



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิต

ปัญหาการตีความกฎหมาย “กรณีสัญญาเช่าระงับไปด้วยความตายของผู้เช่า”

ธรรมศักดิ์ เสนามิตร*, อัจฉรา เลิศพรประสพโชค**, วราภรณ์ อุทัย***, เกรียงไกร เจริญธนาวัฒน์****

Thammasak Senamitr*, Achara Lertpornparsopchok**, Waraporn Au-sab***

, Kriengkrai Charoenthanawat****

บทคัดย่อ

เช่าทรัพย์ เป็นเอกเทศสัญญาลักษณะหนึ่งและเป็นสัญญาทางพาณิชย์ที่มีความสำคัญต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้เพราะสภาพการณ์ของการพัฒนาประเทศที่เจริญรุดหน้าทำให้องค์กรธุรกิจและรูปแบบของการดำเนินธุรกิจมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาขึ้นจากยุคสู่ยุค องค์กรธุรกิจขนาดใหญ่มาจากหน่วยธุรกิจขนาดเล็กที่เริ่มต้นจากภายในครอบครัว ห้างหุ้นส่วน หรือในระดับชุมชนมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงนโยบายของรัฐบาลที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาหน่วยธุรกิจฐานรากเพื่อสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจและสังคมให้กับประเทศ ทำให้เกิดความต้องการทรัพยากรที่ปัจจัยการผลิตเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ เช่น ที่ดิน อาคาร เครื่องจักร รถยนต์ ซึ่งการเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวทำได้ยากในช่วงการเริ่มต้นดำเนินงานเพราะทรัพยากรต่าง ๆ เหล่านี้มีราคาสูงซึ่งยากที่หน่วยธุรกิจจะสามารถจัดหาได้ด้วยวิธีการซื้อเป็นเจ้าของ ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงอาศัยช่องทางการทำสัญญาเช่าแทน ทำให้สัญญาเช่าทรัพย์ในปัจจุบันมีความหลากหลายทั้งในด้านของทรัพย์สินที่นำมาให้เช่า รวมถึงวัตถุประสงค์ของการเช่า เช่น จากเช่าที่ดินการเกษตรเพื่อเลี้ยงชีพหรืออยู่อาศัยมาเป็นการเช่าเพื่อเพาะปลูกหรือเป็นสถานที่สำหรับการประกอบกิจการในเชิงพาณิชย์ เป็นต้น

บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์ส่วนที่ว่าด้วยการระงับไปแห่งสัญญาเช่านั้นไม่ได้บัญญัติให้สัญญาเช่าระงับสิ้นไปเพราะเหตุที่ผู้เช่าถึงแก่ความตายไว้เป็นการเฉพาะ หากเกิดจากการตีความของศาลฎีกาโดยอาศัยบทบัญญัติมาตรา 537 ที่ตีความในเบื้องต้นว่า สัญญาเช่าก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิและไม่ใช่สิทธิในทรัพย์สิน ประกอบกับบทบัญญัติมาตรา 544 ที่ตีความกรณีที่กฎหมายห้ามมิให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมของผู้ให้เช่าเสียก่อน แล้วนำไปสู่การตีความว่า สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ดังนั้น หากผู้เช่าตายสัญญาเช่าจึงระงับสิ้นไปและไม่ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่า ซึ่งการตีความอย่างกว้างของศาลฎีกาดังกล่าวมีผลทำให้ทายาทหรือบุคคลที่อยู่กับผู้เช่าที่อาจมีส่วนสำคัญในการชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินนั้นด้วย ต้องได้รับความเดือดร้อนหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้เช่าทรัพย์นั้นต่อไปหรือเพิ่มเงื่อนไข

*วิทยาลัยนานาชาติ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

**นักวิชาการอิสระ

***หลักสูตรนิติศาสตร์ คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิต

****คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

โดยเฉพาะค่าเช่าเพื่อบีบบังคับให้ผู้เช่าต้องยอมเช่าทำสัญญาเช่าโดยเสียเปรียบอย่างมากเพราะความจำเป็นที่จะต้องประกอบอาชีพหรือกิจการในที่เช่าต่อไป

บทความวิชาการเรื่องนี้จึงมุ่งเน้นแสดงเหตุและผลให้เห็นว่า การตีความกฎหมายของศาลฎีกาที่ว่า สัญญาเช่าระงับไปด้วยความตายของผู้เช่านั้นไม่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพการณ์ของสังคมและเศรษฐกิจในปัจจุบัน แตกต่างกับการตีความกฎหมายของต่างประเทศที่ทำให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้เช่ามากกว่า

คำสำคัญ: เช่าทรัพย์, ผู้ให้เช่า, ผู้เช่า

Abstract

Lease is a type of legal, binding commercial contract. It plays a key role in driving forward a country's economy. The positive development trajectory of the country gave rise to small-medium business entities, from family-run to partnership limited. In promoting Thai's economic stability, these localized entities, including local business-centric policies provided by the government, are pivotal. This led us to the utilization of properties such as lands, buildings, mobile vehicles for commercial purposes. As these properties can be costly and almost impossible to purchase at an early stage of business, lease then comes into play. There is a considerable increase of more folks coming to engage in lease agreements than in the past where we would have seen leases occurring mostly to serve agricultural, personal, or some other very specific purposes.

According to Thai's Civil and Commercial Code (CCC), the CCC does not prescribe whether a lease agreement is extinguished upon the death of a lessee. Such occurrences emerged from the Supreme Court's interpretation of Section 537 and Section 544 as follows:

Section 537: A lease agreement generates mere personal right and not property right.

Section 544: Without lessor's consent, lessee shall not sublet or transfer leasehold to a third party.

This interpretation results in lease agreement to be a personal right. Hence, once the death of the lessee occurred during the agreement is in effect, a lease agreement is extinguished and does not transfer to successors. The broad interpretation by the Court could result in the successors and/or beneficiaries to be responsible for payment. There are cases where the lessor no longer wishes to continue the lease or subsequently crafts additional conditions, especially price related ones, as they are aware of the other party's necessity to use the property.



This article aims to respectfully provide suggestions as to why the Supreme Court should revisit its past decisions and perhaps embark on a different direction in interpreting the matter concerning cases of the deceased lessees. This is ultimately to establish a fair, robust policy that is up-to-date with today's society and economy, one that would harmoniously exist among the laws of foreign nations.

Key Words: Lease, Lessor, Lessee

บทนำ

เช่าทรัพย์สินเป็นเอกเทศสัญญาลักษณะหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมาตรา 537 วางหลักการไว้ว่าเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัดและโดยผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินนั้น ซึ่งการที่ผู้ให้เช่าเพียงแต่ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านั้นแสดงให้เห็นว่า ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าด้วย สัญญาเช่าทรัพย์สินจึงไม่ก่อให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า แตกต่างจากสัญญาซื้อขายที่ผู้ขายมีหน้าที่สำคัญคือจะต้องจัดหากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายมาโอนให้แก่ผู้ซื้อด้วยถึงแม้ว่าในขณะที่ซื้อขายกันนั้นผู้ขายไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นก็ตาม นอกจากนี้คำว่า “ชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัด” ตามบทบัญญัติดังกล่าวเป็นการยืนยันว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นจะตกลงเช่ากันตลอดไปโดยไม่มีกำหนดสิ้นสุดไม่ได้ กล่าวคือ การเช่าต้องมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดกันไว้ ไม่ว่าจะกำหนดลงไว้แน่นอน เช่น เป็นรายวัน เดือน ปี หรือกำหนดระยะเวลาเช่ากันตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าก็ตาม ส่วนในเรื่องของค่าเช่านั้นกฎหมายมิได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะว่าค่าเช่าหมายถึงเงิน แตกต่างกับคำว่า “ราคา” (money price) ในสัญญาซื้อขาย ดังนั้น “ค่าเช่า” ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องใช้แก่ผู้ให้เช่าอาจเป็นเงิน ทรัพย์สิน หรือแม้แต่บริการ (service) ก็ได้ ตามแต่จะตกลงกัน

หากพิจารณาถึงการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในสังคมไทยจากอดีตจนถึงปัจจุบัน ย่อมประจักษ์ว่า เศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยมีการพัฒนาและเจริญเติบโตขึ้นเป็นลำดับ มีผลทำให้วัตถุประสงค์ของการเช่าทรัพย์สินมีความหลากหลายมากขึ้น เช่น จากการเช่าที่ดินเพื่อทำการเกษตรเพื่อยังชีพเป็นการเช่าเพื่อการประกอบกิจการภายในครอบครัว หรือเพื่อประกอบกิจการร่วมกันบุคคล หรือเช่าอาคารพาณิชย์ เช่ารถยนต์ เช่าอาคารสำนักงาน เช่าที่ดินเพื่อทำท่าจอดเรือในเชิงพาณิชย์ เช่าที่ดินเพื่อปลูกอ้อยเพื่อตัดขายให้กับโรงงานผลิตน้ำตาล รวมถึงการเช่าที่ไม่ค่อยคุ้นเคยกันโดยทั่วไป เช่น การเช่าสินสอดทองหมั้น เป็นต้น จากตัวอย่างข้างต้นเห็นได้ว่าการเช่าทรัพย์สินมีพัฒนาการของวัตถุประสงค์จากเช่าเพื่อการเฉพาะตัวของผู้เช่าไปสู่เช่าเพื่อการพาณิชย์และเช่าที่



