

ปัญหาทางกฎหมายของการบังคับใช้ทรัพย์สินทางปัญญาตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562

เปรียบเทียบกับ การเช่าทรัพย์สิน และการจำนอง¹

ร้อยตำรวจเอกบุญญิตต์ ทองแดง²

จากการศึกษาการบังคับใช้ทรัพย์สินทางปัญญาตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อตอบสนองต่อความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีที่กำลังพัฒนาในปัจจุบัน ประกอบกับสภาพเศรษฐกิจที่เจริญเติบโตขึ้นในทุกส่วนของประเทศทั่วโลก ทำให้มีการค้าขายระหว่างประเทศและภายในประเทศมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยจะสร้างแรงจูงใจและความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนหรือนักธุรกิจ ตลอดจนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้สามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้สะดวก และคล่องตัวมากขึ้น และจะเป็นการผลักดันให้มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมมากขึ้นอันเนื่องมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งยังกำหนดสิทธิประโยชน์เพิ่มขึ้นซึ่งเป็นทางเลือกอีกทางหนึ่งนอกจากสิทธิที่มีอยู่ตามกฎหมายปัจจุบันที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแต่ก่อนนั้น การเช่าทรัพย์สินเป็นกลไกหนึ่งที่สำคัญที่ช่วยประสานประโยชน์ให้แก่ผู้ลงทุนหรือผู้ประกอบการทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากผู้ลงทุนมีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบกิจการอย่างใดอย่างหนึ่ง แทนที่จะใช้วิธีซื้อก็เปลี่ยนมาเปลี่ยนเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นแทนเพราะการลดต้นทุนหรือการนำทรัพย์สินเข้าจำนองเพื่อจะได้มุ่งเอาเงินทุนไปพัฒนาต่อยอดหรือบริการพัฒนาธุรกิจของตนแทนอันจะเกิดผลประโยชน์สูงสุดได้ แต่การเช่าทรัพย์สินโดยทั่วไปนั้น อีกทั้งยังมีข้อจำกัดหลายประการ เช่น ผู้เช่านั้นไม่สามารถใช้สิทธิของตนในที่เช่าได้อย่างเต็มที่ เพราะการเช่าทรัพย์สินตามกฎหมายแพ่งมีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาหรือบุคคลสิทธิ ซึ่งไม่มีผลผูกพันต่อบุคคลภายนอก และมีข้อจำกัดบางอย่างในการนำไปใช้ประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ทำให้ไม่อาจนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่า ด้วยเหตุที่การเช่ามีกำหนดระยะเวลา สิทธิการเช่าไม่สามารถโอนได้ ไม่ตกทอดทางมรดกเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย อีกทั้งยังไม่สามารถนำไปจำนองได้ หรือแม้กระทั่งให้เช่าช่วงก็ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเสียก่อน ส่งผลให้ผู้ลงทุนมีความลังเลถึงผลประโยชน์ของการประกอบธุรกิจในระยะยาว ซึ่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562 นั้น ได้ถูกตราออกมาเพื่อแก้ไขข้อจำกัดดังที่

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายของการบังคับใช้ทรัพย์สินทางปัญญาตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. 2562 เปรียบเทียบกับการเช่าทรัพย์สิน และการจำนอง โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษาคือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.มนทิชา ภักดีคง และคณะกรรมการสอบคือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คนพร จิตต์รุ่งเกียรติ และรองศาสตราจารย์ ดร.พันธ์เทพ วิทิตอนันต์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (กฎหมาย) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

กล่าวไว้ข้างต้น และสร้างแรงจูงใจและความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนหรือนักธุรกิจ ตลอดจนเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ให้สามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้สะดวก และคล่องตัวมากขึ้น และจะเป็นการ ผลักดันให้มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมมากขึ้นอันเนื่องมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้ทรัพย์สินสิทธิ เป็น “รูปแบบใหม่ของทรัพย์สินสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์บางประเภท” ได้แก่ ที่ดิน ที่มีโฉนดและห้องชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็น “เครื่องมือใหม่” ในการกระตุ้นเศรษฐกิจในตลาด อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถกระทำได้ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1298 ที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า “ทรัพย์สินทั้งหลายนั้น ท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวล กฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น”

