่า) แต่มิได้เป็นการละเมิดต่อผู้เช่าใหม่ซึ่งมีแต่เพียงสิทธิตามสัญญาเช่าอันเป็นบุคคลสิทธิหรือสิทธิเรียกร้องระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าเท่านั้น

อีกทั้ง เมื่อพิจารณากรณีที่จะถือเป็นการรอนสิทธิในเรื่องเช่าทรัพย์สิน จะพบว่า จากถ้อยคำของบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 ประกอบกับมาตรา 549 ซึ่งบัญญัติว่า “...เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้ซื้อขายกันอยู่ในเวลาซื้อขายก็ดี เพราะความผิดของผู้ขายก็ดี...” ประกอบกับคำอธิบายทางตำราดังที่ได้กล่าวไว้ในบทที่ 2 หัวข้อ 2.2.3.2 สารสำคัญของ การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย และหัวข้อ 2.3.3.2 สารสำคัญของ การรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน แสดงให้เห็นว่า บุคคลผู้ก่อการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุขของผู้เช่า จะต้องเป็น “ผู้มีสิทธิดีกว่า” โดยหากสิทธิดีกว่านั้นมีอยู่ในขณะทำสัญญา แม้ไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าก็ยังคงต้องรับผิดชอบแก่ผู้เช่า แต่หากสิทธิดีกว่านั้นเกิดขึ้นภายหลังทำสัญญา โดยหลักผู้ให้เช่าไม่มีความรับผิดชอบต่อผู้เช่า เว้นแต่ สิทธิดีกว่านั้นจะเกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้ให้เช่าเอง ซึ่งในประเด็นนี้มีนักนิติศาสตร์บางท่านและตำราบางเล่ม มีความเห็นแตกต่างว่า แม้บุคคลภายนอกผู้รบกวนจะไม่ได้เป็นผู้มีสิทธิดีกว่า แต่หากการรบกวนเกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้ให้เช่า เช่นนี้ก็ถือว่าผู้เช่าถูกรอนสิทธิ และสามารถเรียกผู้ให้เช่าให้รับผิดชอบในการรอนสิทธิได้เช่นกัน ซึ่งสอดคล้องกับคำพิพากษาจำนวนหนึ่ง รวมถึงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 409/2548 อันเป็นปัญหาในวิทยานิพนธ์นี้ที่วินิจฉัยว่า แม้ผู้เช่าเดิมจะไม่ใช้บุคคลผู้มีสิทธิดีกว่าผู้เช่าใหม่ แต่เมื่อผู้เช่าใหม่ไม่อาจเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีผู้เช่าเดิมอยู่ได้ เพราะความผิดของผู้ให้เช่า ถือว่าผู้เช่าเดิมเป็นผู้รอนสิทธิผู้เช่าใหม่แล้ว

สำหรับประเด็นนี้ จากความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ในกฎหมายโรมัน กฎหมายไทย และการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายต่างประเทศ พบบทบัญญัติกล่าวถึงการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังนี้

- 1) กฎหมายโรมัน อธิบายถึงการรอนสิทธิในเรื่องเช่าทรัพย์สินว่า เป็นกรณีบุคคลภายนอกอ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ออกให้เช่าและขับไล่ผู้เช่า
- 2) กฎหมายไทยก่อนการจัดทำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จากพระอัยการเบ็ดเสร็จ บทที่ 47 กล่าวถึง การรอนสิทธิในลักษณะเฉพาะเรื่องที่ผู้ให้เช่านำที่ดินให้บุคคลอื่นเช่า ทำให้ผู้เช่าไม่อาจเข้าครอบครองใช้ประโยชน์จากที่ดินดังกล่าวได้ เพราะบุคคลอื่นเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่นั้นแล้ว
- 3) จากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1726 กล่าวถึง หน้าที่ผู้ให้เช่าต้องรับประกันการรบกวนการครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าจากบุคคลภายนอกซึ่งกล่าวอ้างทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่เช่า
- 4) จากประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 มาตรา 541 กล่าวถึงลักษณะของความชำรุดบกพร่องในสิทธิตามสัญญาเช่าว่า เป็นกรณีที่บุคคลภายนอกมีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า อันทำให้การใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกพรากไปจากผู้เช่า และประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน กล่าวถึงความชำรุดบกพร่องในสิทธิตามสัญญาเช่าว่า เป็นกรณีที่ผู้เช่าถูกกีดกันจากทรัพย์สินที่ให้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยบุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่านั้น

เมื่อพิจารณาการรอนสิทธิในระบบกฎหมายต่างประเทศ ประกอบกับคำอธิบายแนวคิดพื้นฐานของการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายไทย ผู้เขียนมีความเห็นสอดคล้องกับแนวคิดที่ว่า กรณีที่จะ

เรียกว่าการรอนสิทธินั้น จะต้องเป็นกรณีที่ทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งสัญญามีความบกพร่องทางกฎหมาย ในสิทธิบางประการ โดยบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินซึ่งอาจเป็นทรัพย์สินสิทธิ เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิ ยึดหน่วง หรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินประการอื่น หรือบุคคลสิทธิ เช่น สิทธิการเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ เมื่อ บุคคลนั้นกล่าวอ้างสิทธิไม่ว่าจะโดยวิธีใด อาทิ การฟ้องเพิกถอน การบังคับจำนอง เป็นต้น ส่งผลให้ คู่สัญญาไม่อาจได้รับสิทธิเหนือทรัพย์สิน หรือประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างเต็มที่ตามที่ควรจะเป็น จึงเรียกได้ว่า คู่สัญญานั้นถูกรอนสิทธิแล้ว จะเห็นได้ว่า แนวคิดเรื่องการรอนสิทธิไม่ว่าจะเป็นกรณี การซื้อขายหรือการเช่าทรัพย์สิน จึงต้องเป็นเรื่องที่มีบุคคลภายนอกกล่าวอ้างสิทธิที่เหนือกว่า และ ทำที่สุดส่งผลให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าต้องเสียสิทธิที่ตนมีเหนือทรัพย์สินหรือการครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน ไป ในทางกลับกัน หากบุคคลภายนอกไม่ได้มีสิทธิดีกว่า แม้การที่ผู้เช่าไม่สามารถเข้าครอบครองใช้ ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้จะเป็นเพราะความผิดของผู้ให้เช่า ก็ไม่ใช่กรณีที่ผู้เช่าถูกรอนสิทธิแต่อย่างใด แต่เป็นเรื่องที่ผู้ให้เช่าไม่อาจส่งมอบทรัพย์สินแก่ผู้เช่าได้อันเป็นเรื่องการไม่ชำระหนี้ส่งมอบทรัพย์สินเท่านั้น ดังนั้น จากข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาฎีกาที่ 409/2548 การที่ผู้เช่าเดิมอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าภายหลังครบ กำหนดระยะเวลาเช่าแล้ว จะต้องพิจารณาต่อมาว่า ผู้เช่าเดิมอาศัยสิทธิดีกว่าใด ๆ ในการครอบครอง ทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ อันจะนำไปสู่ผลว่ากรณีดังกล่าวเป็นการรอนสิทธิหรือไม่

(1) หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ภายหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดผู้ให้เช่าไม่ได้หักทวงประการใด แต่กลับปล่อยผู้เช่าเดิมครอบครองทรัพย์สินที่เช่าต่อไป สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าเดิมจึง กลายเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา ตราบใดที่ผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570³⁹ ผู้เช่าเดิมย่อมมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าใหม่ในการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้ให้เช่า จึงเป็นกรณีที่ผู้เช่าใหม่ถูกรอนสิทธิโดยผู้ให้เช่าเดิมแล้ว เมื่อผู้เช่าใหม่ไม่ได้ มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ กับผู้เช่าเดิม จึงต้องเรียกร้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิต่อตนเท่านั้น

(2) หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ภายหลังครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าหักทวงให้ ผู้เช่าเดิมออกจากทรัพย์สิน แต่ผู้เช่าเดิมกลับยังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปราศจากสิทธิ อันเป็น การละเมิดต่อผู้ให้เช่า สำหรับกรณีนี้ ผู้เขียนเห็นว่า การที่ผู้เช่าเดิมครอบครองทรัพย์สินโดยปราศจาก สิทธิ ย่อมชัดเจนว่าผู้เช่าเดิมมิได้มีสิทธิใด ๆ ดีกว่าผู้เช่าใหม่เลย เพียงแต่การครอบครองทรัพย์สินโดย

³⁹ มาตรา 570 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกัน ไว้แล้วถ้าผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่หักทวงไซ้ร้ ท่านให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำ สัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา”

ละเมิดต่อผู้ให้เช่า ส่งผลกระทบต่อผู้ให้เช่าไม่อาจส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าใหม่ได้ ซึ่งเป็นการที่ผู้ให้เช่าไม่ชำระหนี้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น เมื่อผู้เช่าเดิมมิได้มีสิทธิดีกว่าผู้เช่าใหม่ แม้ผู้เช่าใหม่จะไม่อาจเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่าก็มีใช้กรณีที่ผู้เช่าเดิมเป็นผู้รอนสิทธิผู้เช่าใหม่ ดังที่ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้ในข้อความตอนหนึ่งของคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 409/2548 ว่า “...แต่เมื่อโจทก์ร่วม (ผู้ให้เช่า) มิได้ฟ้องขับไล่จำเลย (ผู้เช่าเดิม) ออกจากที่พินาทย์ยอมทำให้โจทก์ (ผู้เช่าใหม่) ได้รับความเสียหายเนื่องจากจำเลย (ผู้เช่าเดิม) เป็นผู้รอนสิทธิของโจทก์ (ผู้เช่าใหม่)” ที่จะสามารถนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 มาปรับใช้ได้ อีกทั้ง แม้จะมองว่าผู้เช่าเดิมเป็นผู้รอนสิทธิของผู้เช่าใหม่ และนำมาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 มาปรับใช้ แต่ด้วยลักษณะโดยธรรมชาติของสัญญาเช่า ผู้เช่าใหม่มิได้มีสิทธิครอบครองเหนือทรัพย์สินเช่า ย่อมไม่มีฐานกฎหมายในการฟ้องคดีขับไล่หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าเดิมได้ จึงไม่มีคดีระหว่างผู้เช่าและบุคคลภายนอกที่จะเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมในคดีได้แต่อย่างใด ทั้งนี้ ในส่วนของการนำมาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 มาใช้เรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีเพื่อก่ออำนาจฟ้องแก่ผู้เช่าใหม่จะทำได้หรือไม่ ผู้เขียนจะได้วิเคราะห์ต่อไปในส่วนปัญหาด้านนิติวิธีและวิธีพิจารณาความแพ่ง

ดังนั้น การที่ศาลฎีกาวินิจฉัยในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 409/2548 ว่า “ผู้เช่าเดิมและผู้เช่าใหม่ไม่มีนิติสัมพันธ์ระหว่างกัน” “ผู้เช่าเดิมอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นการละเมิดต่อผู้ให้เช่ามิได้ละเมิดต่อผู้เช่าใหม่” และ “ผู้เช่าเดิมเป็นผู้รอนสิทธิผู้เช่าใหม่” จึงแสดงให้เห็นถึงผลที่ไม่สอดคล้องกัน และไม่ปฏิบัติตามฐานทางกฎหมายที่อาจใช้ในการดำเนินคดีในส่วนที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก

กล่าวโดยสรุป จากการศึกษากฎหมายต่างประเทศในส่วนของกรณีการดำเนินคดี กฎหมายแพ่งเยอรมันไม่ปรากฏบทบัญญัติเกี่ยวกับการดำเนินคดีโดยเฉพาะทั้งในเรื่องซื้อขายและเช่าทรัพย์สิน การดำเนินคดีจึงต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเยอรมัน ซึ่งกำหนดเรื่องการเรียกบุคคลภายนอกเข้าเป็นคู่ความร่วมไว้ในมาตรา 72(1) และมาตรา 76 สำหรับคดีที่เกี่ยวกับการครอบครองทรัพย์สิน

ในส่วนของกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มีบทบัญญัติกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินคดีทั้งในเรื่องซื้อขายและเช่าทรัพย์สินแยกต่างหากจากกันอย่างชัดเจน และไม่ปรากฏการนำกฎหมายซื้อขายมาใช้กับเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินแต่อย่างใด ทั้งนี้ บทบัญญัติการดำเนินคดีในเรื่องซื้อขายและเช่าทรัพย์สินปรากฏความแตกต่างประการสำคัญ คือ

1) **กรณีสัญญาซื้อขาย** ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1640 กล่าวถึงความรับผิดชอบของผู้ขายในการประกันการรอนสิทธิ เมื่อผู้ซื้อไม่ได้เรียกผู้ขายเข้ามาในคดีระหว่างผู้ซื้อกับบุคคลภายนอก โดยไม่ได้ระบุเจาะจงว่าเป็นคดีที่บุคคลภายนอกฟ้องผู้ซื้อหรือผู้ซื้อฟ้องคดีบุคคลภายนอก ดังนั้น การปรับใช้จึงใช้กับทั้งสองกรณีและไม่เกิดปัญหาเพราะผู้ซื้อย่อมมีฐานกรรมสิทธิ์ในการฟ้องคดีบุคคลภายนอกผู้รับกวนได้อยู่แล้ว

2) **กรณีสัญญาเช่าทรัพย์สิน** ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1727 กำหนดเกี่ยวกับการเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอก โดยระบุเจาะจงว่า เฉพาะกรณีบุคคลภายนอกฟ้องคดีผู้เช่าเท่านั้นที่อาจเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีได้ ซึ่งไม่เกิดปัญหาในการปรับใช้เพราะคดีระหว่างผู้เช่าและบุคคลภายนอกผู้รอนสิทธิอาจเกิดขึ้นได้แค่เพียงกรณีเดียว คือบุคคลภายนอกฟ้องคดีผู้เช่า แต่กรณีผู้เช่าจะฟ้องบุคคลภายนอกในกฎหมายฝรั่งเศสไม่อาจเกิดขึ้นได้เพราะผู้เช่าไม่มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นฐานในการฟ้องคดี มีแต่เพียงมาตรา 1725 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ที่กำหนดให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการต่อบุคคลภายนอกผู้รับกวนที่มีได้กล่าวอ้างสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าได้เองตามความเหมาะสม เนื่องจากไม่ใช่เรื่องที่ต้องรับผิดชอบแต่อาจเป็นเรื่องที่ผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกกระทำละเมิดโดยตรงตามกฎหมายละเมิดของฝรั่งเศส ซึ่งมีขอบเขตการปรับใช้ที่ค่อนข้างกว้างกว่ากฎหมายละเมิดของไทย โดยประเด็นความรับผิดชอบเพื่อละเมิดอยู่นอกขอบเขตการศึกษาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงไม่ได้วิเคราะห์ไว้

สำหรับกฎหมายไทย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขายมาตรา 477 กำหนดเกี่ยวกับการเรียกผู้ขายเข้ามาในคดีคล้ายกับประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสว่าด้วยซื้อขายมาตรา 1640 คือ กรณีที่บุคคลภายนอกฟ้องคดีผู้ซื้อหรือผู้ซื้อฟ้องคดีบุคคลภายนอก สามารถเรียกผู้ขายเข้าเป็นคู่ความร่วมในคดีได้ทั้งสองกรณี แต่เมื่อนำมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน ผู้เขียนมีความเห็นว่าไม่สามารถนำมาใช้ได้ทุกกรณี ดังนี้

1) กรณีบุคคลภายนอกฟ้องคดีผู้เช่า เป็นการอาศัยสิทธิเหนือทรัพย์สินที่บุคคลภายนอกอ้างว่ามีสิทธิดีกว่าฟ้องคดี จึงมีคดีให้นำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 เรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นจำเลยร่วมได้

2) กรณีผู้เช่าฟ้องคดีบุคคลภายนอก กรณีนี้จะแตกต่างจากเรื่องซื้อขาย กล่าวคือ ด้วยเหตุที่สัญญาซื้อขายแม้จะก่อผลทางหนี้ แต่ก็มิลักษณะเฉพาะในการโอนกรรมสิทธิ์แก่กันซึ่งทำให้เกิดผลทางทรัพย์สินขึ้นด้วย ผู้ซื้อจึงมีทรัพย์สินที่กฎหมายรับรองและคุ้มครอง หากมีบุคคลเข้ามา

รบกวนขัดสิทธิจึงสามารถขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากบุคคลนั้นและเรียกผู้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมได้ในทางกลับกัน สัญญาเช่าทรัพย์เป็นเพียงสัญญาที่ก่อผลทางหนี้โดยมิได้ก่อผลทางทรัพย์แก่ผู้เช่า ส่งผลให้เมื่อเกิดการรอนสิทธิในทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าซึ่งไม่มีนิติสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกและไม่มีสิทธิครอบครองเหนือทรัพย์ที่เช่า ไม่มีสิทธิที่กฎหมายรับรองหรือคุ้มครองให้ขับไล่หรือเรียกค่าเสียหายจากบุคคลภายนอกผู้มีสิทธิดีกว่าตน จึงไม่อาจเกิดคดีที่ผู้เช่าฟ้องบุคคลภายนอกได้ อันจะนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 มาใช้เรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมได้

อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนมีข้อสังเกตว่า การที่ผู้เช่าจะฟ้องคดีขับไล่พร้อมทั้งเรียกค่าเสียหายจากบุคคลภายนอกโดยผู้เช่าเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมนั้น จะเป็นการที่ผู้เช่าอาศัยฐานของกฎหมายเรื่องการใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ หรือจะมองว่าเป็นการละเมิดต่อสิทธิในการใช้ทรัพย์ตามสัญญาเช่าของผู้เช่า โดยถือเป็นสิทธิสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 อันจะเป็นฐานให้ผู้เช่าเรียกร้องจากบุคคลภายนอกนั้นได้หรือไม่ ซึ่งประเด็นนี้อยู่นอกขอบเขตการศึกษาของวิทยานิพนธ์จึงไม่นำมาวิเคราะห์ไว้

4.1.3.2 ลักษณะความรับผิด

จากการศึกษาความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ของการรอนสิทธิในกฎหมายโรมัน มาแล้ว ในบทที่ 2 หัวข้อ 2.1.1 และการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายต่างประเทศในบทที่ 3 พบว่า เมื่อเกิดการรอนสิทธิไม่ว่าจะในสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าทรัพย์ ผลที่ปรากฏในกฎหมายทุกประเทศ ได้แก่

- 1) การบอกปิดไม่รับชำระหนี้
- 2) การปฏิเสธไม่ชำระหนี้ตอบแทน
- 3) การเรียกให้ชำระให้ถูกต้อง
- 4) การชดใช้ค่าสินไหมทดแทน
- 5) การคืนราคาหรือการลดราคา
- 6) การเลิกสัญญา

อย่างไรก็ตาม กฎหมายแต่ละประเทศจะกำหนดผลดังกล่าวไว้ในบทบัญญัติที่แตกต่างกัน โดยอาจกำหนดไว้ในบทบัญญัติที่เป็นหลักการเรื่องหนี้ทั่วไป ซึ่งนำมาปรับใช้กับที่ใช้กับหนี้ทุกประเภท รวมถึงหนี้การประกันการรอนสิทธิด้วย หรืออาจกำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยซื้อขายหรือกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์เป็นการเฉพาะ รายละเอียดปรากฏในตารางวิเคราะห์เปรียบเทียบการนำ

บทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์ ตามระบบกฎหมายไทยและต่างประเทศ
แนบท้าย (ตารางที่ 2.)

สำหรับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย เมื่อผู้ซื้อถูกรอนสิทธิทั้งมาตรา 475
และมาตรา 479 บัญญัติไว้เพียงกว้าง ๆ ว่า “ผู้ขายต้องรับผิดชอบ” ซึ่งเมื่อนำมาปรับใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์
อาจแปลความได้ว่า “ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ” โดยไม่ได้ระบุโดยชัดแจ้งว่าความรับผิดชอบจะเป็นประการใด
แตกต่างจากกฎหมายฝรั่งเศสและเยอรมันที่กำหนดลักษณะความรับผิดชอบไว้อย่างชัดเจนในบทบัญญัติว่า
ด้วยซื้อขายและเช่าทรัพย์ โดยส่วนที่ไม่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายซื้อขายหรือเช่าทรัพย์เป็นการเฉพาะ
สำหรับกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสจะเป็นไปตามบทบัญญัติว่าด้วยสัญญาหรือข้อผูกพันตามสัญญาทั่วไป
ส่วนกฎหมายแพ่งเยอรมันจะเป็นไปตามบทบัญญัติในกฎหมายลักษณะหนี้ในส่วนของหนี้ทั่วไป

ทั้งนี้ จากการศึกษาลักษณะความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขาย ปรากฏดังนี้

1) ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1626 ถึง 1640 กำหนดลักษณะและ
รายละเอียดความรับผิดชอบไว้ค่อนข้างชัดเจน ครอบคลุมความเสียหายจากการรอนสิทธิอย่างรอบด้าน
ได้แก่ การคืนราคา ดอกผล ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายตามสมควรของสัญญา มูลค่าทรัพย์สินที่
เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายอันเป็นประโยชน์ต่อมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายเพื่อความพึงพอใจ การเลิกสัญญา
ทั้งนี้ ยังมีบทบัญญัติมาตรา 1639 ซึ่งเป็นบทบัญญัติอุดช่องว่างให้นำบทบัญญัติว่าด้วยสัญญาหรือ
ข้อผูกพันตามสัญญาทั่วไปมาใช้สำหรับกรณีอื่น ๆ ที่ทำให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ขายรับผิดชอบ ทั้งนี้
หากเป็นกรณีทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ใช่ของผู้ขายเลย ในกฎหมายฝรั่งเศสปรากฏบทบัญญัติเฉพาะในมาตรา
1599

2) ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 437 ถึง 441 กำหนดลักษณะความรับผิดชอบไว้
ชัดเจนเช่นกัน อาทิ การเรียกให้ชำระหนี้ให้ถูกต้อง การขอลดราคา การเลิกสัญญา การเรียก
ค่าสินไหมทดแทน เป็นต้น ซึ่งบทบัญญัติข้างต้นระบุมาตราของกฎหมายลักษณะหนี้ในส่วนของหนี้
ทั่วไป ที่นำมาใช้ไว้อย่างชัดเจน

สำหรับลักษณะความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิในเรื่องเช่าทรัพย์ จากการศึกษาทั้ง
กฎหมายแพ่งเยอรมันและฝรั่งเศส บัญญัติแยกต่างหากจากการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย ปรากฏดังนี้

1) ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1719 และ 1725 ถึง 1727 กำหนดความรับ
ผิดเพื่อการรอนสิทธิในกรณีของเช่าทรัพย์ไว้ไม่ละเอียดเท่าเรื่องซื้อขาย แต่กำหนดสิทธิประการ

สำคัญของผู้เช่า คือ สิทธิในการชำระค่าเช่าที่น้อยลงตามส่วนที่ถูกรอนสิทธิหรือการขอลดค่าเช่า สำหรับความรับผิดประการอื่นเป็นไปตามบทบัญญัติว่าด้วยสัญญาหรือข้อผูกพันตามสัญญาทั่วไป ทั้งนี้ ไม่ปรากฏบทบัญญัติใดในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสให้นำการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์

2) ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 มาตรา 537 ถึง 542 และประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปัจจุบัน มาตรา 536 ถึง 543 กำหนดลักษณะความรับผิดไว้ในลักษณะเช่นเดียวกันและค่อนข้างชัดเจน อาทิ การชำระค่าเช่าเพียงบางส่วนหรือเลื่อนการชำระค่าเช่าชั่วคราว การเรียกค่าสินไหมทดแทน การเลิกสัญญา ทั้งนี้ บทบัญญัติเรื่องความชำรุดบกพร่องในสิทธิในเรื่องเช่าทรัพย์ของกฎหมายแพ่งเยอรมัน จะบัญญัติในลักษณะให้นำความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในทรัพย์ที่เช่ามาใช้โดยอนุโลมหรือเท่าที่จำเป็น และในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 มีการกำหนดให้นำเรื่องการคำนวณราคาทรัพย์ที่ซื้อขายมาใช้ในการคำนวณค่าเช่า ซึ่งระบุมาตราที่นำมาใช้ไว้อย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม ใด ๆ ก็ดี ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันฉบับปัจจุบัน ไม่ปรากฏการนำบทบัญญัติความชำรุดบกพร่องในสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์แต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม เมื่อบุคคลภายนอกกล่าวอ้างสิทธิดีกว่าเหนือทรัพย์ที่เช่า ส่งผลให้ผู้เช่าถูกรอนสิทธิไม่อาจครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์ที่เช่าได้ทั้งหมดหรือบางส่วน จากกฎหมายทั้งสองประเทศสามารถแบ่งลักษณะความรับผิดหลัก ๆ ได้ดังนี้

1) ราคาที่ต้องจ่ายตอบแทนตามสัญญา

เนื่องจากสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาต่างตอบแทน การชำระราคาทรัพย์ที่ซื้อขายหรือค่าเช่าจึงมีพื้นฐานอยู่บนหลักการต่างตอบแทน คือ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ได้สิทธิหรือไม่อาจใช้สิทธิในตัวทรัพย์ที่ซื้อขายหรือทรัพย์ที่เช่า คู่สัญญาอีกฝ่ายก็ไม่ควรได้รับชำระหนี้ตอบแทน ดังนั้น หากมีการชำระราคาซื้อขายหรือค่าเช่าไปแล้วย่อมมีสิทธิเรียกคืนได้ ในทำนองเดียวกัน หากยังไม่ได้ชำระราคาซื้อขายหรือค่าเช่าก็ย่อมหลุดพ้นจากการชำระหนี้

ด้วยเหตุผลดังกล่าว กฎหมายแพ่งเยอรมัน และกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสจึงกำหนดบทบัญญัติเรื่องการหลุดพ้นจากการจ่ายค่าเช่า และการขอลดค่าเช่าที่ต้องจ่ายตอบแทนตามสัญญาไว้เป็นการเฉพาะในเรื่องเช่าทรัพย์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เนื่องจากโดยหลักการต่างตอบแทนทั่วไปในเรื่องหนี้ หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามการชำระหนี้ให้ถูกต้อง แต่

คู่สัญญาอีกฝ่ายยอมรับชำระหนี้แล้ว ย่อมถือเป็นการรับชำระหนี้และต้องจ่ายค่าตอบแทนเต็มตามสัญญา ซึ่งหากนำมาใช้กับการรอนสิทธิบางส่วนอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้ที่ถูกรอนสิทธิที่ยังคงต้องการชำระหนี้บางส่วน กฎหมายเยอรมันและฝรั่งเศสจึงบัญญัติสิทธิในการขอลดราคาที่ต้องจ่ายตอบแทนไว้โดยเฉพาะ ดังนี้

สำหรับกฎหมายแพ่งเยอรมัน กรณีทรัพย์สินที่เช่ามีความชำรุดบกพร่องในสิทธิบางส่วนและส่วนที่เหลือยังคงมีประโยชน์แก่ผู้เช่า ผู้เช่ายังคงผูกพันต้องจ่ายค่าเช่าในส่วนที่ได้รับประโยชน์ ทั้งนี้ เดิมประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ. 1900 มาตรา 537 ประกอบมาตรา 541 กำหนดไว้ชัดเจนว่า การคำนวณค่าเช่าให้นำการคำนวณการลดราคาในเรื่องซื้อขาย มาตรา 472 และมาตรา 473 มาปรับใช้ อย่างไรก็ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน ไม่มีบทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์สินกำหนดให้นำการคำนวณราคาของการซื้อขายมาปรับใช้ดังเช่นในอดีต ปรากฏเพียงมาตรา 536(1) ตอนท้าย ซึ่งกำหนดเพียงว่า การลดค่าเช่าในช่วงที่ความเหมาะสมในการใช้ทรัพย์สินลดลงให้ลดลงอย่างสมเหตุสมผล และหากความเหมาะสมลดลงเล็กน้อย ผู้เช่าจะไม่ได้รับการพิจารณาลดค่าเช่าในส่วนนั้น ทั้งนี้ หากผู้เช่าชำระค่าเช่าเต็มจำนวนไปแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องคืนค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้รับประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินคืนด้วย

ในส่วนกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1726 กำหนดให้ ผู้เช่าที่ถูกรอนสิทธิได้รับการลดค่าเช่าตามสัดส่วน ทั้งนี้ หากผู้เช่าประสงค์จะใช้สิทธิชำระค่าเช่าที่น้อยลงตามอัตราส่วนจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด คือ ผู้เช่าต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าทราบถึงการรบกวนขัดสิทธิ เพื่อให้ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้เดียวที่จะสามารถแก้ต่างเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเจ้าของได้ดีที่สุดสามารถอ้างสิทธิของตนต่อสู้กับบุคคลภายนอกผู้รอนสิทธิได้ หากบุคคลภายนอกเป็นผู้มีสิทธิดีกว่าจริงส่งผลให้ประโยชน์ที่ผู้เช่าจะได้จากทรัพย์สินที่เช่าลดลง ผู้เช่าจึงมีสิทธิขอลดค่าเช่าลงตามสัดส่วน แต่หากผู้เช่าต้องถูกขับไล่หรือไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้เลย การขอลดราคาค่าเช่าจึงเป็นการลดทั้งหมดหรือหลุดพ้นจากการจ่ายค่าเช่าทั้งหมด

เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายไทย เมื่อเกิดการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 557 กำหนดไว้ในอนุมาตรา (3) ว่า หากบุคคลภายนอกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้นก็ดี ให้ผู้เช่าแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน ทั้งนี้ จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 479 ประกอบมาตรา 549 กำหนดว่า หากทรัพย์สินที่เช่าหลุดไปจากความครอบครองหรือตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ ผู้ให้เช่าต้อง

รับผิด โดยจากคำอธิบายทางตำราเห็นพ้องกันว่าหมายถึง “การคืนค่าเช่าที่ได้ชำระมาแล้ว” แต่หากยังไม่ได้มีการชำระค่าเช่าเป็นเรื่องที่ผู้เช่าต้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้ให้เช่าซึ่งจะได้กล่าวต่อไป จะเห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ไม่มีบทบัญญัติกำหนดโดยเฉพาะในเรื่องเช่าทรัพย์สินถึงลักษณะและรายละเอียดความรับผิดจึงต้องนำหลักทั่วไปเรื่องหนี้มาปรับใช้

2) การชดใช้ค่าสินไหมทดแทนหรือค่าเสียหายที่เป็นตัวเงิน

สำหรับการเรียกค่าเสียหายจากการรอนสิทธิทั้งกรณีสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์สินจะแตกต่างจากหลักการเรื่องค่าเสียหายจากการผิดสัญญาโดยทั่วไป อันเนื่องมาจากความรับผิดในการรอนสิทธิเป็นความรับผิดที่เกิดจากการรับประกันโดยผลของกฎหมาย แม้ผู้ขายหรือผู้ให้เช่าไม่ได้ตกลงรับประกัน ไม่ได้ตั้งใจหรือประมาทเลินเล่อ หรือไม่ทราบถึงการรอนสิทธิ ก็ยังคงต้องรับผิดเพื่อการรอนสิทธิอยู่เสมอในลักษณะของความรับผิดเด็ดขาดแม้จะปราศจาก “ความผิด” เว้นแต่ กรณีที่สิทธิของบุคคลภายนอกเกิดขึ้นภายหลังจากการทำสัญญา ผู้ขายหรือผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบเมื่อสิทธิของบุคคลภายนอกนั้นเกิดขึ้นเพราะความผิดหรือพฤติการณ์ที่ผู้ขายหรือผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบตามหลักการเรื่องค่าเสียหายโดยทั่วไปเท่านั้น ทั้งนี้ เพื่อจำกัดขอบเขตความรับผิดไม่ให้กว้างจนเกินไป อันจะทำให้เกิดภาระแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมากเกินไป

อนึ่ง สำหรับการเรียกค่าเสียหายเป็นตัวเงิน เมื่อทรัพย์สินที่เช่ามีความบกพร่องในสิทธิ ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ. 1900 มาตรา 538 ประกอบมาตรา 541 นอกจากผู้เช่าจะมีสิทธิไม่จ่ายค่าเช่าหรือลดค่าเช่าบางส่วนตามสัดส่วนที่บกพร่องดังที่ได้กล่าวไว้ในข้อ 1) แล้วผู้เช่าอาจไม่ใช่สิทธิดังกล่าวแต่ใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาแทน ซึ่งเป็นทางเลือกของผู้เช่าต้องเลือกเพียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น ภายหลังการแก้ไข มาตรา 536a แห่งประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปัจจุบัน กำหนดให้ หากมีความชำรุดบกพร่องในสิทธิขณะเช่าทำสัญญาหรือความชำรุดบกพร่องนั้นปรากฏภายหลังโดยความผิดของผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าผิดนัดไม่ยอมแก้ไขข้อบกพร่องนั้น ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากผู้ให้เช่าได้ แม้จะมีสิทธิไม่จ่ายค่าเช่าหรือลดค่าเช่าบางส่วนแล้วก็ตาม

3) การเลิกสัญญา

โดยหลักของการเลิกสัญญาตามบทบัญญัติเรื่องหนี้ทั่วไป เมื่อเกิดการผิดสัญญาขึ้น เจ้าหนี้จะต้องเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ให้ถูกต้องโดยกำหนดระยะเวลาพอสมควร หากลูกหนี้เพิกเฉย ละเลยไม่ชำระหนี้ให้ถูกต้องภายในระยะเวลาข้างต้น เจ้าหนี้จึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายจากการไม่ชำระหนี้ได้ สำหรับการรอนสิทธิก็เช่นเดียวกัน เมื่อผู้ซื้อมีหน้าที่ส่งมอบ การครอบครองและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิ หรือผู้ให้เช่ามีหน้าที่ในการมอบ การครอบครองให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ได้โดยปกติสุข หากมีบุคคลภายนอกกล่าวอ้างว่าตนมีสิทธิดีกว่าทำให้สิทธิในตัวทรัพย์สินมีข้อบกพร่องอันถือเป็นการชำระหนี้ที่ไม่ถูกต้องสมบูรณ์ การที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ย่อมต้องดำเนินการตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด ซึ่งอาจมีความต่างกันในเรื่องรายละเอียดระหว่างการเลิกสัญญาในกฎหมายเยอรมันและฝรั่งเศส

สำหรับการใช้สิทธิเลิกสัญญาเพราะเหตุของการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กฎหมายเยอรมันและฝรั่งเศสต่างกำหนดเงื่อนไขที่ผู้เช่าต้องกระทำก่อนการใช้สิทธิไว้อย่างชัดเจนในบทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจสรุปได้ดังนี้

ในกฎหมายแพ่งเยอรมัน กำหนดสิทธิการเลิกสัญญาของผู้เช่าไว้เป็นการเฉพาะในบทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเดิมปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ. 1900 มาตรา 542 และปัจจุบันปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 542 และมาตรา 543 กล่าวคือ หากผู้ให้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ทั้งหมดหรือบางส่วนภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือส่งมอบทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนด แต่ผู้เช่าไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ทั้งหมดหรือบางส่วนอันเนื่องมาจากสิทธิในการเช่าถูกพรากไป ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าแก้ไขความบกพร่องที่เกิดขึ้นโดยกำหนดระยะเวลาพอสมควร หากผู้ให้เช่าไม่สามารถแก้ไขได้ภายในกำหนด ผู้เช่าย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี กฎหมายกำหนดกรณีพิเศษที่ผู้เช่าสามารถเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าแก้ไขความบกพร่อง พร้อมให้ระยะเวลาแก้ไขตามสมควร ได้แก่ กรณีเวลาเป็นสาระสำคัญ กรณีการผิดสัญญาทำให้ผู้เช่าไม่ได้ประโยชน์อย่างต่อเนื่อง และกรณีผู้เช่าไม่ต้องการให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาอีกต่อไป ซึ่งรายละเอียดดังกล่าวไว้แล้วในบทที่ 3 ทั้งนี้ กรณีที่ผู้เช่าถูก

ขัดขวางการใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพียงเล็กน้อย ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญา เว้นแต่ การขัดขวางการใช้ทรัพย์สินบางส่วนดังกล่าวกระทบต่อความต้องการใช้ทรัพย์สินของผู้เช่าในส่วนนั้นเป็นการเฉพาะ

ในส่วนของกฎหมายของฝรั่งเศส บทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์สินไม่ได้กำหนดสิทธิในการเลิกสัญญาสำหรับการรอนสิทธิไว้โดยเฉพาะ การเลิกสัญญาจึงต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ในบรรพ 3 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ (Book 3 : Of the various ways how ownership is acquired) ลักษณะ 3 ว่าด้วยสัญญาหรือข้อผูกพันตามสัญญาทั่วไป (Title 3 : Contracts and Conventional Obligations in General) มาตรา 1184⁴⁰ ซึ่งกำหนดว่า กรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนสัญญาจะไม่ถูกยกเลิกตามกฎหมาย แต่คู่สัญญาอาจเรียกให้อีกฝ่ายปฏิบัติตามภาระผูกพันนั้นหากเป็นไปได้ หรืออาจใช้สิทธิเรียกร้องให้ยกเลิกสัญญาพร้อมทั้งค่าเสียหาย ทั้งนี้ การใช้สิทธิยกเลิกสัญญาจะต้องดำเนินการทางศาล โดยศาลอาจกำหนดเวลาเพิ่มเติมเพื่อให้จำเลยปฏิบัติตามภาระผูกพัน

จากการบัญญัติกฎหมายของทั้งสองประเทศ แตกต่างจากบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิของไทยที่กำหนดเพียง “ผู้ขายต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ” ซึ่งเมื่อนำมาใช้กับกรณีเช่าอาจกล่าวได้ว่า “ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ” โดยไม่ได้กำหนดเงื่อนไขการใช้สิทธิในการเลิกสัญญากรณีเกิดการรอนสิทธิไว้โดยเฉพาะ จึงต้องนำหลักเกณฑ์ในเรื่องนี้มาปรับใช้ คือ กรณีที่ผู้ขายหรือผู้ให้เช่าไม่อาจแก้ไขความบกพร่องในสิทธินั้นได้ หรือความบกพร่องในสิทธิส่งผลให้ผู้ซื้อ หรือผู้เช่าไม่อาจสมประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาได้อีกต่อไป ผู้ซื้อหรือผู้เช่าจึงจะมีสิทธิเลิกสัญญาได้

อย่างไรก็ดี แม้บทบัญญัติเอกเทศสัญญาของไทยจะไม่มีกำหนดลักษณะความรับผิดชอบในการรอนสิทธิไว้อย่างชัดเจน แต่จากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาได้วางหลักการกำหนดความรับผิดชอบในการรอนสิทธิไว้ 2 กรณี ได้แก่ การชดใช้ค่าสินไหมทดแทนกรณีเกิดการรอนสิทธิตามมาตรา 475 และการคืนราคากรณีเกิดการรอนสิทธิตามมาตรา 479 ซึ่งเมื่อนำบทบัญญัติทั้งสองมาตราช่างต้นมาปรับ

⁴⁰ Article 1184 A resolutive condition is always implied in synallagmatic contracts, in case one of the two parties does not carry out his obligation.

In such a case, the contract is not rescinded as a matter of law. The party complaining of the nonperformance of the obligation may either compel the other party to carry out the agreement when it is possible or demand its rescission with damages.

Rescission must be judicially demanded, and the defendant may be granted additional time to perform according to the circumstances.

ใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยอาศัยมาตรา 549 ตามความเห็นของนักกฎหมายไทย เห็นว่า ผู้เช่าอาจเรียกให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบได้ 2 ประการ ดังนี้

1) **การเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย** กล่าวคือ เนื่องจากผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าโดยทรัพย์สินนั้นต้องปราศจากการรอนสิทธิ โดยต้องไม่ทำให้ผู้เช่าถูกรบกวนขัดสิทธิในการครอบครองเพื่อใช้สอยทรัพย์สิน เพราะมีบุคคลอื่นมีสิทธิดีกว่ามาตั้งแต่ก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือการที่บุคคลอื่นมีสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าดีกว่าผู้เช่าภายหลังการทำสัญญาเช่า แต่เพราะความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งหากเป็นเช่นนั้นผู้เช่าย่อมมีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายได้ ตามมาตรา 475 ประกอบกับมาตรา 549

2) **ความรับผิดในการคืนค่าเช่าแก่ผู้เช่า** กล่าวคือ หากเป็นกรณีทรัพย์สินที่เช่ามาหลุดไปจากความครอบครองของผู้เช่า หรือถึงขนาดที่ตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิที่ทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นได้ หากผู้เช่าได้ชำระค่าเช่ามาก่อนแล้ว ผู้ให้เช่าก็ต้องรับผิดชอบคืนค่าเช่าแก่ผู้เช่า ตามมาตรา 479 ประกอบกับมาตรา 549 อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่ายังมีได้ชำระค่าเช่าและการรอนสิทธิ นั้นทำให้ผู้เช่าได้รับความเสียหายอย่างไร ผู้เช่ายังคงมีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนจากผู้ให้เช่าได้ตามมาตรา 475 ประกอบกับมาตรา 549

อนึ่ง จากการแยกลักษณะความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิเป็น การเรียกค่าสินไหมทดแทน ตามมาตรา 475 ประกอบมาตรา 479 กับการคืนราคาตามมาตรา 479 ประกอบมาตรา 549 ดังแนวคำพิพากษาศาลฎีกาและคำอธิบายทางตำรา ผู้เขียนมีข้อสังเกตว่า การคืนราคาตามที่ศาลฎีกากำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบนั้นเป็นความรับผิดที่เกิดจากหลักการต่างตอบแทน เมื่อผู้ให้เช่าไม่สามารถชำระหนี้ โดยเฉพาะเจาะจงโดยการทำให้ผู้เช่าสามารถครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้โดยปราศจากการรอนสิทธิ ผู้ให้เช่าจึงไม่ควรได้รับค่าเช่าและต้องคืนราคาค่าเช่าที่ได้ชำระไว้แล้ว อีกทั้ง ผู้เขียนเห็นว่าการแยกว่าความรับผิดตามมาตรา 475 ประกอบมาตรา 549 คือ ความรับผิดในค่าสินไหมทดแทน ส่วนความรับผิดตามมาตรา 479 ประกอบมาตรา 549 คือ ความรับผิดในการคืนค่าเช่า อาจไม่สามารถแยกได้โดยชัดเจนนัก ดังที่ผู้เขียนได้วิเคราะห์ไว้ในข้อ 4.1.2 เกี่ยวกับการปรับใช้มาตรา 475 และมาตรา 479 ประกอบมาตรา 549 ว่า มาตรา 475 ประกอบมาตรา 549 เป็นการวางหลักการทั่วไปของการรอนสิทธิ ซึ่งกำหนดไว้ว่า ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดใน “ผลของการรอนสิทธิ” ส่วนมาตรา 479 ประกอบมาตรา 549 เป็นบทบัญญัติที่ขยายรายละเอียดว่า ผลที่เกิดขึ้นจากการรอนสิทธิของผู้เช่าจะมีกรณีใดบ้าง พร้อมทั้งกำหนดว่าผู้ให้เช่าต้องรับผิดเช่นกัน ซึ่งจากร่างประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ บรรพ 3 พ.ศ. 2467 มาตรา 479 เดิม ใช้ถ้อยคำในการบัญญัติที่ค่อนข้างชัดเจนว่าเป็น บทบัญญัติขยายรายละเอียดประเภทของการรอนสิทธิว่าจะเกิดผลในลักษณะเป็นการรอนสิทธิใน ลักษณะใดได้บ้าง และเป็นการรอนสิทธิทั้งหมดหรือบางส่วน และบัญญัติทางแก้ไขให้เป็นไปตามเรื่อง การไม่ชำระหนี้ ดังนั้น แม้ปัจจุบันมาตรา 479 กำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบ ความรับผิดชอบของมาตรา 479 จึงควรเป็นความรับผิดชอบเช่นเดียวกับมาตรา 475 คือ การชดใช้ค่าสินไหมทดแทน

