



## บทนำ

### ความเบื้องต้น

ในสมัยดั้งเดิมนั้นคนในโลกกระจัดกระจายกันอยู่ทั่วไป ยังไม่มีการติดต่อทำนิติกรรมสัญญากัน ต่างคนต่างมุ่งเลี้ยงชีพของตนไปเท่านั้น ต่อมาเมื่อมีคนเพิ่มมากขึ้นคนเหล่านั้นก็รวมกันเป็นหมู่เป็นเหล่า เป็นชุมชน เมื่อมาอยู่รวมกันทำให้มีการติดต่อแลกเปลี่ยนประโยชน์และเกิดข้อตกลงระหว่างกัน มีความผูกพันซึ่งกันและกัน จึงมีการทำนิติกรรมสัญญากัน ต่อมาเมื่อคนรวมกันมากเป็นหมู่บ้าน เป็นเมือง เป็นประเทศ และเป็นอาณาจักร จึงมีแนวความคิดเรื่องตรากฎหมายขึ้นใช้ ซึ่งอาณาจักรโรมันเป็นอารยธรรมแรกที่ได้มีการตรากฎหมายขึ้นใช้อย่างมีระบบ

อาณาจักรโรมันได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อประมาณ 753 ปีก่อนคริสตศักราช อารยธรรมโรมันโดยเฉพาะในด้านกฎหมายนับว่ารุ่งเรืองมาก มีระบบกฎหมายเกิดขึ้นอย่างชัดเจน โรมันได้กล่าวถึงการเช่าทรัพย์สินไว้ด้วย ในคำวินิจฉัยโติงทองคำ โติงที่ 12 ว่าด้วยกฎหมายเพิ่มเติมว่า "ฟ้องขับไล่ก็ดี ฟ้องเรียกทรัพย์สินจากผู้เช่าก็ดี ให้กระทำได้โดยชอบด้วยกฎหมาย" สัญญาเช่านี้จึงเป็นสัญญาสองฝ่ายอย่างสมบูรณ์ ซึ่งแสดงหนีสองฝ่ายที่คู่สัญญาต้องปฏิบัติต่อกัน การเช่าตามกฎหมายโรมันมีอยู่ 3 ชนิด คือ <sup>1</sup>

1. Locatio conductio rei (การเช่าทรัพย์สิน)
2. Locatio conductio operaum (การจ้างแรงงาน)
3. Locatio conductio operis (การจ้างทำของ)

ต่อมาระบบกฎหมายได้วิวัฒนาการจากกฎหมายโรมัน เป็นระบบประมวลกฎหมาย โดยมีจุดเริ่มที่ประเทศฝรั่งเศสและเยอรมัน ซึ่งในประเทศฝรั่งเศสถือว่าการเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาสองฝ่ายเช่นเดียวกับกฎหมายโรมัน จัดหมู่สัญญาเช่า (Lease) อยู่ในหมวดหมู่ของสัญญาแลกเปลี่ยน (Exchange) แบ่งเป็นสัญญาเช่าชนิด Rente Fonciere ซึ่งวิวัฒนาการจากกฎหมายเก่า และชนิด Lease ซึ่งเป็นเอกเทศสัญญาชนิดหนึ่ง

---

<sup>1</sup> นิติ คุ่มรักษ์, "ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่า," (วิทยานิพนธ์ปริญญา  
มหาบัณฑิตสาขาวิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2533), หน้า5-6.

สำหรับประเทศเยอรมันได้นำหลักเรื่องเช่าทรัพย์สินบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันบรรพ 2 ว่าด้วยหนี้โดยบัญญัติแยกต่างหากจากสัญญาจ้างแรงงานและจ้างทำของ โดยเด็ดขาดไม่ได้รวมไว้เป็นเรื่องเดียวกันอย่างกฎหมายโรมัน กฎหมายแพ่งเยอรมันได้แบ่งการเช่าออกเป็น 2 ชนิดกล่าวคือ <sup>2</sup>

1. Ordinary Lease หมายถึง สัญญาที่ผู้ให้เช่าถูกผูกพันที่จะต้องให้ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่า (leased thing) ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าถูกผูกพันที่จะจ่ายค่าเช่าที่ตกลงกันนั้นให้แก่ผู้ให้เช่า

