



สาขาวิชานิติศาสตร์
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

การสอนเสริมครั้งที่ 2

เอกสารโสตทัศนศึกษา

41321

กฎหมายพาณิชย์ 1

Commercial Law 1



สงวนลิขสิทธิ์

เอกสารโสตทัศนศึกษา กฎหมายพาณิชย์ 1 การสอนเสริมครั้งที่ 2
จัดทำเพื่อเป็นบริการแก่นักศึกษาในการสอนเสริม

จัดทำต้นฉบับ : คณะกรรมการกลุ่มผลิตชุดวิชา

บรรณาธิการ/ออกแบบ : หน่วยผลิตสื่อสอนเสริม ศูนย์โสตทัศนศึกษา
สำนักเทคโนโลยีการศึกษา

จัดพิมพ์โดย : สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

พิมพ์ที่ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

พิมพ์ครั้งที่ 25 ภาค 1/2552 ปรับปรุง

แผนการสอนเสริม

ชุดวิชา กฎหมายพาณิชย์ 1

การสอนเสริมครั้งที่ 2 เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของและรับขน

ประเด็น

1. ลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ ความแตกต่างระหว่างสัญญาทั้งสอง และเปรียบเทียบกับสัญญาอื่นที่คล้ายสัญญาเช่า (เช่น การให้อาศัย จ้างทำของฝากทรัพย์สิน)
2. สัญญาเช่าทรัพย์สินต่างตอบแทนพิเศษ
3. สัญญาจะเช่าและค้ำประกันจะให้เช่า
4. แบบและหลักฐานแห่งสัญญาเช่า
5. การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า
6. สิทธิหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่า
7. การนำบทบัญญัติในลักษณะซื้อขายมาใช้ในลักษณะเช่าทรัพย์สิน
8. ความระงับแห่งสัญญาเช่า
9. การเลิกสัญญาเช่าซื้อ
10. เปรียบเทียบสัญญาจ้างแรงงานกับสัญญาจ้างทำของ
11. สัญญารับขน

แนวคิด

1. เช่าทรัพย์สินและเช่าซื้อต่างก็เป็นสัญญาต่างตอบแทนและเป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่ง เช่าซื้อนั้นย่อมเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินอยู่ด้วย มีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากนี้ยังมีบัญญัติไว้เป็นกฎหมายพิเศษ

เช่าทรัพย์สิน คือ สัญญาซึ่งให้ผู้เช่าตกลงให้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่า สัญญาเช่าต่างกับสัญญาฝากทรัพย์สิน ซึ่งผู้ฝากส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้รับฝาก และผู้รับฝากตกลงจะเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ในอารักขาของตนแล้วจะคืนให้

ส่วนเช่าซื้อ คือ สัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้น หรือจะให้ทรัพย์สินนั้น หรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าโดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว

ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า ส่วนผู้ให้เช่าซื้อต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า หรืออยู่ในฐานะจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าได้

สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ส่วนคุณสมบัติของผู้เช่าซื้อไม่ใช่สาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

