

บทที่ 3

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า

ตามหลักทั่วไป การก่อให้เกิดสัญญามี 2 กรณี คือ การก่อให้เกิดสัญญาโดยการแสดงเจตนาอันเมื่อคำเสนอสนองถูกต้องตรงกันเกิดเป็นสัญญาขึ้น กรณีหนึ่ง ส่วนอีกกรณีหนึ่ง การก่อให้เกิดสัญญาโดยผลของกฎหมาย คงต้องดูจากตัวบทกฎหมายเป็นเรื่องๆ ไปว่า มีกฎหมายใดที่เขียนแล้วมุ่งถึงข้อเท็จจริงหรือพฤติการณ์ในเรื่องที่เกิดขึ้นมากกว่าเจตนาของผู้กรณี ถ้าเป็นเช่นนั้นก็คือสัญญาที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย เช่น ตามประมวลแพ่งพาณิชย์ มาตรา 570 ที่ว่าเมื่อสัญญาเช่าหมดอายุแล้วผู้เช่าอยู่ต่อ ผู้ให้เช่าไม่ว่ากล่าวประการใดและว่าให้เป็นสัญญาเช่ากันใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา ให้ถือว่าผู้กรณีอาจมีเจตนาทำสัญญาเช่าต่อหรือไม่ก็ไม่ทราบ แต่ดูข้อเท็จจริงว่าหมดสัญญาแล้วยังอยู่ต่อผู้ให้เช่าก็ไม่ว่าอะไร ไม่ทักท้วง จึงให้ถือว่าได้ทำสัญญาเช่าใหม่ต่อไป จะเห็นได้ว่าสัญญาใหม่ที่เกิดขึ้นตามมาตรา 570 ในความเห็นของผู้วิจัยเห็นว่าเป็นสัญญาที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายมากกว่าเกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนา

สำหรับการพัฒนาที่ดินหรือสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าเกิดขึ้นโดยการแสดงเจตนา เนื่องจากไม่มีกฎหมายเขียนไว้ ฉะนั้นการเกิดสัญญาโดยทางกฎหมายจึงเป็นไปไม่ได้ การเกิดขึ้นของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าจึงเป็นการแสดงเจตนาอย่างเดียว ตามหลักการแสดงเจตนาทั่วไปเมื่อคำเสนอคำสนองถูกต้องตรงกันจึงเกิดสัญญาขึ้น

แต่อย่างไรก็ตามผู้เขียนยังเห็นว่า มาตรา 34(5) มาตรา 1574(5) และ มาตรา 1598/(16) ประกอบมาตรา 1476(3) คำว่าสัญญาเช่า หรือเช่า น่าจะหมายรวมถึงสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาด้วย เพราะว่าความจริงแล้วสัญญาชนิดนี้มีส่วนคล้ายกับสัญญาเช่ามากถึงขนาดนักกฎหมายบางคนถือว่าเป็นสัญญาเช่าชนิดหนึ่งเหมือนกันซึ่งมีลักษณะพิเศษแตกต่างออกไปจากสัญญาเช่าเล็กน้อยเท่านั้น และบทบัญญัติแห่งสัญญาเช่าทรัพย์สินก็นำมาใช้บังคับกับสัญญานี้ได้เกือบทั้งหมดด้วย

เช่น บิดาทำสัญญาต่างตอบแทนพิเศษให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของบุตรผู้เยาว์ ตลอดชีวิตของผู้เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาล การให้เช่าเช่นนี้มีผลผูกพันบุตรเพียง 3 ปี (ฎ. 2170/2516)

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา ในตัวบทกฎหมาย แห่งและพาณิชย์ไม่มีบัญญัติเอาไว้ที่ใด แต่เป็นวิวัฒนาการทางกฎหมายอย่างหนึ่ง¹

สัญญาพัฒนาที่ดิน หรือสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า นั้นจึงมีลักษณะของ สัญญา รูปของสัญญา หลักเกณฑ์ และความระงับของสัญญา รวมตลอดถึงเปรียบเทียบระหว่างสัญญาเช่าธรรมดา กับสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าที่จะศึกษาต่อไปนี้

3.1 ลักษณะสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า มีลักษณะเป็นสองสัญญา ซ้อนกันอยู่หรืออีกนัยหนึ่ง เรียกว่ามีข้อตกลง 2 ข้อตกลงซ้อนกันอยู่ กล่าวคือสัญญาหนึ่งเป็นสัญญาเช่าธรรมดา สัญญาที่สองเป็นสัญญาในทางทรัพย์สิน เนื่องจากสัญญานี้ผู้เช่าได้ให้ค่าตอบแทนอย่างอื่น นอกเหนือไปจากค่าเช่าคือมีวัตถุประสงค์ที่ต้องการทรัพย์สินไม่ใช่ต้องการลำพังเพียงค่าเช่าเท่านั้น และเมื่อนำสัญญาทั้งสองมารวมเข้าด้วยกันแล้ว จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ซึ่งต้องประกอบกันทั้งสองข้อ ถ้าหากขาดข้อใดข้อหนึ่งแล้วไม่เรียกว่า สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า² สัญญาพัฒนาที่ดิน กรณีที่เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า นั้นจึงมีลักษณะของสัญญา รูปของสัญญา หลักเกณฑ์ หรือความระงับของสัญญา เช่นเดียวกับสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าที่จะศึกษาต่อไปนี้

3.2 รูปของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า นั้น อาจมาในรูปแบบต่างๆกัน ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่กรณีที่เกี่ยวข้องเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ดังนี้

¹ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, สารานุกรมกฎหมายแห่งและพาณิชย์สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า, (กรุงเทพมหานคร: บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน), 2539), หน้า 29-30.

² ประพนธ์ ศาคะมาน, คำบรรยายกฎหมายแห่งและพาณิชย์เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, (กรุงเทพมหานคร: เนติบัณฑิตยสภา, 2515), หน้า 18-19.

3.2.1. การปลูกต้นไม้

ต้องพิจารณาถึงจำนวนและขนาดถึงการปลูกต้นไม้ด้วยว่าสมมูลกับที่ผู้ให้เช่าตอบแทนให้เป็นพิเศษด้วยหรือไม่ โดยอาศัยข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไปประกอบการพิจารณา ตัวอย่างเช่น เช่าสวนส้ม 13 ปี จดทะเบียนเช่า มีข้อตกลงว่าต้องหาต้นไม้มาปลูกเป็นระยะ 5 ปี แล้วจึงจะเก็บเป็นสัญญาต่างตอบแทน(ฎ.801-802/2492) ตกลงกันให้จำเลยเช่าสวนโจทก์มีกำหนด 6 ปีโดยจำเลยมีหน้าที่ปลูกส้มเขียวหวานลงในสวนของโจทก์ เป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งซึ่งมิใช่สัญญาเช่าธรรมดา (ฎ.796/2495) เช่าสวนส้มโดยมีข้อตกลงว่า ผู้เช่า (จำเลย) จะต้องปลูกทุเรียนลงในสวนของโจทก์ผู้ให้เช่าเพิ่มเติมเนื้อที่ เป็นสัญญาต่างตอบแทนฯ(ฎ.245/2506)

3.2.2 การสร้างตึกบนที่ดินที่เช่าแล้วยกให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่เจ้าของที่ดิน

กรณีเป็นการเช่าที่ดินเพื่อปลูกตึกแล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของที่ดินไม่ว่าจะเป็นการสร้างตึกเสร็จแล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของที่ดินทันที หรือยกกรรมสิทธิ์ให้ภายหลังก็ได้ ไม่ว่าผู้เช่าจะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากตึกที่สร้างเอง หรือให้คนอื่นเช่าต่อก็ได้ ก็ถือเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาได้เช่นกัน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 569/2491, 1058/2500, 857-859/2503, 370-371/2511, 845/2513, 985/2513, 633/2521) เป็นต้น อนึ่ง สำหรับการที่ผู้เช่าปรับถมที่ดินทำไปเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าที่จะก่อสร้างตึกและหาผลประโยชน์จากสิ่งก่อสร้างนั้น ทั้งผู้ให้เช่ามิได้ผลประโยชน์สิ่งใด นอกจากค่าเช่า ดังนี้ไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา(ฎ.1070/2533)³

³ สำเรียง เมฆเกษียรใจกร สารานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า, (กรุงเทพมหานคร:บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน), 2539), หน้า 14.

3.2.3 การสร้างใหม่

เป็นเรื่องที่ผู้เช่าต้องการเช่าทรัพย์สิน เช่น บ้าน หรือกำลังเช่าบ้านนั้นอยู่ แต่ไปทำความตกลงขอสร้างใหม่ โดยจะยกกรรมสิทธิ์ในบ้านที่สร้างใหม่ให้แก่เจ้าของบ้านเช่า นั้นตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกัน ถือเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า⁴ กรณีนี้ต่างจากการเช่าที่ดินเพื่อปลูกตึกแล้วยกกรรมสิทธิ์ให้เจ้าของที่ดินเพราะกรณีนี้เป็นเรื่องไม่มีการเช่าที่ดินแต่เป็นเรื่องตกลงสร้างบ้านบนที่ดินเลข⁵ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 408-410/2501, 1236/2501, 1057/2509, 412/2511, 633/2521)

3.2.4 การออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง

บางกรณีผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินต้องการสร้างบ้านหรือตึกแถวให้คนเช่า แต่เนื่องจากขาดแคลนทุนทรัพย์จึงให้ผู้ที่ต้องการเช่าบ้านหรือตึกแถวนั้นออกเงินช่วยค่าก่อสร้างให้บ้าง โดยผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าที่ช่วยเงินค่าก่อสร้างนั้นได้อยู่ในที่เช่าตามกำหนดเวลา การให้เงินช่วยค่าก่อสร้างนั้นไม่ใช่เป็นการให้เงินช่วยค่าก่อสร้างแล้วจะถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไปทุกกรณี⁶ ต้องพิจารณาถึงจำนวนเงินค่าก่อสร้างที่ให้และลักษณะของการให้เงินนั้นว่าต้องให้ในลักษณะเป็นช่วยค่าก่อสร้างจริงๆ หรือไม่ด้วย ทั้งนี้ต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆไป ซึ่งอาจแยกพิจารณาเป็น 3 กรณีดังนี้⁷

ก. ให้เงินช่วยค่าก่อสร้างก่อนมีการสร้างทรัพย์สินที่เช่า ถ้าจำนวนเงินที่ให้นี้มีลักษณะสมมูลย์กับประโยชน์ที่ได้รับตอบแทนแล้ว ต้องถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 791/2501)

⁴ กุศล บุญยืน, คำอธิบายข้อชาย ชายฝาก เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ ประกันภัย, (กรุงเทพมหานคร: 2528), หน้า 64.

