

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการให้สิทธิในการเช่าช่วง  
Problems Legal issues relating to the right to sublease<sup>1</sup>

ดร.อดุลย์ ทานราช\*

**บทคัดย่อ**

การวิจัยเรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการให้สิทธิในการเช่าช่วง มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาถึงแนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการเช่า การเช่าช่วง ตลอดจน แนวคำพิพากษาศาลฎีกา มาตรการทางกฎหมายและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ศึกษาถึงสภาพปัญหาข้อเท็จจริงและปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับการให้สิทธิในการเช่าช่วงของไทยว่ามี ปัญหาอะไรและควรแก้ไขปัญหานั้นอย่างไร ศึกษาและวิเคราะห์เปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการ ให้สิทธิในการเช่าช่วง ของไทยและต่างประเทศ ศึกษาถึงแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงมาตรการทางกฎหมาย เกี่ยวกับการให้สิทธิในการเช่าช่วง ของต่างประเทศที่เป็นมาตรฐานทั่วไป ..... ผลการวิจัย พบว่า ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์ซึ่งมีทั้งหมด 4 หมวด ตั้งแต่ มาตรา 537 ไปจนถึง มาตรา 571 ไม่ปรากฏว่ามีการบัญญัติเกี่ยวกับหมวดที่ว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าช่วง จะมีก็แต่เพียงใน เรื่องการโอน กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า และผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย ซึ่งการโอน สิทธิการเช่า ดังกล่าวนี้ย่อมหมายถึงการ โอนไปซึ่งสิทธิของผู้ให้เช่าไม่ใช่การ โอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงแต่อย่างใด ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะ ให้แก้ไขเพิ่ม ปพพ. มาตรา 543 ในกรณีที่บุคคลหลายคนเรียกร่องเอาอสังหาริมทรัพย์ อันเดียวกัน อาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย นั้นให้บัญญัติเพิ่มเติม ถึงการให้สิทธิในการเช่าช่วงในการที่จะเรียกร่องเอา อสังหาริมทรัพย์อันเดียวกัน ไว้ด้วย ในมาตรา 544 ที่ได้กล่าวถึง การห้ามนำทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ให้เช่าช่วงหรือ โอนสิทธิ ของคนอันมีในทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคล ภายนอก ไม่อาจทำได้นั้นถ้าฝ่าฝืน ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญา เสียก็ได้ จึงต้องมีการแก้ไขให้มีการเช่าช่วงได้ในทรัพย์สินบางประเภทและการทำสัญญา เช่าช่วงนั้นให้สามารถทำได้ไม่เกินกำหนดระยะเวลาของสัญญาเดิมที่มีอยู่ ทั้งนี้ก็เพื่อที่จะไม่เป็นภาระให้กับเจ้าของ ทรัพย์และยังเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าหากเช่าทรัพย์มาแล้วคนไม่อาจได้รับประโยชน์จากทรัพย์นั้นก็สามารรถนำออก ให้บุคคลอื่นเช่าช่วงต่อได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมายเช่นในปัจจุบัน

**คำสำคัญ:** การให้สิทธิ, การเช่าช่วง

<sup>1</sup> ส่วนหนึ่งของการพัฒนาหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิตสาขาวิชากฎหมายมหาชน(ศส.ม.)มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา

\* กรรมการบริหารหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิตสาขาวิชากฎหมายมหาชน(ศส.ม.)

### Abstract

Research Legal issues relating to the right to sublease. The objective To study the concept Theories about the lease and sublease streak Supreme Court. Legal measures and related research. A study of the problems, facts and legal issues relating to the right to sublease of Thailand that there is a problem and how to fix it. Studies and analyzes legal measures regarding the right to sublease. Thailand and overseas To study ways to improve legal measures concerning the right to sublet. The international standard is generally results showed that in the Civil and Commercial rent property, which includes all four categories from Section 537 to Section 571 does not appear to have constituted the group that the rights and obligations of the lease. It was only in The transfer of ownership of the property as a rental. And the transferee shall be transferred to the rights and obligations of which the tenant itself. The transfer of leasehold rights These would mean the transfer of the rights to which the lessor is not a transfer of lease or sublease it. Researchers have suggested. How are added to the DEA. Section 543 in cases where multiple people claim the same property. Detailed information on various residential lease Accounts for more motion The right to sublease the property to claim the same with the provisions of Section 544 was mentioned. The property, which may not lease it. Sublet or assignment of rights Their precious asset in whole or in part, to a third party may not be achieved if the violation. The lessor to terminate the contract or it is necessary to modify the lease on some property categories and then sub-lease contract can not exceed the term of the original agreement with the FDA. The respondents were not a burden to the property owner and to help tenants if their rent property it may not benefit from property that can be leased out to another person without such laws in the. Current

