



ขอบเขตหรือประมุขของข้อตกลงที่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

ปัญหาข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่เกิดขึ้น เมื่อมีคดีขึ้นมาสู่ศาลฝ่ายผู้เช่ามักจะอ้างว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ส่วนผู้ให้เช่าก็อ้างว่าเป็นสัญญาเช่า จึงเป็นหน้าที่ของศาลที่จะต้องวินิจฉัยว่าเป็นสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญาไม่ได้บัญญัติเกี่ยวกับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษไว้โดยตรง หลักเกณฑ์สำหรับการพิจารณาเกี่ยวกับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษจึงไม่มี เมื่อมีคดีขึ้นมาสู่ศาลจึงอยู่ในดุลพินิจของศาลที่จะพิจารณาว่ากรณีใดเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ กรณีใดไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ซึ่งต่อไปนี้จะได้อธิบายคำพิพากษาฎีกาว่าการที่ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าเป็นหรือไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษมีกฎเกณฑ์ในการวินิจฉัยอย่างไร ซึ่งจะได้พิจารณาเป็นเรื่อง ๆ ไป ดังนี้คือ

2.1 หลักเกณฑ์ที่ถือว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

2.1.1 การปลูกสร้างใหม่

การปลูกสร้างใหม่อาจจะเป็นการรื้อของเก่าแล้วสร้างใหม่หรือสร้างใหม่โดยไม่ต้องรื้อของเก่า กรณีที่มีการรื้อของเก่าเดิมต้องมีสัญญาเช่ากันอยู่แล้ว และสัญญาเดิมกำลังจะสิ้นสุดลงหรือสิ้นสุดลง และสภาพของตัวทรัพย์สินนั้นอาจจะเก่าทรุดโทรมมากจนไม่เหมาะที่จะทำสัญญาเช่าต่อไป แต่ผู้ให้เช่าอาจจะไม่มีทุนทรัพย์เพียงพอส่งตกลงให้ผู้เช่าเป็นผู้ก่อสร้างขึ้นใหม่ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง โดยตกลงยกกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าตามระยะเวลาที่กำหนด ข้อตกลงดังกล่าวนี้ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เนื่องจากได้มีการปลูกสร้างขึ้นใหม่แล้วยกกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่านั่นเอง (คำพิพากษาฎีกาที่ 172/2488)¹

¹ดูรายละเอียดหน้า 7 ในบทที่ 1

ต่อมาภายหลังเมื่อมีข้อตกลงระหว่างผู้เช่าและให้ผู้เช่าในตนเองเดียวกับ ศาลแพ่งฎีกาที่ 172/2488 ศาลฎีกาตัดสินในตนเองเดียวกันว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทน พิเศษ ซึ่งต่อมาศาลแพ่งฎีกาที่ 408-410/2501 ตัดสินตามเป็นกรณีให้ผู้เช่าสร้างตึกด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าโดยยกตึกให้แก่ผู้ให้เช่า ทำสัญญากัน 8 ปี อยู่มาได้ 3 ปี ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ โดยอ้างการเช่าเกิน 3 ปีไม่ได้จดทะเบียน คดีนี้ศาลฎีกาพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทน พิเศษ โจทก์จึงฟ้องขับไล่จำเลยไม่ได้

จากศาลแพ่งฎีกาดังกล่าวข้างต้นเป็น เรื่องผู้เช่าปลูกตึกเสร็จแล้วเช่าอยู่เอง แต่ปัจจุบันมีเจ้าของที่ดินบางรายไม่มีทุนทรัพย์เพียงพอในการที่จะปลูกสร้างตึกแถวจึงได้ตกลงให้บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างมาปลูกตึกแถวในที่ดินแล้วให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน โดยยอมให้บริษัทผู้รับเหมามีสิทธิเรียกเงินช่วยค่าก่อสร้างจากผู้เช่าตึกแถวได้ และเจ้าของที่ดินจะยอมทำสัญญาเช่าให้ตามที่กำหนดเวลาที่ตกลงกัน ต่อมาเจ้าของที่ดินไม่ยอมทำสัญญาเช่าให้ผู้เช่าจึงฟ้องให้เจ้าของที่ดินจดทะเบียนการเช่าให้ได้ ซึ่งจะได้ศึกษารายละเอียดของศาลแพ่งฎีกาดังต่อไปนี้

ศาลแพ่งฎีกาที่ 175/2512

คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า จำเลยที่ 1 ตกลงให้จำเลยที่ 2 ปลูกตึกแถวในที่ดินของจำเลยที่ 1 แล้วให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 1 ยอมให้จำเลยที่ 2 มีสิทธิเรียกเงินช่วยค่าก่อสร้างจากผู้เช่าตึกได้ และจำเลยที่ 1 จะทำสัญญาเช่าให้ มีกำหนด 10 ปี จำเลยที่ 2 เรียกเงินช่วยค่าก่อสร้างจากโจทก์ 95,000 บาท โจทก์จ่ายไปแล้ว 88,000 บาท ที่เหลืออีก 7,000 บาท ตกลงจะชำระในวันจดทะเบียน เมื่อโจทก์เข้าทำสัญญากับจำเลยที่ 2 และเสียเงินค่าก่อสร้างตึกให้แก่จำเลยที่ 2 แล้ว จำเลยที่ 1 ไม่ยอมไปจดทะเบียนการเช่าให้ โดยอ้างว่าจำเลยที่ 2 ไม่ชำระเงินค่ารั้อถอนและค่าเช่าที่ค้างแก่จำเลยที่ 1 จำเลยที่ 1 จึงบอกเลิกสัญญาเช่ากับโจทก์

ศาลแพ่งพิพากษาให้จำเลยที่ 1 จดทะเบียนการเช่าให้โจทก์

จำเลยที่ 1 อุดหนุน

ศาลอุทธรณ์กลับศาลแพ่งศาลแพ่ง

โจทก์ที่ 1 และที่ 2 ฎีกา

คำพิพากษาพิจารณาแล้วเห็นว่า สัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 ย่อมเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ซึ่งโจทก์มีสิทธิเรียกร้องให้จดทะเบียนการเช่าได้ตามสัญญา

แม้จำเลยที่ 1 จะไม่เป็นผู้สัญญาเช่ากับโจทก์ แต่ตามสัญญาระหว่างจำเลยทั้งสอง จำเลยที่ 1 ยินยอมให้จำเลยที่ 2 ทำสัญญากับโจทก์ได้ การชำระหนี้ที่จำเลยที่ 1 ต้องปฏิบัติตามสัญญากับจำเลยที่ 2 นี้ เป็นการกระทำเพื่อประโยชน์แก่โจทก์ หรือนับหนึ่งโจทก์เป็นผู้รับประโยชน์ตามสัญญาระหว่างจำเลยทั้งสองด้วยการที่จำเลยที่ 1 ยอมให้โจทก์เช่าตึกเป็นการตอบแทนตามสิทธิของโจทก์ตามสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 นั้นด้วย จำเลยที่ 1 จึงต้องจดทะเบียนการเช่าให้โจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ที่คำพิพากษามีคำพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ต้องจดทะเบียนการเช่าให้โจทก์ก็เพราะเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลภายนอก คำพิพากษาน่าทาบัญญัติตามมาตรา 374 มาใช้บังคับ ต่อมาได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 293/2513 ตัดสินตาม

นอกจากนี้ยังมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 857-859/2503 ซึ่งมีข้อมูลคล้ายกัน แต่คำพิพากษามีคำพิพากษาว่า เจ้าของที่ดินฟ้องขับไล่จำเลยออกจากตึกที่เช่าได้ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 857-859/2503

คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า โจทก์เจ้าของที่ดินให้ อ. เข้าที่ดินปลูกตึก แล้วให้ตึกตกเป็นของเจ้าของที่ดิน แต่ให้ อ. เอาตึกนั้นไปให้ผู้อื่นเช่าได้มีกำหนด 6 ปี และมีสิทธิเก็บค่าเช่าได้เอง อ. ทำสัญญาให้จำเลยเช่า 6 ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าและเรียกเงินช่วยค่าก่อสร้างจากจำเลยด้วย ต่อมา อ. ผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์ โจทก์จึงฟ้องขับไล่จำเลย

ศาลแพ่งพิจารณาแล้วเห็นว่า โจทก์เป็นเจ้าของตึกพิพาทได้บอกกล่าวให้จำเลยออก จำเลยไม่ยอมออกการอยู่ต่อไปถือว่าเป็นการละเมิดให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายและให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกจากตึกพิพาท

ศาลอุทธรณ์พิจารณาแล้วเห็นว่า โจทก์ยอมให้ อ. เอาตึกไปให้ผู้อื่นเช่าได้เป็นเวลา 6 ปี ผลของสัญญาฉบับนี้จึงผูกพันโจทก์กับจำเลย เพราะโจทก์ยินยอมให้สัญญามีผลไปถึงบุคคลที่สาม คือผู้เช่าตึกจาก อ. จำเลยมีสิทธิยกเอาสัญญาที่โจทก์อ้างเป็น

มูลฟ้องขึ้นชั้นโจทก์ได้ ถ้ายอมให้โจทก์ขับไล่ผู้เช่าดีกได้ก่อน 6 ปี ตามสัญญาที่โจทก์ทำไว้ก็
 ดูไม่เป็นธรรมเลย และก็จะเห็นได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ทำให้จำเลยเสียหายได้
 เหตุที่ อ. ผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าที่ดิน ศาลจึงพิพากษาให้ อ. ส่งมอบดีกให้โจทก์แต่ไม่กระทบ
 กระเทือนถึงจำเลย เพราะจำเลยอยู่ได้โดยข้อตกลงยินยอมของโจทก์

ศาลฎีกาพิจารณาแล้วเห็นว่า สัญญาที่โจทก์ทำกับ อ. โดยให้
 อ. เช่าที่ดินปลูกดีกรายพิพาทแล้วเอาดีกไปให้ผู้อื่นเช่าได้ มีกำหนดระยะเวลา 6 ปีนั้น เป็น
 สัญญาซึ่งมีผลผูกพันโจทก์กับ อ. ซึ่งเป็นคู่สัญญาต่อกันเท่านั้น ส่วนจำเลยมีสิทธิเข้ามาอยู่ในดีก
 รายพิพาทได้ก็โดยอาศัยสัญญาเช่าที่จำเลยทำไว้กับ อ. ต่างหาก จำเลยมีสิทธิอยู่ในดีกราย
 พินพาทได้แค่ไหนเพียงใดนั้น บ่อมจะต้องเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จำเลยทำไว้กับ อ. จำเลยไม่มี
 สิทธิแต่อย่างใดที่จะยกเอาสัญญาที่โจทก์ทำกับ อ. ขึ้นมายันโจทก์ได้เพราะจำเลยไม่ใช่คู่สัญญา
 สัญญานั้นจึงไม่มีข้อผูกพันเกี่ยวข้องกับจำเลย แม้จะฟังได้ว่าจำเลยได้เสียเงินให้แก่ อ. ซึ่ง
 จะเรียกเงินกินเปล่าหรือเงินช่วยค่าก่อสร้าง สัญญาเช่าที่จำเลยทำกับ อ. ก็คงอยู่ได้บังคับของ
 มาตรา 538 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อยู่นั่นเอง จึงพิพากษากลับคำพิพากษาศาล
 จุฑรณีโดยให้ขับไล่จำเลยและบริวารออกจากห้องพิพาท

จะเห็นได้ว่าทั้งสามศาลมีความเห็นต่างกัน ศาลแพ่งเห็นว่าเมื่อ
 โจทก์ได้บอกเลิกการเช่าจำเลยไม่ออก การอยู่ต่อถือเป็นการละเมิด ส่วนศาลอุทธรณ์วินิจฉัย
 ในทำนองเดียวกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 175/2512 แต่ไม่ได้อ้างว่าเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์
 แก่บุคคลภายนอก เพียงแต่อ้างว่าผลของสัญญาผูกพันโจทก์กับจำเลย เพราะโจทก์ยินยอมให้
 สัญญามีผลไปถึงบุคคลที่สาม

เหตุผลของศาลอุทธรณ์ผู้เขียนไม่เห็นด้วย เพราะโจทก์ไม่ได้
 ตกลงกับ อ. ว่า ให้ อ. นำไปให้บุคคลภายนอกเช่าโดยโจทก์จะทำสัญญาเช่าให้เช่นเดียวกับ
 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 175/2512 กรณีนี้ไม่น่าจะผูกพันโจทก์ เพราะเป็นสิทธิของ อ. ที่จะไปทำ
 สัญญาบุคคลภายนอกเอง ขอให้อยู่ภายในกำหนดเวลา 6 ปีเท่านั้น จะอ้างว่าโจทก์ใช้สิทธิ
 โดยไม่สุจริตก็ไม่ได้ เพราะ อ. ผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าโจทก์ยอมจะบอกเลิกสัญญาเช่าเพียง
 แต่กรณีโจทก์ไม่ได้ฟ้องขับไล่ อ. เพราะ อ. ไม่ได้อยู่เอง ถ้า อ. อยู่เองแล้วผิดสัญญา อ.
 อาจจะยกสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษขึ้นต่อสู้โจทก์ได้ แต่กรณีจำเลยไม่มีสิทธิยกการออกเงิน
 ช่วยค่าก่อสร้างขึ้นยันโจทก์ได้ตามเหตุผลที่ศาลฎีกา กล่าวจำเลยไม่มีสิทธิที่จะยกเอาสัญญา

ที่โจทก์ทำกับ อ. ขึ้นมาขึ้นโจทก์ได้ เพราะจำเลยไม่ใช่คู่สัญญา สัญญานั้นจึงไม่มีข้อผูกพันเกี่ยว
 ย้องกับจำเลย

ระหว่างคำพิพากษาฎีกาที่ 175/2512 กับคำพิพากษาฎีกาที่ 857-859/
 2503 ถ้าพิจารณาฎีกา ๗ คิดว่าขัดกัน แต่ความจริงแล้วไม่ได้ขัดกันเลย เพราะมีข้อ
 แตกต่างกันดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 857-859/2503

1. ผู้ก่อสร้างตึกเป็นผู้เช่าที่ดินปลูกตึก
2. เจ้าของที่ดินไม่ได้ให้สิทธิผู้เช่า
เรียกเงินช่วยค่าก่อสร้างจากคนอื่น
3. เจ้าของที่ดินให้สิทธิให้เช่าเป็น
เวลา 6 ปี
4. ผู้เช่าทำสัญญาเช่ากับผู้อื่นเอง
(ผู้เช่าตึก)
5. น้มาตรา 538 มาใช้