2. นอกจากสัญญาเช่าธรรมดาแล้ว ยังมีสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่กำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องทำสัญญาเช่ากับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเพื่อเป็นการตอบแทนการที่คู่สัญญาฝ่ายหลังนี้จะให้หรือได้ให้ผลประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่งนอกเหนือไปจากค่าเช่าแก่คู่สัญญาฝ่ายแรกนั้น
3. สัญญาจะเช่านั้น ตามความเห็นส่วนใหญ่ไม่ถือว่ามีผลผูกพันบังคับกันได้และคำมั่นจะให้เช่าไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้ แต่หมายถึงการที่ผู้ให้เช่าแสดงเจตนายอมผูกพันตนไว้ฝ่ายเดียวต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่งว่าตนยอมผูกพันตามสัญญาเช่าฉบับใดฉบับหนึ่งด้วยกับบุคคลนั้น หากบุคคลนั้นต้องการคำมั่นจะให้เช่าเป็นที่ยอมรับกันในกฎหมายไทยว่ามีผลบังคับผูกพันกันได้
4. การเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด ไม่ต้องทำตามแบบหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเช่ากันไม่เกิน 3 ปี หรือไม่มีกำหนดเวลาเช่า ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ จึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ถ้าเกิน 3 ปีขึ้นไปหรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นถ้าหากมีแต่เพียงหลักฐานเป็นหนังสือดังกล่าว ก็ฟ้องร้องบังคับคดีได้แค่เพียง 3 ปี ส่วนสัญญาเช่าชื่อไม่ว่าเป็นการเช่าชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์จะต้องทำเป็นหนังสือ
5. การเช่าช่วง ได้แก่ กรณีผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่ามาไปทำสัญญาให้บุคคลอื่นเช่าต่อไปอีกทอดหนึ่ง การเช่าช่วงอาจเป็นการเช่าช่วงโดยชอบหรือไม่ชอบก็ได้ ส่วนการโอนสิทธิการเช่า เป็นการโอนสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งโดยมีสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว ตามปกติจึงไม่อาจโอนให้บุคคลอื่นได้เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันได้
6. เมื่อสัญญาเช่าเกิดขึ้นแล้ว ผู้เช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิหน้าที่ต่อกันอาจเป็นสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าโดยทั่วไปและตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ตลอดจนสิทธิหน้าที่ในกรณีที่มีการเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่า หรือสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาก็ได้
7. กฎหมายให้นำบทบัญญัติลักษณะซื้อขายในเรื่องการส่งมอบ ความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง และการโอนสิทธิ และข้อยกเว้นมาใช้แก่สัญญาเช่าโดยอนุโลม
8. ความระงับแห่งสัญญาเช่าย่อมเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน และต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินด้วย

9. ในสัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้และในกรณีที่ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ใช้เงินสองคราวติด ๆ กัน หรือกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนล้าค่าผู้ให้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ และไม่ว่าผู้เช่าซื้อหรือผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญา คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างในกรณีที่ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเพราะผู้เช่าซื้อผิดนัดหรือผิดสัญญาดังกล่าว หรือถ้าหากในสัญญาเช่าซื้อมีข้อสัญญากำหนดให้ใช้เงินกันในเมื่อมีการเลิกสัญญาเพื่อเป็นการตอบแทนในการที่ผู้เช่าซื้อได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อที่ย่อมต้องใช้ตามนั้น
10. สัญญาจ้างแรงงาน เป็นสัญญาที่ลูกจ้างตกลงทำงานให้นายจ้างโดยอยู่ใต้บังคับบัญชาของนายจ้าง แต่จ้างทำของ เป็นสัญญาที่ผู้รับจ้างทำงานจนสำเร็จให้แก่ผู้ว่าจ้าง
11. รับขนเป็นสัญญาที่ผู้รับขน ส่งของหรือคนโดยสารเพื่อบำเหน็จเป็นทางค้ำปกติ

วัตถุประสงค์

1. หลังจากที่ได้รับฟังการสอนเสริมเกี่ยวกับลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อแล้วนักศึกษาสามารถชี้แจงความแตกต่างระหว่างสัญญาทั้งสองและเปรียบเทียบกับสัญญาอื่นที่คล้ายสัญญาเช่าได้ถูกต้อง
2. หลังจากที่ได้รับฟังการสอนเสริมเกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินต่างตอบแทนพิเศษแล้ว นักศึกษาสามารถอธิบายและทำสัญญาเช่าดังกล่าวได้ถูกต้อง
3. หลังจากที่ได้รับฟังการสอนเสริมเกี่ยวกับสัญญาจะเช่าและค้ำประกันจะให้เช่าแล้ว นักศึกษาสามารถชี้บอกรายละเอียดว่าสัญญาดังกล่าวใช้บังคับไม่ได้ และค้ำประกันจะให้เช่าใช้บังคับกันได้ได้ถูกต้อง
4. เมื่อได้รับฟังการสอนเสริมเกี่ยวกับแบบและหลักฐานการเช่า และชมสื่อโสตทัศน์หลายเลข 1 แล้ว นักศึกษาสามารถอธิบายแบบและหลักฐาน และทำสัญญาตามแบบและหลักฐานได้ถูกต้อง
5. เมื่อได้รับฟังการสอนเสริมเกี่ยวกับการเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่าแล้ว นักศึกษาสามารถอธิบายลักษณะการเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่าได้ถูกต้อง
6. เมื่อได้รับฟังการสอนเสริมเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่าแล้ว นักศึกษาสามารถอธิบายสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่า และปฏิบัติได้ถูกต้อง
7. เมื่อนักศึกษาได้ฟังการสอนเสริมในเรื่องความระงับแห่งสัญญาเช่าแล้วสามารถอธิบายได้ว่าสัญญาเช่าจะระงับเมื่อใดและกรณีใดบ้าง