**Keywords :** The grant, sublease

### ความนำ

สัญญาเช่าทรัพย์สินถือคุณสมบัติของผู้เช่า เป็นสำคัญ สัญญาเช่าทรัพย์สินจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เพราะการที่ผู้ให้เช่าจะตกลงปล่อยให้ผู้เช่าคนใดเข้ามามีสิทธิใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้นั้น ก่อนอื่นก็ต้องดูก่อนตัดสินใจละครั้นว่า ผู้เช่าจะมีความสามารถที่จะใช้และดูแลทรัพย์สินที่เช่าไม่ให้ทรุดโทรมหรือเสียหายในขณะที่เช่าได้หรือไม่ ดังนั้น ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าต่อ หรือโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่ามิได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามความแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 544 บัญญัติว่า “ทรัพย์สิน ซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัตินี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้” การเช่าช่วงคือ การที่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่ตนเช่ามา ไปให้บุคคลอื่นเช่าต่ออีกทอดหนึ่ง การเช่าช่วงย่อมมิได้ทั้งการเช่าสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าช่วง ต้องเข้าหลักเกณฑ์การเช่าทรัพย์สินเสียก่อน กล่าวคือ ต้องมีการให้เช่าเป็นค่าตอบแทนในการใช้ทรัพย์สินนั้น ถ้าค่าตอบแทนมิใช่ค่าเช่า ก็ไม่ใช่เป็นการเช่า และไม่ใช่สัญญาเช่าช่วงด้วย เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1596/2494 วินิจฉัยว่า เช่าบ้านแล้วให้คนอื่นอาศัย โดยผู้อาศัยเสียค่าน้ำ ค่าไฟบ้าง ไม่ทำให้ผู้อาศัยเป็นผู้เช่าช่วง เพราะค่าน้ำค่าไฟ ไม่ใช่ค่าเช่า ห้ามมิให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่า การบอกเลิกสัญญาในกรณีผู้เช่า

เอาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงตามมาตรา 561 ผู้ให้เช่าบอกเลิกได้ทันที โดยไม่จำเป็นต้องให้เวลาผู้เช่าเหมือนดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 560 และมาตรา 566 (ฎีกา 363/2509) ข้อพิจารณาคือ การเช่าช่วง ต้องเป็นการเอาทรัพย์สินอันเดียวกับที่เช่ามานั้นนำออกให้ผู้อื่นเช่าต่อดังนั้น การเช่าที่ดินเพื่อสร้างตึกแถว แล้วนำตึกแถวไปให้บุคคลอื่นเช่าจึงไม่เป็นการเช่าช่วง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2237/2524) ผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือ โอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 935/2508, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2017/2515, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 221/2516) ข้อสัญญาว่ามีว่า ผู้เช่าจะนำที่ดินไปให้ผู้อาศัยไม่ได้ การที่ผู้เช่านำอาคารซึ่งเป็นของผู้เช่าเองแต่ได้ปลูกบ้านบนที่ดินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงต่อไป ถือว่าเป็นการให้ผู้อื่นอาศัยในที่ดินที่เช่า จึงเป็นการผิดสัญญา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6843/2541) จำเลยเช่าที่ดินปลูกตึกเสร็จแล้วก็ให้โจทก์ทันที แต่ให้จำเลยหากคนมาเช่าพัก โจทก์คิดค่าเช่าจากจำเลย ดังนั้น โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินและเจ้าของตึก ฉะนั้น ผู้เช่าตึกจากจำเลยเป็นผู้เช่าช่วง (ฎีกา 781-782/2520) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ จึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้ และถ้าเช่าช่วงเกิน 3 ปี ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย มิฉะนั้นฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปี (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 171/2533, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1004/2500, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3474/2531, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4215/2531) การโอนสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สิน ต้องอยู่ภายใต้การบังคับคดีตามกฎหมาย (ฎีกา

4222/2536) จึงอาจจำหน่าย จ่าย โอนแก่บุคคลอื่นได้ และอาจเกิดขึ้นได้ทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าหรือฝ่ายผู้เช่า ผู้เช่าเดิมโอนสิทธิการเช่าโดยชอบ ผู้รับโอนย่อมเข้าสวามิภักดิ์แทนผู้เช่าเดิมและผู้เช่าเดิมขาดจากการเป็นผู้เช่าไปเลยต่างจากเช่าช่วงที่ผู้เช่าเดิมยังมีฐานะเป็นคู่สัญญาอยู่ แต่ถ้การโอนสิทธิการเช่าไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าย่อมไม่ผูกพันผู้ให้เช่า คงมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาผู้โอนกับผู้รับโอนที่จะว่ากล่าวกันเองได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2017/2515) การโอนสิทธิการเช่า เป็นการโอนสิทธิเรียกร้องตาม ป.พ.พ.มาตรา 306 จึงต้องทำเป็นหนังสือเสมอ มิฉะนั้น ไม่สมบูรณ์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 221/2516, คำพิพากษาศาลฎีกา 1630/2536, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1248/2538, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 383/2540) การเช่าทรัพย์ คือสัญญาที่มีบุคคลอยู่สองฝ่าย ฝ่ายแรกคือผู้ให้เช่า ฝ่ายที่สองคือผู้เช่า ทั้งสองฝ่ายต่างก็มีหน้าที่จะต้องชำระให้แก่กันและกัน โดยฝ่ายผู้ให้เช่ามีหน้าที่จะต้องให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า ส่วนฝ่ายผู้เช่าก็มีหน้าที่จะต้องชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทน การเช่าทรัพย์นั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เพียงแต่มีสิทธิครอบครองหรือสิทธิใดๆก็ตามที่สามารถจะใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้ก็พอ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะต้อง มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องกันไม่ได้ หมายถึงว่า ถ้าคุณจะเช่าอสังหาริมทรัพย์กันโดยไม่ต้องทำสัญญากันก็ได้ แต่หากว่าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดเบียดเบียนมา ไม่ปฏิบัติตามสัญญา อีกฝ่ายหนึ่งก็ไม่สามารถที่จะนำเรื่องการผิดสัญญานั้นมาฟ้องร้องบังคับคดีกันที่ศาลได้เท่านั้นเอง แต่ถ้ามีสัญญาต่อกันไว้แล้วเกิด

