

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า¹

ราชนทร์ ฉายะพงษ์²

ในกรณีที่มีสัญญาเช่าอยู่ระหว่างบุคคลสองคนและผู้เช่าทำการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมทรัพย์สินซึ่งถือว่าสำคัญพอที่จะอำนวย “ผลประโยชน์” ให้กับผู้ให้เช่า ที่ดินนั้น ทำให้สัญญาเช่านั้นกลายเป็นสัญญาที่มีข้อตกลงพิเศษ มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา กล่าวอีกนัยหนึ่งคือ การที่ผู้เช่าได้เพิ่มผลประโยชน์ให้ผู้ให้เช่า หรือมีการปรับปรุงโดยผู้เช่าทำให้ทรัพย์สินนั้นมีความสำคัญหรือมีมูลค่าเพียงพอที่จะเปลี่ยนแปลงลักษณะทางกฎหมายของข้อตกลงได้ ข้อกำหนดดังกล่าวในสัญญาเช่าซึ่งอาจถือเป็นเพียงบุคคลสิทธิ ไม่สามารถบังคับใช้ได้กับบุคคลอื่น

ผลประโยชน์มักเป็นสิ่งที่ได้รับและสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับที่ดิน ตัวอย่างเช่นการสร้างบ้านหรือวิลล่าบนที่ดินที่เช่า จะเป็นการปรับปรุงซึ่งอาจถือว่าเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ทำให้การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นเหมือนการจัดหาเงินทุนด้วยตนเองโดยผลของสัญญาเช่าถือเป็นประโยชน์ต่อผู้ให้เช่า

โดยที่ไม่มีกฎหมายกำหนดเงื่อนไขของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย และได้มีคำอธิบายไว้ในกฎหมายฉบับใดๆเลย แต่สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าเกิดจากการตัดสินใจของศาลฎีกาของไทย คำพิพากษาศาลฎีกาเหล่านี้มีความสอดคล้องกันและมีแนวพิพากษาออกมาซ้ำๆ เพียงพอที่จะทำให้เห็นหลักกฎหมายในเรื่องนี้ได้ แต่อย่างไรก็ตามแนวคำพิพากษาเหล่านี้ก็ทำให้เกิดความไม่แน่นอน และก่อให้เกิดปัญหาต่างๆตามมา

การศึกษาค้นคว้าอิสระเกี่ยวกับสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความหมาย ประวัติความเป็นมา ทฤษฎี หลักการ เกี่ยวกับสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า รวมทั้งปัญหาทางกฎหมายต่างๆตลอดจนแนวทางและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า เพื่อให้เกิดความชัดเจนขึ้น และจากการศึกษาทำให้ทราบได้ว่ากฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันยังมีความบกพร่องล้ำสมัยอยู่ไม่ครอบคลุมถึงสัญญาเช่าทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าทำให้เกิดปัญหาต่างๆ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์สุเมธ จานประดับ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์เรืองยศ แสนภักดี และรองศาสตราจารย์จุฑามาศ นิสารัตน์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิทยบริการเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดเชียงใหม่ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ปัญหาเกี่ยวกับความหมายของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ปัญหาดังกล่าวเกิดจากการที่ตกลงให้ผู้เช่าปลูกสร้างอาคารลงในที่ดินที่ให้เช่า แล้วขงกรรมสิทธิ์อาคารให้แก่เจ้าของที่ดิน โดยอาจขงกรรมสิทธิ์ให้ทันทีหรือยกให้ภายหลังเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าก็ได้ จากผลแห่งสัญญามีผลทำให้อาคารย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่เจ้าของที่ดินโดยไม่ต้องมีการโอนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใดก็มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย หมายความว่านอกจากสัญญาเช่าที่ดินปกติแล้ว ยังมีข้อตกลงเรื่องก่อสร้างอาคารและกำหนดสิทธิหน้าที่ของทั้งสองฝ่ายหลังก่อสร้างอาคารเสร็จแล้วด้วย หรือในกรณีมีข้อตกลงพิเศษระหว่างคู่สัญญาที่ยินยอมให้ผู้เช่ากระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งที่เป็นประโยชน์ และเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สินที่เช่า สัญญาดังกล่าวจึงมิใช่สัญญาเช่าธรรมดา หากแต่เป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ ซึ่งเรียกว่า สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา อีกทั้งสัญญาเช่าประเภทนี้ไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับมาตรา 538 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมายความว่า หากคู่กรณีมีคำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกันก็ถือว่าสัญญาเกิดขึ้นแล้ว แม้มิได้มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบก็สามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ และแม้คู่สัญญาทำสัญญาเช่ากันด้วยวาจาก็บังคับได้ตามกฎหมาย จากปัญหาดังกล่าวนี้นี้จึงก่อให้เกิดช่องว่างของที่ชัดเจนของคำว่า “สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า” ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า ควรมีการกำหนดความหมาย หรือคำนิยาม ของคำดังกล่าว เพื่อให้เกิดความชัดเจน รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์แห่งสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า เพื่อประโยชน์และคุ้มครองผู้เช่า เนื่องจากสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า นั้นเป็นสัญญาซึ่งมีทุนทรัพย์ที่สูง และยังเป็นสัญญาซึ่งทำกันในระยะยาวกว่าสัญญาเช่าปกติ อีกทั้งสภาพบ้านเมืองในปัจจุบันมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง มีข้อเท็จจริงต่างๆเพิ่มมากขึ้น อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อประชาชน ซึ่งเกิดความเหลื่อมล้ำและถูกเอาเปรียบในเรื่องการทำสัญญา