⁵ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, สารานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า, , หน้า 15.

⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 20.

⁷ กุศล บุญยืน, คำอธิบายข้อชาย ชายฝาก เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ ประกันภัย, หน้า 64.

ข. ให้เงินช่วยค่าก่อสร้างขณะที่มีการก่อสร้างทรัพย์ที่เช่า กรณีนี้ก็เช่นกัน ถ้าจำนวนเงินค่าก่อสร้างที่ให้สมดุลงับผลประโยชน์ตอบแทนจากผู้ให้เช่าแล้ว น่าจะถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดยิ่งกว่าสัญญาเช่าได้

ค. ให้เงินช่วยค่าก่อสร้างภายหลังจากการก่อสร้างทรัพย์ที่เช่าเสร็จเรียบร้อยแล้ว กรณีนี้ไม่ว่าผู้เช่าจะให้เงินช่วยค่าก่อสร้างเพราะไม่มีการก่อสร้างทรัพย์อื่นที่เช่ากันอีกแล้ว เงินจำนวนดังกล่าวจึงถือว่าเป็นเงินกินเปล่า หรือเงินแป๊ะเจี๊ยะซึ่งศาลฎีกาถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าด้วย ดังนั้นการให้เงินในกรณีนี้จึงไม่ก่อให้เกิดเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษขึ้นมาได้เลย แต่ยังคงถือเป็นสัญญาเช่าธรรมดา^๑ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1252/2506, 184/2512, 574-580/2516)

3.2.5 การตัดแปลงต่อเติมหรือการซ่อมแซม

เป็นเรื่องทรัพย์ที่เช่ามีอยู่แล้ว ผู้เช่าไปตกลงขอต่อเติมตัวทรัพย์นั้นให้มากขึ้นหรือตัดแปลงตัวทรัพย์หรือซ่อมแซมตัวทรัพย์นั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าทำไปเพื่อความสะดวกสบายในการใช้ทรัพย์ที่เช่าแล้วไม่ถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษยิ่งไปกว่าสัญญาเช่าธรรมดา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2268/2518, 2441/2520)

แต่ถ้าเป็นการตัดแปลงต่อเติมหรือเป็นการซ่อมแซมใหญ่แล้วถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า^๒ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 944/2512 ทำสัญญาเช่าห้องแถวมีกำหนด 3 ปีระหว่างอายุสัญญาเช่าได้ทำสัญญาเช่าอีกหนึ่งฉบับโดยผู้ให้เช่ารับว่าจะให้เช่าห้องดังกล่าวต่อไปอีก 9 ปี และผู้เช่ารับภาระซ่อมแซมต่อเติมประตู และทำชั้นที่สามของห้องแถวเพิ่มเติม ทั้งได้ทำการเหล่านี้แล้ว สัญญาฉบับหลังเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า จึงไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือต้องจดทะเบียน

^๑ ประพนธ์ ศาคะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรื่องเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, (กรุงเทพมหานคร:แสงทองการพิมพ์, 2515), หน้า 22.

การซ่อมแซมไม้ใช้หน้าที่ของผู้เช่า ผู้เช่าไปทำขึ้นตามข้อตกลงเพื่อจะได้อยู่ต่อไป นั้น เห็นว่าต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงเป็น เรื่องๆไปด้วยการซ่อมแซมใหญ่ขนาดไหนจะ พอถือได้ว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า เช่น เงินค่าซ่อมห้องเช่าที่ผู้เช่าให้แก่ผู้ เช่าเพื่อจะได้เช่าห้องต่อไปนี้มีลักษณะเป็นเงินกินเปล่าไม่ทำให้สัญญานั้น เป็นสัญญาต่าง ตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า (ฉ. 1307/2515)⁹

3.3 หลักเกณฑ์สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าที่ต่างไปจากเรื่องเช่าทรัพย์สิน สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าก่อให้เกิดความผูกพันในทางกฎหมาย ในทำนองเดียวกับสัญญาเช่า แต่มีผลแตกต่างกับสัญญาเช่าบางประการดังต่อไปนี้คือ

3.3.1 หลักฐานเป็นหนังสือ

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มี หลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องบังคับกันได้ไม่ต้องห้ามตามมาตรา 538¹⁰ ปราบกฏตามคำ พิพากษาฎีกาที่ 791/2501 ซึ่งวินิจฉัยว่า เช่าตึกแถวซึ่งจะปลูกสร้างขึ้นโดยเสียเงินช่วยค่า ก่อสร้างเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่มีใช้สัญญาเช่าธรรมดาบังคับกันได้โดยไม่ต้องมีหลักฐานเป็น หนังสือ และตามคำพิพากษาฎีกาที่ 796/2495 โจทก์จำเลยตกลงกันให้จำเลยเช่าสวนของ โจทก์มีกำหนด 6 ปี โดยจำเลยมีหน้าที่ปลูกส้มเขียวหวานลงในสวนของโจทก์ดังนี้ ศาล ฎีกาว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งซึ่งมิใช่สัญญาเช่าธรรมดา ฉะนั้นเมื่อจำเลยได้ปฏิบัติ ตามข้อสัญญา คือได้ปลูกส้มเขียวหวานลงแล้ว จำเลยก็มีสิทธิจะได้เช่าสวนต่อไปตามข้อสัญญา ที่ตกลงกันได้ จำเลยจึงมีอำนาจฟ้องขอให้โจทก์จัดการจดทะเบียนการเช่าให้จำเลยได้ และ ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1702/2523 วินิจฉัยว่า สัญญาเช่าตามฟ้องเป็นสัญญาต่างตอบแทน

⁹ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, สารานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า, (กรุงเทพมหานคร: บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน), 2539), หน้า 19.

¹⁰ ประดิษฐ์ เอกมณี, รวมคำบรรยายเช่าทรัพย์สินภาค 1 สมัย 43, (กรุงเทพมหานคร เนติบัณฑิตยสภา, 2533), หน้า 163.

พิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาซึ่งการฟ้องร้องระหว่างโจทก์จำเลย ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์หาได้บัญญัติบังคับให้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใดไม่ จึงมิใช่เป็นกรณีที่มีกฎหมายบังคับให้ต้องมีพยาน เอกสารมาแสดงไม่ต้องด้วยข้อห้ามที่มิให้ศาลยอมรับฟังพยานบุคคลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 94 ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1454/2530 วินิจฉัยว่า โจทก์ฟ้อง ชัยไล้จำเลยออกจากอาคารและบ้านซึ่งจำเลยเช่าจากโจทก์โดยมิได้ทำหนังสือสัญญาเช่าและ ไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่า จำเลยให้การฟ้องแย้งว่าสัญญาเช่าระหว่างโจทก์จำเลยเป็น สัญญาต่างตอบแทน ขอให้บังคับให้โจทก์ปฏิบัติสัญญาต่างตอบแทนโดยยินยอมให้จำเลยเช่า อาคารและบ้านเป็นเวลา 20 ปี หากโจทก์ไม่อาจให้เช่าได้ก็ขอให้โจทก์ชดเชยค่าเสียหายจึง เกี้ยวเนื่องกับคำขอที่บังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาและเกี่ยวข้องกับฟ้องเดิมด้วย ศาลต้องรับฟ้อง แย้งไว้ทั้งหมด

3.3.2 การฟ้องบังคับให้จดทะเบียน

แม้เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี โดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เช่าย่อมมีสิทธิใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินจาก ทรัพย์สินที่เช่าจนครบกำหนดตามสัญญาและมีสิทธิฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าจดทะเบียนการเช่าได้¹¹ สัญญาซึ่งฝ่ายหนึ่งออกเงินสร้างตึก เจ้าของที่ดินยอมให้ผู้สร้างอยู่ได้ 8 ปี โดยเสียค่าเช่า เป็นสัญญาต่างตอบแทนผูกพันกันโดยไม่ต้องจดทะเบียนแม้ผู้ปลูกสร้างจะอยู่มากกว่า 3 ปีเจ้า ของที่ดินก็ฟ้องขับไล่ไม่ได้(ฎ.408-410/2501) สัญญาต่างตอบแทนซึ่งคู่สัญญามีสิทธิและหน้าที่ จะต้องปฏิบัติการชำระหนี้ต่อกันตามข้อตกลง อ. ซึ่งได้รับเงินช่วยค่าก่อสร้างจากจำเลยที่ 1 ย่อมมีข้อผูกพันหรือหน้าที่ที่จะให้จำเลยที่ 1 เช่ามีกำหนด 8 ปี แม้จะไม่ได้จดทะเบียน การเช่าก็ตาม สัญญาเช่าระหว่าง อ. กับจำเลยที่ 1 จึงมีผลผูกพันโจทก์ตามระยะเวลาที่ อ. กับจำเลยที่ 1 ตกลงกัน(ฎ.757/2509) สัญญาเช่าห้องแถว ซึ่งผู้เช่าให้เงินแก่ผู้ให้เช่า เป็นเงินช่วยค่าก่อสร้าง และผู้ให้เช่ายอมให้เช่าอยู่ได้ 6 ปี 10 เดือนนั้น เป็นสัญญาต่าง

¹¹ ประพันธ์ ทรัพย์แสง, เหลี่ยมกฎหมายเล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร: สำนัก พิมพ์วิญญูชน, 2515), หน้า 63-64.

