

การนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้

Right Hiring Lead of Immovable Property Become Settlement Guaranty

ศิริพงษ์ โสกา ไพฑูรย์ วุฒิสโส และ ดร. นัตรชัย รือหาร

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงบทบัญญัติของพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ว่ามีปัญหาในการบังคับใช้อย่างไรบ้าง เพื่อแสวงหาแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมกับสภาพสังคมปัจจุบัน วิธีดำเนินการวิจัย เป็นการดำเนินการวิจัยในลักษณะการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ซึ่งใช้วิธีการวิจัยเอกสาร วิเคราะห์ข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้ โดยใช้วิธีวิเคราะห์เชิงเนื้อหา (Content Analysis) จากเอกสาร รายงานบทความ บทวิเคราะห์ทั้งจากสื่อมวลชน รายงานวิชาการ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ กฎหมาย ระเบียบคำสั่ง สื่ออิเล็กทรอนิกส์ และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง การวิเคราะห์ข้อมูลในการตีความในลักษณะวิเคราะห์ตามหลักเหตุผล ผลการวิจัยพบว่า เนื้อหาสาระของพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 มีปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาหรืออายุของสัญญาเช่า ความคล่องตัวในการโอนเปลี่ยนมือ การบังคับหลักประกัน เป็นต้น ดังนั้น จึงควรปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมพ.ศ....ให้บังคับใช้ได้อย่างเป็นธรรม และสอดคล้องกับธุรกิจที่สำคัญของประเทศต่อไป

คำสำคัญ: การเช่าอสังหาริมทรัพย์, หลักประกันการชำระหนี้

Abstract

The objectives of this research was to study the legislation of the Hire of Immovable Property for Commerce and Industry Act B.E. 2542 (Real Estate for Commerce and Industry Act 1999) related to the problems of enforcement, and suggest guidelines for improvement with current society. The research used a method of qualitative research and analysis. Moreover, the data collection used content analysis from documentary research, reports, journals from mass media, academic reports, thesis papers, laws, registrations, decrees, electronic media, and related research for data analysis and interpretation. The results show that the content of the Hire of Immovable Property for Commerce and Industry Act B.E. 2542 (1999) does not adequately address issues with the length of a lease contract, quick transfer of all documents, secured enforcement, etc. Therefore, the Act should be amended to ensure fair enforcement for all important business in Thailand.

Keywords: hiring immovable property, settlement guaranty, real estate law

ความนำ

การประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ด้วยความมุ่งหวังให้กลไกตามกฎหมายดังกล่าวเป็นหนึ่งในมาตรการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมแต่ปรากฏว่ามีการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นจำนวนน้อยมากจนแทบจะเรียกได้ว่าไม่มีเลย ซึ่งเป็นที่น่าศึกษาว่านโยบายของรัฐที่ให้มีการเช่าอสังหาริมทรัพย์กรณีพิเศษเช่นนี้ผิดพลาดสวนกับความต้องการของภาวะเศรษฐกิจที่เป็นจริง หรือเป็นที่ความบกพร่องของกลไกทางกฎหมายที่ปรากฏอยู่ในตัวกฎหมายนั้นๆ เอง (พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม, 2542)

ปัญหาและอุปสรรคตลอดจนข้อเท็จจริง ในการใช้บังคับพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ที่ผ่านมีปัญหาดังต่อไปนี้ (กฤษฎา นารินทร์รักษ์, 2543)

1. สถานะทางกฎหมายของสิทธิการเช่า ประเด็นดังกล่าวนี้ น่าจะเป็นผลสืบเนื่องมาจากการใช้และการตีความบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์ ซึ่งความเห็นของนักกฎหมายไทยส่วนใหญ่จะเข้าใจไปในทิศทางเดียวกันว่าสิทธิการเช่าเป็นบุคคลสิทธิ และมีลักษณะเป็นสิทธิเฉพาะตัว ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับสถานะทางกฎหมายของสิทธิการเช่า นับได้ว่ามีความสำคัญที่ได้มีการโต้เถียงกันมากตามสมควร เพราะความประสงค์ที่เป็นจุดใหญ่ใจความสาระสำคัญนั้นจะอยู่ที่ “ความมั่นคงของสิทธิการเช่า” กล่าวคือ กลุ่มบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดทำกฎหมายฉบับนี้ต่างก็เล็งเห็นความสำคัญของ “ความมั่นคงของสิทธิการเช่า” จนต่อมาเมื่อพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ประกาศใช้บังคับเป็นกฎหมาย จึงได้ปรากฏหลักการที่ยอมรับให้สิทธิการ