ทรัพย์สินสิทธิถือเป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับตัวอสังหาริมทรัพย์จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาหรือถูก บอกละทิ้งทรัพย์สินนั้นๆ นอกจากนี้ ผู้ทรงสิทธิในทรัพย์สินยังมีสิทธิเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ภายในกำหนดเวลาของทรัพย์สินซึ่งจะมีเวลาได้ ไม่เกิน 30 ปี โดยลักษณะสำคัญของทรัพย์สิน คือ ผู้ทรงทรัพย์สินสามารถโอนสิทธิในทรัพย์สิน ให้กับบุคคลภายนอกได้ หรือใช้ทรัพย์สินซึ่งไม่รวมไปถึงตัวอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนอง หรือหลักประกันการกู้ยืมเงินได้ และสามารถตกทอดแก่ทายาททางมรดกก็ได้ นอกจากนี้ทรัพย์สิน ไม่ได้จำกัดให้ผู้ทรงสิทธิต้องเป็นเฉพาะผู้มีสัญชาติไทยเท่านั้น อันถือได้ว่าทรัพย์สินเป็นอีกช่อง ทางเลือกหนึ่งที่เป็นประโยชน์ต่อนักลงทุนทั้งต่างประเทศและภายในประเทศที่จะได้รับ

อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาทำให้ทราบว่าพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 ยังมีเนื้อหา ไม่ครอบคลุมในส่วนของการนำทรัพย์สินไปเช่าทรัพย์สินหรือนำไปจำนอง ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแม้ว่าจะได้มีการตรากฎหมายลำดับรองออกมารองรับจำนวน 3 ฉบับ กล่าวคือ

1. กฎกระทรวงการขอก่อตั้งและยกเลิกทรัพย์สิน การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน การออก หนังสือรับรอง การออกไปแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์สิน พ.ศ.2563
2. กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน พ.ศ.2563
3. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนขอก่อตั้งและยกเลิกทรัพย์สินและการจดทะเบียน นิติกรรมในหนังสือรับรองทรัพย์สิน ตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สิน พ.ศ.2563

แต่กฎหมายลำดับรองดังกล่าวก็เป็นเพียงการออกกฎระเบียบขั้นตอนและวิธีการก่อตั้งทรัพย์สิน เพื่อให้เป็นรูปธรรมและเป็นมาตรฐานเดียวกันในการดำเนินการของกรมที่ดินเพื่อให้มีการดำเนินการที่ เหมือนกันทั่วประเทศ ซึ่งจะมีการกำหนดเพียงขั้นตอน วิธีการ รูปแบบของคำขอต่างๆ รวมถึงค่าธรรมเนียม โดยบรรดากระทรวงและระเบียบดังกล่าวที่ได้ออกมานั้น ยังไม่ได้มีการแก้ไขหรือรองรับในส่วนข้อกฎหมาย

ของพระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ.2562 ให้มีความสอดคล้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ปัญหาประการที่หนึ่ง ปัญหาผู้ทรงทรัพย์สินนำอสังหาริมทรัพย์ไปจำนอง และภายหลังจากนั้นอายุการทรงทรัพย์สินได้หมดสิ้นลงไปในขณะที่หนี้จำนองยังไม่ระงับ ซึ่งมาตรา 12 แห่ง พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 กำหนดให้ “ทรัพย์สินสามารถโอนให้แก่กัน หรือใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้” และแม้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 705 การจำนองทรัพย์สินนั้น “นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่” ก็ตาม แต่ทรัพย์สินนั้นถือเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งกฎหมายกำหนดให้มีการจำนองได้ และการจำนองในที่นี้นั้นก็เป็นเพียงการจำนองสิทธิในส่วน of ทรัพย์สินเท่านั้น ไม่ได้เป็นการหมายความว่า การจำนองทรัพย์สินจะครอบคลุมไปถึงการจำนองตัวอสังหาริมทรัพย์ด้วย ผู้ทรงทรัพย์สินจึงสามารถนำสิทธิของตนไปจำนองแก่เจ้าหนี้เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ภายในระยะเวลาการทรงทรัพย์สินของตนได้ แต่หากว่าอายุการทรงทรัพย์สินได้หมดสิ้นลงไปในขณะที่หนี้จำนองยังไม่ระงับ ผู้ทรงทรัพย์สินย่อมไม่มีสิทธิใดๆ ในอสังหาริมทรัพย์นั้นอีก ทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งการชำระหนี้จำนองสิ้นผลและไม่มีอยู่อีกต่อไป ส่งผลให้เจ้าหนี้จำนองต้องสูญเสียหลักทรัพย์จำนองอันเป็นทรัพย์สินและถือเป็นหลักประกันการชำระหนี้ไปโดยปริยาย คงเหลือเพียงมูลหนี้ที่เป็นบุคคลสิทธิอันจะต้องไปฟ้องดำเนินคดีกับผู้จำนองทรัพย์สินต่อไป โดยเจ้าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มีส่วนร่วมหรือส่วนเกี่ยวข้องหรือความรับผิดชอบการจำนองของผู้ทรงทรัพย์สินด้วย เพราะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่คู่สัญญาจำนอง การสูญเสียหลักทรัพย์ที่จำนองตามกรณีดังกล่าวนี้ ไม่ถือว่าเป็นเหตุที่ทำให้จำนองระงับสิ้นไปเพราะไม่ต้องด้วยบทบัญญัติตามที่ได้กำหนดไว้ในมาตรา 744 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ในทางกลับกันเจ้าหนี้จำนองก็ไม่อาจที่จะบังคับจำนองได้ เพราะทรัพย์สินได้หมดสิ้นไปแล้วด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้ผู้รับจำนองได้รับความเสียหายไม่สามารถบังคับจำนองได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

ปัญหาประการที่สอง ปัญหาการบังคับจำนองเอากับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างที่ทรัพย์สินยังไม่สิ้นอายุลง กรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สร้างภาระผูกพันไว้กับอสังหาริมทรัพย์ของตนไว้ก่อน หรือขณะที่จะมีการจดทะเบียนทรัพย์สินนั้น กฎหมายมิได้มีบทบัญญัติห้ามว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนทรัพย์สินจะต้องปลอดจากภาระผูกพันทุกสิ่งก่อน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จึงย่อมสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ของตนไปจำนองได้ ตามมาตรา 705 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่กำหนดว่า การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่ เพียงแต่หากเป็นกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นำอสังหาริมทรัพย์ของตนไปจำนองไว้กับผู้รับจำนองก่อนที่จะมีการจดทะเบียนทรัพย์สินนั้นจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกันเสียก่อน ตาม