คำพิพากษาฎีกาที่ 175/2512

1. ผู้ก่อสร้างตึกไม่ใช่ผู้เช่าที่ดิน
2. เจ้าของที่ดินให้สิทธิผู้ก่อสร้างเรียก
เงินช่วยค่าก่อสร้างได้
3. เจ้าของที่ดินให้สิทธิเช่าเป็นเวลา
10 ปี
4. เจ้าของที่ดินทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าตึก
ด้วยตนเอง
5. นำหลักสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคล
ภายนอกมาใช้ (มาตรา 374)

2.1.2 การดัดแปลงต่อเติม

ปกติผู้เช่าจะดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าจะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า
 เสียก่อน (มาตรา 558) แต่บางครั้งผู้ให้เช่าจะเป็นผู้กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้ซ่อมแซมต่อเติมเอง
 โดยจะให้สิทธิในการเช่าต่อไป แต่เมื่อผู้เช่าทำตามที่ตั้งกลง ผู้ให้เช่ากลับมากฟ้องขับไล่ในภาย
 หลัง ฝ่ายผู้เช่าก็อ้างว่าฟ้องขับไล่ไม่ได้เพราะเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ จึงเป็นหน้าที่
 ของศาลที่จะต้องพิจารณาว่าการดัดแปลงต่อเติมขนาดไหนจึงจะเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ
 ซึ่งจะได้พิจารณารายละเอียดของคำพิพากษาฎีกาต่อไปว่าศาลฎีกาใช้กฎเกณฑ์อะไรในการพิจารณา
 ว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

คำพิพากษาฎีกาที่ 944/2512

คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า จำเลยทำสัญญาเช่าห้องแถวสองชั้น ฉบับแรกมีกำหนด 3 ปี ระหว่างอายุสัญญาเช่าได้ทำสัญญาเช่าอีก 1 ฉบับ มีเงื่อนไขว่า เมื่อหมดอายุสัญญาแล้วโจทก์จะให้จำเลยเช่าห้องพิพาทอีกครั้งละ 3 ปี จนครบ 12 ปี แต่จำเลยจะต้องให้เงินกินเปล่าแก่โจทก์ 18,000 บาท ทุก 3 ปี และจำเลยจะต้องซ่อมแซมต่อเติมห้องพิพาทด้านหลังเป็น 3 ชั้น เทปูนพื้นชั้นล่างและทำประตูเหล็กด้านหน้าด้วย จำเลยได้ซ่อมแซมต่อเติมห้องพิพาทตามเงื่อนไขแห่งสัญญาสิ้นเงินไป 5,500 บาท และได้ให้เงินโจทก์ 18,000 บาท ในวันทำสัญญาฉบับหลังเรียบร้อยแล้ว เมื่อสัญญาฉบับแรกครบกำหนดโจทก์ฟ้องขับไล่จำเลย

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ขับไล่จำเลย

จำเลยอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์ พิพากษาให้ยกคำพิพากษาศาลชั้นต้น

โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาพิจารณาดูแล้วเห็นว่า จำเลยฟ้องแย้งอ้างถึงการที่ได้ทำสัญญาฉบับหลังต่างหากจากสัญญาเช่าตามฟ้อง เป็นสัญญาที่โจทก์รับจะให้เช่าห้องพิพาทต่อจากสัญญาเช่าตามฟ้องอีก 9 ปี จำเลยรับภาระซ่อมแซมและต่อเติมพื้นประตู และทำชั้นที่สามเพิ่มเติมทั้งได้ทำการเหล่านี้อไปแล้ว เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ไม่มีบทบัญญัติให้ต้องมีเอกสารมาแสดงหรือบังคับให้จดทะเบียน ฉะนั้นจำเลยจึงนำสืบพยานในการทำสัญญาที่จำเลยอ้างได้ไม่ต้องห้ามแต่อย่างใด

พิพากษายืน ยกฎีกาโจทก์

คำพิพากษาฎีกาฉบับนี้มีทั้งการซ่อมแซมและต่อเติมที่สำคัญก็คือ การต่อเติมชั้นที่สามเพิ่มเติม ดังที่โดกกล่าวมาแล้วในเรื่องการซ่อมแซมว่า เหตุผลของศาลฎีกาคือ พิจารณาถึงทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น เหตุผลที่ศาลฎีกาอ้างคือได้ทำการซ่อมแซมและต่อเติมพื้น ประตู และทำชั้นที่สามเพิ่มเติม ทั้งได้ทำการเหล่านี้อไปแล้ว ถ้าจะพิจารณาคำพิพากษาฎีกาฉบับนี้จะเห็นได้ว่าจำเลยได้เสียเงินกินเปล่า เสียค่าเช่าและซ่อมแซมต่อเติมเพิ่มขึ้น คำพิพากษาฎีกาไม่ได้อ้างว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนตามมาตรา 369 แต่พิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ก็คงจะนำมาตรา 369 มาใช้บังคับด้วย เพราะเมื่อจำเลยได้ทำการชำระหนี้แล้ว โจทก์ก็ต้อง

ปฏิบัติตามสัญญา เช่นเดียวกัน แต่จุดสำคัญก็คือมีการก่อสร้างเพิ่มขึ้นใหม่ในตัวเอง

นอกจากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 944/2512 แล้ว ยังมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1051/2524

ฉบับโตเลขที่คำพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เกี่ยวกับการตัดแปลงต่อเติมรวมทั้งการที่ผู้เช่าถมที่ดินที่เช่าเพื่อปลูกสร้างห้องแถว คำพิพากษาศาลฎีกาว่าเป็นการเช่าเพื่อประโยชน์ในทางการค้าของผู้เช่า ฎีกาเพื่อประโยชน์แก่ผู้ให้เช่า จึงเป็นสัญญาเช่าไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1051/2524)

2.1.3 เงินยืมค่าก่อสร้างที่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

บางกรณีผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินต้องการสร้างบ้านหรือตึกแถวให้คนเช่า แต่เนื่องจากขาดแคลนทุนทรัพย์จึงให้ผู้ที่ต้องการเช่าบ้านหรือตึกแถวนั้นออกเงินยืมค่าก่อสร้างนั้นได้เช่าอยู่ตามระยะเวลาที่กำหนด หรือบางกรณีเจ้าของที่ดินก็ให้บริษัทรับเหมาก่อสร้างมาปลูกตึกแถวโดยยอมให้บริษัทรับเหมาก่อสร้าง เรียกเงินยืมค่าก่อสร้างจากผู้เช่าตึกแล้วเจ้าของที่ดินจะหาสัญญาให้เองก็มี การออกเงินยืมค่าก่อสร้างไม่ใช่จะถือว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษเสมอไป เพราะบางกรณีคำพิพากษาว่าไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ต้องพิจารณาถึงจำนวนเงินค่าก่อสร้างที่ให้และลักษณะของการให้เงินนั้นว่าต้องการให้ในลักษณะเป็นเงินยืมค่าก่อสร้างจริง ๆ คำพิพากษาศาลฎีกาว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

การออกเงินยืมค่าก่อสร้าง ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าอาจจะตกลงกันก่อนว่า ถ้าผู้เช่าช่วยออกเงินค่าก่อสร้างให้จำนวนหนึ่ง ผู้ให้เช่าจะต้องยอมให้ผู้เช่าเช่าเป็นเวลาเท่านั้นเท่านี้ปี จำนวนเงินยืมค่าก่อสร้างก็แล้วแต่จะตกลงกัน แต่จะต้องมีจำนวนมากพอและมีลักษณะสัมพันธ์กับประโยชน์ที่จะได้รับตอบแทนด้วย การที่จะดูว่าสัมพันธ์หรือไม่ขึ้นอยู่กับสภาพของท้องถิ่นและสถานที่ที่ทำการก่อสร้างด้วย เพราะแต่ละแห่งจำนวนเงินที่ใช้ในการก่อสร้างย่อมแตกต่างกัน

การออกเงินยืมค่าก่อสร้างนี้ แม้ผู้เช่าตกลงจะจ่ายให้ผู้ให้เช่าเพียงบางส่วน ส่วนที่เหลือจะจ่ายให้ภายหลัง สัญญานั้นก็มีผลผูกพันแล้ว ไม่จำเป็นจะต้องจ่ายทีเดียวทั้งหมด ซึ่งคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1051/2524

คำพิพากษาฎีกาที่ 791/2501

จำเลยปลูกตึกให้เข้าโดยให้โจทก์ออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง 50,000 บาท คิดค่าเช่าจากโจทก์เดือนละ 200 บาท มีกำหนดเวลาการเช่า 10 ปี โจทก์ได้จ่ายเงินให้จำเลยไป 3 ครั้ง รวมเป็นเงิน 35,000 บาท โดยจำเลยได้ทำหนังสือรับเงินให้โจทก์ปิด ต่อมาจำเลยได้เอาตึกห้องนั้นไปให้บุคคลอื่นเช่า จำเลยจึงฟ้องเรียกค่าเสียหาย

ศาลฎีกาพิพากษาว่า โจทก์ออกเงินช่วยค่าก่อสร้างให้จำเลย และจำเลยตกลงจะให้เช่าตึกที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ จึงเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ อันมิใช่สัญญาเช่าซึ่งโจทก์ได้ปฏิบัติตามสัญญานั้นแล้ว ก็ย่อมบังคับไม่ได้

ต่อมาคำพิพากษาฎีกาที่ผู้เช่าได้ออกเงินค่าก่อสร้างไปแล้วทั้งหมด แล้วศาลมีคำพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1627/2505

คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า สามีจำเลยได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้างให้โจทก์ 56,000 บาท โจทก์จึงตอบแทนให้สามีจำเลยได้เช่าตึกพิพาท 3 ปี ค่าเช่าเดือนละ 100 บาท โดยให้สามีเห็นว่าเมื่อครบ 3 ปีแล้ว ถ้าผู้เช่าหรือทายาทประสงค์จะเช่าต่อไป ผู้ให้เช่าให้สามีเห็นว่าจะให้เช่าต่อไปเป็นคราว ๆ คราวละ 3 ปี รวมเป็นเวลา 14 ปี และโจทก์สัญญาว่าจะไปจดทะเบียนการเช่าต่อเจ้าพนักงาน เมื่อสามีจำเลยได้ถึงแก่กรรมลงจำเลยจึงเข้าเป็นผู้เช่าต่อ โดยได้ทำบันทึกกันไว้ท้ายสัญญาเช่าเดิม เมื่อครบ 3 ปีแรก จำเลยแสดงความจำนงขอเช่าตึกพิพาทต่ออีก 3 ปี โจทก์ก็ยินยอม ซึ่งขณะฟ้องยังไม่อยู่ในระยะเวลา 3 ปีที่ฟ้องจำเลยขอให้ยกฟ้องและให้โจทก์จดทะเบียนการเช่าต่อไปจนครบ 14 ปี

ศาลแพ่งพิจารณาแล้วเห็นว่า สามีจำเลยได้เสียเงินแป๊ะเปี๊ยะ หรือเงินช่วยค่าก่อสร้างให้โจทก์ไป 56,000 บาท เพื่อแลกกับการเช่าอยู่ในตึกพิพาทในอัตราค่าเช่าเดือนละ 100 บาท และให้มีระยะเวลาเช่ากัน 14 ปี โจทก์จึงมีหน้าที่ตามสัญญาจะต้องไปจดทะเบียนให้จำเลยจึงพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์

คำลจตุรธรคดีพิพาทขาขึ้น

ศาลฎีกาพิจารณาแล้วเห็นว่า สามีจำเลยและจำเลยได้ชำระเงินให้โจทก์ 56,000 บาท เป็นเงินช่วยค่าก่อสร้าง สัญญาระหว่างโจทก์ จำเลยนี้เป็นสัญญาเช่า

ต่างตอบแทนพิเศษ ผู้เช่าจึงมีอำนาจฟ้องขอให้จดทะเบียนตามสัญญาได้

ข้อสังเกต ศาลแพ่งใช้ถ้อยคำว่า "สามีจำเลยได้เสียแป๊ะเสียบะ หรือเงินช่วยค่าก่อสร้าง"

ถ้อยคำดังกล่าวทำให้เกิดการเข้าใจผิดได้ว่าการเสียเงินแป๊ะเสียบะหรือเงินกินเปล่าก็สามารถบังคับให้โจทก์ไปจดทะเบียนการเช่าให้ได้ เพราะความจริงแล้วมีคำพิพากษาของศาลฎีกามากมายพิพากษาว่าเงินกินเปล่าที่ให้แก่กันไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ กรณีนี้ใช้คำว่า "หรือ" จึงอาจทำให้เกิดการเข้าใจผิดได้ว่าการให้เงินแป๊ะเสียบะก็ถือว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เช่นเดียวกัน เพราะคำว่า "หรือ" หมายความว่าอย่างใดอย่างหนึ่งนั่นเอง ซึ่งผู้เขียนก็ไม่ทราบเจตนาของศาลว่าการช่วยเงินอย่างใดอย่างหนึ่งนี้เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษใช่หรือไม่

เหตุผลที่ศาลฎีกาวินิจฉัยตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวข้างต้นว่าการออกเงินช่วยค่าก่อสร้างเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ก็เพราะว่าผู้เช่าได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้างจริง ๆ และได้ส่งมอบเงินให้แก่กันแล้ว ส่วนจะให้ทั้งหมดทีเดียวหรือให้เป็นบางส่วนก่อนเป็นการรอง ส่วนที่เหลือให้ภายหลังก็ทำได้เช่นเดียวกัน (ดูคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2530/2517) คำว่า "เงินช่วยค่าก่อสร้าง" ศาลฎีกาคงหมายถึงเงินช่วยค่าก่อสร้างจริง ๆ จำนวนเงินช่วยค่าก่อสร้างต้องมีจำนวนมากพอสมควรตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 791/2501² จำเลยช่วยค่าก่อสร้าง 50,000 บาท ซึ่งเงิน 50,000 บาท ในสมัยนั้นย่อมมากพอสมควรกับระยะเวลา 10 ปี ส่วนคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1627/2502 สามีจำเลยออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง 56,000 บาท สัญญาเช่า 14 ปี จะเห็นได้ว่าเงินค่าก่อสร้างที่ให้มามีจำนวนสมดุลงับระยะเวลาที่เช่าเช่นเดียวกัน

เพราะฉะนั้นเงินช่วยค่าก่อสร้างจะให้กับก่อนทำการก่อสร้าง หรืออาจจะให้ในขณะที่ทำการก่อสร้างหรือภายหลังการก่อสร้างก็ได้ ถ้าได้ตกลงกันไว้ก่อนแล้ว

² หน้าที่ 36.