เช่าตามร่างพระราชบัญญัตินี้สามารถโอนได้ ให้สิทธิการเช่ามีสถานะเป็น “ทรัพย์สินสิทธิ” แต่ก็ไม่ได้ได้รับการยอมรับและถูกตัดออกในที่สุด

2. การนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้ไปประกันการชำระหนี้แม้ว่าจะมีบทบัญญัติชัดเจนให้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้ไปจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ได้ก็ตาม แต่โดยสภาพหรือลักษณะของทรัพย์สินที่แตกต่างกัน ย่อมทำให้เกิดปัญหาในการคุ้มครองสิทธิของกลุ่มเป็นกรณีข้อเท็จจริงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อมีการผิดสัญญาเช่า โดยผู้เช่าและผลจากการผิดสัญญา ดังกล่าวผู้ให้เช่าจะมีสิทธิเลิกสัญญาได้เพียงฝ่ายเดียวซึ่งหากผู้ให้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญาก็จะส่งผลให้สิทธิการเช่าตามสัญญานั้น ๆ ระบุรับไปด้วยและหากว่าผู้เช่าได้นำสิทธิการเช่าไปจำนองไว้เป็นประกันการชำระหนี้ของตนไว้กับเจ้าหนี้รายหนึ่งก็จะส่งผลกระทบโดยตรงต่อสัญญาจำนองนั้นๆ กล่าวคือเมื่อทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งสัญญาจำนองสูญสิ้นไปสิทธิจำนองเหนือทรัพย์สินนั้นๆ ก็ย่อมจะระงับตามไปด้วยเพราะไม่มีวัตถุแห่งสัญญาให้สิทธิจำนองเกาะเกี่ยวอีก และในการบังคับสิทธิการเช่าในฐานะที่เป็นหลักประกัน มีปัญหาที่พึงพิจารณาเกี่ยวกับความรวดเร็วในการบังคับหลักประกันโดยเหตุที่สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้ สามารถนำไปจำนองเป็นประกันการชำระหนี้ได้ เมื่อจะได้มีการบังคับจำนองสิทธิการเช่าจึงต้องดำเนินการไปตามกระบวนการบังคับคดีแพ่งทั่วไป ซึ่งค่อนข้างมีความล่าช้าอยู่ตามสมควร

3. ปัญหาในการบังคับหลักประกัน ในการบังคับจำนองสิทธิการเช่านั้น ไม่ได้มีผลเป็นเพียงการโอนขายสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอก เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้ร้องขอให้มีการบังคับจำนองเท่านั้น แต่จะมีลักษณะของการให้บุคคลภายนอกนั้นเข้ามาเป็นคู่สัญญาแทนที่ผู้เช่าเดิม อันเป็นการเข้ารับโอนทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า ซึ่งอาจเรียกว่า

เป็นการโอนสัญญาหรือสถานะความเป็นคู่กรณีในสัญญานั้นเอง โดยเหตุที่การโอนสัญญาไม่มีบทบัญญัติรองรับในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาว่าจะดำเนินการอย่างไร เพื่อให้การโอนสัญญาแก่ผู้เช่าคนใหม่ในกระบวนการบังคับจำนองสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายนี้มีผลสมบูรณ์ใช้บังคับได้ เพราะในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีเพียงบทบัญญัติว่าด้วยโอนสิทธิเรียกร้องเท่านั้น ไม่มีบทบัญญัติว่าด้วยการโอนหนี้หรือโอนหน้าที่ จะมีพอเทียบเคียงได้ก็คือ การแปลงหนี้ใหม่โดยเปลี่ยนตัวลูกหนี้เจ้าหนี้ ซึ่งจะมีผลให้หนี้เดิมระงับไป ซึ่งแตกต่างจากความต้องการที่จะให้ผู้ซื้อสิทธิการเช่าสืบสิทธิต่อจากผู้เช่าตามข้อกำหนดในสัญญาเดิมที่ควรจะต้องคงอยู่ไม่เปลี่ยนแปลง

จากปัญหาและอุปสรรคตลอดจนข้อเท็จจริง ในการใช้บังคับพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ดังกล่าว จึงสมควรศึกษาปัญหาและแนวทางในการแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 เพื่อให้สอดคล้องกับทางปฏิบัติและทำให้กลไกตามกฎหมายสามารถฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้มีการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้มากขึ้น