ผู้เขียนจึงเห็นว่า ลักษณะความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิที่แท้จริงทั้งตามมาตรา 475 และ มาตรา 479 ประกอบมาตรา 549 คือ “การชดใช้ค่าสินไหมทดแทน” เพื่อให้ผู้เช่าเสมือนอยู่ในฐานะ ว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินโดยปราศจากการรอนสิทธิ ส่วนการคืนราคาในกรณีทรัพย์สินที่เช่าต้องหลุดไป จากการครอบครองใช้ประโยชน์ของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เป็นผลจากหลักการต่างตอบแทน เมื่อผู้เช่าชำระค่าเช่าแต่ไม่อาจได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามที่ควรจะได้รับ ผู้ให้เช่าจึงต้องคืน ค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระไว้ ทั้งนี้ การนำทั้งสองมาตรารับใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินควรใช้ประกอบกันภายใต้ ขอบเขตที่ได้วิเคราะห์ไว้ในข้อ 4.1.2.1 และ 4.1.2.2 ส่วนผลอื่น ๆ อาทิ การบอกปิดไม่รับชำระหนี้ การปฏิเสธไม่ชำระหนี้ตอบแทน การเรียกให้ชำระให้ถูกต้อง หรือการเลิกสัญญา เป็นผลทางหนึ่งทั่วไป ซึ่งเป็นสิทธิของผู้เช่าในฐานะเจ้าหนี้จะเลือกใช้สิทธิของตนต่อลูกหนี้หรือไม่ก็ได้

4.2 ปัญหาด้านนิติวิธี

จากการศึกษานิติวิธีในระบบกฎหมายไทยดังที่ได้กล่าวมาในบทที่ 2 ว่า การปรับใช้กฎหมาย จะต้องกระทำควบคู่ไปกับการตีความกฎหมายทั้งถ้อยคำที่ใช้และเจตนารมณ์ของผู้ร่างจึงจะได้ผลทาง กฎหมายที่ถูกต้อง โดยต้องพิจารณาถึงประวัติศาสตร์ สภาพสังคมขณะนั้น บทบัญญัติที่ร่างมี วัตถุประสงค์เพื่อแก้ปัญหาในเรื่องใด มีพื้นฐานและธรรมชาติอย่างไร สามารถตีความครอบคลุมใน เรื่องใดบ้าง จึงจะเข้าใจบทบัญญัติกฎหมายอย่างลึกซึ้งยิ่งกว่าการเข้าใจเพียงถ้อยคำ และสามารถปรับ ใช้กฎหมายได้อย่างถูกต้องมากยิ่งขึ้น ในส่วนนี้ผู้เขียนจะได้วิเคราะห์ปัญหาการนำบทบัญญัติ การรอนสิทธิในชื่อขยายมาตรา 477 มาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินว่าเป็นไปตามนิติวิธีหรือไม่ อย่างไร

สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่ง ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะในบรรพ 3 ลักษณะ 4 ตั้งแต่มาตรา 537 ถึง 571 ดังนั้น การปรับใช้ กฎหมายจึงต้องพิจารณาว่า หากเรื่องใดบัญญัติไว้ในกฎหมายเช่าทรัพย์สินอย่างเดียว ย่อมสามารถ นำมาใช้ได้โดยตรงไม่ต้องพิจารณาถึงบทบัญญัติอื่น ๆ อีก แต่หากเรื่องใดบัญญัติไว้ในกฎหมายเช่า

ทรัพย์และมีบัญญัติไว้ในบทบัญญัติอันเป็นหลักทั่วไปอีก อาทิ นิติกรรม สัญญา หนี้ บุคคล ทรัพย์ จะต้องพิจารณาความสอดคล้องของบทบัญญัติว่าจะสามารถปรับใช้ร่วมกันได้หรือไม่ หากไม่อาจปรับใช้ร่วมกันได้ก็จะต้องนำบทบัญญัติเฉพาะในเอกเทศสัญญามาปรับใช้ก่อน บทบัญญัติอื่นซึ่งเป็นหลักทั่วไป

เมื่อพิจารณาถึงลักษณะความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ของไทย ก่อนข้างชัดเจนว่า เกิดจากการที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดหน้าที่โดยเคร่งครัดที่กฎหมายกำหนดให้มีเมื่อทำสัญญาเช่าระหว่างกัน โดยพื้นฐานจึงเป็นเรื่องการผิดสัญญาและหนี้ อย่างไรก็ตาม ในเรื่องเช่าทรัพย์มีบทบัญญัติมาตรา 549 กำหนดความรับผิดชอบเพื่อการรอนสิทธิไว้เป็นการเฉพาะจึงต้องนำมาปรับใช้ก่อน กล่าวคือ

มาตรา 549 วางหลักให้ ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีรอนสิทธิ ให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการซื้อขาย โดย “อนุโลมความตามควร” (mutatis mutandis) คือ การใช้แทนกันได้ตามความเหมาะสมหรือคล้ายตาม ในทางกฎหมายจึงเป็นการนำมาใช้โดยอาศัยหลักการอย่างเดียวกัน แต่ให้แก้ไขในรายละเอียดได้ตามควรแก่กรณี ดังนั้น การนำกฎหมายอื่นมาใช้บังคับโดยอนุโลมจึงเป็นการใช้กฎหมายโดยตรง (Application law) รูปแบบหนึ่ง ไม่ใช่การตีความกฎหมาย (Interpretation law) หรือการอุดช่องว่างกฎหมาย (Gap in the law)

จากถ้อยคำในมาตรา 549 แม้จะบัญญัติให้นำเรื่องซื้อขายมาปรับใช้ แต่มีได้ระบุชัดเจนว่าให้นำมาตราใดเรื่องใดมาบังคับใช้โดยตรง ใช้ทั้งหมดหรือบางส่วน แต่บัญญัติให้นำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายอันเป็นบทบัญญัติเรื่องอื่นมาใช้โดยอนุโลม ซึ่งการบัญญัติให้นำกฎหมายมาใช้โดยอนุโลมมีหลายลักษณะ อาทิ ให้นำมาใช้เท่าที่ไม่ขัดกับสภาพของเรื่องนั้น ๆ ให้นำมาใช้เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายหรือบทบัญญัติในเรื่องนั้น ๆ หรือบางกรณีกฎหมายก็เขียนให้นำมาใช้หากมิได้ยกเว้นแก้ไขเปลี่ยนแปลงบทบัญญัติในเรื่องนั้น แล้วแต่กรณี แต่สำหรับมาตรา 549 ไม่ได้ระบุไว้อย่างชัดเจน ซึ่งกรณีกฎหมายไม่ได้เขียนเอาไว้เราจะนำบทบัญญัติของกฎหมายเรื่องนั้นมาใช้ได้อย่างไร ประเด็นนี้ ผู้เขียนเห็นพ้องกับท่านศาสตราจารย์ สำเร็จ เมฆเกรียงไกร ดร.มานิตย์ วงศ์เสรี⁴¹ และนักนิติศาสตร์ไทยส่วนมาก ซึ่งมี

⁴¹ บันทึกการสอบวิทยานิพนธ์ เรื่อง ปัญหาการนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์ : ศึกษารณการรอนสิทธิ ประชุมผ่านระบบออนไลน์ซูม (zoom online meeting) โดยคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564

* ดร.มานิตย์ วงศ์เสรี ให้ความเห็นว่า “การนำมาใช้โดยอนุโลม” มีลักษณะเป็นการใช้บทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง (Analogy) ลักษณะหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 4 วรรคสอง เป็น

ความเห็นว่าการอนุโลมใช้กฎหมายจะต้องคำนึงถึงลักษณะทางกฎหมายว่ามีความคล้ายคลึงกันจึงจะสามารถอนุโลมมาใช้ได้ การนำบทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องอื่นมาบังคับใช้นั้นไม่ว่าจะมีกฎหมายเขียนเอาไว้หรือไม่ก็ตาม ต้องนำมาใช้บังคับเท่าที่ไม่ขัดกับสภาพหรือลักษณะของเรื่องนั้น ๆ และต้องไม่ขัดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงบทบัญญัติของกฎหมายเรื่องนั้น ๆ ด้วย

อนึ่ง การนำบทบัญญัติเรื่องอื่นมาใช้โดยอนุโลมนั้น มักเป็นบทบัญญัติที่อยู่ในกฎหมายฉบับเดียวกัน ซึ่งส่วนมากจะมีเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน การอนุโลมบทบัญญัติอื่น ๆ ก็จะสามารถใช้ตามเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายของกฎหมายนั้นได้ จากการวิเคราะห์ของผู้เขียนพบว่า การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นหลักกฎหมายที่มีในการคุ้มครองคู่สัญญาฝ่ายที่ถูกรีดถอนหรือลดทอนสิทธิที่ควรจะได้รับตามสัญญาเช่นเดียวกัน ซึ่งหากพิจารณาเพียงผิวเผินอาจเข้าใจว่า เมื่อมีเจตนารมณ์และความมุ่งหมายเช่นเดียวกัน บทบัญญัติที่จะนำมาปรับใช้กับทั้งสองเรื่องจึงน่าจะใช้แทนที่กันได้ทั้งหมด การนำบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิมาใช้ร่วมกันจึงไม่น่าจะเป็นปัญหาแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาให้ลึกกว่านั้น จะเห็นว่าแม้บทบัญญัติซื้อขายและเช่าทรัพย์สินจะอยู่ในกฎหมายฉบับเดียวกัน เป็นเรื่องของสัญญาต่างตอบแทนที่จะต้องมีการมอบการครอบครองทรัพย์สินระหว่างกันเช่นเดียวกัน แต่ผู้ร่างได้จัดแบ่งสัญญาทั้งสองไว้ในคนละลักษณะ แสดงว่าสัญญาทั้งสองประเภทหรือเจตนารมณ์ของเรื่องยังคงมีความแตกต่างกันในสาระสำคัญ ดังนั้น การอนุโลมบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขาย ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักต่างจากการเช่าทรัพย์สินมาใช้ร่วมกัน จึงต้องจำกัดขอบเขตหรือใช้กฎหมายอย่างแคบที่สุด เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์แห่งบทบัญญัติที่ให้นำมาอนุโลมนั้น

กล่าวโดยสรุป การนำบทบัญญัติอื่นนอกจากที่บัญญัติไว้ในกฎหมายเช่าทรัพย์สินมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินตามหลักนิติวิธีในระบบกฎหมายไทย อาจพิจารณาได้ดังนี้

1) กรณีที่บทบัญญัติในกฎหมายเช่าทรัพย์สินบัญญัติให้นำบทบัญญัติอื่นมาใช้ได้ คือ มาตรา 549 ซึ่งให้นำบทบัญญัติในเรื่องซื้อขายในเรื่องการส่งมอบตั้งแต่มาตรา 461 ถึง 471 ความรับผิดเพื่อชำระดอกเบี้ย มาตรา 472 ถึงมาตรา 474 ความรับผิดในการรอนสิทธิมาตรา 475 ถึงมาตรา 482 และ

เรื่องการอุดช่องของกฎหมายว่า กรณีที่ไม่มีกฎหมายเขียนไว้จะต้องทำอย่างไร แต่สำหรับบทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์สินที่ให้นำเอาบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้โดยอนุโลมเท่าที่ควรจะใช้ได้ เป็นกรณีที่ฝ่ายนิติบัญญัติเห็นว่า ทั้งสองเรื่องสามารถนำบทบัญญัติมาใช้ร่วมกันได้ จึงได้อุดช่องว่างของกฎหมายไว้เองโดยบัญญัติให้นำมาใช้โดยอนุโลม

ข้อสัญญาว่าไม่ต้องรับผิดมาตรา 483 ถึงมาตรา 485 มาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์ จะเห็นได้ว่า การนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้กับเช่าทรัพย์โดยอนุโลมตามมาตรา 549 มีหลักเกณฑ์การปรับใช้ที่สำคัญ คือ การนำบทบัญญัติมาใช้โดยอนุโลมสามารถนำมาใช้ได้ทั้งในส่วนสารบัญญัติและวิธีบัญญัติ แต่ต้องตีความโดยเคร่งครัด เพราะเป็นการอนุโลมเอาบทบัญญัติของกฎหมายอื่นมาใช้เท่านั้น ซึ่งต้องนำมาใช้เท่าที่ไม่ขัดต่อหลักกฎหมายทั่วไป สภาพหรือลักษณะของสัญญาเช่า และต้องไม่ขัดกับบทบัญญัติในกฎหมายเรื่องเช่าทรัพย์ด้วย

2) กรณีไม่มีบทบัญญัติในกฎหมายเช่าทรัพย์บัญญัติให้นำบทบัญญัติเรื่องอื่นมาใช้บทบัญญัติที่สามารถนำมาใช้กับเช่าทรัพย์ได้ก็เฉพาะบทบัญญัติที่เป็นหลักทั่วไปเท่านั้น ได้แก่ นิติกรรม สัญญา หนี้ บุคคล ทรัพย์ เป็นต้น

จากการศึกษาเปรียบเทียบพบว่า ลักษณะของสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าทรัพย์มีความแตกต่างกันในสาระสำคัญ กล่าวคือ สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ให้ผู้เช่าได้ครอบครองเพื่อใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในชั่วระยะเวลาอันจำกัด และผู้ให้เช่าก็ได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทนการให้ใช้ทรัพย์สินนั้น เมื่อเปรียบเทียบกับสัญญาซื้อขายเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย และผู้ขายก็ได้รับชำระราคาค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายนั่น การตอบแทนจะเห็นได้ว่า สัญญาเช่าทรัพย์สินจึงเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดเฉพาะผลผูกพันหรือก่อหนี้ และวัตถุประสงค์แห่งความผูกพันนั้นก็คือ การที่ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบการครอบครองให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าชั่วระยะเวลาหนึ่ง และผู้เช่าผูกพันที่จะต้องให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทน โดยสัญญาเช่าทรัพย์สินมิได้ก่อให้เกิดผลทางทรัพย์ หรือทรัพย์สินสิทธิ หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินแต่อย่างใด เพราะเป้าหมายของสัญญาเช่าไม่ใช่การโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินก่อให้เกิดผลผูกพันต่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งก็อาจเรียกได้ว่า ก่อให้เกิด “บุคคลสิทธิ” แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่จะเรียกให้ฝ่ายที่มีหน้าที่ชำระหนี้ ซึ่งแตกต่างจากสัญญาซื้อขาย เพราะสัญญาซื้อขายก่อให้เกิดผลในทางทรัพย์ กล่าวคือ ก่อให้เกิดผลเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทันทีที่ทำสัญญา

จากความแตกต่างของสัญญาทั้งสองประเภทที่กล่าวมาข้างต้น สามารถแยกพิจารณาได้ดังนี้

ก. กรณีการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขาย

โดยหลักเมื่อเกิดสัญญาซื้อขายจะก่อให้เกิดผลสองประการ คือ ผลทางหนี้ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย และผลทางทรัพย์ซึ่งส่งผลให้ผู้ซื้อ มีทรัพย์สินสิทธิเหนือตัวทรัพย์สินที่ซื้อขาย จากผลทั้งสองประการ

ข้างต้น หากต่อมามีบุคคลภายนอกกระบวนการครอบครัวที่ซื้อขาย เนื่องจากบุคคลดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญา หรือมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อภายหลังการทำสัญญาแต่เนื่องมาจากความผิดของผู้ขาย อาจแยกพิจารณาได้ 2 กรณี

1) กรณีผู้ซื้อเป็นโจทก์ฟ้องคดี กล่าวคือ ผู้ซื้ออาจใช้สิทธิของตนเรียกให้บุคคลที่เกี่ยวข้องรับผิดชอบต่อตนได้ 2 ประการ ได้แก่ ประการแรก ใช้สิทธิทางหนี้ที่มีต่อผู้ขายเรียกให้ผู้ขายรับผิดชอบในการรอนสิทธิ ประการที่สอง ใช้สิทธิที่ตนมีเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายเรียกให้บุคคลภายนอกผู้รอนสิทธิออกจากทรัพย์สินของตน พร้อมทั้งรับผิดชอบในความเสียหาย ทั้งนี้ เมื่อนำมาตรา 477 มาปรับใช้จะพบว่า ในกรณีที่ผู้ซื้อฟ้องบุคคลภายนอกเป็นจำเลยโดยอาศัยฐานของกรรมสิทธิ์ที่ตนมีในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ผู้ซื้อจึงสามารถเรียกผู้ขายซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องและเป็นผู้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการรอนสิทธิเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมในคดีได้

2) กรณีผู้ซื้อถูกบุคคลภายนอกฟ้องเป็นจำเลย กล่าวคือ หากผู้ซื้อถูกบุคคลภายนอกผู้อ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ซื้อขายฟ้องตนเป็นจำเลยต่อศาล เมื่อนำมาตรา 477 มาปรับใช้จะพบว่า ผู้ซื้อสามารถเรียกผู้ขายเข้ามาเป็นจำเลยร่วมกับตนได้ เพราะหากผู้ซื้อแพคดีบุคคลภายนอก ผู้ซื้อต้องเสียสิทธิในทรัพย์สินที่ซื้อขายและจะต้องไปฟ้องผู้ขายเป็นคดีใหม่ ดังนั้น เพื่อความสะดวกในการพิจารณาข้อพิพาทระหว่างบุคคลทั้งสามฝ่ายไปในคราวเดียวกัน กฎหมายจึงกำหนดสิทธิแก่ผู้ซื้อในการเรียกผู้ขายเข้ามาเป็นคู่ความร่วม

ข. กรณีเกิดการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

โดยหลักเมื่อเกิดสัญญาเช่าทรัพย์สินจะก่อให้เกิดผลเพียงประการเดียว คือ ผลทางหนี้ระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า โดยผู้เช่ามีหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์หรือตามสัญญาเช่า โดยปราศจากการรบกวนจากบุคคลภายนอก อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าทรัพย์สินไม่ก่อให้เกิดผลทางทรัพย์สินหรือการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าไปเป็นของผู้เช่าแต่อย่างใด หากต่อมามีผู้เช่าเข้าถูกรอนสิทธิโดยบุคคลภายนอกผู้มิสิทธิดีกว่า หรือผู้เช่าไม่สามารถเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ เนื่องจากมีบุคคลภายนอกครอบครองทรัพย์สินที่เช่า อันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า อาจแยกพิจารณาได้ 2 กรณี

1) กรณีผู้เช่าเป็นโจทก์ฟ้องคดี กล่าวคือ เมื่อผู้เช่าไม่สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ เพราะมีบุคคลภายนอกอยู่ในทรัพย์สินอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งถือว่าผู้เช่าถูกรอนสิทธิใน

การใช้ทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าซึ่งมีนิติสัมพันธ์กับผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าจึงสามารถฟ้องคดีเรียกร้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบในการที่ตนถูกรอนสิทธิได้ อย่างไรก็ตาม หากนำบทบัญญัติมาตรา 477 มาใช้กับการเช่าในกรณีที่ผู้เช่าเป็นโจทก์ฟ้องคดี ดังที่คำพิพากษาศาลฎีกาจำนวนมากเคยวินิจฉัยไว้ว่า เมื่อผู้เช่าไม่สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ ถือเป็นกรณีที่ผู้เช่าถูกรอนสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าสามารถฟ้องคดีขับไล่บุคคลภายนอก พร้อมทั้งเรียกค่าเสียหายจากบุคคลภายนอกได้โดยตรง หากมีการเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วม จากการศึกษาวิเคราะห์พบว่า การนำมาตรา 477 ปรับใช้ในลักษณะดังกล่าวส่งผลให้เกิดความไม่สอดคล้องกับหลักการพื้นฐานของเรื่องเช่าในส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญ คือ สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ไม่ก่อให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิทางทรัพย์สินใด ๆ ดังเช่นสัญญาซื้อขาย ดังนั้น ผู้เช่าจึงไม่มีสิทธิทางทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินที่ให้เช่า เมื่อผู้เช่ายังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า เนื่องจากมีบุคคลภายนอกครอบครองทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนแล้ว แม้การครอบครองของบุคคลภายนอกนั้นจะเป็นการครอบครองโดยละเมิดก็เป็นการละเมิดต่อสิทธิทางทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า (ผู้ให้เช่า) เท่านั้น ในทางกลับกัน ผู้เช่าไม่มีสิทธิทางทรัพย์สินใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าและไม่มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ กับบุคคลภายนอก หากจะนำมาตรา 477 มาปรับใช้กับโดยให้ผู้เช่าสามารถฟ้องคดีบุคคลภายนอกได้ ย่อมไม่มีฐานของกฎหมายที่ผู้เช่าจะใช้ในการฟ้องคดีบุคคลภายนอกได้ ดังนั้น การนำบทบัญญัติมาตรา 477 มาใช้กับกรณีดังกล่าวนี้ จึงเป็นการปรับใช้กฎหมายที่ไม่ถูกต้องตามหลักนิติวิธีของระบบกฎหมายไทย เพราะการให้นำบทบัญญัติไปปรับใช้เป็นเพียงการให้ปรับใช้โดยอนุโลมความตามควร การปรับใช้จึงต้องไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งอย่างมีนัยสำคัญต่อหลักการพื้นฐานของเรื่องที่น่าไปใช้ และใช้ได้เพียงตามความสมควรกับลักษณะของเรื่องนั้น ๆ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า การปรับใช้มาตรา 477 กับกรณีที่ดังกล่าวมาแล้วข้างต้นจึงไม่ถูกต้องตามหลักนิติวิธี

2) กรณีผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกฟ้องเป็นจำเลย กล่าวคือ หากผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกผู้อ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าฟ้องตนเป็นจำเลยต่อศาล เมื่อนำมาตรา 477 มาปรับใช้จะพบว่า ผู้เช่าสามารถเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นจำเลยร่วมกับตนได้ เพราะหากผู้เช่าแพ้คดีบุคคลภายนอก ผู้เช่าต้องเสียสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและจะต้องไปฟ้องผู้ให้เช่าเป็นคดีใหม่ ดังนั้น เพื่อความสะดวกในการพิจารณาข้อพิพาทระหว่างบุคคลทั้งสามฝ่ายไปในคราวเดียวกัน กฎหมายจึงกำหนดสิทธิแก่ผู้เช่าในการเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นคู่ความร่วมมือ

กล่าวโดยสรุปแล้ว การนำบทบัญญัติมาตรา 477 มาปรับใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น จากการศึกษาวิเคราะห์ผู้เขียนพบว่า มาตรา 477 สามารถนำมาปรับใช้กับเรื่องเช่าได้ในกรณี

ที่ผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกฟ้องเป็นคดีเท่านั้น แต่บทบัญญัติดังกล่าวไม่สามารถนำไปปรับใช้โดยอนุโลมให้ผู้เช่าสามารถฟ้องคดีบุคคลภายนอกได้ โดยการเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วม

4.3 ปัญหาด้านวิธีพิจารณาความแพ่ง

ดังที่ได้กล่าวถึงความคิดเห็นพื้นฐานของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาแล้วในบทที่ 2 ว่า การเริ่มต้นนำข้อพิพาทเป็นคดีขึ้นสู่ศาล มิใช่บุคคลใดจะนำเรื่องใดมาสู่ศาลได้ตามอำเภอใจ แต่จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์พื้นฐานที่ถูกกำหนดไว้ในมาตรา 55 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง กล่าวคือ บุคคลที่จะมีสิทธิเสนอคดีต่อศาลในฐานะโจทก์ จะต้องเป็น “บุคคลที่ถูกโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายแพ่ง” ซึ่งการโต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่ดังกล่าวข้างต้นจะก่อให้เกิดสิ่งที่เรียกว่า “อำนาจฟ้อง” ทั้งนี้ หากบุคคลผู้นำคดีสู่ศาลปราศจากอำนาจฟ้องแล้ว ข้อพิพาทที่ขึ้นสู่ศาลย่อมเป็นฟ้องที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายวิธีสบัญญัติ

สำหรับกรณีที่เกิดการรอนสิทธิโดยผู้เช่า ไม่สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ อันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า โดยลำพังตัวผู้เช่าเองย่อมไม่มีอำนาจฟ้องคดีบุคคลภายนอกผู้รอนสิทธิได้เนื่องจากไม่มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ ต่อกัน แต่เมื่อนำบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขาย มาตรา 477 มาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินผ่านมาตรา 549 ส่งผลให้ผู้เช่าที่ถูกรอนสิทธิสามารถฟ้องคดีขับไล่บุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวน พร้อมทั้งเรียกค่าเสียหายจากบุคคลภายนอกนั้นได้ด้วยตนเอง แต่ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขของการเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมเพื่อก่ออำนาจฟ้องแก่ผู้เช่าด้วย⁴² อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาหลักการพื้นฐานของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บุคคลที่จะมีอำนาจฟ้องที่สมบูรณ์และเสนอข้อพิพาทต่อศาลได้ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ตามมาตรา 55 อาจแยกวิเคราะห์ตามองค์ประกอบได้ ดังนี้

1) จะต้องมิสิทธิหรือหน้าที่ที่กฎหมายรับรอง

เมื่อพิจารณาเรื่องการเช่าทรัพย์สิน พบว่า เมื่อเกิดสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต่างมีสิทธิและหน้าที่ต่อกันตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายสารบัญญัติ ทางหนึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าเช่า ส่วนผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า ในอีกทางหนึ่ง ผู้เช่า

⁴² สำหรับกรณีตามคำพิพากษาฎีกาที่ 409/2548 อันเป็นปัญหาของวิทยานิพนธ์นี้ “ผู้เช่าใหม่” มีสถานะเป็น “ผู้เช่า” และ “ผู้เช่าเดิม” มีสถานะเป็น “บุคคลภายนอก”

มีสิทธิที่จะเข้าใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าโดยปราศจากการรบกวนการครอบครองโดยปกติสุข ซึ่งผู้ให้เช่าย่อมมีหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าโดยปราศจากการรบกวนการครอบครองแก่ผู้เช่าเช่นกัน

ทั้งนี้ ในส่วนของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่นำออกให้เช่า ย่อมมีสิทธิที่กฎหมายแพ่งคุ้มครอง เรียกว่า “กรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สิน” อันเป็นสิทธิในการใช้สอย จำหน่ายทรัพย์สินของตนได้มาซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น สิทธิในการติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งบุคคลทุกคนมีหน้าที่ที่จะเคารพสิทธิดังกล่าวนี้

สำหรับผู้เช่า หากยังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ย่อมมีเพียงสิทธิหน้าที่ตามสัญญาที่กล่าวไว้ข้างต้น แต่หากได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว จากคำพิพากษาฎีกา⁴³ และความเห็นของนักนิติศาสตร์บางส่วนเห็นว่า ผู้เช่ามี “สิทธิครอบครอง” แล้ว ผู้เช่าจึงมีสิทธิที่จะต่อสู้กับบุคคลที่เข้ามารบกวนการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1374⁴⁴ และมาตรา 1375⁴⁵ ได้ อย่างไรก็ตาม มีคำพิพากษาฎีกาและความเห็นของนักนิติศาสตร์บางท่าน รวมถึงตัวผู้เขียน เห็นว่าการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า เป็นเพียงการยึดถือตามความเป็นจริงแทนผู้ให้เช่า จึงไม่ก่อให้เกิดผู้เช่ามีสิทธิครอบครองแต่อย่างใด ผู้ทรงทรัพย์สินหรือสิทธิครอบครองที่แท้จริง คือ ผู้ให้เช่า

2) โจทก์เป็นผู้มีสิทธิหรือหน้าที่นั้น

เมื่อมีกฎหมายแพ่งรับรองสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคลแล้ว ไม่ใช่ว่าหากมีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ใด ๆ บุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องจะสามารถเป็นโจทก์เริ่มต้นฟ้องคดีได้เสมอ แต่จะต้องปรากฏว่า บุคคลนั้นเป็นผู้ที่มีสิทธิหรือหน้าที่นั้นด้วย จึงจะสามารถนำข้อโต้แย้งดังกล่าวขึ้นสู่

⁴³ คำพิพากษาฎีกาที่ 80/2514 คำพิพากษาฎีกาที่ 1224/2511 คำพิพากษาฎีกาที่ 1358/2515

⁴⁴ มาตรา 1374 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าผู้ครอบครองถูกรบกวนในการครอบครองทรัพย์สิน เพราะมีผู้สอดเข้าเกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะให้ปลดเปลื้องการรบกวนนั้นได้ ถ้าเป็นที่น่าวิตกว่าจะยังมีการรบกวนอีก ผู้ครอบครองจะขอต่อศาลให้สั่งห้ามก็ได้ การฟ้องคดีเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกรบกวน”

⁴⁵ มาตรา 1375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่าซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้

การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง”

ศาลได้ ทั้งนี้ ในการพิจารณาว่า ผู้ใดเป็นเจ้าของสิทธิหรือหน้าที่นั้นต้องพิจารณาจากกฎหมาย
สารบัญญัติ อาทิ การเป็นเจ้าของสิทธิหรือหน้าที่ในฐานะเจ้าหนี้ เป็นผู้ที่ถูกกระทำละเมิด เป็นผู้ถือ
กรรมสิทธิ์ หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง เป็นต้น

เมื่อนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาวิเคราะห์กับกรณีการนำมาตรา 477 มาใช้บังคับกับการรอนสิทธิ
ในสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยอนุโลม พบว่า การที่ผู้เช่าจะเป็นโจทก์ฟ้องคดีขับไล่บุคคลภายนอกออกจาก
ทรัพย์สินที่เช่าได้นั้น ผู้ที่ขับไล่จะต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หรือมีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินนั้น จึงจะ
สามารถใช้สิทธิในการติดตามเอาคืนทรัพย์สินหรือจัดการรบกวนขัดสิทธิได้ อย่างไรก็ตาม การทำสัญญา
เช่าไม่ก่อให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์จากผู้ให้เช่ามายังผู้เช่า ผู้เช่าจึงมีเพียงนิติสัมพันธ์ต่อผู้ให้เช่าตาม
สัญญาเช่าซึ่งถือเป็นบุคคลสิทธิที่สามารถเรียกร้องได้แค่เพียงระหว่างคู่สัญญา (ผู้ให้เช่า) เท่านั้น ดังนั้น
การที่ผู้เช่าจะฟ้องขับไล่บุคคลภายนอกให้ออกไปจากทรัพย์สินที่เช่า พร้อมทั้งเรียกค่าเสียหายจึงยังขาด
องค์ประกอบในข้อนี้ ส่งผลให้ผู้เช่าไม่มีอำนาจฟ้องบุคคลภายนอกได้ในนามของตนได้โดยลำพัง
อย่างไรก็ตาม การนำมาตรา 477 มาใช้บังคับกับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยอนุโลมที่
ให้ผู้เช่ามีอำนาจฟ้องคดีบุคคลภายนอกได้ หากมีการเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมจะก่อให้เกิด
อำนาจฟ้องนั้น มิใช่การที่ผู้เช่าฟ้องคดีโดยลำพังซึ่งผู้เช่าย่อมไม่มีอำนาจฟ้องอย่างแน่นอน แต่มี
ประเด็นที่ผู้เขียนจะวิเคราะห์ต่อไปว่า การเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีที่ผู้เช่าซึ่งไม่มีอำนาจฟ้องมาตั้งแต่
ต้น จะสามารถก่อให้เกิดอำนาจฟ้องแก่ผู้เช่าที่จะฟ้องบุคคลภายนอกเป็นคดีต่อศาลโดยตรงได้หรือไม่

3) มีข้อโต้แย้งเกิดขึ้น

ดังที่ได้กล่าวไว้ถึงสิทธิหน้าที่ที่กฎหมายรับรองและคุ้มครองบุคคลที่จะเสนอคดีต่อศาลข้างต้น
ลำพังเพียงการเป็นบุคคลที่มีสิทธิหน้าที่ดังกล่าวยังไม่อาจก่อให้เกิดอำนาจในการนำคดีมาสู่ศาลได้ แต่การ
จะเกิดอำนาจในการฟ้องคดีและสามารถนำคดีมาสู่ศาลได้จะต้องปรากฏว่า “มีข้อโต้แย้งเกิดขึ้น
เกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่” ซึ่งจะต้องพิจารณาเป็นรายบุคคลในขณะยื่นฟ้อง

การมีข้อโต้แย้งสิทธิ ที่จะทำให้เกิดสิทธิในการนำคดีมาสู่ศาลนั้น ไม่จำเป็นต้องมีการโต้เถียงกันใน
เรื่องสิทธิหรือหน้าที่ เพียงแต่มีการกระทบกระเทือนสิทธิหรือหน้าที่ที่กฎหมายแพ่งบัญญัติให้เกิดสิทธิ
เรียกร้องหรือสิทธิที่จะฟ้องร้องขึ้นก็เพียงพอ อย่างไรก็ตาม หากมีการกระทำที่กระทบกระเทือนต่อ
บุคคล แต่ไม่ปรากฏว่ามีกฎหมายสารบัญญัติให้ใช้สิทธิทางศาลได้ ไม่ว่าจะมีความจำเป็นที่จะต้องใช้

สิทธิทางศาลเพียงใด ก็ไม่ถือว่ามิชอบโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามมาตรา 55 ที่จะสามารถฟ้องคดีได้

เมื่อนำหลักเกณฑ์ข้างต้นมาวิเคราะห์เทียบเคียงกับกรณีและผู้เช่าไม่สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ อันเนื่องมาจากมีบุคคลภายนอกครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่ การที่ผู้เช่าจะมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ต้องปรากฏว่า ผู้เช่ามีสิทธิและถูกโต้แย้งสิทธิ การที่ผู้เช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้ให้เช่าก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านั้น เมื่อผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์โดยปราศจากการรบกวนการครอบครองโดยบุคคลภายนอก ย่อมแสดงได้ชัดแจ้งอยู่ว่าผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่ของตน อันส่งผลให้สิทธิตามสัญญาเช่าของผู้เช่าถูกระงับกระเทือน หรือเรียกได้ว่า “ผู้เช่าถูกผู้ให้เช่าโต้แย้งสิทธิ” แล้ว

ในส่วนของผู้เช่าที่ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่มีสิทธิ แม้ผู้เช่าจะไม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นได้ แต่เมื่อผู้เช่ายังมีได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นแต่อย่างใด ผู้เช่าจึงยังไม่มีสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินนั้นอันจะถูกบุคคลภายนอกโต้แย้งได้ ผู้เช่ามีเพียงแต่สิทธิตามสัญญาที่บุคคลภายนอกไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการแสดงเจตนาหรือตกลงด้วย ดังนั้น กรณีนี้จึงยังถือไม่ได้ว่าบุคคลภายนอกโต้แย้งสิทธิของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม การกระทำของบุคคลภายนอกที่ครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่าโดยไม่มีสิทธิ ส่งผลให้ผู้ให้เช่าไม่อาจนำทรัพย์สินของตนออกให้เช่าหาประโยชน์เพื่อให้ได้ดอกผล เป็นการโต้แย้งสิทธิในทางทรัพย์สินอันเป็นสิทธิเด็ดขาดของผู้ให้เช่าแล้ว เพราะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นสิทธิที่จะกีดกันไม่ให้บุคคลภายนอกเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบ บุคคลภายนอกทุกคนจึงมีหน้าที่งดเว้นการกระทำอันล่วงละเมิดกรรมสิทธิ์ เมื่อบุคคลภายนอกกระทำการรบกวนขัดขวางต่อสิทธิของเจ้าของทรัพย์สิน ข้อโต้แย้งย่อมเกิดขึ้นทันทีตั้งแต่เมื่อบุคคลภายนอกนั้นแสดงอาการว่าสิทธิดังกล่าวเป็นของตน ในที่นี้คือการที่บุคคลภายนอกเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั่นเอง

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเอาทรัพย์สินไป เจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งในที่นี้คือผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืน ตามมาตรา 1336 เจ้าของจึงมีอำนาจฟ้องตั้งแต่ที่ทรัพย์สินนั้นถูกเอาไป และหากการเอาไปเป็นการกระทำละเมิดทำให้ได้รับความเสียหาย ผู้กระทำละเมิดจะต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนแก่เจ้าของทรัพย์สินซึ่งถือว่ามิชอบโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตั้งแต่เกิดความเสียหายแล้ว เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีอำนาจฟ้องคดีต่อศาลได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวหรือทวงถามก่อน เพราะ

การบอกกล่าวหรือทวงถามก่อนเป็นเพียงการให้โอกาสที่จะระงับข้อพิพาทโดยวิธีต่าง ๆ หรือทำให้ลูกหนี้ตกเป็นผู้ผิดนัดเท่านั้น มิใช่ข้อที่จะแสดงว่ามีข้อโต้แย้งสิทธิเกิดขึ้นอันจะเป็นเหตุให้ฟ้องคดีได้

4) จำเลยเป็นผู้ที่ได้แย้งสิทธิหรือหน้าที่

ดังที่ได้ศึกษามานี้ว่า เมื่อบุคคลหนึ่งมีสิทธิอีกบุคคลหนึ่งย่อมมีหน้าที่ ดังนั้น ข้อโต้แย้งจึงต้องเกิดจากผู้ซึ่งมีหน้าที่ เมื่อเกิดการโต้แย้งสิทธิบุคคลผู้มีสิทธิ (โจทก์) จึงต้องฟ้องบุคคลผู้มีหน้าที่ แต่ไม่กระทำตามหน้าที่ของตนเป็นจำเลย จะฟ้องบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ซึ่งมีหน้าที่หรือมิใช่เป็นผู้โต้แย้งสิทธิหาได้ไม่

เมื่อพิจารณากรณีของผู้เช่าถูกรอนสิทธิไม่อาจเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้นั้นพบว่า บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 549 ให้นำบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้โดยอนุโลม ซึ่งเมื่อพิจารณาบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขายพบว่า ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิถูกบัญญัติไว้ในมาตรา 475 และมาตรา 479 ซึ่งทั้งสองมาตราต่างกำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าบุคคลที่ต้องรับผิดชอบ คือ “ผู้ขาย” ทั้งนี้ เมื่อนำมาใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินจึงอาจกล่าวได้ว่า บุคคลที่เป็นผู้มีหน้าที่ตามกฎหมายแพ่งต่อผู้เช่าในเรื่องการรอนสิทธิ คือ “ผู้ให้เช่า” ดังนั้น เมื่อการรอนสิทธิเกิดขึ้นในขณะที่ผู้เช่ายังไม่ได้เข้าครอบครองหรือมีสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่า บุคคลที่เป็นผู้มีหน้าที่แต่ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินที่ปราศจากการรอนสิทธิแก่ผู้เช่าได้ อันทำให้สิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้เช่าถูกระงับกระเทือนก็คือ “ผู้ให้เช่า” เท่านั้น เมื่อผู้ให้เช่าเป็นผู้โต้แย้งสิทธิของผู้เช่า ผู้เช่าจึงต้องฟ้องผู้ให้เช่าเป็นจำเลย หากผู้เช่าฟ้องคดีบุคคลภายนอกผู้ซึ่งไม่ได้โต้แย้งสิทธิของผู้เช่าเป็นจำเลย ผู้เช่าย่อมไม่มีอำนาจฟ้อง

จากที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น อาจกล่าวได้ว่า กรณีเกิดการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินสินทำให้ผู้เช่าไม่อาจเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ อันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า บุคคลที่มีหน้าที่และเป็นผู้โต้แย้งสิทธิตามกฎหมายแพ่งของผู้เช่า คือ ผู้ให้เช่า สำหรับบุคคลภายนอกแม้จะเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปราศจากสิทธิที่ชอบด้วยกฎหมายอันถือเป็นการครอบครองโดยละเมิดสิทธิในความเป็นเจ้าของทรัพย์สินของผู้ให้เช่า เป็นการโต้แย้งสิทธิตามกฎหมายของผู้ให้เช่าซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่ายังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าจึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิใด ๆ ของผู้เช่าเหนือทรัพย์สินนั้น จึงจะถือว่าบุคคลภายนอกโต้แย้งสิทธิของผู้เช่าหาได้ไม่ ดังนั้น ผู้เช่าจึงไม่มีอำนาจหรือสิทธิในการฟ้องคดีขับไล่หรือเรียกค่าเสียหายใด ๆ จากบุคคลภายนอก

อย่างไรก็ดี มีประเด็นที่ต้องพิจารณาต่อไปว่า การนำมาตรา 477 มาปรับใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยอนุโลม ซึ่งศาลฎีกาเคยมีคำวินิจฉัยว่า กรณีผู้เช่าไม่อาจเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้อันเนื่องมาจากมีบุคคลภายนอกครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่ โดยความผิดของผู้ให้เช่า เป็นกรณีที่ผู้เช่าถูกรอนสิทธิ แม้ผู้เช่าจะไม่มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ กับบุคคลภายนอก จึงไม่มีอำนาจฟ้องบุคคลภายนอกได้โดยลำพัง แต่หากผู้เช่าเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมในคดีจะก่อให้เกิดอำนาจฟ้องขึ้นได้ เป็นไปตามหลักการพื้นฐานของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งหรือไม่ อย่างไร

จากการศึกษาของผู้เขียนในประเด็นสุดท้ายนี้พบว่า โดยหลักการพื้นฐานของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งในระบบกฎหมายไทย ผู้ที่จะมีสิทธิเสนอคดีต่อศาลได้นั้นจะต้องเป็นบุคคลที่ถูกโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายแพ่ง หากบุคคลดังกล่าวไม่ได้เป็นผู้ถูกโต้แย้งสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายแพ่ง หรือบุคคลที่ถูกฟ้องมิใช่บุคคลที่กระทำการหรืองดเว้นกระทำการอันเป็นการโต้แย้งสิทธิของผู้ฟ้องคดี ย่อมไม่ก่อให้เกิดอำนาจในการนำข้อพิพาทดังกล่าวขึ้นสู่ศาลได้ และเมื่อบุคคลที่ตั้งต้นฟ้องคดีไม่มีอำนาจฟ้องคดีมาตั้งแต่ต้น ส่งผลให้การฟ้องนั้นเป็นการฟ้องที่ไม่ชอบมาตั้งแต่ต้นเช่นกัน ในเรื่องนี้ศาลฎีกาได้เคยมีคำพิพากษาเป็นบรรทัดฐานมาโดยตลอดว่า เมื่อการฟ้องคดีเป็นฟ้องที่ไม่ชอบมาตั้งแต่ต้น แม้ต่อมาจะมีการดำเนินการใด ๆ ก็มิอาจทำให้ฟ้องที่ไม่ชอบนั้นกลับกลายเป็นฟ้องที่ชอบด้วยกฎหมายขึ้นได้

เมื่อพิจารณาการเป็นคู่ความร่วมกัน ในกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง อาจทำได้ 2 วิธี ได้แก่