ปัญหาเกี่ยวกับการตอบแทนที่ผู้เช่ามีต่อผู้ให้เช่า เมื่อสัญญาเช่าเป็นนิติกรรมที่เกิดจาก “การแสดงเจตนาร่วมกัน” ของบุคคลสองฝ่ายขึ้นไป มีปัญหาว่า คู่สัญญาได้ตกลงกันอย่างไร หรือตกลงกันในเนื้อหาเช่นไร ซึ่งอาจจะเป็นผลมาจากข้อตกลงในสัญญาไม่ชัดเจนหรือตีความได้หลายนัย ตามหลักการแล้วสัญญาจะต้องบังคับไปตามเนื้อหาหรือข้อตกลงที่สอดคล้องกับเจตนาที่แท้จริงของคู่สัญญาทุกฝ่าย แม้เจตนาที่แท้จริงนั้นจะขัดกับถ้อยคำ ข้อความ หรือคำพูดใดๆที่คู่สัญญาแสดงออกมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสัญญาต่างตอบแทน เป็นสัญญาที่มีลักษณะที่คู่สัญญาต่างมีหนี้ต้องชำระตอบแทนซึ่งกันและกัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจึงเป็นทั้งลูกหนี้และเจ้าหนี้ในสัญญาเดียวกัน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 369 ได้บัญญัติเกี่ยวกับสัญญาต่างตอบแทนไว้ว่า “ในสัญญาต่างตอบแทนนั้น คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้หรือขอปฏิบัติชำระหนี้ก็ได้ แต่ความข้อนี้ท่านมิให้ใช้บังคับถ้าหนี้ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยังไม่ถึงกำหนด”

