

การพัฒนาระบบเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

พันตำรวจโทหญิง วาชิณี ยศปัญญา

การพัฒนาระบบเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม* Development of Commercial and Industrial Leasing Systems

พันตำรวจโทหญิง วาชีณี ยศปัญญา**

Police Lieutenant Colonel Wachinee Yodpanya

บทคัดย่อ

การเช่าทรัพย์สินเป็นกลไกหนึ่งที่สำคัญที่จะช่วยประสานประโยชน์ให้แก่นักลงทุน เนื่องจากผู้ลงทุนซึ่งมีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประกอบกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งแทนที่จะใช้วิธีซื้อก็เปลี่ยนมาเป็นเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นแทน เป็นการลดต้นทุนลงได้หากสามารถเสริมสร้างให้สิทธิการเช่ามีสถานะที่มั่นคงยิ่งขึ้น และเปิดโอกาสให้ผู้ซึ่งต้องการจะเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสามารถนำสิทธิการเช่าขึ้นไปใช้เพื่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดได้ ก็จะเป็นการดึงดูดให้นักลงทุนเข้ามาลงทุนประกอบกิจการพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมมากขึ้น ซึ่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 (1999) ตราขึ้นด้วย

*บทความนี้เรียบเรียงจากวิทยานิพนธ์ เรื่อง “การพัฒนาระบบเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม” ซึ่งได้ผ่านการสอบป้องกันวิทยานิพนธ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์จรล เล้งวิทยา ดร.ธนภฤต วรณัชชากุล และนายสรารัฐ เบญจกุล คณะกรรมการสอบป้องกันวิทยานิพนธ์ คือ ศาสตราจารย์พิเศษ ปัญญา สุทธิบดี ศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร ศาสตราจารย์พิเศษสุชาติ ธรรมาพิทักษ์กุล ร้อยตำรวจโท ดร. อุทัย อาทิวะ และศาสตราจารย์ ดร.ปิยะฉัตร จารุธีรศานต์.

This article is a part of dissertation “Development of Commercial and Industrial Leasing Systems”. This dissertation has been approved by a graduate school as partial fulfillment of the requirements for the Doctor Degree of Law at Ramkhamhaeng University. Associate Professor Charan Lengvithaya, Dr.Thanakrit Worathanachakul and Sarawut Benjakul are advisors. Adjunct Professor Panya Sutthibodee, Professor Samrieng Mekkiengkrai, Adjunct Professor Suchart Thammapiatgul, Police Lieutenant Dr.Uthai Arthivech and Professor Dr.Piyachat Jarutirasarn are examiners.

** นักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรดุษฎีบัณฑิต โครงการปรัชญาดุษฎีบัณฑิตทางสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง. E-mail: wachinee14@gmail.com

Ph.d. student in Doctor of Philosophy Program in Social Sciences, Ramkhamhaeng University.

วันที่รับบทความ (received) 13 มกราคม 2564, วันที่แก้ไขบทความ (revised) 22 กุมภาพันธ์ 2564, วันที่ตอบรับบทความ (accepted) 22 กุมภาพันธ์ 2564.

เจตนารมณ์ที่จะผ่อนปรนการเช่าและดึงดูดใจการลงทุนระยะยาวในประเทศไทยมากขึ้นแต่ปรากฏว่ามีการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นจำนวนน้อยมาก จึงจำเป็นต้องศึกษาว่านโยบายของรัฐที่ให้สิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวเช่นนี้ผิดพลาดไม่ตรงกับความต้องการของภาวะเศรษฐกิจที่เป็นจริงหรือเป็นที่ความบกพร่องของกลไกทางกฎหมายที่ปรากฏอยู่ในตัวกฎหมายนั่นเอง

บทความวิจัยนี้ได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบกับกฎหมายการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมของประเทศอังกฤษ สหรัฐอเมริกา สาธารณรัฐฝรั่งเศส สาธารณรัฐประชาชนจีน และสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม รวมถึงการพิจารณาแนวคิดทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาระบบเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม อาทิหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) หลักการกระทำทางปกครองต้องชอบด้วยกฎหมาย หลักเกณฑ์การใช้ระบบคณะกรรมการ รวมถึงการวิเคราะห์ในประเด็นการจัดตั้งองค์กรในรูปของคณะกรรมการเพื่อขับเคลื่อนและดำเนินการการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการเช่า หลักเกณฑ์การเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดิน กำหนดระยะเวลาการเช่า ประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้เช่าจดทะเบียนการเช่า การกำหนดอัตราค่าเช่าและปัญหาข้อตกลงเรื่องการเลิกสัญญา

จากการศึกษาและวิเคราะห์แล้วพบว่า ควรกำหนดให้มีคณะกรรมการการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมเพื่อกำกับดูแลและดำเนินการขับเคลื่อนให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมเป็นทรัพย์สิน ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายได้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้โดยให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมตามที่คณะกรรมการกำหนด ให้การประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูงตามที่คณะกรรมการกำหนดยกเลิกกำหนดระยะเวลาเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมขั้นต่ำสามสิบปีและกำหนดเวลาเช่าไว้ไม่เกินห้าสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้นก็ให้ลดลงมาเป็นห้าสิบปีปรับปรุงแก้ไขจำนวนเงินลงทุนยี่สิบล้านบาทเพิ่มเป็นห้าสิบล้านบาทหรือสามร้อยล้านบาทตามที่คณะกรรมการกำหนด กำหนดประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่คณะกรรมการกำหนด ให้คู่สัญญาสามารถตกลงกันเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าได้โดยการกำหนดอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำหนด ให้คู่สัญญาสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยสัญญาเช่าต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งผ่านการตรวจพิจารณาและหรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานอัยการสูงสุด

คำสำคัญ: การเช่าอสังหาริมทรัพย์, พาณิชยกรรม, อุตสาหกรรม

Abstract

Leasing is one of the most important mechanisms to coordinate the benefits for investors. Investors who need to use land or buildings for any business operation could instead of using the purchase method, change to rent land or building to reduce costs. To be able to strengthen the investor to a more stable position and give opportunities for those who wants to rent real estate for investment the leasehold should be used as a benefit to attract more investors to invest in commercial or industrial businesses. The Commercial and Industrial Lease of Property B.E. 2542 (1999) branded with the intention of easing leases and attracting more long-term investment in Thailand, but it appears that a very small number of real estate leases are registered under this Act. It is imperative to study why the state policy for such a long-term property lease mechanism is wrong, not meeting the real needs of the economy. Or is it a defect in the legal mechanism that appears in the law itself.

This research article has analyzed and compared Commercial and Industrial Lease of Property from England, United States of America, French Republic, People's Republic of China, and the Socialist Republic of Vietnam. Including considering various theoretical concepts related to development of leasing system for commercial and industrial such as the principle of the sanctity of intent, the principle of freedom of contract and the principle of administrative action that must be lawful. Criteria for using the board system including an analysis of organizational issues in the form of a committee to drive and implement the rules. The use of the leasehold of real estate for commercial or industrial purposes as collateral for mortgage repayment, procedures and rental conditions. Rules for the lease of land with an area of over one hundred rai must be approved by the Director-General of the Land Department, set the rental period, type of commercial karma or industry in which the lease is registered and agreement issues regarding termination of the contract.

