

ปัญหากฎหมายเกี่ยวเนื่องกับ "สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์"



นางสาวอรรฉะ พจนานูรัตน์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2530

ISBN 974-568-004-4

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

012785

113291313

LEGAL PROBLEMS CONCERNING "SPECIALLY RECIPROCAL  
CONTRACT FOR HIRE OF IMMOVABLE PROPERTY"

Miss Aurawan Potjananuratana

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

1987

ISBN 974-568-004-4

หัวข้อวิทยานิพนธ์      ปัญหากฎหมายเกี่ยวเนื่องกับ "สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษเกี่ยวกับ  
อสังหาริมทรัพย์"


โดย                              นางสาวอรวรรณ พจนานุรัตน์

ภาควิชา                        นิติศาสตร์


อาจารย์ที่ปรึกษา            รองศาสตราจารย์สำเริง เมฆเกรียงไกร

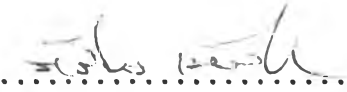



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยรับเป็นหน่วยงานหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต


  
..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ ดร. ถาวร วิสารภัย)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร. อรุณรัตน์ เพ็ชรศิริ)

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
(รองศาสตราจารย์สำเริง เมฆเกรียงไกร)

  
..... กรรมการ  
(ศาสตราจารย์ ดร. มานะ พิทยาภรณ์)

  
..... กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์จุฑา กุลบุศย์)

  
..... กรรมการ  
(อาจารย์จรัญ รัตตินากุล)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหากฎหมายเกี่ยวเนื่องกับ "สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์"
โดย	นางสาวอรุณวรรณ พลน่านุรัตน์
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ลำเรียง เมฆเกรียงไกร
ภาควิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2529



### บทคัดย่อ

ปัจจุบันประชากรมีจำนวนเพิ่มขึ้น ความต้องการที่ดินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจหรือที่อยู่อาศัยก็มีมากขึ้นเช่นเดียวกัน แต่จำนวนที่ดินมีอยู่จำกัด เมื่อบ้านเมืองมีความเจริญทั้งทางด้านอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม โอกาสที่ประชาชนจะเป็นเจ้าของที่ดินย่อมลดน้อยลง เพราะที่ดินมีราคาสูงขึ้น จึงได้มีการเช่าที่ดินกันแทนการซื้อขาย ขณะนี้การทำสัญญาเช่าที่ดินมีความสลับซับซ้อนมากขึ้น แทนที่จะเป็นการทำสัญญาเช่าที่ดินตามบทบัญญัติของสัญญาเช่า คู่กรณีก็มักมีการตกลงทำสัญญาเช่ากันนอกเหนือจากบทบัญญัติของกฎหมาย เช่น ผู้เช่าตกลงให้ผลประโยชน์แก่ผู้ให้เช่านอกเหนือจากค่าเช่า ข้อตกลงดังกล่าว ก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา อาทิ

1. ปัญหาเกี่ยวกับขอบเขตหรือประมณฑลของข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ
2. ปัญหาเกี่ยวกับเงินกินเปล่า
3. ปัญหาเกี่ยวกับการตีความการบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา
4. ปัญหาเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก

จากงานวิจัยนี้ทำให้ทราบว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นจนทำให้เกิดสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษเนื่องมาจากสาเหตุ 2 ประการคือ

1. ปัญหาของการไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 538 ผู้เช่าจึงไม่ได้รับความคุ้มครองในกรณีที่ผู้ให้เช่าโอนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก

2. ปัญหาเรื่องค่าเช่า เนื่องจากส่วนมากผู้เช่าจะให้ค่าเช่าเป็นเงิน เมื่อผู้เช่าตกลงให้ผลประโยชน์อย่างอื่นตอบแทนแก่ผู้ให้เช่านอกเหนือจากเงิน ทำให้เกิดปัญหาที่จะต้องพิจารณาว่า ผลประโยชน์ที่ให้นั้นเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษหรือไม่ กรณีนี้ศาลตีความเฉพาะทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น ซึ่งจะถือว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ การที่ศาลตีความเช่นนี้ทำให้เกิดปัญหา เพราะบางครั้งผลประโยชน์ที่ผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าไม่ได้ทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเพิ่มขึ้น จึงไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เมื่อไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษจึงเป็นสัญญาเช่า การทำสัญญาเช่าหากไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามบทบัญญัติของกฎหมาย ลักษณะเช่าทรัพย์สิน ผู้เช่าย่อมเป็นฝ่ายเสียเปรียบ