2.1.4 การสร้างตึกด้วยกรรมสิทธิ์ในตึกให้แก่เจ้าของที่ดิน

ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดินปลูกตึกแถวหรือสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่าโดยตกลงกับเจ้าของที่ดินว่าผู้เช่าจะยกตึกแถวหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นการตอบแทนที่ได้เช่าที่ดิน ผู้เช่าที่ดินบางรายตกลงยกกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้แก่เจ้าของที่ดินในทันที แต่บางรายตกลงจะยกกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้แก่เจ้าของที่ดินในภายหน้า การเช่าที่ดินปลูกตึกแถวนี้ไม่ว่าผู้เช่าจะได้ใช้หรือ ได้รับประโยชน์จากตึกแถวหรือสิ่งปลูกสร้างเองหรือให้คนอื่นเช่าต่อก็ดี ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษทั้งสิ้น (คำพิพากษาที่ 561/2491, 1058/2500, 1124/2502, 857-859/2503, 370-371/2511, 845/2513 และ 985/2513)

การสร้างตึกด้วยกรรมสิทธิ์ในตึกให้แก่เจ้าของที่ดิน แยกออกเป็น

2 กรณี คือ

2.1.4.1 การสร้างตึกด้วยกรรมสิทธิ์ในตึกให้แก่เจ้าของที่ดินในทันที

สร้างเสร็จ

เจ้าของที่ดินทำสัญญาให้ผู้เช่าที่ดินปลูกตึกแล้วให้ตึกเป็นของเจ้าของที่ดินทันที โดยผู้เช่าที่ดินอาจจะเช่าอยู่เองหรือเจ้าของที่ดินอนุญาตให้ผู้เช่าที่ดินเอาตึกนั้นไปให้บุคคลอื่นเช่าต่อก็ได้ ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดินอยู่เอง ถ้าผิดสัญญาก็คงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้โดยตรง แต่ถ้าเอาไปให้บุคคลภายนอกเช่า ปัญหาย่อมเกิดขึ้นตรงที่สัญญาเช่านี้จะมีผลผูกพันไปถึงบุคคลภายนอกด้วยหรือไม่ กรณีนี้ก็ต้องพิจารณาดูว่าเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลภายนอกหรือไม่ ดังที่ได้อธิบายมาแล้วในหัวข้อการปลูกสร้างใหม่

ในกรณีที่ตกลงกันให้กรรมสิทธิ์ตึกเป็นของเจ้าของที่ดินในทันที ถ้าผู้เช่าที่ดินผิดสัญญา เจ้าของที่ดินย่อมมีสิทธิฟ้องขับไล่ได้ทันที ส่วนตึกแถวไม่ต้องไปโอนกันอีกแล้ว เพราะตึกย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามสัญญาในฐานะเป็นส่วนควบ³ ของที่ดิน

³ การเช่าที่ดินปลูกตึกแถวเพียงชั่วคราว ตึกย่อมไม่เป็นส่วนควบกับที่ดินตามมาตรา 109 แต่เจ้าของตึกยกตึกให้แก่เจ้าของที่ดิน ตึกจึงตกเป็นของเจ้าของที่ดินตามมาตรา 107 วรรค 2 ใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินใดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในบรรดาส่วควบทั้งหลายของทรัพย์สินนั้น จึงไม่ต้องไปโอนกันอีก

แต่อาจมีปัญหาในกรณีที่บุคคลภายนอกผู้ซื้อ และเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนตามมาตรา 1300
เจ้าของที่ดินยอมเป็นฝ่ายเสียเปรียบจะอ้างหลักส่วนควบในเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้

กรณีที่ผู้เช่าที่ดินเอาตึกแถวที่ปลูกสร้างขึ้นไปให้บุคคลภายนอก
เช่าโดยเรียกเงินย่วยค่าก่อสร้างหรือเงินกินเปล่าก็ตาม เมื่อเจ้าของที่ดินบอกเลิกสัญญา เพราะ
ผู้เช่าผิดสัญญา เจ้าของที่ดินย่อมฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้ด้วย

การที่ผู้เช่าที่ดินยกกรรมสิทธิ์ในตึกที่ปลูกสร้างขึ้นไปให้แก่เจ้าของ
ที่ดินในทันที ผู้เช่าที่ดินย่อมหมดสิทธิ์ในตึกนั้นไม่สามารรถจะนำไปจำนองได้ แล้วจะนำไปให้
บุคคลภายนอกเช่าได้แต่ต้องให้ผู้เช่าได้ภายในสิทธิ์ที่ตนเองมีอยู่เท่านั้น กรณีที่เช่าที่ดินแล้วยกตึก
ให้ในทันทีจะพบจากคำพิพากษาฎีกาน้อยมาก มีแต่จะยกให้ในภายหลังเมื่อสัญญาสิ้นสุดแล้วเป็น
ส่วนมาก

2.1.4.2 การสร้างตึกด้วยกรรมสิทธิ์ในตึกให้แก่เจ้าของที่ดินในภายหลัง

ผู้เช่าที่ดินปลูกตึกลงบนที่ดินที่เช่า โดยตกลงกับเจ้าของที่ดินว่า
จะยกกรรมสิทธิ์ให้ในภายหลังเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงแล้ว ทั้งนี้ก็เพื่อผลประโยชน์ของผู้เช่าเอง
เพราะตราบิตที่กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าก็ยังเป็นเจ้าของอยู่ย่อมมีสิทธิ์ที่จะ
เอาตึกนั้นไปให้ผู้เช่าก็ได้ ไปจำนองก็ได้ หรือจะอยู่เองก็ได้ แต่เมื่อครบกำหนดแล้วกรรมสิทธิ์
ย่อมตกเป็นของเจ้าของที่ดินตามสัญญาในฐานะเป็นส่วนควบโดยอัตโนมัติไปทำการโอนกันอีก
(คำพิพากษาฎีกาที่ 561/2491)

การที่ผู้เช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินทำสัญญากันว่าให้กรรมสิทธิ์ในตึก
ตกเป็นของเจ้าของที่ดินในภายหลัง แต่บางครั้งผู้เช่าก็ยังทำสัญญากันไว้ด้วยว่า ถ้าผู้เช่าผิด
สัญญาไม่ชำระค่าเช่าจะยอมยกกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของที่ดินในทันทีก็ย่อมทำได้ แสดงว่าถ้าผู้เช่า
ไม่ผิดสัญญากรรมสิทธิ์ในตึกก็จะตกเป็นของเจ้าของที่ดินในภายหลัง แต่ถ้าผิดสัญญาก็ต้องเป็นไป
ตามที่ตกลง มีคำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกินในที่ดิน ทำสัญญาให้เช่าเลย
เช่าที่ดินปลูกตึกแถวมีกำหนด 15 ปี โดยมีข้อสัญญาว่าถ้าค่าเลยผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่า 3 ครั้ง
ติด ๆ กันจะยอมยกสิ่งปลูกสร้างให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ให้เช่า ดังนั้นถ้าค่าเลยยังไม่ผิดสัญญาข้อนี้
ตึกแถวนั้นก็ยังเป็นของค่าเลยอยู่เจ้าของที่ดินไม่มีสิทธิยึดเป็นของตน จนกว่าจะครบกำหนดตาม
สัญญา (คำพิพากษาฎีกาที่ 370-371/2511)

ปัจจุบันมีการเช่าที่ดินย่านธุรกิจสร้างศูนย์การค้าใหญ่โต เช่น ศูนย์การค้า มาบุญครอง เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว พารากันพลาซ่า เดอะมอลล์ ฯลฯ เป็นต้น ธุรกิจประเภทนี้ต้องอาศัยการลงทุนสูงมาก การเช่าที่ดินอาจจะเป็นที่ดินของเอกชนหรือที่ดินของหน่วยงานของรัฐ ผู้เช่าจะทำสัญญาในระยะยาว 30 ปี เพราะการลงทุนสูงจึงต้องอาศัยระยะเวลายาวเพื่อให้คุ้มกับการลงทุน โดยตกลงกับผู้ให้เช่าว่าจะยกกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้ในภายหลัง เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด เพราะการลงทุนประเภทนี้จะต้องจัดทำตามโครงการเป็นระยะ ๆ สิ่งปลูกสร้างเสร็จแล้วเป็นของผู้เช่า ผู้เช่าสามารถนำเอาทรัพย์สินดังกล่าวไปจำหน่าย กับธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเพื่อนำเงินมาเป็นทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจต่อไป ซึ่งธุรกิจประเภทใหญ่ ๆ ดังกล่าวนี้นี้ไม่ค่อยมีปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียน เพราะต้องทำให้ออกต้องตามกฎหมายอยู่แล้ว เพื่อประโยชน์ในการทำสัญญากู้ยืมเงินกับตนเอง จึงไม่ค่อยมีปัญหาขึ้นมาสักศาล และส่วนมากจะกำหนดรายละเอียดของสัญญาเรียบร้อยแล้ว ต้องปฏิบัติตามสัญญา จะมีปัญหาที่เฉพาะการเช่าที่ดินปลูกอาศัยเอง หรือปลูกตึกแล้วให้บุคคลภายนอกเช่าต่อ แต่ถึงอย่างไรสัญญาดังกล่าวนี้นี้ถือว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษทั้งสิ้น ไม่ว่าจะยกกรรมสิทธิ์ให้ในทันทีที่สร้างเสร็จหรือยกกรรมสิทธิ์ให้ในภายหลังจะต่างกันก็ตรงที่ยกให้ในภายหลังเจ้าของที่ดินยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ ผู้เช่าไม่ผิดสัญญาก็ยังยึดไม่ได้เท่านั้น

แต่ไม่ว่าจะเป็นการยกกรรมสิทธิ์ให้ในทันทีหรือยกให้ในภายหลัง สัญญาเช่าจะมีผลผูกพันคู่สัญญาหรือไม่ ต้องพิจารณาถึงการปลูกสร้างด้วย ถ้าเพียงแต่ตกลงกันแม้จะมีการชำระเงินให้แก่กันแล้วบางส่วน ถ้ายังไม่ได้ทำการก่อสร้างอะไรลงไปเลยกรณีนี้ไม่ถือว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ถ้าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาจะฟ้องร้องบังคับคดีกันไม่ได้ โดยเฉพาะจะฟ้องบังคับอีกฝ่ายหนึ่งให้จดทะเบียนการเช่าย่อมไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 806/2498)

แต่ถ้าผู้เช่าที่ดินได้ลงมือสร้างเสร็จไปแล้วบางส่วนแล้วให้
ผู้เช่าผิดสัญญา กรณีนี้ฝ่ายผู้เช่าที่ดินฟ้องให้เจ้าของที่ดินจดทะเบียนการเช่าให้ได้ (ศาลแพ่ง
ฎีกาที่ 1058/2500)

2.1.5 การปลูกต้นไม้

สิ่งที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นจะสังเกตเห็นได้ว่า สัญญาเช่าต่างตอบแทน
พิเศษส่วนมากจะเกี่ยวกับการสร้างตึกหรือสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เช่น บ้านหรือตึกที่อยู่อาศัยที่ค่า
การเช่าเป็นส่วนมาก แต่สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษได้มีเฉพาะสิ่งต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้วเท่านั้น
การปลูกต้นไม้ลงบนที่ดินที่เช่าก็เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษได้เช่นเดียวกัน ถ้าเป็นการ
เช่าที่ดินโดยไม่มีกรตกลงนอกเหนือจากค่าเช่าเป็นเพียงการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์ แต่ถ้
ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าปลูกต้นไม้เป็นการตอบแทนการให้เช่า กรณีนี้เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทน
พิเศษได้

ปกติการเช่าที่ดินทำสวนมักจะเป็นการเช่าที่ดินทำสวนผักหรือสวนดอกไม้
ซึ่งเป็นประเภทไม้ล้มลุก หรือเช่าที่ดินทำนาทำสวน ผู้เช่ามักจะปลูกต้นไม้ที่ตนเองต้องการลงไป
เมื่อถึงคราวออกดอกผลตามฤดูกาลผู้เช่าก็เก็บเกี่ยวเอาผลประโยชน์ การเช่าดังกล่าวนี้เป็น
การเช่าตามมาตรา 537 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ถ้ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า
ต้องหาต้นส้มมาปลูกคิดอัตราค่าเช่าจำนวนน้อย หนึ่งระยะ 5 ปีแล้ว จึงจะเก็บผลที่กำหนดระยะ
เวลาเช่า 12 ปี จดทะเบียนการเช่าต่อกัน ผู้เช่าตาย โฉกที่ฟ้องขับไล่ ศาลฎีกามีศาลแพ่ง
ว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษโดยอ้างศาลฎีกาฎีกาที่ 172/2488 ว่าเป็นคดีมีข้อยกเว้น
(ศาลแพ่งฎีกาที่ 801-802/2492)

ถ้เทียบศาลฎีกาฎีกาที่ 172/2488⁴ กับศาลฎีกาฎีกาที่ 801-802/
2492 แล้วจะเห็นได้ว่า การปลูกผลไม้โดยผู้เช่าต้องหามาปลูกเองเทียบได้กับการปลูกบ้านแล้ว
ยกกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของที่ดินนั่นเอง เพราะกรณีปลูกผลไม้ เมื่อครบกำหนดผลไม้นั้นย่อมตก
เป็นของเจ้าของที่ดินเช่นเดียวกัน (มาตรา 108 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ศาล
ฎีกาจึงตัดสินว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ต่อมาศาลฎีกาได้ตัดสินตามศาลฎีกาฎีกา

⁴ อรรถาธิบายคดีศาลฎีกาฎีกาที่ 7.