From the study and analysis, it was found that there should be established a rental committee for commerce and industry to supervise and operate in

accordance with the Act to grant the lease of real estate for commercial or industrial purposes. The Department of Lands shall deduct the expense by five percent of the fee collected by the applicant to pay the fee as specified by the Committee, provide business operations that are highly beneficial to the economy and society of the country as prescribed by the Commission. The minimum rental period for commercial and industrial purposes is thirty years and the lease period is not more than fifty years. If the contract has been made for a longer period of time, it shall be reduced to fifty years. Revise the investment amount of twenty million baht, increase to fifty million baht or three hundred million baht as specified by the board. The type of commerce or industry that is beneficial to the economy and society of the country should be determined as prescribed by the Committee. The parties can agree to change the rental rate by setting the rental rate as stipulated by the Commission, allowing the parties to be able to terminate the lease agreement, in which the lease must be made in the form specified by the Commission which has been reviewed and or approved by the Office of the Attorney General.

Keywords: real estate rental, commercial, industry

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การเช่าทรัพย์สินเป็นกลไกหนึ่งที่สำคัญที่จะช่วยประสานประโยชน์ให้นักลงทุน เนื่องจากผู้ลงทุนซึ่งมีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบกิจการอย่างใดอย่างหนึ่ง แทนที่จะใช้วิธีซื้อก็เปลี่ยนมาเป็นเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นแทน เป็นการลดต้นทุนลงได้หากสามารถเสริมสร้างให้สิทธิการเช่ามีสถานะที่มั่นคงยิ่งขึ้น และเปิดโอกาสให้ผู้ซึ่งต้องการจะเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสามารถนำสิทธิการเช่านั้นไปใช้เพื่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดได้ก็จะเป็นการดึงดูดให้นักลงทุนเข้ามาลงทุนประกอบกิจการหรืออุตสาหกรรมในประเทศไทยมากยิ่งขึ้น ในปี พ.ศ.2540 รัฐบาลไทยได้ขอรับความช่วยเหลือทางการเงินและวิชาการจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ หรือ IMF เพื่อแก้ไขปัญหาทางเศรษฐกิจ รัฐบาลได้ใช้มาตรการตรากฎหมายใหม่ จำนวน 11 ฉบับ เพื่อส่งเสริมการลงทุนจากนักลงทุนต่างประเทศ พระราชบัญญัติการเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ก็เป็น 1 ในจำนวน 11 ฉบับ¹ พระราชบัญญัติการเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ตราขึ้นเพื่อรองรับการเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมในระยะยาว โดยให้สิทธิการเช่ามีความมั่นคงมากขึ้น ให้สิทธิการเช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าต่อทางมรดก ให้เช่าช่วงและใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อันจะเป็นการส่งเสริมการเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปประกอบพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมในระยะยาว ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม แต่ปรากฏว่ามีการจดทะเบียนการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นจำนวนน้อยมาก² ดังจะเห็นได้จากพระราชบัญญัตินี้มีผลบังคับใช้มาตั้งแต่ปี พ.ศ.2542 มีผู้จดทะเบียนเช่าที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว เพียง 7 ราย³ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องศึกษาว่านโยบายของรัฐที่ให้สิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์กรณีพิเศษเช่นนี้ผิดพลาดไม่ตรงกับความต้องการของภาวะเศรษฐกิจที่เป็นจริงหรือเป็นความบกพร่องของกลไกทางกฎหมายที่ปรากฏอยู่ในตัวกฎหมายนั่นเอง

¹ ประพันธ์ ทรัพย์แสง, “การเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม,” *รัฐสารบ้านและที่ดิน* 10, 16 (2542): 14.

² ศิริพงษ์ โสภา, ไพฑูรย์ วุฒิส และฉัตรชัย รือหาร, “การนำสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้,” *วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเชีย* 5, 1 (มกราคม-เมษายน 2558): 203-209.

³ ข้อมูลรายการจดทะเบียนเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2562 จากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน.

ผู้วิจัยสามารถแยกประเด็นปัญหาได้ต่อไปนี้ ปัญหาการจัดตั้งองค์กรในรูปของคณะกรรมการเพื่อขับเคลื่อนและดำเนินการตามพระราชบัญญัติ ปัญหาการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง ปัญหาหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ปัญหาหลักเกณฑ์การเช่าที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดิน ปัญหากำหนดระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ปัญหาประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้อัตราดอกเบี้ยการเช่า ปัญหาการกำหนดอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมและปัญหาข้อตกลงเรื่องการเลิกสัญญาในการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม จากปัญหาดังกล่าวผู้วิจัยจึงมีความสนใจจะทำวิจัยเรื่องการพัฒนากระบวนการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ว่ามีแนวทางในการแก้ไขการพัฒนากระบวนการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมอย่างไร เพื่อให้สอดคล้องกับทางปฏิบัติ และสามารถสร้างกลไกทางกฎหมายเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ และทำให้มีการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้มากขึ้น

2. แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) บุคคลมีเสรีภาพตามธรรมชาติที่จะทำการใดๆ ตามความพอใจ รัฐจะเข้ามาจำกัดเสรีภาพได้ต่อเมื่อมีเหตุจำเป็นเท่านั้น ดังนั้นเจตนาของบุคคลจึงมีความศักดิ์สิทธิ์และเป็นอิสระ (Autonomy of Will) ให้ความเคารพในเจตนาของเอกชนบนพื้นฐานความคิดว่า คู่สัญญามีอิสระและเสรีภาพที่จะคิดและตัดสินใจว่าจะตกลงทำสัญญาผูกมัดกันหรือไม่ และมีอำนาจเจรจาต่อรองด้วยความเสมอภาพเพื่อกำหนดเนื้อหาในสัญญาที่ตกลงทำกันอย่างใดก็ได้แล้วแต่ใจสมัคร โดยทั้งนี้ต้องปรากฏว่า กระทำภายใต้กรอบของวัตถุประสงค์ แบบ และความสามารถตามที่กฎหมายกำหนดไว้⁴

2.2 หลักการกระทำทางปกครองต้องชอบด้วยกฎหมาย รัฐที่อยู่ภายใต้ระบบกฎหมายฝ่ายปกครองจะใช้อำนาจกระทำการอย่างใดก็ได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจการกระทำทั้งหลาย

⁴ ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์, คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรม-สัญญา, พิมพ์ครั้งที่ 23 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2561), หน้า 27.