ดังนั้นวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จึงขอเสนอแนะแนวทางวิธีการแก้ปัญหาเกี่ยวกับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ โดยแยกออกเป็น 2 กรณีดังนี้

1. ถ้าสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษมีความเหมาะสม มีแนวทางแก้ไขปัญหาดังนี้

1.1 ให้คงสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษไว้ตามเดิม โดยนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 มาแก้ปัญหานั้นกรณีผู้ให้เช่า หรือผู้รับโอนไม่สุจริต แต่ถ้าผู้รับโอนสุจริตสามารถนำมาตรา 538 มาใช้บังคับได้

1.2 ผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนตามสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

การแก้ปัญหานี้ ให้นำมาตรา 569 วรรค 2 ของสัญญาเช่ามาใช้กับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษด้วย โดยให้ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ (สุจริตหรือไม่ก็ตาม) ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนตามสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

2. ถ้าไม่นำสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษมาใช้

วิธีแก้ปัญหานั้นคือ ให้นำสัญญาเช่าตามมาตรา 537 หรือสัญญาต่างตอบแทนตามมาตรา 369 มาใช้โดยตรง โดยไม่ต้องนำสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษมาใช้ โดยการขยายคำว่าค่าเช่าให้มีความหมายกว้างขึ้น ให้รวมถึงทรัพย์สินที่ผู้เช่าตกลงให้แก่ผู้ให้เช่าแทนเงินค่าเช่าด้วย และให้นำมาตรา 538 มาใช้บังคับโดยตรง

Thesis Title            Legal Problems Concerning "Specially Reciprocal  
Contract for Hire of Immovable Property"

Name                    Miss Aurawan Potjananuratana

Thesis Advisor        Associate Professor Samrieng Mekkriengkrai

Department            Law

Academic Year        1986



#### ABSTRACT

At present, the population of Thailand is on the increase. Accordingly, the needs of land for business or residential purposes grow respectively. Yet, the area of land available is limited. When the country's industrial and commerce are developed, citizens' opportunity to become landowner become restricted. This is because the increase in land prize. Consequently, lease of land via the contract for hire of immovable property become popular. At the moment, the contract for hire of immovable property developed presents much complexity.

The parties do not make the contract in accordance with the provisions of the hire of property provided by the Civil and Commercial Code, but they agree with the "specially reciprocal hire", e.g. the hirer gives extra interest apart from the rent to the letter. Thereby problems arise as follows:

1. The problem concerning boundary of the agreement with the specially reciprocal hire clause.
2. The problems concerning lump-sum payment of money to landowner.

3. The problem concerning interpretation for rescission of contract because most of the hirer will not comply with the contract.

4. The problem concerning transfer of ownerships to the third person.

This thesis finds that the problem about specially reciprocal hire originated on two grounds:

1. The problem concerning unwritten contract and thus unregistered by the competent official, thereby, the hirer cannot be protected by the law when the letter transfers the property to the third person.

2. The problem concerning rent. (When most of the hirers pay the rent in the form of money' the hirer in this case agrees to give the interest in other forms than money to the letter, it is arguable whether the interest is significant for a specially reciprocal hire contract. The Court interpreted only that the increase of the amount of original property is considered specially reciprocal hire. Such interpretation presents problem too. Sometime hirer's interest payable is not in any way increase the property's value then it can not be considered as specially reciprocal hire. Yet it shall not be considered the hire of property unless it is made out in writing and is registered with the competent official. The hirer will be in disadvantage position.

This thesis proposes the measure to solve the above problems.

1. If the specially reciprocal hire is suitable, the measures to solve the problem are as follow:

1.1 Constitute the specially reciprocal hire with the Civil and Commercial Code section 5, when the letter or the transferee does

not act in good faith. But, if the transferee acts in good faith, section 538 of the Civil and Commercial Code can be enforced.