ดังกล่าว ซึ่งข้อตกลงก็มีลักษณะคล้ายกันคือ โจทก์จำเลยตกลงกันให้จำเลยเช่าสวนของ โจทก์มีกำหนด 6 ปี โดยมีข้อตกลงทะเบียนการเช่าโดยจำเลยมีหน้าที่ปลูกส้มเขียวหวานลงใน ส่วนของโจทก์ จำเลยได้ปลูกส้มเขียวหวานลงแล้ว อยู่มาได้เพียง 3 ปี โจทก์ฟ้องขับไล่ จำเลย อ้างว่าการเช่าไม่ได้จดทะเบียนจึงมีสิทธิเช่าเพียง 3 ปี

ศาลฎีกาพิพากษาว่า การเช่ารายนี้เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ จำเลยมีสิทธิที่จะได้เช่าส่วนต่อไปตามข้อสัญญาที่ตกลงกันได้ จำเลยมีอำนาจฟ้องขอให้โจทก์ งดการจดทะเบียนการเช่าให้จำเลยได้ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 172/2488 (คำพิพากษาฎีกา ที่ 796/2495)

กรณีนี้จะเห็นได้ว่า ถ้าเป็นการเช่าที่โจทก์ไม่ได้กำหนดให้จำเลยปลูกส้ม เขียวหวานลงในสวนของโจทก์ จำเลยไม่อาจฟ้องบังคับให้จดทะเบียนได้ เพราะการเช่า เกิน 3 ปี ไม่ได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่ามีผลบังคับเพียง แค่ 3 ปี ถ้าเป็นการเช่าบ้านคงไม่มีปัญหาหาก เพราะผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ไปแล้ว ถึง 3 ปี แต่กรณีเช่าที่ดินทำสวนผลไม้อ้อมทราบกันดีอยู่แล้วว่าผลไม้อ้อมต้องอาศัยเวลาในการ ผลิตดอกออกผล ไม่นับต้นเป็นไม้ที่มีอายุกว่า 3 ปีขึ้นไป⁵ ระยะ 3 ปีแรกจึงเป็นระยะของการ เจริญเติบโต ผู้เช่าลงทุนไปโดยที่ยังไม่ได้อะไรกลับคืนมาเลย ถ้ายอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา ได้ย่อมจะเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้เช่า เพราะผู้ให้เช่าย่อมทราบถึงระยะเวลาออกผลของ ผลไม้ การใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดจึงถือได้ว่าใช้สิทธิโดยไม่สุจริต ไม่มีสิทธิบอก เลิกสัญญาได้ แต่คดีนี้ตัดสินปัญหาไปเพราะศาลฎีกาพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

ถ้าเทียบกันระหว่างคำพิพากษาฎีกาที่ 801-802/2492 กับคำพิพากษาฎีกา ที่ 726/2495 จะเหมือนกันตรงที่โจทก์กำหนดให้จำเลยปลูกผลไม้เหมือนกัน และจำเลยได้ ปลูกเสร็จเรียบร้อยแล้ว แต่ต่างกันตรงที่คำพิพากษาฎีกาที่ 801-802/2492 เช่ากัน 12 ปี และจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าตายผู้ให้เช่าอ้างสัญญาเช่าสิ้นสุดจึงบอกเลิกสัญญา ส่วนคำ พิพากษาฎีกาที่ 796/2495 เช่ากัน 6 ปี โดยไม่ได้จดทะเบียนจำเลยเช่ามาได้เพียง 3 ปี โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาอ้างการเช่าเกิน 3 ปี ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าจึงฟ้องขับไล่

⁵ ประมวล สู่วรรณศร. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 ว่าด้วย ทรัพย์. (พระนคร : โรงพิมพ์นิพนธ์, 2499), หน้า 49.

จะสังเกตเห็นได้ว่า คำพิพากษาศาลฎีกาทั้งสองนี้มีการฟ้องร้องกันขึ้นก็โดยอาศัยหลักสัญญาเช่าทรัพย์สิน แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นั้นเอง ตามมาตรา 538 กับมาตรา 544 ซึ่งตามมาตรา 544 อาจจะไม่ตรงทีเดียวเพราะกรณีผู้เช่าตามสิทธิการเช่า บ่อมตกทอดแก่ทายาทตามมาตรา 1600 มากกว่าจะเป็นไปตามมาตรา 544

ผู้เขียนจึงเห็นด้วยกับคำพิพากษาศาลฎีกาทั้งสอง เพราะแม้คดีทั้งสองจะเป็นเพียงการปลูกต้นไม้ก็ตาม ผู้เช่าก็ต้องลงทุนลงแรงในการซื้อหาและนำมาปลูกทำให้เช่าได้เพียง 3 ปี ผู้ที่ได้ประโยชน์ก็คือผู้ให้เช่านั่นเอง

นอกจากนี้บทบรรณาธิการซึ่งเขียนโดย ท่านศาสตราจารย์ ดร. ประกอบ หุตะสิงห์ ท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 796/2495 ยังเห็นด้วยกับคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวและได้ให้เหตุผลไว้ดังนี้คือ

ในคดีนี้มีปัญหาว่า สัญญาระหว่างโจทก์และจำเลยในคดีนี้เป็นสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์หรือไม่ เพราะถ้าเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว โดยที่สัญญาได้จดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่าจึงฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียงสามปี (ดูมาตรา 538) คือมาตรา 537 อธิบายสัญญาเช่าทรัพย์สินไว้ว่า "อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินบางอย่าง โดยอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่า เพื่อการนั้น" จะเห็นได้ว่า ในเรื่องเช่านี้ผู้เช่าได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินและเพื่อเป็นการตอบแทน ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่า แต่ในคดีเรื่องนี้มีผู้เช่าไม่ได้มีหน้าที่เพียงเท่านั้น กล่าวคือ ผู้เช่ามีหน้าที่ปลูกส้มเขียวหวานลง ในสวนของผู้ให้เช่า และเป็นที่คาดหมายกันว่าการปลูกส้มจะมีผลในระยะเวลา 3 ปี ซึ่งโจทก์ ยอมให้จำเลยเก็บส้มต่อไปอีก 3 ปี ฉะนั้นจึงเห็นได้ว่านอกจากสัญญาเช่าทรัพย์สินแล้วก็มีสัญญาจ้าง แรงงานคือ สัญญาทำสวนให้ตัดและปลูกส้มด้วยและเมื่อสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยไม่ใช่สัญญาเช่า อย่างเดียว แต่มีสัญญาจ้างแรงงานปนอยู่ด้วย การที่โจทก์จะยกกำหนดเวลา 3 ปีที่มาตรา 538 กำหนดไว้มาใช้บังคับเพื่อให้จำเลยออกจากที่เช่าก็เป็นกรณีที่โจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต เพราะ เท่ากับให้จำเลยออกแรงงานไปเปล่า ๆ เพราะส้มที่ปลูกนั้นจะมีผลในระยะเวลา 3 ปี ฉะนั้นตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 จำเลยจึงขอให้โจทก์จัดการจดทะเบียนการเช่าได้ และเมื่อสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยไม่ใช่สัญญาเช่าอย่างเดียว แต่เป็นสัญญาจ้างแรงงานรวม อยู่ด้วย จะเป็นการเอาค่าจ้างแรงงานใน 3 ปีแรก เป็นค่าเช่าใน 3 ปีหลัง กำหนดระยะเวลา มาตรา 538 ซึ่งใช้บังคับไม่ได้ สัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยในคดีนี้เรียกว่า "สัญญาไม่มีชื่อ"

ซึ่งเมื่อไม่ผิดแผกแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมายใด ๆ ซึ่งมิใช่กับกฎหมายอื่นเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว ก็เป็นสัญญาที่ไปยังบังคับได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 114 และโดยที่การบังคับให้เป็นไปตามสัญญา เรื่องนี้มี เรื่องสัญญาเช่าที่ดินปนมูด้วย อาศัยหลักการใช้สิทธิโดยสุจริตตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 คำเลยจึงฟ้องแย้งขอให้โจทก์จดทะเบียนสัญญาเช่าได้ดังกล่าวมาข้างต้น

การที่จะพิจารณาว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ จะต้องดูว่าผู้เช่าได้ปลูกผลไม้มุ่งไปตามที่ตกลงกันแล้วหรือเรียบร้อยแล้วด้วย ซึ่งจะมีผู้เช่าไปปฏิบัติตามสัญญาได้ แต่ถ้าผู้เช่ายังไม่ได้ปลูกต้นผลไม้ตามที่ตกลงกันไว้ แม้ลักษณะของสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษก็ตาม ก็ไม่อาจจะบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาได้ เช่น

โจทก์มีความประสงค์จะเปลี่ยนสวนส้มเป็นส่วนทุเรียน จึงทำสัญญาให้จำเลยเช่าสวนส้ม 12 ไร่ ค่าเช่าปีละ 10 บาท โดยจำเลยจะต้องปลูกทุเรียนลงในสวนของโจทก์จนเต็มเนื้อที่ แม้สัญญาเช่าจะมิได้กำหนดเวลาที่จำเลยจะต้องเริ่มปลูกเมื่อใด เมื่อพิจารณาถึงความประสงค์ของสัญญาแล้ว จำเลยจะต้องปลูกทุเรียนโดยเร็วในระยะแรกที่พอจะปลูกได้ ปรากฏว่าก่อนถูกฟ้องจำเลยปลูกทุเรียนเพียง 2 ต้น หลังถูกฟ้องปลูกเพิ่มอีก 37 ต้น แต่จำเลยเก็บผลส้มก่อนฟ้องราว 1 ไร่ เป็นราคาราว 10,000 บาท ดังนั้นโจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

เพราะโลกได้บอกกล่าวให้จำเลยปลูกทุเรียนให้เต็มเนื้อที่กำหนดเวลา แต่จำเลยเพิกเฉยเสีย (คำพิพากษาฎีกาที่ 245/2506)

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2506 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบันยังไม่มีความพิพากษาตัดสินเกี่ยวกับการเช่าที่ดินปลูกต้นไม้อีกเลย

ปัจจุบันมีพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 ออกมาใช้บังคับเกี่ยวกับการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กฎหมายบังคับว่าจะต้องเช่าอย่างน้อย 6 ปี แม้จะไม่จดทะเบียนก็มีผลบังคับกันได้ 6 ปี⁶ เป็นการช่วยเกษตรกรอีกทางหนึ่งให้สามารถเช่าได้ในระยะเวลาที่พอจะเก็บเกี่ยวผลประโยชน์ได้บ้าง ซึ่งคำว่าเกษตรกรรม หมายความว่าดังนี้

"เกษตรกรรม"⁷ หมายความว่า การทำนา ทำสวน ทำไร่ ทำนาเกลือ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

"การเช่า"⁸ หมายความว่า การเช่าหรือการเช่าช่วงโดยได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเพื่อประกอบเกษตรกรรมประเภทที่การเช่าที่ดินเพื่อการนั้นมีการควบคุมตามพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ไม่ว่าการเช่าหรือการเช่าช่วงนั้นจะมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตามและ หมายความว่ารวมถึงการยินยอมให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมดังกล่าวโดยได้รับค่าเช่าและ การทำนิติกรรมอื่นใด อันเป็นการอำพรางการเช่านั้น

จากคำพิพากษาฎีกาที่ 796/2495⁹ ถ้าเป็นปัจจุบัน จำเลยสามารถเช่า ส่วนของโลกได้จนครบกำหนด ทั้ง ๆ ที่การเช่า 6 ปีไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพราะพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดให้มีการเช่าได้คราวละ 6 ปี โดยไม่ต้อง มีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นเดียวกับสัญญา

⁶ มาตรา 26.

⁷ มาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524

⁸ พระราชบัญญัติฉบับเดิม มาตราเดียวกัน

⁹ อุทธรณ์ 41.



เข้าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีที่ผู้เช่าจะไม่ได้ทำสัญญาเช่าส่วนเป็นหนังสือหรือไม่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ การเช่าส่วนดังกล่าวก็อยู่ในบังคับของพระราชบัญญัติ¹⁰

นอกจากผู้เช่าจะอยู่ได้จนครบกำหนดแล้ว การเช่าที่ดินนั้นย่อมไม่ระงับไป เพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเข้าด้วยผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิ์และหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่าที่ดินตามพระราชบัญญัติด้วย (มาตรา 28)¹¹ ผู้เช่าตายการเช่าที่ดินก็ไม่ระงับ สัญญาเช่าย่อมตกทอดแก่ทายาท (มาตรา 29)¹²

จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 ออกมาเพื่อคุ้มครองผู้เช่าซึ่งเป็นเกษตรกรอย่างแท้จริง เพราะส่วนมากจะเป็นผู้ไม่รู้กฎหมาย ซึ่งอาจจะเสียเปรียบเจ้าของที่ดินซึ่งมีฐานะทางสังคมดีกว่า

2.2 กรณีที่ไม่ถือว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

มีหลายกรณีที่ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าทำสัญญาตกลงกันให้ผลประโยชน์อย่างอื่นตอบแทนกันนอกเหนือจากค่าเช่าดังได้กล่าวมาแล้วข้างต้น เช่น เงินช่วยค่าก่อสร้าง การสร้างตึกแล้วยกกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่า การปลูกสร้างใหม่ ฯลฯ เป็นต้น ซึ่งศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ แต่มีบางกรณีที่ผู้เช่าให้ผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ให้เช่านอกเหนือจากค่าเช่าเช่นเดียวกัน แต่ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่า ไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษเพื่อที่จะได้ทราบเหตุผลว่าเพราะเหตุใด ศาลฎีกาจึงได้มีคำพิพากษาเช่นนั้น ซึ่งจะได้พิจารณาในตอนต่อไป

¹⁰ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, เอกสารคำบรรยายพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524, (คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526) หน้า 49.

¹¹ พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524.

¹² พระราชบัญญัติฉบับเดิม

2.2.1 เงินแป๊ะเสียะหรือเงินกินเปล่า

ก่อนที่จะพิจารณาถึง เงินแป๊ะเสียะหรือเงินกินเปล่า ควรจะทำความเข้าใจกับคำสองคำนี้เสียก่อน ความจริงเงินแป๊ะเสียะก็คือเงินกินเปล่านั้นเอง ความหมายอย่างเดียวกันแล้วแต่ใครจะเรียกคำใดคำหนึ่งก็ได้ ซึ่งมีความหมายดังนี้

"เงินกินเปล่า"¹³ หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อตอบแทนในการที่ได้ทำสัญญาเช่า

ตามความหมายดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า เงินกินเปล่านั้นได้หมายความว่า การให้เช่ากินเปล่า ๆ เช่น การให้เช่าโดยเล่นหา ตามมาตรา 521 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และได้ให้เป็นสินน้ำใจเช่นเดียวกับการให้เช่าค่าปากถุง ถ้าให้เป็นสินน้ำใจไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งแห่งค่าเช่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 893/2478)

จุดประสงค์ของผู้เช่าที่ได้ให้เงินกินเปล่าแก่ผู้ให้เช่าตามที่ยุ้ให้เช่า เรียกร้องก็เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิตามสัญญาเช่านั่นเอง การที่ผู้เช่าเสียเงินกินเปล่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่เรียกร้องไม่จำเป็นว่าจะต้องเป็นการเช่ากินนาน ๆ เล่มโอไป การเช่าไม่ว่าจะกำหนดระยะเวลาสั้น ๆ ประมาณ 2-3 ปี หรือระยะเวลาสั้น ตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป ผู้ให้เช่าก็มีสิทธิเรียกเงินกินเปล่าได้เสมอ เงินกินเปล่าที่เรียกก่อนล่วงหน้าจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่เช่าและสถานที่เช่าซึ่งอาจจะเป็นสถานที่ที่อยู่อาศัย หรือสถานที่ที่ทำการค้า เงินกินเปล่านั้นก็จะแตกต่างกันออกไป

ปัจจุบันผู้ให้เช่าส่วนมากนิยมเรียกเงินกินเปล่าหรือเงินแป๊ะเสียะกันเป็นการล่วงหน้า เพราะสามารถนำเงินจำนวนนี้ไปใช้จ่ายก่อน โดยตกลงให้ผู้เช่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดกันไว้และคิดค่าเช่าในราคาถูกลง เช่น เรียกเงินกินเปล่า 80,000 บาท สัญญาเช่า 5 ปี คิดค่าเช่าเดือนละ 300 บาท แต่ถ้าไม่เรียกเงินกินเปล่านั้นอาจจะคิดค่าเช่าเดือนละ 2,000 บาท เป็นต้น เงิน 80,000 บาท ที่เรียกไปก็คือส่วนหนึ่งของค่าเช่า ที่เรียก

¹³ มานะ พินยาภรณ์, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สักขณเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ค้ำแรงงาน ค้ำทำของ และรับขน, หน้า 138.