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวความคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นประกันการชำระหนี้
2. เพื่อศึกษาสภาพปัญหาของกฎหมายไทยเกี่ยวกับการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นประกันการชำระหนี้
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์เปรียบเทียบกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศเกี่ยวกับการนำ

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นประกันการชำระหนี้

4. เพื่อศึกษาแนวทางในการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้

แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

แนวความคิดหลักกฎหมายเกี่ยวกับการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ นั้น ถือเป็นแนวคิดที่เป็นประโยชน์ต่อระบบภาคธุรกิจเอกชนของประเทศ ในการให้ภาคธุรกิจที่ขาดแคลนเงินทุนที่จะใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้เข้าถึงแหล่งเงินทุนหรือสถาบันการเงินเพื่อเงินทุนหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจของประเทศ แม้ประเทศไทยจะมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์บังคับใช้มานานแล้วก็ตาม แต่ก็ไม่สามารถที่จะนำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ด้วยวิธีจำนองเหมือนอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ หรือสังหาริมทรัพย์บางประเภทที่จดทะเบียนจำนองได้ แม้ต่อมาประเทศไทยจะได้นำแนวความคิดเกี่ยวกับการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการตราพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 แต่พระราชบัญญัตินี้ยังขาดความชัดเจน ขาดความเหมาะสม ไม่เพียงพอ และไม่สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติ ทำให้มีการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้น้อยมาก จึงสมควรแก้ไขให้กฎหมายมีความเหมาะสมสามารถปฏิบัติได้

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการในลักษณะการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ (qualitative research) ด้วยวิธีการศึกษาเอกสาร (documentary

research) วิเคราะห์ข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้ด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงเนื้อหา (content analysis) โดยตีความในลักษณะวิเคราะห์ตามหลักเหตุผล จากเอกสารรายงานบทความ บทวิเคราะห์ทั้งจากสื่อมวลชน รายงานวิชาการ งานวิจัย วิทยานิพนธ์ กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง สื่ออิเล็กทรอนิกส์ และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่ได้รับการยอมรับและได้รับการพิมพ์เผยแพร่ทั่วไป

ผลการวิจัย

1. ลักษณะที่สำคัญของสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ พบว่า (1) การกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยข้อกฎหมายนั้นไม่เป็นสาระสำคัญ (2) การโอนเปลี่ยนมือของสิทธิการเช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่า เป็นสิทธิอย่างหนึ่งที่โอนได้

2. การนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในทางพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พบว่า ทั้งในอังกฤษและสหรัฐอเมริกา ต่างก็ยอมรับเป็นการทั่วไปที่จะให้นำสิทธิการเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้

3. แนวคิดพื้นฐานของพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 พบว่า น่าจะไม่เหมาะสม เพราะกฎหมายฉบับนี้มีหลักการประสงค์จะให้เอกชนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงได้กำหนดระยะเวลาการเช่าไว้ระหว่าง 30 ปีขึ้นไปถึง 50 ปี ซึ่งไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง เนื่องจากในทางปฏิบัติมีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากที่มีระยะเวลาไม่ถึง 30 ปี

การอภิปรายผล

1. ลักษณะที่สำคัญของสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ ในประเด็นแรก พบว่า การกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยข้อกฎหมายนั้นไม่เป็นสาระสำคัญ อธิบายได้ว่า เป็นเพราะข้อพิจารณาตาม

ความจำเป็นของคู่กรณีในสัญญา สิ่งที่จะเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับระยะเวลาได้แก่การกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นและการสิ้นสุดแห่งการเช่า เพราะเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้คู่กรณีทั้งสองฝ่ายได้รู้ถึงช่วงเวลาที่จะใช้ประโยชน์ตามสัญญา อันเป็นฐานแก่การคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกัน หากการกำหนดเวลาจะมีบทบาทอยู่บ้างก็จะเกี่ยวข้องในเรื่องของแบบพิธีในการทำสัญญาเท่านั้น ในประเด็นต่อมาพบว่า ความสามารถในการโอนเปลี่ยนมือของสิทธิการเช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่ามีหลักที่ยอมรับกันทั่วไปว่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์อย่างหนึ่งที่โอนได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ไม่ได้หมายความว่าความยินยอมของผู้ให้เช่าจะไม่อาจมีบทบาทใด ๆ ได้เลย เพราะในขณะเดียวกันกฎหมายก็ยอมรับถึงการวางข้อกำหนดห้ามโอนสิทธิการเช่า การเช่าช่วง ของผู้ให้เช่าไว้ด้วยเช่นกัน ซึ่งมักจะกำหนดให้ความยินยอมของผู้ให้เช่าเป็นเงื่อนไขของการโอนซึ่งสิทธิการเช่า อย่างไรก็ดี ใ้ว่าผู้ให้เช่าจะมีดุลพินิจอย่างไรไม่มีข้อจำกัดในการให้หรือไม่ให้ความยินยอม โดยมีการกำหนดกรอบไว้เช่นกันว่าหากผู้ให้เช่าจะปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมต่อการโอนหรือการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าจะต้องมีเหตุผลอันสมควรด้วย

2. การนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ นั้น พบว่าทั้งในอังกฤษและสหรัฐอเมริกาดังก็ยอมรับเป็นการทั่วไปที่จะให้นำสิทธิการเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้ ซึ่งตามหลักกฎหมายของอังกฤษวิธีการที่ใช้กันจะได้แก่การนำเทคนิคของการโอนสิทธิเรียกร้องมาใช้ การใช้เทคนิคทางกฎหมายของการเช่าช่วง และการก่อภาระที่เรียกว่า Chargeเหนือสิทธิการเช่าในลักษณะที่คล้ายคลึงกับการจำนองของไทย ดังเห็นได้จากตัวอย่างคำพิพากษาของศาลในคดี Re: Panama, New Zealand, etc. Co. ซึ่งเป็นคำพิพากษาแรก ๆ ที่แสดงว่าศาลยอมรับหลักกฎหมาย Floating Charge โดยศาลเห็นว่า

การที่บริษัทออกหนังสือรับรอง (debenture) ว่า บริษัทใช้ทรัพย์สินทั้งหมดที่บริษัทมีอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะได้มาในอนาคตมาเป็นประกันการชำระหนี้ ผู้ค้นพบว่าบริษัทใช้ทรัพย์สินทั้งหมดของบริษัทเป็นประกันการชำระหนี้แล้ว สำหรับทรัพย์สินที่บริษัทสามารถนำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้แบบ Floating Charge ได้นั้น ศาลมีคำพิพากษาในคดี Re : Colonial Trusts Corp ว่า นอกจากทรัพย์สินทั้งหมดที่บริษัทใช้ในการประกอบธุรกิจ บริษัทจะใช้ทรัพย์สินประเภทใดประเภทหนึ่ง (Class of assets of the company) เป็นประกันการชำระหนี้ก็ได้ และในคดี Hoare v. British Columbia Association ศาลยอมรับว่าบริษัทสามารถใช้สินค้านำไปขาย (Stock-in-trade) บัญชีลูกหนี้ (Book debt) และกำไรจากการประกอบธุรกิจมาเป็นหลักประกันได้ด้วย (ปรกรณ์ นิลประพันธ์, 2557)

สำหรับสหรัฐอเมริกาจะใช้วิธีการ Mortgage ซึ่งมีทั้งที่มีลักษณะใกล้เคียงกับของไทยที่เป็นการก่อสิทธิเหนือทรัพย์สินและการโอนไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินขึ้นอยู่กับว่าในรัฐนั้น ๆ จะยึดถือแนวทฤษฎีเกี่ยวกับ Mortgage ในลักษณะใด และในกระบวนการบังคับหลักประกัน มีทั้งกระบวนการที่ต้องดำเนินการผ่านระบบศาลและการให้อำนาจแก่ผู้รับหลักประกันที่จะดำเนินการขายหลักประกันได้เองโดยไม่ต้องผ่านกระบวนการของระบบศาลด้วย

3. เมื่อศึกษาเปรียบเทียบหลักการเกี่ยวกับลักษณะของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ปรากฏในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 พบว่าพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดระยะเวลาการเช่าไว้ระหว่าง 30 ปีขึ้นไปถึง 50 ปี ซึ่งน่าจะไม่สอดคล้องกับความเป็นจริงเท่าใดนัก เพราะในทางปฏิบัติมีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากที่มีระยะเวลาไม่ถึง 30 ปี นอกจากนี้ การกำหนดให้สามารถเปลี่ยนมือได้ของสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ แม้จะมี