อันเป็นการใช้อำนาจอริศนันตองอยู๋ภายใต “หลักความชอบด้วยกฎหมาย” (Principes de la Légalité) การกระทำทางปกครอง หมายควมรวมถึง “กฎ” “คำสั่ง” และ “การกระทำอย่างอื่น ๆ ของฝ่ายปกครอง” จึงตองอยู๋ภายใตกฎเกณฑ์ของหลักความชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้นการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตองเป็นไปตามหลักการกระทำทางปกครองที่ชอบด้วยกฎหมาย⁵

2.3 หลักเกณฑ์การใช้ระบบคณะกรรมการ กลุ่มบุคคลที่กำหนดขึ้นเพื่อให้ดำเนินการด้านบริหารหรือกระทำการบางอย่างโดยมีเป้าหมายร่วมกัน มีความสัมพันธ์ร่วมกันอย่างใดอย่างหนึ่ง มีอิทธิพลซึ่งกันและกันเพื่อไปสู่เป้าหมายเดียวกัน ให้มีอำนาจในการบริหารจัดการการตัดสินใจให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการหรือผู้บังคับบัญชา ซึ่งผู้จัดการหรือผู้บังคับบัญชาจะตัดสินใจตามที่เสนอ⁶

2.4 กฎหมายการพัฒนากระบวนการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมของไทย

พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 เป็นการรองรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมในระยะยาว โดยให้สิทธิการเช่ามีความมั่นคงมากขึ้น โดยให้สิทธิการเช่าสามารถโอนสิทธิตกทอดทางมรดกให้เช่าช่วงและใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ กฎกระทรวง (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนการเช่า ประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้ทำการเช่า และการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่เช่า กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดิน

⁵ อังกร วัฒนรุ่ง, หลักควบคุมตรวจสอบความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง [Online], available URL: <http://www.bpp.go.th>, 2563 (กุมภาพันธ์, 10).

⁶ กองหลักนิติบัญญัติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, หลักเกณฑ์การใช้ระบบคณะกรรมการในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย [Online], available URL: <http://web.senate.go.th>, 2563 (กุมภาพันธ์, 7).

2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาระบบเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมในต่างประเทศ

ประเทศอังกฤษการลงทุนมีเงื่อนไขข้อจำกัดค่อนข้างซับซ้อนโดยต้องขอใบอนุญาตเกือบทุกขั้นตอน อีกทั้งมีการตรวจสอบที่เข้มงวดในการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ชาวต่างชาติมีสิทธิถือครองหรือเช่าได้เต็มที่เหมือนคนในชาติ⁷ The Law of Property Act 1925 (พ.ศ.2468) มาตรา 205 (1) (xxvii) สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สามารถกำหนดระยะเวลาการเช่าเท่าไรก็ได้หรือเช่าตลอดอายุของผู้เช่าก็ได้ มาตรา 44 (2) (3) สามารถโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงได้ มาตรา 141 ค่าเช่าและค่าธรรมเนียมของผู้เช่าสามารถตกลงเปลี่ยนแปลงได้ มาตรา 89 (1) สามารถนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ไปเป็นจำนองโดยวิธีการ Charge ได้

สหรัฐอเมริกามีนโยบายเปิดเสรีการลงทุนของคนต่างด้าวจึงไม่มีการกำหนดวงเงินขั้นต่ำของการลงทุน และการลงทุนนั้นไม่จำเป็นต้องมีการยื่นจดใบอนุญาตประกอบการ (Licensing) นักลงทุนต่างด้าวจะอยู่ภายใต้กฎระเบียบเดียวกันกับพลเมืองของประเทศ⁸ อนุญาตให้ชาวต่างชาติเข้ามาถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นวิธีหนึ่งของรัฐบาลในการส่งเสริมการลงทุนโดยสัญญาเช่าจะมีกำหนดระยะเวลายาวนานเท่าใดก็ได้⁹ Law of Property Act 1925 (พ.ศ.2468) มาตรา 146 (4) (5) กำหนดให้การเช่าช่วงเป็นการโอนผลประโยชน์ตามสัญญาเช่าเพียงบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าช่วงจะเป็นไปตามสัญญาระหว่างผู้เช่าและผู้เช่าช่วงและผู้เช่ายังคงมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าเดิมต่อผู้ให้เช่า มาตรา 89 นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาจำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้

สาธารณรัฐฝรั่งเศสคนต่างด้าวสามารถลงทุนประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐฝรั่งเศสได้อย่างเสรีโดยบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล¹⁰ Commercial Code มาตรา L.145-3 สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีอยู่ชั่วระยะเวลาอันจำกัด (During a Certain Time) และห้ามทำสัญญาเช่าตลอดไป โดยกำหนดระยะเวลาการเช่าไว้สูงสุดไม่เกินเก้าสิบเก้าปี ส่วนสัญญาเช่า

⁷ กรมเศรษฐกิจระหว่างประเทศ กระทรวงการต่างประเทศ, การลงทุนในสหภาพยุโรป [Online], available URL: <http://www.mfa.go.th>, 2562 (เมษายน, 9).

⁸ สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ นครลอสแอนเจลิส กรมส่งเสริมการค้าส่งออก, USA Country Profile [Online], available URL: <http://www.depthai.go.th>, 2561 (พฤศจิกายน, 18).

⁹ George J. Siedel and Robert J. Aalberts, A Lease [Online], available URL: <https://en.m.wikipedia.org/wiki/Lease>, 2018 (November, 18).

¹⁰ Invest in France Agency (IFA), ข้อมูลนโยบายส่งเสริมการค้าการลงทุนในประเทศฝรั่งเศส [Online], available URL: <https://www.ditp.go.th/>, 2561 (พฤศจิกายน, 18).

ตลอดชีวิตก็ไม่ให้เกินสามชั่วอายุคน มาตรา L.145-16 สิทธิการเช่าสามารถโอนได้ ตกทอดทางมรดกได้ มาตรา L.622-8 นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาจำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้

สาธารณรัฐประชาชนจีนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของรัฐ การลงทุนด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงไม่อาจเกิดขึ้นได้แต่นักลงทุนสามารถลงทุนด้วย “สิทธิในการใช้ที่ดิน” จะต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิในการใช้ที่ดินให้แก่กิจการร่วมทุนและชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินให้แก่หน่วยงานตามกฎหมาย¹¹ Provisional Regulations of the People's Republic of China on Assigning and Transferring the Urban State-owned Land-use Right 1990 (พ.ศ.2533) มาตรา 12 การใช้ที่ดินหรือเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมห้าสิบปี เพื่อการพาณิชย์การท่องเที่ยวสี่สิบปี และกำหนดให้สิทธิในการเช่าที่ดินอาจถูกจำนองได้ The Property Law of The People's Republic of China มาตรา 9 กำหนดให้มีการโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วงที่ดินได้

สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามที่ดินถือเป็นของรัฐทั้งหมดไม่อนุญาตให้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีสิทธิความเป็นเจ้าของในที่ดิน แต่สามารถเช่าที่ดินได้ประมาณห้าสิบปีแต่อาจขยายได้ถึงเจ็ดสิบปี¹² Vietnam Land Law 2013 มาตรา 167 กำหนดให้ที่ดินสามารถโอน ให้เช่า เช่าช่วง รับมรดก บริจาค จำนองสิทธิการใช้ที่ดินได้

