

รายการอ้างอิง

- กุศล บุญเย็น. คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ทั่วไป. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์
แพรวนิติศาสตร์, 2527.
- จรัส เล็งวิทยา. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ
จ้างแรงงาน จ้างทำของและรับขน. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์
อักษรไทย, 2526.
- ชลอ ว่องวัฒนาภิกุล. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหนี้. กรุงเทพมหานคร:
โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2527.
- ดาราพร ธีระวัฒน์. กฎหมายสัญญาสถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่
เป็นธรรม. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2538.
- บัญญัติ สุชีวะ. กฎหมายลักษณะทรัพย์. กรุงเทพมหานคร: กรุงเทพมหานครการพิมพ์, 2530.
- บัญญัติ สุชีวะ, บุคคลสิทธิและทรัพย์สินสิทธิ. วารสารกฎหมาย 1, 4 (มกราคม-เมษายน
2521): 138-147.
- ประพนธ์ ศาตะมาน. คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ.
กรุงเทพมหานคร :แสงทองการพิมพ์, 2515.
- ประพันธ์ ทรัพย์แสง. เหลี่ยมกฎหมายเล่ม 1-2. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2515.
- ประมุล สุวรรณศรี. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1, 4 ว่าด้วยทรัพย์.
พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2520.
- ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล. การบังคับใช้กฎหมาย. รพี' 41. (2541): 92-98.
- ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล. สารานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่อง ภาระจำยอม. กรุง
เทพมหานคร: บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน), 2539.
- พัฒนา ไชยเศรษฐ. สัญญาที่มีค่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา. วารสารอัยการ 6.
(มิถุนายน 2526): 9.
- ไพจิตร บุญพันธ์ุ. ความหมายของ "ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด" . บทบัณฑิตย 41.
(ตอน 1-2, 2523): 19-28.
- ภิญโญ ธีรนิติ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยคำประกัน จำนอง จำนำ.
กรุงเทพมหานคร: จัดพิมพ์โดยสำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2525.
- มรกต ศรีอรุณรัตน์. คู่มือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์. กรุงเทพมหานคร:
โรงพิมพ์บัวต๋องเพรส, 2523.

- มานะ พิศยาภรณ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์อักษรสาส์น, 2525.
- มานะ พิศยาภรณ์. สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า.วารสารนิติศาสตร์ 3. (กันยายน 2514): 12.
- ยงยุทธ ธารีสาร. สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา.บทบัญญัติ 38. (2524): 63.
- วรภักดิ์, พระ. พจนานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1-6. พระนคร:แพรวพิทยา 2511.
- ศิริ เกวลินสฤทธ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพมหานคร:พิมพ์ที่บพิศการพิมพ์ จำกัด. 2531.
- ศักดิ์ สมองชาติ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรม. กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ที่บพิศการพิมพ์ จำกัด. 2523.
- สมจิตร ทองศรี. หลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องทรัพย์. ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2535.
- สหกรณ์ออมทรัพย์กระทรวงยุติธรรม จำกัด. ย่อข้อกฎหมายจากคำพิพากษาศาลฎีกา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิ้น เริ่มตั้งแต่ พ.ศ. 2485. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์รุ่งเรืองธรรม. 2526.
- สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา. รวมคำบรรยายภาคหนึ่ง สมัย 43 ปีการศึกษา ๒๕๓๓ วิชากฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์กรุงสยามพรินติ้งกรุ๊ป จำกัด, 2533.
- สำเริง เมฆเกรียงไกร. คำอธิบายกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์. กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2523.
- สำเริง เมฆเกรียงไกร. สารานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เช่าทรัพย์. กรุงเทพมหานคร: บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด(มหาชน), 2539.
- สำเริง เมฆเกรียงไกร. สารานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า. กรุงเทพมหานคร: บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด(มหาชน), 2539.
- สำเริง เมฆเกรียงไกร. สัญญานอกบรรพ 3: สัญญาเช่าพิเศษ.วารสารกฎหมาย 8 , 1. (มิถุนายน 2526): 103.
- เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์อักษรสาส์น, 2520.

- เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้
พ.ศ. 2478 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2505. กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณาการ, 2520.
- เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ว่าด้วย
คำประกัน จำน่า จำนอง แก้ไขเพิ่มเติม 2512. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์
 นิติบรรณาการ, 2520.
- เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. อธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์.
 กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์อักษรสาส์น, 2520.
- เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้
พ.ศ. 2478 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2505. กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณาการ, 2520.
- เสนีย์ ปราโมช, ม.ร.ว. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ว่าด้วย
คำประกัน จำน่า จำนอง แก้ไขเพิ่มเติม 2512. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์
 นิติบรรณาการ, 2520.
- เสริม วินิจฉัยกุล. กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้. นครหลวงกรุงเทพธนบุรี:
 โรงพิมพ์กรมสรรพสามิต, 2515.
- เสียง ตร์วิมล. การเช่าช่วง. บทบัญญัติ 20. (ตอน 3, 2505): 536-551.
- โสภณ รัตนากร. ทรัพย์สิทธิ-บุคคลสิทธิ. วารสารนิติศาสตร์ 3, 16. (กันยายน 2529): 5-12.

ภาคผนวก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 172/2488

ประมวลแพ่งฯ เช่า สัญญา มรดก ทรัพย์มรดก

ผู้ให้เช่าทำสัญญากับผู้เช่ายอมให้ผู้เช่ารื้อตึกแล้วทำใหม่ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่า และว่าเมื่อทำเสร็จแล้วผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก 15 ปี ในอัตราค่าเช่าเดิมดังนี้ เป็นสัญญาตอบแทนในทางทรัพย์สินมิใช่เป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าทำตึกเสร็จแล้วต่อไปถึงแก่กรรม สิทธิตามสัญญาย่อมตกทอดแก่ทายาท

ในเรื่องที่เจ้าของที่ทำสัญญาให้ผู้อื่นปลูกสร้างอาคาร โดยมีข้อสัญญาว่า เมื่อทำอาคารเสร็จแล้วจะยอมให้ผู้ปลูกสร้างเช่ามีกำหนดเท่าใดก็ตาม เมื่อทำการปลูกสร้างเสร็จแล้ว ผู้ปลูกสร้างยอมขอให้เจ้าของทำสัญญาให้เช่าเป็นเวลาตามกำหนดในสัญญานั้นได้

คำพิพากษา

ในพระปรมาภิไธยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว

ที่ 172/2488

วันที่ 21 พฤษภาคม 2488

ความแพ่ง

นางน้อม จันทรอุไร (หม้าย)

ในฐานะผู้จัดการมรดก

นายบุญศรี จันทรอุไร

โจทก์

ระหว่าง

พระเจ้าวรวงศ์เธอ พระองค์เจ้าจุลจักรพงษ์

โดยนายแมน พึ่งบารมี ผู้รับมอบอำนาจ

จำเลย

เรื่อง สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

โจทก์ฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ลงวันที่ 15 มีนาคม พุทธศักราช 2487

คดีนี้โจทก์กล่าวในฟ้องว่า โจทก์เป็นภรรยาผู้จัดการมรดก นายบุญศรี

จันทรอุไร นายบุญศรี จันทรอุไร ผู้เช่าตึกของจำเลยมาแต่เดิมได้ทำสัญญากับจำเลยมาแต่เดิมโดยตกลงว่า นายบุญศรี จันทรอุไร ออกเงินรื้อและสร้างตึกให้จำเลย เมื่อสร้างเสร็จ

แล้วจำเลยยอมให้นายบุญศรี จันทรอุไร ทำสัญญาเช่าตึกนี้ต่อไปอีกมีกำหนด 15 ปี นับแต่วันส่งมอบ ดังปรากฏตามสัญญาสำเนาเอกสารหมายเลข 3 นายบุญศรีได้รื้อและก่อสร้างตึก และส่งมอบให้แก่จำเลยเรียบร้อยแล้วตั้งแต่วันที่ 29 เมษายน 2482 และได้ปฏิบัติทำสัญญาเช่ากันในอัตราค่าเช่าเดือนละ 50 บาทเท่าเดิม มีกำหนด 1 ปี เมื่อครบ 1 ปี แล้วก็เปลี่ยนสัญญาเช่าใหม่ทุกๆปี ปฏิบัติกันมา 4 ปี นายบุญศรี จันทรอุไร ก็ถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2486 บัดนี้จำเลยไม่ยอมให้โจทก์ผู้รับมรดกและผู้จัดการมรดก นายบุญศรี จันทรอุไร ทำสัญญาเช่าต่อไปจนกว่าจะครบ 15 ปีตามสัญญา จึงขอให้ศาลบังคับให้โจทก์ได้เช่าต่อไปตามอัตราค่าเช่าเดิม

จำเลยให้การว่า สัญญาเช่าก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้เช่าส่วนตัว และในสัญญาไม่มีข้อกำหนดสิทธิให้โอนหรือตกทอดเป็นมรดกได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกร้อง