1) เป็นคู่ความร่วมกันตั้งแต่เริ่มคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 59 กล่าวคือ การจะเป็นคู่ความร่วมกันตั้งแต่เริ่มต้นคดีจะต้องปรากฏว่า บุคคลเหล่านั้นมีประโยชน์ร่วมกันในมูลความแห่งคดี ซึ่งแต่ละคนจะต้องถูกโต้แย้งสิทธิและมีอำนาจฟ้องเป็นของตนเอง การดำเนินคดีต่าง ๆ ไม่ผูกมัดหรือแทนซึ่งกันและกัน เว้นแต่จะเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ

จากข้อเท็จจริงกรณีตามปัญหาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ พบว่า บุคคลที่ถูกผู้เช่าเดิมโต้แย้งสิทธิจากการเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโดยไม่มีสิทธิ คือ ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ออกให้เช่า ส่วนผู้เช่าใหม่ แม้จะเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ผู้เขียนก็เห็นว่า ผู้เช่าไม่มีสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าตั้งที่ได้วิเคราะห์ไว้แล้ว ซึ่งจากข้อเท็จจริงปรากฏชัดเจนว่า ผู้เช่าใหม่ยังมิได้รับมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแต่อย่างใด ยิ่งเป็นที่ชัดเจนว่าผู้เช่าใหม่ปราศจากสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินนั้น และไม่ถือเป็นบุคคลที่ถูกผู้เช่าเดิมโต้แย้งสิทธิ อีกทั้ง เมื่อพิจารณาถึงนิติสัมพันธ์ด้านอื่น ๆ ก็

ไม่ปรากฏว่ามีนิติสัมพันธ์ระหว่างกันแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อผู้ให้เช่าเป็นเพียงบุคคลเดียวที่มีอำนาจฟ้องคดีบุคคลภายนอก ส่วนผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจฟ้องบุคคลภายนอก จึงไม่อาจเป็นโจทก์ร่วมกันตั้งแต่เริ่มคดีตามมาตรา 59 ได้

2) เป็นคู่ความร่วมภายหลังเริ่มคดีแล้วโดยการร้องสอด ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 57(2) และมาตรา 57(3) กล่าวคือ การเข้ามาเป็นคู่ความในกรณีนี้ จะต้องมียุติอยู่ในระหว่างพิจารณา บุคคลผู้มีส่วนได้เสียตามกฎหมายในผลแห่งคดีอาจสมัครใจยื่นคำร้องขอต่อศาลไม่ว่าเวลาใด ๆ ก่อนมีคำพิพากษาเข้ามาเป็นโจทก์ร่วม หรือจำเลยร่วม หรือถูกหมายเรียกให้เข้ามาในคดีตามคำขอของคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง แต่ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าร่วมลักษณะใด หากเป็นการเข้าร่วมตามมาตรา 57 ก็เป็นเรื่องกระบวนการพิจารณาความภายหลัง ซึ่งจะกระทำได้ต่อเมื่อมีการนำข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลโดยชอบแล้ว เป็นขั้นตอนที่ล่วงเลยจากการพิจารณาเรื่องอำนาจฟ้องมาแล้ว ดังนั้น การเรียกบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นคู่ความร่วม ผู้เรียกจึงต้องมีอำนาจฟ้องโดยชอบเสียก่อน หากผู้เรียกไม่มีอำนาจเสนอคดีต่อศาลซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นของการใช้สิทธิเรียกบุคคลอื่นเข้ามาในคดีแล้ว ย่อมไม่อาจมีสิทธิใด ๆ ในการเรียกบุคคลอื่นเข้ามาในคดีที่ไม่ชอบนั้นได้ เช่นนี้ แม้มีการเรียกบุคคลที่มีอำนาจฟ้องอย่างแท้จริงเข้ามา ก็ไม่อาจทำให้ฟ้องที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายแต่แรกกลับกลายเป็นฟ้องที่ชอบด้วยกฎหมายได้

เมื่อนำหลักการพื้นฐานของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งข้างต้นมาวิเคราะห์เทียบเคียงกับการนำมาตรา 477 มาใช้โดยอนุโลมที่ให้ผู้เช่าซึ่งไม่มีอำนาจฟ้องบุคคลภายนอกเพราะมิใช่ผู้ที่ถูกบุคคลภายนอกโต้แย้งสิทธิ สามารถฟ้องคดีบุคคลภายนอกได้ทั้งที่ไม่มีอำนาจฟ้อง และเมื่อคดีไปสู่ขั้นตอนการดำเนินกระบวนการพิจารณา หากผู้เช่าเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมโดยการยื่นคำร้องให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดี โดยอาศัยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 57 เรื่องการร้องสอด ย่อมก่อให้เกิดอำนาจในการฟ้องบุคคลภายนอกนั้นได้ จะพบว่า การที่ผู้เช่าฟ้องบุคคลภายนอกโดยปราศจากอำนาจฟ้องนั้น ย่อมเป็นฟ้องที่ไม่ชอบมาตั้งแต่แรก การดำเนินการในชั้นพิจารณาต่อมาย่อมไม่อาจเปลี่ยนแปลงฟ้องที่ไม่ชอบนั้นให้กลับกลายเป็นฟ้องที่ชอบได้ เช่นเดียวกันกับการเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมในคดี โดยหลักการพื้นฐานของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแล้วย่อมไม่สามารถก้ออำนาจฟ้องแก่ผู้เช่า หรือไม่อาจเปลี่ยนแปลงฟ้องที่ไม่ชอบให้กลายเป็นฟ้องที่ชอบได้แต่อย่างใด

ดังนั้น การนำมาตรา 477 มาบังคับใช้โดยอนุโลมกับเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ โดยอาศัยมาตรา 549 ที่ศาลฎีกาได้เคยวินิจฉัยมาตลอดนั้น ด้วยความเคารพอย่างสูง ผู้เขียนเห็นว่า ย่อมไม่สอดคล้องต่อหลักการพื้นฐานของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง



ตารางที่ 2. ตารางวิเคราะห์เปรียบเทียบการนำบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้ใน
เรื่องเช่าทรัพย์สิน ตามระบบกฎหมายไทยและต่างประเทศ

ประเด็น	กฎหมายโรมัน	กฎหมายไทย	กฎหมายฝรั่งเศส	กฎหมายเยอรมัน	
				ฉบับปี ค.ศ. 1900	ฉบับปัจจุบัน
1. การนำบัญญัติการ รอนสิทธิในเรื่องซื้อขาย ใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน	ไม่มีกฎหมายให้นำมาใช้	มีกฎหมายให้นำมาใช้ (มาตรา 549)	ไม่มีกฎหมายให้นำมาใช้	มีกฎหมายให้นำมาใช้โดย ระบบตราให้นำมาใช้ (มาตรา 537)	ไม่มีกฎหมายให้นำมาใช้
2. ระบบสัญญา	ระบบสัญญาเดี่ยว + แบบ	ระบบสัญญาเดี่ยว * ระบบแบบและทะเบียน เป็นเรื่องเดียวกัน	ระบบสัญญาเดี่ยว	ระบบสองสัญญา	ระบบสองสัญญา
3. สถานะของการรอนสิทธิ					
ก. สัญญาซื้อขาย	ช่วงแรก รอนกรรมสิทธิ์	รอนกรรมสิทธิ์	รอนกรรมสิทธิ์	รอนสิทธิที่ควรได้ตาม สัญญาซื้อขาย (กรรมสิทธิ์)	รอนสิทธิที่ควรได้ตาม สัญญาซื้อขาย (กรรมสิทธิ์)
	ช่วงหลัง รอนครอบครอง				
ข. สัญญาเช่าทรัพย์สิน	รอนการครอบครอง	รอนการครอบครอง	รอนการครอบครอง	สัญญาเช่าทรัพย์สิน (การครอบครอง)	รอนสิทธิที่ควรได้ตาม สัญญาเช่าทรัพย์สิน (การครอบครอง)

* บัญญัติในตารางที่ 2 ส่วนกฎหมายไทย หมายถึง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ส่วนกฎหมายฝรั่งเศส หมายถึง ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส และ
ส่วนกฎหมายเยอรมัน หมายถึง ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน

ประเด็น	กฎหมายโรมัน	กฎหมายไทย	กฎหมายฝรั่งเศส	กฎหมายเยอรมัน	
				ฉบับปี ค.ศ. 1900	ฉบับปัจจุบัน
4. บุคคลที่ต้องรับผิดชอบ					
ก. สัญญาซื้อขาย					
ผู้ขาย	✓ ฐานสัญญา	✓ ฐานสัญญา	✓ ฐานสัญญา	✓ ฐานสัญญา	✓ ฐานสัญญา
บุคคลภายนอก	✓ ฐานทรัพย์สิน	✓ ฐานทรัพย์สิน	✓ ฐานทรัพย์สิน	✓ ฐานทรัพย์สิน	✓ ฐานทรัพย์สิน
ข. สัญญาเช่าทรัพย์สิน					
ผู้ให้เช่า	✓ ฐานสัญญา	✓ ฐานสัญญา	✓ ฐานสัญญา	✓ ฐานสัญญา	✓ ฐานสัญญา
บุคคลภายนอก	×	ความเห็นแตกต่าง	×	✓ ฐานทรัพย์สิน	✓ ฐานทรัพย์สิน
				* เฉพาะผู้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้วเท่านั้น	* เฉพาะผู้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้วเท่านั้น
5. ลักษณะความรับผิด					
ก. สัญญาซื้อขาย					
- การบอกปัดไม่รับชำระหนี้	✓	✓ ม.320	✓	✓	✓
- ปฏิเสธชำระหนี้ตอบแทน	✓	✓ ม.369	✓	✓	✓
- เรียกให้ชำระหนี้ที่ถูกต้อง	✓	✓ ม.213	✓	✓	✓
					ม.437(1), 439
- ค่าสินไหมทดแทน	✓	✓ ม.475	✓	✓	✓
					ม.437(3), 440, 281, 281, 283, 311a

ประเด็น	กฎหมายโรมัน	กฎหมายไทย		กฎหมายฝรั่งเศส		กฎหมายเยอรมัน	
						ฉบับปี ค.ศ. 1900	ฉบับปัจจุบัน
- ค่าเสียหายเชิงลงโทษ	✓ * ช่วงแรกผู้ขายต้องชดเชยเงินเป็นสองเท่าของราคาซื้อขาย	×	-	×	-	×	-
- การคืนราคา	✓	✓	ม.1630, 1633-1635	✓	ม.440	✓	ม.441
- การลดราคา	✓	✓	ม.1636, 1638	✓	ม.440	✓	ม.437(2), 440, 323, 326(5)
- การดำเนินคดี	✓ * ผู้ซื้อถูกฟ้องติดตามเอาทรัพย์สิน สามารถเรียกผู้ขายไปในคดีเพื่อสนับสนุนตนได้	✓	ม.477, 478	✓	ม.1640	×	กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเยอรมัน

ประเด็น	กฎหมายโรมัน	กฎหมายไทย		กฎหมายฝรั่งเศส		กฎหมายเยอรมัน			
		✓	ม.479+549	✓	ม.1726	✓	ม.537+541	✓	ม.536(3)
- การคืนค่าเช่า	✓								
- การลดค่าเช่า									
- การเลิกสัญญา	✓	ม.386-391	✓	ม.1741 และหนี้ ทั่วไป	✓	ม.542	✓	✓	ม.542,543
- การดำเนินคดี	×	ม.477, 478 + 549	✓	ม.1727	×	-	×	×	-
* หมายเหตุ		* มาตรา 549 กำหนดให้นำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้โดยอนุโลม		* คำว่า “หนี้ทั่วไป” หมายถึง บทบัญญัติในบรรพ 3 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ลักษณะ 3 ว่าด้วยสัญญาหรือข้อผูกพันตามสัญญาทั่วไป		* คำว่า “หนี้ทั่วไป” หมายถึง กฎหมายลักษณะหนี้ในส่วนของหนี้ทั่วไป			* คำว่า “หนี้ทั่วไป” หมายถึง กฎหมายลักษณะหนี้ในส่วนของหนี้ทั่วไป

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ในบทนี้ผู้เขียนจะได้กล่าวถึงบทสรุปของการศึกษาว่า การนำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย มาตรา 475 มาตรา 477 และมาตรา 479 มาใช้กับเรื่องการรอนสิทธิเช่าทรัพย์ โดยอาศัยบทบัญญัติมาตรา 549 ก่อให้เกิดปัญหาอย่างไร ทั้งนี้ จากการศึกษากฎหมายไทย กฎหมายต่างประเทศ และการวิเคราะห์ปัญหา สามารถนำมาสู่ข้อสรุป ดังนี้

5.1 บทสรุป

จากการศึกษาความเป็นมาทางประวัติศาสตร์ในการร่างบทบัญญัติ ความเห็นทางตำราของนักนิติศาสตร์ไทย รวมถึงแนวทางการตีความและปรับใช้บทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาตรา 475 มาตรา 477 และมาตรา 479 กับเรื่องเช่าทรัพย์โดยอาศัยมาตรา 549 ดังปรากฏตามคำพิพากษาฎีกา จะเห็นว่าก่อให้เกิดปัญหาหลายประการ อันได้แก่

1) ปัญหาการปรับใช้บทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายกับเรื่องเช่าทรัพย์

1.1) ความไม่ชัดเจนถึงสถานะของการรอนสิทธิ

สืบเนื่องจากการที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดบทบัญญัติซึ่งแสดงถึงลักษณะและสถานะของการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขาย ไว้ 2 มาตรา ได้แก่ มาตรา 475 และมาตรา 479 โดยลักษณะการบัญญัติมาตรา 475 แสดงถึงการรอนการครอบครอง ส่วนมาตรา 479 แสดงถึงการรอนกรรมสิทธิ์ จึงเกิดปัญหาว่า การรอนสิทธิในระบบกฎหมายไทยในเรื่องซื้อขายและเช่าทรัพย์มีสถานะอย่างไร การนำมาตรา 475 และมาตรา 479 มาปรับใช้กับเช่าทรัพย์ จะต้องปรับใช้อย่างไร

จากผลการวิเคราะห์ พบว่า กรณีการรอนสิทธิที่เกิดในสัญญาเช่าทรัพย์ของทุกประเทศ รวมถึงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยมีสถานะเป็นการรอนการครอบครองอย่างแน่นอน แต่สถานะของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมีความแตกต่างกันบางประการ กล่าวคือ ในกฎหมายโรมัน แรกเริ่มการรอนสิทธิเป็นการรอนกรรมสิทธิ์ ต่อมาพัฒนาเป็นการรอนการครอบครอง ส่วนกฎหมายเยอรมัน การรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมีสถานะเป็นการรอนสิทธิที่ควรได้รับตามสัญญาซื้อขาย (กรรมสิทธิ์ที่สมบูรณ์) และในกฎหมายฝรั่งเศส แม้บทบัญญัติใช้ถ้อยคำแสดงถึงการรอน

การครอบครอง แต่จากการวิเคราะห์ระบบสัญญาของกฎหมายฝรั่งเศสเป็นระบบสัญญาเดี่ยว ส่งผลให้การรอนการครอบครองกระทบกับอำนาจกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อด้วย สถานะที่แท้จริงของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายจึงเป็นการรอนกรรมสิทธิ์มิใช่เพียงรอนการครอบครอง ทั้งนี้ ในกฎหมายโรมันและกฎหมายฝรั่งเศส ไม่ปรากฏการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายไปใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน ส่วนกฎหมายเยอรมัน เดิมในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน ฉบับปี ค.ศ.1900 ปรากฏการนำการคำนวณการลดราคาทรัพย์สินในเรื่องซื้อขายมาใช้ในการลดราคาค่าเช่า ซึ่งกำหนดมาตราที่นำมาใช้อย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันไม่ปรากฏการนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้ในลักษณะดังกล่าวอีกแต่อย่างใด มีแต่เพียงการนำบทบัญญัติว่าด้วยเช่าทรัพย์สินเรื่องความบกพร่องในคุณสมบัติมาใช้กับความบกพร่องในสิทธิของทรัพย์สินที่เช่า

สำหรับผลการวิเคราะห์สถานะของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยและการนำการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาตรา 475 และ 479 ไปใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน สรุปได้ว่า

(1) ในแง่ของถ้อยคำและบทบัญญัติที่คล้ายคลึงกัน มาตรา 475 ใช้ถ้อยคำแสดงถึงเพียงการรบกวนหรือรอนการครอบครอง เมื่อนำมาปรับใช้กับการรอนสิทธิในเรื่องเช่าทรัพย์สิน ซึ่งมีสถานะเป็นการรอนการครอบครองจึงสามารถปรับใช้ได้ทั้งมาตรา อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาควบคู่กับระบบสัญญาของไทยซึ่งนักนิติศาสตร์ไทยส่วนมากเห็นว่าเป็นระบบสัญญาเดี่ยวดังเช่นประเทศฝรั่งเศส การรบกวนการครอบครองทรัพย์สินกระทบอำนาจกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อด้วย ดังนั้น สถานะที่แท้จริงของการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายจึงเป็นการรอนกรรมสิทธิ์ ไม่ใช่เพียงรอนการครอบครอง ส่วนมาตรา 479 ประกอบด้วยบทบัญญัติสองส่วน ได้แก่

(1.1) มาตรา 479 ส่วนต้น แสดงถึงสถานะเป็นการรอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งการนำมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน สามารถนำมาใช้โดยอนุโลมในลักษณะของกรณีทรัพย์สินที่เช่าหลุดไปจากความครอบครองของผู้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน

(1.2) มาตรา 479 ส่วนท้าย แม้ถ้อยคำจะแสดงถึงการรอนการครอบครอง แต่เมื่อการตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิเป็นการกระทบอำนาจกรรมสิทธิ์ประการหนึ่ง สถานะที่แท้จริงของการรอนสิทธิตามมาตรา 479 จึงเป็นการรอนกรรมสิทธิ์ สำหรับการนำมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน สามารถนำมาใช้ได้กรณีทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิทำให้ผู้เช่าต้องเสื่อมความเหมาะสม เสื่อมความสะดวกในการใช้สอย หรือเสื่อมประโยชน์ที่ควรได้จากทรัพย์สินที่เช่า เพียงแต่ในส่วนที่กำหนดว่า ทรัพย์สิน

ตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิทำให้เสื่อมราคา ผู้เขียนเห็นว่า สามารถนำมาใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าได้ แต่ต้องตีความ “การเสื่อมราคา” บนฐานของสัญญาเช่าทรัพย์ ซึ่งจะแตกต่างจากการเสื่อมราคาในความหมายของสัญญาซื้อขาย

(2) ในแง่ของความสัมพันธ์ของการปรับใช้มาตรา 475 และมาตรา 479 ซึ่งจากคำพิพากษาฎีกายังคงปรับใช้อย่างปะปนกัน ในข้อเท็จจริงลักษณะเดียวกันอาจปรับใช้ มาตรา 475 หรือมาตรา 479 เพียงมาตราเดียว หรือบางคำพิพากษาฎีกามีการปรับใช้ทั้งสองมาตราประกอบกัน ทั้งนี้ นักนิติศาสตร์ส่วนมากเห็นว่า มาตรา 475 เป็นการวางหลักการรอนสิทธิและความรับผิดในการชดใช้ค่าสินไหมทดแทน ส่วนมาตรา 479 เป็นการขยายประเภทของการรอนสิทธิว่าอาจเป็นการรอนสิทธิทั้งหมดหรือบางส่วน และความรับผิดในการคืนราคา จากการวิเคราะห์ประเด็นนี้ ผู้เขียนเห็นว่า มาตรา 475 เป็นการวางหลักการทั่วไปของการรอนสิทธิและการครอบครองซึ่งจะนำมาสู่ผลของการรอนสิทธิ และมาตรา 479 เป็นมาตราที่กำหนดเพิ่มเติมต่อไปว่า ผลที่เกิดขึ้นอาจเกิดขึ้นในลักษณะใดได้บ้างและบุคคลใดเป็นผู้ต้องรับผิด คล้ายกับมาตรา 1625 และมาตรา 1626 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ดังนั้น เมื่อพิจารณามาตรา 475 และมาตรา 479 ประกอบกันยิ่งสนับสนุนว่าสถานะของการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายเป็นการรอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อนำมาปรับใช้กับการรอนสิทธิในเรื่องเช่าทรัพย์จึงควรใช้ทั้งสองมาตราประกอบกันภายในขอบเขตข้างต้น

1.2) การปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 477 กับการรอนสิทธิในเรื่องเช่าทรัพย์ โดยอาศัยมาตรา 549 ไม่ปรากฏฐานทางกฎหมายที่ผู้เช่าจะใช้ในการฟ้องคดีบุคคลภายนอก

สืบเนื่องจากการปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 กับเรื่องเช่าทรัพย์ตามแนวคำพิพากษาฎีกาที่ 409/2548 ซึ่งวินิจฉัยว่า ผู้เช่าใหม่ที่ไม่สามารถครอบครองทรัพย์ที่เช่าได้ เนื่องจากผู้เช่าเดิมยังคงอยู่ในทรัพย์ที่เช่าโดยละเมิดต่อผู้ให้เช่า ถือว่าถูกรอนสิทธิและสามารถฟ้องคดีขับไล่ผู้เช่าเก่าได้ โดยเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วม ก่อเกิดปัญหาความไม่สอดคล้องกับหลักการพื้นฐานและธรรมชาติของสัญญาเช่าทรัพย์

จากผลการวิเคราะห์บุคคลที่ต้องรับผิดและลักษณะความรับผิด พบว่า ความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิโดยหลักเป็นความรับผิดโดยฐานของสัญญา ระหว่างคู่สัญญา ในการเรียกให้คู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่ต้องประกันการรอนสิทธิการครอบครองทรัพย์โดยปกติสุขรับผิด หากไม่สามารถจัดการ

