



สัญญาต่าง

ตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา

โดย นางสาวจุฬารัตน์ ยะประนิน
นิติกร สำนักกฎหมาย
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา



สัญญาต่าง ตอบแทนยิ่งกว่า การเช่าธรรมดา

บ

ปัจจุบันธุรกิจการเช่า - ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ นั้นมีอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นเรื่องที่มีความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจในชีวิตประจำวัน ไม่ว่าจะเป็นการเช่าอาคารสำนักงาน เพื่อเป็นสถานที่ดำเนินธุรกิจการค้า หรือเป็นที่อยู่อาศัย ฯลฯ เป็นต้น อาคารบ้านเรือนต่างๆ เหล่านี้ นอกจากจะดำเนินการในรูปแบบของสัญญาเช่าปกติแล้ว เรามักจะได้ยินชื่อของสัญญาเช่าอีกรูปแบบหนึ่ง อยู่เสมอ คือ "สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา"

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมวด ๓ เอกเทศสัญญา ลักษณะ ๔ เช่าทรัพย์สิน มาตรา ๕๓๗ บัญญัติไว้ว่า

"อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง

เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น"

จากบทบัญญัติของมาตรานี้แสดงให้เห็นว่า สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทนอย่างหนึ่ง ทั้งนี้ เพราะทั้งฝ่ายผู้เช่าและฝ่ายผู้ให้เช่าต่างแลกเปลี่ยนผลประโยชน์ซึ่งกันและกัน โดยต่างฝ่ายต่างได้รับประโยชน์แห่งการเช่าทรัพย์สินและค่าตอบแทนที่ฝ่ายผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่านั้น ไม่ว่าจะชำระกันเป็นเงิน สิ่งของ หรือด้วยสิ่งอื่นใดก็เรียกว่าเป็น "ค่าเช่า" ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวนี้ไม่ได้กล่าวถึงเรื่องสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาไว้แต่อย่างใด รวมทั้งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์สินตั้งแต่ มาตรา ๕๓๗ ถึงมาตรา ๕๗๑ ก็มีได้กล่าวถึงสัญญาประเภทนี้อาไว้อีกด้วย



หลักกฎหมายเรื่อง "สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา" นี้เกิดขึ้นจากแนวคำพิพากษาของศาลฎีกาที่ได้เริ่มวางบรรทัดฐานเอาไว้เมื่อประมาณ ๖๐ ปีที่ผ่านมา และมีคำพิพากษาของศาลฎีกาได้ยึดถือหลักนี้เรื่อยมาจนเป็นที่ยอมรับกันในปัจจุบัน เหตุผลที่ศาลฎีกาต้องวางหลักกฎหมายในเรื่องนี้เอาไว้นั้นก็เนื่องจากถ้านำเอาหลักกฎหมายเฉพาะลักษณะเช่าทรัพย์มาปรับใช้กับคดีประเภทนี้ก็จะเกิดความไม่เป็นธรรมขึ้นได้ จึงเป็นการตีความกฎหมายเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่คู่กรณีทุกฝ่าย

ดังนั้น สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาจึงเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าได้ให้ค่าตอบแทนแก่ผู้ให้เช่าเป็นพิเศษนอกเหนือไปจากค่าเช่าตามปกติ

กรณีที่จะถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดานั้น มีตัวอย่างดังนี้

๑) การปลูกสร้างอาคารลงบนที่ดินที่เช่าแล้วยกกรรมสิทธิ์อาคารให้แก่เจ้าของที่ดิน

โดยปกติแล้วการสร้างโรงเรือนบนที่ดินของผู้อื่นที่ผู้สร้างมีสิทธิปลูกสร้างในที่ดินนั้น ไม่เป็นส่วนควบของที่ดิน (ปพพ. มาตรา ๑๔๖) แต่ถ้าตกลงกันว่าจะยกกรรมสิทธิ์ให้ทันทีหรือให้ภายหลังเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า

ที่ดิน ถือว่ากรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของเจ้าของที่ดินทันที โดยไม่ต้องจดทะเบียนเพราะถือว่าเป็นส่วนควบของที่ดินตามผลแห่งสัญญา ตัวอย่างเช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๑๒/๒๕๑๑ สัญญาก่อสร้างที่



ผู้สร้างยอมยกกรรมสิทธิ์ในเคหะที่สร้างให้แก่เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินต้องยอมให้ผู้ก่อสร้างเช่าเคหะนั้นเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา

๒) ปลูกพืชลงบนที่ดินให้เช่า

คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่าปลูกพืชลงบนที่ดินที่ให้เช่าเป็นระยะเวลาระยะเวลาหนึ่งแล้วจึงจะเก็บค่าเช่าหรือให้เช่าเป็นระยะเวลาหลายปีแต่ผู้เช่าต้องหาพืชมาปลูกจนเต็มเนื้อที่ ยกตัวอย่างเช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๑ - ๘๐๒/๒๕๙๒