ตอบแทน มีผลผูกพันกันได้โดยไม่ต้องจดทะเบียน และแม้ผู้เช่าจะเช่าอยู่มาเกิน 3 ปี ผู้ให้เช่าก็ฟ้องขับไล่ไม่ได้ (ฎ.1135/2506) เมื่อโจทก์เช่าทำสัญญากับจำเลยที่ 2 และเสียเงินค่าก่อสร้างตึกให้แก่จำเลยที่ 2 แล้ว สัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 ย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทน ซึ่งโจทก์มีสิทธิเรียกร้องให้จดทะเบียนการเช่าได้ตามสัญญา (อ้างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ (ฎ.175/2512) ทำสัญญาเช่าห้องแถวสองชั้น ฉบับแรกมีกำหนด 3 ปี ระหว่างอายุสัญญาเช่าได้ทำสัญญาอีก 1 ฉบับ โดยให้ผู้เช่ารับภาระซ่อมแซมต่อเติมพื้นประตูและทำชั้นที่สามเพิ่ม ทั้งได้ทำการเหล่านี้อแล้ว สัญญาฉบับหลังย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ต้องมีเอกสารมาแสดงหรือบังคับให้จดทะเบียน (ฎ.944/2512) โจทก์ออกเงินช่วยค่าก่อสร้างแฟลต แล้วจำเลยให้โจทก์เช่าห้องในแฟลตมีกำหนด 13 ปี ซึ่งคู่กรณีย่อมเกิดสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทน เพื่อให้การเช่าได้จดทะเบียนการเช่าสมบูรณ์ยิ่งขึ้นและผูกพันถึงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างการเช่ายังไม่สิ้นสุดด้วย แม้สัญญาเช่าตามฟ้องจะไม่ได้ระบุหรือมีข้อความให้จำเลยจดทะเบียนการเช่าก็ตาม โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนสิทธิการเช่ามีกำหนด 13 ปีได้ ไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 538 (ฎ.2016/2524) สัญญาเช่าเกิดจากเหตุที่ตึกแถวพิพาทของจำเลยถูกเพลิงไหม้จนโจทก์ผู้เช่าไม่สามารถใช้อาศัยและประกอบการค้าได้ หากจำเลยผู้ให้เช่าจะปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อรักษาตึกแถวพิพาทให้คงสภาพเดิมก็ต้องใช้จ่ายเงินจำนวนมาก ปรากฏว่าโจทก์ก็ต้องใช้จ่ายเงินซ่อมแซมเป็นจำนวน 100,000 บาทเศษ สัญญาเช่าดังกล่าวจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา มีผลบังคับจำเลยได้โจทก์จึงฟ้องขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนการเช่ามีกำหนด 12 ปีได้ (ฎ.4156/2533)

3.3.3 ฝ่ายผู้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่านั้น ผู้เช่าได้ให้ค่าตอบแทนอย่างอื่นนอกเหนือพิเศษจากค่าเช่า เช่น ทำการปลูกสร้างตึก หรือปลูกต้นไม้แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ให้เช่า จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนในทางทรัพย์สินมิใช่สิทธิเฉพาะตัว การที่ผู้เช่ายกตึกให้ผู้ให้เช่าก็ดี หรือหาต้นไม้มาปลูกปลูกให้ผู้ให้เช่าก็ดีมิใช่เรื่องการยกให้เปล่าๆผู้เช่าหวังที่จะได้เช่าไปจนครบระยะเวลาที่ตกลงกันไว้ นั้น ดังนั้นหากผู้เช่ามาตายลงเสียกลางคัน สัญญาที่มีค่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าจึงหาควรที่จะสิ้นสุดลงไม่ ควรจะตกเป็นสิทธิของทายาท

เพราะสิทธิดังกล่าวเป็นสิทธิในทางทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น¹² ดังนั้นสิทธิการเช่าต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่ายอมตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่า หรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า¹² แล้วแต่กรณี ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 172/2488 ผู้ให้เช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ายอมให้ผู้เช่ารื้อตึกแล้วทำใหม่ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง โดยผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก 15 ปี ในอัตราค่าเช่าเท่าเดิม ดังนี้ เป็นสัญญาต่างตอบแทนในทางทรัพย์สิน มิใช่สิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าทำตึกเสร็จแล้วและถึงแก่กรรมในเวลาต่อมา สิทธิตามสัญญาเช่ายอมตกทอดแก่ทายาท คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 801-802/2492 สัญญาเช่าที่ดินมีว่า ผู้เช่าต้องหาต้นไม้มาปลูกเองนั้น เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า เมื่อผู้เช่าตายทายาทของผู้เช่ายอมมีสิทธิเช่าต่อไปจนครบกำหนดตามสัญญา¹³

3.4 หลักเกณฑ์สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าที่สอดคล้องกับเรื่องเช่าทรัพย์สิน

3.4.1 ผู้เช่าผิดสัญญา

เช่นไม่ชำระราคาค่าเช่าผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามมาตรา 560 ยกตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 412/2511 สัญญาก่อสร้างตึกที่ผู้ก่อสร้างยอมยกกรรมสิทธิ์ในตึกให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินยอมให้ผู้สร้างเช่าตึกนั้นเป็นทั้งสัญญาเช่าและสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า แม้จะเช่าเกินกว่า 3 ปี ก็ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าทรัพย์สิน ฉะนั้นเมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่ายอมบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดได้

¹² มานะ พินยาภรณ์, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์สิน - เช่าซื้อ, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์อักษรสาส์น, 2525), หน้า 209.

¹³ ประดิษฐ์ เอกมณี, รวมคำบรรยายเช่าทรัพย์สินภาค 1 สมัย 43, (กรุงเทพมหานคร: เนติบัณฑิตยสภา, 2533), หน้า 164.

3.4.2 สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ

มีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น ไม่ผูกพันผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะอ้างประโยชน์ตามพพ.มาตรา 569 ไม่ได้ ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1020/2502 ศาลฎีกาพิพากษายืนตามศาลชั้นอุทธรณ์ซึ่งวินิจฉัยว่า แม้สัญญานี้จะมีลักษณะสัญญาต่างตอบแทนแต่ข้อตกลงอันถือว่ามีผลตอบแทนกันนี้ย่อมจะผูกพันให้ฟ้องร้องบังคับกันได้เฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น หาได้ผูกพันไปถึงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเจ้าของเดิม ซึ่งเป็นคนนอกสัญญาด้วยไม่ การโอนอสังหาริมทรัพย์ไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับนั้นหมายความว่า สัญญาเช่าอันมีอยู่และมีผลใช้ได้เพียงใด ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ก็มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามนั้น สัญญาเช่ารายนี้ ทำไว้เกินกว่า 3 ปี แต่มิได้จดทะเบียนจึงมีผลเพียง 3 ปีเท่านั้น แต่กำหนดนี้ก็ล่วงเลยมาก่อนโจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและตึกเสียแล้ว สัญญาเช่านี้จึงไม่ผูกพันโจทก์ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1325/2506 วินิจฉัยว่า หากสัญญาเช่าตึกพิพาทเป็นสัญญาต่างตอบแทนมิใช่สัญญาเช่าธรรมดาที่ต้องจดทะเบียนการเช่าที่เกินกว่า 3 ปีขึ้นไปแล้ว สัญญานี้คงผูกพันเฉพาะผู้ที่เป็นคู่สัญญาเดิมกับจำเลยไม่ติดมากับตึกพิพาทที่โจทก์ซื้อจากเจ้าของเดิม คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 695/2508 วินิจฉัยว่า จำเลยเสียเงินช่วยค่าก่อสร้างห้องที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าคนเดิม และเสียเงินช่วยค่าก่อสร้างต่อเติมอีก สัญญาต่างตอบแทนระหว่างจำเลยกับผู้ให้เช่าคนเดิมเป็นบุคคลสิทธิ ซึ่งมีผลผูกพันระหว่างคู่สัญญา มิใช่ทรัพย์สินสิทธิย่อมไม่มีผลตกติดไปกับทรัพย์สินของคู่สัญญาซึ่งโอนไปยังบุคคลอื่น จึงบังคับให้โจทก์ทำสัญญาและจดทะเบียนให้จำเลยเช่าไม่ได้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 762/2508 แม้สัญญาเช่าห้องพิพาทจะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า สัญญานั้นก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีเท่านั้นไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอน และไม่ใช้สัญญาเช่าธรรมดาจำเลยจะอ้างประโยชน์ตามมาตรา 569 ไม่ได้ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2940/2526 เมื่อสัญญาเช่าระหว่างจำเลยและเจ้าของเดิมสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าแล้ว ถึงหากจำเลยจะมีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่ากับเจ้าของเดิม สัญญานั้นก็คงผูกพันเฉพาะคู่สัญญาโจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องพิพาทรับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่าตามสัญญา ตามมาตรา 569 ไม่ผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1437/2515 เจ้าของตึกพิพาทตกลงให้จำเลยเช่าตึกมีกำหนด 12 ปี โดยจำเลยได้เสียเงินค่าก่อสร้างให้ แต่ได้ทำสัญญาเช่ากันไว้ 4 ฉบับ กำหนดระยะเวลาเช่าฉบับละ 3 ปี ติดต่อกันโดยมิได้จดทะเบียน ก่อนครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาฉบับแรก เจ้าของเดิมโอนกรรมสิทธิ์ตึกพิพาทให้โจทก์ แม้สัญญาเช่าระหว่างเจ้า

ของเดิมกับจำเลยเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แต่เมื่อโจทก์มิได้ตกลงยินยอมเข้าผูกพันตนในอันที่จะปฏิบัติตามสัญญานั้นแทนเจ้าของเดิมต่อไป สัญญานั้นก็มีผลใช้บังคับโจทก์ผู้รับโอนตึกพิพาทได้เพียง 3 ปีเท่านั้น

อนึ่งศาลฎีกาวินิจฉัยไปไกลถึงเพียงว่า แม้ผู้รับโอนจะทราบว่ามีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ก็ไม่ผูกพันผู้รับโอนเพราะเป็นเพียงบุคคลสิทธิ (ฎีกาที่ 655/2508) แต่ถ้าผู้รับโอนนั้นได้ยินยอมตกลงด้วยกับผู้ให้เช่าว่าจะรับเอาข้อผูกพันนั้นมาด้วยอย่างนี้ถึงจะผูกพัน

ถ้าหากคู่สัญญายอมปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาเดิมแล้วสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าย่อมผูกพันบุคคลภายนอกในฐานะที่เป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก ดังเช่นคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1002/2509 สัญญาต่างตอบแทนเป็นสัญญาที่กฎหมายไม่ได้บังคับว่าต้องมีเอกสารมาแสดงหรือบังคับให้จดทะเบียนแต่อย่างใด เมื่อผู้ให้เช่าโอนขายตึกแถวให้โจทก์ และได้บอกให้ทราบว่าผู้เช่าได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้างโจทก์จะต้องให้ผู้เช่าได้อยู่จนครบกำหนด 15 ปี อย่าได้ขับไล่มิฉะนั้นจะไม่ยอมขายให้ และโจทก์ก็ตกลงด้วย เช่นนี้กรณีที่โจทก์ยอมรับข้อผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่า เท่ากับว่าโจทก์ได้ทำสัญญาตกลงจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอก เมื่อจำเลยคงถือตามสัญญาตามมาตรา 374 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 375 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 175/2512 วินิจฉัยว่า จำเลยที่ 1 ตกลงให้จำเลยที่ 2 ปลุกตึกแถวในที่ดินของจำเลยที่ 1 และให้ตึกแถวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 1 ยอมให้จำเลยที่ 2 มีสิทธิเรียกเงินช่วยค่าก่อสร้างจากผู้มาเช่าตึกได้ และจำเลยที่ 1 จะทำสัญญาเช่าให้มีกำหนด 10 ปี เมื่อโจทก์เข้าทำสัญญากับจำเลยที่ 2 และเสียเงินช่วยค่าก่อสร้างตึก ให้แก่จำเลยที่ 2 แล้ว สัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 ย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทน ซึ่งโจทก์มีสิทธิเรียกร้องให้จดทะเบียนการเช่าได้ตามสัญญาแม้จำเลยที่ 1 จะไม่ได้เป็นคู่สัญญากับโจทก์แต่ตามสัญญาระหว่างจำเลยทั้งสองจำเลยที่ 1 ยอมให้จำเลยที่ 2 ทำสัญญากับโจทก์ได้ เป็นการกระทำเพื่อประโยชน์แก่โจทก์ หรือนัยหนึ่งโจทก์เป็นผู้รับประโยชน์ ตามสัญญาระหว่างจำเลยทั้งสองด้วยการที่จำเลยที่ 1 ยอมให้โจทก์เช่าตึกเป็นการตอบแทนตามสิทธิของโจทก์ตามสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 ด้วย จำเลยที่ 1 จึงต้องจดทะเบียนการเช่าให้โจทก์

3.4.3 ฝ่ายผู้ให้เช่าตายสัญญาไม่ระงับ ¹⁴

ถ้าผู้ให้เช่าตายสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า ย่อมตกทอดไปยังทายาทผู้รับมรดกทรัพย์สินนั้นด้วย เพราะสิทธิและหน้าที่เช่นนี้ไม่ใช่สิทธิ เฉพาะตัว แม้คู่สัญญาจะตายสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวตกทอดไปยังทายาท สัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับ อ. ผู้ให้เช่าเป็น สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าและมีข้อตกลงให้เช่าช่วงได้ เมื่อจำเลยเช่ายังไม่ครบกำหนด และให้เช่าช่วงตามข้อตกลงจึงถือไม่ได้ว่าจำเลยผิดสัญญา โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และไม่มีอำนาจฟ้องและที่จำเลยฟ้องแย้งขอให้บังคับโจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ อ. จดทะเบียนการเช่าเป็นการให้ปฏิบัติกฎหมายเพื่อให้การเช่าได้ จดทะเบียนการเช่าสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ดังนี้จำเลยจึงฟ้องแย้งให้โจทก์ไปจดทะเบียนการเช่าได้ การจดทะเบียนการเช่า ตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าเป็นหน้าที่อย่างหนึ่งของผู้ให้เช่าที่จะต้องกระทำเพื่อประโยชน์แก่ผู้เช่าเมื่อผู้ให้เช่าถึงแก่กรรมหน้าที่ดังกล่าวย่อมตกทอดไปยังทายาท การที่ผู้เช่าฟ้องบังคับให้จดทะเบียนสิทธิการเช่าถือได้ว่าเป็นการใช้สิทธิ เรียกร้อง จึงฟ้องภายในกำหนดอายุ 1 ปี นับแต่ผู้เช่าทราบว่าผู้ให้เช่าถึงแก่กรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1754 วรรค 3

ปกติถ้าเป็นการทำสัญญาเช่าที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย และกำหนดเวลาเช่ายังไม่ครบ หากมีการโอนทรัพย์สินที่ให้เช่าไป ผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า ผู้เช่ายังอยู่ต่อไปผู้รับโอนจะฟ้องขับไล่ไม่ได้ แต่ถ้าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าบังคับไปถึงผู้รับโอนไม่ได้ แม้ผู้รับโอนจะได้มาโดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทนก็ไม่ผูกพัน แต่ถ้าเป็นผู้รับมรดกต้องผูกพันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1599, 1660 หมายความว่าเมื่อเจ้าของทรัพย์สินตายมรดกตกทอดไป ยังทายาท ทายาทต้องรับโอนไปด้วย

¹⁴ ประดิษฐ์ เอกมณี, เรื่องเดียวกัน, หน้า 166.

3.5 ผลของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า

3.5.1 ผลระหว่างคู่กรณี

แม้การเช่าอสังหาริมทรัพย์จะทำกันด้วยปากเปล่า ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือแต่ โดยที่สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่ามีผลบังคับระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ ผู้เช่า ย่อมมีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้น เช่น เช่าตึกแถวซึ่งจะปลูกสร้างขึ้นโดยเสียเงินช่วยค่า ก่อสร้างเป็นสัญญาต่างตอบแทนอันมิใช่เช่าธรรมดาบังคับกันโดยมิต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ (ฎ.791/2501)

แม้การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี แต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที แต่เป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษดังกล่าว ผู้เช่าก็อาจฟ้องบังคับให้จดทะเบียนการเช่าได้ เช่น โจทก์ตกลงให้เช่าเลขเช่าสวนของโจทก์มีกำหนด 6 ปี โดยจำ เลยมีหน้าที่ปลูกส้มเขียวหวานลงในสวนของโจทก์ ดังนี้ศาลฎีกาตัดสินว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งไม่ใช่สัญญาเช่าธรรมดา ฉะนั้นเมื่อจำเลยได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาที่ตกลงกันไว้ จำ เลยจึงมีอำนาจฟ้องขอให้โจทก์จัดการจดทะเบียนการเช่าให้จำเลยโดยอ้างนัย ฎ.172/2488 (ฎ.769/2495) สัญญาเช่าตึกแถวที่ผู้เช่าเสียเงินให้แก่ผู้เช่าเป็นการช่วยค่าก่อสร้าง และ ทั้งสองฝ่ายทำสัญญาเช่ากันไว้ 3 ปี โดยผู้ให้เช่ายอมจะต้องต่ออายุสัญญาเช่าให้อีกคราวละ 3 ปี รวม 14 ปี และจะไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานนั้นเป็นสัญญาต่างตอบแทน แม้ผู้เช่าจะ ได้เข้ามาแล้ว 6 ปี โดยไม่มีการต่ออายุสัญญา สัญญานั้นก็ไม่หมดอายุ ผู้เช่ามีอำนาจฟ้องขอ ให้จดทะเบียนต่อสัญญาเช่าได้(ฎ.1627/2505) โจทก์ออกเงินช่วยช่วยเหลือค่าก่อสร้าง แพลตแล้วจำเลยให้โจทก์เช่าห้องในแพลตมีกำหนด 13 ปี ซึ่งคู่กรณียอมเกิดสิทธิตามสัญญา ต่างตอบแทนเพื่อให้การเช่าได้จดทะเบียนการเช่าสมบูรณ์ยิ่งขึ้นและผูกพันถึงผู้รับโอนกรรม สิทธิระหว่างการเช่าที่ยังไม่สิ้นสุดด้วย แม้สัญญาเช่าตามฟ้องจะไม่ได้ระบุหรือมีข้อความ ให้จำเลยจดทะเบียนการเช่าก็ตาม โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยจดทะเบียนสิทธิการเช่ามีกำหนด 13 ปีได้ไม่ขัดต่อ ปพพ. มาตรา 538 (ฎ.2016/2524)¹⁵

¹⁵ สำเรื่อง เมฆเกรียงไกร, สารานุกรมสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า, (กรุงเทพมหานคร:บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน), 2539), หน้า32-33.