รบกวนขัดสิทธินั้นได้ ไม่ใช่ความรับผิดที่จะเรียกร้องจากบุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวน แต่เนื่องด้วยสัญญาซื้อขาย นอกจากผู้ซื้อจะเป็นเจ้าหนี้ตามสัญญาซื้อขายแล้ว ผู้ซื้อเป็นผู้มีทรัพย์สินสิทธิ (กรรมสิทธิ์) เนื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายอีกฐานะหนึ่ง ดังนั้น การที่ผู้ซื้อฟ้องคดีขับไล่บุคคลภายนอกผู้ก่อการรบกวน ย่อมเป็นการใช้ฐานกฎหมายทรัพย์สิน และการเรียกค่าเสียหายย่อมอาศัยฐานกฎหมายละเมิดในการฟ้องคดีมิใช่ฐานกฎหมายเรื่องการรอนสิทธิแต่อย่างใด ดังนั้น การใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 เรียกผู้ขายเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมในคดีที่ผู้ซื้อฟ้องบุคคลภายนอกจึงเป็นไปเพื่อประโยชน์ด้านกระบวนการพิจารณา และไม่ขัดต่อหลักการพื้นฐานทางกฎหมายหรือลักษณะตามธรรมชาติของสัญญาซื้อขายซึ่งมีฐานกฎหมายทรัพย์สินและความรับผิดเพื่อละเมิดที่ผู้ซื้ออาจใช้ในการฟ้องคดีบุคคลภายนอกได้

แต่สำหรับกรณีสัญญาเช่าทรัพย์สิน ผู้เช่าเป็นเจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินย่อมสามารถเรียกผู้ให้เช่าให้รับผิดเพื่อการรอนสิทธิโดยฐานของสัญญาได้ แต่ในการฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากบุคคลภายนอกจะต้องอาศัยฐานของกฎหมายทรัพย์สินและความรับผิดเพื่อละเมิด ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์สรุปประเด็นนี้ได้ดังนี้

(1) กรณีผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว นักนิติศาสตร์ไทยมีความเห็นแตกต่างกัน โดยฝ่ายหนึ่ง มีความเห็นสอดคล้องกับกฎหมายเยอรมันว่า เมื่อผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้วจะมีสิทธิครอบครองเนื้อทรัพย์สินที่เช่า (หมายถึง การครอบครองตามความเข้าใจของกฎหมายเยอรมัน) ดังนั้น ผู้เช่าจึงมีทรัพย์สินสิทธิเนื้อทรัพย์สินที่เช่าเป็นฐานในการฟ้องคดีขับไล่ และการรบกวนสิทธิครอบครองจึงเป็นการละเมิดที่สามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนจากบุคคลภายนอกได้

ในทางตรงข้าม อีกฝ่ายหนึ่ง เห็นสอดคล้องกับกฎหมายโรมันและฝรั่งเศสว่า การที่ผู้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเป็นเพียงการยึดถือแทนผู้ให้เช่า ผู้เช่าจึงไม่ได้สิทธิครอบครองเนื้อทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น ผู้เช่าจึงไม่มีทรัพย์สินสิทธิเนื้อทรัพย์สินที่เช่าอันจะเป็นฐานกฎหมายของสิทธิ การฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ จากมุมมองความเข้าใจที่ต่างกันยังไม่มียุติว่าผู้เช่าจะมีสิทธิครอบครองเนื้อทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ แต่สำหรับผู้เขียนมีความเห็นว่า ผู้เช่าไม่มีสิทธิครอบครองเนื้อทรัพย์สินที่เช่าด้วยเหตุผลสนับสนุน คือ การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 ต้องมีองค์ประกอบ 2 ประการ คือ การยึดถือทรัพย์สินทางกายภาพและเจตนายึดถือเพื่อตน ซึ่งคล้ายกับแนวคิดของกฎหมายโรมันและฝรั่งเศส ประกอบกับนักนิติศาสตร์ไทยส่วนมากเห็นว่าประเทศ

ไทยถือระบบสัญญาเดี่ยวตามแนวของกฎหมายฝรั่งเศส ดังนั้น แนวคิดเรื่องการครอบครองจึงน่าจะสอดคล้องกับแนวคิดของกฎหมายโรมันและฝรั่งเศส ซึ่งมองว่าเจตนายึดถือเพื่อตนเองเจตนาเป็นเจ้าของหรือให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยไม่เคารพอำนาจของบุคคลใด มากกว่าแนวคิดของกฎหมายเยอรมันซึ่งใช้ระบบสองสัญญา ดังนั้น การที่ผู้เช่ายึดถือทรัพย์สินโดยเคารพอำนาจของผู้ให้เช่า จึงน่าจะเป็นเพียงการยึดถือแทนผู้ให้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1368 ดังนั้น บุคคลผู้มีสิทธิครอบครองที่แท้จริง คือ ผู้ให้เช่า การครอบครองทรัพย์สินที่เช่าไม่ก่อให้เกิดผู้เช่ามี “สิทธิครอบครอง” ในลักษณะของทรัพย์สินตามความหมายของมาตรา 1367 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(2) กรณีผู้เช่ายังไม่เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ในระบบกฎหมายไทย กรณีนี้ค่อนข้างชัดเจนและเป็นไปในแนวทางเดียวกันว่า ผู้เช่ามีเพียงบุคคลสิทธิในการเรียกร้องต่อผู้ให้เช่า แต่ไม่มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นฐานกฎหมายในการฟ้องคดีขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากบุคคลภายนอกได้ ดังนั้น การปรับใช้มาตรา 477 กับเรื่องเช่าทรัพย์สินในลักษณะที่ผู้เช่าฟ้องคดีบุคคลภายนอกโดยเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมในคดี หรือผู้ให้เช่าขอเข้าร่วมในคดีด้วยตนเอง ก็ไม่อาจทำให้สิทธิของผู้เช่าหรือฐานกฎหมายที่ผู้เช่าอาจใช้ในการฟ้องคดีเปลี่ยนแปลงไป การปรับใช้มาตรา 477 ในลักษณะดังกล่าวจึงไม่สอดคล้องกับฐานกฎหมายที่ผู้เช่าอาจใช้ในการฟ้องคดีบุคคลใดบุคคลหนึ่ง ลักษณะโดยธรรมชาติของสัญญาเช่า รวมถึงหลักการเรื่องความเป็นบุคคลสิทธิและทรัพย์สินอย่างชัดเจน

อนึ่ง จากการวิเคราะห์กฎหมายต่างประเทศ ในประมวลกฎหมายแพ่งกฎหมายเยอรมัน ไม่พบบทบัญญัติเกี่ยวกับการดำเนินคดีในลักษณะนี้ แต่จากประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของเยอรมัน มาตรา 76 ให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว แต่กลับถูกบุคคลภายนอกฟ้องคดีอ้างสิทธิบางประการสามารถเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีแทนตนได้ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่ายังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินย่อมมีสิทธิเรียกร้องต่อผู้ให้เช่าเท่านั้น ส่วนกฎหมายฝรั่งเศส การดำเนินเกี่ยวกับการรอนสิทธิในสัญญาเช่ากำหนดไว้ชัดเจนในประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1727 ว่า เฉพาะแต่กรณีที่ผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกฟ้อง ผู้เช่าอาจเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดีได้ แต่ไม่ได้บัญญัติถึงกรณีผู้เช่าฟ้องบุคคลภายนอกแต่อย่างใด ซึ่งต่างจากประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1640 ในเรื่องซื้อขาย ที่กำหนดผลของการไม่เรียกผู้ขายเข้ามารับประกันในคดี โดยไม่ได้ระบุว่า เป็นคดีที่บุคคลภายนอกฟ้องคดีผู้ซื้อหรือผู้ซื้อฟ้องคดีบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ไม่มีการนำประมวลกฎหมายแพ่ง

ฝรั่งเศส มาตรา 1640 ในเรื่องซื้อขายมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์สินแต่อย่างใด จากความแตกต่างของการบัญญัติข้างต้น แสดงได้อย่างชัดเจนว่า ด้วยสภาพที่แตกต่างของสัญญาซื้อขายและเช่าทรัพย์สิน ส่งผลให้การบัญญัติกฎหมายและการปรับใช้แตกต่างกัน จึงอาจสรุปได้ว่า การปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ไม่อาจปรับใช้ดังที่คำพิพากษาฎีกาที่ 409/2548 อันเป็นปัญหาในวิทยานิพนธ์วินิจฉัยไว้ได้

ทั้งนี้ จากแนวคิดการรอนสิทธิตามระบบกฎหมายโรมัน กฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศ ชัดเจนว่า กรณีจะเป็นการรอนสิทธิ บุคคลภายนอกจะต้องเป็นผู้มีสิทธิดีกว่า แต่จากข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาฎีกาที่ 409/2548 ปรากฏว่า ผู้เช่าเดิม (บุคคลภายนอก) ไม่ได้เป็นผู้มีสิทธิดีกว่า ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่า กรณีตามคำพิพากษาน่าจะเป็นเพียงกรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญาไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า แต่ยังไม่ใช่เรื่องของผู้เช่ารอนสิทธิแต่อย่างใด

2) การปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน โดยอาศัยมาตรา 549 ไม่สอดคล้องกับนิติวิธีในระบบกฎหมายไทย

จากผลการวิเคราะห์ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 เป็นบทบัญญัติเฉพาะในเรื่องเช่าทรัพย์สิน ดังนั้น จึงต้องนำมาปรับใช้ก่อนบทบัญญัติเรื่องนิติกรรมสัญญาหรือหลักการทั่วไปในเรื่องหนี้ ซึ่งเมื่อมาตรา 549 บัญญัติให้เรื่องการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สินนำกฎหมายว่าด้วยซื้อขายมาปรับใช้โดยอนุโลม การอนุโลมตามนิติวิธีในกฎหมายไทย เป็นการนำมาใช้โดยอาศัยหลักการอย่างเดียวกัน แต่แก้ไขในรายละเอียดตามควรแก่กรณี โดยอาจจะปรับให้นำมาใช้เท่าที่ไม่ขัดกับสภาพของเรื่อง ไม่ขัดหรือเป็นการยกเว้นเปลี่ยนแปลงกฎหมายในเรื่องนั้น เป็นต้น แต่ถ้อยคำในมาตรา 549 ไม่ได้ระบุไว้ชัดเจน ซึ่งนักนิติศาสตร์ไทยเห็นสอดคล้องกันว่า แม้ถ้อยคำไม่ได้ระบุชัดเจน แต่การนำบทบัญญัติเรื่องอื่นมาใช้บังคับทั้งส่วนสารบัญญัติและวิธีบัญญัติ จะต้องตีความอย่างเคร่งครัดไม่ให้ขัดต่อหลักกฎหมายทั่วไป สภาพหรือลักษณะของเรื่อง รวมถึงไม่เป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงบทบัญญัติของเรื่องนั้นด้วย

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์พบความแตกต่างระหว่างสัญญาซื้อขายและเช่าทรัพย์สิน คือ สัญญาซื้อขายที่สมบูรณ์ก่อบุคคลสิทธิและทรัพย์สิน (ผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 458 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ดังนั้น

(1) กรณีผู้ซื้อถูกบุคคลภายนอกฟ้องเป็นจำเลย สามารถใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 เรียกผู้ขายเข้าเป็นจำเลยร่วมในคดีได้

(2) กรณีผู้ซื้อเป็นโจทก์ฟ้องคดีบุคคลภายนอกในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ สามารถใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 เรียกผู้ขายเข้าเป็นโจทก์ร่วมในคดีได้เช่นกัน

สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่สมบูรณ์ก่อนบุคคลสิทธิ แต่มิได้ก่อทรัพย์สินสิทธิ ดังนั้น

(1) กรณีผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกฟ้องเป็นจำเลย สามารถใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 เรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นจำเลยร่วมคดีได้

(2) กรณีผู้เช่าเป็นโจทก์ฟ้องคดีบุคคลภายนอก ไม่มีฐานกฎหมายที่จะฟ้องได้เนื่องจากลักษณะของสัญญาเช่า ผู้เช่ามิได้มีทรัพย์สินสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ตั้งรูปในหัวข้อก่อน จึงไม่มีคดีที่จะนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 มาปรับใช้เพื่อเรียกผู้ขายเข้าเป็นโจทก์ร่วมในคดี การนำ มาตรา 477 มาปรับใช้กับเรื่องเช่าดังกล่าวที่ปรากฏในคำพิพากษาฎีกา 409/2548 จึงเสมือนเป็นการให้ผู้เช่าอาศัยอำนาจทรัพย์สินสิทธิของบุคคลอื่น คือ ผู้ให้เช่า ในการโต้แย้งหรืออัยยันกับบุคคลอื่น จึงไม่สอดคล้องกับหลักการทางกฎหมาย คือ ผู้ทรงทรัพย์สินสิทธิเท่านั้นที่จะสามารถป้องกันการรบกวนหรือกล่าวอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินของตนยันต่อบุคคลอื่นทั่วไปได้ ด้วยความเคารพอย่างสูง การปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ในลักษณะดังกล่าวอาจไม่เป็นไปตามหลักนิติวิธีที่ถูกต้อง

ดังนั้น การปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 กับเรื่องเช่าทรัพย์สินที่ถูกต้องตามหลักนิติวิธีจึงสามารถใช้ได้เฉพาะกรณีผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกฟ้องคดีเท่านั้น แต่ไม่สามารถปรับใช้ให้ผู้เช่าเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมในคดีเพื่ออาศัยทรัพย์สินสิทธิของผู้ให้เช่าอัยยันต่อบุคคลภายนอก

3) การปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 กับเรื่องเช่าทรัพย์สิน โดยอาศัย มาตรา 549 ไม่สอดคล้องกับหลักการพื้นฐานของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

จากประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 บุคคลที่จะสามารถเสนอคดีต่อศาลได้ จะต้องเป็น “ผู้ถูกโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายแพ่ง” และการเป็นคู่ความร่วมมือในคดีสามารถทำได้ 2 ลักษณะ คือ เป็นคู่ความร่วมมือตั้งแต่เริ่มต้นคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 59 และการเข้าเป็นคู่ความร่วมมือในภายหลังโดยการร้องสอดตามประมวลกฎหมาย

วิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 57 ซึ่งจากผลการวิเคราะห์กรณีตามคำพิพากษาศาลฎีกาตามปัญหาของ
วิทยานิพนธ์ พบว่า

(1) จากข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 409/2548 พบว่า บุคคลที่ถูกผู้เช่าเดิมโต้แย้งสิทธิ
หรือหน้าที่ตามกฎหมายแพ่ง คือ ผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นผู้มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สินที่ออกให้เช่า ส่วนผู้เช่าใหม่
ที่ยังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินย่อมไม่มีนิติสัมพันธ์และสิทธิใด ๆ เหนือทรัพย์สินนั้น ดังนั้น ยังไม่ถือว่า
ผู้เช่าเดิมโต้แย้งสิทธิของผู้เช่าใหม่ตามมาตรา 55 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

(2) จากข้อ (1) แสดงให้เห็นว่า ผู้ให้เช่าเป็นผู้ถูกโต้แย้งสิทธิและมีอำนาจฟ้องผู้เช่าเดิม โดย
อาศัยฐานของสัญญาเช่าและฐานกฎหมายทรัพย์สิน (ผู้ทรงทรัพย์สินหรือกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สิน) ส่วน
ผู้เช่าใหม่ที่ยังไม่ได้ครอบครองทรัพย์สิน ไม่ได้ถูกโต้แย้งสิทธิโดยผู้เช่าเดิม และไม่มีทรัพย์สินเหนือทรัพย์สิน
ที่เช่าจึงไม่เป็นผู้ถูกโต้แย้งสิทธิ ดังนั้น การเริ่มต้นคดีในลักษณะที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าใหม่เป็นโจทก์
ร่วมกันตามมาตรา 59 จึงไม่อาจเกิดขึ้นได้ เพราะบุคคลหนึ่งมีอำนาจฟ้องและอีกบุคคลไม่มีอำนาจ
ฟ้อง จึงไม่อาจเรียกได้ว่า เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันในมูลความแห่งคดี ซึ่งจะต้องปรากฏว่าคู่ความ
ทุกฝ่ายมีอำนาจฟ้องทั้งสิ้น

(3) การเป็นคู่ความร่วมมือในคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 57(2) และ
มาตรา 57(3) เป็นกระบวนการภายหลังการยื่นฟ้อง เพื่อให้บุคคลซึ่งมีส่วนได้เสียมีโอกาสเข้าร่วมใน
คดี ทั้งต้องปรากฏว่ามีคดีที่สมบูรณ์อยู่ระหว่างการพิจารณาด้วย ดังนั้น หากผู้เช่าไม่มีอำนาจฟ้องคดี
บุคคลภายนอกแต่ต้น ย่อมไม่มีคดีที่สมบูรณ์อยู่ระหว่างการพิจารณาให้ผู้ให้เช่าเข้าร่วมแต่อย่างใด

(4) หลักการพื้นฐานของกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง คือ ฟ้องที่ไม่ชอบตั้งแต่ต้น แม้ต่อมา
ผู้ฟ้องจะเกิดอำนาจฟ้องหรือนำผู้มีอำนาจฟ้องมาเข้าร่วมในคดี ก็ไม่อาจส่งผลให้ฟ้องที่เสียไปแต่ต้น
กลับเป็นฟ้องที่ชอบได้อีก

จากข้อสรุปผลการวิเคราะห์ข้างต้น การนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477
ประกอบมาตรา 549 ซึ่งเป็นกฎหมายสารบัญญัติมาปรับใช้เกี่ยวกับการดำเนินคดีจะต้องอยู่ภายใต้
หลักการที่ถูกต้องตามกฎหมายวิธีบัญญัติด้วย ด้วยความเคารพอย่างสูง การปรับใช้ตามนัยแห่ง
คำพิพากษาศาลฎีกา 409/2548 อันเป็นปัญหาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จึงอาจไม่สอดคล้องกับกฎหมาย
วิธีพิจารณาความแพ่งของไทย

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากข้อสรุปที่ได้จากการศึกษาและวิเคราะห์ ปัญหาการนำบทบัญญัติการรอนสิทธิในเรื่องซื้อขายมาใช้กับเรื่องเช่าทรัพย์ข้างต้น ผู้เขียนมีข้อเสนอ ดังนี้

1) เสนอให้มีการทบทวนบทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาเช่า

จากผลการวิเคราะห์ การปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 และมาตรา 479 กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ พบว่า บทบัญญัติทั้งสองมาตราสามารถนำมาปรับใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ได้ โดยอยู่ภายในขอบเขตที่ได้วิเคราะห์ไว้ แต่สำหรับการปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ยังคงพบปัญหาความไม่สอดคล้องกับหลักการทางกฎหมายและลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์ ดังนั้น ผู้เขียนจึงเสนอให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการดำเนินคดีที่นำมาใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์เป็นการเฉพาะ โดยอาศัยแนวคิดของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ซึ่งเป็นการดำเนินคดีในเรื่องซื้อขาย ประกอบกับแนวคิดตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส มาตรา 1727 ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ หมวด 2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า โดยกำหนดเป็นมาตรา 549/1 มีข้อความดังนี้

“มาตรา 549/1 เมื่อใดการรบกวนขัดสิทธินั้นเป็นคดีที่บุคคลภายนอกฟ้องผู้เช่า ผู้เช่าชอบที่จะขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นจำเลยร่วมกับผู้เช่าในคดีนั้นได้ เพื่อศาลจะได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทระหว่างผู้เป็นคู่กรณีทั้งหลายรวมไปเป็นคดีเดียวกัน”

วิธีการแก้ไขบทบัญญัติข้างต้น มีข้อดี คือ บทบัญญัติเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยจะมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น การนำมาปรับใช้จะชัดเจนว่าต้องปรับใช้อย่างไร ทั้งนี้ ยังช่วยลดปัญหาการปรับใช้กฎหมายที่ไม่สอดคล้องกับหลักการพื้นฐานทางกฎหมาย

อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอให้แก้ไขบทบัญญัตินี้อาจเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากการแก้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นเรื่องใหญ่ที่จะต้องผ่านขั้นตอนทางนิติบัญญัติหลายประการ รวมถึงเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย เมื่อเทียบบทบัญญัติที่จะต้องแก้ไขเป็นเพียงส่วนน้อยของบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั้งหมด จึงอาจต้องใช้เวลาและมีค่าใช้จ่าย ผู้เขียนจึงมีข้อเสนออีกประการซึ่งสามารถกระทำได้ง่ายกว่า รวดเร็ว รวมถึงมีค่าใช้จ่ายที่น้อยกว่า

2) เสนอให้ปรับเปลี่ยนการใช้และการตีความกฎหมาย

จากที่ได้ศึกษาวิเคราะห์ปัญหานี้ ผู้เขียนเห็นว่าปัญหาที่แท้จริงของเรื่องอาจมิได้เกิดจากตัวบทบัญญัติโดยตรง แต่เป็นผลโดยตรงจากการปรับใช้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 และปัญหาการตีความคำว่า “อนุโลมความตามควร” ซึ่งยังคงมีความคลาดเคลื่อนจากหลักนิติวิธีและไม่สอดคล้องกับหลักการพื้นฐานพื้นฐานบางประการในกฎหมายเช่าทรัพย์และกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ผู้เขียนจึงเสนอว่า หากไม่สามารถแก้บทบัญญัติให้ชัดเจนขึ้นได้ อาจใช้วิธีการเพิ่มคำอธิบายและข้อสังเกตเรื่องนี้ในตำรากฎหมาย รวมถึงผู้ใช้กฎหมายควรจะปรับเปลี่ยนการใช้การตีความในการนำบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 มาตรา 477 และมาตรา 479 มาปรับใช้กับการรอนสิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์โดยอนุโลม ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