ศาลแขวงพระนครใต้ได้พิจารณาแล้ว จำเลยรับตามเอกสารที่โจทก์ส่ง ทั้งสองฝ่ายไม่สืบพยาน ศาลชั้นต้นเห็นว่าการเช่าตามสัญญาหมายเลข 3 ระบุเพราะนายบุญศรีผู้เช่าตาย สิทธิในการเช่าจะโอนไปยังโจทก์ไม่ได้ จึงพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ ค่าธรรมเนียมความให้เป็นพับ

โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์เห็นว่าสัญญาหมายเลข 3 แสดงว่านายบุญศรีเป็นผู้เช่าตามกฎหมาย เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าหาโอนไปยังทายาทไม่ได้ จึงพิพากษายืน

โจทก์ฎีกาเป็นปัญหาข้อกฎหมายว่า สัญญาหมายเลข 3 ถือเป็นสัญญาเช่าไม่ได้ หากแต่เป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่ง สิทธิและหน้าที่ของคู่กรณีย่อมตกทอดแก่ทายาท และแม้ว่าจะเป็นสัญญาเช่าก็ไม่มีหลักกฎหมายบัญญัติว่า เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าระบุ การโอนทางมรดกเป็นผลของกฎหมาย ย่อมตกทอดแก่ทายาท

ศาลฎีกาได้พร้อมกันประชุมปรึกษาคดีเรื่องนี้แล้ว

เบื้องต้นแห่งคดีนี้เป็นเรื่องที่จะต้องตีความตามเอกสารสัญญาที่โจทก์จำเลยทำไว้ต่อกัน ซึ่งคู่ความได้อ้างและส่งต่อศาลและคู่ความได้รับรองว่าเป็นความจริงดังนั้น

ได้พิจารณาเอกสารเหล่านั้นแล้วเห็นว่า เอกสารหมายเลข ๑.๒ เป็นสัญญาเช่าตึก เลขที่ 1/2533, 2535, 2537 (บัดนี้เปลี่ยนเป็นเลขทะเบียนที่ 141, 139, 137/1) โดย ฝ่ายโจทก์เป็นผู้เช่า มีกำหนด 1 ปี ค่าเช่าเดือนละ 50 บาท

เอกสารหมายเลข ๑.๓ เป็นสัญญาเพิ่มเติมสัญญาเช่าตึกเลขที่ 1/2533, 2535, 2537 มีใจความว่า ผู้เช่าขอรับเป็นผู้ทำการรื้อและปลูกสร้างตึกขึ้นใหม่ทดแทนตามแผนภาพและรายการทำสัญญาโดยทนายของ ผู้เช่า และจะต้องทำให้เสร็จภายในกำหนด เมื่อเสร็จเรียบร้อยแล้วก็เสมือนหนึ่งว่า ตึกที่สร้างขึ้นใหม่นี้เป็นตึกหลังเก่าตามสัญญาเช่าที่ทำกันไว้ เมื่อครบกำหนด 1 ปีแล้วผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าตึกรายนี้ต่อไปอีกมีกำหนด 15 ปีนับแต่วันที่ผู้เช่าสร้างตึกแล้วเสร็จ ถ้าฝ่ายใดผิดสัญญาต่างฝ่ายต่างมีสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหาย

เห็นว่าเอกสารหมายเลข ๑. 3 นี้มิใช่สัญญาเช่า แม้จะใช้คำว่าสัญญาเพิ่มเติมสัญญาเช่า ก็จะได้เห็นได้ตามข้อความและถ้อยคำในสัญญานี้ว่า มิใช่เป็นเรื่องเช่า เพราะสัญญาเช่าตามเอกสารหมายเลข ๑.๒ มีข้อความเรื่องเช่าบริบูรณ์อยู่แล้ว ส่วนสัญญาเพิ่มเติมสัญญาเช่าตามเอกสารหมายเลข ๑.๓ นี้ พรรณาในเรื่องก่อสร้างข้อความแสดงให้เห็นเจตนาของคู่กรณีว่า ผู้สร้างตึกต้องการจะได้เช่า 15 ปี ตามอัตราค่าเช่าเดิมจึงยอมออกทนายสร้างตึกให้ ฝ่ายเจ้าของที่คือจำเลยต้องการจะได้ตึกใหม่จึงยอมตกลงจะให้ผู้สร้างมีสิทธิจะได้เช่า 15 ปี เป็นประโยชน์ตอบแทนซึ่งกันและกันในทางทรัพย์สิน มิใช่สิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้สร้างได้สร้างตึกและมอบให้แก่จำเลยโดยครบถ้วนทุกอย่างแล้วก็ยอมจะได้สิทธิจะได้เช่าตึกนี้ตามสัญญา แต่เพราะเหตุที่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่า จึงต้องทำสัญญากันเป็นคร่าวๆ