8. เมื่อได้รับการสอนเสริมเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อและขมสือโสดทัศน์หมายเลข 2 แล้ว นักศึกษาสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ และอธิบายสิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ค่าเช่าที่ค้างชำระ และที่ส่งไปแล้วตลอดจนการใช้เงินตามควรค่าแห่งการใช้ทรัพย์สินได้ถูกต้อง
9. เมื่อนักศึกษาได้รับฟังการสอนเสริมในเรื่องการเปรียบเทียบสัญญาจ้างแรงงานกับสัญญาจ้างทำของแล้ว สามารถอธิบายความแตกต่างระหว่างสัญญาทั้งสองได้ถูกต้อง
10. เมื่อนักศึกษาได้รับฟังการสอนเสริมลักษณะสัญญารับขนแล้ว สามารถอธิบายสาระสำคัญของสัญญารับขนได้ถูกต้อง

กิจกรรมการสอนเสริม

1. ประเมินผลก่อนสอนเสริมโดยใช้คำถามสั้น ๆ 3-5 คำถาม
2. ชักถามปัญหาหลังการสอนเสริม
3. เปิดโอกาสให้ผู้รับการสอนเสริมชักถามปัญหา
4. ประเมินผลหลังการสอนเสริมโดยใช้คำถามอัตรนัย 2-3 ข้อ

สื่อการสอนเสริม

1. ชุดการสอนเสริม
2. เอกสารโสดทัศน์ 2 ฉบับ
 - แบบและหลักฐานแห่งสัญญาเช่า
 - การเลิกสัญญาเช่าซื้อ
3. แบบประเมินความคิดเห็นของผู้รับการสอนเสริม

การประเมินผล

1. สังเกตปฏิภิริยาและสีหน้าของผู้รับการสอนเสริม
2. ดูผลการตอบคำถามของผู้รับการสอนเสริมจากแบบประเมินเพื่อนำมาเปรียบเทียบหาความก้าวหน้า
3. ประเมินความคิดเห็นส่วนรวมของผู้เข้ารับการสอนเสริม

โลตทัศน์ # 2.1

แบบและหลักฐานแห่งสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่เช่า	ระยะเวลาเช่า	แบบหรือหลักฐาน	ผลบังคับเพียงใด
1. สัหาริมทรัพย์ทุกประเภทรวมทั้ง สัหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 วรรคแรกด้วย	ไม่จำกัดระยะเวลาเช่า	ไม่ต้อง ทำตามแบบหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือ (เพียงตกลงด้วยวาจาก็ใช้บังคับกันได้)	ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้
2. อสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 3 ปี หรือไม่มีกำหนดเวลาเช่า	ต้องมี หลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ	ถ้ามีหลักฐานเป็นหนังสือ ฯลฯ ก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ถ้าไม่มีก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันไม่ได้
3. อสังหาริมทรัพย์	เกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า	แบบต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่	ถ้าทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันไม่ได้ เว้นแต่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญก็ฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปี

หมายเหตุ ที่ว่า “ฟ้องร้องบังคับคดีได้” หมายความว่าบังคับตามมูลหนี้ของสัญญาเช่าไม่ใช่โดยมูลหนี้
 อื่น