3.5.2 ผลต่อบุคคลภายนอก

3.5.2.1 ต่อผู้เช่าช่วง

ผู้เช่าช่วงนี้อาจเป็นผู้เช่าช่วงในสัญญาธรรมดา หรือในสัญญาต่างตอบแทน พิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่ากับผู้เช่าเดิมก็ได้ เช่น ก. ทำสัญญาเช่ากับ ข. โดย ข. ตกลงสร้าง ตึกบนที่ดินของ ก. แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้ ก. ที่นที่ที่สร้างเสร็จแต่ ก. ยอมให้ ข. เช่า 30 ปี และยอมให้ ข. เอาตึกนั้นให้ผู้เช่าช่วงได้ ต่อมาในระหว่างการก่อสร้างตึก ค. ตกลงใจ ที่จะเช่าตึกนี้จึงออกเงินช่วยค่าก่อสร้างให้แก่ ข. เช่นนี้ สัญญาระหว่าง ก. กับ ข. เป็น สัญญาต่างตอบแทนพิเศษด้วยเช่นกัน เป็นต้น ส่วนการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ผู้ให้ เช่าเดิมจะต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าเดิมตาม ปพพ. มาตรา 544 ก่อนหรือไม่ ผู้วิจัย เห็นว่า เนื่องจากสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าไม่ได้ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระ สำคัญ เมื่อผู้เช่าตายสัญญาไม่ระงับทายาทสามารถสืบสิทธิตามสัญญาเช่าต่อไปได้แสดงว่าสิทธิ การเช่านี้ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ต่างกับสัญญาเช่าธรรมดาซึ่งถือว่าสิทธิการเช่าเป็น สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ดังนั้น ผู้เช่าเดิมจึงสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้ โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าเดิมก่อน ยกเว้นแต่จะมีข้อตกลงไว้เป็นอย่างอื่น

3.5.2.2 ต่อผู้รับโอนสิทธิการเช่า

เนื่องจากสิทธิการเช่าตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของ ผู้เช่า หรือของผู้ให้เช่า ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่า ไม่น่า ปพพ. มาตรา 544 มาใช้บังคับ กับการโอนสิทธิการเช่าพิเศษของผู้เช่า กล่าวคือ ไม่จำเป็นต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า ก่อน ยกเว้นแต่จะมีข้อตกลงกันเป็นอย่างอื่น แต่ในส่วนของวิธีการโอนสิทธิการเช่า นั้นจำเป็นต้อง นำหลักทั่วไปในเรื่องการโอนสิทธิเรียกร้องตาม ปพพ. มาตรา 306 มาใช้บังคับด้วย กล่าวคือ ต้องมีการทำเป็นหนังสือมิฉะนั้นการโอนสิทธิการเช่า นั้นจะไม่สมบูรณ์ เพราะทั้งนี้ การโอนสิทธิการเช่านี้ถือเป็นการโอนสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่ง (ฎ. 2231/2522 ประกอบ) และเมื่อโอนสิทธิการเช่าถูกต้องตามกฎหมายแล้วผู้รับโอนสิทธิการเช่าก็เข้าไปสวมสิทธิของ ผู้โอนในสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษตั้งแต่วันที่มีการโอนโดยชอบด้วยกฎหมายดังกล่าว

3.5.2.3 ต่อผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่า

เนื่องจากสิทธิของผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นบุคคลสิทธิผูกพันเฉพาะคู่กรณีเท่านั้น ไม่ผูกพันผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้น ผู้เช่าจะอ้างประโยชน์ตาม ปพพ. มาตรา 569 มาต่อผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้ แต่ถ้าหากสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษได้ทำถูกต้องโดยมีการจดทะเบียนตาม มาตรา 538 แล้ว ในกรณีเช่นนี้ผู้เช่าย่อมอ้างประโยชน์จาก มาตรา 569 มาต่อผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าได้ เช่นเดียวกับผู้เช่าในสัญญาเช่าธรรมดาทุกประการ เช่นศาลฎีกาพิพากษาขึ้นตามศาลอุทธรณ์ซึ่งวินิจฉัยว่า "แม้ว่าสัญญานี้จะมีลักษณะสัญญาต่างตอบแทน แต่ข้อตกลงอันถือว่ามีผลแตกต่างกันนี้ย่อมผูกพันให้ฟ้องร้องบังคับกันได้แต่เฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น หาได้ผูกพันไปถึงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเจ้าของเดิมซึ่งเป็นคนนอกสัญญาด้วยไม่ การโอนอสังหาริมทรัพย์ไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับนั้น หมายความว่าสัญญาเช่าที่มีอยู่และมีผลใช้ได้เพียงใด ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าก็มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเพียงนั้น สัญญาเช่ารายนี้ทำไว้เกินกว่า 3 ปี แต่มิได้จดทะเบียนจึงมีผลเพียง 3 ปีเท่านั้น แต่กำหนดนี้ก็ล่วงเลยมาก่อน โจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและตกเสียแล้ว สัญญาเช่านี้จึงไม่ผูกพันโจทก์" (1020/2502) หากสัญญาเช่าตีพิพากษาเป็นสัญญาต่างตอบแทน มิใช่สัญญาเช่าธรรมดาที่ต้องจดทะเบียนการเช่าเกินกว่า 3 ปีขึ้นไปแล้ว สัญญานี้ก็คงผูกพันเฉพาะผู้ที่เป็นคู่สัญญาเดิมกับจำเลย ไม่ติดมากับตีพิพากษาที่โจทก์ซื้อจากเจ้าของเดิม (ฎ. 1325/2506) แม้สัญญาเช่าห้องพิพาทจะเป็นสัญญาต่างตอบแทน สัญญานั้นก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีเท่านั้น ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอน และเมื่อมิใช่สัญญาเช่าธรรมดาจำเลยจะอ้างประโยชน์ตาม ปพพ. มาตรา 569 ไม่ได้ (ฎ. 762/2508) จำเลยเสียเงินช่วยค่าก่อสร้างห้องที่เช่าให้แก่ผู้เช่าคนเดิมและเสียเงินช่วยค่าต่อเติมอีก สัญญาต่างตอบแทนระหว่างจำเลยกับผู้ให้เช่าคนเดิมเป็นบุคคลสิทธิซึ่งมีผลผูกพันระหว่างคู่สัญญา มิใช่ทรัพย์สินที่ย่อมไม่มีผลตกติดไปกับทรัพย์สินของคู่สัญญาซึ่งโอนไปยังบุคคลอื่น จึงบังคับให้โจทก์ทำสัญญาและจดทะเบียนเช่าไม่ได้ (ฎ. 695/2509) (โปรดดูฎ. 286/2514, 339/2520, และ 633/2521 ซึ่งวินิจฉัยทำนองเดียวกัน)

การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าไปยังบุคคลภายนอกนี้ ถึงแม้บุคคลภายนอกจะทราบว่ามีข้อตกลงต่างตอบแทนพิเศษหรือไม่ก็ตาม ก็มีผลเช่นเดียวกับที่กล่าวมาข้างต้น เช่นจำเลยทำสัญญาเช่าตึกแถวของ อ. มีกำหนด 10 ปี แม้จะฟังว่าสัญญาเช่ารายนี้เป็นสัญญาต่างตอบแทนนอกเหนือการเช่าธรรมดา เพราะจำเลยได้เสียเงินช่วยค่าก่อสร้างให้ อ. ก็ตาม แต่เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สัญญาดังกล่าวก็มีผลผูกพันระหว่างจำเลยกับ อ. เท่านั้น (ฎ. 2077/2514) โจทก์ได้รับโอนตึกพิพาทมาจากบุคคลภายนอกโดยสุจริต แม้โจทก์จะทราบว่า อ. กับจำเลยมีข้อตกลงเช่ากัน 10 ปี การที่โจทก์บอกเลิกการเช่าก็หาเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตไม่ แม้สัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับ อ. จะได้ทำเป็นหนังสือและมีอายุ 10 ปี ก็มีผลผูกพันโจทก์ในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกพิพาทนี้ภายในระยะ 3 ปีเท่านั้น เมื่อโจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกพิพาทมาภายหลังกำหนด 3 ปีแล้ว โจทก์จึงไม่ถูกผูกพันที่จะให้จำเลยเช่าต่อไป (ฎ. 2077/2514)