หลักการที่คล้ายคลึงกับของกฎหมายต่างประเทศที่วางหลักทั่วไปให้โอนได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า เว้น สำหรับกรณีที่ได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น แต่ก็มีได้มีการกำหนดกรอบของการตกลงเป็นอย่างอื่นไว้ ซึ่งหากผู้ตกลงกันไปให้ขึ้นอยู่กับความยินยอมของผู้ให้เช่าแล้ว ย่อมเป็นการลบล้างเจตนารมณ์ของกฎหมายได้ไม่ยากนัก นอกจากนี้ การกำหนดเงื่อนไขรายละเอียดและขั้นตอนต่างๆ ในกฎกระทรวงที่มีลักษณะเกินกว่าอำนาจตามกฎหมายแม่บทและยังเป็นการก่อภาระโดยไม่จำเป็นแก่เอกชนผู้ประสงค์จะจดทะเบียนการเช่าตามกฎหมายนี้ ย่อมมีผลทางอ้อมอย่างมีนัยสำคัญที่ปรากฏว่ามีเอกชนไม่เข้ามาใช้กลไกการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายนี้กันเท่าใดนัก ทั้งๆ ที่การยินยอมให้เช่าได้ระยะเวลานานกว่าที่กำหนดเดิม และการให้นำไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ด้วยวิธีการจำนองได้ จะเป็นเครื่องมือจูงใจอันสำคัญแก่ภาคเอกชนก็ตาม สำหรับในประเด็นการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ นั้น แต่เดิมภาคธุรกิจเอกชนก็ประสงค์ที่จะนำสินทรัพย์ดังกล่าวไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ แต่มีข้อติดขัดอยู่ที่ระบบประกันหนี้ด้วยทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่เปิดช่องให้กระทำได้ แต่ก็มิได้หมายความว่าสินทรัพย์ประเภทนี้ถูกกลืนหายไปเสียทีเดียว เพราะในภาคปฏิบัติของธุรกิจเอกชนยังคงใช้วิธีการของการโอนสิทธิเรียกร้องตามมาตรา 303-308 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, 2468) มาปรับใช้อยู่แต่ก็ดำเนินไปด้วยความไม่แน่นอนใจนัก เพราะลักษณะโครงสร้างของนิติสัมพันธ์เป็นเพียงการสร้างบุคคลสิทธิแก่ผู้รับสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันเท่านั้น ไม่ว่าจะเป็นสิทธิที่มีต่อผู้ให้เช่า หรือกรณีมีเจ้าหน้ออื่นของผู้เช่าเข้ามาเกี่ยวข้อง หากได้มีสิทธิทำนองเดียวกับเจ้าหน้อผู้รับจำนอง ผู้รับจำนองที่เป็นเจ้าหน้อมีประกันอันมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหน้อสามัญและได้รับการ

คุ้มครองสิทธิในคดีล้มละลายแต่อย่างใดแม้ว่าในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 จะมีบทบัญญัติกำหนดให้นำสิทธิการเช่าตามกฎหมายนี้ไปเป็นประกันการชำระหนี้ด้วยวิธีจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ก็ตาม แต่บทบัญญัติในหลายๆ ส่วนโดยเฉพาะอย่างยิ่งการคุ้มครองตัวทรัพย์สินที่จำนองและกระบวนการบังคับจำนองยังไม่มีความเหมาะสมเพียงพอกับลักษณะพิเศษของทรัพย์สินที่จำนองที่เป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด

ข้อเสนอแนะ

พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ควรมีการแก้ไขในประเด็นที่สำคัญดังนี้

1. การกำหนดลักษณะสิทธิการเช่า ได้แก่ (1) ให้ยกเลิกข้อจำกัดเรื่องกำหนดระยะเวลาการเช่า หรืออย่างน้อยที่สุดควรจะคงไว้เพียงกำหนดเวลาขั้นสูงสุดของการเช่าก็น่าจะเพียงพอ (2) ให้มีการวางกรอบเกี่ยวกับการปฏิเสธไม่ให้ความยินยอมในการโอนเปลี่ยนมือของผู้ให้เช่าที่ดินไว้ให้มีความชัดเจน เพื่อมิให้เกิดการปฏิเสธอย่างอำเอใจปราศจากเหตุผลอันควร และ (3) ให้ยกเลิกกฎกระทรวงทั้งหลายที่ออกตามความในกฎหมายฉบับนี้ที่มีผลเป็นการจำกัดขอบเขตการบังคับใช้กฎหมายในทางอ้อมเอื้ออำนวยเฉพาะแต่กิจการขนาดใหญ่ หรือการกำหนดเขตที่ตั้งพื้นที่ที่ดินหรือก่อให้เกิดภาระอันไม่จำเป็นแก่เอกชนผู้ประกอบการ