ฝ่ายใดเบียดเบียนไม่ปฏิบัติตามสัญญา อีกฝ่ายหนึ่งก็สามารถฟ้องร้องต่อศาลให้ฝ่ายที่ผิดสัญญานั้นปฏิบัติตามสัญญาหรืออาจจะเรียกค่าเสียหายได้ กำหนดเวลาในการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องไม่เกิน 3 ปี ถ้ามีการทำสัญญากันไว้เกิน 3 ปี จะมีผลบังคับกันได้เพียงแค่ 3 ปีเท่านั้น กรณีที่ต้องเช่าอสังหาริมทรัพย์กันเกิน 3 ปี นอกจากจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบแล้ว จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งก็คือเจ้าหน้าที่ที่สำนักงานที่ดินด้วย จึงจะบังคับกันได้ แต่อย่างไรก็ตาม กฎหมายก็บังคับไว้ดีกว่าจะเช่ากันเกิน 30 ปีไม่ได้ หากเช่ากันเกิน 30 ปี ก็จะมีผลบังคับกันได้เพียง 30 ปีเท่านั้น และเมื่อครบ 30 ปีแล้วต้องมาทำสัญญากันใหม่ นอกจากนี้ยังสามารถที่จะกำหนดเวลาการเช่าว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าก็ได้ แต่จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปนั้นไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงต่อ หรือจะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนไม่ได้ เว้นแต่จะมีข้อตกลงกันไว้ในสัญญามิฉะนั้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาได้ กรณีที่ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงได้นั้น กฎหมายบอกว่าผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบกับผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง หมายถึงว่า ผู้เช่าช่วงนั้นจะต้องผูกพันในหน้าที่และความรับผิดชอบในการเช่าโดยตรงต่อผู้ให้เช่าเดิม มิใช่ผูกพันในหน้าที่และความรับผิดชอบกับผู้เช่า ผู้ให้เช่าเดิม (เจ้าของทรัพย์สิน) → ผู้เช่าทรัพย์ → ผู้เช่าช่วง มีบางกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปแล้ว แต่ปรากฏว่าผู้เช่ามิได้นำเงินค่าเช่านั้นไปชำระให้แก่ผู้ให้เช่าเดิม ผู้ให้เช่าเดิม

ก็เลยฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วง กรณีนี้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถจะอ้างว่าตนเองได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปแล้วขึ้นต่อสู้กับผู้ให้เช่าเดิมได้ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า 1. ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว 2. ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างการให้เช่า และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าเสียไปเพื่อรักษาทรัพย์สิน เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย 3. ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า ในสภาพที่ไม่เหมาะแก่การที่ผู้เช่าจะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า 1. จะต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามข้อตกลงในสัญญา หรือตามประเพณีนิยมปกติ 2. จะต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่า เช่นเดียวกับบุคคลทั่วไปที่ใช้สอยทรัพย์สินของตนเอง หมายถึงว่าถ้าบุคคลทั่วไปใช้ความระมัดระวังในการใช้ทรัพย์สินนั้น เช่น ไร ก็จะต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าให้มีลักษณะเดียวกัน มิใช่ว่าเห็นเป็นทรัพย์สินที่เช่ามีไขของตนจึงใช้โดยไม่ดูแลรักษาปล่อยให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สิน และจะต้องบำรุงรักษารวมทั้งซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย 3. จะต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นประจำคราว ในเวลาและระยะอันสมควร 4. หน้าที่ในการชำระค่าเช่า 5. ผู้เช่าจะทำการตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า นั้นมิได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน 6. เมื่อสัญญาได้เลิกกันหรือมีเหตุให้สัญญานั้นระงับไป ผู้เช่าจะต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้ว เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิได้มีการซ่อมแซมมาตั้งแต่ก่อนเช่าแล้ว 7. จะต้องรับผิดชอบในความเสี่ยงภัยหรือบุ

สลายอันเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าหรือบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง การเช่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่เช่าได้ ทรัพย์สินของใครเจ้าของย่อมนำออกให้ผู้อื่นเช่าได้เสมอไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะมีขนาดเล็กหรือใหญ่เคลื่อนย้ายได้หรือไม่ได้ก็ตาม ทรัพย์สินที่เช่านี้มี 2 ประเภท (1) อสังหาริมทรัพย์ คือ สิ่งที่ยึดติดกับพื้นที่ยื่นเคลื่อนย้ายไม่ได้ เช่น ที่ดิน สวนบ้าน ตึกแถว เป็นต้น (2) สังหาริมทรัพย์ คือ สิ่งที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ เช่น ช้าง ม้า วัว ควาย รถยนต์ เรือ เกลียว เป็นต้น หลักฐานการเช่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ (ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า) ถ้าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจะฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าไม่ได้ หลักฐานเป็นหนังสือ ไม่จำเป็นจะต้องเป็นรูปหนังสือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งฉบับแต่จะเป็นหนังสือใดๆ ก็ย่อมได้ เช่นจดหมายที่ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าเขียนถึงกันเพื่อตกลงราคาค่าเช่าหรือใบเสร็จรับเงินค่าเช่า เป็นต้น ดังนั้นหลักฐานเป็นหนังสือจะเป็นในลักษณะใดก็ได้ สำคัญอยู่ที่ว่า ข้อความในหนังสือนั้นแสดงให้เห็นว่าได้มีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ก็พอจะใช้ยืนยันผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าแล้ว หลักฐานเป็นหนังสือนี้ไม่จำเป็นจะต้องมีอยู่ในขณะตกลงทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นแม้จะมีขึ้นในภายหลังจากการตกลงทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วก็ได้ ถ้ามีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี (กฎหมายห้ามเกิน 30 ปี) หรือมีการกำหนดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าจะต้องนำสัญญานั้นไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถ้าเป็นการเช่าบ้านหรือตึกแถวต้องไปจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอ ที่บ้านหรือตึกแถวที่ตั้งอยู่ ถ้าเช่า

ที่ดิน (รวมทั้งบ้านด้วยก็ได้)ต้องไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินประจำจังหวัด การเช่าสังหาริมทรัพย์แม้ว่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ เช่น ตกลงทำสัญญาเช่าด้วยวาจาที่ฟ้องร้องบังคับกันได้ การโอนความเป็นเจ้าของ (1) ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไม่ทำให้สัญญาเช่าที่เช่าไว้เดิมสิ้นสุดลง เจ้าของคนใหม่ต้องยอมรับรู้และผูกพันตามสัญญาเช่าที่เจ้าของเดิมทำไว้ เจ้าของคนใหม่จึงเป็นผู้ให้เช่า (2) ในสังหาริมทรัพย์ ทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงเจ้าของคนใหม่เรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนได้ ถ้าผู้เช่าเสียหาย เช่น ให้เช่ารถจักรยาน 2 เดือน ก็ต้องไปทวงคืนเอาจากเจ้าของเดิม เช่าช่วง เช่าช่วง คือ การที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินที่เช่าไปให้คนอื่นเช่าต่อ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เช่น ก เช่าเรือ ข แล้ว ก เอาเรือที่ตนเช่าไปให้ ค เช่าต่อ การเช่าช่วงถือว่าการเช่าช่วงเป็นการผิดสัญญาเช่าผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกสัญญาเรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนได้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าอนุญาตในกรณีเช่นนี้เมื่อมีการเช่าช่วงผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่า การเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา คือ การที่ผู้เช่าตกลงทำการอย่างใดให้เกิดประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เช่น ผู้เช่ารับซ่อมแซม และต่อเติมบ้านเช่า ปลุกต้นไม้ในที่ดินที่เช่าหรือออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกที่เช่า เป็นต้น สัญญาชนิดนี้มีผลผูกพันและฟ้องร้องบังคับกันได้แม้ไม่มีหลักฐานการเช่าหรือแม้ว่าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปีก็ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นอกจากนี้ผู้เช่าตายสัญญาชนิดนี้ไม่ระงับทายาทของผู้เช่า (พ่อ แม่ ลูก หลานของผู้เช่า) มีสิทธิเช่าได้ต่อไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา

การสิ้นสุดแห่งสัญญาเช่า (1) ถ้าเป็นสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาเช่าไว้ เมื่อสิ้นเวลาที่ได้ตกลงกันไว้สัญญาเช่าก็หมดอายุ (2) สัญญาเช่าย่อมระงับลงเมื่อทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด เช่น บ้านที่เช่าถูกไฟไหม้ (3) สัญญาเช่าระงับลงเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย (4) วิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าชนิดที่ไม่กำหนดระยะเวลาที่ให้เช่านั้นทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยการให้คำบอกกล่าวเลิกสัญญาซึ่งต้องบอกกล่าวล่วงหน้าในระยะเวลาไม่น้อยกว่ากำหนดระยะเวลาเช่าระยะหนึ่ง เช่น กำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ให้บอกกล่าวล่วงหน้า 1 เดือน (5) ถ้าผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีถ้าการเช่านั้นมีการตกลงชำระค่าเช่ากันน้อยกว่ารายเดือน เช่น ชำระเป็นรายวันรายสัปดาห์ หรือ 2 สัปดาห์ เป็นต้น แต่หากมีการตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือกว่ารายเดือน ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวผู้ให้เช่าภายในเวลาอย่างน้อย 15 วันหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าบอกเลิกการเช่าช่วงหมายถึง การที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าอีกทอดหนึ่ง การโอนสิทธิการเช่า หรือที่เรียกว่าการให้เช่าช่วงนั้น โดยหลักกฎหมายทั่วไปแล้ว ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้หรือจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงไม่ได้ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อน ผู้เช่ายังมีหน้าที่แจ้งข่าว ถ้ามีบุคคลหนึ่งบุคคลใดรุกล้ำเข้ามาในบริเวณทรัพย์สินที่เช่า หรือเรียกร้องอ้างสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดเหนือทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าพินาศลงโดยสิ้นเชิงหรือเป็นส่วนใหญ่เพราะอัคคีภัยหรือวินาศภัยอื่นใดก็ให้การเช่าตาม