1.2 The transferee is entitled to the rights and duties of the transferor toward the hirer. By employing section 569 paragraph 2 of the Civil and Commercial Code regarding hire of property for the specially reciprocal hire, by interpreting the contract clause to give the right and to subject the transferee to the duties of the transferor towards the hirer,

2. If there is no ground for the use of specially reciprocal hire contract, the way to solve this problem is to strictly enforce section 537 or section 396. At the same time extend the definition of the rent to include the hirer's property given as rent to the letter as substitute for rent in form of money and to enforce section 538 at its full strength.





กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาอย่างสูงของท่าน รองศาสตราจารย์  
สำเริง เมฆเกรียงไกร ที่ได้กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา และได้ใช้เวลาอันมีค่าของท่าน  
ในการให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ตลอดจนการแก้ไขข้อบกพร่อง เพื่อให้วิทยานิพนธ์สมบูรณ์  
ขึ้น ผู้เขียนจึงขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ไว้ ณ ที่นี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่าน ศาสตราจารย์ ดร. มานะ พิทยาภรณ์ ท่านรอง  
ศาสตราจารย์ประสิทธิ์ โขวิไลกุล ท่านรองศาสตราจารย์ ดร. อภิรัตน์ เพ็ชรศิริ ท่านผู้ช่วย  
ศาสตราจารย์จุฑา กุลบุคย์ และท่านอาจารย์จรัญ ภักดีธนากุล ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำและ  
ข้อคิดเห็นต่าง ๆ และให้ความกรุณาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ของผู้เขียน

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่าน ศาสตราจารย์ ดร. ไพศิษฐ์ พิพัฒน์กุล ท่านอาจารย์  
ดร. อำนวย คล้ายสังข์ และท่านรองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำ  
และให้ข้อคิดเห็นต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ในการเขียนวิทยานิพนธ์

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ญาณิ์ สันทรละออ และคุณประเสริฐ  
เขมรัตน์ ที่ได้กรุณาให้ข้อมูลต่าง ๆ และแนะนำสิ่งที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เขียนเป็นอย่างมาก

ท้ายนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ และพี่ ๆ ที่ได้ให้กำลังใจแก่ผู้เขียนเสมอมา

อรวรรณ พจนานุรัตน์



บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	ฉ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฅ
สารบัญ .....	ญ
บทนำ .....	1

**บทที่**

1	บททั่วไป .....	5
1.1	ความหมายของสัญญา เข้าต่างตอบแทนพิเศษ .....	5
1.2	ที่มาของสัญญา เข้าต่างตอบแทนพิเศษ .....	6
1.3	ลักษณะของสัญญา เข้าต่างตอบแทนพิเศษ .....	21
1.3.1	บทบัญญัติและลักษณะของสัญญาทั่วไป .....	21
1.3.2	บทบัญญัติและลักษณะของสัญญา เข้าต่างตอบแทนพิเศษ ..	22
1.3.3	ลักษณะของสัญญา เข้าต่างตอบแทนพิเศษตามแนว คำพิพากษาศาลฎีกา .....	22
1.4	เปรียบเทียบสัญญา เข้าต่างตอบแทนพิเศษกับเอกเทศสัญญาอื่น ๆ และทรัพย์สินบางอย่าง .....	23
1.4.1	เปรียบเทียบสัญญา เข้ากับสัญญา เข้า ต่างตอบแทนพิเศษ .....	23
1.4.2	เปรียบเทียบสัญญาซื้อขายกับสัญญา เข้า ต่างตอบแทนพิเศษ .....	24
1.4.3	เปรียบเทียบสัญญา เข้าซื้อกับสัญญา เข้า ต่างตอบแทนพิเศษ .....	25
1.4.4	เปรียบเทียบสิทธิเหนือพื้นดินกับสัญญา เข้า ต่างตอบแทนพิเศษ .....	26

