

บทคัดย่อ

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ : คำมั่นเกี่ยวกับการเช่าสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้เขียน : นายพรชัย เล่งอิว

ชื่อปริญญา : นิติศาสตรมหาบัณฑิต

ปีการศึกษา : 2541

คณะกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์:

1. รองศาสตราจารย์รณ ธีงวิทยา ประธานกรรมการ
2. รองศาสตราจารย์ ดร. ภูมิ โชคเหมาะ
3. ผู้ช่วยศาสตราจารย์อรรณ พจนานรัตน์

การทำสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปีและมีข้อสัญญาว่า ผู้ให้เช่ายินยอมจะให้ผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าต่อไปอีก หรือเรียกอีกนัยหนึ่งว่า “คำมั่นจะให้เช่า” นั้น เป็นที่ยอมรับกันแล้วว่า คำมั่นจะให้เช่าไม่เป็นการต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา 538 แม้จะรวมระยะเวลาตามสัญญาเช่าเดิมกับระยะเวลาตามคำมั่นจะให้เช่าจะมีผลทำให้มีการเช่ากันได้เกินกว่า 3 ปีโดยไม่ได้อาศัยการจดทะเบียนการเช่ากันไว้ก็ตาม ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 626/2490 ซึ่งเป็นคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับแรกที่วางหลักคำมั่นจะให้เช่าไว้

เดิมคำมั่นจะให้เช่านั้นคู่สัญญาเช่าได้นำมาระบุกันไว้ในสัญญาเช่าเพื่อให้เป็นไปตามความประสงค์ของคู่สัญญาเช่าเท่านั้น แต่ในเวลาต่อมาคู่สัญญาเช่าได้ซ่อนเร้นเจตนาอันไม่สุจริต นำคำมั่นจะให้เช่ามาใช้เป็นเครื่องมือในการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนการเช่าตามมาตรา 538 เสียเป็นส่วนใหญ่ ส่งผลให้รัฐต้องสูญเสียรายได้จากการจัดเก็บค่าฤชาธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่าเป็นจำนวนมาก จึงมีปัญหาว่าควรจะให้คำมั่นจะให้เช่ามีผลบังคับกันได้อยู่ต่อไปอีกหรือไม่

จากการวิจัยพบว่า การให้คำมั่นจะให้เช่ามีผลผูกพันกันได้ยอมก่อให้เกิดผลดีแก่คู่สัญญาเช่าทั้งสองฝ่าย รวมทั้งสอดคล้องกับทฤษฎีเสรีภาพในการทำสัญญาหรือความศักดิ์สิทธิ์แห่งการแสดงเจตนา ซึ่งเป็นพื้นฐานของกฎหมายแพ่ง แต่อย่างไรก็ตาม

หากพฤติการณ์แห่งคดีสามารถเล็งเห็นเจตนาอันแท้จริงของคู่สัญญาได้ว่า ต้องการนำคำ
มั่นจะให้เข้ามาใช้เพื่อหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนการเช่าตามมาตรา 538 แล้ว คำมั่นจะให้
เช่านั้นอาจถือได้ว่าเป็นการต้องห้ามตามมาตรา 538 ได้เช่นกัน

สำหรับหลักกฎหมายว่าด้วยคำมั่นจะให้เช่านั้นเป็นหลักกฎหมายที่ศาลสร้างขึ้น
และถือปฏิบัติต่อ ๆ กันมา ซึ่งอาจถูกแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในภายหลังได้ จึงเห็น
สมควรให้มีการบัญญัติหลักกฎหมายว่าด้วยคำมั่นเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ให้
ชัดเจนเช่นเดียวกับคำมั่นจะซื้อหรือจะขายตามมาตรา 456 และคำมั่นจะให้ทรัพย์ติดตาม
มาตรา 526 และคำมั่นเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นควรจะต้องระบุกันไว้ใน
สัญญาเช่าด้วย ทั้งนี้เพื่อให้คำมั่นเป็นหลักฐานที่มั่นคงแน่นอนอันจะเป็นประโยชน์แก่คู่
สัญญาทั้งสองฝ่ายในการฟ้องร้องบังคับคดีต่อศาล รวมทั้งเป็นประโยชน์แก่ผู้พิพากษา
หรือศาลในการพิจารณาบังคับให้เป็นไปตามคำมั่นอีกด้วย