



พรเทพ ทวีกาญจน์
ผู้บริหารสำนักทรัพย์สินทางบุคคล
บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)

Signature

สัญญาเช่าชนิดพิเศษ

ในแวดวงธุรกิจสัญญาประเภทหนึ่งที่น่าสนใจและใช้กันมากคือ สัญญาเช่า ไม่ว่าจะเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ ล้วนแต่มีข้อสาระสำคัญที่ควรรู้อยู่มากมาย มีสัญญาเช่าอยู่ประเภทหนึ่งที่แตกต่างกันกับสัญญาเช่าทั่วไป ซึ่งเรียกว่าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

เนื่องจากเป็นที่ทราบกันมาแล้วว่า สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาต่างตอบแทนอย่างหนึ่ง คือ ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์ หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 บัญญัติว่า **"อันว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น"** แต่บางครั้งผู้สัญญาจะมีการตกลงกันเป็นพิเศษ โดยผู้เช่าต้องกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือต้องชำระค่าตอบแทนอย่างอื่นแก่ผู้ให้เช่า นอกเหนือจากการชำระค่าเช่าตามปกติด้วย ตัวอย่างเช่น นายดำตกลงเช่าที่ดินจากนายแดงอัตราค่าเช่าเดือนละ 1,000 บาท โดยมีข้อตกลงกันว่า นายดำจะสร้างอาคารพาณิชย์จำนวน 5 ห้องบนที่ดินดังกล่าว เมื่อสร้างเสร็จแล้วให้กรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ตกเป็นของนายแดงทันที แต่นายดำมีสิทธินำอาคารพาณิชย์ทั้ง 5 ห้อง ไปให้บุคคลอื่นเช่าได้มีกำหนด 20 ปี จะเห็นได้ว่านอกจากสัญญาเช่าที่ดินตามปกติแล้ว นายดำกับนายแดงยังมีข้อตกลงเรื่องการสร้างอาคารพาณิชย์และกำหนดสิทธิและหน้าที่ของทั้งสองฝ่ายหลังจากสร้างอาคารพาณิชย์เสร็จแล้วด้วย

สัญญาระหว่างนายดำและนายแดงในลักษณะเช่นนี้ จึงมิใช่สัญญาเช่าทรัพย์ธรรมดา หากแต่เป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ ซึ่งเรียกกันว่า **สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา**

หลักกฎหมายเรื่องสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา นี้ มิได้ปรากฏในบทกฎหมายว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินแต่อย่างใด หากแต่เกิดขึ้นจากคำพิพากษาของศาลฎีกาที่วางบรรทัดฐานไว้และที่ผ่านมาได้พัฒนาเรื่อยมาจนเป็นหลักกฎหมายที่ยอมรับกันในปัจจุบัน เหตุที่ศาลฎีกาวินิจฉัยวางหลักกฎหมายในเรื่องนี้ เนื่องจากถ้านำเอาหลักกฎหมายเฉพาะเรื่องเช่าทรัพย์มาปรับใช้กับคดีประเภทนี้ก็จะเกิดความไม่เป็นธรรมขึ้นได้ การที่ศาลฎีกานำหลักเรื่องสัญญาต่างตอบแทนมาวินิจฉัย จึงเป็นการตีความกฎหมาย เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้แก่สังคมได้ประการหนึ่ง อาจกล่าวได้ว่าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาเป็นสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้เช่าได้ให้ค่าตอบแทนแก่ผู้ให้เช่าเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือไปจากค่าเช่าตามปกติ

ผลของการเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา เนื่องจากจุดเริ่มต้นจากการที่คู่กรณีประสงค์ผูกพันกันในลักษณะการเช่าอสังหาริมทรัพย์อันใดอันหนึ่งก่อนแล้ว ต่อมามีการขยายข้อตกลง หรือเงื่อนไข จนเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ความสัมพันธ์ของคู่กรณีจึงอยู่ในบังคับของสัญญาเช่าทรัพย์ปกติและอยู่ในบังคับของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษด้วย

กรณีมีปัญหาถามว่า หากมีการตกลงกันในระหว่างคู่สัญญาว่าให้สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของ

ที่ดินทันทีที่ปลูกสร้างเสร็จ หรือกรณีเจ้าของที่ดินปลูกสร้างอาคารเอง แล้วให้ผู้เช่าเช่าอาคารพร้อมที่ดิน โดยผู้เช่าออกเงินช่วยค่าก่อสร้างอันมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ต่อมาผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารนั้นให้แก่บุคคลภายนอก ปัญหาว่าบุคคลภายนอกผู้รับโอนจะต้องผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาด้วยหรือไม่

คำตอบมีว่าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดานั้น เป็นเพียงบุคคล สิทธิมีผลผูกพันเฉพาะผู้เช่าและผู้ให้เช่าเดิมเท่านั้น ส่วนผู้รับโอนไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามผู้รับโอนจะผูกพันตามสัญญาเช่าตามมาตรา 569 ที่บัญญัติไว้ว่า **“อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย”** กล่าวคือ จะผูกพันตามสัญญาเช่าเดิม เท่าที่ปฏิบัติถูกต้องตามมาตรา 538 ที่บัญญัติไว้ว่า **“เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่า หรือผู้ให้เช่าไว้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี”**