2. การนำไปเป็นประกันการชำระหนี้ ได้แก่ (1) ให้ยกเลิกบทบัญญัติที่ให้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายนี้ ไปใช้วิธีการจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะมีความไม่สอดคล้องต้องกันในการที่สำคัญและไม่มีบทบัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้รับหลักประกันที่

เหมาะสม (2) ให้ใช้กลไกการประกันหนี้ด้วยทรัพย์สินไม่จะเป็นการก่อสิทธิ การคุ้มครองสิทธิของผู้เกี่ยวข้องกับการบังคับหลักประกัน (3) ให้ใช้ระบบทะเบียนที่ควบคุมตัวทรัพย์สินที่เช่าเป็นสำคัญด้วยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้ และ (4) ในบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้รับหลักประกันนั้น สมควรที่จะกำหนดขึ้นไว้ให้ชัดเจน โดยเห็นว่า น่าจะกำหนดขึ้นไว้ในส่วนของกฎหมายหลักประกันทางธุรกิจน่าจะเหมาะสม

3. การปรับปรุงแก้ไขหลักการและเหตุผลของกฎหมาย กล่าวคือ ควรจะได้มีการเปลี่ยนแปลงแนวคิดพื้นฐานที่ประสงค์จะให้กฎหมายฉบับนี้มาทดแทนการให้เอกชนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อันเป็นประเด็นสำคัญในช่วงที่มีการออกกฎหมายนี้ขึ้นบังคับใช้ โดยให้เปลี่ยนมาเป็นการสนับสนุนรองรับ ให้ความมั่นคง และอำนวยความสะดวกให้แก่ที่สำคัญต่างๆ สำหรับการเช่าที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมเป็นการทั่วไป ไม่จำกัดเฉพาะการเช่าที่จะใช้ในกิจการขนาดใหญ่มูลค่าการลงทุนสูง หรือการเช่าเฉพาะในกิจการประเภทหนึ่ง หรือการเช่าที่ดินในเขตพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง โดยเฉพาะเจาะจง

เอกสารอ้างอิง

- กฤษฎา นรินทรรัศย์. (2543). ปัญหาการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวมาประกันหนี้. วิทยานิพนธ์
นิติศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ปกรณ นิลประพันธ์.(2557). แนวความคิดใหม่ในการนำทรัพย์สินมาเป็นประกันการชำระหนี้. ค้นเมื่อ 27 พฤษภาคม
2557. จาก <http://www.scribd.com/doc/159888270>.
- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. (2468). ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม ๔๒/-/หน้า ๑/๑๑ พุทธศักราช ๒๔๖๘. ค้นเมื่อ 27
พฤษภาคม 2557. จาก <http://web.krisdika.go.th/data/law/law4/%bb03/%bb03-20-9999-update.pdf>.
- พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม. (2542). ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม ๑๑๖/ตอนที่
๓๕ ก/หน้า ๑๐/๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๒. ค้นเมื่อ 27 พฤษภาคม 2557. จาก
<http://web.krisdika.go.th/data/law/law2/%a195/%a195-20-2542-a0001.pdf>.



แต่สำหรับคนส่วนใหญ่ที่ต้องการคำอธิบายขยายความก็ได้ทรงแสดงโอวาทปาฏิโมกข์ เพื่อเป็นการย้ำเตือนหลักการของพระศาสนา โดยสรุปอริยสัจสี่เป็นข้อสุดท้าย หรือ มรรคมมีงค์ ๘ ลงเหลือเพียง ๓ ในภาษาที่ฟังง่าย คือ ละเว้นความชั่ว ทำความดี และทำจิตใจให้บริสุทธิ์ กล่าวง่าย ๆ คือ การประหมสอนงานต้องมีอย่างต่อเนื่อง และเลือกใช้วิธีการให้เหมาะกับกลุ่มคน

๒. เตือนให้ระลึกถึงเหตุแห่งการเข้มาร่วมงานกัน พระพุทธองค์ทรงกล่าวเตือนเรื่องการปฏิบัติธรรมเพื่อให้ถึงที่สุดแห่งทุกข์ไว้มากมาย และมีพระสูตรหนึ่งที่ทรงกล่าวไว้เป็นลำดับ ตั้งแต่ต้นที่การเป็นสมณะเป็นอย่างไร