แต่ถ้าผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่ายอมรับเข้าผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่า ก็เท่ากับว่าผู้ที่ได้รับโอนได้ทำสัญญาตกลงจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอก เมื่อผู้เช่าคงถือตามสัญญาเดิมและได้ชำระค่าเช่าให้ทุกเดือน จึงเป็นการแสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญาเช่าตาม มาตรา 374 แล้ว ดังนั้นผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าจึงต้องรับมาทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนตามสัญญาเช่าด้วย เช่นเมื่อผู้เช่าโอนขายตึกพิพาทให้โจทก์และได้บอกให้ทราบว่าผู้เช่าได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง โจทก์จะต้องให้ผู้เช่าได้อยู่จนครบ 15 ปี อย่าได้ขับไล่ มิฉะนั้นจะไม่ยอมขายและโจทก์ก็ได้ตกลงด้วย เช่นนี้ กรณีที่โจทก์ยอมรับซื้อผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่า เท่ากับว่าโจทก์ได้ทำสัญญาตกลงจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอกเมื่อจำเลยคงถือตามสัญญาเช่าเดิมจะได้ชำระค่าเช่าให้ทุกเดือน จึงเป็นการแสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญาตาม มาตรา 374 แห่ง ปพพ. แล้ว คู่สัญญาหาอาจเปลี่ยนแปลงหรือระงับสิทธินั้นภายหลังได้ตามมาตรา 375 แห่ง ปพพ. (ฎ. 1002/2509) (ดูหมายเหตุท้ายฎีกาประกอบด้วย) หรือเจ้าของตึกพิพาทตกลงให้จำเลยเช่าตึกมีกำหนด 12 ปี โดยจำเลยได้เสียเงินช่วยค่าก่อสร้างให้ แต่ได้ทำสัญญาเช่ากับโจทก์ 4 ฉบับ กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปีติดต่อกัน โดยมีได้จดทะเบียนก่อนครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาเช่าฉบับแรก เจ้าของเดิมโอนกรรมสิทธิ์ในตึกพิพาทให้โจทก์แม้สัญญาเช่าระหว่างเจ้าของเดิมกับจำเลยเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แต่เมื่อโจทก์มิได้ตกลงยินยอมเข้าผูกพันตนในอันที่จะปฏิบัติตามสัญญานั้น

แทนเจ้าของเดิมต่อไป สัญญาเช่านั้นก็จะมีผลใช้บังคับโจทก์ผู้รับโอนคดีได้เพียง 3 ปีเท่านั้น (ฉ. 1437/2515) หรือจำเลยเช่าตึกแถวพิพาทจาก ข. ไม่ปรากฏว่าการเช่ามีหลักฐานเป็นหนังสือ ต่อมา จ. โอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวพิพาทให้โจทก์ โจทก์กับจำเลยจึงไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน ดังนี้ โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของตึกแถวดังกล่าวฟ้องขับไล่เมื่อใดก็ได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อนฟ้อง สัญญาต่างตอบแทนระหว่าง จ. กับจำเลยมีผลผูกพัน จ. กับจำเลยเท่านั้น เมื่อโจทก์มิได้ยินยอมตามข้อตกลงในสัญญานั้นด้วย จำเลยไม่มีสิทธิเอาข้อตกลงในสัญญาดังกล่าวมายกขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับโจทก์เจ้าของกรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาทได้ (ฉ. 1719/2524) "¹⁶

ดังนั้นจึงพอสรุปได้ว่าผลแห่งคำพิพากษาที่ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้เกี่ยวกับสัญญาพัฒนาที่ดิน หรือสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ศาลฎีกาได้ได้วินิจฉัยไว้ในกรณีดังต่อไปนี้คือ

1. สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าที่ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องบังคับกันได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 791/2501, 796/2495, 1702/2523, 1454/2530)
2. สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า แม้เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี โดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้เช่าย่อมมีสิทธิใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าจนครบกำหนดตามสัญญา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 408-410/2501, 757/2509, 1135/2506, 175/2512, 944/2512, 2016/2524)
3. สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ผู้เช่าได้ให้ค่าตอบแทนอย่างอื่นนอกเหนือพิเศษจากค่าเช่า จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนในทางทรัพย์สิน เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าตามสัญญาต่างตอบแทนเมื่อเป็นทรัพย์สินจึงตกทอดแก่ทายาท สัญญาไม่ระงับ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 172/2488, 801-802/2492)
4. การโอนทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า สภากแห่งสัญญาต่างตอบแทนไม่โอนไปด้วย เนื่องจากเป็นเพียงบุคคลสิทธิผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น แต่ถ้าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าได้ทำถูกต้องโดยมีการจดทะเบียนตามมาตรา 538 แล้วผู้เช่าจึงอ้างประโยชน์ตามมาตรา 569 ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1020/2502, 762/2508, 695/2509, 286/2514, 339/2520, 633/2521)

¹⁶ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, สารานุกรมกฎหมายแพ่งพาณิชย์ เรื่อง สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า, (กรุงเทพมหานคร: บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน), 2539), หน้า 35-37.

3.6 ความระงับของสัญญาต่างตอบแทนที่ยกกว่าสัญญาเช่า

การสิ้นสุดของสัญญาต่างตอบแทนที่ยกกว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุดได้ในกรณีต่อไปนี้¹⁷

3.6.1 ครบกำหนดเวลา

สัญญาต่างตอบแทนที่ยกกว่าสัญญาเช่าที่ยึดถือเอาเวลาเป็นสาระสำคัญเพราะเวลาที่กำหนดไว้ก็คือ ประโยชน์ที่ผู้ลงทุนนำมาคิด สัญญาพัฒนาที่ดินเป็นการลงทุนชนิดหนึ่งเป็นการพาณิชย์อย่างหนึ่ง ระยะเวลาอย่างน้อยเป็นส่วนสำคัญในการคิดคำนวณสิ่งที่เขาลงไปจึงเช่าธรรมดาเท่านั้น ถ้าครบกำหนดเวลาแล้วและผู้เช่ายังอยู่ต่อมา ผู้ให้เช่าไม่ทักท้วงประการใด การอยู่ต่อมาหลังจากนั้นถือว่าเป็นการอยู่ต่อมาตามสัญญาเช่าธรรมดาเท่านั้น ตามมาตรา 570 คือสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา ไม่ใช่สัญญาเช่าพิเศษอีกแล้ว เพราะข้อตกลงพิเศษหมดไปแล้วหลังจากนั้นก็ต้องดูในเรื่องหลักให้เช่าธรรมดา

3.6.2 มีเงื่อนไขหรือข้อตกลงกันไว้

และต่อมาเงื่อนไขนั้นสำเร็จลงกรณีที่มีเช่าพิเศษกันโดยมีเงื่อนไขบังคับหลังและต่อมาเงื่อนไขบังคับหลังสำเร็จถือว่าสัญญาพัฒนาที่ดิน เป็นอันระงับสิ้นสุด หรือกรณีที่มีการตกลงกันเป็นอย่างอื่นซึ่งไม่ใช่เงื่อนไข และต่อมามีเหตุการณ์เกิดขึ้นตามข้อตกลงนั้นสัญญาเช่าพิเศษก็ระงับไปตามข้อตกลงนั้น

3.6.3 คู่กรณีตกลงเลิกสัญญา

สัญญาเกิดขึ้นจากการแสดงเจตนาของคู่กรณี ฉะนั้น คู่กรณีก็สามารถที่จะแสดงเจตนาเลิกสัญญาได้ การเลิกสัญญาต้องเป็นการแสดงเจตนาทั้งสองฝ่าย

¹⁷ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, สารานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยกกว่าสัญญาเช่า, (กรุงเทพมหานคร : บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้ง แอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน),) หน้า 37-40.

3.6.4 ทรัพย์ที่เข้าสู่สุญหายทั้งหมด

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าสู่สุญหายทั้งหมด ก็ต้องถือว่าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าระงับด้วย ในกรณีนี้ก็นำมาตรา 567 มาใช้ เช่นตกลงกับเจ้าของที่ดินปลูกสร้างอาคารขึ้นมาและผู้พัฒนาที่ดินตกลงกับเจ้าของที่ดินให้ผู้สร้างมีสิทธิเช่าอาคารนั้นเป็นเวลา 30 ปี ค่าเช่าถูกต่อมาอยู่ได้ 10 ปี ปรากฏอาคารดังกล่าวไฟไหม้หมด เช่นนี้ ถือว่าสัญญาพัฒนาที่ดินสิ้นสุดลงเพราะทรัพย์ไม่มีแล้ว

3.6.5 กรณีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา

เป็นปัญหาที่โต้เถียงกันมาก แม้แต่คำพิพากษาศาลฎีกายังวินิจฉัยไว้แตกต่างกันอยู่เป็นสามประการคือ

ความเห็นแรก เห็นว่า สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่านั้น ความจริงก็คือสัญญาเช่าอย่างหนึ่ง ดังนั้น นอกจากจะผ่อนผันให้ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้โดยมิต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว สัญญาประเภทนี้ก็ต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ ซึ่งบทบัญญัติตาม ปพพ. บรรพ 3 ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ดังนั้น หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าย่อมบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดได้ ความเห็นนี้ปรากฏตาม ฎ. 412/2511 ซึ่งตัดสินว่า สัญญาก่อสร้างตึกที่ผู้สร้างยอมยกกรรมสิทธิ์ให้เจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินยอมให้ผู้สร้างเช่าตึกนั้น เป็นทั้งสัญญาเช่าและสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ แม้จะให้เช่าเกินกว่า 3 ปี ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม แต่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามกฎหมายเรื่องเช่าทรัพย์ ฉะนั้นเมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าย่อมบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนดได้

ความเห็นที่สอง เห็นว่า สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่านั้นหากในสัญญาไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้แล้ว แม้ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ก็ตาม ผู้ให้เช่าก็หาไม่มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาที่มีค่าตอบแทนยิ่งกว่าการเช่านั้น หากในสัญญาไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้แล้ว แม้ผู้ให้เช่าหาไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาที่มีค่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าไม่(ฎ. 1460/2495) วันแต่ถ้าในสัญญาเช่าได้ระบุให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาได้ก็คงให้บังคับตามข้อกำหนดนั้นๆ(ฎ. 1057/2529)

ความเห็นที่สาม เห็นว่า การที่ผู้เช่าตกลงให้ผลประโยชน์แก่ผู้ให้เช่า นอกเหนือไปกว่าค่าเช่าก็โดยประสงค์จะได้ใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าจนครบกำหนดตามสัญญาเช่า นั้น หากไม่ก็คงจะไม่เข้าทำสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า ดังนั้น จึงต้องตีความว่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าไม่ว่าจะอาศัยเหตุที่กำหนดไว้ในกฎหมายหรือในสัญญาก็ตาม (ฎ. 286/2514 ประชุมใหญ่)