3. ผลการวิจัย

จากการศึกษาการพัฒนาระบบเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ผู้วิจัยได้ทำการสรุปผลการวิจัย ดังนี้

3.1 ผลการศึกษาปัญหา แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการพัฒนาระบบเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมของประเทศไทยพบว่า พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 (1999) ได้รองรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมในระยะยาว โดยให้สิทธิการเช่ามีความมั่นคงมากขึ้น โดยให้สิทธิการเช่าสามารถโอนสิทธิตกทอดทางมรดก ให้เช่าช่วงและใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อันจะเป็นการส่งเสริมการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมในระยะยาวเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม แต่ปรากฏว่ามีการจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้

¹¹ อักษรศรี พานิชสาส์น, นโยบายและมาตรการของจีนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจต่างชาติ [Online], available URL: <http://www.whptp/www.econ.tu.ac.th>, 2562 (เมษายน, 9).

¹² ศูนย์พัฒนาการค้าและธุรกิจไทยในอาเซียน สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ ณ นครโฮจิมินห์, ข้อมูลการลงทุนในประเทศเวียดนาม [Online], available URL: <http://www.ditp.go.th>, 2562 (เมษายน, 9).

เป็นจำนวนน้อยมาก เพียง 7 ราย¹³ จึงต้องมีการพัฒนาระบบการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมเพื่อให้สอดคล้องกับทางปฏิบัติ เป็นไปตามหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) หลักการกระทำทางปกครองต้องชอบด้วยกฎหมาย หลักเกณฑ์การใช้ระบบคณะกรรมการ และสามารถสร้างกลไกทางกฎหมาย เพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ และทำให้มีการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้มากขึ้น

3.2 ผลการศึกษาเชิงเปรียบเทียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาระบบเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมของประเทศไทยกับต่างประเทศพบว่า

ประเด็นคณะกรรมการกำกับดูแลประเทศไทยไม่มีคณะกรรมการกำกับดูแลเพียงแต่ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัติฯ เหมือนกับต่างประเทศไม่มีคณะกรรมการกำกับดูแลเช่นกัน แต่มีหน่วยงานของรัฐบาล หรือหน่วยงานระดับภูมิภาคในการกำหนดนโยบาย กำกับดูแลการส่งเสริมการลงทุนในประเทศ เช่น ประเทศอังกฤษมีหน่วยงานหลักที่ทำหน้าที่สนับสนุนการลงทุนจากต่างชาติ คือ UK Trade and Investment (UKTI)¹⁴ สหรัฐอเมริกามีกฎหมายเกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุน The Foreign Investments Act มาตรา 6 กำหนดให้คณะรัฐมนตรีมีหน้าที่พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุน สาธารณรัฐฝรั่งเศสมีกฎหมายเกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุน The Monetary and Financial Code มาตรา L151-3 โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงเศรษฐกิจ สาธารณรัฐประชาชนจีนมีกฎหมายเกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุน Foreign Investment Law มาตรา 1 โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของรัฐบาล และสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามมีกฎหมายเกี่ยวกับการลงทุน Law on Investment มาตรา 1 ให้อำนาจรัฐสภาในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายการลงทุน

ประเด็นการนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองประเทศไทยกำหนดให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้และให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้

¹³ ข้อมูลรายการจดทะเบียนเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2562 จากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน.

¹⁴ กรมเศรษฐกิจระหว่างประเทศ กระทรวงการต่างประเทศ, นโยบายการส่งเสริมการลงทุนประเทศอังกฤษ [Online], available URL: <http://www.thaibiz.net/th/market/United-Kingdom>, 2561 (พฤศจิกายน, 18).

บังคับได้¹⁵ ซึ่งสิทธิการเช่าดังกล่าวเป็นบุคคลสิทธิ เช่นเดียวกับประเทศอังกฤษ The Law of Property Act 1925 (พ.ศ.2468) มาตรา 89 (1) และสหรัฐอเมริกา Law of Property Act 1925 (พ.ศ.2468) มาตรา 89 ให้สิทธิการเช่าสามารถนำไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้และสิทธิตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลสิทธิ

ประเด็นหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมประเทศไทยและต่างประเทศมีหลักเกณฑ์ที่ค่อนข้างซับซ้อน แม้จะมีนโยบายเปิดเสรีการลงทุนของคนต่างด้าว แต่ต้องอยู่ภายใต้กฎระเบียบตามกฎหมาย เช่น ประเทศไทยการจดทะเบียนเช่าต้องแสดงหลักฐาน แผนงาน โครงการ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หนังสือรับรองจากผังเมืองหรือการนิคมอุตสาหกรรม หลักฐานการนำเงินเข้ามาในประเทศ อสังหาริมทรัพย์อยู่ภายในบริเวณพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม เป็นการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคม¹⁶ ประเทศอังกฤษนั้นมีเงื่อนไขข้อจำกัดค่อนข้างซับซ้อนโดยต้องขอใบอนุญาตเกือบทุกขั้นตอน¹⁷ สหรัฐอเมริกานักลงทุนต่างด้าวจะอยู่ภายใต้กฎระเบียบเดียวกันกับพลเมืองของประเทศ¹⁸ สาธารณรัฐฝรั่งเศสการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวต้องขออนุญาต (Permits) ในบางกรณี¹⁹ สาธารณรัฐประชาชนจีนการอนุญาตให้เช่าที่ดินจะต้องทำโดยผู้ใช้ที่ดินและผู้มีอำนาจในการบริหารที่ดินในท้องถิ่นหรือรัฐบาลแห่งชาติในระดับเขต²⁰

ประเด็นการเช่าที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่มีเนื้อที่จำนวนมากต้องได้รับอนุญาตจากรัฐบาลประเทศไทย การเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับการอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดิน กรณีคนต่างด้าวเป็นผู้เช่าต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท²¹ ประเทศอังกฤษชาวต่างชาติมีสิทธิถือครองหรือเช่าได้เต็มที่เหมือนคนในชาติ แต่มีข้อจำกัดเฉพาะในการก่อสร้างหรือเช่าอาคารอาจต้องมีเอกสารแสดงความสามารถการใช้พลังงานในอาคาร (Energy

¹⁵ พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542, มาตรา 6.

¹⁶ กฎกระทรวง (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542, ข้อ 2-4.

¹⁷ กรมเศรษฐกิจระหว่างประเทศ กระทรวงการต่างประเทศ, เรื่องเดิม.

¹⁸ สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ นครลอสแอนเจลิส กรมส่งเสริมการส่งออก, เรื่องเดิม.

¹⁹ Invest in France Agency (IFA), เรื่องเดิม.

²⁰ อักษรศรี พานิชสาส์น, เรื่องเดิม.