สัญญาเช่าทรัพย์ ก็เป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่ง ที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า และฝ่ายผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่า จะเห็นได้ว่าสิ่งตอบแทนคือหนึ่งในสาระสำคัญของสัญญา และการตอบแทนกันหรือการที่คู่สัญญาที่ปฏิบัติต่อกันเกี่ยวกับข้อตกลงพิเศษในสัญญา ผู้เขียนเห็นว่าเป็นปัญหาเกี่ยวกับการตอบแทนที่ผู้เช่ามีต่อผู้ให้เช่า ว่าผู้เช่าต้องกระทำการตอบแทนผู้ให้เช่าถึงขนาดใดจึงจะถือว่าเป็นข้อตกลงพิเศษ อันมีผลทำให้สัญญาเช่าธรรมดากลายเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ปัญหาเกี่ยวกับความระงับของสัญญาเช่าเมื่อผู้เช่าตาย ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอย่างมีกำหนดเวลา สัญญาเช่าจึงต้องมีความระงับแห่งสัญญาเช่าอยู่เสมอ และในเรื่องความระงับแห่งสัญญาเช่านี้มีความสำคัญอย่างยิ่ง ถือเป็นหนึ่งในสาระสำคัญของสัญญา เพราะมีผลทำให้นิติสัมพันธ์สิ้นสุดลง เหตุความตายของผู้เช่า เป็นเรื่องที่ไม่มีความหมายบัญญัติไว้ แต่ถือปฏิบัติกันมาจากคำพิพากษาศาลฎีกา โดยปกติแล้วหากผู้เช่าถึงแก่ความตายสัญญาเช่าย่อมระงับ เพราะโดยปกติแล้วในการทำสัญญาเช่าทรัพย์นั้น เป็นเรื่องที่ผู้ให้เช่าพึงเล็งถึงคุณสมบัติเฉพาะตัวของผู้เช่าว่าสมควรไว้วางใจให้เช่าได้หรือไม่ สิทธิการเช่านั้นเป็นการเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าย่อมระงับไปด้วยเหตุความตายของผู้เช่า ต่างจากกรณีของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ซึ่งศาลฎีกาวางหลักไว้ว่า สิทธิการเช่ามิใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า จึงเป็นสิทธิที่สามารถตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่าได้ แม้ผู้เช่าตายสัญญาเช่ายังไม่ระงับ และจากหลักตามคำพิพากษานี้เองถือเป็นปัญหาหนึ่งซึ่งไม่มีบัญญัติไว้ในกฎหมาย เห็นสมควรนำมาศึกษา และควรมีกฎหมายบัญญัติรับรองสิทธิของผู้เช่าอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่า ซึ่งเรื่องดังกล่าวมีความสำคัญต่อการประกอบธุรกิจ สภาพสังคม และเศรษฐกิจในสังคมปัจจุบัน

จากการศึกษาค้นคว้าปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ทำให้ทราบได้ถึงปัญหาต่างๆหลายปัญหาซึ่งโดยมากแล้วจะเกิดจากการที่ไม่มีกฎหมายบัญญัติคำนิยามหรือความหมายของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าให้ชัดเจน จนทำให้เมื่อคดีขึ้นสู่ศาลจะต้องมีการตีความเพื่อรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้เช่า อีกทั้งยังต้องตีความลักษณะแห่งการตอบแทนกันระหว่างผู้เช่าผู้ให้ รวมไปถึงปัญหาความระงับแห่งสัญญาในกรณีผู้เช่าถึงแก่ความตาย เพื่อเป็นช่องทางในการปรับปรุงแก้ไขหรือเพิ่มเติมกฎหมายเกี่ยวกับสำหรับสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าให้มีขึ้น ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะในประเด็นปัญหาต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับความหมายของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ไม่มีการบัญญัติความหมายหรือคำนิยามที่ชัดเจนพอที่จะทำให้ทราบได้ว่าสัญญาเช่าใดเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ทำให้เกิดการให้ความหมายของ

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าไปต่างๆนาๆ ไม่ว่าจะเป็นการให้ความหมายว่า เป็นสัญญาเช่าที่เพิ่มภาระขึ้นมากแก่ผู้เช่าให้ปฏิบัติยิ่งกว่าหน้าที่ของผู้เช่าตามปกติ หรือเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าได้ให้ค่าตอบแทนแก่ผู้ให้เช่าเป็นพิเศษนอกเหนือจากค่าเช่าตามปกติ หรือเป็นสัญญาที่คู่สัญญามีการตกลงกันเป็นพิเศษ โดยผู้เช่าต้องกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือต้องชำระค่าตอบแทนอย่างอื่นแก่ผู้ให้เช่า นอกเหนือจากการชำระค่าเช่าตามปกติ และอีกหลายความหมายในทำนองเดียวกันนี้ ซึ่งดูจากลักษณะการปฏิบัติต่อกันของคู่สัญญาและข้อเท็จจริงที่ปรากฏ อีกทั้งยังมีชื่อเรียกหลายชื่อที่ ยกตัวอย่างเช่น สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา สัญญาเช่าชนิดพิเศษ หรือสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ทำให้เกิดการตีความจากลักษณะของสัญญาหรือตีความจากการกระทำระหว่างคู่สัญญามากกว่าการให้ความหมายของสัญญา แท้จริงแล้วเพื่อให้เกิดความชัดเจนและเป็นหลักในการศึกษาวิชากฎหมาย จะต้องบัญญัติความหมายของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ดังนี้