มาตรา 4 วรรคท้ายของกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา ที่กำหนดว่า “การก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญาในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการ จำนอง ให้กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองหรือผู้รับหลักประกัน หรือผู้มีสิทธินั้น แล้วแต่กรณี” และตามมาตรา 722 ของกฎหมายแพ่งพาณิชย์ ที่กำหนดว่า “ถ้าทรัพย์สินได้ จำนองแล้ว และ ภายหลังที่จดทะเบียน จำนองมีจดทะเบียนการจำนองหรือทรัพย์สินอย่างอื่น โดยผู้รับจำนองมิได้ยินยอมด้วย ไซ้ว่า สิทธิ จำนองย่อมเป็นใหญ่กว่าการจำนองหรือทรัพย์สินอย่างอื่นนั้น” หรือเป็นกรณีที่มีการจดทะเบียนทรัพย์สินแล้ว ภายหลังจากนั้นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้นำอสังหาริมทรัพย์ของตนไปจดทะเบียน จำนอง ในขณะที่ยังไม่หมดอายุความของทรัพย์สินที่ย่อมสามารถที่จะกระทำได้ ตามมาตรา 9 ของกฎหมาย ทรัพย์สินทางปัญญา ที่กำหนดให้ “เมื่อมีการก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญาในอสังหาริมทรัพย์ใดแล้ว เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะ ก่อตั้งทรัพย์สินใดๆ ในอสังหาริมทรัพย์ได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญา แต่กรณีดังกล่าวไม่กระทบสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการใช้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็น หลักประกันการชำระหนี้โดยการ จำนอง” และจากทั้งสองกรณีดังกล่าว หากมีการ จำนองเกิดขึ้น การบังคับ จำนองโดยผู้รับจำนองย่อมทำให้ทรัพย์สินตกติดไปด้วยในขณะที่บังคับ จำนอง โดยผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญาที่ยังจะ มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อตั้งทรัพย์สินทางปัญญาเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และใช้ประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวเช่นเดิม ตามมาตรา 11 ของกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญาทรัพย์สินทางปัญญา ซึ่งจะเป็น ปัญหาที่เกิดจากการที่ทรัพย์สินสองชนิดระหว่าง จำนองกับทรัพย์สินทางปัญญาขัดกัน การบังคับ จำนองซึ่งต้องกระทำ โดยวิธีการขายทอดตลาดจึงยากที่จะมีผู้ประมูลซื้อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ภายใต้ทรัพย์สินทางปัญญา และย่อมเกิดผลเสียต่อผู้รับจำนองซึ่งไม่สามารถบังคับ จำนองได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

ปัญหาประการที่สาม ปัญหาผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญานำอสังหาริมทรัพย์ออกให้ผู้อื่นเช่าแล้วระยะเวลาการ ทรงทรัพย์สินสิ้นสุดลงก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด โดยผู้ทรงทรัพย์สินทางปัญญานั้นสามารถใช้ประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ตกอยู่ภายใต้ทรัพย์สินทางปัญญาออกให้ผู้อื่นเช่าได้ ไม่ว่าจะเป็นการเช่าเฉพาะส่วนใดส่วนหนึ่งหรือ ทั้งหมดของพื้นที่อสังหาริมทรัพย์นั้น หรือไม่ว่าระยะเวลาเพียงชั่วคราวหรือระยะเวลาที่ยาว ตามที่ได้กำหนด หลักเกณฑ์ไว้ในมาตรา 10 และ 11 ของกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา และในกรณีการเช่าที่มีช่วงระยะเวลาที่ยาวนาน การเช่าจะต้องมีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากไม่ได้ปฏิบัติตามคู่สัญญาข้อห้ามฟ้อง บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี ตามมาตรา 538 ของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแม้สัญญาเช่าจะเป็นเพียงบุคคลสิทธิ ที่บังคับใช้ได้แค่ระหว่างคู่สัญญา และตามตามมาตรา 539 ของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะกำหนดว่า “สัญญา เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่าผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิ และหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย” แต่ในกรณีของทรัพย์สินทางปัญญาไม่สามารถนำมาปรับกับบทบัญญัติข้าง ตนได้ เพราะทรัพย์สินทางปัญญาเป็นทรัพย์สินที่ครอบงำอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จึงเกิดจากผู้ ทรงทรัพย์สินทางปัญญาซึ่งมีสิทธิที่จะกระทำได้ และเมื่อทรัพย์สินทางปัญญาสิ้นสุดลงก็ถือเป็นเพียงการสิ้นสุดทรัพย์สินที่