²¹ พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542, มาตรา 5 วรรคสอง.

Performance Certificate)²² สหรัฐอเมริกาการลงทุนไม่จำเป็นต้องมีการยื่นจดใบอนุญาตประกอบการ (Licensing) นักลงทุนต่างด้าวจะอยู่ภายใต้กฎระเบียบเดียวกันกับพลเมืองของประเทศ²³ สาธารณรัฐฝรั่งเศสการลงทุนของคนต่างด้าวที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนได้โดยบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล²⁴ สาธารณรัฐประชาชนจีน Land Administrative Law of the People's Republic of China มาตรา 11 กำหนดให้การเช่าที่ดินจะเกิดขึ้นระหว่างผู้ใช้ที่ดินกับกรมการปกครองที่ดินของรัฐบาลของประชาชนในระดับเทศบาลหรือระดับเขต สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามกิจการที่ต้องลงทุนในลักษณะสัญญาารวมลงทุนธุรกิจ (Business Co-Operation Contoact: BCC) และนักลงทุนฝ่ายเวียดนาม ต้องมีความเชี่ยวชาญและได้รับอนุมัติจากรัฐบาล²⁵

ประเด็นกำหนดระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ประเทศไทยกำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปีต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้ไม่เกินห้าสิบปี²⁶ ประเทศอังกฤษ The Law of Property Act 1925 (พ.ศ.2468) มาตรา 205 (1)(xxvii) ไม่มีเงื่อนไขข้อจำกัดด้านการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวแต่อย่างใด เหมือนกับสหรัฐอเมริกาสัญญาเช่าจะมีกำหนดระยะเวลายาวนานเท่าใดก็ได้²⁷ สาธารณรัฐฝรั่งเศส Commercial Code มาตรา L.145-3 กำหนดให้สัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์มีระยะเวลาสูงสุดของสัญญาเช่าไม่เกินเก้าสิบเก้าปี สาธารณรัฐประชาชนจีน Provisional Regulations of the People's Republic of China on Assigning and Transferring the Urban State-owned Land-use Right 1990 (พ.ศ.2533) มาตรา 12 กำหนดให้การเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมห้าสิบปี การเช่าที่ดินเพื่อการพาณิชย์การท่องเที่ยวสี่สิบปี สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามการเช่าสำหรับโครงการลงทุนขนาดใหญ่มีระยะยาว การเช่าที่ดินจะต้องไม่เกินเจ็ดสิบปี²⁸

²² กรมเศรษฐกิจระหว่างประเทศ กระทรวงการต่างประเทศ, เรื่องเดิม.

²³ สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ นครลอสแอนเจลิส กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ, เรื่องเดิม.

²⁴ Invest in France Agency (IFA), เรื่องเดิม.

²⁵ ศูนย์พัฒนาการค้าและธุรกิจไทยในอาเซียน สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ ณ นครโฮจิมินห์, เรื่องเดิม.

²⁶ พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542, มาตรา 3 และ มาตรา 4.

²⁷ George J. Siedel and Robert J.Aalberts, เรื่องเดิม.

²⁸ ศูนย์พัฒนาการค้าและธุรกิจไทยในอาเซียน สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ ณ นครโฮจิมินห์, เรื่องเดิม.

ประเด็นประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้อัตราค่าเช่า ประเทศไทย การเช่าต้องมีลักษณะพาณิชย์กรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุน เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ การเช่าต้องเป็นพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้²⁹ ประเทศอังกฤษชาวต่างชาติมีสิทธิถือครองหรือเช่าได้เต็มที่เหมือนคนในชาติ แต่มีข้อจำกัดเฉพาะการก่อสร้างหรือเช่าอาคารอาจต้องมีเอกสารแสดงความสามารถการใช้พลังงานในอาคาร (Energy Performance Certificate)³⁰ สาธารณรัฐฝรั่งเศสการลงทุนของคนต่างด้าวที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนได้โดยบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล³¹ สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนามการลงทุนของต่างชาติต้องเป็นกิจการที่ต้องลงทุนในลักษณะสัญญาร่วมลงทุนธุรกิจ (Business Co-Operation Contract: BCC) และสำหรับโครงการลงทุนขนาดใหญ่เท่านั้น³²

ประเด็นการกำหนดอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ประเทศไทยได้กำหนดหลักเกณฑ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปีและต่อระยะเวลาการเช่าได้ไม่เกินห้าสิบปี³³ แต่ไม่ได้กำหนดอัตราค่าเช่าไว้หรือไม่มีการกำหนดการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าไว้ ประเทศอังกฤษ The Law of Property Act 1925 (พ.ศ.2468) มาตรา 141 ข้อตกลงค่าเช่าหรือข้อกำหนดใดๆ สามารถเปลี่ยนแปลงและใช้บังคับกันได้ภายใต้เงื่อนไข โดยคำนึงถึงรายได้ทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดแล้วแต่กรณีในระหว่างเช่าอสังหาริมทรัพย์ สหรัฐอเมริกาสัญญาเช่าจะต้องกำหนดอัตราค่าเช่า (Consideration) สัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์กำหนดค่าเช่าโดยนำค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมเข้าเป็นค่าเช่าด้วย³⁴ สาธารณรัฐฝรั่งเศส Commercial Code มาตรา L.145-33 สัญญาเช่าที่ต่ออายุหรือแก้ไขอัตราค่าเช่าจะต้องสอดคล้องกับค่าเช่าที่ได้ตกลงกันไว้ โดยถูกกำหนดตามปัจจัยท้องถิ่นของการค้าราคาโดยทั่วไปของท้องตลาดในพื้นที่ใกล้เคียง สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม Civil Code of Vietnam มาตรา 473 ค่าเช่าจะ

²⁹ กฎกระทรวง (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542, ข้อ 5 และข้อ 6.

³⁰ กรมเศรษฐกิจระหว่างประเทศ กระทรวงการต่างประเทศ, เรื่องเดิม.

³¹ Invest in France Agency (IFA), เรื่องเดิม.

³² ศูนย์พัฒนาการค้าและธุรกิจไทยในอาเซียน สำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ ณ นครโฮจิมินห์, เรื่องเดิม.

³³ พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542, มาตรา 3 และมาตรา 4.

³⁴ George J. Siedel and Robert J. Aalberts, เรื่องเดิม.