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

มีลักษณะเฉพาะเจาะจงแตกต่างจากในอดีตเป็นอย่างมาก หากแต่เมื่อพิจารณาถึงบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์ มาตรา 537 ถึงมาตรา 571 แล้วกลับไม่พบว่ากฎหมายไทยในส่วนนี้มีการแก้ไขปรับปรุงหรือเพิ่มเติมเลยนับตั้งแต่มีการประกาศใช้มาก่อน ซึ่งเมื่อพิจารณาประกอบกับบริบทการเช่าที่เปลี่ยนแปลงไปแล้วอาจถือได้ว่ากฎหมายเช่าทรัพย์ของไทยล้าสมัย ขาดความยืดหยุ่นเพื่อบังคับใช้ให้ทันต่อสภาพการณ์ของเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่มีข้อเท็จจริงเกิดขึ้นว่า สัญญาเช่าที่ผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา นั้น หากผู้เช่าถึงแก่ความตายในระหว่างสัญญา ผลของสัญญาควรเป็นอย่างไร ซึ่งในประเด็นนี้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยมิได้บัญญัติทางออกสำหรับกรณีนี้เป็นการเฉพาะ ทำให้ศาลฎีกาต้องหาทางออกด้วยการตีความบทบัญญัติของกฎหมายที่มีอยู่ว่า สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าเพ่งเล็งคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ รวมถึงที่ว่า การที่กฎหมายบัญญัติห้ามมิให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิที่ตนมีอยู่แก่บุคคลอื่นโดยที่ผู้ให้เช่ามิได้ยินยอมด้วยกันจะกระทำไม่ได้ แล้วตีความว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาเช่าจึงเป็นระงับสิ้นไปและไม่ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่าในทุกกรณี จนกลายมาเป็นบรรทัดฐานให้แก่ศาลฎีกาในคดีต่อ ๆ มาที่ยังคงยึดถือแนวทางการวินิจฉัยและพิพากษาคดีเป็นอย่างเดียวกันจนถึงปัจจุบัน ในขณะที่ข้อเท็จจริงของการเช่าทรัพย์ในปัจจุบันที่แม้จะกระทำโดยผู้เช่าที่เป็นบุคคลธรรมดาเพียงคนเดียวก็ตาม แต่ก็หาใช่ว่าผู้เช่าได้เช่าทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าโดยมุ่งประสงค์จะใช้ทรัพย์สินเพื่อการเฉพาะตัวในทุกกรณีๆ ไป ดังนั้น เมื่อบริบทของการเช่าเปลี่ยนแปลงไปแต่การใช้กฎหมายของศาลฎีกายังคงเป็นไปในแนวทางเดิม อาจถือได้ว่าเป็นการใช้กฎหมายที่ไม่เหมาะสมสภาพการณ์ของข้อเท็จจริงของคดีที่อาจมีผลทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมขึ้นที่มาจากผู้ใช้กฎหมายโดยตรง อาจกล่าวได้ว่าแนวทางการตีความของศาลฎีกาในกรณีที่ผู้เช่าถึงแก่ความตายแล้ววินิจฉัยและตัดสินคดีว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับ เป็นการตีความที่มุ่งเน้นการตีความโดยมุ่งที่รูปแบบ (form) ว่าเป็นเรื่องระหว่างคู่สัญญาคือผู้ให้เช่ากับผู้เช่า มากกว่าจะพิจารณาถึงเนื้อหาที่แท้จริง (substantial) ของการทำสัญญาเช่า และอาจถือได้ว่าเป็นการตีความที่กว้างเกินไปกว่าที่จะอำนวยความสะดวกให้แก่อำนาจตุลาการให้แก่อำนาจตุลาการทั้งสองฝ่าย ที่อาจไม่ได้หมายความว่าความเพียงแต่ตัวผู้ให้เช่าหรือตัวผู้เช่าเท่านั้น แต่ต้องหมายความว่ารวมถึงบุคคลที่เป็นฝ่ายผู้ให้เช่าและฝ่ายผู้เช่าด้วย

บทความทางวิชาการนี้ จึงได้สะท้อนมุมมองทางความคิดของผู้เขียนว่า การตีความของศาลฎีกาที่พิพากษาให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นไปเพราะความตายของผู้เช่านั้นเป็นการตีความมุ่งรูปแบบมากกว่าเนื้อหาในทางคดี เป็นการตีความที่กว้างเกินไปจนมีผลทำให้รายละเอียดของข้อเท็จจริงที่สำคัญในการเช่ามิได้ถูกนำมา



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

ประกอบการพิจารณาเพื่อการวินิจฉัยและตัดสินใจคดีด้วย เป็นบรรทัดฐานการตัดสินคดีที่ไม่เป็นไปตามหลักการของกฎหมายในประเทศที่พัฒนาแล้ว ไม่สะท้อนให้เห็นถึงการทันต่อยุคสมัยของการเปลี่ยนแปลงทางสภาพเศรษฐกิจและสังคม แต่กลับส่งผลกระทบต่อความยุติธรรมโดยเฉพาะแก่ฝ่ายผู้เช่าที่อาจต้องสูญเสียโอกาสในการประกอบกิจการหรือสัมมาชีพเลี้ยงครอบครัว เศรษฐกิจและสังคมอันเป็นฐานรากสำคัญในการพัฒนาประเทศ นอกจากนี้ผู้เขียนจะได้เสนอแนะเพื่อนำไปสู่การเสนอให้มีแก้ไขปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์ โดยเฉพาะในประเด็นดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับความยุติธรรมมากยิ่งขึ้น ทำให้กฎหมายไทยมีความทันสมัย โดยเฉพาะเพื่อเป็นแนวทางใหม่แก่ศาลฎีกาในการพิจารณาและพิพากษาคดีในระหว่างที่การแก้ไขปรับปรุงกฎหมายยังไม่อาจทำได้ภายในเร็ววัน

เนื้อหา

เช่าทรัพย์เป็นสัญญาทางพาณิชย์ลักษณะหนึ่งที่มีความสำคัญต่อการขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจของทุกประเทศทั่วโลก โดยเฉพาะสำหรับประเทศไทยนั้น การทำสัญญาเช่าทรัพย์ในปัจจุบันมีบริบทที่แตกต่างไปจากการเช่าไร่ เช่านา เช่าสวนหรือเช่าสัตว์พาหนะในอดีต แต่เมื่อพิจารณาถึงสาระสำคัญในภาพรวมของการเช่าทรัพย์ตามกฎหมายไทยแล้วอาจสรุปได้ว่า เช่าทรัพย์เป็นสัญญาต่างตอบแทนที่มีคู่สัญญาสองฝ่ายคือผู้ให้เช่าและผู้เช่า โดยมาตรา 537 ส่วนที่ว่า “ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด” นั้นอาจแปลความได้ว่า ผู้ให้เช่าเพียงแต่ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าโดยที่ผู้ให้เช่ามิได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าด้วย เช่น ถ้าทำสัญญาเช่าบ้านกันชนนี้ผู้ให้เช่าส่งมอบบ้านให้แก่ผู้เช่าก็เพียงเพื่อให้ผู้เช่าได้อยู่อาศัยตามสัญญาโดยที่ผู้ให้เช่าไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในบ้านให้แก่ผู้เช่าด้วย สัญญาเช่าทรัพย์จึงไม่ทำให้เกิดสิทธิในทางทรัพย์สินขึ้นจึงไม่เป็นทรัพย์สินขึ้นเหนือทรัพย์สินที่เช่า หากเป็นแต่เพียงบุคคลสิทธิที่บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น ดังนั้นไม่ว่าจะเช่ากันนานเพียงใดก็ตามผู้เช่าก็ไม่ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ผลจากการที่สัญญาเช่าไม่ก่อให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์จึงตีความได้ว่า ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็อาจนำทรัพย์สินออกให้ผู้อื่นเช่าได้โดยผู้ให้เช่าอาจเป็นเพียงบุคคลผู้ครอบครองทรัพย์สินแทนเจ้าของ หรือบุคคลผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สิน หรือแม้แต่เป็นผู้เช่าเองก็อาจนำทรัพย์สินที่ตนเช่าอยู่ออกให้ผู้อื่นเช่าต่อหรือที่เรียกว่าเช่าช่วงก็อาจทำได้ นอกจากนี้ เช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่ศาลฎีกาเห็นพ้องต้องกันมาโดยตลอดว่าเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ หมายความว่าผู้ให้เช่าจะยินยอมให้บุคคลใดใช้สอยทรัพย์สินของตนนั้น ผู้ให้เช่าพึงพิจารณาว่าผู้เช่าเป็นใคร เช่น ประกอบอาชีพอะไร จะดูแลรักษาทรัพย์สินของตนได้หรือไม่ รวมถึงมีความสามารถใช้จ่ายเช่าได้หรือไม่ เป็นต้น