การเลิกสัญญาเช่าซื้อ

ผู้เลิกสัญญา	เลิกสัญญาได้เมื่อใด	ผลของการเลิกสัญญา	เงินค่าเช่าซื้อที่รับไปแล้ว	ค่าเช่าซื้อที่ค้าง	การขดใช้เงินตามที่ได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ
1. ผู้เช่าซื้อ	เวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้	ต้องให้ผู้เช่าซื้อ กลับคืนฐานะเดิม โดยผู้เช่าซื้อต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อ	ผู้ให้เช่าซื้อต้องคืนเงินที่ได้รับจากผู้เช่าซื้อ	จะเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างไม่ได้	ไม่ว่าเป็นกรณีที่ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาหรือผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าซื้อต้องชำระเงินตามควรค่าแห่งการใช้หรือถ้าหากในสัญญาเช่าซื้อมีข้อสัญญากำหนดให้ชำระเงินในเมื่อมีการเลิกสัญญาเพื่อเป็นการตอบแทนในการที่ผู้เช่าซื้อได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ก็ย่อมต้องใช้ตามนั้น แต่การใช้สิทธิเลิกสัญญาไม่กระทบกระทั่งสิทธิเรียก
2. ผู้ให้เช่าซื้อ	ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงิน 2 ครั้งติดๆ กัน หรือกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ	ต้องให้ผู้เช่าซื้อ กลับคืนสู่ฐานะเดิมโดยผู้เช่าซื้อต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อ	ผู้ให้เช่าซื้อไม่ต้องคืนแต่มีสิทธิริบเอาไว้	จะเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างไม่ได้ (ถ้าตกลงกันว่าเมื่อเลิกสัญญาแล้ว ต้องชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างเท่ากับกำหนดเงินเบี้ยปรับ ถ้าสูงเกินส่วนศาลชอบที่จะ	

คำถามและแนวตอบกฎหมายพาณิชย์ 1

ข้อ 1. ก. ตกลงซื้อรถยนต์ใช้แล้วจาก ข. ราคา 100,000 บาท โดยตกลงชำระราคากัน 10 งวด
งวดละ 10,000 บาท ภายในวันที่ 5 ของเดือนทุกเดือนจนกว่าจะครบจำนวน ดังนี้กรรมสิทธิ์ใน
รถได้โอนมายัง ก. ตั้งแต่เมื่อใด

แนวตอบ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 458 บัญญัติว่า “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น
ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกัน”

ตามปัญหาจึงไม่ใช่สัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขเวลาบังคับไว้ กรรมสิทธิ์ในรถจึงได้โอนมายัง ก.
ตั้งแต่เมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายกัน มิใช่ตั้งแต่เมื่อ ก. ชำระราคาเสร็จ

หมายเหตุ

คะแนนยกทบัญญัติกฎหมาย	10 คะแนน
คะแนนการวินิจฉัย	10 คะแนน

ข้อ 2. วันที่ 5 มกราคม 2540 ก. ตกลงขายที่ดินโฉนดเลขที่ 384 ให้ ข. ราคาสองล้านบาทได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ต่อมาวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2540 ข. ก็ทำหนังสือลงลายมือชื่อ ข. ไว้ให้ ก. ว่าถ้า ก. ต้องการซื้อที่ แปลงเดียวกันนี้คืน ก็จะขายในราคาสองล้านบาทแสนบาท พอวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2540 ก. ก็บอกแจ้งไปยัง ข. ว่าตกลงซื้อคืนในราคาที่ ข. แจ้งมานั้น ซึ่ง ข. ก็รับทราบแล้วดังนี้ สัญญาระหว่าง ก. ข. เป็นสัญญาขายฝากหรือไม่ และ ก. จะบังคับให้ ข. ส่งมอบที่ดินให้ตนได้หรือไม่

แนวตอบ

กรณีที่ 1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 453 บัญญัติว่า “อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย”

มาตรา 456 บัญญัติว่า “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ท่านว่าเป็นโมฆะ วิธีนี้ให้ใช้ถึงซื้อขายเรือกำปั่น หรือเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟหรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป ทั้งซื้อขายแพและสัตว์พาหนะด้วย”

มาตรา 491 บัญญัติว่า “อันว่าขายฝากนั้น คือสัญญาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้”