ไปก่อนล่วงหน้า ค่าเช่าก็คิดถูกลง ผู้เช่าก็มีสิทธิอยู่จนครบ 5 ปี เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดก็ทำสัญญาเช่ากันใหม่โดยเรียกเงินกินเปล่ากันใหม่

ถ้าผู้ให้เช่าได้ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ก็คงจะไม่มีคดีขึ้นมาสู่ศาล เหตุที่มีคดีขึ้นมาสู่ศาลก็เพราะผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าโดยอ้างการเช่าเกิน 3 ปี ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 538 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อครบ 3 ปีแล้วผู้เช่าจึงไม่มีสิทธิเช่าต่อ ฝ่ายผู้เช่าก็ต่อสู้ว่าได้เสียเงินกินเปล่าให้แก่ผู้ให้เช่าไปแล้ว จึงเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษมีสิทธิอยู่ต่อไปจนครบกำหนดตามสัญญา

เมื่อคดีขึ้นมาสู่ศาล ศาลฎีกาได้วินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานไว้หลายคดีแล้วว่า เงินแป๊ะเสียบหรือเงินกินเปล่าที่ผู้ให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าไป ไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เป็นเพียงสัญญาเช่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 762/2508, 1061/2511, 162/2512, 2325/2514, 1880/2518, 163/2518) เมื่อเป็นสัญญาเช่าเงินแป๊ะเสียบหรือเงินกินเปล่านั้นถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า เมื่อผู้เช่าอยู่ไม่ครบตามกำหนด ผู้เช่าจึงมีสิทธิเรียกคืนได้บางส่วน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1111/2494, 2211/2516, 360/2521)

นอกจากเงินแป๊ะเสียบหรือเงินกินเปล่าที่ศาลฎีกาพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่าแล้ว เงินค่าหน้าดินที่ผู้ให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นค่าตอบแทนการเช่าตามที่ผู้ให้เช่าเรียกร้องเพื่อผู้เช่าจะได้เช่าทรัพย์สินจากผู้ให้เช่า เงินจำนวนนี้ศาลฎีกาก็ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าเช่นเดียวกับเงินกินเปล่านั้นไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เป็นเพียงสัญญาเช่าเท่านั้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1364/2523)

เงินกินเปล่ากับเงินช่วยค่าก่อสร้าง

ไม่ว่าผู้เช่าจะให้เงินกินเปล่าหรือเงินช่วยค่าก่อสร้างแก่ผู้ให้เช่าก็ตาม จุดประสงค์ของผู้เช่าที่ให้อยู่เหมือนกันคือ ต้องการได้สิทธิในการเช่าทรัพย์สินตามสัญญา แต่ผลของคำพิพากษาระหว่างเงินทั้งสองประเภทนี้จะต่างกัน กรณีให้เงินกินเปล่าศาลฎีกาพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่า แต่ถ้าให้เงินช่วยค่าก่อสร้าง ศาลฎีกาพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ถ้าในขณะที่ทำสัญญาทรัพย์สินนั้นพร้อมอยู่แล้ว แม้เงินที่ผู้ให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าจะเรียกว่าเงินช่วยค่าก่อสร้างก็ตาม ศาลฎีกาพิพากษาว่าเงินจำนวนนั้นเป็นประเภทเดียวกับเงินกินเปล่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 574-580/2516)

ถ้าพิจารณาระหว่างเงินยืมค่าก่อสร้างกับเงินกินเปล่าตามความเห็นของศาลฎีกาแล้ว ศาลฎีกาจะพิจารณาถึงสภาพของทรัพย์สินที่เช่า ถ้าช่วยออกเงินในขณะทำการก่อสร้าง ศาลฎีกาจะพิจารณาว่าเงินนั้นเป็นเงินยืมค่าก่อสร้าง (คำพิพากษาฎีกาที่ 791/2501) แต่ถ้าทรัพย์สินนั้นมียู่แล้วให้เงินกินภายหลังย่อมไม่เป็นเงินยืมค่าก่อสร้าง แต่จะเป็นเงินกินเปล่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 574-580/2516) ซึ่งผลของการพิจารณาระหว่างเงินยืมค่าก่อสร้างกับเงินกินเปล่าแตกต่างกันดังคำพิพากษาฎีกาดังต่อไปนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1880/2518

จำเลยทำสัญญาเช่าตึกแถวของโจทก์ 6 ปี โจทก์ได้รับเงินกินเปล่าไป 90,000 บาท แต่ไม่ได้จดทะเบียนทำสัญญาเช่า 2 ฉบับ ๆ ละ 3 ปี เมื่อจำเลยอยู่มาครบ 3 ปี ตามสัญญาฉบับแรกโจทก์ฟ้องขับไล่

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า แม้จำเลยจะอ้างว่าได้เสียเงินกินเปล่า 90,000 บาท สำหรับการเช่าห้องแถวตึกสองชั้นของโจทก์รวม 1 คูหาก็ตาม ก็เป็นเงินกินเปล่าที่จำเลยให้แก่โจทก์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าห้องแถวตึกดังกล่าวหาผลทำให้สัญญาเช่าตามฟ้องเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ดังที่จำเลยฎีกาขึ้นมาแต่ประการใดไม่

การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเช่าเกิน 3 ปีขึ้นไป หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะฟ้องร้องบังคับคดีได้แต่เพียง 3 ปี คดีนี้แม้จะปรากฏว่าสัญญาเช่าได้ทำเป็นหนังสือโดยจำเลยตกลงเช่าห้องแถวตึกของโจทก์เป็นเวลา 6 ปี ทำสัญญาเช่าในคราวเดียวกันแยกเป็น 2 ฉบับ ฉบับละ 3 ปี แต่มิได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาเช่าดังกล่าวจึงมีผลใช้บังคับได้เพียง 3 ปีเท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 แม้จำเลยจะแยกทำเป็น 2 ฉบับ ก็เป็นการขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว เมื่อโจทก์บอกเลิกการเช่ากับจำเลยหลังจากที่สัญญาเช่าฉบับหลังไม่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายแล้วจำเลยก็ไม่มีสิทธิ์ที่จะอยู่ในห้องแถวตึกพิพาทของโจทก์ต่อไป

คำพิพากษาฎีกาที่ 1627/2505

สัญญาเช่าตึกแถว ซึ่งผู้เช่าเสียเงินแก่ผู้ให้เช่าเป็นการช่วยค่าก่อสร้าง 56,000 บาท คิดค่าเช่าเดือนละ 100 บาท ย่อมให้เช่าได้ 14 ปี แต่ทั้งสองฝ่าย

ทำสัญญาเช่ากันไว้ 3 ปี โดยผู้ให้เช่ายอมจะต่ออายุสัญญาให้อีกคราวละ 3 ปี รวม 14 ปี และจะไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้เช่าต่อมาได้ 6 ปี โดยไม่มีการต่ออายุ โจทก์ฟ้องขับไล่ ศาลฎีกาพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ผู้เช่ามีอำนาจฟ้องขอให้จดทะเบียนตามสัญญาได้

ศาลแพ่งพิจารณาว่า ลำมีค่าเลขได้เสียเงินแป๊ะเจี๊ยะหรือเงินช่วยค่าก่อสร้างให้โจทก์ไป 56,000 บาท เพื่อแลกกับการเข้าอยู่ตึกพิพาทในอัตราค่าเช่าเดือนละ 100 บาท และให้มีระยะเวลาผูกพันกัน 14 ปี โจทก์จึงมีหน้าที่ตามสัญญาจะต้องไปจดทะเบียนให้ค่าเลขสิ่งพิพาทขายยกฟ้องโจทก์

ศาลฎีกาพิจารณาแล้วว่า ได้ความว่า โจทก์เป็นผู้ให้เช่าตึกกรวยพิพาท เมื่อโจทก์กระทำผิดสัญญาดังที่ศาลทั้งสองวินิจฉัยต้องกันมา ซึ่งศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วยค่าเลขซึ่งเป็นผู้เช่ายอมมีอำนาจฟ้องโจทก์ให้ปฏิบัติตามสัญญานั้นได้

หมายเหตุ ท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้โดย นายชล ธีรกุล บรรณาธิการได้อธิบายว่า

การที่ผู้เช่าเสียเงินให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนหนึ่งในการทำสัญญาเช่านั้น หากทำให้ผู้เช่ามีสิทธิพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าเสมอไปไม่ จำจะต้องดูความประสงค์ของคู่กรณีเป็นเรื่อง ๆ ถ้าเป็นการเสียเงินให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อประโยชน์ในการที่จะได้ทำสัญญาเช่าเท่านั้น มิได้มีความประสงค์อย่างอื่นนอกเหนือไปว่าการเช่า ดังนี้แล้ว เงินนั้นก็มิสักษณะเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และต้องบังคับตามบทบัญญัติว่าด้วยการเช่าทรัพย์สิน เช่น รับเงินกินเปล่าแล้ว ผู้ให้เช่าทำหนังสือสัญญาเช่าให้ 5 ปี โดยมิได้จดทะเบียน สัญญานั้นก็ย่อมจะบังคับได้เพียง 3 ปี ตามมาตรา 538

แต่คดีนี้การที่ผู้เช่าเสียเงินให้แก่ผู้ให้เช่า มิใช่เพียงเพื่อประโยชน์ในการที่จะได้ทำสัญญาเช่าเท่านั้น แต่มีความประสงค์อย่างอื่นนอกเหนือไปว่าการเช่าด้วย คือ เพื่อช่วยเป็นการสร้างตึกแถว และผู้ให้เช่าตกลงจะให้เช่าตึกแถวที่ก่อสร้างเป็นการตอบแทน สัญญานี้จึงเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ซึ่งไม่ใช่สัญญาเช่า และสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษนี้ไม่มีกฎหมายบัญญัติว่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือต้องทำตามแบบอย่างใด ฉะนั้นแม้จะตกลงกันด้วยวาจาก็ฟ้องร้องให้บังคับคดี กันได้ (ดูคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 791/2501 ประกอบ)

จากคำพิพากษาศาลฎีกาทั้งสอง จุดประสงค์ของผู้เช่าเหมือนกัน ผู้เช่ารายหนึ่งต้องการอยู่คนครบ 6 ปี อีกรายหนึ่งต้องการอยู่คนครบ 14 ปี แต่อยู่ยังไม่ครบกำหนด ทั้งสองรายก็ถูกฟ้องขับไล่เหมือนกัน แต่ศาลฎีกามีคำพิพากษาต่างกัน ตามหมาย เหตุท้ายคำพิพากษาศาลฎีกาอธิบายว่า ถ้าเป็นการเสียเงินให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อประโยชน์ที่จะได้ทำ สัญญาเช่าเท่านั้น มิได้มีความประสงค์อย่างอื่นนอกเหนือไปว่าการเช่า เงินนั้นก็มิลักษณะ เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า เช่น เงินกินเปล่า เพราะฉะนั้นรายที่เช่า 6 ปี จึงต้องออก การ ให้เงินกินเปล่าแม้จะมีจำนวนมากก็ถือเป็นเพียงสัญญาเช่า เมื่อไม่ลดทะเบียนการเช่าได้ เพียง 3 ปี ส่วนรายที่เช่า 14 ปี ฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าได้ เพราะออกเงิน ช่วยค่าก่อสร้าง ผู้เช่าเสียเงินให้แก่ผู้ให้เช่า เพราะต้องการช่วยสร้างตึกแถวซึ่งต่างกับการ ให้เงินกินเปล่า ผลของคำพิพากษาก็ต่างกัน

ผู้เขียนมีความเห็นว่า การที่จะพิจารณาว่าเงินที่ให้แก่กันเป็น เงินกินเปล่าหรือเงินช่วยค่าก่อสร้าง คงจะไม่ยากแก่การที่จะพิจารณา ศาลคงจะวินิจฉัยได้ โดยดูจากเจตนาของคู่กรณี ฤดูกาลของทรัพย์สินที่เช่าว่าเงินที่ให้แก่กันนั้นให้ก่อนก่อสร้างหรือให้หลัง ก่อสร้าง และคู่กรณีตกลงกันอย่างไร ขณะทำสัญญาจึงไม่น่าจะมีปัญหา ปัญหาอยู่ที่ว่าเงินกิน เปล่าควรจะพิจารณาเช่นเดียวกับเงินช่วยค่าก่อสร้างหรือไม่ ซึ่งจะได้กล่าวถึงในภายหลัง

2.2.2 ผลประโยชน์นี้ให้เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าเอง

การที่ผู้เช่าตกลงให้ผลประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า ผลประโยชน์ที่ให้นั้นต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์แก่ผู้ให้เช่า กรณีที่ผลประโยชน์นั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ ของผู้เช่าเองแล้ว ศาลฎีกามีคำพิพากษาว่าไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ กรณีนี้ได้แก่ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า เมื่อมีคดีขึ้นมาสู่ศาลกรณีผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ ผู้เช่าจะให้การต่อสู้ ว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เนื่องจากผู้เช่าได้ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า และได้เสียเงิน ไปเป็นจำนวนมาก ผู้เช่าจึงมีสิทธิ์ที่จะอยู่ต่อไปอีกเป็นจำนวนเท่ากันเท่านั้นเท่านี้