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

อย่างไรก็ตาม ปัญหาที่ควรพิจารณาอีกคือ การที่ศาลฎีกาตีความบทบัญญัติมาตรา 537 ที่ว่าผู้ให้เช่า เพียงแต่ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าชั่วคราวเวลาจำกัดโดยผู้เช่ามิได้โอนกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าด้วยก็ดี หรือบทบัญญัติมาตรา 544 ที่กฎหมายบัญญัติห้ามมิให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอน สิทธิของตนที่มีอยู่ตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลภายนอกโดยที่ผู้ให้เช่ามิได้ยินยอมด้วยก็ดี แล้ววางหลักว่าสิทธิการ เช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ดังนั้นหากผู้เช่าถึงแก่ความตายแล้วสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นไปในทุกกรณี ทำ ให้สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าเดิมนั้นไม่ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่า การตีความเช่นนี้ถือได้ว่าขัดต่อ หลักแห่งระบบกฎหมายของประเทศไทยที่เป็นระบบซีวิล ลอว์ หรือไม่ เป็นการตีความกฎหมายที่กว้างเกินไป และไม่สอดคล้องตามการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปหรือไม่ เป็นการตีความที่อาจ ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อฝ่ายผู้เช่าหรือไม่

ดังนั้น บทความทางวิชาการเรื่องนี้จึงมุ่งที่จะวิเคราะห์ว่าแท้จริงแล้วสิทธิการเช่าถือเป็นสิทธิเฉพาะตัว ของผู้เช่าหรือไม่ สิทธิการเช่าของผู้เช่าจะถือว่าเป็นการเฉพาะตัวโดยแท้ของผู้เช่า (ผู้ตาย) ที่จะมีผลให้สิทธิการ เช่าระงับสิ้นไปเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายและไม่ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่าตามความในมาตรา 1600 แห่ง ป.พ.พ. หรือไม่ รวมถึงกฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินบังคับกันอย่างไรบ้างในกรณีที่ผู้เช่าถึงแก่ ความตายระหว่างสัญญา ทั้งนี้เพื่อสะท้อนมุมมองทางวิชาการที่แตกต่างไปว่าการที่ศาลฎีกาวางบรรทัดฐานไว้ให้ สัญญาเช่าระงับสิ้นไปหากผู้เช่าถึงแก่ความตายนั้น เป็นการพิจารณาและพิพากษาคดีที่มีความเหมาะสมกับ สภาพการณ์ของการเช่าทรัพย์สินในปัจจุบันแล้วหรือไม่ โดยเมื่อพิจารณาถึงเหตุผลในการวินิจฉัยของศาลฎีกาและ ผลที่ตามมาจากการตีความของศาลฎีกาในประเด็นดังกล่าวแล้ว สรุปเป็นข้อมูลเบื้องต้นเพื่อนำไปวิเคราะห์ต่อไป ดังนี้

(1) เช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิซึ่งเป็นสิทธิระหว่างคู่สัญญา คือผู้เช่ากับผู้ให้เช่า สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าเช่าธรรมดา จึงไม่เป็นสิทธิในทางทรัพย์สินและ ไม่ก่อให้เกิดทรัพย์สินขึ้น ดังนั้น หากผู้เช่าตายลงสัญญาเช่าจึงเป็นอันระงับสิ้นไปและไม่ตกทอดเป็นมรดกแก่ ทายาทของผู้เช่า

(2) การที่บทบัญญัติมาตรา 544 บัญญัติห้ามมิให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงก็ดี หรือโอนสิทธิที่ตนมีอยู่ไม่ว่า ทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกหากมิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่าก็ดี ศาลฎีกาแปลความ ว่า เช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญว่าผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้เช่าได้ใช้หรือ ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ เช่น ผู้เช่าเป็นใคร ประกอบอาชีพอะไรหรือมีความสามารถที่จะชำระ



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิต

ค่าเช่าได้หรือไม่ ดังนั้นสิทธิการเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าจึงระงับสิ้นไป และไม่ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่า

(3) ผลจากการตีความของศาลฎีกาของไทย คือ สัญญาเช่าระงับด้วยความตายของผู้เช่า ทำให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิกลับเช่าครองทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยบุคคลที่อยู่กับผู้เช่าในที่เช่า (กรณีเช่าอสังหาริมทรัพย์) มีสถานะเป็นเพียงบริวารของผู้เช่าเท่านั้น ซึ่งเมื่อสัญญาเช่าระงับไปแล้วผู้เช่าไม่มีสิทธิที่เรียกร้องตามสัญญาเช่าเดิมเพื่อจะอยู่ในที่เช่านั้นต่อไปโดยอาศัยข้อตกลงตามสัญญาเช่าเดิมได้ และหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้เช่าแล้ว บริวารของผู้เช่าจำต้องออกจากที่เช่าโดยต้องขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่เช่านั้นด้วย

ด้วยความเคารพในแนวทางการตีความกฎหมายของศาลฎีกา ผู้เขียนมีความเห็นและเหตุผลสนับสนุนความเห็นไปในทางที่แตกต่างกับศาลฎีกา ดังนี้

ประการแรก ประเทศไทยใช้ระบบกฎหมายซีวิล ลอว์ (Civil Law System) ซึ่งเป็นระบบที่มีกฎหมายเป็นลายลักษณ์อักษรตามอย่างประเทศฝรั่งเศส ศาลไทยจึงมีเสรีภาพในการพิจารณาและพิพากษาคดีโดยปรับข้อเท็จจริงเข้ากับข้อกฎหมายด้วยการตีความบทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องนั้น ซึ่งในที่นี่ได้แก่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แตกต่างกับระบบกฎหมายคอมมอน ลอว์ (Common Law System) ที่ถือว่าคำพิพากษาเป็นกฎหมาย (judge made law) โดยมีผลให้ศาลในคดีหลังจำต้องพิพากษาคดีโดยยึดตามคำพิพากษาของศาลในคดีก่อนหากข้อเท็จจริงในคดีเป็นอย่างเดียวกัน ตามหลัก Stare Decisis หรือ Doctrine of Precedent ดังนั้นในคดีเช่าทรัพย์สินศาลฎีกาของไทยในคดีหลังอาจพิพากษาให้ผลของคดีเช่าทรัพย์สินแตกต่างไปจากคดีก่อนหากศาลตีความบทบัญญัติของกฎหมายที่แตกต่างไปจากเดิม กล่าวคือ ในกรณีที่ศาลฎีกาพิจารณาแล้วเห็นว่าข้อตกลงในสัญญาหรือข้อเท็จจริงแห่งการเช่าทรัพย์สินในคดีนี้มีพฤติการณ์หรือลักษณะของการเช่าที่มีลักษณะพิเศษที่แสดงได้อย่างชัดเจนว่า เป็นสัญญาเช่าที่ผู้เช่ามิได้เช่าเพื่อการเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยแท้ หรือเพื่อวัตถุประสงค์การเฉพาะตัว หรือเช่าเพื่อใช้ทรัพย์สินนั้นเพื่อการประกอบกิจการหรือสัมมาชีพสำหรับครอบครัว หรือโดยมีบุคคลอื่นเข้าร่วมใช้สอยหรือรับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นด้วยโดยผู้ให้เช่ารู้หรือควรได้รู้ถึงการนั้นแล้ว ศาลฎีกาอาจวินิจฉัยว่าสิทธิการเช่าลักษณะเช่นว่ามานี้ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า หรือไม่ใช่การเฉพาะตัวของผู้เช่า (ผู้ตาย) โดยแท้ ดังนั้นแม้ผู้เช่าถึงแก่ความตายในระหว่างสัญญา สัญญาเช่าไม่ระงับและตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่า



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

ประการที่สอง สิทธิการเช่าเป็นการเฉพาะตัวของผู้ตาย (ผู้เช่า) โดยแท้ตามมาตรา 1600 หรือไม่