2. Usufructuary lease หมายถึง สัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่าถูกผูกพันที่จะต้องให้ผู้เช่าได้ใช้วัตถุที่เช่า (Object leased) และได้รับประโยชน์จากดอกผลของวัตถุที่เช่าตลอดระยะเวลาที่ตกลงกัน โดยอยู่ภายใต้กฎหมายแห่งการจัดการอย่างระมัดระวัง (The rule of proper husbandry) และผู้เช่าถูกผูกพันที่จะจ่ายค่าเช่าตามนั้น

ต่อมามีพัฒนาการที่เป็นอิสระ กฎหมายระบบคอมมอนลอว์จึงเกิดขึ้นในประเทศอังกฤษและสหรัฐอเมริกา ซึ่งแตกต่างไปจากกฎหมายโรมัน และระบบประมวลกฎหมายโดยสิ้นเชิง กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินในระบบคอมมอนลอว์นั้นเกิดขึ้นในประเทศอังกฤษพัฒนาการขึ้นจากระบบศักดินา (feudalism) กฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์สินมิได้อยู่ในประเภทหนึ่งอย่างในระบบประมวลแต่บัญญัติอยู่ในส่วนหนึ่งของกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน และอสังหาริมทรัพย์<sup>3</sup>

<sup>2</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 19.

<sup>3</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 8.

ตามกฎหมายไทยพบว่ามีกฎหมายซึ่งอยู่ในศิลาจารึกของพ่อขุนรามคำแหง และมีมั่งรายศาสตร์ของพ่อขุนมั่งราย ซึ่งใช้อยู่ในอาณาจักรสุโขทัย เมื่อประมาณ พ.ศ. 1835 แต่เดิมมิได้มีกฎหมายใดนิยามถึงการเช่าทรัพย์สินไว้ แต่เข้าใจว่าเป็นลักษณะหนึ่งของสัญญาที่แพร่หลายถัดจากสัญญาซื้อขาย ซึ่งในเรื่องซื้อขายนี้ได้ปรากฏหลักฐานว่ามีมาตั้งแต่สมัยสุโขทัย ดังศิลาจารึกหลักที่หนึ่งได้ระบุข้อความว่า "ใครใคร่ค้าช้างค้า ค้าม้าค้า ค้าเงินค้ำทองค้ำ" ส่วนเรื่องการค้าเช่ามิได้ปรากฏหลักฐานบนศิลาจารึกแต่เข้าใจว่าเกิดขึ้นมาตั้งแต่สมัยสุโขทัยแล้วเช่นกัน ตามหลักฐานมีมั่งรายศาสตร์ได้กล่าวถึงการเช่าไว้บางตอนว่า "มาตราหนึ่ง ผู้ใดเช่าวัวควายมาทำนา ค่าเช่าตัวละ 12 เงิน วัวฝักใหม่ยังไม่ทันเป็นเงินค่าเช่าตัวละ 11-12 เงิน ค่าเช่าควายตัวละ 12 เงิน ควายฝักใหม่ตัวละ 3 เงิน" จะเห็นได้ว่าในมั่งรายศาสตร์ได้กล่าวถึงเรื่องเช่าไว้เท่านั้น จึงยังไม่มีหลักเกณฑ์เรื่องเช่าทรัพย์สินเกิดขึ้นในประเทศไทยในช่วงนี้

ต่อมาในสมัยอยุธยาไทยใช้กฎหมายพระธรรมศาสตร์ และพระราชศาสตร์ มีบทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์สินไว้เช่นกันซึ่งมีลักษณะตราขึ้นตามเหตุการณ์เป็นเรื่อยๆ ไป อาทิ ลักษณะว่าด้วยที่ไร่นา อันมีการเรียกค่าเช่าค่าสินไหมทดแทนในการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า และลักษณะว่าด้วยการเช่าและยืมสิ่งหาปริมาณ อันมีการเช่าเรือสำเภา เช่าช้าง ม้า วัวควาย เป็นต้น