สัญญาสิ้นสุดลง แม้ว่าจะยังไม่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ก็ตาม กรณีผู้เช่าถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือเป็นบุคคลล้มละลาย ในกรณีที่ศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ผู้เช่า หรือมีคำสั่งให้ผู้เช่าเป็นบุคคลล้มละลายก็ให้การเช่าตามสัญญาสิ้นสุดลง แม้ว่าจะยังไม่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ก็ตาม กรณีผู้เช่าเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ซึ่งผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาเช่านี้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ระบุไว้ในสัญญานี้ก็ได้ โดยผู้เช่า ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นหนังสือไปยังผู้ให้เช่า เพื่อให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 3 เดือน และ ผู้เช่าต้องเสียค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่า เนื่องจากเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า กรณีผู้เช่าผิดสัญญา ในกรณีผู้เช่าผิดสัญญาไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใดหรือหลายข้อรวมกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะบอกกล่าวให้ผู้เช่า ปฏิบัติตามสัญญาภายในกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร หรือเรียกค่าเสียหายหรือบอกเลิกสัญญา โดยไม่ต้อง บอกกล่าวล่วงหน้าและให้ถือว่าสัญญาเลิกกันทันที หรือจะใช้สิทธิดังกล่าวรวมกันก็ได้ กรณีผิดนัดชำระค่าเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ผู้เช่าจะต้องชดใช้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี นับจากวัน ผิดนัดจนกว่าจะชำระเสร็จ กรณีเรียกค่าเสียหาย ในกรณีที่ผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่า นอกจากผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าเสียหายจนเต็ม จำนวนแล้ว ผู้เช่าจะต้องชดใช้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี จากจำนวนเงินค่าเสียหายทั้งหมด นับแต่วันที่ ต้องรับผิดชอบจนกว่าจะชำระเสร็จ พร้อมทั้งเสียค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าต้องเสียไปเพื่อการนี้ กรณีสัญญาเลิกกัน ในกรณีที่สัญญาเลิกกันไม่ว่าจะด้วยเหตุครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือ

ด้วยเหตุหนึ่งเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าต้องย้ายบุคคลและทรัพย์สินออกจากทรัพย์สินที่เช่า และส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยภายในเวลา 30 วัน นับจากสัญญาเลิกกัน และหากผู้เช่าไม่สามารถคืนทรัพย์สินที่เช่าได้ภายในเวลาดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมชดใช้ค่าเสียหายนับจากวันเลิกสัญญาถึงวันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคแรกแล้ว ผู้เช่ายังไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าหรือยังไม่ได้ย้ายบุคคลหรือทรัพย์สินให้เสร็จสิ้น หรือยังไม่ได้ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้ และให้ผู้เช่ามีสิทธิย้ายบุคคลหรือทรัพย์สินออกจากสถานที่เช่า หรือจัดการ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าเสียไป สถานที่ติดต่อผู้เช่า ในระหว่างอายุสัญญาเช่า บรรดาหนังสือติดต่อ ทวงถาม บอกกล่าวหรือหนังสืออื่นใดที่ผู้ให้เช่าจะ ส่งให้แก่ผู้เช่านั้น ไม่ว่าจะส่งทางไปรษณีย์หรือให้คนนำไปส่งเอง ถ้าหากได้ส่งไปยังสถานที่เช่าแล้ว ให้ถือว่าได้ส่งให้แก่ผู้เช่าโดยชอบแล้ว ทั้งนี้ไม่ต้องคำนึงว่าจะมีผู้รับไว้

จากสาระสำคัญดังที่ได้กล่าวมาทั้งหมด นั้น จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่า แนวทางกฎหมายเพื่อการให้สิทธิในการเช่าช่วง ซึ่งตามประเด็นปัญหาคือ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตาม มาตรา 544 ซึ่งบัญญัติว่า ทรัพย์สินซึ่งเช่า นั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีใน ทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่ จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า และถ้าผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้

เขาจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้และใน มาตรา 545 ก็ได้กล่าวถึงผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงว่า ถ้าผู้เช่าเอาทรัพย์สินซึ่งตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง อีกทอดหนึ่งโดยชอบ ท่านว่าผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ในกรณีเช่นว่านี้ หากผู้เช่าช่วงจะได้ใช้ค่าเช่า ให้แก่ผู้เช่าไปก่อน ท่านว่าผู้เช่าช่วงหาอาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าได้ไม่ อนึ่งบทบัญญัติอันนี้ไม่ห้ามการที่ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิของตนต่อผู้เช่า ซึ่งเป็นบทบัญญัติหลักที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ยังไม่ปรากฏรูปแบบและหลักเกณฑ์ ตลอดจนวิธีการทำสัญญาเช่าช่วง ที่มีความชัดเจนและเป็นรูปธรรม ทั้งยังไม่มีมาตรฐานเดียวกันทั้งระบบ เพราะยังคงขึ้นอยู่กับความตกลงกันระหว่างคู่สัญญาเป็นหลัก ในส่วนนี้ยังผลให้เกิดข้อโต้แย้งหรือข้อพิพาทขึ้น ระหว่างคู่สัญญา

### วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาถึงแนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการเช่า การเช่าช่วง ตลอดจน แนวคำพิพากษาศาลฎีกา มาตรการทางกฎหมายและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
2. เพื่อศึกษาถึงสภาพปัญหาข้อเท็จจริงและ ปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับการให้สิทธิในการเช่าช่วงของไทยว่ามีปัญหาอะไรและควรแก้ไขปัญหานั้นอย่างไร
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์เปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการให้สิทธิในการเช่าช่วง ของไทยและต่างประเทศ
4. เพื่อศึกษาถึงแนวทางในการแก้ไขปรับปรุง มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการให้สิทธิในการเช่าช่วง ของต่างประเทศที่เป็นมาตรฐานทั่วไป เพื่อให้สามารถนำมาปรับใช้ในกฎหมาย

ไทยให้มีความเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันและเป็นสากล

### สมมติฐานการวิจัย

เนื่องด้วยในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินซึ่งมีทั้งหมด 4 หมวด ตั้งแต่ มาตรา 537 ไปจนถึง มาตรา 571 ไม่ปรากฏว่ามีการบัญญัติเกี่ยวกับหมวดที่ว่าด้วย สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าช่วง จะมีก็แต่เพียงในเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า และ ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน ซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย ซึ่งการโอนสิทธิการเช่า ดังกล่าวนี้ย่อมหมายถึงการโอนไปซึ่งสิทธิของผู้ให้เช่า ไม่ใช่การโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วง แต่อย่างใด ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยจึงเห็นควร ทำการศึกษาและวิเคราะห์สภาพปัญหา อุปสรรคของกฎหมายหลักที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน เกี่ยวกับการเรียกให้สิทธิในการเช่าช่วง ทั้งของ ต่างประเทศและของประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อ แก้ไขปัญหาข้อเท็จจริงและปัญหาข้อกฎหมายที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ในขณะที่เดียวกันเพื่อยกระดับ และสร้างมาตรฐานในการให้สิทธิการเช่าช่วง ตามกฎหมายไทยให้มีความเหมาะสมกับยุคสมัย ที่มีการแข่งขันสูงและเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

### วิธีดำเนินการวิจัย

ในงานวิจัยฉบับนี้ ผู้วิจัยได้ใช้ระเบียบวิธีวิจัยเพื่อทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูล ให้สอดคล้องกับสมมติฐานของการวิจัยและกรอบแนวคิดในการวิจัย (Conceptual Framework) โดยอาศัยข้อมูลที่ได้จากการทบทวนแนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการให้สิทธิเช่าช่วง แนวคำพิพากษาศาล

ฎีกา มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งของไทย และต่างประเทศ ตลอดจนผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ของการวิจัยที่ตั้งไว้ ดังนั้น ผู้วิจัยขอเสนอรายละเอียดซึ่งเป็นระเบียบวิธีการศึกษาวิจัย กล่าวคือ กรอบแนวคิดในการวิจัย การออกแบบการวิจัย เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลและการเก็บรวบรวมข้อมูล ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

ในงานวิจัยฉบับนี้ ผู้วิจัยมุ่งเน้นศึกษาแนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการให้สิทธิเช่าช่วง แนวคำพิพากษาศาลฎีกา มาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งของไทยและต่างประเทศ ตลอดจนผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์ประชากรกลุ่มตัวอย่างในเชิงลึก อัน ประกอบด้วย 5 กลุ่มหลักๆ ได้แก่ กลุ่มที่หนึ่ง คือ กลุ่มตัวอย่างจากประชาชนหรือนิติบุคคลทั่วไปผู้เคยเช่าหรือเคยเช่าช่วง กลุ่มที่สอง คือ กลุ่มตัวอย่างจากประชาชนหรือนิติบุคคลทั่วไปผู้ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าหรือเคยให้เช่าช่วง กลุ่มที่สาม คือ กลุ่มตัวอย่างจากประชาชนหรือนิติบุคคลทั่วไปผู้เคยได้รับประโยชน์หรือได้รับความเสียหายตามสัญญาให้เช่าช่วงหรือห้ามเช่าช่วง ตามข้อกฎหมาย กลุ่มที่สี่ คือ กลุ่มจากหน่วยงานภาครัฐหรือองค์กรมหาชนที่เกี่ยวข้องกับการบังคับตามสัญญาเช่า กลุ่มที่ห้า คือ กลุ่มนักวิชาการกฎหมาย ผู้พิพากษา อัยการ ทนายความ นิติกร เป็นต้น

