

สิทธิไล่เบี้ย

ของ

ผู้ค้าประกัน

พรเทพ ทวีกาญจน์*



>>> **คำ**มั่นว่าจะให้เช่นนั้น แม้ไม่มีบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะ 4 ในเรื่องเช่าทรัพย์ ดังเช่น คำมั่นในเรื่องซื้อขาย หรือคำมั่นในเรื่องให้ก็ตาม ศาลฎีกาก็นำหลักเรื่องนิติกรรมและสัญญามาบังคับใช้กับคำมั่นจะให้เขาด้วย กล่าวคือ เมื่อมีคำเสนอคำมั่นว่าจะให้เขาได้รับค่าสนองถูกต้องตรงกันตามเจตนาของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแล้ว ก็เกิดเป็นสัญญาเช่ามีผลผูกพันคู่สัญญา ทั้งนี้ผู้เช่าต้องสนองรับก่อนสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดด้วย หากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามคำมั่นนั้นแล้วอีกฝ่ายฟ้องบังคับได้

* ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย บริษัท ซี.พี. พลaza จำกัด

หลักเกณฑ์ของการเช่าสังหาริมทรัพย์ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 บัญญัติไว้ว่า **“เช่าสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่า 3 ปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไว้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียง 3 ปี”**

จากบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าวข้างต้น กรณีที่คู่สัญญาประสงค์จะเช่าสังหาริมทรัพย์กันมีกำหนดกว่า 3 ปีขึ้นไปมักจะทำสัญญาเช่าที่มีลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนการเช่า เนื่องจากการจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเสียค่าธรรมเนียมด้วย เช่น คู่สัญญาตกลงเช่าสังหาริมทรัพย์กันโดยมีกำหนด 9 ปี แต่ทำสัญญาแบ่งเป็น 3 ฉบับๆ ละ 3 ปี กรณีเช่นนี้ถือเป็นการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนและเมื่อไม่ได้จดทะเบียนการเช่ากันไว้แล้ว การเช่าดังกล่าวจึงใช้บังคับคู่สัญญาได้แต่เพียง 3 ปีเท่านั้น เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด 3 ปีแรกแล้ว **การเช่าภายหลังจากนั้นถือเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลา** คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างมีสิทธิบอกเลิกสัญญากันได้ตามมาตรา 566 จึงก่อให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบการเช่าอาจไม่เป็นไปตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันแต่แรกได้

ที่นี้ลองมาดูกันนะครับว่า การทำสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์โดยมีคำมั่นว่าจะต่อระยะเวลาการเช่าให้โดยระบุไว้ในสัญญาเช่า เช่นทำสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี แล้วระบุในข้อสัญญาไว้ว่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้

เข้าทำการเช่าต่อไปได้อีก 1 ปี โดยที่ผู้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวแสดงเจตนาที่จะเช่าต่อมายังผู้ให้เช่าภายใน 60 วันก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่านั้น จะถือว่ามิได้เจตนาหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนหรือไม่

ในกรณีนี้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าสามารถทำสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์กันในลักษณะนี้ได้ ไม่ถือเป็นการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียน เพราะข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าระบุในสัญญาเช่าว่าจะให้ผู้เช่าได้เช่าต่อนั้นเป็นการแสดงเจตนาฝ่ายเดียวคงมีผลผูกพันเฉพาะผู้ให้เช่าเท่านั้น โดยผู้เช่าจะตกลงทำสัญญาเช่ากันต่อไปหรือไม่ยังไม่แน่นอน ข้อตกลงดังกล่าวจึงเป็นคำมั่นจะให้เช่าเมื่อผู้เช่ามาขอทำสัญญาเช่าต่อภายในกำหนดอันเป็นการสนองรับคำมั่นโดยชอบจึงจะเกิดเป็นสัญญาเช่าใหม่ทันที โดยไม่ต้องทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ผู้ให้เช่าจึงผูกพันตามสัญญาเช่า ต้องให้ผู้เช่าได้เช่าสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไปอีก 1 ปี ตามคำมั่นที่ระบุไว้ในสัญญา

เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3761/2533 สัญญาเช่าระบุว่า “เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า 12 ปี นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไปต้องให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าต่อไปอีกและทำสัญญากับกรมวิสามัญศึกษากระทรวงศึกษาธิการโดยตรงต่อไป “ข้อสัญญานี้เป็นคำมั่นที่ผูกพันใจทักผู้ให้เช่าฝ่ายเดียวที่จะต้องให้จำเลยผู้เช่ามีสิทธิเช่าต่อไป เมื่อปรากฏว่าก่อนสัญญาเช่าครบกำหนด จำเลยแจ้งความประสงค์ที่จะเช่าต่อ กรณีย่อมบังคับกันได้ตามสัญญา ใจทักต้องให้จำเลยมีสิทธิเช่าต่อไป แม้ข้อเท็จจริงได้ความว่ากรรมสิทธิ์ในตึกพิพาทเป็นของใจทักและใจทักไม่อาจจัดการให้จำเลยเช่ากับกรมวิสามัญศึกษาโดยตรงได้ ใจทักก็คงผูกพันตามสัญญาที่จะต้องให้จำเลยมีสิทธิเช่าตึกพิพาทต่อไปตามเงื่อนไขและข้อสัญญาเดิมโดยไม่มีกำหนดเวลาเช่า เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดใจทักกลับฟ้องขับไล่จำเลยจึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ใจทักไม่มีอำนาจฟ้อง

ดังนั้น เพื่อไม่ต้องเสี่ยงต่อการเกิดปัญหาในภายหน้า ในกรณีที่ประสงค์จะเช่าสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดกว่า 3 ปีขึ้นไป ผู้เขียนขอแนะนำให้ทำสัญญาให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดจะดีกว่า โดยการยอมเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามที่รัฐกำหนด ซึ่งขณะนี้รัฐกำหนดให้เสียค่าธรรมเนียมการทะเบียนการเช่า ค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ในอัตราร้อยละ 1.1 ของอัตราค่าเช่าทั้งหมด ทั้งนี้เพราะการทำสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลากว่า 3 ปีขึ้นไป โดยการหลีกเลี่ยงไม่จดทะเบียนอาจเป็นช่องว่างให้ผู้ให้เช่าเอาเปรียบผู้เช่าในภายหน้าได้ ในการจดทะเบียนการเช่านั้นคู่สัญญาจะต้องไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินที่สังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นตั้งอยู่ เมื่อมีการยื่นคำขอจดทะเบียนการเช่าแล้วเจ้าพนักงานที่ดินจะประกาศให้มีการคัดค้านภายใน 30 วัน หากไม่มีผู้ใดคัดค้านทางเจ้าพนักงานที่ดินก็จะจดทะเบียนให้พร้อมกับให้ผู้ให้เช่าชำระค่าธรรมเนียม

อย่างไรก็ตาม มีข้อควรระวังในการทำสัญญาเช่าอีกประเด็นหนึ่งคือ ถ้าผู้ให้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่าไปยังบุคคลอื่นในระหว่างที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ แม้สัญญาเช่ายังมีผลอยู่ต่อไปจนกว่าจะครบกำหนด แต่ข้อสัญญาที่เป็น “คำมั่นว่าจะให้เช่า” ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลผูกพันให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ต้องปฏิบัติตาม ดังนั้น ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จึงมีสิทธิที่จะไม่ให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าต่อไปก็ได้

เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6491/2539 สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าเดิมกับจำเลยระบุว่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าต่อระยะเวลาเช่าไปอีกหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้วเป็นเพียงข้อตกลงต่างหากนอกเหนือจากสัญญาเช่าซึ่งเป็นบุคคลสิทธิไม่ใช่เป็นทรัพย์สินที่จะได้เช่าต่อไปคงผูกพันเฉพาะคู่สัญญาคือผู้ให้เช่าห้องพิพาทเดิมกับจำเลยเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันใจทักซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องพิพาทซึ่งมิได้ตกลงกับจำเลยในข้อตกลงดังกล่าว จำเลยจึงไม่มีสิทธิที่จะขอให้ใจทักต่อสัญญาเช่าให้อีก เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้วใจทักไม่ประสงค์ให้จำเลยอยู่ในห้องพิพาทต่อไปจำเลยก็ต้องออกไปจากห้องพิพาทนั้น

บทสรุปส่งท้าย คำมั่นว่าจะให้เช่าไม่ถือเป็นการหลีกเลี่ยงในการจดทะเบียนการเช่า คู่สัญญาสามารถตกลงในเงื่อนไขของสัญญาได้เพื่อเป็นหลักประกันว่ามีสิทธิเช่าต่อไป แต่คำมั่นนั้นจะไม่ผูกพันบุคคลภายนอกที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญานี้ ถึงแม้จะระบุไว้ในสัญญาเช่าเดิมก็เป็นแต่เพียงข้อตกลงต่างหากนอกเหนือจากสัญญาเช่า ถือเป็นบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าซึ่งมิได้ตกลงด้วย โดยจะไปบังคับให้ผู้รับโอนต้องผูกพันตามสัญญาเช่าเดิมตามคำมั่นที่ผู้ให้เช่าเดิมให้ไว้ไม่ได้