ครอบงำอยู่บนอสังหาริมทรัพย์ไป เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นบุคคลเดิม และไม่ถือว่าได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากผู้ทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้น เมื่ออสังหาริมทรัพย์ไม่มีการโอนเกิดขึ้น จึงไม่มีกรณีที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งมีต่อผู้เช่า ในทางตรงกันข้าม เมื่อทรัพย์อสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดอายุลงแล้ว เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะได้กรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ที่ไม่มีภาระผูกพันหรือที่ต้องตกอยู่ภายใต้ทรัพย์สินอื่นๆ กลับคืนมา และจะเกิดผลเสียต่อตัวผู้เช่าที่ได้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยสุจริต แต่ทั้งนี้แต่บุคคลสิทธิในบางกรณีก็อาจส่งผลให้มีสถานะทางกฎหมายสอดคล้องไปในทำนองเดียวกันกับทรัพย์สินได้ซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นพิเศษ โดยตามมาตรา 569 กำหนดผลให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ต้องรับสิทธิและหน้าที่เดิมของผู้ให้เช่าไปด้วยแม้จะเป็นเพียงบุคคลสิทธิก็ตาม และสิทธิดังกล่าวนี้ยังอาจใช้ยื่นได้ต่อบุคคลภายนอกผู้ซึ่งรับโอนไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นกรณีที่มีผลผูกพันต่อบุคคลทั่วไปได้ และเมื่อพิจารณาตามมาตรา มาตรา ๑๓ ของกฎหมายทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ จะมีบทคุ้มครองบุคคลภายนอก ผู้ทำการโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตเพียงประการเดียวในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และการผิดสัญญาระหว่าง ผู้โอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และผู้รับโอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์อันเป็นเหตุให้ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา และการบอกเลิกสัญญานั้นต้องไม่กระทบถึงสิทธิของบุคคลภายนอกผู้ทำการโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้ว ท่านนั้นซึ่งได้มีการบัญญัติให้คุ้มครองถึงบุคคลภายนอกที่มีเพียงบุคคลสิทธิด้วย ผลจากการนี้ผู้เช่าต้องไปเรียกร้องเอากับผู้ทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ที่ถือเป็นผู้ให้เช่าต่อไป ผู้เช่าย่อมเป็นฝ่ายที่ได้รับความเสียหายแต่เพียงผู้เดียวอันเกิดความไม่เป็นธรรมต่อการปรับใช้กฎหมาย สิทธิของผู้เช่าที่ได้จดทะเบียนจึงย่อมควรที่จะได้รับการคุ้มครองเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นด้วย

จากการศึกษาค้นคว้าปัญหาทางกฎหมายของการบังคับใช้ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ผู้ศึกษาเห็นควรปรับปรุงแก้ไขปัญหากฎหมาย โดยมีข้อเสนอแนะดังนี้

1. ปัญหาผู้ทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์นำอสังหาริมทรัพย์ไปจำนอง และภายหลังจากนั้นอายุการทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ได้หมดสิ้นลงไปในขณะที่หนี้จำนองยังไม่ระงับ เพื่อเป็นการป้องกันกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินไปจำนองในขณะที่ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ใกล้สิ้นระยะเวลานั้น จึงเห็นควรกำหนดช่วงเวลาในการจำนองทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มีความชัดเจนและเป็นแนวทางในการจำนอง โดยเห็นสมควรเพิ่มเติม ข้อความเป็นวรรคที่สองในมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2562 ว่า “การจำนองตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ หากระยะเวลาในการทางทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เหลือไม่ถึงหนึ่งในสามของระยะเวลาทั้งหมด และหากระยะเวลาการทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เหลือไม่ถึงห้าปีแล้วนั้น ผู้ทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิที่จะนำทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ไปจำนอง ทั้งนี้ เว้นแต่จะมีคำมั่นเป็นหนังสือจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ว่าจะดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ทรงทรัพย์อสังหาริมทรัพย์อีกครั้งภายหลังระยะเวลาทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง”