เป็นไปตามที่ตกลงร่วมกันหรือกำหนดโดยบุคคลที่สามโดยค่าเช่าจะถูกกำหนดตามราคาตลาด ณ เวลาและสถานที่ที่เข้าสู่ตลาด

ประเด็นการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ประเทศไทยได้กำหนดหลักเกณฑ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมไว้เกินสามสิบปี แต่ไม่เกินห้าสิบปีและต่อระยะเวลาเช่าได้ไม่เกินห้าสิบปี³⁵ แต่ไม่ได้กำหนดให้เลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดเช่า เช่นเดียวกันกับสหรัฐอเมริกาไม่ได้กำหนดให้เลิกสัญญาเช่าได้ก่อนครบกำหนดสาธารณรัฐฝรั่งเศส Commercial Code มาตรา L.145-9 สัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์จะสิ้นสุดเมื่อมีการบอกกล่าวเป็นหนังสือตามแบบ Extra-Judicial Means ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม Civil Code of Vietnam มาตรา 492 หากคู่กรณีเห็นด้วยกับการเลิกเช่าก่อนกำหนดต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าตามสมควร

4. การอภิปรายผล

จากการศึกษาการพัฒนาระบบเช่าเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมผู้วิจัยอภิปรายผลตามประเด็นปัญหา ดังนี้

4.1 การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมของไทยยังไม่ได้ได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศ ในการจดทะเบียนการเช่าฯ นั้น แสดงให้เห็นว่าอาจเป็นเพราะขาดการจัดตั้งองค์กรในรูปของคณะกรรมการเพื่อขับเคลื่อนและดำเนินการตามพระราชบัญญัติดังกล่าว จึงเห็นควรแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 โดยการจัดตั้งคณะกรรมการส่งเสริมการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมขึ้นมากำกับ ดูแล ส่งเสริม ประชาสัมพันธ์ ติดตามประเมินผล ขับเคลื่อนการดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งคณะกรรมการประกอบไปด้วยหน่วยงานของราชการและเอกชนที่เกี่ยวข้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์การใช้ระบบคณะกรรมการ³⁶ มีกลุ่มบุคคลซึ่งกำหนดขึ้นเพื่อให้ดำเนินการด้านบริหารหรือกระทำการบางอย่างโดยมีเป้าหมายร่วมกัน มีอำนาจในการบริหารจัดการตัดสินใจให้คำแนะนำ สอดคล้องกับงานวิจัยของกองหลักนิติบัญญัติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้ทำการศึกษาเรื่อง “หลักเกณฑ์

³⁵ พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542, มาตรา 3 และ มาตรา 4.

³⁶ กองหลักนิติบัญญัติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, เรื่องเดิม.

การใช้ระบบคณะกรรมการในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย” งานวิจัยเรื่องนี้ชี้ให้เห็นว่า ข้อดีของระบบคณะกรรมการ คือ เป็นการระดมความรู้ความสามารถในกรณีให้เห็นว่า เรื่องนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องอาศัยความรู้หลากหลาย มีลักษณะสหวิทยาการ (Inter-Disciplinary) ซึ่งไม่สามารถจะหาได้จากบุคคลคนเดียว ทำให้ได้ทางเลือกในการตัดสินใจมากกว่า เพราะมีความหลากหลายของข้อมูล โดยเฉพาะคณะกรรมการที่มาจากหลายอาชีพและความเชี่ยวชาญหลายสาขา และให้เกิดความรับผิดชอบร่วมกัน (Collective Responsibility) เป็นการประสานงานเพื่อให้เกิดความเป็นเอกภาพและก่อให้เกิดความรวดเร็วในการทำงาน ต้องการให้ตัวแทนจากผู้มีส่วนได้เสียอยู่ในการพิจารณาปัญหา ทำให้การตัดสินใจจากกลุ่มมีความเป็นกลางมากขึ้นโดยผ่านทางตัวแทน นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดการเชื่อตามและยอมรับคำตัดสินที่มีขึ้นนั้น³⁷ ทั้งนี้ คณะกรรมการส่งเสริมการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมต้องปฏิบัติหน้าที่อยู่ภายในขอบเขตอำนาจหน้าที่เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกระทำทางปกครองที่ชอบด้วยกฎหมายแม้ในประเทศอังกฤษ สหรัฐอเมริกา สาธารณรัฐฝรั่งเศส สาธารณรัฐประชาชนจีน และสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ไม่มีคณะกรรมการกำกับดูแล แต่ประเทศดังกล่าวมีหน่วยงานของรัฐบาล หรือหน่วยงานระดับภูมิภาคในการกำหนดนโยบาย กำกับดูแลการส่งเสริมการลงทุน และการเช่าอนุญาตให้ใช้ที่ดินหรือเช่าที่ดินเป็นต้น

4.2 การนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้และให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับได้³⁸ เมื่อผู้เช่าได้นำสิทธิการเช่าไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้เงินกู้โดยการจำนองสิทธิการเช่าไว้กับธนาคาร เมื่อผู้เช่าไม่ชำระหนี้เงินกู้ธนาคารก็จะฟ้องร้องบังคับหลักประกัน คือ สิทธิการเช่ามาชำระหนี้ต่อไป แต่เนื่องจากสิทธิการเช่าดังกล่าวเป็นบุคคลสิทธิไม่ใช่ทรัพย์สิน สิทธิการเช่ามาชำระหนี้กับหลักประกัน คือ สิทธิการเช่าได้เท่านั้น แต่ไม่สามารถบังคับเอาอสังหาริมทรัพย์ได้ ทำให้ธนาคารไม่มีความเชื่อมั่นในสิทธิการเช่าดังกล่าว เพราะการบังคับสิทธิการเช่ามีความเสี่ยงสูงไม่คุ้มค่าในการบังคับหลักประกัน ธนาคารจึงไม่รับหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองสิทธิการเช่าดังกล่าว ส่งผลให้มีการจดทะเบียนการเช่าเพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมเพียง 7 ราย³⁹ ประเทศอังกฤษ และสหรัฐอเมริกากำหนดให้สิทธิตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นเพียงบุคคลสิทธิ แต่เพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นในสิทธิการเช่า

³⁷ กองหลักนิติบัญญัติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, เรื่องเดียวกัน.

³⁸ พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542, มาตรา 6.

³⁹ ข้อมูลรายการจดทะเบียนเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2562 จากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน.

ดังกล่าวและเพื่อเป็นสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันจะส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม จึงเห็นควรกำหนดให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมเป็นทรัพย์สิน

4.3 หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมที่กำหนดไว้เป็นหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมแล้ว เนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมเป็นการเช่าระยะยาว มีมูลค่าการลงทุนที่สูง จึงจำเป็นต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด กล่าวคือ ต้องแสดงหลักฐานในการจดทะเบียน เช่น ในการขอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดหรือการนิคมอุตสาหกรรม หลักฐานการยื่นคำขอหรือการได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐ เพื่อนำหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องมาประกอบการจดทะเบียนเช่า และให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้ สอดคล้องกับประเทศอังกฤษ สหรัฐอเมริกา สาธารณรัฐฝรั่งเศส สาธารณรัฐประชาชนจีน และสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม มีหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม โดยการลงทุนต้องขอใบอนุญาตเกือบทุกขั้นตอน อีกทั้งมีการตรวจสอบที่เข้มงวดในการปฏิบัติตามกฎระเบียบ