ภายหลังกรุงศรีอยุธยาแตก พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก รัชการที่ 1 แห่งกรุงรัตนโกสินทร์ ได้ทรงให้รวบรวมพระธรรมศาสตร์ พระราชศาสตร์ เข้าเป็นหมวดหมู่และเรียกกันว่ากฎหมายตราสามดวง<sup>4</sup>

ต่อมาประเทศไทยได้มีกฎหมายเกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินอีกซึ่งมีลักษณะเป็นกฎหมายมหาชนควบคุมการค้า ให้เป็นไปตามความต้องการของประเทศ ฉบับแรก คือ ประกาศกำหนดที่ให้ขายให้เช่าแก่คนนอกประเทศปีมะโรง นักษัตรีย์ ศก จ.ศ. 1218 (พ.ศ. 2399) ซึ่งมีสาระสำคัญคือควบคุมไม่ให้ราษฎรขายและให้เช่าที่ดินบนบริเวณที่ระบุไว้แก่ชาวต่างชาติ

<sup>4</sup> วรภัคดีพิบูลย์, พระ, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย พิมพ์ครั้งที่ 2, (กรุงเทพฯ มหานคร:แพรวพินทยา, 2512), หน้า 19.

เมื่อประเทศไทยใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 3 ในปีพุทธศักราช 2472 มีบทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์สิน ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 3 ว่าด้วย เอกเทศสัญญา มาตรา 537 ซึ่งบัญญัติว่า "อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ใน ทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น" ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นี้มีที่มาจากกฎหมายญี่ปุ่น และกฎหมายเยอรมันซึ่งเป็น กฎหมายในระบบประมวลกฎหมาย อันมีรากฐานมาจากกฎหมายโรมันอีกต่อหนึ่ง<sup>5</sup> และต่อมา ประเทศไทยมีกฎหมายมหาชนเกี่ยวกับเรื่องเช่าทรัพย์สินประกาศใช้อีก 2 ฉบับตามลำดับดังนี้คือ ฉบับแรก พระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน พ.ศ. 2489 และต่อมาคือ พระราช บัญญัติการเช่านา พ.ศ. 2499

ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 3 แบ่งการเช่าออกเป็น 2 ประเภท คือ การเช่าสังหาริมทรัพย์ และการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มี ความจำเป็นเป็นปัจจัยพื้นฐานเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการพาณิชย์ เมื่อประชากรมีจำนวนมากขึ้นความต้องการใช้ที่ดินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจหรือเป็นที่อยู่อาศัยมี มากขึ้นตามลำดับ โอกาสที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงลดน้อยลงโดยเฉพาะที่ดินแหล่งย่าน ธุรกิจใจกลางเมือง ซึ่งเป็นที่ต้องการของผู้ประกอบการทางธุรกิจ จึงทำให้ที่ดินซึ่งเป็น ทรัพยากรที่จำกัดมีราคาสูง การจะเป็นเจ้าของที่ดินในทำเลดังกล่าวจึงเป็นไปได้ยากการเช่า ที่ดินจึงเข้ามามีบทบาทในสังคมอย่างมาก เพื่อให้ได้สนองต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดิน จึงมีการ ทำสัญญาเช่าที่ดินกันมีความผูกพันกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องเช่าทรัพย์สิน

ต่อมาคู่สัญญามีการตกลงกันโดยมีข้อตกลงพิเศษเพิ่มขึ้นจากเรื่องเช่าที่ดินกล่าวคือ มีข้อตกลงให้ค่าตอบแทนอย่างอื่นนอกเหนือไปจากค่าเช่าที่ดิน ในลักษณะเป็นการปลูกสร้าง อาคารแล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของที่ดินก็ดี การออกเงินช่วยค่าก่อสร้างก็ดี หรือในกรณี อื่นๆในทำนองเดียวกัน<sup>6</sup>

<sup>5</sup> โสภณ รัตนากร , "การโอนสิทธิเรียกร้องในสัญญาต่างตอบแทน," ระพี 34, (กรุงเทพมหานคร: เนติบัณฑิตยสภา, 2529), หน้า 8.

เมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้นนำไปสู่การวินิจฉัยของศาลฎีกาในปี พ.ศ. 2488 เพราะเหตุที่คู่สัญญาไม่ได้จดทะเบียน ข้อเท็จจริงคือเรื่องและผู้เช่าตกลงให้ประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นนอกเหนือไปจากค่าเช่า โดยที่ผู้เช่าออกเงินรื้อตึกเดิม และสร้างตึกใหม่ทดแทนโดยค่าเช่าจ่ายของผู้เช่าเอง และผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าตึกเป็นเวลา 15 ปี ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามสัญญาจนครบถ้วนโดยรื้อตึกเดิมและสร้างตึกใหม่เรียบร้อยแล้ว ต่อมาเช่ากันได้เพียง 4 ปี ผู้เช่าตาย ภรรยาผู้เช่าซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกขอเป็นผู้เช่าต่อ แต่ผู้ให้เช่าไม่ยอมโดยอ้างว่าสัญญาเช่าไม่ได้จดทะเบียนการเช่าจึงบังคับได้เพียง 3 ปี และเมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าย่อมระงับ คดีขึ้นสู่ศาลฎีกาศาลฎีกาพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ โดยให้เหตุผลว่า สัญญาที่ทำกันนั้นไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวแต่เป็นสิทธิในทางทรัพย์สิน เมื่อเป็นทรัพย์สินจึงเป็นมรดกตกแก่ทายาทได้ สัญญาที่มีลักษณะเช่นนี้เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าและมีคำพิพากษาเป็นหลักเกณฑ์ที่แตกต่างไปจากกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันสังคมโลกพัฒนาไปอย่างรวดเร็วความเจริญก้าวหน้าทางวิชาการด้านการสื่อสาร และการคมนาคม สะดวก ทำให้ความเจริญเติบโตทางธุรกิจเป็นไปอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้การประกอบธุรกิจมีการแข่งขันสูงการลงทุนในธุรกิจที่ดินเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด การทำสัญญาได้สลับซับซ้อนมาจากเดิม จึงเกิดขึ้นเป็นสัญญาพัฒนาที่ดินมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าขึ้น

การพิจารณาสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า จากคำวินิจฉัยของศาลฎีกาวิเคราะห์ได้ว่าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า คือเป็นทั้งสัญญาเช่า และสัญญานอกบรรพ 3 และสัญญานอกบรรพ 3 ก็คือ ข้อตกลงพิเศษที่คู่กรณีตกลงกัน การใช้กฎหมายจะแตกต่างกันจะเห็นว่า ศาลฎีกาตัดสินว่าบางกรณีต้องนำบทบัญญัติเรื่องเช่ามาใช้บางกรณีก็ไม่เอามาใช้ เช่นมาตรา 538 ศาลฎีกาตัดสินว่า ระหว่างคู่กรณีที่ทำสัญญาเช่าพิเศษนั้นจะนำมาตรา 538 มาใช้ไม่ได้ แต่กรณีอื่น เช่น มาตรา 569 มีการจดทะเบียนแล้ว มีการโอนทรัพย์สินที่เช่า ศาลฎีกาตัดสินว่านำมาตรา 569 มาใช้ด้วย หรือมีการทำสัญญาเช่าพิเศษแล้ว ผู้เช่าผิมนัดไม่ชำระค่าเช่า ปัญหาคือผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าเหมือนกัน ฉะนั้นบทบัญญัติเรื่องเช่า (มาตรา 560) ก็จะนำมาใช้ด้วย ผู้ให้เช่าจึงบอกเลิกสัญญาได้ จะเห็นว่าเป็นความลำบากมากของผู้ศึกษากฎหมาย เพราะมีปัญหาอยู่เสมอว่าจะนำบทบัญญัติเรื่องเช่ามาใช้ได้หรือไม่มากนักอยเพียงใด ให้การบังคับใช้กฎหมายตรงตามเป้าหมาย

คือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของประชาชน ใช้กฎหมายอย่างมีประสิทธิภาพและมีผลอย่างดียิ่ง ทำให้บรรลุตามวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของกฎหมายแล้วทำให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม (social justice) และนอกจากนี้ยังทำให้ประชาชนรู้สึกสำนึกต่อหน้าที่พลเมือง (civic responsibility) ทำให้กฎหมายเกิดความศักดิ์สิทธิ์และทำให้ประชาชนได้รับความคุ้มครองภายใต้กฎหมายอย่างเสมอภาค (equal protection under the law)<sup>6</sup>