2. ปัญหาการบังคับจำนองเอากับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างที่ทรัพย์ยังสิทธิยังไม่สิ้นอายุ หากเป็นกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นำอสังหาริมทรัพย์ของตนไปจำนองไว้กับผู้รับจำนองก่อนที่จะได้นำไปจดทะเบียนทรัพย์ยังสิทธิ ซึ่งกฎหมายกำหนดว่าผู้รับจำนองต้องให้ความยินยอมเสียก่อน หรือหากเป็นกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นำอสังหาริมทรัพย์ของตนไปจำนองไว้กับผู้รับจำนองในขณะที่ได้นำไปจดทะเบียนทรัพย์ยังสิทธิ ผู้รับจำนองก็ต้องทราบอยู่แล้วเมื่อมีการจดทะเบียน ย่อมถือได้ว่าทั้งสองกรณีดังกล่าว ผู้รับจำนองยอมรับและเสียสละสิทธิจำนองของตนให้ตกอยู่ภายใต้ทรัพย์ยังสิทธิ จึงเห็นสมควรให้เพิ่มเติมข้อความเป็นวรรคที่ห้า ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์ยังสิทธิ พ.ศ.2562 ว่า “ในกรณีที่ผู้รับจำนองให้ความยินยอมเป็นหนังสือ หรือกระทำด้วยประการใดอันแสดงเป็นการยอมรับถึงทรัพย์ยังสิทธิเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว การบังคับจำนองนั้นจะกระทำแก่อสังหาริมทรัพย์ในระหว่างที่ระยะเวลาทรัพย์ยังสิทธิยังไม่สิ้นสุดลงหาได้ไม่”

3. ปัญหาผู้ทรงทรัพย์ยังสิทธินำอสังหาริมทรัพย์ออกให้ผู้อื่นเช่า แล้วระยะเวลาการทรงทรัพย์ยังสิทธิสิ้นสุดลงก่อนที่จะสัญญาเช่าจะครบกำหนด เนื่องด้วยสัญญาเช่านั้นเป็นบุคคลสิทธิที่ส่งผลให้มีสถานะทางกฎหมายสอดคล้องไปในทำนองเดียวกันกับทรัพย์สินซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นพิเศษ ที่กำหนดผลให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ต้องรับสิทธิและหน้าที่เดิมของผู้ให้เช่าไปด้วยแม้จะเป็นเพียงบุคคลสิทธิก็ตาม สิทธิของผู้เช่าที่ได้จดทะเบียนจึงย่อมควรที่จะได้รับการคุ้มครองเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นด้วย จึงเห็นควรที่จะมีกฎหมายคุ้มครองโดยให้ระยะเวลาช่วงหนึ่งแก่ผู้เช่าแม้ขนาดจะไม่เต็มช่วงระยะเวลาเช่าที่เหลือเพื่อให้มีโอกาสที่จะเตรียมการล่วงหน้ากับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยเห็นสมควรให้เพิ่มเติมข้อความเป็นวรรคสาม ของมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติทรัพย์ยังสิทธิ พ.ศ.2562 ว่า “ในกรณีที่ผู้ทรงทรัพย์ยังสิทธินำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า แล้วภายหลังทรัพย์ยังสิทธิสิ้นอายุลงก่อนหมดสัญญาเช่านั้น หากเป็นการเช่าทรัพย์สินอันได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วไซ้ ท่านว่าการเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่อีกเพียงใด ก็ให้คงเป็นอันสมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าปีหนึ่ง”

เอกสารอ้างอิง

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.มณฑิลา ภักดิ์คัง. กฎหมายเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2564.

รองศาสตราจารย์อรพรรณ พันธ์พัฒนา. พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาฯ พ.ศ.2562 : กฎหมายส่งเสริมและ

สนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ [Online]. Available [URL:https://www.law.chula.ac.th/audio/4118/](https://www.law.chula.ac.th/audio/4118/), 2562 (มิถุนายน, 12).

สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา. พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาฯ พ.ศ. 2562. กรุงเทพฯ : กลุ่มงาน
การพิมพ์ สำนักการพิมพ์, 2562.

เพลินตา ตันรังสรรค์. “ทรัพย์สินอสังหาฯ... เครื่องมือใหม่สำหรับนักลงทุนอสังหาฯ.” ใน สรุปการสัมมนาทาง
วิชาการ, หน้า 68-69. จุฬาลงกรณ์, (มีนาคม-เมษายน 2562).