ได้กล่าวแล้วว่าสิทธิรายนี้เป็นสิทธิในทรัพย์สิน ฉะนั้นเมื่อนายบุญศรี จันทรอุไร คู่สัญญาของจำเลยตายลง สิทธิจึงตกทอดแก่ทายาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1600 ส่วนมาตรา 544 ที่จำเลยยกขึ้นต่อสู้นั้นเป็นเรื่องเช่าจะยกมาใช้ในการนี้ไม่ได้ ฎีกาของโจทก์ฟังขึ้น

จึงพร้อมกันพิพากษาให้ยกคำพิพากษาของศาลล่างทั้งสอง และบังคับให้จำ
 เลยยอมให้โจทก์ทำสัญญาเช่าตึกเลขที่ 141, 139, 137/1 ในฐานะผู้จัดการมรดก นายบุณศรี
 จันทรอุไร ต่อไปอีก 11 ปีนับแต่วันที่ 29 เมษายน 2486 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 50
 บาท โดยไม่มีการเรียกเงินกินเปล่า ให้จำเลยเสียค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความ 3
 ศาล เป็นเงิน 300 บาทให้โจทก์"

เลขาวิชชกรรมวิทักษ์
 มณฑลวิมลศาสตร์
 ธรรมบัณฑิต

บันทึก

สำหรับปัญหาในข้อที่ว่า อย่างไรเป็นลัทธิเฉพาะตัวหรือไม่ ข้าพเจ้าจรรवरวมฎี
 กามมุ่งบทยกบัณฑิตย์ ข้อที่อาจทำให้ผู้อ่านเข้าใจผิดแนวความคิดในคำพิพากษาเรื่องนี้ก็คือ
 เรื่องให้เช่ากันมีกำหนด 15 ปี โดยไม่จดทะเบียน และเมื่อทำตึกเสร็จแล้วก็ทำหนังสือสัญญา
 เช่ากันเป็นปี ๆ ไป เมื่อสิ้นปีแล้วก็น่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าได้

การเช่ากันมีกำหนดกว่า 3 ปี ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนก็ฟ้องร้องกัน
 ได้เพียง 3 ปี ดังบัญญัติไว้ในมาตรา 538 สำหรับคดีนี้ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าได้ทำสัญญากันให้ผู้
 เช่าหรือตึกแล้วสร้างใหม่ เมื่อสร้างแล้วผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก 15 ปี ข้อสัญญา
 เช่นนี้เป็นเรื่องฝ่ายหนึ่งสัญญาจะสร้างตึกให้ อีกฝ่ายหนึ่งสัญญาจะยอมให้เช่า ฉะนั้นสัญญาใน
 ข้อนี้จึงมิใช่สัญญาเช่าข้อสัญญาดังกล่าวนั้นเป็นสัญญาที่ชอบด้วยกฎหมาย และการที่สัญญาจะให้

เช่ามีกำหนด 15 ปี ถือไม่ได้ว่าเป็นข้อสัญญาหลักเพียงบทบัญญัติมาตรา 538 เพราะเมื่อยัง
 ไม่ได้สร้างตึกใหม่ ก็ยังไม่มีทรัพย์สินที่จะให้เช่า เป็นเรื่องที่ยังไม่มีทรัพย์สินที่จะไปจดทะเบียนให้
 เช่าต่อกันได้ ข้อสัญญาดังกล่าวข้างต้นจึงฟ้องบังคับกันได้ กล่าวคือ ผู้ให้เช่าเดิมฟ้องบังคับ
 ให้ผู้เช่าทำตึกตามสัญญาได้ และเมื่อผู้เช่าเดิมมาทำตึกเสร็จแล้ว ก็ฟ้องให้ผู้ให้เช่าเดิมให้ทำ
 สัญญาให้ตนเช่ามีกำหนด 15 ปีได้

บรรณาธิการ

บันทึกหลักการและเหตุผล
 ปรากฏพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดให้เป็นทรัพย์สิน
 พ.ศ.

หลักการ

ให้มีกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดให้เป็นทรัพย์สิน

เหตุผล

โดยที่บทบัญญัติว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
 ยังไม่สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม
 บางประเภทที่ต้องมีการลงทุนในระยะยาวและต้องการความมั่นคงของสิทธิตามสัญญาเช่า
 ดังนั้นจึงต้องมีการตรากฎหมายรองรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวที่กำหนดให้สิทธิ
 ตามสัญญาเช่าเป็นทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการโอนสิทธิในการเช่า การตกทอดทางมรดก
 และการให้เช่าช่วง อันเป็นการส่งเสริมการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปประกอบ
 พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมในระยะยาว ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจ
 ของประเทศโดยรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

ร่าง

พระราชบัญญัติ

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดให้เป็นทรัพย์สิน

พ.ศ.