3.6.6 การโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาพัฒนาที่ดิน

¹⁸ กำหนดเวลาเช่าในสัญญาต่างตอบแทน เป็นบุคคลสิทธิที่มีผลผูกพันระหว่างคู่สัญญา คือผู้เช่าและผู้ให้เช่า หากสัญญาต่างตอบแทนที่ได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามมาตรา 538 การโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า ก็ไม่มีผลตกติดไปกับทรัพย์สินที่เช่าซึ่งโอนไปยังบุคคลอื่นจะอาศัยมาตรา 569 มาใช้บังคับไม่ได้ เช่น (ฎ. 1325/2506, 695/2508)

และแม้ผู้โอนจะทราบว่ามิชอบสัญญากันอยู่เท่านั้นเท่านั้นปี เช่น 10 ปี ในระหว่างโอนยังเหลืออีก 10 ปีเช่นนี้ อายุสัญญาเช่าที่ยังเหลือก็ไม่ตกมายังผู้รับโอน ถ้าการเช่านี้เพียงทำหลักฐานเป็นหนังสือแต่ไม่จดทะเบียนก็มีผลบังคับเพียง 3 ปี โดยกลับมาใช้มาตรา 538 บังคับ ดังนั้นผู้รับโอนย่อมบอกเลิกการเช่าได้ ไม่ต้องรอให้ครบ 6 ปี (ฎ. 2077/2414, 1437/15, 1719/24)

แต่ถ้าผู้รับโอนตกลงกับผู้โอนที่จะให้ผู้เช่าได้อยู่ต่อไปจนครบกำหนดการเช่า การที่ผู้รับโอนตกลงยอมรับข้อผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่าเช่นนี้ ก็เท่ากับผู้รับโอนทำสัญญาตกลงจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอก คือผู้ให้เช่าอยู่ต่อไปจนครบกำหนด เมื่อผู้เช่าชำระค่าเช่าแก่ผู้โอนโดยถือตามสัญญาเช่า ถือได้ว่าผู้เช่าได้ได้แสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญาตามมาตรา 374 แล้ว ผู้รับโอนหาอาจเปลี่ยนแปลงหรือระงับสิทธินั้นในภายหลังได้ไม่ตามมาตรา 375 (ฎ. 1002/2509 ประชุมใหญ่)

¹⁸ กุศล บุญขึ้น, คำอธิบายกฎหมายแพ่งทั่วไป, (กรุงเทพมหานคร:แพรวินิตีศาสตร์, 2527), หน้า 16.

สำหรับสัญญาพัฒนาที่ดินกรณีสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้พัฒนาที่ดินนั้น เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาพัฒนาที่ดินทำให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้พัฒนาที่ดินนั้น การได้มาในอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาพัฒนาที่ดินเป็นการได้มาโดยผลของกฎหมายตามหลัก ส่วนควบ โดยมิต้องมีการโอนต่อกัน (ฎ.561/2491)¹⁹

3.7 เปรียบเทียบระหว่างสัญญาเช่าธรรมดา กับ สัญญาเช่าตอบแทนพิเศษซึ่งกว่าสัญญาเช่าดังนี้

3.7.1 การฟ้องบังคับให้จดทะเบียน

สัญญาเช่าธรรมดา ถ้าทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปี แต่ไม่ได้ในเวลาทำสัญญาเช่า ภายหลังผู้เช่าจะฟ้องให้จดทะเบียนการเช่าไม่ได้ เพราะถ้าบังคับให้ไปจดทะเบียนภายหลังแล้ว มาตรา 538 ต้องการให้จดทะเบียนกันเดี๋ยวนั้น คือทำสัญญาเมื่อใด ต้องจดทะเบียนทันที จะฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนไม่ได้ ซึ่งศาลได้ตัดสินไว้แล้วในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1528/2513 ที่ว่าการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเกินกว่า 3 ปี นั้น หากมิได้จดทะเบียนยอมเป็นที่เห็นได้ว่าจะฟ้องบังคับให้จดทะเบียนเพื่อให้มีผลฟ้องร้องบังคับคดีได้เกินกว่า 3 ปีไม่ได้ เพราะเท่ากับยอมให้ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหนังสือกันเอง และฟ้องร้องบังคับได้มีกำหนดเกินกว่า 3 ปี จึงเป็นการขัดต่อมาตรา 538 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

หรือแม้ว่าในสัญญาจะตกลงว่าจะไปจดทะเบียนกันภายใน 7 วัน ก็ไม่ได้เช่นกัน(ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2521/2519 ประชุมใหญ่)

และการที่ตกลงจะไปจดทะเบียนกันภายใน 7 วัน แต่ผู้ให้เช่าไม่ไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าจะถือว่าผู้ให้เช่าผิดสัญญาไม่ได้ (ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1800-1803/2535)

¹⁹ กุศล บุญยืน, เรื่องเดียวกัน, หน้า 17.

แต่ถ้าผู้ให้เช่าได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าให้เสร็จในวันเดียวได้ เพราะต้องประกาศให้ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านก่อนมีกำหนด 30 วัน ต่อมามีการขอยกเลิกการจดทะเบียนการเช่า เช่นนี้ฟ้องร้องให้บังคับให้จดทะเบียนการเช่าได้ เป็นการขอให้ปฏิบัติตามกฎหมายเพื่อให้การเช่ามีการจดทะเบียน ซึ่งจะมีผลบังคับเต็มตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ไม่ใช่การฟ้องร้องให้บังคับตามสัญญาเช่า หรือโดยอาศัยสิทธิแห่งสัญญาเช่า จึงไม่ขัดต่อหลักกฎหมายมาตรา 538 (ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5337/2540)

สำหรับคำพิพากษาศาลฎีกานี้ผู้เขียนเห็นว่า การที่คู่สัญญาได้ยื่นความประสงค์จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วนั้น เป็นการแสดงเจตนาที่จดทะเบียนและเจตนาที่ได้ส่งไปยังผู้รับคือคู่สัญญาแล้ว และคู่สัญญาได้รับตามเจตนาที่ส่งออกไปนี้แล้ว คือได้ไปยื่นเรื่องจดทะเบียน เพียงแต่การจดทะเบียนไม่สามารถทำให้เสร็จในวันเดียวได้เป็นเพราะขั้นตอนรายละเอียดการดำเนินการจดทะเบียนที่ต้องมีประกาศ 30 วันก่อน ดังนี้เจตนาที่ส่งออกไปถึงผู้รับแล้วจะถอนไม่ได้ตามมาตรา 168 การที่ศาลพิพากษาให้จดทะเบียนนั้นจึงไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 538

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า แม้จะทำสัญญาด้วยวาจา หรือทำหนังสือเช่ากันเองเกินกว่า 3 ปี และไม่ได้จดทะเบียนการเช่าก็ตาม ผู้เช่ามีสิทธิที่จะฟ้องบังคับให้จดทะเบียนการเช่าได้จนครบตามสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้ เนื่องจากเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งซึ่งไม่ใช่สัญญาเช่าธรรมดา ที่จะนำมาตรา 538 มาบังคับใช้

ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 796/2495 วินิจฉัยว่า โจทก์จำเลยตกลงกันให้จำเลยเช่าสวนมีกำหนด 6 ปี โดยจำเลยมีหน้าที่ปลูกส้มเขียวหวานลงในสวนโจทก์ ดังนี้ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งซึ่งมิใช่สัญญาธรรมดา ฉะนั้นเมื่อจำเลยได้ปฏิบัติตามข้อสัญญาคือปลูกส้มเขียวหวานลงแล้ว จำเลยก็มีสิทธิจะได้เช่าสวนต่อไป ตามข้อสัญญาที่ตกลงกันไว้ จำเลยจึงมีอำนาจฟ้องขอให้บังคับให้โจทก์จัดการจดทะเบียนการเช่าให้จำเลยได้

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า แม้จะตกลงกันโดยวาจา หรือทำสัญญาตนเองไม่จดทะเบียนไม่ใช่เรื่องสำคัญ ต่างจากสัญญาเช่าธรรมดา เพราะถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วต้องตกลงในบังคับมาตรา 538 เสมอ ²⁰

3.7.2 ความตายของผู้เช่า

กรณีสัญญาเช่าธรรมดา หากผู้เช่าตายสัญญาเช่าต้องระงับเสมอ เพราะสัญญาเช่าถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ อันเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า แม้ว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้จดทะเบียนด้วยก็ตาม ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1471/2494 ที่ว่าการเช่าทรัพย์สินนั้น ปกติฝ่ายผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าว่าสมควรจะได้รับความไว้วางใจในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า และในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ ฉะนั้นสิทธิของผู้เช่าจึงมีลักษณะเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าเป็นอันระงับ ต่อมาคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 925/2501 เติมนำโดยวินิจฉัยว่าสัญญาเช่านั้น ถ้าผู้เช่าตายสัญญาเช่าก็ระงับไป

แต่ในทางกลับกันถ้าฝ่ายผู้ให้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ เพราะทางฝ่ายผู้ให้เช่านั้น มิได้ถือเอาคุณสมบัติของผู้ให้เช่าเป็นสาระสำคัญแต่อย่างใด จึงไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าตาย ทายาทผู้รับมรดกได้ตาม มาตรา 1600

กรณีสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า หากผู้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ เพราะสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าเป็นสิทธิในทางทรัพย์สิน ย่อมเป็นมรดกตกทอดไปยังทายาท ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1600

²⁰ ประพนธ์ ศาคะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, หน้า 22-24.