ผู้ตายทำสัญญาเช่าสวนส้มใจทกมีกำหนด ๑๓ ปี และจดทะเบียนการเช่าต่อกันโดยมีข้อสัญญาว่าต้องหาผลไม้มาปลูก อัตราค่าเช่ามีจำนวนน้อยพ้นระยะ ๕ ปี แล้วจึงจะเก็บ การเช่ารายนี้มีใช่เป็นการเช่าเก็บผลไม้ในที่ดินที่เช่าตามปกติแต่เป็นสัญญาต่างตอบแทนอีกด้วย

๓) เงินช่วยค่าก่อสร้าง

ในบางครั้งเจ้าของที่ดินอาจเป็นผู้ก่อสร้างอาคารเองแต่ไม่มีเงินพอจึงต้องการเงินช่วยค่าก่อสร้างจากผู้ที่ต้องการเช่าอาคารนั้น เพื่อนำไปสร้างอาคารแล้วทำสัญญากันว่าเมื่อสร้างเสร็จแล้วจะให้

เช่าเป็นระยะเวลาที่ปี ค่าเช่าเดือนละเท่าไร แล้วแต่คู่สัญญาจะตกลงกัน แต่ถ้าเป็นการออกเงินช่วยค่าก่อสร้างหลังจากที่อาคารสร้างเสร็จแล้ว ถึงแม้ในสัญญาจะเขียนว่าเป็นเงินช่วยค่าก่อสร้าง ก็ไม่ทำให้เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ตัวอย่างเช่น



สัญญาต่าง

ตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๕๒/๒๕๐๖ ในการทำสัญญาเช่าห้องผู้เช่าออกเงินให้ผู้ให้เช่า ๕,๐๐๐ บาท ในสัญญาเช่ากล่าวถึงว่าเป็นเงินค่าก่อสร้างค่าเบี๊ยะเจี๊ยะ เมื่อคดีได้ความว่าในขณะที่ทำสัญญานี้ผู้ให้เช่ามีห้องพร้อมอยู่แล้วไม่จำเป็นต้องก่อสร้างขึ้นแต่อย่างใด ดังนั้นเงินที่ผู้เช่าออกไปนั้น จึงไม่ใช่เงินค่าก่อสร้างคงเป็นเงินกินเปล่าตามธรรมดา สัญญาเช่าจึงเป็นสัญญาเช่าธรรมดาไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทน

๔. การซ่อมแซมปรับปรุงสถานที่เช่า

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น กำหนดหน้าที่ให้ผู้เช่าต้องซ่อมแซมเล็กน้อยในทรัพย์สินที่เช่า (ปพพ. มาตรา ๕๔๗) แต่ในกรณีที่เป็นกรซ่อมแซมที่จะต้องจ่ายเงินจำนวนมากซึ่งเป็นการสร้างภาระให้แก่ผู้เช่าเพิ่มขึ้น จนเกินปกติธรรมดา หรืออาจทำให้สถานที่เช่านั้นมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้น เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าถ้าผู้เช่าได้จ่ายเงินค่าซ่อมแซมดังกล่าวไปด้วยเงินของผู้เช่าเอง ก็จะทำให้สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาได้ เช่น ต่อเติมพื้นที่ห้องเช่าให้เพิ่มขึ้นจากพื้นที่เดิม

แต่ถ้าการซ่อมแซมปรับปรุงนั้นเป็นไปเพื่อความสะดวกสบายของผู้เช่าเอง หรือทำเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าฝ่ายเดียวการซ่อมแซมดังกล่าวก็ไม่ถือเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ตัวอย่างเช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๙๗/๒๕๒๕ เงินที่จำเลยชำระแก่ผู้เช่าเดิมเพื่อให้ออกไปและที่ใช้

ในการซ่อมแซมตึกแถวเพื่อทำเป็นร้านเสริมสวยและอยู่อาศัย เป็นไปเพื่อประโยชน์และความสะดวกสบายของจำเลยฝ่ายเดียวมิได้เพิ่มเติมตึกแถวขึ้นใหม่แต่อย่างใด การเช่าตึกแถว

ระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงไม่ถึงว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษคงเป็นสัญญาเช่าธรรมดา

กรณีที่ไม่ถึงว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดานั้น มีตัวอย่างดังนี้

บางครั้งในการที่ผู้เช่าได้จ่ายค่าใช้จ่ายใด ๆ ไปในการสร้างหรือปรับปรุงสถานที่ที่ให้เช่าก็ไม่ได้หมายความว่าต้องเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาเสมอไป ยังมีค่าใช้จ่ายบางอย่างที่ถึงแม้ผู้เช่าจะได้จ่ายเงินใช้จ่ายไปสัญญาก็ยังเป็น