4.4 การเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดินและได้รับการพิจารณากลั่นกรองของสภาท้องถิ่นเนื่องจากการเช่าที่ดินที่มีพื้นที่มากจึงต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด และเห็นควรปรับปรุงแก้ไขการประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูงตามที่คณะกรรมการกำหนด และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนการเช่าฯ ให้สภาท้องถิ่นแจ้งผลการพิจารณาให้อธิบดีกรมที่ดินทุกกรณี ไม่ว่าจะเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วยกับการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าว สอดคล้องกับงานวิจัยของนรากร นันทไตรภพ ที่ศึกษาเรื่อง เมืองสิ่งแวดล้อมอัจฉริยะเห็นว่า เสนอให้มีการทบทวนกฎหมาย กฎ ระเบียบ ที่เกี่ยวข้องให้ทันสมัยสอดคล้องกับการพัฒนาประเทศซึ่งหากมีการสนับสนุนและดำเนินการอย่างเป็นรูปธรรมจะเป็นการยกระดับการพัฒนาและเป็นต้นแบบของการพัฒนาพื้นที่การลงทุนของประเทศไทยให้มีความทันสมัย สร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม⁴⁰ สอดคล้องกับประเทศอังกฤษ สหรัฐอเมริกา สาธารณรัฐฝรั่งเศส สาธารณรัฐประชาชนจีน และสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม ในการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวอาจจะต้องมีการประกาศตามกฎหมาย (Declarations) หรือต้องขออนุญาต (Permits) ในบางกรณี สามารถลงทุนได้โดยบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล การเช่าที่ดินจะ

⁴⁰ นรากร นันทไตรภพ, เมืองสิ่งแวดล้อมอัจฉริยะ [Online], available URL: <https://library2.parliament.go.th, 2561> (พฤศจิกายน, 18).

ทำขึ้นระหว่างผู้ใช้ที่ดินกับการปกครองที่ดินของรัฐบาลของประชาชนในระดับเทศบาลหรือระดับเขต นักลงทุนต้องมีความเชี่ยวชาญและได้รับอนุมัติดำเนินการได้

4.5 การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมเช่าได้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี และให้ต่อสัญญาได้อีกไม่เกินห้าสิบปี ยังไม่ได้รับความสนใจจากกลุ่มทุนต่างชาติ จึงเห็นว่า ไม่ควรกำหนดระยะเวลาเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมขั้นต่ำไว้ที่สามสิบปี เพราะผู้เช่าย่อมที่จะเช่านานกว่าสามสิบอยู่แล้วโดยคำนึงถึงจุดคุ้มทุน สอดคล้องกับงานวิจัยของศิริพงษ์ โสภะ ไพฑูรย์ วุฒิส และ ดร.ฉัตรชัย รือหาร ที่ศึกษาเรื่อง การนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ เห็นว่า ข้อจำกัดเรื่องกำหนดระยะเวลาการเช่าอย่างน้อยที่สุดควรจะคงไว้เพียงกำหนดเวลาขั้นสูงสุดของการเช่า⁴¹ ดังนั้น คงกำหนดระยะเวลาเช่าไว้ไม่เกินห้าสิบปีเหมือนเดิม และถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้นก็ให้ลดลงมาเป็นห้าสิบปี สอดคล้องกับประเทศอังกฤษ The Law of Property Act 1925 มาตรา 44 (2) (3) สัญญาเช่าสามารถที่จะกำหนดระยะเวลาการเช่าเท่าไรก็ได้ ทั้งนี้ กำหนดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวจะต้องเป็นกำหนดระยะเวลาการเช่าที่แน่นอน เห็นควรแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยควรยกเลิกกำหนดระยะเวลาเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมขั้นต่ำสามสิบปี และคงกำหนดระยะเวลาเช่าไว้ไม่เกินห้าสิบปีเหมือนเดิม และถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้นก็ให้ลดลงมาเป็นห้าสิบปี

4.6 ประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้จดทะเบียนการเช่าต้องมีลักษณะพาณิชย์กรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ และประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ใดคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวจดทะเบียนการเช่าต้องเป็นพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว เป็นข้อจำกัดการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมเฉพาะการเช่าในกิจการขนาดใหญ่มูลค่าการลงทุนสูง หรือการเช่าเฉพาะในกิจการประเภทหนึ่งโดยเฉพาะเจาะจงเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงการเช่ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เห็นว่า ไม่ควรนำพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ.2561 มาตรา 48 ที่กำหนดให้ผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษได้รับสิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อการประกอบกิจการหรือห้องชุดเพื่อการประกอบกิจการหรือการอยู่อาศัยมาใช้บังคับ เนื่องจากการให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่บุคคลต่างด้าวเป็นเรื่องละเอียดอ่อนกระทบต่อความมั่นคงของชาติ และเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงของสังคม จึงเห็นควรเพิ่มจำนวนเงินลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาทเป็นไม่ต่ำกว่าห้าสิบล้านบาท หรือไม่ต่ำกว่าสามร้อยล้านบาท

⁴¹ ศิริพงษ์ โสภะ, ไพฑูรย์ วุฒิส และฉัตรชัย รือหาร, เรื่องเดิม.

ตามที่คณะกรรมการกำหนด และต้องเป็นพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่คณะกรรมการกำหนด

4.7 การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมได้กำหนดหลักเกณฑ์การเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี และต่อระยะเวลาการเช่าได้ไม่เกินห้าสิบปี⁴² แต่ไม่ได้กำหนดเรื่องอัตราค่าเช่าไว้ มีปัญหาว่าเมื่อเป็นสัญญาเช่าระยะยาว กรณีสถานะเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงไป ค่าเช่าจะต้องเปลี่ยนแปลงตามไปด้วยหรือไม่อย่างไร คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเปลี่ยนแปลงค่าเช่าได้หรือไม่ ตามหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) เห็นควรให้คู่สัญญาสามารถตกลงกันเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าได้ แต่ต้องไม่ขัดกับหลักกฎหมาย ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน⁴³ เพื่อให้ธุรกิจสามารถดำเนินไปข้างหน้าได้ สอดคล้องกับประเทศอังกฤษ Law of Property Act 1925 มาตรา 141 มีการกำหนดอัตราค่าเช่า หรือการกำหนดเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่า ข้อตกลงค่าเช่าหรือข้อกำหนดใดๆ ดังกล่าว จะสามารถเปลี่ยนแปลงและใช้บังคับกันได้ภายใต้เงื่อนไข สาธารณรัฐฝรั่งเศส Commercial Code มาตรา L.145-33 การแก้ไขอัตราค่าเช่าจะต้องสอดคล้องกับค่าเช่าที่ได้ตกลงกันไว้ โดยถูกกำหนดตามลักษณะของสถานที่ ปัจจัยท้องถิ่นของการค้า ราคาโดยทั่วไปของท้องตลาดในพื้นที่ใกล้เคียง เห็นควรแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยให้คู่สัญญาสามารถตกลงกันเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าได้ตามหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำหนด

4.8 การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมได้กำหนดหลักเกณฑ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี และต่อระยะเวลาการเช่าได้ไม่เกินห้าสิบปี⁴⁴ แต่ไม่ได้กำหนดการเลิกสัญญาเช่าไว้ เนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมเป็นการเช่าระยะยาว ทำให้เกิดปัญหาว่าหากคู่สัญญาจะเลิกสัญญาเช่าในระหว่างที่การเช่ายังไม่ครบกำหนดตามสัญญาจะสามารถทำได้หรือไม่อย่างไร ตามหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา (Freedom of Contract) จึงเห็นควรให้คู่สัญญาสามารถตกลงกันให้เลิกสัญญาเช่าในระหว่างที่การเช่ายังไม่ครบ

⁴² พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542, มาตรา 3 และ มาตรา 4.