ตามปัญหา การที่ ก. ตกลงขายที่ดินให้ ข. มิได้มีข้อตกลงกันว่า ก. อาจไถ่คืนได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 491 จึงไม่เป็นสัญญาขายฝาก แต่เป็นสัญญาซื้อขายธรรมดาที่บังคับกันได้ เพราะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว (ป.พ.พ. มาตรา 453 456 วรรคแรก)

ดังนั้นสัญญาระหว่าง ก. และ ข. มิใช่สัญญาขายฝาก

กรณีที่ 2 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 454 บัญญัติว่า “การที่คู่กรณีฝ่ายหนึ่งให้คำมั่นไว้ก่อนว่าจะซื้อหรือขายนั้น จะมีผลเป็นการซื้อขายต่อเมื่ออีกฝ่ายหนึ่งได้บอกกล่าวความจำนงว่าจะทำการซื้อขายนั้นให้สำเร็จตลอดไป และคำบอกกล่าวเช่นนั้นได้ไปถึงบุคคลผู้ให้คำมั่นแล้ว”

ถ้าในคำมั่นมิได้กำหนดเวลาไว้เพื่อการบอกกล่าวเช่นนั้นไซ้ ท่านว่าบุคคลผู้ให้คำมั่นจะกำหนดเวลาพอสมควร และบอกกล่าวไปยังคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งให้ตอบมาเป็นแน่นอนภายในเวลากำหนดนั้นก็ ได้ว่าจะทำการซื้อขายให้สำเร็จตลอดไปหรือไม่ ถ้าและไม่ตอบเป็นแน่นอนภายในกำหนดเวลานั้นไซ้ คำมั่นซึ่งได้ให้ไว้ก่อนนั้นก็เป็นอันไร้ผล

และมาตรา 456 วรรคสอง บัญญัติว่า “อนึ่งสัญญาจะขายหรือจะซื้อทรัพย์สินอย่าง ๗ ตั้งว่ามานี้ก็ดี คำมั่นในการซื้อขายทรัพย์สินเช่นนั้นก็ดี ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดเป็นสำคัญ หรือได้วางประจำไว้หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่”

ตามปัญหา การที่ ข. ทำหนังสือไว้ให้ ก. ว่า ถ้า ก. ต้องการซื้อคืนก็จะขายให้ เป็นคำมั่นว่าจะขายของ ข. เมื่อ ก. บอกกล่าวไปยัง ข. ว่าตกลงซื้อ จึงเป็นสัญญาซื้อขาย (มาตรา 454) และได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อ ข. ไว้แล้ว ก. บังคับให้ ข. ส่งมอบที่ดินให้ ก. ได้ (มาตรา 456 วรรค 2)

ดังนั้น สัญญาระหว่าง ก. และ ข. มิใช่สัญญาขายฝากเช่นเดียวกัน

ข้อ 4. ก. เช่าที่ดินมาจาก ข. 200 ตารางวา มีกำหนดเวลาเช่า 30 ปี ค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท เพื่อปลูกตึกแถวให้บุคคลทั่วไปได้เช่าทำการค้า ก. ปลูกตึกแถวแล้วให้บุคคลทั่วไปรวมทั้ง ค. ด้วยเช่าทำการค้า ก. ผิดนัดชำระค่าเช่าที่ดินต่อ ข. ดังนี้ ข. จะเรียกให้ ค. ผู้เช่าตึกแถวชำระค่าเช่าที่ดินที่ ก. ผิดนัดชำระได้หรือไม่

แนวตอบ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 454 บัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่าเอาทรัพย์สินซึ่งตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่งโดยชอบ ท่านว่าผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบให้ผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ในกรณีเช่นว่านี้หากผู้เช่าช่วงจะได้ใช้ค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อน ท่านว่าผู้เช่าช่วงหาอาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าได้ไม่

“อนึ่งบทบัญญัติอันนี้ไม่ห้ามการที่ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิของตนต่อผู้เช่า”

ตามปัญหา การที่ ก. เช่าที่ดินจาก ข. แล้วมาปลูกตึกแถวให้บุคคลทั่วไป รวมทั้ง ค. ด้วยได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าจึงเป็นคนละอันกัน ไม่เป็นการเช่าช่วงที่ดิน จะบังคับกันตาม ป.พ.พ. มาตรา 545 หาได้ไม่ ข. จะเรียกให้ ค. ผู้เช่าตึกแถวจาก ก. ชำระค่าเช่าที่ดินที่ ก. ผิดนัดชำระไม่ได้