บุคคลทั่วไปส่วนมากมักจะเข้าใจว่าเมื่อเกิดกรณีดังกล่าวข้างต้นย่อมจะเป็น สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เพราะผู้เช่าต้องเสียทั้งค่าเช่าและค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า จึงควร มีสิทธิ์ที่จะได้เช่าทรัพย์สินนั้นต่อไปตามสัญญา โฉกาก็จึงไม่มีสิทธิ์ที่จะฟ้องขับไล่ซึ่งความเข้าใจ ดังกล่าวมักไม่ค่อยจะตรงกับคำพิพากษาของศาลฎีกา เพราะศาลฎีกาพิจารณาว่าเป็นสัญญาเช่า



ไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เพราะเหตุใดศาลฎีกาจึงพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่า
ค่าเช่าก็อาศัยหลักอะไรในการพิจารณา ซึ่งจะได้พิจารณากันต่อไป

เกี่ยวกับการข่มขู่เช่าทรัพย์สินที่เช่าขอแยกหัวข้อออกเป็น 2 กรณี คือ

2.2.2.1 การข่มขู่เช่าทรัพย์สินที่เช่าก่อนทำสัญญาเช่า

การข่มขู่เช่าทรัพย์สินที่เช่าปกติเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าจะต้อง
ข่มขู่เช่าทรัพย์สินที่เช่าก่อนส่งมอบ เพื่อว่าผู้เช่าจะได้ใช้หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น แต่
ก็มีบางกรณีให้ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าออกเงินข่มขู่เช่าทรัพย์สินที่เช่าเองโดยตกลงว่าจะให้ผู้เช่า
เช่าทรัพย์สินนั้นตามระยะเวลาที่กำหนดเมื่อผู้เช่าตกลงทำการข่มขู่เช่าเสร็จเรียบร้อย อยู่มา
ยังไม่ครบกำหนด ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่โดยอ้างการเช่าเกิน 3 ปี ไม่ได้จดทะเบียน ฝ่ายผู้เช่า
ก็ต่อสู้ว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เพราะได้ออกเงินข่มขู่เช่าทรัพย์สินที่เช่า กรณีนี้ศาล
ฎีกามีคำพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่า โดยอ้างเหตุผลว่าผู้เช่าข่มขู่เช่าเพื่อความสะดวกสบายของ
ผู้เช่าเอง ซึ่งรายละเอียดของคำพิพากษาศาลฎีกามีดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 252/2523

คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า ก่อนทำสัญญาเช่าตึกแถวของ
โจทก์ ตึกแถวมีสภาพทรุดโทรมมาก โจทก์จึงได้ขอให้จำเลยออกเงินทำการข่มขู่เช่าตึกแถวที่
เช่าก่อน แล้วโจทก์จึงให้จำเลยเช่ามีกำหนดเวลา 5 ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้า-
หน้าที่ จำเลยเสียค่าใช้จ่ายในการข่มขู่เช่ารวมเป็นเงิน 8,000 บาท ตกลงกันว่า 3 ปีแรก
เสียค่าเช่าเดือนละ 1,800 บาท หลังจาก 3 ปีแล้วเสียค่าเช่าเดือนละ 2,500 บาท โจทก์
ฟ้องขับไล่จำเลยในขณะที่ยังไม่พ้นกำหนด 5 ปี

ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ขับไล่จำเลยออกจาก
ตึกแถวของโจทก์ให้ใช้ค่าเสียหาย 5,000 บาท กับต่อไปอีกเดือนละ 6,500 บาท เหตุผลที่
อ้างคือ สัญญาเช่า 5 ปี โดยมีจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงใช้บังคับได้เพียง
3 ปี ตามมาตรา 538 หลังจากนั้นถือว่าเป็นการเช่าไม่มีกำหนดเวลา เมื่อโจทก์บอกเลิก
สัญญาแล้วจึงไม่มีสิทธิอยู่ต่อไป การข่มขู่เช่าทรัพย์สินที่เช่าไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

ศาลฎีกาพิจารณาแล้วเห็นว่า แม้จำเลยได้ออกเงินทำ
การข่มขู่เช่าตึกแถวของโจทก์ก่อนทำสัญญาเช่าจริงก็ตาม การกระทำดังกล่าวก็เพื่อความสะดวก

ส่วยของค่าเลยในการใช้ล้อยาทย์สินที่เข้านั้น การเช่าเช่นนี้หากมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษไม่ เมื่อสัญญาเช่าไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 538 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สัญญาเช่าจึงมีผลบังคับได้เพียง 3 ปี ภายหลังจากครบกำหนด 3 ปีแล้ว ค่าเลยเช่าอยู่ต่อมาถือเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลา เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ค่าเลยจึงไม่มีสิทธิอยู่ต่อ

ความเห็นของผู้พิพากษาศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์ และศาลฎีกา เห็นเหมือนกันที่ว่า การเช่าเกิน 3 ปี ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีผลเพียง 3 ปี การเช่าอยู่ต่อมาเป็นการเช่าไม่มีกำหนดเวลา โจทก์บอกเลิกสัญญาค่าเลยต้องออก แต่ศาลฎีกามีความเห็นแตกต่างกับศาลชั้นต้น และศาลอุทธรณ์ที่อ้างว่าการกระทำดังกล่าวก็เพื่อความสะดวกส่วยของค่าเลยในการใช้ล้อยาทย์สินที่เข้านั้น

แต่มีบางกรณีให้ผู้เช่าซ่อมแซมเองโดยผู้ให้เช่าไม่ได้ตกลงให้ผู้เช่าซ่อมแซมและไม่ได้ตกลงจะให้สิทธิใด ๆ ทั้งสิ้น กรณีนี้ศาลฎีกาพิพากษาว่าผู้เช่าทำเพื่อความสะดวกส่วยของผู้เช่าเองจึงเป็นสัญญาเช่าเช่นเดียวกัน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 783/2510, 2441/2520, 1468/2522, 2703/2524, 2397/2525) ขอยกคำพิพากษาศาลฎีกาพร้อมทั้งเหตุผลของคำพิพากษามาให้ดูเป็นตัวอย่างดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2703/2524

คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า ค่าเลยได้เช่าห้องของโจทก์ซึ่งโจทก์เช่าที่ดินของกรมธนารักษ์มาสร้างห้องให้เช่า ขณะค่าเลยเข้าเป็นผู้เช่า ห้องเช่าอยู่ในสภาพไม่เรียบร้อย ไม่เหมาะที่จะเข้าอยู่อาศัยทำการค้า โจทก์กับค่าเลยตกลงกันว่าค่าเลยจะทำการก่อสร้างเพิ่มเติม ต่อเติม หรือทำใหม่ขึ้นใหม่ เพื่อให้ห้องเช่ามีสภาพดีพร้อมโดยโจทก์จะให้ค่าเลยเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาจนกว่าค่าเลยจะเลิกค้าขายหรือกรมธนารักษ์ไม่ให้โจทก์เช่าที่ดินต่อไป เมื่อตกลงกันแล้วค่าเลยได้สร้างห้องน้ำ ห้องลิ้มลิ้นเงินไป 6,500 บาท ต่อน้ำประปาเข้าบ้าน 2 ครั้ง ลิ้นเงินไป 4,000 บาท ต่อก๊าซเข้าห้อง 2 ครั้ง ลิ้นเงินประมาณ 3,500 บาท สร้างเรือนครัวลิ้นเงินประมาณ 6,000 บาท ซ่อมแซมห้องหลายครั้งลิ้นเงินประมาณ 15,000 บาท และต่อเติมห้องหลังบ้านลิ้นเงินประมาณ 6,500 บาท

ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ขับไล่ค่าเลยและบริวารออกจาก
ห้องพิพาท โดยอ้างมาตรา 538

ศาลอุทธรณ์พิพากษาป็น

ค่าเลยฎีกา

ศาลฎีกาพิจารณาแล้วเห็นว่า แม้ข้อเท็จจริงจะฟังได้
ตามคำให้การของค่าเลย ข้อตกลงระหว่างโจทก์กับค่าเลยก็เพียงให้ค่าเลยทำการก่อสร้าง
เพิ่มเติมหรือต่อเติมห้องพิพาทหรือทำให้มีขึ้นใหม่เพื่อให้ห้องพิพาทซึ่งมีอยู่แล้วให้มีสภาพพร้อม
เหมาะสมที่ค่าเลยจะเข้าอยู่อาศัยทำการค้าเท่านั้น โดยโจทก์มิได้กำหนดว่าค่าเลยจะต้องต่อ
เติมห้องพิพาทอย่างไร หรือจะต้องก่อสร้างอาคารอะไรขึ้นใหม่ การที่ค่าเลยก่อสร้างห้องน้ำ
ห้องส้วม ต่อน้ำประปา ต่อไฟฟ้า สร้างเรือนครัว ซ่อมแซมห้อง และต่อเติมห้องหลังบ้าน
จึงเป็นความสมัครใจ และเพื่อความสะดวกสบายในการอยู่อาศัยทำการค้าของค่าเลยเอง
ถือไม่ได้ว่าข้อตกลงดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เมื่อการเช่ามิได้มีหลักฐานเป็น
หนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อโจทก์เป็นสำคัญ ทั้งมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ ค่าเลยจึงไม่มีสิทธิขอให้ศาลบังคับโจทก์ให้ยอมให้ค่าเลยเช่าห้องพิพาทต่อไป
โดยไม่มีกำหนดเวลาจนกว่าค่าเลยจะเลิกค้าขายหรือกรรมนารักษาไปให้โจทก์เช่าที่ดินต่อไปตาม
ข้อตกลง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้ขับไล่
ค่าเลยและบริวารออกจากห้องพิพาทโดยไม่สืบพยานชอบแล้ว ฎีกาค่าเลยฟังไม่ขึ้น

จะสังเกตเห็นได้ว่า ผู้ให้เช่าจะตกลงให้ผู้เช่าทำการ
ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าก่อนทำสัญญาเช่าหรือผู้เช่าทำการซ่อมแซมเองก็ตาม ศาลฎีกาก็พิจารณา
ว่าเป็นสัญญาเช่าทั้งสิ้น โดยให้เหตุผลว่าผู้เช่าทำเพื่อความสะดวกสบายของผู้เช่าเองเหมือนกัน

2.2.2.2 การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างการเช่า

ในระหว่างที่สัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุด ผู้ให้เช่าได้ไปตกลงให้
ผู้เช่าทำการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและจะให้เช่าต่อไปเมื่อสัญญาเช่าเต็มสิ้นสุด เมื่อผู้เช่าได้ทำ
ตามที่ตกลง เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดผู้ให้เช่าไม่ต่อสัญญาให้ ผู้เช่าไม่ยอมออกจากทรัพย์สินที่เช่า
ผู้ให้เช่าจึงฟ้องขับไล่ กรณีเช่นนี้ศาลฎีกาพิพากษาว่าเป็นสัญญาเช่าไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทน
พิเศษ จะขอยกคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งศาลฎีกาได้ยกเหตุผลนอกเหนือไปจากความสะดวกสบายของ
ผู้เช่าเอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1631/2516

คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า โจทก์ได้รับซื้อฝากที่ดินพร้อม ทั้งสิ่งปลูกสร้างไว้จาก ก. ถึงกำหนด ก. ไม่มาไต่ถาม กรรมการสิทธิในทรัพย์สินที่ขายฝากจึงตกแก่โจทก์ ก่อนการขายฝากจำเลยได้เข้าอาคารพิพาทอยู่แล้วมีกำหนด 11 ปี ค่าเช่าเดือนละ 50 บาท เมื่อกรรมสิทธิ์ตกมาเป็นของโจทก์ โจทก์เก็บค่าเช่าจากจำเลยเรื่อยมาก่อนครบกำหนดสัญญาเดิม โจทก์ได้มาตกลงกับจำเลยว่าโจทก์ยอมให้จำเลยเช่าต่อไปอีก 5 ปี โดยโจทก์กำหนดให้จำเลยเช่าอาคารที่เช่าทั้งภายนอกและภายในและถมดินปรับพื้นดินอาคารให้สูงขึ้นทำห้องน้ำ ห้องส้วมใหม่ ก่อนครบสัญญาเช่าและ เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้วให้จำเลยเป็นผู้เสียภาษีโรงเรือนแทนโจทก์ทั้งหมด ซึ่งจำเลยก็ตกลงและได้จัดการทำตามก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าเดิมเรียบร้อย คิดเป็นเงิน 12,500 บาท ครั้นครบกำหนดสัญญาเช่าเดิม โจทก์มาขอขึ้นค่าเช่าจากเดือนละ 50 บาท เป็น 100 บาท จำเลยไม่ยอม โจทก์จึงฟ้องขับไล่

ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์พิพากษาขับไล่จำเลย

จำเลยฎีกา

ศาลฎีกาพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ตามคำให้การและฟ้องแย้งของจำเลย จำเลยยอมรับแล้วว่าจำเลยได้เข้าอาคารพิพาทจากเจ้าของเดิมมีกำหนดเวลาแน่นอน เมื่อโจทก์ได้กรรมสิทธิ์อาคารพิพาทแล้ว จำเลยก็คงเช่าต่อมาตามกำหนดเวลาเดิมจำเลยยกประเด็นขึ้นเป็นข้อต่อสู้ว่าโจทก์ไม่มีสิทธิขับไล่จำเลย เพราะโจทก์ได้ทำความตกลงกับจำเลยว่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญาโจทก์ยอมให้จำเลยเช่าต่อไปอีก 5 ปี โดยโจทก์ให้จำเลยเช่าอาคารถมปรับพื้นดินอาคารให้สูงขึ้น ทำห้องน้ำ ห้องส้วมใหม่ ก่อนครบกำหนดด้วยทุนทรัพย์ของจำเลย จำเลยได้จัดการทำตามที่ตกลงสิ้นเงินไป 12,500 บาท จึงเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าเดิม โจทก์จึงขับไล่จำเลยไม่ได้ และต้องจดทะเบียนเช่าให้จำเลยอีก 5 ปี ข้ออ้างของจำเลยดังกล่าวนี้ไม่มีลักษณะที่จะทำให้การเช่าอาคารพิพาทของโจทก์กลายเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษแต่อย่างใด เพราะอาคารพิพาทได้มีมาแต่เดิม จำเลยไม่ได้เป็นผู้ก่อสร้างขึ้นใหม่ ในฐานที่จำเลยเป็นผู้เช่าจำเลยยังมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมอาคารพิพาทอยู่แล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 553 แม้จำเลยจะได้ทำอาคารถมปรับพื้นดินอาคารให้สูงขึ้น ทำห้องน้ำ ห้องส้วมใหม่จริง ก็เพื่อความส่วยงามและเพื่อความสะดวกสบายในการอื่นของจำเลยเอง ย่อมถือไม่ได้ว่าเป็น

สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ฎีกาข้อนี้ของศาลฎีกาจะยกเลิกไป เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด ๓ ปี
ฟ้องขับไล่ศาลฎีกาจะไม่สิทธิที่จะอยู่ในห้องพิพาทของโจทก์ต่อไป

เหตุผลของศาลฎีกาฉบับนี้ทำให้เห็นเด่นชัดขึ้นว่า นอกจากศาลฎีกาจะอ้างว่าเพื่อความสะดวกสบายของจำเลยเองแล้ว ยังมุ่งถึงทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น
เป็นประการสำคัญ เพราะถ้อยคำที่ศาลฎีกาอ้างว่าอาคารพิพาทได้มีมาแต่เดิม ศาลฎีกาไม่ได้
เป็นผู้ก่อสร้างขึ้นใหม่กันเอง ต่อมาเมื่อศาลฎีกาพิพากษาที่ 2268/2518 ตัดสินตาม

นอกจากผู้เช่าจะซ่อมแซมเองแล้วบางครั้งผู้เช่าให้เงิน
แก่ผู้ให้เช่าไปซ่อมแซมเองก็มี ซึ่งศาลฎีกามีพิพากษาว่าไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ
แต่เป็นสัญญาเช่าเช่นเดียวกัน แต่เหตุผลในการวินิจฉัยจะต่างกัน เพราะศาลฎีกาได้พิพากษา
ว่าเงินค่าซ่อมแซมห้องที่ให้แก่กันนั้นเป็นเงินกินเปล่า

รายละเอียดของคำพิพากษามีดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1307/2515

คดีปรากฏข้อเท็จจริงว่า เมื่อประมาณ พ.ศ. 2495 จำเลยเช่าบ้านจากนาย
บุญรอด อติกนิษฐ์ ค่าเช่าเดือนละ 70 บาท มีกำหนด 6 ปี เมื่อครบกำหนดแล้ว นายบุญรอด
อติกนิษฐ์ ได้ต่อสัญญาเช่าให้จำเลยคราวละ 3 ปีเรื่อย ๆ มา ค่าเช่าเท่าเดิม เมื่อครบ
กำหนดสัญญาเช่าท้ายฟ้อง นายบุญรอด อติกนิษฐ์ ต่อสัญญาเช่าให้จำเลยอีก 3 ปี ครบกำหนด
เดือนมิถุนายน 2512 โดยนายบุญรอด อติกนิษฐ์ เรียกค่าซ่อมแซมห้องพิพาทจากจำเลยเป็น
เงิน 5,000 บาท ไปแล้วและรับค้ำหวังสัญญาเช่าให้ แต่ยังไม่ได้ค้ำหวังสัญญา นายบุญรอด
อติกนิษฐ์ ถึงแก่กรรมเสียก่อน ทายาทนายบุญรอด อติกนิษฐ์ จึงฟ้องขับไล่

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วเห็นว่า เงิน 5,000 บาท ที่จำเลยให้แก่ นายบุญรอด อติกนิษฐ์
เป็นเงินค่าซ่อมแซมห้องพิพาทเพื่อจำเลยจะได้อยู่ในห้องพิพาทต่อไป เป็นเงินกินเปล่า ข้อตกลง
ดังกล่าวไม่ใช่สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษจึงพิพากษาให้จำเลยและบริวารออกจากห้องพิพาท

ศาลอุทธรณ์พิพากษาเป็นตามศาลชั้นต้น

ศาลฎีกาพิจารณาแล้วเห็นว่า เงิน 5,000 บาท ที่จำเลยให้นายบุญรอดนั้นเป็นเงินที่
จำเลยให้เป็นค่าซ่อมแซมห้องพิพาท เพื่อที่จำเลยจะได้เช่าห้องพิพาท มีลักษณะเป็นเงินกินเปล่า

ข้อตกลงดังกล่าวเป็นการเช่าธรรมดา มิใช่สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เมื่อการเช่าไม่ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 จำเลยจึงไม่มีสิทธิจะอยู่ในห้องพิพาท ศาลอุทธรณ์พิพากษาอุบแล้วฎีกาจำเลยฟังไม่ขึ้น

จะเห็นได้ว่า การซ่อมแซมไม่ว่าจะซ่อมแซมเองหรือให้เงินผู้ให้เช่าไปซ่อมแซมศาลฎีกาก็มีคำพิพากษาว่า เป็นสัญญาเช่าเหมือนกัน

2.2.3 ผลประโยชน์ที่ให้แก่ผู้อื่นนอกจากผู้เช่า

ตามคำพิพากษาฎีกาของศาลจะเห็นได้ว่า ผู้เช่าต้องให้ผลประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าโดยตรง ซึ่งเป็นเรื่องของการตกลงกันระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่า ในกรณีผู้เช่าให้ผลประโยชน์นอกเหนือจากค่าเช่าแก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะบอกการให้นั้นขึ้นต้นต่อผู้ให้เช่าว่าเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษไม่ได้ เช่น

กรณีผู้เช่าไปตกลงกับผู้เช่าเดิมหรือผู้ก่อสร้างโดยตกลงให้เงินแก่กัน แม้เงินนั้นจะเรียกว่า เงินช่วยค่าก่อสร้างก็ตามก็ไม่ผูกพันเจ้าของที่ดินหรือจะยกเงินช่วยค่าก่อสร้างของบุคคลอื่นมาอ้างเพื่อผลประโยชน์ของตนก็ไม่ได้เช่นเดียวกัน เพราะตามปกติสัญญาเช่าเป็นเพียงบุคคลสิทธิเท่านั้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกสัญญาที่อ้างขึ้นต่อผู้บุคคลภายนอก ซึ่งมีประโยชน์กับตนดังที่ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษามาแล้วดังนี้ คือ

คำพิพากษาฎีกาที่ 184/2512

ศาลอุทธรณ์อุทธรณ์การเช่าห้องของโจทก์มาจากผู้เช่าเดิม ซึ่งเสียเงินช่วยค่าก่อสร้างให้โจทก์ขณะรับโอนเป็นจำนวน 17,500 บาท กำหนดเวลาเช่าของผู้เช่าเดิมยังเหลืออยู่ 8 เดือน โจทก์ทำสัญญาให้ศาลเช่าห้องมีกำหนด 3 ปี 8 เดือน โดยรวมกำหนดเวลาเช่าเดิมด้วย แม้ศาลจะเสียเงินให้แก่ผู้เช่าเดิมเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าก็ไม่ทำให้สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับศาลเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เพราะห้องมีมาแต่เดิม

ค่าเช่าหาได้ก่อสร้าง (หรือเสียเงินช่วยค่าก่อสร้าง) ให้โจทก์ไม่ ค่าเช่าสิ่งไม่มีลิขสิทธิ์พยาน ว่าโจทก์ตกลงให้ค่าเช่าเข้ามีกำหนดเวลาเกินกว่าที่ระบุไว้ในสัญญา

หลังจากนี้ได้มีคำพิพากษาฎีกาตัดสินตาม แม้ข้อมูลจะแตกต่างกัน แต่ผลของคดีคือ ตัดสินเหมือนกัน คือไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เป็นกรณีที่ผู้เช่า เข้าไปอยู่ในห้องพิพาทโดยได้ออกเงินจำนวนหนึ่งให้แก่ผู้ก่อสร้าง เพื่อตนจะได้เข้าทำสัญญา กับ เจ้าของห้องพิพาท หากใช่เป็นการช่วยค่าก่อสร้างห้องพิพาทไม่ สัญญาเช่าที่ทำกับ เจ้าของห้องพิพาทจึงไม่เป็นสัญญาเช่าพิเศษ (คำพิพากษาฎีกาที่ 513/2523)

2.3 หลักการวินิจฉัยและแนวทางกฎหมายอันเป็นรากฐานที่ถือว่าก่อให้เกิดสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

ต่อไปนี้จะได้กล่าวถึงหลักในการวินิจฉัยเกี่ยวกับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ และแนวทางกฎหมายซึ่งเป็นที่มาของสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

2.3.1 ทฤษฎีกฎหมายที่ใช้บังคับกับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

ทฤษฎีกฎหมาย หมายถึง หลักหรือข้อคิดเห็นในทางกฎหมายซึ่งนักนิติศาสตร์ ได้คิดค้นหาหลักเกณฑ์ต่าง ๆ อันเกี่ยวกับกฎหมาย จนหลักนั้นได้รับการยอมรับให้เป็นทฤษฎีกฎหมาย ผู้ร่างกฎหมายมักจะนำเอาทฤษฎีทางกฎหมายมาเป็นแนวทางในการร่างกฎหมายขึ้นใช้บังคับแก่ประชาชน เช่น กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายอาญา เป็นต้น ดังนั้นหากเราประสงค์จะวิเคราะห์หาเหตุผลในกฎหมายว่ามีเจตนารมณ์อย่างไร ก็ต้องอาศัยทฤษฎีกฎหมายนั่นเอง

จากทฤษฎีกฎหมายนี้เองที่ก่อให้เกิดข้อตกลงในการทำสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษขึ้น แม้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องเช่าทรัพย์สินไว้โดยตรงแล้วก็ตาม คู่สัญญาที่ยังตกลงทำสัญญากันให้ผิดแผกแตกต่างจากบทบัญญัติดังกล่าวโดยอาศัยทฤษฎีเสรีภาพในการทำสัญญานั่นเอง

2.3.1.1 ทฤษฎีเสรีภาพในการทำสัญญาหรือทฤษฎีความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา

บุคคลทุกคนย่อมมีสิทธิที่จะทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ นอกเหนือจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ก็ได้ หากการแสดงเจตนาไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรม

อันดีของประชาชนแล้ว (มาตรา 114) กฎหมายย่อมบังคับบัญชาให้ทั้งสิ้น

สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษเป็นสัญญานอก บรรพ 3 ชนิดหนึ่ง ที่คู่สัญญาตกลงกันนอกเหนือจากที่กฎหมายสัญญาเช่าทรัพย์สินกำหนด โดยผู้เช่าทำสัญญาให้ผลประโยชน์แก่ผู้ให้เช่านอกเหนือจากค่าเช่า เพื่อที่จะได้เช่าตามระยะเวลาที่ตกลงกัน เช่น ตกลงกันว่าผู้เช่ายินดีจะปลูกอาคารลงในที่ดินที่เช่าแล้วยกกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่าหรือในภายหลัง หรือผู้เช่ายินดีจะออกเงินช่วยค่าก่อสร้างหรือปลูกต้นไม้ ฯลฯ เป็นต้น คู่กรณีจะตกลงกันอย่างไรก็ได้ เพราะเสรีภาพในการทำสัญญาถือหลัก ความสมัครใจ หรือเจตนาของคู่กรณี เป็นสำคัญ สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษจึงเกิดขึ้นเพราะเหตุชนิดนี้

2.3.2 หลักกฎหมายที่คำสมาชิใช้เป็นหลักในการวินิจฉัยเกี่ยวกับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เป็นการตกลงกันนอกเหนือจากที่กฎหมายสัญญาเช่าทรัพย์สินบัญญัติไว้ เมื่อคดีขึ้นมาสู่ศาล ศาลจะปฏิเสธไม่ยอมรับพิจารณาโดยอ้างว่าไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้ย่อมไม่สามารถจะทำได้ (ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 134) แม้กฎหมายสัญญาเช่าทรัพย์สินไม่ได้บัญญัติไว้ ก็สามารถจะพิจารณาได้เพราะมาตรา 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เปิดช่องให้ทำได้โดยนำบทบัญญัติในบรรพ 1-2 มาใช้บังคับซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

2.3.2.1 วัตถุประสงค์แห่งสัญญาต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ไม่เป็นการห้ามวิสัยหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ตามธรรมชาติบุคคลใดจะกระทำนิติกรรมใด ๆ ย่อมทำได้ กฎหมายยอมรับการแสดงเจตนาตามหลักเสรีภาพในการแสดงเจตนา แต่เจตนาที่แสดงออกมามีต้องเข้าหลักเกณฑ์ตามมาตรา 112 กฎหมายจึงจะยอมรับบังคับให้ตามเจตนาที่แสดงออกมานั้น บางกรณีการแสดงเจตนาอาจจะเกินขอบเขตกฎหมายจึงต้องเข้ามาเกี่ยวข้องเพื่อจำกัดขอบเขต จึงได้บัญญัติมาตรา 113 เอาไว้เพื่อไม่ให้เป็นที่เดือดร้อนและเสียหายต่อประชาชนส่วนรวม มาตรา 113 จึงเป็นข้อยกเว้นห้ามมิให้กระทำนิติกรรมนั้นจะตกเป็นโมฆะ

สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ เมื่อพิจารณาถึงข้อตกลงระหว่าง คู่กรณี ถ้าวัตถุประสงค์แห่งสัญญาไม่ขัดต่อกฎหมาย ไม่เป็นการพันวิสัย หรือขัดขวางต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว สัญญานั้นย่อมสมบูรณ์ใช้ได้เมื่อสัญญานั้นสมบูรณ์ใช้ได้แล้วก็ต้องพิจารณาดูว่าจะใช้บทบัญญัติแห่งกฎหมายใดมาบังคับเพื่อให้เกิดความยุติธรรมแก่คู่กรณีซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

2.3.2.2 ใช้ตัวบทแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1

หลักทั่วไปและ บรรพ 2 หนี้ เป็นบทหลักและใช้ บรรพ 3 ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์สิน เป็นบทเสริม

สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่ง แต่เป็นสัญญาไม่มีชื่อ จึงต้องนำบทบัญญัติใน บรรพ 1 หลักทั่วไปและ บรรพ 2 เรื่องหนี้มาใช้บังคับ จะนำเอาบทบัญญัติของกฎหมายในบรรพ 3 มาใช้บังคับกับสัญญาไม่มีชื่อเหล่านี้ไม่ได้¹⁴ แต่เนื่องจากคู่กรณีได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินตามมาตรา 537 ด้วยคำสั่งถึงต้นนำบทบัญญัติในลักษณะเช่าทรัพย์สินเรื่องสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่า และความระงับแห่งสัญญาเช่ามาบังคับใช้ด้วย ซึ่งอยู่ในดุลพินิจของศาลที่จะนำมาใช้มากน้อยเพียงใด

2.3.2.3 หลักการตีความ

การที่คู่กรณีทำสัญญาเช่าโดยมีหลักฐานเป็นหนังสือระบุข้อความในสัญญาไว้ชัดเจน เมื่อมีคดีขึ้นมาสู่ศาล กรณีที่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ซึ่งต้องตีความตามสัญญา บางครั้งศาลตีความโดยเพ่งเล็งถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนตามตัวอักษร (มาตรา 132) เหตุที่ต้องตีความเช่นนี้ก็เพราะเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ซึ่งมีคำพิพากษาฎีกาที่ 286/2514 ตัดสินโดยที่ประชุมใหญ่เป็นเรื่องผู้ให้เช่าเดิมทำสัญญาให้เช่าเลยเช่าห้องพิพาทและจดทะเบียนการเช่าไว้มีกำหนด 10 ปี โดยจำเลยออกเงินช่วยค่าก่อสร้างห้องพิพาทต่อมาภายหลังผู้ให้เช่าเดิมโอนให้โจทก์ โจทก์จึงฟ้องขับไล่จำเลย เพราะในสัญญาข้อ 10 ได้เขียนไว้ว่า "ในระหว่างสัญญาเช่า เมื่อผู้ให้เช่าจะต้องการบ้านหรือ

¹⁴ ไข้อยศ เหมะรัชตะ, กฎหมายว่าด้วยสัญญา (โรงพิมพ์ศรีลลิตทวงศ์ : กรุงเทพมหานคร, 2527), หน้า 158.