สัญญาเช่าธรรมดา ได้แก่ เงินแป๊ะเจี๊ยะหรือเงินกินเปล่า เงินค่าน้ำดิน เงินค่าขนย้ายที่ให้แก่ผู้เช่าเดิม สิ่งที่ผู้เช่าทำเพื่อจะได้เช่าอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า หรือเพื่อความสะดวกสบายในการใช้ทรัพย์สินนั้นของผู้เช่าเอง (เช่น ค่าทาสีอาคาร ค่าสร้างห้องน้ำ ห้องครัว ค่าตัดฟันต้นไม้ที่ขึ้นรก ฯลฯ) ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่กล่าวมาข้างต้น ศาลฎีกาได้วางหลักไว้ว่าค่าใช้จ่ายเหล่านี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าแม้จะชำระไปแล้วก็ไม่ทำให้เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ตัวอย่างเช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๖๒/๒๕๓๘ จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เสียเงินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมตึกพิพาทก็เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า ส่วนเงินแป๊ะเจี๊ยะถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า หากก่อให้เกิดเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๖๔/๒๕๒๓ เงินค่าน้ำดินที่ผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อผู้เช่าจะได้เช่าทรัพย์สิน เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า ไม่ทำให้เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา

ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าธรรมดากับสัญญาเช่าต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา

๑. สัญญาเช่าธรรมดาเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า สิทธิการเช่าธรรมดาจึงไม่ตกทอดแก่ทายาท แต่สิทธิของการเช่าตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่า

สัญญาเช่าธรรมดาไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัวจึงตกทอดไปยังทายาทได้

๒. การจดทะเบียน สัญญาเช่าธรรมดาที่มีกำหนดเวลาเกินกว่า ๓ ปี จะฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนไม่ได้ เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่านั้นมีข้อตกลงให้ไปจดทะเบียนการเช่า ก็ฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนการเช่าได้ และเนื่องจากสัญญาเช่าที่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีผลบังคับเพียง ๓ ปี ดังนั้นผู้เช่าต้องฟ้องผู้ให้เช่าให้ไปจดทะเบียนการเช่าภายใน ๓ ปีด้วยเช่นกัน ในกรณีที่ไม่มีข้อตกลงให้ไปจดทะเบียนการเช่า ก็จะฟ้องร้องให้ไปจดทะเบียนการเช่าไม่ได้ แต่สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนได้ แม้สัญญาเช่าจะไม่ได้ระบุให้ไปจดทะเบียนการเช่าก็ตาม

๓. สัญญาเช่าธรรมดาต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่สัญญาดังกล่าวมีสัญญาเช่าซ่อนอยู่ด้วย ดังนั้นนอกจากหลักฐานการเช่าและการจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์สินด้วย เช่น เรื่องการชำระค่าเช่า การบอกเลิกสัญญาเช่า เป็นต้น

๔. การโอนทรัพย์สินที่เช่า ในสัญญาเช่าธรรมดานั้นสัญญาเช่าไม่ระงับเพราะเหตุการโอน





สัญญาต่าง

ตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา

ทรัพย์สิน แต่สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาผูกพันเฉพาะคู่กรณี เมื่อมีการโอนทรัพย์สินที่เช่าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาไม่โอนติดไปด้วย ดังนั้น ผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าไม่ต้องรับสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดานั้นด้วย ไม่ว่าจะผู้รับโอนจะรู้ถึงข้อตกลงนั้นหรือไม่ก็ตาม

ดังที่ได้กล่าวมาโดยลำดับแล้วจะเห็นได้ว่าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดานั้น เป็น

สัญญาเช่าอย่างหนึ่ง นอกเหนือจากเรื่องที่ว่าหลักไว้ว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาแล้ว ในเรื่องอื่นๆ คู่สัญญาจะต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หมวด ๓ เอกเทศสัญญา ลักษณะ ๔ เช่าทรัพย์สินด้วย โดยเฉพาะเรื่องการผลิตนัดชำระค่าเช่าถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้เหมือนกันถ้าผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวแก่ผู้เช่าตามกฎหมายแล้ว (ปพพ. มาตรา ๕๖๐) ๑

ภาคผนวก

ศาสตราจารย์ ดร. ไผทชิต เอกจริยกร, **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ**, สำนักพิมพ์ วิญญูชน จำกัด, ๒๕๔๖.

สุทัศน์ ศิริมหาพฤกษ์, **รวมคำบรรยายภาคหนึ่ง สมัย ๕๙**, สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา ๒๕๔๙.