กรณีนี้ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 172/2488 วินิจฉัยไว้ว่าผู้ให้เช่าทำสัญญากับผู้เช่ายอมให้ผู้เช่ารื้อตึกแล้วทำขึ้นใหม่ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่า และเมื่อทำเสร็จแล้วผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก 15 ปี ในอัตราค่าเช่าเดิม ดังนี้เป็นสัญญาต่างตอบแทนในทางทรัพย์สิน มิใช่เป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าสร้างตึกเสร็จแล้วต่อไปถึงแก่กรรม สิทธิตามสัญญาย่อมตกทอดแก่ทายาท และถ้าเมื่อการเช่าตกแก่ทายาทแล้วถ้าหากการเช่ายังไม่ได้จดทะเบียน ทายาทฟ้องบังคับให้จดทะเบียนการเช่าได้²¹

3.7.3 การโอนทรัพย์สินที่ให้เช่า

กรณีสัญญาเช่าธรรมดา ต้องบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา 569 กล่าวคือ ถ้าหากเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว สัญญาเช่าไม่ระงับเพราะเหตุการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า การเช่านั้นย่อมต้องผูกพันผู้รับโอนตามความสมบูรณ์ของสัญญาเช่าตาม ป.พ.พ. มาตรา 538

การโอนกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 569 หมายถึง การซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ โดยไม่รวมถึงเรื่องมรดกด้วย การตกทอดทางมรดกจึงไม่ใช่เรื่องการโอนทางนิติกรรม แต่การตกทอดทางมรดกเป็นนิติเหตุ

การโอนตาม ป.พ.พ. มาตรา 569 ผูกพันเฉพาะสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น หากเป็นเรื่องโอนอสังหาริมทรัพย์แล้ว สัญญาเช่าย่อมระงับเสมอไม่ผูกพันผู้รับโอนเลย

กรณีสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า การโอนทรัพย์สินที่เช่าไปยังบุคคลที่สาม จะไม่ผูกพันถึงบุคคลที่สามเลย เพราะสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าเป็นเพียงบุคคลสิทธิ เมื่อโอนไปจึงไม่ผูกพันบุคคลที่สาม

²¹ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, หน้า 25-26.

ถ้าหากจะผูกพันก็เพียงตามสัญญาเช่าธรรมดาตามมาตรา 569 เท่านั้น ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1020/2502 ข้อเท็จจริงมีว่า ผู้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ค่าเช่าปีละ 12,000.- บาท โดยมีข้อตกลงกันว่า ผู้เช่าจะปลูกสร้างขึ้น เสร็จแล้วยกให้เจ้าของที่ดิน แล้วถือว่าการเช่ารายนี้ เป็นการเช่าที่ดิน และอาคารรวมกันมีกำหนด 15 ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าไว้ เมื่อสัญญาเช่าอยู่มาเกินกว่า 3 ปี แล้ว เจ้าของที่ดินจึงขายที่ดินให้โจทก์ โจทก์จึงบอกกล่าวให้จำเลยออก จำเลยไม่ออก โจทก์จึงฟ้องขับไล่ ดังนี้ สัญญาเช่าผูกพันโจทก์หรือไม่

ศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่า แม้ว่าสัญญานี้จะเป็นลักษณะสัญญาต่างตอบแทน แต่ข้อตกลงอันถือว่ามีผลต่างตอบแทนกันนี้ย่อมจะผูกพัน ให้ฟ้องร้องบังคับกันได้แต่เฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น หาได้ผูกพันไปถึงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเจ้าของเดิมซึ่งเป็นคนนอกสัญญาด้วยไม่ การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับนั้น หมายความว่า สัญญาเช่าอันมีอยู่และมีผลใช้ได้เพียงใด ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ก็มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเพียงนั้น สัญญาเช่ารายนี้ทำไว้มีกำหนดเกินกว่า 3 ปี แต่มิได้จดทะเบียนจึงมีผลเพียง 3 ปีเท่านั้น แต่กำหนดนี้ล่วงเลยมาก่อนโจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและตึกเสียแล้ว สัญญาเช่าจึงไม่ผูกพันโจทก์

ตามคำพิพากษาศาลฎีกานี้ หมายความว่าถ้าทรัพย์สินที่เช่ายังไม่โอนไปยังบุคคลภายนอก สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าย่อมผูกพันคู่สัญญาจนครบกำหนด 15 ปี แม้ไม่จดทะเบียนก็ตาม

แต่ถ้าทรัพย์สินที่เช่าถูกโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลภายนอก สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าจะไม่ผูกพันผู้รับโอนในฐานะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ แต่จะผูกพันในฐานะสัญญาเช่าธรรมดาตามมาตรา 569 ประกอบกับมาตรา 538

เว้นแต่ผู้รับโอนยอมปฏิบัติตามข้อสัญญาของคู่สัญญาเดิม สัญญาต่างตอบแทนพิเศษย่อมผูกพันบุคคลภายนอกในฐานะที่เป็นสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตาม ป.พ.พ. มาตรา 374

ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1022/2509 ตัดสินว่า เมื่อผู้ให้เช่า โอนขายตึกพิพาทให้โจทก์ได้บอกให้ทราบว่ามีผู้เช่าได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง โจทก์จะต้องให้ผู้เช่าได้อยู่จนครบ 15 ปี อย่าได้ขับไล่ มิฉะนั้นจะไม่ยอมขาย และโจทก์ก็ตกลงด้วย เช่นนี้เป็นกรณีที่โจทก์ยอมรับข้อผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่าเท่ากับว่าโจทก์ได้ทำสัญญาจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอก เมื่อจำเลยคงถือตามสัญญาเช่าเดิม และได้ชำระค่าเช่าให้ทุกเดือน จึงเป็นการแสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญาตาม ป.พ.พ.มาตรา 374 คู่สัญญาหาอาจเปลี่ยนแปลงหรือระงับสิทธิในภายหลังได้ไม่ตามมาตรา 374 แห่ง ป.พ.พ. และต่อมาได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 175/2512 วินิจฉัยเดินตาม

สำหรับคำตอบแทนพิเศษนี้ หากโอนทรัพย์สินที่เช่าไปยังบุคคลภายนอกแล้ว แม้บุคคลภายนอกจะไม่สุจริตคือรู้ว่าคู่สัญญาเดิม เขามีความผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษกันอยู่ก็ตาม สัญญาต่างตอบแทนพิเศษก็ไม่ผูกพันผู้รับโอน เว้นแต่ผู้รับโอนจะยอมรับปฏิบัติตามข้อสัญญาต่างตอบแทน

จะนั้นถ้าเพียงแต่ผู้รับโอนรู้เฉยๆโดยไม่ยอมรับปฏิบัติตามข้อสัญญาเดิมด้วยแล้ว สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษจะไม่ผูกพันผู้รับโอนเลย ดังนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 655/2508 ตัดสินว่า สัญญาที่มีข้อตกลงว่า ฝ่ายเจ้าของที่ดินเป็นผู้ออกทุนทรัพย์ซื้อพืชผลต่างๆ ให้อีกฝ่ายเป็นฝ่ายออกแรง ทำการปลูกสร้างลงในที่ดิน และบำรุงรักษา เมื่อเป็นผลซื้อขายได้มาให้แบ่งกันคนละครึ่งเท่าๆกัน จนตลอดชีวิตทั้งสองฝ่าย เช่นนี้เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษอย่างหนึ่ง แต่เมื่อไม่ได้จดทะเบียนก็ทำให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ มีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีในฝ่ายเท่านั้น จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกผู้ซื้อที่ดินไม่ได้ แม้ว่าผู้ซื้อจะได้ทราบว่ามีข้อตกลงเช่นนั้นอยู่ก็ตาม ในเมื่อผู้ซื้อมิได้ยินยอมปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นด้วยผู้ซื้อย่อมมีสิทธิตามกฎหมายฟ้องขับไล่ผู้ที่ออกแรงปลูกนั้นได้จะถือว่าผู้ซื้อใช้สิทธิโดยไม่สุจริตไม่ได้

แต่อย่างไรก็ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าย่อมบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดได้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 412/2511 ตัดสินว่า สัญญาก่อสร้างตึกที่ผู้สร้างยอมยกกรรมสิทธิ์ในตึกให้เจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินยอมให้ผู้สร้างตึกนั้นเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ แม้จะให้เช่าเกินกว่า 3 ปี ก็ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ต้องปฏิบัติต่อกันตามกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน ฉะนั้นเมื่อผู้เช่าชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าย่อมบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดได้

ซึ่งที่กล่าวมาแล้วข้างต้นว่าสัญญาสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่ามีส่วนคล้ายกับสัญญาเช่ามากมีลักษณะพิเศษแตกต่างออกไปจากสัญญาเช่าเล็กน้อยเท่านั้น และบทบัญญัติแห่งสัญญาเช่าทรัพย์ก็นำมาใช้บังคับกับสัญญานี้ได้เกือบทั้งหมดด้วย ซึ่งมีข้อแตกต่างไปจากเรื่องเช่าบางประการเท่านั้น ตามที่ผู้เขียนได้ได้เปรียบเทียบข้อแตกต่างสัญญาทั้งสองไว้แล้วนั้น เมื่อเข้าใจถึงลักษณะสัญญา หลักเกณฑ์ ผลของสัญญา และการสิ้นสุดของสัญญาแล้วต่อไปการวินิจฉัยปัญหาตามข้อเท็จจริงที่อาจเกิดขึ้นได้นั้นผู้เขียนจะได้ศึกษาในบทที่ 4 ต่อไป