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรื่องเช่าทรัพย์ ไม่ได้มีบทบัญญัติมาตราใดที่บัญญัติไว้โดยชัดแจ้ง หรือโดยปริยายว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า หรือเป็นการเฉพาะตัวของผู้เช่า (ผู้ตาย) โดยแท้หรือในทำนองเดียวกัน กรณีดังกล่าวเป็นการตีความของศาลฎีกาโดยอาศัยบทบัญญัติมาตรา 537 และมาตรา 544 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่มาตรา 537 บัญญัติไว้ในส่วนหนึ่งว่า “ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด” ประกอบกับมาตรา 544 นัยความว่าการที่กฎหมายบัญญัติห้ามมิให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ตนมีอยู่ให้แก่บุคคลภายนอกไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เว้นแต่จะมีข้อตกลงเป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่าซึ่งหมายถึงผู้เช่าต้องได้รับความยินยอมของผู้ให้เช่าเสียก่อน นำไปสู่การตีความของศาลฎีกาว่า กรณีเช่นว่านั้นทำให้เช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ สิทธิการเช่าจึงมีลักษณะเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ดังนั้นเมื่อผู้เช่าตายลงในระหว่างสัญญาเช่าจึงเป็นระงับสิ้นไปและไม่ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่า ในประเด็นนี้ผู้เขียนมีความเห็นที่แตกต่างไป ดังนี้

แม้จะถือได้ว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว แต่ไม่อาจถือได้ถึงขนาดว่า สิทธิการเช่าเป็นการเฉพาะตัวของผู้เช่า (ผู้ตาย) โดยแท้ กรณีดังกล่าวเพราะเหตุว่า มาตรา 1600 บัญญัติไว้โดยชัดแจ้งแล้วว่า ภายใต้บังคับของบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ กองมรดกของผู้ตายได้แก่ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตาย ตลอดทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ เว้นแต่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้” ซึ่งมีความหมายว่า เฉพาะแต่ “การเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้” เท่านั้นที่ไม่ตกทอดเป็นมรดก ปัญหาจึงอยู่ที่ว่า สิทธิการเช่าถ้าจะถือว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า (ผู้ตาย) แล้วจะมีความหมายเดียวกันกับหรือเป็นส่วนหนึ่งของคำว่า “การเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้” หรือไม่ โดยผู้เขียนแยกพิจารณาออกเป็น 2 ประเด็น คือ คำว่า “การ” ตามมาตรา 1600 มีความหมายครอบคลุมไปถึงคำว่า “สิทธิ” กล่าวคือ สิทธิการเช่าเป็นการอย่างหนึ่งตามมาตรา 1600 ด้วยหรือไม่ เพื่อจะวิเคราะห์ต่อไปว่า ถ้าเช่นนั้นสิทธิการเช่ากรณีใดบ้างที่อาจถือว่าเป็นเพียง “สิทธิเฉพาะของผู้เช่า” หรือถึงขนาดที่ถือได้ว่า “เป็นการเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยแท้” เพื่อแยกแยะการตีความของศาลฎีกาที่ขมวดรวมและใช้คำทั้งสองคำนี้ในลักษณะเป็นไปในความหมายอย่างเดียวกัน

ในประเด็นที่ว่า คำว่า “การ” ตามมาตรา 1600 มีความหมายครอบคลุมไปถึงคำว่า “สิทธิ” กล่าวคือ สิทธิการเช่าเป็นการอย่างหนึ่งตามมาตรา 1600 ด้วยหรือไม่ ผู้เขียนเห็นว่า จากคำแปลภาษาอังกฤษโดยสำนักงานกฤษฎีกาแปลมาตรานี้ว่า “Subject to the provisions of this Code, the estate of a



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

deceased shall include property of all kinds of the deceased, including his or her rights, duties and liabilities, except those which, by law or by their nature, are exclusively personal to the deceased.) (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2666, <https://www.krisdika.go.th/>) ซึ่งแปลความโดยละเอียดได้ว่า กองมรดกของผู้ตายนั้นได้แก่ ทรัพย์สินทุกชนิด (properties) สิทธิทุกชนิด (rights) หน้าที่ทุกชนิด (duties) และความรับผิดทุกชนิด (liabilities) ของผู้ตาย ซึ่งทั้งหมดนี้ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้ตาย เว้นแต่การเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้เท่านั้นที่ไม่ตกทอดเป็นมรดก ซึ่งมีความหมายว่า สิทธิเฉพาะโดยแท้ (rights which are exclusively personal) หน้าที่เฉพาะโดยแท้ (duties which are exclusively personal) หรือ ความรับผิดเฉพาะโดยแท้ (liabilities which are exclusively personal) ของผู้ตายเช่นกัน ดังนั้นคำว่า การเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้ตามมาตรา 1600 จึงมีความหมายรวมถึง สิทธิ หน้าที่และความรับผิดที่เป็นการเฉพาะของผู้ตายโดยแท้ ซึ่งโดยเฉพาะในการเข้าทรัพย์สินนั้นเราอาจสรุปได้ว่า คำว่าการเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้มีความหมายครอบคลุมไปถึง “สิทธิการเช่า” ของผู้ตายด้วย อย่างไรก็ตาม มาตรานี้กฎหมายแสดงให้เห็นเป็นนัยว่าคำว่า สิทธิแตกต่างกับสิทธิเฉพาะตัวโดยแท้ หน้าที่แตกต่างกับหน้าที่เฉพาะตัวโดยแท้ และความรับผิดแตกต่างกับความรับผิดเฉพาะตัวโดยแท้ เพราะฉะนั้นแล้วกฎหมายน่าจะต้องบัญญัติไว้ไม่แตกต่างกัน ดังนั้นสำหรับสิทธิการเช่าแล้วจึงอาจแยกออกเป็น สิทธิการเช่าที่ไม่ใช่การเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยแท้กับสิทธิการเช่าที่เป็นการเฉพาะของผู้เช่าโดยแท้ ซึ่งหากตีความตามตัวอักษรโดยเคร่งครัดแล้ว หากผู้เช่าตายลงในระหว่างเวลาเช่า สิทธิการเช่าที่เป็นการเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยแท้ย่อมไม่ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่า เว้นแต่เป็นสิทธิการเช่าที่ไม่เป็นการเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยแท้ย่อมตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่า

ประเด็นที่ต้องพิจารณาต่อไปคือ สิทธิการเช่ากรณีใดบ้างที่อาจถือว่าเป็นเพียง “สิทธิเฉพาะของผู้เช่า” หรือถึงขนาดที่ถือได้ว่า “เป็นการเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยแท้” ซึ่งในประเด็นนี้ผู้เขียนเห็นว่า ศาลฎีกาใช้สองคำนี้ไปในลักษณะเป็นอย่างเดียวกัน ดังเช่นที่วินิจฉัยว่า “สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าไม่ตกทอดเป็นมรดกตามมาตรา 1600” หรือ “สิทธิการเช่าเป็นการเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายลง สัญญาเช่าเป็นอันระงับและไม่ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่า” ซึ่งแสดงว่าศาลฎีกาใช้คำสองคำปะปนกันไปในลักษณะที่มีความหมายว่า สิทธิการเช่าเป็นการเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยแท้ ซึ่งผู้เขียนเห็นต่างไป กล่าวคือ มาตรา 1600 นั้น กฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยเฉพาะเจาะจงแล้วว่า “การเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้” แต่ไม่ได้บัญญัติความหมายหรือตัวอย่างไว้ด้วยว่าการเฉพาะตัวโดยแท้นั้นมีลักษณะหรืออาการเป็นอย่างไร ซึ่งหากอาศัยการเทียบเคียงความหมายจากพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554 ที่ให้ความหมายคำว่า



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

“เฉพาะตัว” ไว้ว่าหมายความว่า เฉพาะบุคคล หรือ ส่วนตัว ส่วนคำว่า “แท้” หมายความว่า ล้วน ๆ ไม่มีอะไรเจือปน ดังนั้น เมื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าคือการที่ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า คำว่า “การเฉพาะตัวโดยแท้” จึงน่าจะมีความหมายว่าเป็นเรื่องที่ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินนั้นเป็นการเฉพาะเพื่อตัวของผู้เช่าโดยแท้จริง หรืออีกนัยหนึ่งคือต้องเป็นการเช่าที่เห็นหรือปรากฏเป็นประจักษ์แก่ผู้ให้เช่าด้วยแล้วว่าเป็นการเช่าที่ไม่มีบุคคลใดที่จะเข้ามาร่วมใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านั้นได้เลย ในทางกลับกันหากการเช่านั้นโดยข้อสัญญาก็ดี ข้อเท็จจริงก็ดีหรือโดยผู้ให้เช่ารู้หรือควรได้รู้อยู่ว่าผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าในฐานะผู้เช่าที่ยังคงเอาทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ประโยชน์ร่วมกันกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าที่ไม่ใช่เพื่อการเฉพาะตัวของผู้เช่า เช่น สมาชิกในครอบครัวของผู้เช่าใช้เพื่อการประกอบอาชีพ บุคคลที่เข้ามาร่วมหุ้นหรือลงทุนกับผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าไปเพื่อการประกอบกิจการในเชิงพาณิชย์ เช่น เช่าที่ดินทำท่าจอดเรือในเชิงพาณิชย์ เช่าอาคารหรือตึกแถวเพื่อประกอบกิจการสำหรับครอบครัว หรือกรณีสามีเช่าที่ดินจากบุคคลอื่นโดยสามีและภริยาใช้ที่ดินเพื่อปลูกอ้อยสงขลา (ฎ.3254/2545) ที่ต่างก็ล้วนแล้วแต่เป็นการเช่าที่ก่อให้เกิดสิทธิการเช่าในลักษณะที่ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยแท้ ซึ่งแตกต่างกันอย่างสิ้นเชิงกับการเช่าที่มีลักษณะที่ก่อให้เกิดเพียงสิทธิเฉพาะของผู้เช่า เช่น ผู้เช่าเช่าบ้านเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้เช่า หรือเช่ารถยนต์เพื่อใช้ขับขี่เป็นการเฉพาะตัว เป็นต้น

นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงบทบัญญัติมาตรา 1600 ที่กฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้งเพื่อจำกัดว่าเฉพาะแต่การเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้เท่านั้นที่จะไม่ตกทอดเป็นมรดก ทั้งนี้เพราะการตีความมาตรานี้มีผลต่อการลิดรอนสิทธิของเจ้ามรดกรวมถึงทายาทของผู้ตายด้วย จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องตีความว่าสิทธิการเช่ามีได้ทั้งที่เป็นสิทธิการเช่าที่เป็นการเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยแท้กับสิทธิการเช่าที่ไม่ใช่การเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยแท้ เพื่อให้สิทธิประการหลังนี้สามารถตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่าได้แม้ผู้เช่าถึงแก่ความตาย

ประการที่สาม สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญหรือไม่

การที่ศาลฎีกาตีความว่า เช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญนั้น ศาลฎีกาอาศัยการตีความเอาจากมาตรา 544 จากเหตุที่กฎหมายห้ามมิให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนที่มีอยู่ตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นเว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น กล่าวคือโดยที่ผู้ให้เช่าได้ยินยอมด้วย กรณีนี้ผู้เขียนมีความเห็นที่แตกต่างไป กล่าวคือ หากพิจารณามาตรา 544 ประกอบกับมาตรา 545 แล้วพบว่า กฎหมายมิได้ห้ามมิให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าที่ตนมีอยู่นั้นเป็นการเด็ดขาดเพราะกรณีตามมาตรา 544 นั้นถ้าผู้ให้เช่ายินยอม ผู้เช่าก็สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้ (เช่าช่วงโดยชอบ) หรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่นก็ได้ ซึ่งเป็นไปตามมาตรา 545 ที่มีผลให้ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอน



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

สิทธิการเช่าจากผู้เช่าเดิมต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าโดยตรงโดยเฉพาะในเรื่องค่าเช่าที่ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิจะอ้างว่าได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าแล้วไม่ได้ อย่างไรก็ตาม แม้หากผู้เช่านำทรัพย์สินออกให้ผู้อื่นเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่นโดยผู้ให้เช่าไม่รู้หรือไม่ยินยอมก็ตาม (เช่าช่วงไม่ชอบ) กฎหมายก็ได้บัญญัติให้การเช่าช่วงหรือการโอนสิทธิการเช่าที่ไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่านั้นตกเป็นโมฆะหรือเสียไป เพราะมาตรา 544 แต่เพียงบัญญัติให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญานั้นเสียหรือไม่ก็ได้ ซึ่งหมายความว่าหากผู้ให้เช่าไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา สิทธิการเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิก็ยังคงอยู่ต่อไป ดังนั้นจะถือเป็นเด็ดขาดไปโดยทันทีว่าการที่ผู้ให้เช่าจะให้บุคคลใดใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นเรื่องที่ผู้ให้เช่าพึงเล็งคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญน่าจะเป็นการตีความที่เบาไป

ในประเด็นเดียวกันนี้ หากพิจารณามาตรา 544 มาตรา 545 ที่ผู้เช่าอาจนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ผู้เช่าช่วงได้ก็ดี หรือโอนสิทธิที่มีอยู่ตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นได้ก็ดี ประกอบกับมาตรา 537 ที่ผู้ให้เช่าเพียงแต่นำทรัพย์สินออกให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์โดยมิได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าด้วย จึงนำไปสู่การตีความว่า ผู้ให้เช่าอาจไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ก็อาจนำทรัพย์สินออกให้ผู้เช่าได้ โดยสัญญาเช่ามีผลผูกพันผู้เช่าผู้เช่าช่วง (ฎ. 688/2559) หรือผู้รับสิทธิการเช่า (แล้วแต่กรณี) ดังนั้นในกรณีที่บุคคลใดที่มิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์นำทรัพย์สินออกให้บุคคลอื่นด้วยวัตถุประสงค์เพียงเพื่อให้ตนเองได้รับค่าเช่าโดยมิได้พิจารณาหรือพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ ตัวอย่างเช่น นายแดงนำที่ดินที่ตนครอบครองแทนเจ้าของออกให้นายเขียวเช่า หรือนายดำลูกจ้างนำอาคารที่ดินมีหน้าที่ดูแลรักษาออกให้นายเหลืองเช่า จะเห็นเป็นกรณีที่สัญญาเช่ามีผลบังคับผู้เช่าได้ตามกฎหมายและเป็นเรื่องที่ผู้ให้เช่าหาได้พึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญแต่อย่างใดไม่ ดังนั้นการตีความของศาลฎีกาในกรณีนี้ผู้เขียนเห็นว่ายังเป็นข้อสงสัย

นอกจากนี้ หลักกฎหมายเรื่องสัญญานั้น การพิจารณาว่าสัญญาใดถือเอาคุณสมบัติของคู่สัญญาเป็นสาระสำคัญจะต้องมีกฎหมายบัญญัติไว้ว่า หากคู่สัญญาฝ่ายที่ถือคุณสมบัติเป็นสาระสำคัญนั้นถึงแก่ความตายสัญญานั้นจะต้องระงับหรือสิ้นสุดลงทันทีโดยทายาทของบุคคลดังกล่าวไม่สามารถสืบสิทธิตามสัญญาต่อไปได้ กล่าวคือ สิทธิตามสัญญานั้นจะไม่ตกทอดเป็นมรดกไม่ว่าแก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมก็ตาม เช่น สัญญาจ้างแรงงานตามมาตรา 584 สัญญาจ้างทำของตามมาตรา 606 สัญญาใช้คงรูปตามมาตรา 648 สัญญาตัวแทนตามมาตรา 628-629 สัญญาจัดตั้งห้างหุ้นส่วนสามัญตามมาตรา 1055(5) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น ซึ่งหากพิจารณาเฉพาะสัญญาเช่าทรัพย์สินแล้วพบว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้มีบทบัญญัติมาตราใดที่บัญญัติไว้โดยชัดแจ้งให้ถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี

เพื่อที่จะให้เกิดผลที่ตามมาคือ เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าเป็นอันระงับ (สำเรียง เมฆเกรียงไกร, 58) หากแต่เป็นกรณีที่ศาลฎีกาตีความเอาจากบทบัญญัติมาตรา 544 แล้ววางเป็นบรรทัดฐานไว้ (ฎ. 1471/2494) เท่านั้นว่าการที่ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้บุคคลใดใช้สอยทรัพย์สินนั้น ผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ เช่น ผู้เช่าเป็นใคร ประกอบอาชีพอะไรหรือมีความสามารถในการดูแลและรักษาทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงสามารถใช้ค่าเช่าได้หรือไม่เพียงใด ซึ่งบรรทัดฐานการตีความดังกล่าวศาลฎีกาในปัจจุบันยังคงนำมาใช้เป็นหลักในการวินิจฉัยและตัดสินคดีอย่างต่อเนื่อง (ฎ.17613/2555) จนอาจถือได้ว่า “คำพิพากษาเป็นกฎหมาย” หรือ Judge-made-law ตามระบบคอมมอน ลอว์ ซึ่งไม่ใช่แนวทางหลักของการวินิจฉัยและตัดสินคดีตามระบบกฎหมายซีวิล ลอว์ของประเทศไทยดังกล่าวมาแล้วในเบื้องต้น