กล่าวโดยสรุปว่า ถ้าสัญญาเช่าเดิมมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อ (ของผู้ให้เช่าเดิม) ผู้ต้องรับผิด ผู้รับโอนก็ต้องผูกพันตามสัญญาเช่านั้นตามระยะเวลาที่ตกลงกันไว้แต่ไม่เกินสามปี ถ้าสัญญาเช่าเดิมมีกำหนดเกินกว่าสามปี มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถูกต้องผู้รับโอนก็ต้องผูกพันตามกำหนดเวลานั้นด้วย แต่ถ้าสัญญาเช่าเดิมไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้ให้เช่าเดิมไว้เลย ผู้รับโอนก็ไม่ต้องผูกพันต่อกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2077/2514 ในปัญหาที่ว่า สัญญาเช่าตึกพิพาทเป็นสัญญาต่างตอบแทน จึงย่อมมีผลผูกพันโจทก์ด้วยนั้น ศาลฎีกาเห็นว่า แม้จะฟังว่าสัญญาเช่าตึกพิพาทระหว่างจำเลยกับนางอาหนูผู้ให้เช่าเดิม เป็นสัญญาต่างตอบแทนนอกเหนือการเช่าธรรมดาก็ตาม แต่เมื่อมิได้จดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาดังกล่าวซึ่งมีอายุ 10 ปีก็มีผลผูกพันระหว่างจำเลยกับนางอาหนูเท่านั้น

ในส่วนที่เกี่ยวกับโจทก์นั้น เมื่อโจทก์ได้รับโอนตึกพิพาทจากธนาคารแหลมทองมาโดยสุจริต แม้โจทก์จะทราบว่างานอาหนูกับจำเลยมีข้อตกลงอยู่จริง แต่ในกรณีเช่นนี้ก็หาเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตอย่างใดไม่หนึ่ง แม้สัญญาดังกล่าวจะได้ทำเป็นหนังสือก็มีผลผูกพันโจทก์ในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกพิพาทนี้ภายในระยะเวลา 3 ปีเท่านั้น เมื่อโจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกพิพาทมาภายหลังกำหนด 3 ปีแล้วโจทก์จึงไม่ผูกพันที่จะต้องให้จำเลยเช่าต่อไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 633/2521 พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีที่จำเลยออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกพิพาทแก่ผู้ก่อสร้าง และผู้ก่อสร้างยกกรรมสิทธิ์ตึกพิพาทให้นายบุญธรรมเจ้าของที่ดินแล้ว นายบุญธรรมให้จำเลยทำสัญญาเช่าไปตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันเช่นนี้ สัญญาเช่าตึกพิพาทเป็นสัญญาต่างตอบแทนระหว่างนายบุญธรรมกับจำเลยนอกเหนือจากการเช่าธรรมดา เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาดังกล่าวที่มีกำหนด 12 ปี คือ 4 ฉบับๆละ 3 ปีนั้น เป็นบุคคลมีสิทธิ มีผลผูกพันจำเลยกับนายบุญธรรมอันเป็นผู้สัญญากันเท่านั้น จึงมีผลใช้บังคับต่อโจทก์ ซึ่งเป็นผู้รับโอนตึกพิพาทได้เพียง 3 ปี แม้โจทก์จะทราบว่านายบุญธรรมกับจำเลยมีข้อตกลงเช่ากันอยู่ 12 ปีก็ตาม เมื่อโจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกพิพาทมาภายหลังกำหนด 3 ปีดังกล่าวแล้ว โจทก์ก็ไม่ผูกพันที่จะต้องให้จำเลยเช่าต่อไป ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2077/2514 คดีระหว่างนายวรพันธ์ พงษ์ประวีตร โจทก์ นางแดง สุขพิทักษ์ จำเลย จำเลยจึงไม่มีสิทธิที่จะอ้างสัญญาฉบับต่อๆ มาขึ้นต่อผู้โจทก์ได้

บทสรุปสังคาย สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา เป็นเพียงบุคคลสิทธิ มีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญา คือ ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าเท่านั้น สำหรับบุคคลภายนอก หรือผู้รับโอนผูกพันเฉพาะ หากคู่สัญญาเดิมได้ปฏิบัติถูกต้องตามมาตรา 538 โดยถ้าสัญญาเดิมมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้ให้เช่าเดิมผู้ต้องรับผิดตามสัญญา ผู้รับโอนก็ต้องผูกพันตามสัญญาเช่านั้นด้วย หรือกรณีมีหลักฐานเป็นหนังสือและได้นำไปจดทะเบียนการเช่าด้วย ผู้รับโอนก็ต้องผูกพันตามกำหนดระยะเวลาที่ได้จดทะเบียนการเช่านั้นด้วย