บทที่

1	1.4.5	เปรียบเทียบสิทธิ ครอบครองกับสัญญาเช่า ต่างตอบแทนพิเศษ .....	27
2	ขอบเขตหรือประสิทธิผลของข้อตกลงที่ก่อให้เกิดสัญญาเช่า ต่างตอบแทนพิเศษ .....	29	29
	2.1	หลักเกณฑ์ที่ถือว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ .....	29
	2.1.1	การปลูกสร้างใหม่ .....	29
	2.1.2	การตัดแปลงต่อเติม .....	33
	2.1.3	เงินช่วยค่าก่อสร้างที่ก่อให้เกิดสัญญาเช่า ต่างตอบแทนพิเศษ .....	35
	2.1.4	การสร้างตึกแล้วยกกรรมสิทธิ์ในตึกให้แก่ เจ้าของที่ดิน .....	38
	2.1.5	การปลูกต้นไม้ .....	40
	2.2	กรณีที่ไม่ถือว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ .....	44
	2.2.1	เงินแป๊ะเจี๊ยะหรือเงินกินเปล่า .....	45
	2.2.2	ผลประโยชน์นี้ให้เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าเอง .....	49
	2.2.3	ผลประโยชน์นี้ให้แก่ผู้อื่น นอกจากผู้ให้เช่า .....	54
	2.3	หลักการวินิจฉัยและแนวทางกฎหมายอันเป็นรากฐาน ที่ถือว่าก่อให้เกิดสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ .....	55
	2.3.1	ทฤษฎีกฎหมายที่ใช้บังคับกับสัญญาเช่าต่างตอบแทน พิเศษ .....	55
	2.3.1.1	ทฤษฎีเสรีภาพในการทำสัญญาหรือ ทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดง เจตนา .....	55

บทที่

2	2.3.2 หลักกฎหมายที่ศาลนำมาใช้เป็นหลักในการ วินิจฉัยเกี่ยวกับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ.....	56
	2.3.2.1 วัตถุประสงค์แห่งสัญญาต้องไม่ขัดต่อ กฎหมายไม่เป็นการพันวิสัยหรือขัดต่อ ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรม อันดีของประชาชน .....	56
	2.3.2.2 ใช้ตัวบทแห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ บรรพ 1 หลักทั่วไปและ บรรพ 2 หนี้ และใช้บรรพ 3 ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์สิน เป็นบทเสริม .....	57
	2.3.2.3 หลักการตีความ .....	57
	2.4 หลักฐานของสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ .....	61
	2.4.1 หลักฐานการเช่า .....	62
	2.4.1.1 หลักฐานเป็นหนังสือ .....	62
	2.4.1.2 หลักฐานการจดทะเบียน .....	62
3	ผลของสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ .....	63
	3.1 ผลระหว่างคู่สัญญา .....	63
	3.1.1 กรณีผู้เช่าตาย .....	63
	3.1.2 กรณีทรัพย์สินที่เช่าสูญหาย .....	63
	3.2 ผลต่อบุคคลภายนอก .....	64
	3.2.1 ต่อผู้เช่าข้าง .....	64
	3.2.2 ต่อผู้รับโอนสิทธิการเช่า .....	65
	3.2.3 ต่อผู้รับโอนทรัพย์สิน .....	66

บทที่		หน้า
3	3.3 ผลทางด้านภาษีอากร .....	68
	3.4 การดำเนินคดี .....	72
	3.4.1 การนำสืบ .....	72
4	ปัญหาในผลทางกฎหมายบางประการ เกี่ยวกับสัญญาเช่าต่างตอบแทน พิเค็ช .....	75
	4.1 ปัญหาเกี่ยวกับขอบเขตหรือปริมาณของข้อตกลงเกี่ยวกับ สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเค็ช .....	75
	4.1.1 การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า .....	75
	4.2 ปัญหาเกี่ยวกับเงินแป๊ะเสียะหรือเงินกินเปล่า .....	84
	4.3 ปัญหาเกี่ยวกับการตีความการบอกเลิกสัญญาในกรณีเช่า ไม่ปฏิบัติตามสัญญา .....	92
	4.4 ปัญหาเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก .....	94
5	เปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศ .....	97
6	บทสรุปและข้อเสนอนแนะ .....	108
	บรรณานุกรม .....	135
	ประวัติผู้เขียน .....	138