### ผลการวิจัย

จากการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับปัญหาอุปสรรคในการคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลคดีทุจริต ผลการวิจัยพบว่า

ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินซึ่งมีทั้งหมด 4 หมวด ตั้งแต่ มาตรา 537

ไปจนถึง มาตรา 571 ซึ่งจะมีก็แต่เพียงบทบัญญัติ ว่าด้วย หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า และความระงับแห่งสัญญาเช่า เท่านั้น ไม่มีบทบัญญัติที่ว่าด้วยการโอนสิทธิการเช่า หรือการให้สิทธิแก่ผู้เช่าเพื่อเช่าช่วงแต่อย่างใดซึ่งโดยหลักทั่วไปแล้วยังคงใช้บังคับตามบทบัญญัติในมาตรา 544 และมาตรา 545 ที่ว่าทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีใน ทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่ จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า นั่นก็หมายความว่า การให้เช่าช่วงนั้นไม่สามารถทำได้ตาม กฎหมายของไทย

2) ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินซึ่งมีทั้งหมด 4 หมวด ตั้งแต่ มาตรา 537 ไปจนถึง มาตรา 571 ไม่ปรากฏว่ามีการบัญญัติเกี่ยวกับหมวดที่ว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าช่วง จะมีก็แต่เพียงใน มาตรา 569 ที่บัญญัติว่า อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุ โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า และผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย ซึ่งการโอนสิทธิการเช่า ตามมาตรานี้นิยมหมายถึงการโอนไปซึ่งสิทธิของผู้ให้เช่าไม่ใช่การโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงแต่อย่างใด

3) ในหมวด 4 ว่าด้วย ความระงับแห่งสัญญาเช่า ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน ตั้งแต่ มาตรา 564 จนถึงมาตรา 571 ก็บัญญัติไว้เพียงว่า สัญญาเช่านั้น ย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลง กันไว้ การเช่าถือสวนนั้น ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันปีหนึ่ง การเช่านั้นก็ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากัน

ตลอดฤดูทำนาปีหนึ่ง ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในเวลาที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ คู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุทธระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระ ค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนช่วงกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะ หนึ่งเป็นอย่างน้อยแต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไป สัญญาเช่าก็ย่อม ระวังไปด้วย ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปแต่เพียงบางส่วนและมีได้เป็นเพราะความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะเรียกให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหายก็ได้ ในเมื่อสันนิษฐานกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้แล้วถ้าผู้เช่ายังคงครอง ทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วง ให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญา ใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา ถ้าสัญญาเช่าที่นาได้เลิกหรือระงับลง เมื่อผู้เช่าได้เพาะปลูกข้าวลงแล้ว ว่าผู้เช่าย่อมมีสิทธิที่จะครอบครองนั้นต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเกี่ยวเก็บ แต่ต้องเสียค่าเช่า จะเห็นได้ชัดเจนว่าการให้เช่าช่วงนั้นไม่ได้บัญญัติไว้ว่าเป็นเหตุแห่งความระงับแห่งสัญญาเช่าหรือไม่

ผู้วิจัย พบว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้กำหนดขอบเขตของความรับผิดชอบระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วงได้ อีกทั้งไม่ได้กำหนดแบบและวิธีการให้ความยินยอมไว้จึงต้องนำหลักกฎหมายทั่วไป ในเรื่อง ความยินยอม (Volentimon fit injuria) มาใช้ในเรื่องเช่าช่วงด้วย ซึ่งได้กำหนดว่าความยินยอมสามารถกระทำได้โดยวาจาและลายลักษณ์อักษร และสามารถให้ก่อน ขณะ และหลังทำสัญญาเช่าช่วงก็ได้ อันมีผลให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าช่วง ซึ่งผู้เช่าช่วงสามารถจำกัดความ

รับผิดชอบของตนต่อผู้ให้เช่าได้ นอกจากนี้ยังพบว่า สิทธิการเช่าช่วงสามารถนำไปเป็นหลักประกัน การชำระหนี้ได้อีกด้วย ผู้วิจัยเห็นว่า ปัญหากฎหมายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับความยินยอม และความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงที่ต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่านี้ เป็นเพราะบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้บัญญัติ ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วงรวมทั้งขอบเขตของความยินยอมและความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงไว้ชัดเจนจึงทำให้เกิดปัญหา ในทางกฎหมายขึ้น อีกทั้งในปัจจุบัน แนวความคิดในการ ทำสัญญาเช่าได้เปลี่ยนแปลงไปตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม อันทำให้สัญญาเช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงไปดำเนินไปด้วยโดยมุ่งเน้นหาประโยชน์ในทางทรัพย์สิน และการค้า ดังนั้นบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จึงมีลักษณะที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ และไม่มี ความสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน อันจะเป็นหนทางหนึ่งที่ช่วยแก้ไข ปัญหาเศรษฐกิจของประเทศได้