สัญญาอนุบทรพ 3 เรามีหลักการทำสัญญา<sup>7</sup> กล่าวคือ

หลักข้อแรกคือหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา ในทางแพ่งคู่กรณีตกลงอย่างไรถ้าข้อตกลงนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ไม่ใช่เรื่องพ้นวิสัย กฎหมายก็ยอมรับบังคับบัญชาตามนั้น

นอกจากนี้หลักกฎหมายทั่วไป คือ หลักการตีความการแสดงเจตนาและหลักกฎหมายพื้นฐาน เช่น นิติกรรมสัญญา หนี้ บุคคล ทรัพย์ เป็นต้น เป็นกฎหมายพื้นฐานที่ต้องนำมาใช้กับเรื่องของสัญญาอนุบทรพ 3 ด้วย

สุดท้ายก็คือ หลักแห่งความยุติธรรม ซึ่งอาจมาจากหลักกฎหมายของต่างประเทศ ความเป็นธรรมในคดีกับความเป็นธรรมในตัวกฎหมายนั้น บางครั้งก็ไม่เหมือนกัน ประเทศไทยใช้ระบบประมวลกฎหมาย ทุกอย่างยึดถือตัวบทกฎหมาย การยึดกฎหมายเป็นเกณฑ์นั้น บางที่ตัดสินออกมาคืออาจไม่เป็นธรรมก็ได้ ฝ่ายหนึ่งอาจเสียเปรียบแต่ฝ่ายหนึ่งอาจได้เปรียบ ทางแก้ก็นำหลักแห่งความเป็นธรรมเข้ามาช่วยผสมผสานซึ่งจะทำให้ผลคดีนั้นมีความเป็นธรรมมากขึ้น คือ จะเป็นธรรมทั้งในแง่ตัวบทกฎหมายและในแง่ผลแห่งคดีด้วย

<sup>6</sup> ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล, "การบังคับใช้กฎหมาย, "รพี' 41, (กรุงเทพมหานคร: เนติบัณฑิตยสภา, 2541), หน้า 92-98.

<sup>7</sup> สำเรียง เมฆเกรียงไกร, สารานุกรมกฎหมายแพ่งพาณิชย์ สัญญาต่างตอบแทน ยิ่งกว่าสัญญาเช่า, (กรุงเทพมหานคร: บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด(มหาชน), 2539), หน้า 9-10.

ความจริงสัญญาเช่าก็เป็นสัญญาต่างตอบแทนอย่างหนึ่ง จึงไม่น่าที่จะมีสัญญาที่มีค่าตอบแทนซ้อนขึ้นมา แต่เนื่องจากมีคดีหลายคดีที่ฝ่ายตุลาการเห็นว่า หากจะบังคับตามกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์โดยเคร่งครัดแล้ว ผู้เช่าจะไม่ได้รับความเป็นธรรม ทั้งๆที่ผู้ให้เช่าให้ค่าตอบแทนบางอย่างแก่ผู้ให้เช่านอกเหนือไปกว่าค่าเช่า ดังนั้น ศาลฎีกาในปี 2488 จึงวินิจฉัยว่าสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่มีลักษณะแตกต่างจากสัญญาเช่าธรรมดา ซึ่งจะบังคับให้แตกต่างจากสัญญาเช่าบางประการ" เป็นต้นว่า แม้การทำสัญญาไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องกันได้ หรือแม้ทำสัญญากันเกินกว่า 3 ปี โดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ใช้บังคับกันได้ หรือแม้ผู้เช่าตายสัญญาไม่ระงับ เป็นต้น และได้ถือหลักเกณฑ์ต่างๆ เป็นบรรทัดฐานจนถึงปัจจุบัน