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า หมายความว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้เช่ามีข้อตกลงใดอย่างหนึ่งในลักษณะที่ต้องกระทำการตอบแทนผู้ให้เช่านอกเหนือจากค่าเช่าปกติ

2. ปัญหาเกี่ยวกับการตอบแทนที่ผู้เช่ามีต่อผู้ให้เช่า

หากสัญญาใดมีข้อตกลงเพิ่มเติมในสัญญา เรื่องการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่างๆลงในที่ดิน หรือต้องมีการกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเป็นประโยชน์ และเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ข้อตกลงนั้นจะมีผลทำให้สัญญาดังกล่าวตกเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าทันที ผู้ศึกษาจึงเห็นว่าหากมีการกำหนดลักษณะของการตอบแทนที่ผู้เช่ามีต่อผู้ให้เช่า จะทำให้สามารถแยกได้ชัดเจนยิ่งขึ้นระหว่างสัญญาเช่าธรรมดา กับสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า จึงเห็นควรกำหนดลักษณะของการกระทำที่ผู้เช่ากระทำต่อผู้ให้เช่าอันมีผลทำให้สัญญาเช่าธรรมดาเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า หรือกำหนดขอบเขตขึ้นต่ำของการตอบแทนว่า การตอบแทนด้วยอะไร ขนาดไหน เพียงใด จึงจะถือเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า หรือกำหนดเพียงแค่ว่าหากผู้เช่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินและผู้ให้เช่าก็ได้รับประโยชน์จากการทำประโยชน์ดังกล่าวขึ้น ก็ถือเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา หรือบัญญัติถึงคำนิยามของคำว่า “เป็นประโยชน์” และ “เป็นการเพิ่มมูลค่า” ให้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งจะทำให้สามารถมองเห็นได้ทันทีว่าหากมีการกระทำดังกล่าวตามคำนิยามนี้ปรากฏขึ้นในข้อเท็จจริง สัญญานั้นจะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า และไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งมาตรา 538 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งหลุดพ้นในข้อจำกัดต่างๆ เช่น เรื่องแบบแห่งนิติกรรม ความเป็นโมฆะ หรือความไม่สมบูรณ์ของสัญญาเช่าธรรมดา รวมทั้งข้อจำกัดของระยะเวลาในการทำสัญญา รวมถึงเรื่องคุณสมบัติของผู้เช่า จากเหตุผลที่กล่าวมาทั้งหมดนี้ ผู้ศึกษาจึงเห็นควรบัญญัติลักษณะแห่งสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า มีข้อความดังนี้

“ การใดที่ผู้เช่าได้กระทำลงเป็นการตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการเพิ่มประโยชน์ การเพิ่มมูลค่า หรือเกิดจากการทำประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่เช่า อันมีผลทำให้ผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์จากการตอบแทน การนั้นถือเป็นลักษณะแห่งสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ”

3. ปัญหาเกี่ยวกับความระงับแห่งสัญญาเช่าเมื่อผู้เช่าตาย

เมื่อเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า สิทธิตามสัญญาเช่าจะไม่ระงับกรณีผู้เช่าตาย แต่ตกเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่าสามารถเข้ามาใช้สิทธิตามสัญญาของผู้เช่าต่อไปได้จนกว่าจะครบระยะเวลาตามสัญญา เป็นแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ได้วางบรรทัดฐานมาโดยตลอด ไม่มีกฎหมายมาตราใดกำหนดไว้ แต่หากใช้แนวคำพิพากษาเป็นหลักในการให้ความยุติธรรมแก่ผู้เช่าต่อไปโดยไม่มีกฎหมายลายลักษณ์อักษรบัญญัติไว้อย่างชัดเจน ประกอบกับแนวคำพิพากษาศาลฎีกาไม่ใช่กฎหมาย จึงต้องมีการบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องความระงับของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าโดยให้บรรดาทายาทของผู้เช่ารับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่มีต่อผู้ให้เช่าในระหว่างสัญญา ผู้ศึกษาจึงเห็นควรบัญญัติว่า

“ สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าย่อมไม่ระงับสิ้นไปด้วยเหตุความตายของผู้เช่า ”

เอกสารอ้างอิง

ทวีเกียรติ มินะกนิษฐ. สังคมกับกฎหมาย. พิมพ์ครั้งที่ 6. (กรุงเทพ: วิญญชน. 2563)