ซึ่งทรงแจกแจงว่า ไม่ใช่เป็นเพียงแค่ที่คนทั่วไปรู้จักว่าเป็นเท่านั้น แต่หมายถึงการประพฤติธรรมเพื่อความเป็นสมณะนั้นด้วย เพื่อไม่ให้การบรรพชาเป็นไปโดยเปล่าประโยชน์ จากนั้นก็ทรงแสดงแจกแจงลำดับการปฏิบัติที่ยิ่ง ๆ ขึ้นไปจนกระทั่งผู้เป็นอริยะ และในที่สุดคือเป็นพระอรหันต์ พระพุทธโอวาทที่ทรงตักเตือนพุทธบริษัทเสมอตลอด

พระชนมชีพ คือ ไม่ให้ลดความเพียรในการปฏิบัติจนถึงจุดหมายปลายทางที่ตั้งไว้

๓. สร้างระบบเพื่ออบรมพนักงานใหม่ การกำหนดลำดับเรื่องที่พนักงานใหม่พึงรู้และปฏิบัติเพื่อความเจริญก้าวหน้าในชีวิตการทำงานเป็นเรื่องสำคัญ ดังเช่นที่พระพุทธองค์ทรงกล่าวให้คำแนะนำไว้กับพระอานนท์ว่า คุณก่อน อานนท์ พวกพระภิกษุใหม่ บวชไม่นาน มาสู่ธรรมวินัยนี้ใหม่ๆ เธอทั้งหลายพึงให้สมาทานให้ตั้งมั่น ให้ประดิษฐานอยู่ในธรรมห้าประการ คือ

- เป็นผู้สำรวมในปาฏิโมกขสังวร สมาทานศึกษาให้อยู่ในสิกขาบททั้งหลาย
- เป็นผู้มือินทริยสังวร มีสติรักษาตน รักษาใจ
- เป็นผู้ไม่พุดมาก
- เป็นผู้ถือการอยู่ป่าเป็นวัตร หรือ อาศัยเสนาสนะอันสงัด
- เป็นผู้มืสัมมาทิฐิ

๔. การทดลองปฏิบัติ หมายถึงเวลาในการปรับตัวให้เข้ากับวัฒนธรรมองค์กร เช่น ระยะเวลาทดลองงาน ซึ่งพระพุทธองค์ได้เคยตรัสต่อ อเจลกัสสปะ ว่า คุณก่อนกัสสปะ ผู้ใดเคยเป็นอัญญุเตริยธัมมิก หวังบรรพชา หวังอุปสมบทในพระธรรมวินัย ผู้นั้นต้องอยู่ปริวาส ๔ เดือน ต่อล่วง ๔ เดือน ภิกษุทั้งหลายเต็มใจแล้ว จึงให้บรรพชา ให้อุปสมบทเพื่อความเป็นภิกษุ

๕. การอบรมต่าง ๆ วิธีการอบรมที่ท่านผู้เขียนสังเคราะห์ได้จากพระไตรปิฎก เช่น การอบรมโดยตรงที่มักเริ่มต้นด้วยคำถามและทรงตอบโดยละเอียด เช่น คุณก่อนภิกษุทั้งหลาย ลัทธิของเดียรธัมมิก ๓ ที่เป็นหลักอภิกขา คืออะไร เป็นต้น นอกจากนี้แล้ว ก็มีการถือโอกาสอบรมสิ่งที่เป็นประเด็นสำคัญในเวลานั้นเพื่อแก้ไขความเข้าใจผิดโดยทรงให้ข้อเตือนใจกับภิกษุสาวกอื่น ๆ เช่น ตรัสว่า...ที่พระองค์คุณมาลมาบามากมายก็เพราะขาดกัลยาณมิตร เมื่อได้กัลยาณมิตร ก็สามารถปฏิบัติธรรมจนบรรลุถึงพระอรหันต์ได้ และยังมีวิธีอื่น ๆ อีกได้แก่ การสอนผ่านการสนทนากับบุคคลอื่น และการตอบคำถามรายบุคคลหรือตอบคำถามในที่ประชุมเหล่านี้ล้วนมีตัวอย่างให้ศึกษาได้ทั้งสิ้น สำหรับหัวข้อเรื่องที่อบรมก็มีทั้งเรื่องที่เป็นทฤษฎี เรื่องรอบ ๆ ตัวเรื่องหน้าที่ และ