⁴³ ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์, เรื่องเดิม.

⁴⁴ พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542, มาตรา 3 และ มาตรา 4.

กำหนดตามสัญญาได้ตามหลักดังกล่าวข้างต้น สอดคล้องกับสาธารณรัฐฝรั่งเศส Commercial Code มาตรา L.145-9 และสาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม Civil Code of Vietnam มาตรา 492 สัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์จะสิ้นสุดเมื่อมีการบอกกล่าวเป็นหนังสือตามแบบ Extra-Judicial Means คู่กรณีเห็นด้วยกับการเลิกเช่าก่อนกำหนดต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าตามสมควร ควรให้คู่สัญญาสามารถตกลงกันให้เลิกสัญญาเช่าในระหว่างที่การเช่ายังไม่ครบกำหนดตามสัญญาได้ ทั้งนี้ สัญญาเช่าให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งผ่านการตรวจพิจารณาและหรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานอัยการสูงสุดแล้วแต่กรณี

5. ข้อเสนอแนะ

5.1 ควรกำหนดให้มีคณะกรรมการการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมเพื่อกำกับดูแลและดำเนินการขับเคลื่อนให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติฯ โดยปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 มาตรา 3 มาตรา 4 มาตรา 10 เพิ่มเติมมาตรา 12 ถึงมาตรา 20 และมาตรา 22

5.2 ควรกำหนดให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมเป็นทรัพย์สินสิทธิ โดยปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 มาตรา 6

5.3 ควรกำหนดให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายไว้ร้อยละห้าของเงินค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้ โดยให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมตามที่คณะกรรมการกำหนด โดยปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 มาตรา 10

5.4 ควรกำหนดให้การประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูงตามที่คณะกรรมการกำหนด และการพิจารณาให้ความเห็นของสภาท้องถิ่นให้กระทำไปแล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเอกสาร และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งสำเนาคำขอพร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังอธิบดีเพื่อพิจารณาต่อไป โดยปรับปรุงแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ข้อ 2 และข้อ 4

5.5 ควรยกเลิกกำหนดระยะเวลาเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมขั้นต่ำสามสิบปี และกำหนดเวลาเช่าไว้ไม่เกินห้าสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้นก็ให้ลดลงมาเป็นห้าสิบปี โดยปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 มาตรา 3

5.6 ควรปรับปรุงแก้ไขจำนวนเงินลงทุนยี่สิบล้านบาทเพิ่มเป็นห้าสิบล้านบาท หรือสามร้อยล้านบาท ตามที่คณะกรรมการกำหนด และควรกำหนดประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่คณะกรรมการกำหนด โดยปรับปรุงแก้ไขกฎกระทรวง (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ข้อ 5 และข้อ 6

5.7 ควรกำหนดให้คู่สัญญาสามารถตกลงกันเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าได้ โดยการกำหนดอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำหนด โดยปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 เพิ่มเติมมาตรา 23

5.8 ควรกำหนดให้คู่สัญญาสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ โดยสัญญาเช่าต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งผ่านการตรวจพิจารณาและหรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานอัยการสูงสุดแล้วแต่กรณี โดยปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 เพิ่มเติมมาตรา 21

บรรณานุกรม

- กองหลักนิติบัญญัติ. สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. **หลักเกณฑ์การใช้ระบบคณะกรรมการในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย** [Online]. Available URL: <http://web.senate.go.th>, 2563 (กุมภาพันธ์, 7).
- กรมเศรษฐกิจระหว่างประเทศ. กระทรวงการต่างประเทศ. **การลงทุนในสหภาพยุโรป** [Online]. Available URL: <http://www.mfa.go.th>, 2562 (เมษายน, 9).
- กรมเศรษฐกิจระหว่างประเทศ. กระทรวงการต่างประเทศ. **นโยบายการส่งเสริมการลงทุนประเทศอังกฤษ** [Online]. Available URL: <http://www.thaibiz.net/th/market/United-Kingdom>, 2561 (พฤศจิกายน, 18).
- กฎกระทรวง (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542.
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542.
- ข้อมูลรายการจดทะเบียนเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2562 จากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน.
- ไทม์มैन ลัญฉน์ดี. **การทบทวนกฎหมายไทยว่าด้วยเรื่องสัญญาเช่าที่ดิน**. คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย, 2560.
- นรากร นันทไทรภพ. **เมืองสิ่งแวดล้อมอัจฉริยะ** [Online]. Available URL: <https://library2.parliament.go.th>, 2561 (พฤศจิกายน, 18).
- ประพันธ์ ทรัพย์แสง. “การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม.” **รัฐสารบ้านและที่ดิน** 10, 16 (2542): 14.
- พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542.
- ศนันท์ภรณ์ โสทธิพันธุ์. **คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรม-สัญญา**. พิมพ์ครั้งที่ 23. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2561.
- ศิริพงษ์ โสภา ไพฑูรย์ วุฒิส และฉัตรชัย รือหาร. “การนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้.” **วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเชีย** 5, 1 (มกราคม-เมษายน 2558): 203-209.
- ข้อมูลการลงทุนในประเทศเวียดนาม** [Online]. Available URL: <http://www.ditp.go.th>, 2562 (เมษายน, 9).

- สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ นครลอสแอนเจลิส กรมส่งเสริมการส่งออก. **USA Country Profile** [Online]. Available URL: <http://www.depthai.go.th>, 2561 (พฤศจิกายน, 18).
- อังกูร วัฒนรุ่ง. **หลักควบคุมตรวจสอบความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง** [Online]. Available URL: <http://www.bpp.go.th>, 2563 (กุมภาพันธ์, 10).
- อักษรศรี พานิชสาส์น. **นโยบายและมาตรการของเงินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจต่างชาติ** [Online]. Available URL: <http://wwwhttp://www.econ.tu.ac.th>, 2562 (เมษายน, 9).
- Invest in France Agency (IFA). **ข้อมูลนโยบายส่งเสริมการค้าการลงทุนในประเทศฝรั่งเศส**. [Online]. Available URL: <https://www.ditp.go.th/>, 2561 (พฤศจิกายน, 18).
- Siedel, George J. and Robert J. Aalberts. **A Lease** [Online]. Available URL: <https://en.m.wikipedia.org/wiki/Lease>, 2018 (November, 18).