นอกจากนี้ หากพิจารณาว่าสัญญาเช่าในกรณีใดบ้างที่อาจถือไม่ได้ว่าผู้ให้เช่าถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญในการให้ใช้หรือให้ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน ยังมีกรณีที่สำคัญอย่างยิ่งที่สะท้อนให้เห็นว่า หากถือเอาตามที่ศาลฎีกาวางบรรทัดฐานไว้ดังนั้นแล้ว ผลของคำพิพากษาย่อมส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อระบบเศรษฐกิจในระดับฐานรากของประเทศ นั่นคือ หน่วยธุรกิจในระดับวิสาหกิจขนาดเล็กและขนาดกลางที่เป็นฐานรากสำคัญในการพัฒนาเพื่อเติบโตขึ้นเป็นองค์กรธุรกิจขนาดใหญ่ ซึ่งวิสาหกิจขนาดย่อม (SME) เป็นหน่วยเศรษฐกิจฐานรากที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาการของเศรษฐกิจของประเทศทั้งระบบซึ่งรัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาเพื่อยกระดับหน่วยธุรกิจนี้เพื่อให้ประชาชนหลุดพ้นจากความยากจน ผลักดันให้ประเทศไทยพ้นจากประเทศกับดักรายได้ปานกลาง โดยปรากฏเป็นนโยบายสำคัญในยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี ที่มุ่งเน้นการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคมด้วยการกระจายศูนย์กลางความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคม เพิ่มโอกาสให้ทุกภาคส่วนเข้ามาเป็นกำลังของการพัฒนาประเทศในทุกๆระดับ โดยมีแผนย่อยการยกระดับศักยภาพการเป็นผู้ประกอบการธุรกิจของเกษตรกร แรงงานทั่วไป และกลุ่มประชากรที่มีรายได้น้อยและไม่มั่นคงให้เป็นผู้ประกอบการ (แผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ (16) ประเด็น เศรษฐกิจฐานราก, สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) สร้างความเข้มแข็งให้กับระบบเศรษฐกิจ ทำให้เกิดการหมุนเวียนของเงินตราจากการแลกเปลี่ยน ทำให้เกิดการจ้างงานและรายได้กระจายไปสู่ระดับภูมิภาคและหน่วยสังคมเล็ก ๆ ในทุกมิติ เป็นตัวเชื่อมระหว่างธุรกิจขนาดใหญ่ ขนาดกลางและขนาดเล็กเข้าด้วยกัน ป้องกันการผูกขาดในระบบเศรษฐกิจโดยสร้างกลไกให้เกิดการแข่งขันในระบบเศรษฐกิจอย่างเท่าเทียมกัน กลุ่มธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อมประกอบด้วย บุคคลธรรมดา คณะบุคคล ห้างหุ้นส่วนจำกัด ที่มีรูปแบบของประกอบธุรกิจทั้งในประเภทธุรกิจการผลิต (Manufacturing business) ธุรกิจการซื้อขายสินค้า (Merchandising business) และ ธุรกิจ



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

ให้บริการ (Service business) ซึ่งหากพิจารณาเฉพาะวิสาหกิจขนาดย่อม (Small enterprises) ที่แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ วิสาหกิจรายย่อย ที่มีรายได้ไม่เกิน 1.8 ล้านบาท มีอัตราจ้างงานไม่เกิน 5 คน และวิสาหกิจรายย่อยที่มีรายได้ไม่เกิน 100 ล้านบาท และมีอัตราจ้างงานไม่เกิน 30 คน ข้อเท็จจริงข้างต้นแสดงให้เห็นว่าวิสาหกิจขนาดย่อมเป็นหน่วยธุรกิจที่มักเริ่มต้นดำเนินงานของกิจการเล็ก ๆ ภายในครอบครัวที่มีเพียงสมาชิกเพียงไม่กี่คน เช่น ระหว่างพ่อ แม่ ลูก ระหว่างพี่น้อง หรือระหว่างเพื่อนหรือญาติของผู้เข้าที่ต้องการประกอบกิจการค้าร่วมกันก่อนจะขยายไปสู่ธุรกิจขนาดกลางและขนาดใหญ่ ดังนั้นหน่วยธุรกิจเล็ก ๆ เหล่านี้มีความจำเป็นต้องมีปัจจัยการผลิต เช่น ที่ดินและอาคารเพื่อการประกอบกิจการที่จะกระทำผ่านสัญญาเช่ามากกว่าซื้อขาย การเช่าที่ดิน อาคารหรือทรัพย์สินจึงมักเกิดขึ้นจากความตกลงกันโดยให้สมาชิกใดคนหนึ่งเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้ให้เช่าในลักษณะเพื่อเป็นตัวแทนของสมาชิกคนอื่น ๆ เพื่อผลประโยชน์ของทุกคน การเช่าทรัพย์สินลักษณะนี้จึงไม่ใช่การเช่าที่ผู้เช่าทำไปเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าเป็นการเฉพาะตัว และอาจไม่ใช่การเช่าที่ถือว่าคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญา หรือหากพิจารณาถึงค่าเช่าที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องใช้ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ย่อมเป็นผลที่ได้มาจากการทำมาหาได้ร่วมกันของบุคคลที่อยู่กับผู้เช่านั้นด้วยเช่นกันที่หาใช่แต่เฉพาะจากผู้เช่าเพียงคนเดียวไม่ ซึ่งหากต่อมาผู้เช่าถึงแก่ความตายในระหว่างการเช่าโดยบุคคลที่อยู่กับฝ่ายผู้เช่าไม่มีสิทธิใด ๆ ที่จะใช้ทรัพย์สินที่เช่านั้นต่อไปได้เพราะผลของคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐานทำให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นไป ประกอบกับการที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ฝ่ายผู้เช่าเช่าต่อไป ส่งผลให้ผู้เช่ามีสิทธิกลับเข้าครองทรัพย์สินที่เช่าและอาจฟ้องขับไล่บริวารกับทั้งทรัพย์สินของฝ่ายผู้เช่าออกจากที่เช่าได้ กรณีดังกล่าวจึงไม่ต้องสงสัยเลยว่าฝ่ายผู้เช่าจะได้รับความเสียหายมากถึงขนาดต้องได้รับความเดือดร้อนในการประกอบสัมมาชีพ การโยกย้ายที่ทำกิน เล็กกิจการ หนี้สินที่ต้องก่อเพิ่มขึ้นเพื่อรักษาไว้ซึ่งที่เช่าเดิมหากผู้ให้เช่ามีเงื่อนไขให้เช่าก็ต่อเมื่อได้ตกลงค่าเช่ากันใหม่ในอัตราที่สูงขึ้นหรือในการย้ายที่ประกอบการ หรืออาจถึงขั้นต้องเลิกกิจการไปในที่สุด ซึ่งล้วนแต่เป็นผลกระทบจากการใช้ของศาลฎีกาที่ดีความกว้างเกินไปและไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์การเช่าที่เปลี่ยนแปลงไป

ประการที่สี่ การตีความของศาลฎีกาในกรณีที่หากผู้เช่าตายสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นไปนั้นต้องตามหลักการตีความกฎหมายหรือไม่

หากพิจารณาหลักการตีความกฎหมายแพ่งตามมาตรา 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วรรคแรก ที่บัญญัติว่า “กฎหมายนั้น ต้องใช้ในบรรดากรณีซึ่งต้องด้วยบทบัญญัติใด ๆ แห่งกฎหมายตามตัวอักษรหรือตามความมุ่งหมายของบทบัญญัตินั้น ๆ” การตีความกฎหมาย หมายถึง การค้นหาหรืออธิบายความหมายของถ้อยคำที่ปรากฏในตัวบทกฎหมาย โดยอาศัยการใช้เหตุผลตามหลักตรรกวิทยาและสามัญสำนึกให้มี