ผู้เช่าจะต้องการคืนบ้านจะต้องบอกให้รู้ล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนโดยมีกำหนด 60 วัน¹⁵

คำสัญญาพิพากษาว่า โจทก์อาศัยสัญญาข้อนี้บอกเลิกสัญญาไม่ได้ โจทก์ซึ่ง เป็นผู้รับโอนห้องพิพากษาจึงต้องรับโอนมาทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าเดิม

กรณีนี้คำสัญญาอุเจตนาอันแท้จริงของคู่กรณีว่าต้องการจะเช่ากันถึง 10 ปี แม้จะขัดกับหลักฐานเป็นหนังสือก็ต้องอุเจตนาอันแท้จริง นอกจากนี้ก็ยังมีคำพิพากษาฎีกาที่ 558/2500, 293/2513, 2826/2526 เป็นต้น ที่ศาลตัดสินโดยอุเจตนาอันแท้จริง

กรณีผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า เป็นเรื่องที่ต้องตี

ความเช่นเดียวกัน

การที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า อาจจะเป็นเพราะไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายจึงเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ การบอกเลิกสัญญาเช่า กรณีผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค้างชำระค่าเช่า คำสัญญามีคำพิพากษาตีความแตกต่างกันออกไป จากการตีความดังกล่าวทำให้คำพิพากษาดังจะกล่าวนี้แบ่งแยกออกเป็น 3 ฝ่ายคือ¹⁵

ความเห็นแรก เห็นว่าบอกเลิกสัญญาเช่าไม่ได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าจะมีข้อตกลงให้เลิกสัญญา เมื่อมีการผิดสัญญาหรือไม่ก็ตาม เพราะว่าในสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษคู่กรณีมีความต้องการที่จะอยู่จนครบกำหนดตามสัญญา จึงได้เข้ามาทำสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ ต้องตีความโดยเคารพหลักเสรีภาพ และความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาของคู่กรณี และมุ่งคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้เช่าเป็นสำคัญด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1460/2495

จำเลยเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างตึกมีกำหนด 10 ปี แล้วผู้เช่าจะยกตึกที่ปลูกสร้างทดแทนให้เจ้าของที่ดินอีกโสดหนึ่งต่างหาก จากค่าเช่าที่ดิน ซึ่งเก็บ

¹⁵ สำนวนเรียง เมฆเกรียงไกร, "สัญญานอกบรรพ 3 : สัญญาเช่าพิเศษ,"

เดือนละ 300 บาท ต่อมาค่าเลยค้างค่าเช่าเรื่อยมาจนถึงวันฟ้องเป็นเงิน 2,800 บาท โดยค่าเลยขอมชำระเพียง 200 บาท โจทก์ได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าไปยังค่าเลย โดยให้ค่าเลยชำระค่าเช่าที่ค้างทั้งหมดกับสิ่งมอทรพัสสัมพร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างคืนให้แก่โจทก์ ค่าเลยเพิกเฉย โจทก์จึงฟ้องศาลให้บังคับค่าเลยสิ่งมอทรให้โจทก์

ศาลฎีกาพิจารณแล้วเห็นว่า สัญญาเช่าระหว่างโจทก์ ค่าเลยเป็นสัญญาที่หวังผลตอบแทนซึ่งกันและกันยิ่งกว่าสัญญาเช่า โดยเป็นที่ตกลงกันโดยแจ้งชัด และโดยปริยายว่าจะต้องให้เช่ามีกำหนดถึง 10 ปี แล้วผู้เช่าจะบอกเลิกที่ปลูกสร้างทดแทนให้อีกโสดหนึ่งต่างหากจากค่าเช่า หากสัญญาว่าถ้าค้างค่าเช่าเมื่อใด ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาและให้รื้อออกไปทันทีก็คงจะไม่มีใครกล้าเช่า ทั้งนี้แสดงให้เห็นเจตนาของคู่สัญญาว่ามุ่งที่จะผูกพันกันเป็นเวลาถึง 10 ปี ผู้เช่าต้องการเวลานาน ส่วนผู้ให้เช่าต้องการตึกที่ก่อสร้างไว้ต้องการให้รื้อถอนทำลาย การตีความในสัญญาก็จะต้องพึง เล็งดูเจตนาของคู่สัญญา ยิ่งกว่าลายลักษณ์อักษร สัญญาเช่าไม่มีข้อความว่าถ้าค่าเลยค้างชำระค่าเช่าจะยอมมอทรสิ่งปลูกสร้างให้ ฉะนั้นโจทก์จะเรียกร้องเอาตามความต้องการไม่ได้ ฟ้องเรียกได้เฉพาะค่าเช่าที่ค้างชำระ

ความเห็นที่ส่ง เห็นว่าต้องคำนึงถึงข้อตกลงให้เลิกสัญญาเมื่อมีการผิดสัญญาเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้ามีข้อตกลงดังกล่าวให้บอกเลิกสัญญาได้ ถ้าไม่มีข้อตกลงดังกล่าวก็บอกเลิกสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1057/2509

สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทโดยค่าเลยเป็นผู้สร้างและยอมให้ตึกเป็นของโจทก์ และโจทก์ยอมให้เช่าเช่ามีกำหนด 9 ปี ค่าเช่าเดือนละ 150 บาท และมีข้อตกลงในสัญญาเช่าด้วยว่า ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ทันทีเมื่อผู้เช่าผิดสัญญาแม้ข้อหนึ่งข้อใดนั้น หากต่อมาผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่า 4 งวดติดต่อกัน ผู้ให้เช่ายอมบอกเลิกสัญญาเช่าได้ เพราะข้อตกลงดังกล่าวไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน เมื่อได้ตกลงไว้ในสัญญาเช่นนี้ กำหนดเวลาเช่า 9 ปีก็ต้องอยู่ภายใต้ข้อตกลงนั้นด้วย เมื่อค่าเลยผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่า 4 งวดติดกัน โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามข้อตกลงนั้น

ความเห็นที่สาม เห็นว่าในระหว่างที่สัญญา เข้าต่างตอบแทน พิเศษมีผลบังคับอยู่ ถ้าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา อีกฝ่ายบอกกล่าว เลิกสัญญา ได้โดยไม่ต้อง คำผิดว่าจะมีข้อตกลงให้เลิกสัญญา เมื่อมีการผิดสัญญาหรือไม่ก็ตาม เพราะว่าการ เข้าต่างตอบแทน พิเศษจำต้องปฏิบัติตามกฎหมายเข้าทรัพย์สิน เช่น เมื่อผู้เช่าไม่ยอมชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนด

คำพิพากษาฎีกาที่ 412/2511

สัญญาก่อสร้างตึกที่ผู้สร้างยอมยกกรรมสิทธิ์ในตึกให้แก่เจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินยอมให้ผู้สร้างเช่าตึกนั้น 11 ปี เป็นทั้งสัญญาเช่า และสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ แม้จะให้ผู้เช่าเกินกว่า 3 ปี ก็ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน ฉะนั้นเมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่ายอมบอกเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนดได้

เหตุผลที่คำฎีกาอ้างก็คือ สัญญาที่โจทก์จำเลยทำต่อกัน เป็นทั้งสัญญาเช่าและสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าด้วย แม้จะระบุให้ผู้เช่าได้มีกำหนด 11 ปี ก็ไม่ถือว่าอยู่ในข่ายที่จะต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 แต่ในเรื่องเช่านั้นโจทก์จำเลยต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือโจทก์จะต้องชำระค่าเช่าให้ตามสัญญาเช่าเมื่อโจทก์ไม่ชำระค่าเช่าก็เป็นการผิดสัญญาเช่า จำเลยย่อมบอกเลิกการเช่าตามสัญญาซึ่งมีการเช่ารวมอยู่ด้วยได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560

จะเห็นได้ว่าตามความเห็นแรก คำฎีกาตัดสินโดยเคารพหลักเสรีภาพและความศักดิ์สิทธิ์ของการแสดงเจตนาต่อมาอิทธิพลของทฤษฎีนี้ได้ลดลง การตีความเกี่ยวกับการแสดงเจตนาของผู้สัญญา จึงพลอยแคบลงไปด้วย¹⁶ ความเห็นที่สามจึงได้หันกลับมามีคตินัยของลักษณะเช่าทรัพย์สินมากขึ้น

¹⁶ จรัญ วิกตริณากุล, เอกสารการสอนชุดวิชากฎหมายพาณิชย์ 1 หน่วยที่ 7-15 มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, หน้า 399.



เนื่องจากคำพิพากษาฎีกาที่ 412/2511 เป็นคำพิพากษาฎีกาฉบับล่าสุดเกี่ยวกับการค้างชำระค่าเช่า ซึ่งผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ จนปัจจุบันนี้ก็ยังไม่มีความพิพากษาเกี่ยวกับเรื่องนี้จึงต้องถือคำพิพากษาฎีกาที่ 412/2511 เป็นบรรทัดฐานไปก่อน แต่ก็มีแนวโน้มว่าศาลฎีกาอาจจะตัดสินตาม ดังได้กล่าวมาแล้วว่าอิทธิพลของความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนาลดลง

ถ้าพิจารณาตามความเห็นที่ส่งจะเห็นได้ว่า ถ้ามีข้อสัญญาที่กำหนดกันว่า ถ้าผู้เช่าผิดสัญญา ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ก็ต้องเป็นไปตามนั้น แต่มีคำพิพากษาฎีกาที่ 286/2514¹⁷ ซึ่งวินิจฉัยโดยที่ประชุมใหญ่ว่า แม้จะมีสัญญาเขียนไว้ว่า "ในระหว่างสัญญาเช่า เมื่อผู้ให้เช่าต้องการบ้านหรือผู้เช่าจะต้องการคืนบ้านจะต้องบอกให้รู้ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนโดยมีกำหนด 60 วัน" กรณีนี้ศาลฎีกามีคำพิพากษาว่าโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดโดยอาศัยสัญญาที่ตกลงกันไว้ไม่ได้ เมื่อพิจารณาอุทธรณ์ คำพิพากษาฎีกาที่ 286/2514 น่าจะขัดกับคำพิพากษาฎีกาที่ 412/2511 แต่ถ้าพิจารณาดังนั้นแล้ว จะเห็นได้ว่าไม่ขัดกันเลย เพราะคำพิพากษาฎีกาที่ 412/2511 เป็นเรื่องค่าเช่าค้างชำระค่าเช่าโจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ แต่คำพิพากษาฎีกาที่ 286/2514 ค่าเช่าไม่ได้ค้างชำระค่าเช่า แต่ผู้ให้เช่าโอนทรัพย์สินให้บุคคลภายนอก โจทก์ผู้รับโอนจึงต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย (มาตรา 569 วรรค 2) โจทก์ผู้รับโอนจึงบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดไม่ได้

2.4 หลักฐานของสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ

เนื่องจากสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษ มิใช่สัญญาเช่าทรัพย์สินตามมาตรา 537 แต่เป็นสัญญาไม่มีชื่อชนิดหนึ่งที่กฎหมายไม่ได้บังคับให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ศาลจะนำหลักเกณฑ์การจดทะเบียนตามมาตรา 538 มาใช้บังคับไม่ได้ ซึ่งคำพิพากษาได้มีคำพิพากษาในแนวเดียวกันมาตลอดดังนี้คือ

¹⁷ ดูเรื่องการตีความการแสดงเจตนา, หน้า 57.

2.4.1 หลักฐานการเช่า

ขอแยกหลักฐานการเช่าออกเป็น 2 ประการ คือ

2.4.1.1 หลักฐานเป็นหนังสือ

ปกติการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ซึ่งคณะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ (มาตรา 538) แต่สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษแม้ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 791/2501)

แต่ในกรณีที่ตกลงกันปากเปล่ายังไม่มียุติหลักฐานเป็นหนังสือ ต่อมาผู้ให้เช่าไม่ยอมทำสัญญาให้ ผู้เช่าจะฟ้องบังคับคดีขอเช่าเพื่อปลูกตึกแถวไม่ได้ สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยังไม่เกิดขึ้น เพราะผู้เช่ายังไม่ได้ปลูกสิ่งก่อสร้างขึ้นไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 806/2498)

2.4.1.2 หลักฐานการจดทะเบียน

สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องมีเอกสารมาแสดงหรือบังคับให้จดทะเบียนแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ 1002/2509)

เกี่ยวกับสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษกฎหมายไม่บังคับให้ต้องจดทะเบียนการเช่าตามมาตรา 538 แม้จะทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปี ทำเป็นหนังสือตนเองไม่ได้ จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สัญญาเช่านั้นย่อมมีผลผูกพัน ผู้ให้เช่าจะฟ้องขับไล่ก่อนสัญญาเช่าครบกำหนดไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 408-410/2501, 1236/2501, 757/2509)

นอกจากจะผูกพันคู่สัญญาให้ต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายังสามารถฟ้องบังคับผู้ให้เช่าให้ไปจดทะเบียนการเช่าเกินกว่า 3 ปีได้ด้วย (คำพิพากษาฎีกาที่ 796/2495, 175/2512, 1627/2505)