แม้แต่เรื่องบุคลิกภาพ ซึ่งพระพุทธองค์ทรงให้ความสำคัญในการสร้างความประทับใจเบื้องต้นต่อผู้อื่นด้วย ดังพระสูตรหนึ่งและอรรถกถาให้คำตอบไว้ว่า “บุคคลสองในสามเห็นรูปแล้วเลื่อมใสบุคคลสี่ในห้าได้ยินเสียงแล้วเลื่อมใส บุคคลเก้าในสิบเลื่อมใสเพราะความสมณะ บุคคลหนึ่งในแสนส่วนเลื่อมใสในธรรมด้วยธรรมนั่นเอง” จากความดังกล่าวผู้เขียนพิจารณาว่า... คนที่มีบุคลิกดี หน้าตาดี แต่งกายดี ย่อมได้เปรียบ เพราะสร้างความเลื่อมใสหรือสร้างความประทับใจให้กับคนหมู่มากได้ตั้งแต่แรกเห็น

โครงสร้างในการบริหารองค์กรในสมัยพุทธกาล เป็นโครงสร้างที่เรียบง่าย คือ พระพุทธเจ้าทรงเป็นองค์ประธานและเป็นผู้บริหารสูงสุด พระสารีบุตรเป็นพระธรรมเสนาบดี อัครสาวกเบื้องขวา ผู้มีความเป็นเลิศในด้านปัญญา พระโมคคัลลานะ เป็นพระอัครสาวกเบื้องซ้าย ผู้มีความเป็นเลิศด้านอิทธิฤทธิ์ พระอนนทที่เป็นพุทธอุปัฏฐากหรือเลขานุการ ส่วนกลุ่มพระภิกษุสาวกก็แบ่งงานกันตามถนัด บางองค์มีหน้าที่ตามที่ได้รับอาสา เช่น พระทัฬหะมัลลบุตรเป็นผู้จัดเสนาสนะและจัดพระไปฉันในที่นิมนต์ เป็นต้น นอกจากนี้แล้วพระพุทธองค์ทรงแต่งตั้งพระอริยสาวกและสาวิกาจำนวนหนึ่งเป็นเอตทัคคะ คือ ความเป็นเลิศ จำแนกเป็นสี่กลุ่มใหญ่ ๆ คือ

- เป็นต้นแบบในด้านด้านหนึ่ง เช่น พระมหากัสสปะ ผู้สรรเสริญคุณและรักษารูขุดควัตรเพื่อเป็นแบบอย่างแก่ภิกษุ
- มีคุณสมบัติพิเศษเฉพาะตน เช่น พระอนูรุธะ เป็นเลิศทางทิพยจักขุ พระสิวลีมีลาภมาก
- มีความเชี่ยวชาญในด้านใดด้านหนึ่ง อาจเป็นที่อ้างอิงของภิกษุอื่นๆในเรื่องนั้นๆ เช่น พระอุบาลีผู้ทรงจำพระวินัยเป็นเลิศ พระปุลณมณฺฑานีบุตรเป็นพระธรรมกถึก และพระอนนท เป็นผู้ทรงจำเรื่องราวต่างๆที่พระพุทธองค์ทรงสอนไว้ได้
- การแบ่งจัดลำดับชั้นตามลำดับอาวุโส เช่น พระนวกะ (ตั้งแต่บวชจนถึง ๕ พรรษา) พระมัชฌิมะ (ตั้งแต่ ๕ พรรษาขึ้นไปจนถึง ๑๐ พรรษา) และพระเถระ (ตั้งแต่ ๑๐ พรรษาขึ้นไป) เป็นต้น

เนื้อหาในหนังสือเล่มนี้ยังมีอีกมาก ทุกประเด็นมีความน่าสนใจต่อการศึกษาในความเป็นสุดยอดชีวิตของพระพุทธองค์ ซึ่งท่านผู้เขียนเชื่อมโยงกับกรณีศึกษาทางธุรกิจได้ทุกแง่มุม จุดประกายให้หันมาดูพุทธวิธีต่าง ๆ ซึ่งพระพุทธองค์ทรงทำด้วยพระปัญญาคุณ พระมหากรุณาธิคุณ อันจะทำให้ตัดสินใจเรื่องต่าง ๆ ด้วยสติและความรอบคอบ