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

ความหมายที่ชัดเจนขึ้นเพื่อที่จะนำกฎหมายนั้นไปใช้บังคับแก่กรณีที่มีปัญหาได้อย่างถูกต้องและเป็นธรรม (ธานินทร์ กรัยวิเชียร, 2552, 1) การตีความจึงต้องพิเคราะห์ให้เกิดความชัดเจนถึงผลกระทบรอบด้าน เพราะผลจากการตีความและพิพากษาคดีย่อมมีผลกระทบเป็นวงกว้างต่อทั้งคู่ความและบุคคลที่เกี่ยวข้องและอาจส่งผลให้มีศาลฎีกานำไปกำหนดเป็นบรรทัดฐานสำหรับคดีอื่น ๆ ในภายหลัง โดยสิ่งสำคัญคือต้องคำนึงว่าการตีความนั้นจะทำให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบหรือเป็นธรรมต่อทุกฝ่ายหาใช่เฉพาะฝ่ายผู้ให้เข้าหรือผู้เช่าเพียงฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ นอกจากนี้ การตีความกฎหมายจะพึงกระทำต่อเมื่อเกิดข้อสงสัยในความหมายของกฎหมาย ซึ่งหมายความว่า หากกฎหมายมีความชัดเจนอยู่แล้วก็ไม่ต้องตีความอีก สำหรับกฎหมายแพ่งนั้นถ้าบทบัญญัติของกฎหมายนั้นชัดเจนแล้วก็ให้ตีความตามตัวอักษร แต่ถ้าบทบัญญัติใดคลุมเครือหรือไม่ชัดเจน เช่นนี้จึงค่อยตีความตามความมุ่งหมายหรือตามเจตนารมณ์ของกฎหมายโดยอาศัยหลักความเป็นธรรมที่สอดคล้องกับความรู้สึกของคนทั่วไป เว้นแต่ในกรณีที่เป็นเรื่องที่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนหรือเป็นเรื่องจำกัดหรือตัดสิทธิของบุคคลเช่นนี้ต้องตีความโดยเคร่งครัด (ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล, 2538) สำหรับการตีความตามเจตนารมณ์นั้น เป็นการค้นหาความหมายของถ้อยคำในตัวบทกฎหมายจากเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายของกฎหมายนั้น ๆ ซึ่งกฎหมายแต่ละฉบับอาจมีเจตนารมณ์ไม่เหมือนกัน โดยกฎหมายแพ่งมุ่งที่จะให้มีการเยียวยาหรือชดเชยความเสียหายแก่ผู้เสียหาย (อริยพร โพธิ์ใส, 2553) สำหรับกรณีกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์นั้น ไม่มีบทบัญญัติมาตราใดบัญญัติให้สัญญาเช่าระงับสิ้นไปด้วยความตายของผู้เช่าไว้เป็นการเฉพาะหรือในทำนองเดียวกัน ดังนั้น การที่ศาลฎีกาตีความให้สัญญาเช่าระงับสิ้นไปเพราะเหตุแห่งความตายของผู้เช่าจึงไม่ใช่การตีความกฎหมาย เพราะไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายให้ศาลต้องตีความ ปัญหาที่ต้องพิเคราะห์ต่อไปคือการตีความของศาลฎีกาดังกล่าวถือว่าเป็นหลักกฎหมายทั่วไป (general principle of law) หรือไม่ ดังนั้น เพื่อให้เห็นการคุ้มครองสิทธิของคู่สัญญาเช่าในสัญญาเช่าทรัพย์ในต่างประเทศแล้ว ผู้เขียนขอนำกฎหมายต่างประเทศ ได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส และกฎหมายเช่าทรัพย์ของรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา มาเปรียบเทียบให้เห็นถึงอนุวัติการของกฎหมายที่แตกต่างไปจากการตีความของศาลฎีกา ดังนี้ ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสบัญญัติว่า “สัญญาเช่าไม่ระงับลงด้วยความตายของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า” และยังอนุญาตให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าแก่บุคคลอื่นก็ได้ หากสิทธิดังกล่าวยังไม่มี การถูกห้ามไว้ (ไพฑิชาติ เอกจริยกร, 2565) ดังนั้น กฎหมายฝรั่งเศสถือว่าสิทธิการเช่าไม่เป็นสิทธิเฉพาะของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า ดังนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าถึงแก่ตายในระหว่างเวลาเช่า สัญญาเช่าจึงไม่ระงับ ส่วนกฎหมายของรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา อธิบายถึงสิทธิในมรดกกว่า ในกรณีที่ผู้เช่า (tenant) ถึงแก่ความตาย สมาชิกครอบครัวของผู้เช่ามี



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

สิทธิต่อสัญญาเช่าได้หรือได้รับการคุ้มครองหากบุคคลนั้นได้อาศัยอยู่กับผู้เช่ามาเป็นเวลา 2 ปี ก่อนผู้เช่าถึงแก่ความตาย โดยกฎหมายให้ความหมายของคำว่า “สมาชิกครอบครัว” หรือ Family Member ว่าหมายถึง คู่สมรส บุตร บุตรบุญธรรม บุพการี บิดาเลี้ยง มารดาเลี้ยง บุตรเขย หรือสะใภ้ของผู้เช่า โดยให้หมายความรวมถึงบุคคลใด ๆ ที่อาศัยอยู่กับผู้เช่าในที่เช่าโดยบุคคลนั้นได้แสดงให้เห็นได้ว่าการพึ่งพาอาศัยทั้งในด้านการอยู่ร่วมกันและความตกลงทางการเงินระหว่างตนกับผู้เช่า เช่น มีส่วนในการจ่ายค่าเช่า เป็นต้น แสดงว่ากฎหมายของรัฐนิวยอร์กถือว่าสิทธิการเช่ามิได้ระงับลงไปทันทีที่ผู้เช่าถึงแก่ความตาย โดยกฎหมายให้สิทธิแก่บุคคลในครอบครัวรวมถึงบุคคลอื่นที่แสดงให้เห็นได้ว่าตนมีส่วนร่วมในการเช่านั้นด้วยสามารถต่อสัญญาเช่าหรือได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากฎหมายได้เปิดโอกาสให้บุคคลฝ่ายผู้เช่าพิสูจน์สิทธิของตนว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้ได้รับการรับรองหรือคุ้มครองเพื่อให้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากผู้เช่าถึงแก่ความตายแล้ว ดังนั้นโดยกฎหมายของรัฐนิวยอร์ก สิทธิการเช่าจึงไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า หากผู้เช่าถึงแก่ความตายในระหว่างเวลาเช่า สัญญาเช่าไม่ระงับเช่นเดียวกับกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส

จากตัวอย่างกฎหมายต่างประเทศที่นำมาแสดงข้างต้น สรุปได้ว่าการตีความของศาลไทยที่ให้สัญญาเช่าระงับสิ้นไปเพราะความตายของผู้เช่านั้นไม่ใช่หลักกฎหมายทั่วไป และไม่ใช่วินัยแห่งกฎหมายตามระบบกฎหมายไทย แต่มีลักษณะเป็นการสร้างกฎหมายขึ้นโดยศาลตามหลัก “คำพิพากษาเป็นกฎหมาย” ซึ่งเมื่อนำกฎหมายของทั้งสองประเทศมาเปรียบเทียบกับกฎหมายไทยแล้วพบว่า กฎหมายของทั้งสองประเทศต่างก็เห็นตรงกันว่า ในกรณีหากผู้เช่าตาย สัญญาเช่าไม่ระงับสิ้นไป โดยถือได้ว่าสิทธิการเช่าไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า โดยกฎหมายของรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นระบบกฎหมายคอมมอนด์ ลอว์ ซึ่งศาลในคดีหลังพิพากษาในแนวทางเดียวกันกับศาลในคดีก่อนตามหลักคำพิพากษาเป็นกฎหมาย ในขณะที่สาธารณรัฐฝรั่งเศสเป็นระบบกฎหมายระบบซีวิล ลอว์ ซึ่งมีบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าวไว้โดยชัดแจ้ง แตกต่างกับประเทศไทยที่เป็นระบบซีวิล ลอว์ ซึ่งไม่มีบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าวและศาลฎีกากลับใช้วิธีการตีความเพื่อวางบรรทัดฐานเป็นลักษณะคำพิพากษาเป็นกฎหมายซึ่งขัดแย้งกับระบบกฎหมายของประเทศ แต่กลับมิได้ตีความให้สอดคล้องหรือเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับกฎหมายต่างประเทศของทั้งสองประเทศแต่อย่างใด

ประการที่ห้า ผลกระทบจากการตีความของศาลฎีกาต่อสถานะของผู้เช่าที่เป็นเพียงบุคคลธรรมดากับผู้เช่าที่เป็นนิติบุคคล

ตาม ป.พ.พ. นั้น สภาพบุคคลของบุคคลธรรมดาสิ้นสุดลงเมื่อตายต่างกับนิติบุคคลที่สิ้นสุดลงเมื่อได้จดทะเบียนเลิกนิติบุคคลแล้ว ดังนั้นเมื่อพิจารณาถึงการตีความของศาลฎีกาที่ให้สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับไปด้วย



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

ความตายของผู้เช่าแล้ว การสิ้นสุดสภาพบุคคลของผู้เช่าที่เป็นบุคคลธรรมดากับการเลิกกันของนิติบุคคลมีความแตกต่างกันในสาระสำคัญ กล่าวคือ ความตายของบุคคลธรรมดาเป็นเหตุตามธรรมชาติที่อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลาซึ่งไม่อาจคาดการณ์ล่วงหน้าหรือป้องกันได้ ผู้เช่าจึงอยู่ในความเสี่ยงที่สัญญาเช่าจะงับสิ้นไปในเวลาใดก็ได้ ส่วนนิติบุคคลนั้นตราบไต่ที่การจดทะเบียนเลิกยังไม่แล้วเสร็จกฎหมายยังถือว่านิติบุคคลยังเป็นบุคคลตามกฎหมายอยู่เช่นนั้น ดังนั้นการที่ศาลฎีกาวางบรรทัดฐานให้สัญญาเช่าระงับสิ้นไปด้วยความตายของผู้เช่า เป็นการตีความกฎหมายที่ก่อให้เกิดความไม่เท่าเทียมกัน ตัวอย่างเช่น นายแดงหรือบริษัทแดง จำกัด เข้าทำสัญญาเช่าอาคารเพื่อประกอบการค้าจากนายขาว จะเห็นได้ว่าผู้เช่าแม้จะมีสภาพบุคคลต่างสถานะกันก็ตาม แต่ก็มีวัตถุประสงค์การเช่าที่ไม่แตกต่างกัน คือเพื่อประกอบกิจการค้า แต่นายแดงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่มีความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าต้องระงับสิ้นไปเพราะความตายมากกว่าการเลิกกิจการของบริษัท แดง จำกัด การตีความของศาลฎีกาจึงส่งผลร้ายต่อกิจการและครอบครัวและบุคคลที่อยู่กับนายแดงที่ไม่อาจเรียกร้องตามสัญญาเช่าได้อีก