ข้อ 5. ก. ตกลงให้ ข. เช่ารถยนต์นั่งของ ก. มีกำหนดเวลา 5 เดือนค่าเช่าเดือนละ 3,000 บาท พอเช่ามาได้ 1 เดือน ข. ก็บอกแก่ ก. ว่า รถคันนี้ถ้าหาก ก. จะขายแล้ว ข. ก็ยินดีจะซื้อ ในราคาไม่เกิน 80,000 บาท ขอให้ ก. แจ้งมาภายใน 7 วัน พอ 3 วันต่อมา ก. ก็แจ้งมายัง ข. ว่าตกลงขายให้ ข. ตามราคาดังกล่าว ดังนี้สัญญาระหว่าง ก. ข. เป็นสัญญาเช่าซื้อหรือไม่

แนวตอบ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 572 บัญญัติว่า “อันว่าเช่าซื้อนั้น คือสัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว

สัญญาเช่าซื้อนั้นถ้าไม่ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ”

ตามปัญหา สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้น หรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า ฯลฯ (ป.พ.พ. มาตรา 572)

ตามปัญหา ก. เจ้าของเอารถออกให้ ข. เช่าก็จริง แต่มิได้ให้คำมั่นว่าจะขายให้แก่ ข. หรือว่าจะให้ตกเป็นสิทธิแก่ ข. ฯลฯ สัญญาระหว่าง ก. ข. จึงมิใช่สัญญาเช่าซื้อ



חכמה

กฎหมายที่แก้ไขปรับปรุงใหม่

ตามที่รัฐสภาได้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหลายฉบับ และมีเนื้อหาสาระเกี่ยวข้องกับชุดวิชากฎหมายพาณิชย์ ๑ ซึ่งกำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการปรับปรุงเอกสารการสอน คาดว่าจะใช้เวลาอย่างช้าประมาณ ๘-๑๒ เดือน ดังนี้เฉพาะในปีการศึกษานี้ จึงยังมีความจำเป็นต้องใช้เอกสารการสอน และเอกสารโสตทัศนศึกษาประกอบ การสอนไปพลางก่อน

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้นักศึกษาในระบบการสอนทางไกลได้ทราบถึงความเปลี่ยนแปลงในเนื้อหาสาระทางกฎหมายได้รวดเร็ว และมีความเข้าใจถึงความเป็นปัจจุบันในการบังคับใช้กฎหมาย แต่ละฉบับ ทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว และกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับชุดวิชานี้ จึงขอให้อาจารย์สอนเสริมได้กรุณาอธิบายประกอบการสอนเสริมทั้งสองครั้ง เพื่อเสริมความรอบรู้แก่นักศึกษาแต่ละยังไม่การออกข้อสอบ ในส่วนที่มีการทับซ้อนกันระหว่างกฎหมายเก่าและกฎหมายใหม่ในการสอบไล่/สอบซ่อมภาคการศึกษานี้แต่อย่างใด ดังนี้

๑. เรื่องการเช่า

得有พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๑๖ ตอน ๓๙ ก ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๒ มีรายละเอียดดังนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“การเช่า” หมายความว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี

“อภินัติ” หมายความว่า อภินัติกรรมที่ดิน

มาตรา ๔ การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้ มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกันและต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

มาตรา ๕ ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

การเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอภินัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

การจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ การกำหนดประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้เช่า การเช่า และการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ตามที่เช่า ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้อธิบดีมีอำนาจเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าที่ฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามความในวรรคสองและวรรคสาม

มาตรา ๖ ลิขธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ให้สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองได้และให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลมเข้าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

มาตรา ๘ การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การโอนสิทธิการเช่าหรือการตกทอดทางมรดกต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้

มาตรา ๙ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับโดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดินในหมวด ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาใช้บังคับแก่การสอบสวนการจดทะเบียน และการเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี