



บทนำ

ข้อความทั่วไป

ในภาวะการณ์ปัจจุบันจะเห็นได้ว่าภาวะเศรษฐกิจของสังคมไทยกำลังมีความเจริญเติบโตในทุก ๆ ด้านไม่ว่าจะเป็นด้านพลขัยกรรม หรืออุตสาหกรรมโดยเฉพาะสังคมในเมือง เช่น กรุงเทพมหานคร เป็นต้น ความต้องการที่ดินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจการค้ามีเพิ่มมากขึ้น ที่ดินจึงมีราคาสูงขึ้นโอกาสและความต้องการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนที่มีความสามารถทางการเงินสูงนับวันจะลดลง เพราะไม่สามารถจะสู้ราคาที่ดินที่แพงขึ้นได้ ผู้ประกอบธุรกิจบางรายจึงได้หันเหไปทำการเช่าที่ดินแทนสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่จะมีข้อตกลงพิเศษเพิ่มขึ้นมากกว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยทั่วไป เช่น จะสร้างอาคารพาณิชย์ หรือศูนย์การค้ามอบให้เป็นกรรมสิทธิ์โดย เจ้าของที่ดินต้องยอมให้เช่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นระยะเวลาเท่าไรเท่าไร และค่าเช่าถูกกว่าปกติด้วย ฯลฯ เป็นต้น ตัวอย่างเช่น เซ็นทรัลพลาซ่า ศูนย์การค้ามาบุญครอง พันธุ์ทิพย์พลาซ่า และวังเพชรบูรณ์ ฯลฯ เป็นต้น

การทำสัญญาเช่าดังกล่าวนี้จะเห็นได้ว่าแตกต่างไปจากการเช่าธรรมดา เพราะมีข้อตกลงที่นอกเหนือจากการเช่าธรรมดาซึ่งมีผู้เรียกชื่อสัญญาดังกล่าวนี้แตกต่างกันออกไป เช่น สัญญาที่มีค่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า¹ หรือสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา² หรือสัญญาที่มีค่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา³ หรือสัญญาต่างตอบแทนในทางทรัพย์สิน⁴ หรือ

¹มานะ พิทยาภรณ์, "สัญญาที่มีค่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า," วารสารนิติศาสตร์ 3 (กันยายน 2514) : 12.

²ยงบุตร ธารีสาร, "สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา," บทปฐกิติย 38 (2524) : 63.

³พัฒนะ ไชยเศรษฐ์, "สัญญาที่มีค่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา," วารสารฮัยการ 6 (มิถุนายน 2526) : 9.

⁴คำพิพากษาฎีกาที่ 172/2488.

สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา⁵ หรือสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ⁶ หรือสัญญาเช่าพิเศษ⁷ ฯลฯ เป็นต้น แต่ในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอเรียกชื่อสัญญาชนิดนี้ว่า "สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ" และให้หมายความเฉพาะสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ส่วนสัญญาเช่าให้หมายความถึงสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

⁵ คำพิพากษาฎีกาที่ 944/2512

⁶ คำพิพากษาฎีกาที่ 2268/2518

⁷ สำเนาเรียง เมฆเกษมโกกร, "สัญญานอกบรรพ 3 : สัญญาเช่าพิเศษ," วารสารกฎหมาย, ปีที่ 8 ฉบับที่ 1, มิถุนายน, 2526, หน้า 103.

วัตถุประสงค์ในการวิจัย

วัตถุประสงค์ในการวิจัยครั้งนี้เพื่อที่จะได้ทราบถึงขอบเขตหรือปริมณฑลของสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษตามแนวคำพิพากษาฎีกา ผลของสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ และกฎหมายที่คำล้นนำมาใช้กับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษว่า เหมาะสมเพียงใดหรือไม่ และสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษนี้สมควรที่ศาลจะยึดถือเป็นแนวทางในการพิจารณาพิพากษาคดีอีกต่อไปหรือไม่

ขอบเขตของการวิจัย

จะวิจัยสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า และสัญญาต่างตอบแทนตามมาตรา 369 โดยชี้ให้เห็นปัญหาต่าง ๆ วิเคราะห์วิจัยจากหลักกฎหมายและแนวความคิดทางกฎหมายและจากคำพิพากษาฎีกา โดยพิจารณาจากหลักกฎหมายไทยเป็นส่วนใหญ่ และเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศเพื่อให้เห็นความแตกต่างในการวิจัย และเป็นแนวทางในการพิจารณาและศึกษาวิจัยเกี่ยวกับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษต่อไป

วิธีดำเนินการวิจัย

ใช้วิธีการวิจัยแบบวิจัยเอกสาร ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยเป็นข้อมูลที่ได้จากการศึกษาจากประมวลกฎหมาย ตำรากฎหมาย จากคำแนะนำและข้อเสนอนแนะของนักนิติศาสตร์ และจากการค้นคว้าคำพิพากษาฎีกาของศาลโดยใช้วิธีพรรณนาและวิเคราะห์แนวคำพิพากษาฎีกา ตลอดจนประเด็นต่าง ๆ พร้อมทั้งหาข้อเสนอนแนะหลักเกณฑ์ที่จะใช้กับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

ประโยชน์ที่ได้จากการวิจัย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้คงจะเป็นประโยชน์ดังนี้

1. ได้ทราบถึงความแตกต่างระหว่างสัญญาต่างตอบแทนตามมาตรา 369 สัญญาเช่า และสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ และผลของสัญญาดังกล่าว
2. ได้ทราบถึงขอบเขตหรือปริมณฑลของข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาว่าการตกลงแค่นั้นเพียงไร จึงจะถือว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

3. ผลของการวิจัยจะได้นำไปใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาและศึกษาวิจัยเกี่ยวกับ
สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษต่อไป