สัญญาพัฒนาที่ดินหรือสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า จึงประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ปรากฏในเอกเทศสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และสัญญาที่อยู่นอกเอกเทศสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งมีรูปแบบและชนิดต่างๆ โดยไม่จำกัด ซึ่งผู้เขียนจะได้กล่าวในรายละเอียดวางหลักกฎหมายสัญญาในบทที่ 1 และหลักกฎหมายเรื่องเช่าทรัพย์ในบทที่ 2 เพื่อการวิเคราะห์ ลักษณะสัญญา หลักเกณฑ์ ผลของสัญญา และการสิ้นสุดสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าในบทที่ 3 นำไปสู่การวินิจฉัยปัญหากฎหมายอื่นบางประการที่มีความเกี่ยวข้องกับสัญญานี้ในบทที่ 4 และสรุปเสนอแนะในบทที่ 5 ต่อไป

### สมมติฐานการวิจัย

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสัญญาพัฒนาที่ดินซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า โดยเฉพาะในกรณีที่ผู้พัฒนาที่ดินเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างระหว่างสัญญาพัฒนาที่ดินมีผลบังคับใช้ ทั้งนี้จะศึกษาเกี่ยวกับผลทางกฎหมายเกี่ยวกับฐานะของผู้พัฒนาที่ดินอันเกี่ยวกับตัวอาคาร และการทำสัญญาจำนอง สัญญาเช่ากับบุคคลภายนอก โดยเฉพาะผลทางกฎหมายภายหลังที่สัญญาพัฒนาที่ดินได้สิ้นสุดลงด้วยกรณีใดก็ตาม

### ความสำคัญของปัญหา

สัญญาลงทุนพัฒนาที่ดินกรณีที่ไม่ได้สิ้นสุดลงตามกำหนดระยะเวลา แต่เป็นกรณีที่ไม่สิ้นสุดลง เพราะเหตุแห่งการผิดสัญญาจะมีผลกระทบไม่เพียงแต่คู่กรณีแห่งสัญญา แต่มีผลกระทบต่อสังคมและเศรษฐกิจโดยรวม และยังไม่ได้มีการศึกษาถึงประเด็นปัญหาต่างๆโดยละเอียด จึงเห็นความสำคัญนำปัญหามาวิเคราะห์และวิจัยเพื่อหาข้อสรุปอย่างชัดเจน

### วัตถุประสงค์และขอบเขตการวิจัย

วิทยานิพนธ์นี้ได้ทำการศึกษาวิจัยโดยมีวัตถุประสงค์ เสนอประเด็นปัญหาทางกฎหมาย มุ่งเพื่อวิเคราะห์วิจัยด้วยหลักการและเหตุผลทางกฎหมาย และแนวทางแก้ไขปัญหามีขอบเขตแห่งการวิจัย ในด้านฝ่ายเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าเป็นสำคัญ

### วิธีวิจัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นการศึกษาวิจัยเอกสาร และข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นเป็นปัญหาขึ้นด้วยวิธีการอุปนัย (Inductive Method) คือศึกษาประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นในความเป็นจริงและนำไปสู่ข้อสรุปที่เป็นหลักการ หรือทฤษฎีหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นหลักในเรื่องส่วนควบ เรื่องกรรมสิทธิ์ จ้างนอง ทรัพย์สิทธิ และบุริมสิทธิ

ข้อมูลทางด้านวิชาการได้รับจากการค้นคว้าในห้องสมุดของหน่วยงานต่างๆ เช่น ห้องสมุดคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ห้องสมุดคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ห้องสมุดสำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา และจากหนังสือพิมพ์ต่างๆ เป็นต้น

ข้อมูลทางด้านข้อเท็จจริงและปัญหา ได้รับการติดตามรวบรวมข้อมูลจากสื่อสารมวลชนต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์ฯ โทรทัศน์ รายการวิทยุ เป็นต้น



ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถนำไปใช้ในทางปฏิบัติได้เป็นอย่างดี
2. เป็นประโยชน์แก่คู่สัญญาลงทุนพัฒนาที่ดิน ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง และสถาบัน การเงิน
3. เป็นแนวทางในการพิจารณาป้องกันปัญหาอันอาจเกิดขึ้น
4. เป็นข้อมูลในการพิจารณาทำสัญญากับคู่สัญญาของตน