ประการที่หก บุคคลผู้อยู่กับผู้เช่าควรมีสถานะเป็นเพียงบริวารของผู้เช่าหรือไม่

การที่ศาลฎีกาถือว่าบุคคลที่อยู่กับผู้เช่ามีสถานะเป็นเพียง “บริวาร” ของผู้เช่า ดังนั้นหากผู้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นไป และผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะให้เช่าแล้ว บริวารจะต้องออกจากที่ย้ายและขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่เช่าด้วย เรื่องนี้ ผู้เขียนเห็นว่า หากศาลฎีกาวินิจฉัยแต่ในเบื้องต้นแล้วว่าสัญญาเช่าใดที่จะไม่ระงับไปเพราะความตายของผู้เช่าแล้ว สิทธิการเช่าย่อมตกทอดแก่ทายาทหรือบุคคลผู้อยู่กับผู้เช่า ทำให้ทายาทและบุคคลเหล่านั้นไม่อยู่ในฐานะบริวารของผู้เช่าและมีสิทธิที่เรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าต่อไปได้ ในทางกลับกัน ฉันทก็ฉันทนั้น

ประการสุดท้าย ปัจจุบันศาลฎีกาของไทยได้ตีความให้สัญญาเช่าไม่ระงับสิ้นไปเพราะความตายของผู้เช่าในกรณีที่มีข้อเท็จจริงเป็นพิเศษ ปรากฏในคำพิพากษาฎีกาที่ 11058/2559 (ประชุมใหญ่) และคำพิพากษาฎีกาที่ 2939/2559 โดยคำพิพากษาฎีกาที่ 11058/2559 (ประชุมใหญ่) นั้นศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่า การที่สัญญาเช่ามีข้อตกลงให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้นั้น ข้อตกลงดังกล่าวเป็นการตกลงยกเว้นบทบัญญัติมาตรา 544 คือไม่ถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า สิทธิการเช่ากรณีนี้จึงไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว ดังนั้น แม้ต่อมาผู้เช่าถึงแก่ความตาย ผู้ให้เช่าต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่มีต่อทายาทของผู้เช่า สัญญาเช่าจึงไม่สิ้นสุด เมื่อสิทธิการเช่ายังไม่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่ได้จดทะเบียนไว้ (สามสิบปี) ผู้ให้เช่ายังไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทายาทของผู้เช่าให้ออกจากที่เช่าได้ เห็นได้ว่า คดีนี้ที่ศาลฎีกาพิพากษาว่าสัญญาเช่า



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

ไม่ระงับสิ้นไปแม้ผู้เช่าถึงแก่ความตายแล้วมาจากข้อเท็จจริงที่ว่ามิใช่ข้อตกลงให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ ดังนั้น หากในสัญญาเช่าไม่ปรากฏข้อตกลงดังกล่าวไว้เป็นการชัดแจ้งแล้ว สัญญาเช่าก็ระงับสิ้นไปเพราะความตายของผู้เช่า ส่วนคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2939/2559 ศาลฎีกาวินิจฉัยในทำนองเดียวกันกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11058/2559 (ประชุมใหญ่) คือ หากสัญญาเช่ามีข้อตกลงให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ สิทธิการเช่าไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ดังนั้นแม้ผู้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาเช่าก็ไม่ระงับและตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่า โดยในคดีนี้ศาลฎีกาเพิ่มเติมว่าข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ยกเว้นมาตรา 544 ไม่ถือว่าผู้ให้เช่าถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ

จากคำพิพากษาศาลฎีกาทั้งสองข้างต้น แม้ผลของคดีจะทำให้สัญญาเช่าไม่ระงับสิ้นไปเพราะผู้เช่าถึงแก่ความตาย แต่ศาลฎีกาก็นิยามและพิพากษาโดยอาศัยเอาเฉพาะข้อตกลงที่ปรากฏอยู่ในสัญญาเช่าที่เป็นการยกเว้นมาตรา 544 เท่านั้น ศาลฎีกาหาได้วินิจฉัยไว้โดยชัดแจ้งว่า สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าลักษณะนี้ไม่ถือว่าเป็นการเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยแท้และอย่างไร ซึ่งหากมีคดีในทำนองเดียวกันนี้ศาลฎีกาอาจตีความแตกต่างกันไปอีกก็เป็นได้

อย่างไรก็ตาม ปัญหาเกี่ยวกับการตีความกฎหมายว่าสัญญาเช่าระงับไปเพราะเหตุผู้เช่าถึงแก่ความตายนั้น ผู้เขียนมีข้อเสนอแนะดังนี้ เสนอให้มีการแก้ไขปรับปรุงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์ในส่วนความระงับแห่งสัญญาเช่าให้มีความชัดเจน เช่น แก้ไขปรับปรุงโดยกำหนดไว้โดยชัดแจ้งว่าการเช่าในกรณีใดบ้างที่ให้ถือว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า หรือเป็นการเฉพาะตัวของผู้เช่าโดยแท้ หรือบัญญัติให้สิทธิแก่บุคคลผู้อยู่กับผู้เช่าเพื่อให้มีสิทธิเลือกที่จะเช่าต่อภายใต้เงื่อนไขสัญญาเช่าเดิมตามอย่างกฎหมายต่างประเทศ หรือแก้ไขเพิ่มเติมให้มีข้อตกลงพิเศษในการเช่าที่ทำให้ข้อตกลงนั้นไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เช่นนี้ย่อมทำให้กฎหมายเช่าทรัพย์ของไทยมีความชัดเจนมากขึ้น



วารสารวิชาการ

มนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรดิตถ์

เอกสารอ้างอิง

กำชัย จงจักรพันธ์(กฎหมายการค้าระหว่างประเทศ (พิมพ์ครั้งที่ 3 .(2552) .. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

จรัส เล็งวิทยา .(2528) .คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของและรับขน, กรุงเทพมหานคร .โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง :

เฉลิมชัย เกษมสันต์ .(มล.). (2554)สิทธิของผู้ซื้อทรัพย์สินตาม ป.วิ.พ. มาตรา 309 ตรี กับข้ออ้างของผู้เช่าตาม. ป.พ.พ. มาตรา 569, รพ. 54, กรุงเทพมหานคร .บริษัทพิชการพิมพ์ จำกัด :

ธานินทร์ กรัยวิเชียร, “ความสำคัญของการตีความในวิชาชีพกฎหมาย” การใช้การตีความหมาย, กองทุนศาสตราจารย์จิตติ ตังศภัทย์. คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. พิมพ์ครั้งที่ 2. โรงพิมพ์เดือนตุลา, 5552. หน้า 1.

ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล, “การตีความกฎหมาย สัญญาและกรรมธรรม์ประกันภัย”.กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์เดือนตุลา. 2538.

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น .(2544) .เช่าทรัพย์สินฝากทรัพย์สิน-ยืม-เช่าซื้อ-, กรุงเทพมหานคร.สำนักพิมพ์นิติธรรม :

ไพฑูริย์ เอกจริยกร, “คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ”, กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์วิญญูชน. 2565

สำเริง เมฆเกรียงไกร, “คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ สืบค้น”, กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติธรรม. 2560

สุธีร์ ศุภนิตย์ และคณะ(2549) . คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรียงมาตราว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ. กรุงเทพมหานคร :โรงพิมพ์เดือนตุลา .

สมจิตร ทองศรี.ปีการศึกษา 2563 รวมคำบรรยาย ภาคหนึ่ง สมัยที่ 73 .(2563) . กรุงเทพฯ : สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา.

อริยพร โพธิ์ใส, “หลักทั่วไปในการตีความกฎหมายแพ่งและอาญา”. สารพันปัญหากฎหมาย, จุลินิติ ก.ค.-ส.ค. 53 หน้า 163

เว็บไซต์ <http://nscr.nesdc.go.th/> สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเอกสาร

Succession Rights (Fact Sheet) สืบค้นจาก

<https://hcr.ny.gov/system/files/documents/2020/11/fact-sheet-30-11-2019.pdf> สืบค้น

เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566

เว็บไซต์สำนักงานราชบัณฑิตยสถาน www.royin.go.th

เว็บไซต์สำนักงานกิจการยุติธรรม www.oja.go.th

เว็บไซต์ค้นหาคำพิพากษาศาลฎีกา www.deka.supremecourt.or.th

เว็บไซต์กรมที่ดิน www.dol.go.th

เว็บไซต์สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา www.krisdika.go.th