.....
.....
.....

.....
.....

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดให้เป็น
ทรัพย์สิน

.....
.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ที่กำหนดให้เป็นทรัพย์สิน พ.ศ."

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

"สัญญาเช่า" หมายความว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรือ
อุตสาหกรรมที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินกว่าสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี

"อธิบดี" หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน

มาตรา ๔ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรือเพื่ออุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัตินี้ อาจทำสัญญาเช่าได้เกินกว่าสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี โดยต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าแล้วผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา

ให้สิทธิตามสัญญาเช่าเป็นทรัพย์สิน

มาตรา ๕ ภาษีได้บังคับแห่งบทบัญญัติตามมาตรา ๗ ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

สัญญาเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

การจดทะเบียนสัญญาเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ การกำหนดประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้เช่าสัญญาเช่า และการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้อธิบดีมีอำนาจเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าที่ฝ่าฝืนและมีได้ปฏิบัติตามความในวรรคสองและวรรคสาม

มาตรา ๖ สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

มาตรา ๗ การแก้ไขสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง หรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้บุคคลภายนอกต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้

มาตรา ๘ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์ มาใช้บังคับโดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๙ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดินในหมวด ๔ การออกหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดิน และหมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาใช้บังคับแก่การสอบสวน การจดทะเบียน และการเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตาม พระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

.....

.....

ถูกต้องตามมติของสภาผู้แทนราษฎรแล้ว

หัวหน้าฝ่ายนิติ กองการประชุม
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

ร่าง

พระราชบัญญัติ

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดให้เป็นทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม
พ.ศ.

.....
.....
.....

.....
.....

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วย^๕การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่^๕กำหนดให้เป็น
ทรัพย์สิน^๕เพื่อการพาณิชย์กรรมและ^๕อุตสาหกรรม

.....
.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ที่^๕กำหนดให้เป็นทรัพย์สิน^๕เพื่อการพาณิชย์กรรมและ^๕อุตสาหกรรม พ.ศ."

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

"สัญญาเช่า" หมายความว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมหรือ
อุตสาหกรรมที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินกว่าสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี

"อธิบดี" หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน

มาตรา ๔ การเข้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรือเพื่ออุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัตินี้ ถ้าเจ้าสัญญาเช่าได้เกินกว่าสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี โดยต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าแล้วผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันต่อสัญญาที่ตกลงกันและต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

ให้สิทธิเช่าตามสัญญาเช่าเป็นทรัพย์สิน

มาตรา ๕ ถ้ายังบังคับแห่งบทบัญญัติตามมาตรา ๗ ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

สัญญาเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

การจดทะเบียนสัญญาเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ การกำหนดประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้เช่าสัญญาเช่า และการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาที่เช่า ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้อธิบดีมีอำนาจเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าที่ฝ่าฝืนและมิได้ปฏิบัติตามความในวรรคสองและวรรคสาม

มาตรา ๕ ทวิ สิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ให้สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันชำระหนี้ โดยการจำนองได้และนำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖ สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

มาตรา ๗ การแก้ไขสัญญาราชการที่จดทะเบียนเข้า การให้เข้าช่วงการนำ
สิทธิการเข้าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ หรือการโอนสิทธิการเข้าสิ่งพำริมทรัพย์ตาม
สัญญาเข้าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้บุคคลภายนอกหรือตกทอดทางมรดกต้องทำเป็น
หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้

มาตรา ๘ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน
มาใช้บังคับโดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๙ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดินในหมวด ๔ การออกหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดิน และหมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาใช้บังคับแก่การสอบสวน
การจดทะเบียน และการเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม
ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตาม
พระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้
กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

.....
.....

ถูกต้องตามมติของวุฒิสภา

ผู้อำนวยการกองการประชุม
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

ประวัติผู้เขียน

นางสาวสุภาภรณ์ เนอบำบัติ เกิดวันที่ ๙ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๑๑ ที่อำเภอ
 ภูมทาวปี จังหวัดอุดรธานี สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีนิติศาสตร์บัณฑิต คณะนิติศาสตร์
 มหาวิทยาลัยรามคำแหงในปีการศึกษา ๒๕๓๒ เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรนิติศาสตร์มหาบัณฑิต
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๘ ปัจจุบันทำงานในตำแหน่งนิติกรแผนกระเบียบ
 สัญญา ฝ่ายกฎหมายและนิติกรรม สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