(1) การปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 475 และมาตรา 479 ประกอบมาตรา 549 กับเรื่องเช่าทรัพย์ ควรปรับใช้มาตรา 475 ซึ่งเป็นการอธิบายความรับผิดชอบในการรอนสิทธิว่ามีลักษณะเป็นการรบกวนขัดสิทธิอันเนื่องมาจากการอ้างสิทธิของบุคคลภายนอก และผลที่เกิดขึ้นจากการรอนสิทธิตามมาตรา 479 ประกอบกันกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นให้เป็นระบบสอดคล้องกับสถานะของการรอนสิทธิ และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังที่ได้วิเคราะห์และสรุปถึงสถานะและการปรับใช้ไว้แล้ว อย่างไรก็ตาม หากมีกรณีที่เกิดการรอนสิทธิเกิดขึ้นนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในมาตรา 479 ย่อมพิจารณาปรับใช้เพียงมาตรา 475 ให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบที่เกิดขึ้นได้เช่นกัน

(2) การปรับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 กับเรื่องเช่าทรัพย์ ควรพิจารณาถึงหลักการพื้นฐานของกฎหมายเช่าทรัพย์ ความเป็นบุคคลสิทธิและทรัพย์สินในสัญญาเช่าทรัพย์ รวมถึงหลักนิติวิธีและกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งอาจมีแนวทางการปรับใช้ดังนี้

(2.1) กรณีผู้เช่าถูกบุคคลภายนอกฟ้องคดี ไม่ว่าจะผู้เช่าจะเข้าครอบครองทรัพย์ที่เช่าแล้วหรือไม่ก็ตาม สามารถปรับใช้มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 โดยขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเช่าเป็นจำเลยร่วมในคดีได้

(2.2) กรณีผู้เช่าฟ้องคดีบุคคลภายนอก ไม่ว่าจะผู้เช่าจะเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้วหรือไม่ก็ตาม ผู้เขียนเห็นว่า ผู้เช่ามีเพียงบุคคลสิทธิในการเรียกร้องต่อผู้ให้เช่า แต่ไม่มีทรัพย์สินที่เช่าในการฟ้องคดีบุคคลภายนอกได้โดยตรง ดังนั้น จึงไม่อาจนำมาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 ขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมในคดีเพื่อก่ออำนาจฟ้องได้

สำหรับข้อเสนอแนะประการที่สองนี้ มีข้อดี คือ สามารถทำได้ง่ายกว่าวิธีการแรก เพราะไม่มีขั้นตอนทางนิติบัญญัติ ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่าย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแนวทางการใช้และตีความที่เป็นปัญหาของวิทยานิพนธ์นี้มีการใช้มาอย่างยาวนานในระบบกฎหมายไทย ปรากฏชัดเจนในคำพิพากษากฎีกาตั้งแต่อดีตจนปัจจุบันดังที่ได้ศึกษาไว้ ทั้งยังเป็นเรื่องในรายละเอียดที่อาจถูกมองข้าม รวมถึงในประเด็นเรื่องผู้เช่ามีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ยังคงเป็นประเด็นที่ถกเถียงในวงการนิติศาสตร์ไทยซึ่งปัจจุบันยังไม่มีข้อยุติ ดังนั้น การปรับความเข้าใจ รวมถึงการใช้และตีความจึงต้องอาศัยความร่วมมือจากนักนิติศาสตร์หลายฝ่าย อาทิ นักวิชาการ นักนิติศาสตร์ที่เป็นผู้ใช้กฎหมาย ซึ่งก็คงไม่ง่ายดังที่คิด

บรรณานุกรม

ภาษาอังกฤษ

- A Barrister of the Inner Temple. Code Napoleon; or, the French Civil Code. Literally Translated from the Original and Official Edition, Published at Paris, in 1804. London: Benning, 1827.
- Black, H. C. Black's Law Dictionary. 6 ed. Saint Paul, Minnesota: West Publishing Company, 1990.
- Borkowski, A., and Plessis, P. d. Textbook on Roman Law. 3 ed. Oxford: Oxford University Press, 2005.
- Bouvier, J. A Law Dictionary. Adapted to the Constitution and Laws of the United States. [Online]. 1856. Available from: <https://legal-dictionary.thefreedictionary.com/Locatio+conductio> [2021, July 3]
- Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz und Bundesamt für Justiz. Code of Civil Procedure [Online]. Available from: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zpo/index.html [2021, July 13]
- . German Civil Code [Online]. Available from: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/ [2019, December 20]
- Cohn, E. J. Manual of German Law. 2 ed. London: The British Institute of International and Comparative Law, 1968.
- Drobnig, U. Transfer of Property [Online]. 2010. Available from: <https://ssrn.com/abstract=1537164> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.1537164> [2021, March 7]
- Granning, D. W. French Civil Code [Online]. Available from: <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/en/fr/fr512en.pdf> [2020, October 31]
- Hök, G.-S., and Jahn, W. Reform of the German Law of Obligations in Sale Contracts

[Online]. 2002. Available from: <http://www.eurojurislawjournal.net/RA/Hoek-Dr/Beitraege-e/Reform-of-the-German-Law-of-Obligations-in-Sale-Contracts.htm>

[2021, March 3]

Jauernig, O. Kommentar Zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 14 ed. München: C.H. Beck, 2011.

Lawson, F. H., and Rudden, B. The Law of Property. Oxford: Oxford University Press, 2002.

Lee, R. W. The Elements of Roman Law with a Translation of the Institutes of Justinian. 4 ed. London: Sweet & Maxwell, 1986.

Löwisch, M. New Law of Obligations in Germany. Ritsumeikan Law Review 20 (2003): 141-156.

Markesinis, B. S., Lorenz, W., and Dannemann, G. The German Law of Obligations Volume 1 the Law of Contracts and Restitution : A Comparative Introduction. Oxford: Clarendon Press, 1997.

Nicholas, B. An Introduction to Roman Law. Oxford: Clarendon Press, 1965.

Pieck, M. A Study of the Significant Aspects of German Contract Law. Annual Survey of International & Comparative Law 3, 1 (1996): 111-176.

Planiol, M. Treatise on the Civil Law Volume 2 Part 1 Nos 1 to 1657. 11 ed. London: Sweet & Maxwell, 1939.

———. Treatise on the Civil Law, Volume 2 Part 2 Nos 1658 to 3504. 11 ed. London: Sweet & Maxwell, 1939.

Ritaine, E. C. National Report on the Transfer of Movable in France. In National Reports on the Transfer of Movable in Europe Volume 4 : France, Belgium, Bulgaria, Poland, Portugal. Munich: European Law Publishers, 2011.

Rott, P. German Sales Law Two Years after the Implementation of Directive 1999/44/Ec. German Law Journal 5, 3 (2004): 237-255.

Schulte-Nölke, H. The New German Law of Obligations: An Introduction [Online].

Available from: <https://germanlawarchive.iuscomp.org/?p=357#sdfootnote1sym>

[2021, March 1]

Schuster, E. J. The Principles of German Civil Law. London: Clarendon Press, 1907.

Vliet, L. P. W. V. Transfer of Movables in German, French, English and Dutch Law.

Nijmegen: Ars Aequi Libri, 2000.

Wang, C. H. The German Civil Code. Translated and Annotated, with an Historical Introduction and Appendices. London: Stevens and Sons, Limited, 1907.

Wurmnest, W. Germany [Online]. Available from:

<https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/TenancyLawProject/TenancyLawGermany.pdf>

[2021, March 3]

Zimmermann, R. The Law Obligations : Roman Foundation of the Civilian Tradition. 2 ed. Cape Town: Juta & Co, Ltd, 1992.

ภาษาไทย

กิตติศักดิ์ ปรกติ. หลักกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายทรัพย์ [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://lawwebservice.com/lawsearch/ArchanKittisak10.pdf> [เข้าถึงเมื่อ 30 ตุลาคม 2563]

———. หลักการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และหลักการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยสุจริต : เปรียบเทียบหลักกฎหมายเยอรมัน อังกฤษ ไทย. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2546.

———. เอกสารประกอบการศึกษาวิชากฎหมายลักษณะทรัพย์สินและที่ดิน หลักการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และหลักการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยสุจริต : เปรียบเทียบหลักกฎหมายเยอรมัน อังกฤษ ไทย. 2543.

ขุนประเสริฐศุภมาตรา. คำสอนชั้นปริญญาตรี พุทธศักราช 2499 หลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน. กรุงเทพมหานคร:

โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2499.

คำพิพากษาศาลฎีกา ประจำปีพุทธศักราช 2527 ตอนที่ 7. กรุงเทพมหานคร: เนติบัณฑิตยสภา, 2527.

จรัส เล็งวิทยา. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ และรับขน. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2530.

จุฬามาศ นิสารัตน์. คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2544.

บัญญัติ สุชีวะ. คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 17. กรุงเทพมหานคร: เนติบัณฑิตยสภา, 2559.

ประชุม โฉมฉาย. วิวัฒนาการกฎหมายโรมัน. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553.

———. หลักกฎหมายโรมันเบื้องต้น. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2555.

ประพนธ์ ศาตะมาน. คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: แสงทองการพิมพ์, 2515.

ปรีชา สุมาวงศ์. กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. กรุงเทพมหานคร: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2505.

ปรีดี เกษมทรัพย์. กฎหมายแพ่ง : หลักทั่วไป. กรุงเทพมหานคร: คณะกรรมการบริหารวิชาการ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2526.

———. สัญญาทางหนี้และสัญญาทางทรัพย์ในกฎหมายเยอรมัน. ตุลพาท 15, 1 (มกราคม-กุมภาพันธ์ 2511): 54-59.

ไพฑูริย์ เอกจริยกร. คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 10. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2562.

———. คำอธิบายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ. พิมพ์ครั้งที่ 22. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2563.

พรเพ็ญ ศรีสวัสดิ์. ปัญหาความหมายของทรัพย์สินในเอกเทศสัญญา. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบัณฑิต, นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2560.

- พระมนูภาณวิมลศาสตร์. คำสอนชั้นปริญญาตรี พุทธศักราช 2478 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย
ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยวิชาธรรมศาสตร์และการเมือง, 2478.
- พระวรภักดีพิบูลย์. ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: คณะรัฐศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2512.
- พานิชัก ธนกิจไพบูลย์. ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิตามสัญญาซื้อขาย. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2549.
- พิชัยศักดิ์ หรยางกูร. การโอนกรรมสิทธิ์ในผลของสัญญา. บทบัญญัติ 27, 2 (2513): 441-467.
- ไพจิตร ปุญญพันธ์ และ ประพนธ์ ศาตะมาน. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อ
ขาย พร้อมด้วยภาคผนวกบทความพิเศษ บทบัญญัติลักษณะขายฝากตามกฎหมายใหม่ที่
ผิดพลาด. พิมพ์ครั้งที่ 15. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2551.
- ไพจิตร ปุญญพันธ์. สิทธิครอบครอง. วารสารนิติศาสตร์ 4, 1 (2515): 7-23.
- . สิทธิครอบครองกับความรับผิดชอบในมูลละเมิด. วารสารนิติศาสตร์ 23, 1 (2536): 9-41.
- ไพโรจน์ วายุภาพ. คำอธิบายกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ภาค 1 บททั่วไป. พิมพ์ครั้งที่ 3.
กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ พลสยาม พรินติ้ง (ประเทศไทย), 2555.
- ภาควิชานิติศึกษาทางสังคม ปรัชญา และประวัติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
บันทึกคำสัมภาษณ์พระยามานวราชเสวี (ปลอด วิเชียร ณ สงขลา). กรุงเทพมหานคร:
สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2557.
- ม.ร.ว. เสนีย์ ปราโมช. กฎหมายลักษณะทรัพย์ อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.
กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ชัยฤทธิ์, 2479.
- . คำสอนชั้นปริญญาโท ทางนิติศาสตร์ พุทธศักราช 2479 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์พิสดาร
ครอบครอง. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์อักษรนิติ, 2479.
- มานิตย์ จุมปา. ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับกฎหมาย. พิมพ์ครั้งที่ 17. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่ง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2562.
- มานิตย์ วงศ์เสรี. นิติวิธี การใช้และการตีความกฎหมาย. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2562.
- ยงยุทธ กาฬกาญจน์. คำอธิบายกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์และเช่าซื้อ. พิมพ์ครั้งที่ 2.
กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2516.

- ร. แลงกาด์. ประวัติศาสตร์กฎหมายไทยเล่ม 2. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์, 2526.
- วรชัย แสนสีระ. ข้อพิจารณาเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมาย กรณีการบัญญัติกฎหมาย โดยการให้นำบทกำหนดโทษของกฎหมายอื่นมาใช้บังคับโดยอนุโลม. จลนิตติ(กรกฎาคม - สิงหาคม 2558): 149-154.
- วินัย ล้าเลิศ. กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง 1. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2547.
- วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เดือนตุลา, 2555.
- วิษณุ เครืองาม. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 10. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2549.
- ศันันท์ภรณ์ โสทธิพันธุ์. คำอธิบายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายเอกชนโรมัน. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2559.
- . คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2561.
- . คำอธิบายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2560.
- . คำอธิบายหลักพื้นฐานของกฎหมายเอกชน. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2562.
- สมยศ เชื้อไทย. คำอธิบายวิชากฎหมายแพ่ง : หลักทั่วไป. พิมพ์ครั้งที่ 18. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2555.
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. รายงานการประชุมคณะกรรมการร่างกฎหมาย. วันที่ 29 พฤษภาคม 2467 (2467).
- สำนักงานราชบัณฑิตยสภา. [ออนไลน์]. 2554. แหล่งที่มา: <https://dictionary.orst.go.th/> [เข้าถึงเมื่อ 20 ตุลาคม 2563]
- สำเรียง เขมกรียงไกร. คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ สีสซิง. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2560.
- สุดารัตน์ ภัทรานุรักษ์กุล. ปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างระบบแบบและระบบทะเบียน : ศึกษากรณี

สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2551.

———. ปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างระบบแบบและระบบทะเบียน : ศึกษากรณีสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ วารสารกระบวนการยุติธรรม (Journal of Thai Justice System) 2, 4 (2552): 85-91.

โสภณ รัตนกร. ทรัพย์สิน - บุคคลสิทธิ. วารสารนิติศาสตร์ 16, 3 (2529): 5-13.

หยุด แสงอุทัย. การได้ทรัพย์สินในสังหาริมทรัพย์. นิติสาส์น (แผนกสามัญ) 15, 10 (ตุลาคม 2485): 21-31.

———. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป. พิมพ์ครั้งที่ 16. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ประกายพริก, 2548.

———. คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน พร้อมด้วยกฎกระทรวงและคำสั่งคณะปฏิวัติ. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มงคลการพิมพ์, 2505.

อริชา หลิมจามน์. ปัญหาความเป็นบุคคลสิทธิและทรัพย์สินในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทย. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2562.

อนุสรณ์ในงานพระราชทานเพลิงศพ ศาสตราจารย์วิริยะ (บุญเรือน) เกิดศิริ ป.ช., ป.ม. ณ เมรุหน้าพลับพลาอิศริยาภรณ์ วัดเทพศิรินทราวาส วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2525. กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัดศิวิพร, 2525.

อานนท์ มาเฝ้า. กฎหมายทรัพย์สิน : ความรู้พื้นฐานทางความคิด หลักทั่วไป และบทเบ็ดเสร็จทั่วไป. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2562.

อุกฤษ มงคลนาวิน. กฎหมายแพ่งฝรั่งเศสว่าด้วยซื้อขาย. บทบัณฑิตย 28, 4 (2514): 816-837.

เอกต์. คำอธิบายธรรมศาสตร์. ม.ป.พ., 2475.



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ภาคผนวก ก

ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส

(Code civil des Français, French Civil Code)

แปลเป็นภาษาอังกฤษโดย David W. Granning

ข้อมูลจาก <https://www.wipo.int/edocs/lexdocs/laws/en/fr/fr512en.pdf>**Book 2 : Of Property, and The Different Modofications of Property**

Title 2. Ownership

Article 544 Ownership is the right to enjoy and dispose of things in the most absolute manner, provided they are not used in a way prohibited by statutes or regulations.

Article 546 Ownership of a thing, either movable or immovable, gives a right to everything it produces and to what is accessorially united to it, either naturally or artificially.

Article 549 A mere possessor makes fruits his own only where he possesses in good faith. If not in good faith, he is bound to restore the products as well as the thing to the owner who claims it; if the said products are not found in kind, their value must be appraised as of the date of repayment.

Book 3 : Of The Various Way How Ownership is Acquired

Article 711 Ownership of assets is acquired and transmitted by succession, by donation intervivos or testamentary, and by the effect of obligations.

Article 712 Ownership is also acquired by accession or incorporation, and by prescription.

Article 938 A donation duly accepted is complete by the sole consent of the parties; and ownership of the objects donated is transferred to the donee, without need of any other delivery.

That right is called right of accession.

Title 3. Contracts and Conventional Obligations in general

Article 1138 The obligation to deliver a thing is perfect by the mere consent of the contracting parties.

It makes the obligee-creditor the owner and places the thing at his risks as from the time when it should have been delivered, although the delivery has not taken place, unless the obligor-debtor has been put in default to deliver it; in this case, the thing remains at the risk of the latter.

Article 1141 When a thing that one obligated bound oneself to give or to deliver to two persons successively is exclusively movable, the one of the two who has been placed in actual possession is preferred and remains the owner of it, although his title is later in date, provided however that the possession be in good faith.

Article 1184 A resolutive condition is always implied in synallagmatic contracts, in case one of the two parties does not carry out his obligation.

In such a case, the contract is not rescinded as a matter of law. The party complaining of the nonperformance of the obligation may either compel the other party to carry out the agreement when it is possible or demand its rescission with damages.

Rescission must be judicially demanded, and the defendant may be granted additional time to perform according to the circumstances.

Title 4. Obligations arising without Agreement

Article 1382 Every act whatever of man that causes damage to another, obliges him by whose fault it occurred to repair it.

Title 6. Sales

Article 1582 Sale is a contract whereby a person obligates himself to deliver a thing and the other to pay its price. It may be made by authentic act or by act under private signature.

Article 1583 It is perfect between the parties and the ownership is acquired as of right by the buyer with regard to the seller as soon as they have agreed on the thing and on the price, although the thing has not yet been delivered nor the price paid.

Article 1599 The sale of a thing belonging to another is null; it may give rise to damages where the buyer did not know that the thing belonged to someone other than the seller.

Article 1603 The seller is bound to two principal obligations, that of delivering the thing and that of warranting the thing he sells.

Article 1625 The warranty the seller owes the buyer has two objects: the first is the peaceful possession of the thing sold; the second, the hidden defects of such thing or redhibitory vices.

Article 1626 Although no stipulation as to warranty has been made at the time of the sale, the seller is obligated as a matter of law to warrant the buyer against eviction from the thing sold in whole or in part, or against alleged encumbrances on that thing which have not been declared at the time of the sale.

Article 1627 The parties may, by special agreements, increase this legal obligation or diminish its effect; they may even agree that the seller will not be bound by any warranty.

Article 1628 Although it be stated that the seller will not be bound by any warranty, he nevertheless remains bound to warrant against his personal acts or facts; any agreement to the contrary is null.

Article 1629 In the same instance of a stipulation of no warranty, in case of eviction, the seller is bound to return the price, unless the buyer knew at the time of the sale of the danger of eviction or unless he bought at his own peril and risk.

Article 1630 When a warranty has been promised, or when nothing has been stipulated about it, if the buyer is evicted, he is entitled to claim against the seller:

- 1° The return of the price;
- 2° The return of the fruits when he must return them to the owner who evicts him;
- 3° The expenses the buyer incurs due to the call in warranty, and those incurred by the original plaintiff;
- 4° Finally, damages, as well as the expenses and reasonable expenses of the contract.

Article 1631 When at the time of eviction the thing sold has decreased in value or has considerably deteriorated, either through the neglect of the buyer or by force majeure, the seller is nonetheless bound to return the full price.

Article 1632 But if the buyer has benefited from any deterioration he has caused, the seller may retain against the price a sum equal to that benefit.

Article 1633 If at the time of the eviction the thing sold has increased in price even independently of any act of the buyer, the seller is bound to pay the buyer what it is worth above the sale price.

Article 1634 The seller must reimburse or have the evicting party reimburse the buyer for all the repairs and useful improvements that the buyer made to the property.

Article 1635 If the seller had sold in bad faith the property of another, he will be bound to reimburse the buyer for all his expenditures, even for embellishment or personal pleasure, made on that property.

Article 1636 If a buyer is evicted from only a part of the thing but a part of such importance, in proportion to the whole, that the buyer would not have bought the thing without that part, he may have the sale rescinded.

Article 1637 If, in the case of a partial eviction the sale is not rescinded, the value of the part from which the buyer is evicted is reimbursed to him according to the value the thing had at the time of eviction and not proportionately to the total sale price, whether the thing sold has increased or decreased in value since the sale.

Article 1638 If the immovable property sold is encumbered by non-apparent servitudes that had not been declared and that are sufficiently important to presume that the buyer would not have bought the thing had he been made aware of them, the buyer may demand the rescission of the contract, unless he prefers to be satisfied with an indemnity.

Article 1639 Other questions concerning damages that may be owed to the buyer resulting from the failure to execute the sale must be decided according the general rules laid down in the Title "Contracts and Conventional Obligations in General."

Article 1640 The warranty against eviction ceases when the buyer has allowed a final judgment to be declared against him or a judgment from which an appeal no longer lies without having called his seller in warranty, if the latter proves that there existed sufficient means of defense to have the action in eviction dismissed.

Title 8. The Contract of Lease

Article 1708 There are two kinds of contract of lease:

The lease of things; and

The lease of work.

Article 1709 The lease of things is a contract by which one party binds himself to provide the enjoyment of a thing to the other for a certain time, in return for a certain price that this other party obliges himself to pay the former.

Article 1711 These two kinds of lease are further subdivided into several particular types:

The lease of houses and of movables is called a lease for rent;

That of rural property, an agricultural lease;

That of work or of service, a hire;

That of animals whose profits are divided between the owner and the one to whom he entrusts them, a livestock lease;

Estimates, an agreement, or a fixed price for the undertaking of a work for a determined price, are also leases, when the material is furnished by the one for whom the work is done.

These last three types are governed by special rules.

Article 1714 One may lease either in writing or verbally, except, as regards rural property, for the application of the rules particular to agricultural leases and sharecropping.

Article 1719 The lessor is bound, by the nature of the contract, and without need of any particular stipulation:

1° To deliver the thing leased to the lessee, and when the thing is the principal residence of the latter, a decent dwelling. When the premises leased as a dwelling

are not fit for that use, the lessor may not assert the nullity of the lease nor its cancellation to demand eviction of the occupant;

2° To maintain the thing in a state that permits the use for which it was leased;

3° To secure to the lessee a peaceful enjoyment for the duration of the lease;

4° To secure also the permanence and quality of plantings.

Article 1720 The lessor is bound to deliver the thing in good repair of all kinds. He must, during the term of the lease, make all the repairs which may become necessary, other than those the lessee is required to make.

Article 1723 A lessor may not, during the term of the lease, change the condition of the thing leased.

Article 1725 A lessor is not bound to warrant the lessee against violent disturbance that third persons cause to his enjoyment, when such third persons do not claim any right to the thing leased; but the lessee may file any appropriate action against them in his own name.

Article 1726 If, on the contrary, the lessee or the farmer has been disturbed in his enjoyment in consequence of an action relating to the ownership of the thing, he is entitled to a proportionate reduction of the rent of the lease or agricultural lease, provided that a notice of the disturbance and of the impediment have been given to the owner.

Article 1727 If those who have committed the acts of violence claim to have some right on the thing leased, or if the lessee himself is summoned in court to be ordered to relinquish all or part of the thing leased, or to allow the exercise of some servitude, he must call the lessor in warranty and shall be dismissed from the suit, if he so demands, by naming the lessor on whose behalf he possesses.

Article 1728 A lessee is bound to two principal obligations:

1° To make use of the thing leased as a prudent administrator and according to the purpose intended by the lease, or according to the purpose presumed under the circumstances, if there is no agreement to that effect;

2° To pay the price of the lease at the times agreed upon.

Title 21. Possession and Acquisitive Prescription

Article 2255 Possession is the detention or enjoyment of a thing or of a right that we hold or that we exercise by ourselves, or by another who holds it or who exercises it in our name.



ภาคผนวก ข
ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน
 (Bürgerliches Gesetzbuch, German Civil Code)

(ข.1) ฉบับปี ค.ศ. 1900

แปลเป็นภาษาอังกฤษโดย Chung Hui Wang

ข้อมูลจากหนังสือ The German Civil Code. Translated and Annotated, with an Historical
 Introduction and Appendices

Book 2 : Obligations

Section 398 A claim may, by contract with another person, be transferred by the creditor to him (i.e.y assignment). On the conclusion of the contract the assignee takes the place of the assignor.

Section 7. Particular Kinds of Obligations

Title 1. Sale and Exchange

Section 433 By a contract of sale the seller of thing is bound to deliver the thing to the purchaser and to transfer ownership of the thing. The seller of a right is bound to transfer the right to the purchaser, and if the right involves the possession of a thing, to deliver the thing.

The purchaser is bound to pay to the seller the purchase price agreed upon and to take delivery of the thing purchased.

Section 440 If the seller does not fulfil the obligations imposed upon him by 433 to 437, 439, the rights of the purchaser are determined according to the provisions of 320 to 327.

If a moveable has been sold and delivered to the purchaser for the purpose of transfer of ownership, the purchaser may not demand compensation for non-

performance on account of the right of a third party involving the possession of the thing, unless he has delivered the thing to the third party in consideration of his right, or has returned it to the seller, or unless the thing has been destroyed.

It is equivalent to delivery of the thing to the third party, if the third party become heir to the purchaser, or vice versa, or if the purchaser acquires the right of the third party in any other manner, or buys out the third party.

If the purchaser has a claim for delivery against another person, the assignment of the claim is sufficient in lieu of the return of the thing.

Section 472 In the case of reduction the purchase price shall be reduced in the proportion which at the time of sale the value of thing in a condition free from defect would have borne to the actual value.

If, in the case of sale of several things for an aggregate price, reduction is effected only in respect of some of them, then in reducing the price the aggregate value of all the things shall be taken as a basis.

Section 473 If, besides the purchase price fixed in money, other considerations are stipulated for which have non-fungible things as their objects, these considerations, in the cases provided for buy 471 472, shall estimated in money according to their value at the time of sale. The reduction of the purchaser's counter-consideration is made out of the price fixed in money; if this is less than the amount to be deducted, the seller shall make good to the purchaser the balance.

Title 3. Ordinary lease and Usufructuary lease

Section 535 By a contract of ordinary lease the lessor is bound to give to the lessee the use of the leased thing during the term of the lease. The lessee is bound to pay to the lessor the rent agreed upon.

Section 537 If the leased thing is, at the time of delivery to the lessee, affected with a defect which destroys or diminishes its fitness for the stipulated use,

or if such a defect arises during the term of the lease, the lessee is released from payment of the rent for the time during which its fitness is destroyed; for the time during which its fitness is diminished he is bound to pay only a part of the rent to be estimated according to 472, 473.

Section 538 If a defect of the kind specified in 537 exists at the time of entering into the contract, or if such a defect arises subsequently in consequence of a circumstance for which the lessor is responsible, or if the lessor is in default in respect of the removal of a defect, the lessee may demand compensation for non-fulfilment, instead of enforcing the rights specified in 537.

If the lessor is in default the lessee may himself remove the defect and demand compensation for any necessary outlay.

Section 539 If the lessee knew of the defect of the leased thing at the time of entering into the contract, the rights specified in 537, 538 do not belong to him. If a defect of kind specified in 537, par.1, remains unknown to the lessee in consequence of gross negligence, or if he accepts a defective thing although he knows of the defect, he may enforce this right under the conditions under which warranty is given to the purchaser of defective thing as provided in 460, 464.

Section 541 If, through the right of a third party, the stipulated use of the leased thing is wholly or in part taken away from the lessee, the provisions of 537, 538, 539, sentence 1, and 540, apply *mutatis mutandis*.

Section 542 If the stipulated use of the leased thing is wholly or in part not given to the lessee in due time, or taken away from him subsequently, the lessee may give notice to terminate the lease without observance of any term of notice. The notice may not be given until after the lessor has allowed a reasonable period of time fixed by the lessee to elapse without affording any remedy. The fixing of such a period is not necessary if the lessee has no interest in the fulfilment of the contract in consequence of the circumstance justifying the notice.

Notice to terminate the lease may be given on account of an insignificant hindering or withholding of the use only if it is justified by a special interest of the lessee.

If the lessor contests the permissibility of the notice given on the ground that he has given the use of the thing in due time, or has effected the remedy before the expiration of the period, the burden of proof is upon him.



(ข.2) ฉบับปัจจุบัน

แปลเป็นภาษาอังกฤษโดย Langenscheidt Translation Service ปรับปรุงโดย Neil Mussett

ปรับปรุงล่าสุดโดย Samson Übersetzungen และ Dr. Carmen v. Schöning

ข้อมูลจาก https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/index.html

Book 2 : Law of Obligations**Section 275** Exclusion of the duty of performance

(1) A claim for performance is excluded to the extent that performance is impossible for the obligor or for any other person.

Section 280 Damages for breach of duty

(1) If the obligor breaches a duty arising from the obligation, the obligee may demand damages for the damage caused thereby. This does not apply if the obligor is not responsible for the breach of duty

Section 284 Reimbursement of futile expenses

In place of damages in lieu of performance, the obligee may demand reimbursement of the expenses which he has made and in all fairness was entitled to make in reliance on receiving performance, unless the purpose of the expenses would not have been achieved, even if the obligor had not breached his duty.

Section 311b Contracts on plots of land, assets and an estate

(1) A contract by which one party agrees to transfer or acquire ownership of a plot of land must be recorded by a notary. A contract not entered into in this form becomes valid with all its contents if a declaration of conveyance and registration in the Land Register are effected.

Section 323 Revocation for nonperformance or for performance not in conformity with the contract

(5) If the obligor has performed in part, the obligee may revoke the whole contract only if he has no interest in part performance. If the obligor has not performed in conformity with the contract, the obligee may not revoke the contract if the breach of duty is trivial.

Section 398 Assignment

A claim may be transferred by the obligee to another person by contract with that person (assignment). When the contract is entered into, the new obligee steps into the shoes of the previous obligee.

Division 8. Particular types of obligations

Title 1. Purchase, Exchange

Section 433 Typical contractual duties in a purchase agreement

(1) By a purchase agreement, the seller of a thing is obliged to deliver the thing to the buyer and to procure ownership of the thing for the buyer. The seller must procure the thing for the buyer free from material and legal defects.

(2) The buyer is obliged to pay the seller the agreed purchase price and to accept delivery of the thing purchased.

Section 435 Legal defects

The thing is free of legal defects if third parties, in relation to the thing, can assert either no rights, or only the rights taken over in the purchase agreement, against the buyer. It is equivalent to a legal defect if a right that does not exist is registered in the Land Register.

Section 437 Rights of buyer in the case of defects

If the thing is defective, the buyer may, provided the requirements of the following provisions are met and unless otherwise specified,

1. under section 439, demand cure,

2. revoke the agreement under sections 440, 323 and 326 (5) or reduce the purchase price under section 441, and

3. under sections 440, 280, 281, 283 and 311a, demand damages, or under section 284, demand reimbursement of futile expenditure.

Section 439 Cure

(1) As cure the buyer may, at his choice, demand that the defect is remedied or a thing free of defects is supplied.

(2) The seller must bear all expenses required for the purpose of cure, in particular transport, workmen's travel, work and materials costs.

(3) Without prejudice to section 275 (2) and (3), the seller may refuse to provide the kind of cure chosen by the buyer, if this cure is possible only at disproportionate expense. In this connection, account must be taken in particular, without limitation, of the value of the thing when free of defects, the importance of the defect and the question as to whether recourse could be had to the alternative kind of cure without substantial detriment to the buyer. The claim of the buyer is restricted in this case to the alternative kind of cure; the right of the seller to refuse the alternative kind of cure too, subject to the requirements of sentence 1 above, is unaffected.

(4) If the seller supplies a thing free of defects for the purpose of cure, he may demand the return of the defective thing in accordance with sections 346 to 348.

Section 440 Special provisions on revocation and damages

Except in the cases set out in section 281(2) and section 323(2), it is also not necessary to specify a period of time if the seller has refused to carry out both kinds of cure under section 439 (3) or if the kind of cure that the buyer is entitled to receive has failed or cannot reasonably be expected of him. A repair is deemed to have failed after the second unsuccessful attempt, unless in particular the nature of the thing or of the defect or the other circumstances leads to a different conclusion.

Section 441 Reduction of price

(1) Instead of revoking the agreement, the buyer may, by declaration to the seller, reduce the purchase price. The ground for exclusion under section 323 (5) sentence 2 does not apply.

(2) If more than one person comprises either the buyer or the seller, price reduction may be declared only by all or to all of them.

(3) In the case of a price reduction, the purchase price is to be reduced in the proportion in which the value of the thing free of defects would, at the time when the contract was entered into, have had to the actual value. To the extent necessary, the price reduction is to be established by appraisal.

(4) If the buyer has paid more than the reduced purchase price, the excess amount is to be reimbursed by the seller. Section 346(1) and section 347(1) apply with the necessary modifications.

Section 442 Knowledge of the buyer

(1) The rights of the buyer due to a defect are excluded if he has knowledge of the defect at the time when the contract is entered into. If the buyer has no knowledge of a defect due to gross negligence, the buyer may assert rights in relation to this defect only if the seller fraudulently concealed the defect or gave a guarantee of the quality of the thing.

(2) A right registered in the Land Register must be removed by the seller even if the buyer is aware of it.

Section 446 Passing of risk and of charges

The risk of accidental destruction and accidental deterioration passes to the buyer upon delivery of the thing sold. From the time of delivery the emoluments of the thing accrue to the buyer and he bears the charges on it. If the buyer is in default of acceptance of delivery, this is equivalent to delivery.

Title 5. Lease, usufructuary lease

Section 535 Contents and primary duties of the lease agreement

(1) A lease agreement imposes on the lessor a duty to grant the lessee use of the leased property for the lease period. The lessor must surrender the leased property to the lessee in a condition suitable for use in conformity with the contract and maintain it in this condition for the lease period. He must bear all costs to which the leased property is subject.

(2) The lessee is obliged to pay the lessor the agreed rent.

Section 536 Rent reduction for material and legal defects

(1) If the leased property at the time of surrender to the lessee has a defect which removes its suitability for the contractually agreed use, or if such a defect arises during the lease period, then the lessee is exempted for the period when suitability is removed from paying the rent. For the period of time when suitability is reduced, he need only pay reasonably reduced rent. A trivial reduction of suitability is not taken into account.

(1a) A reduction of suitability will not be considered for the duration of three months insofar as this takes place because of a measure which serves the purpose of energy efficiency modernisation in accordance with section 555b no. 1.

(2) Subsection (1) sentences 1 and 2 also apply if a warranted characteristic is lacking or later ceases.

(3) If the lessee is fully or partially deprived by a third-party right of use of the leased property, then subsections (1) and (2) apply with the necessary modifications.

(4) With regard to a lease for residential space, a deviating agreement to the disadvantage of the lessee is ineffective.

Section 536a Claim of lessee for damages and reimbursement of expenses due to a defect

(1) If a defect within the meaning of section 536 exists when the lease agreement is entered into, or if such a defect arises subsequently due to a circumstance that the lessor is responsible for, or if the lessor is in default in remedying a defect, then the lessee may, notwithstanding the rights under section 536, demand damages.

(2) The lessee may remedy the defect himself and demand reimbursement of the necessary expenses if

1. the lessor is in default in remedying the defect, or
2. immediate remedy of the defect is necessary to preserve or restore the state of the leased property.

Section 536b Lessee knows of the defect upon entering into the agreement or upon acceptance

If the lessee knows of the defect when entering into the agreement, then he does not have the rights under sections 536 and 536a. If he remains unaware of the defect due to gross negligence, then he has these rights only if the lessor fraudulently concealed the defect. If the lessee accepts a defective thing although he is aware of the defect, then he may only assert the rights under sections 536 and 536a if he reserved his rights at the time of acceptance.

Section 536c Defects occurring during the lease period; notice of defect by the lessee

(1) If a defect in the leased property comes to light during the lease period or if action to protect the leased property from an unforeseen hazard becomes necessary, then the lessee must without undue delay report this to the lessor. The same applies if a third party arrogates to himself a right to the thing.

(2) If the lessee fails to report this, then he is liable to the lessor for damage incurred thereby. To the extent that the lessor was prevented from providing relief due to the failure of the lessee to report it, the lessee is not entitled

1. to assert the rights specified in section 536,
2. to demand damages under section 536a (1), or
3. to give notice without specifying a reasonable period for relief under section 543(3) sentence 1.

Section 537 Payment of rent when the lessee is unable to be present in person

(2) As long as the lessor is unable to grant the lessee use because use has been permitted to a third party, the lessee is not obliged to pay the rent.

Section 542 End of the lease

(1) If the lease period is indefinite, then each of the parties to the contract may give notice of termination in accordance with the statutory provisions.

(2) A lease entered into for a definite period of time ends at the end of that period unless it

1. has been terminated for cause in legally permissible cases, or
2. is extended.

Section 543 Termination for cause without notice for a compelling reason

(2) A compelling reason is deemed to obtain in cases including without limitation where

1. the lessee is not permitted the use of the leased property in conformity with contract, in whole or in part, in good time, or is deprived of this use

Section 546 Duty of lessee to return

(1) The lessee is obliged to return the leased property after termination of the lease.

(2) If the lessee has permitted a third party to use the leased property, the lessor may also demand return of the leased property from the third party after termination of the lease.

Section 546a Compensation of the lessor in the case of late return

(1) If the lessee fails to return the leased property after termination of the lease, the lessor may for the duration of retention demand as compensation the agreed rent or the rent that is customarily paid for comparable items in the locality.

(2) The assertion of further damage is not excluded.

Section 549 Provisions applicable to leases of residential space

(1) Sections 535 to 548 apply to leases relating to residential space to the extent not otherwise stipulated by sections 549 to 577a.

Section 550 Form of the lease agreement

If a lease agreement for a longer period of time than one year is not entered into in written form, then it applies for an indefinite period of time. However, termination is only allowed at the earliest at the end of one year after use of the residential space has been permitted.

Section 581 Typical contractual duties in a usufructuary lease

(1) A usufructuary lease imposes on the lessor the duty to allow the lessee, for the lease period, the use of the leased object and the enjoyment of its fruits to the extent that they are deemed to be income under the rules of proper management. The lessee is obliged to pay the lessor the agreed rent.

(2) The provisions on leases apply with the necessary modifications to usufructuary leases with the exception of farm leases, unless sections 582 to 584b lead to a different conclusion.

Section 585 Concept of farm lease

(1) By means of a farm lease, a plot of land with the residential and utility buildings (business) that serve its cultivation, or a plot of land without such buildings, is leased largely for agriculture. Agriculture means the cultivation of the soil and the livestock breeding associated with the use of the soil in order to produce plant or animal products, and horticultural production.

(2) Section 581(1) and sections 582 to 583a apply to farm leases, as do the special provisions below.

(3) The provisions on farm leases also apply to leases relating to forestry properties if the plots of land are leased for use in a predominantly agricultural business.

Section 823 Liability in damages

(1) A person who, intentionally or negligently, unlawfully injures the life, body, health, freedom, property or another right of another person is liable to make compensation to the other party for the damage arising from this.

Book 3 : Law of Property

Section 854 Acquisition of possession

(1) Possession of a thing is acquired by obtaining actual control of the thing.

(2) Agreement between the previous possessor and the acquirer is sufficient for acquisition if the acquirer is in a position to exercise control over the thing.

Section 858 Unlawful interference with possession

(1) A person who, against the will of the possessor, deprives the possessor of possession or interferes with the possessor's possession acts, except where the deprivation or the interference is permitted by law, unlawfully (unlawful interference with possession).

(2) The possession obtained as a result of unlawful interference is defective. The successor in possession must allow the defectiveness to be asserted against him if he is the heir of the possessor or he knows when he acquires possession that the possession of his predecessor was defective.

Section 859 Self-help by the possessor

(1) The possessor may use force to defend himself against unlawful interference.

(2) If a movable thing is taken away from the possessor by unlawful interference, the possessor may use force to remove it from the interferer who is caught in the act or pursued.

(3) If the possessor of a plot of land is deprived of possession by unlawful interference, the possessor may recover possession immediately after the deprivation of possession by removing the interferer.

(4) The possessor has the same rights against a person who under section 858 (2) above must allow the defectiveness of the possession to be asserted against himself.

Section 873 Acquisition by agreement and registration

(1) The transfer of the ownership of a plot of land, the encumbrance of a plot of land with a right and the transfer or encumbrance of such a right require agreement between the person entitled and the other person on the occurrence of the change of rights and the registration of the change of rights in the Land Register, except insofar as otherwise provided by law.

(2) Before the registration, the parties are bound by the agreement only if the declarations are notarially recorded, or made before the Land Registry, or submitted to the Land Registry, or if the person entitled has delivered to the other person an approval of registration that satisfies the provisions of the Land Register Code [Grundbuchordnung].

Section 903 Powers of the owner

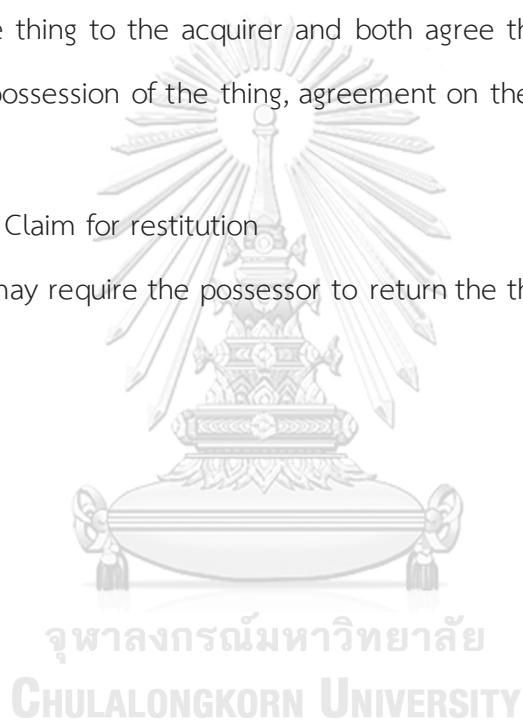
The owner of a thing may, to the extent that a statute or third-party rights do not conflict with this, deal with the thing at his discretion and exclude others from every influence. The owner of an animal must, when exercising his powers, take into account the special provisions for the protection of animals.

Section 929 Agreement and delivery

For the transfer of the ownership of a movable thing, it is necessary that the owner delivers the thing to the acquirer and both agree that ownership is to pass. If the acquirer is in possession of the thing, agreement on the transfer of the ownership suffices.

Section 985 Claim for restitution

The owner may require the possessor to return the thing.



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล

ชนากานต์ เฉยทุม

วัน เดือน ปี เกิด

14 สิงหาคม 2536

วุฒิการศึกษา

- มัธยมศึกษาตอนต้นจากโรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี)
- มัธยมศึกษาตอนปลายจากโรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา
- ปริญญานิติศาสตรบัณฑิต เกียรตินิยมอันดับสอง คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปีการศึกษา 2558
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรวิชาว่าความของสำนักฝึกอบรมวิชาว่าความแห่ง สภานายความ รุ่นที่ 45 พุทธศักราช 2558
- เนติบัณฑิตไทย สมัยที่ 69 ปีการศึกษา 2559
- ศึกษาต่อในหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายเอกชนและ ธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2561