#### การอภิปรายผล

เมื่อไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะที่ ว่าด้วยการให้เช่าช่วง ที่จะนำมาพิจารณาวินิจฉัย โดยตรง ย่อมส่งผลให้การดำเนินการในทางการ ประกอบธุรกิจเกิดความล่าช้า และนำมาซึ่งความเสียหาย ในส่วนนี้จึงเป็นที่ต้นเหตุให้เกิดปัญหา จนในที่สุดประชาชนที่ดำเนินการเกี่ยวกับการเช่าหรือให้เช่า ได้รับความเดือดร้อนซึ่ง ถือเป็น ปัญหาใหญ่มากในปัจจุบัน การให้สิทธิเช่าช่วง ยังไม่มีกฎหมายที่ เป็นรูปธรรม จนเป็นเหตุให้ ประชาชนได้รับความล่าช้าในการพิจารณาทางคดี

ความ กล่าวคือ จะต้องดำเนินคดีให้จนถึงชั้นศาลฎีกา ในประเด็นที่ว่า เป็นการเช่าช่วงหรือไม่ แนวคำพิพากษาศาลฎีกายังไม่มีความชัดเจนในเรื่อง ของการเช่าช่วงกับคำว่า การโอนสิทธิการเช่า อาทิเช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4222/2536 ที่ว่า การโอนสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สิน ต้องอยู่ภายใต้การบังคับคดีตามกฎหมาย จึงอาจจำหน่าย จ่าย โอนแก่บุคคลอื่นได้ และอาจเกิดขึ้นได้ทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าหรือฝ่ายผู้เช่า คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2017/2515 ผู้เช่าเดิมโอนสิทธิการเช่าโดยชอบ ผู้รับโอนยอมเข้าสวมสิทธิแทนผู้เช่าเดิมและผู้เช่าเดิมขาดจากการเป็นผู้เช่าไปเลยต่างจากเช่าช่วงที่ผู้เช่าเดิมยังมีฐานะเป็นคู่สัญญาอยู่ แต่ถ้การโอนสิทธิการเช่าไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าหรือไม่ผูกพันผู้ให้เช่า คงมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาผู้โอนกับผู้รับโอนที่จะว่ากล่าวกันเองได้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 221/2516, คำพิพากษาศาลฎีกา 1630/2536, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1248/2538, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 383/2540 การโอนสิทธิการเช่า เป็นการโอนสิทธิเรียกร้องตาม ป.พ.พ. มาตรา 306 จึงต้องทำเป็นหนังสือเสมอ มิฉะนั้นไม่สมบูรณ์ เมื่อเป็นเช่นนี้จึงสมควรจะดำเนินการไปในทิศทางใดจึงจะถูกต้องและชอบ

ธรรม เพราะยังไม่ปรากฏแนวทางหรือบรรทัดฐานที่กำหนดไว้อย่างแน่นอนและมีความชัดเจน

#### ข้อเสนอแนะ

ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะ ให้แก้ไขเพิ่มเติม ป.พ. มาตรา 543 ในกรณีที่บุคคลหลายคนเรียกร้องเอาอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกัน อาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย นั้นให้บัญญัติเพิ่มเติมถึงการให้สิทธิในการเช่าช่วงในการที่จะเรียกร้องเอาอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกัน ไว้ด้วย ในมาตรา 544 ที่ได้กล่าวถึง การห้ามนำทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิ ของตนเองในทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ให้แก่บุคคล ภายนอก ไม่อาจทำได้นั้นถ้าฝ่าฝืนผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญา เสียก็ได้ จึงต้องมีการแก้ไขให้มีการเช่าช่วงได้ในทรัพย์สินบางประเภทและการทำสัญญาเช่าช่วงนั้นให้สามารถทำได้ไม่เกินกำหนดระยะเวลาของสัญญาเดิมที่มีอยู่ ทั้งนี้เพื่อที่จะไม่เป็นภาระให้กับเจ้าของทรัพย์สินและยังเป็นการช่วยเหลือผู้เช่าหากเช่าทรัพย์สินมาแล้วตนไม่อาจได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นก็สามารคนำออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วงต่อได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมายเช่นในปัจจุบัน

#### เอกสารอ้างอิง

ประมุข สุวรรณสร.(2539) คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน.

กรุงเทพมหานคร:สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ.

วิชัย ตันติกุลานันท์. (2543).คำอธิบายกฎหมายป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน.

กรุงเทพมหานคร ห้างหุ้นส่วนจำกัดพิมพ์อักษร.

โสภณ รัตนาร. (2549).คำอธิบายกฎหมายลักษณะพยาน. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพมหานคร:

การประชุมวิชาการและนำเสนอผลงานวิจัยระดับชาติและนานาชาติ ครั้งที่ ๗

SSRU2016

สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ.

สมยศ เชื้อไทย.(2538). คำอธิบายวิชากฎหมายแพ่ง ภาคทั่วไป:ความรู้กฎหมายทั่วไป.

พิมพ์ครั้งที่ 3.กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Gary Slapper and David Kell,(1995). English legal System. 2 Vols. London: Cavendish Publishing Limited.

Jenny McEwen,(1998) Evidence and the Adversarial Process – The Modern Law. Second Edition . Oxford:Hart Publishing.

Henry J. Abraham,(1980) The Judicial Process. Fourth edition. New York: Oxford University Press.

