

ปัญหาการใช้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันในการกู้ยืมและชำระหนี้ Problems in Right Lease Immovable Property Required as Settlement Guaranty for Loan and Repayment

สมชัย ทรัพย์ศิริผล, สมัยรบ สุทธิวาทนฤพุดิ และบุญชริกา โอทกานนท์
คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี

บทคัดย่อ

การนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ สถาบันการเงินส่วนใหญ่ให้ความยินยอม เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่ยังไม่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นของตนเอง ยังคงเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบธุรกิจ แต่ในปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายที่รับรองหลักประกันที่เป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด ซึ่งอาจจะเป็นปัญหาในเรื่องความเป็นสิทธิเฉพาะตัวของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ทำให้ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า การนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาใช้นั้น ในทางปฏิบัติผู้ให้เช่าก็ต้องทำหนังสือยินยอมมอบสิทธิการเช่า โดยอาจทำเป็นสัญญายินยอมมอบสิทธิการเช่าเพื่อนำไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ หรือทำเป็นหนังสือแสดงเจตนาฝ่ายเดียวไว้ให้กับเจ้าหนี้ก็ได้ ทำให้เกิดความยุ่งยากและล่าช้าในการโอนหลักประกันไปให้แก่ผู้รับโอนสินทรัพย์

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นสิทธิที่สามารถนำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้ แต่เนื่องจากยังไม่มีกฎหมายมารองรับหลักประกันประเภทนี้ ทำให้ต้องใช้วิธีการทางนิติกรรมสัญญามาช่วยในการวางหลักประกัน แต่ก็ยังมีปัญหาในทางกฎหมายเพราะต้องมีการปรับปรุงและแก้ไขกฎหมายให้ทันสมัยยิ่งขึ้น อาจเกิดความเสี่ยงแก่ผู้รับโอนสินทรัพย์หากว่าผู้ทรงสิทธิในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นำสิทธิการเช่าไปวางเป็นหลักประกันกับเจ้าหนี้อื่น เมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ ผู้รับโอนสินทรัพย์ซึ่งกลายเป็นเจ้าหนี้ของลูกหนี้ดังกล่าว อาจไม่สามารถบังคับหลักประกัน จึงส่งผลให้ผู้ที่จะเช่ามารับโอนหรือซื้อสินทรัพย์นั้นไม่ยอมเช่ามารับโอนหรือซื้อสินทรัพย์ที่มีหลักประกันเป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงควรพัฒนามากกฎหมายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

คำสำคัญ : ปัญหาการใช้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันในการกู้ยืมและชำระหนี้

Abstract

The Right hiring Immovable Property as the settlement guaranty for the repayment that generally allowed by the bank. However, most population do not have their own immovable property, the lease of immovable property required for the residence or running the business. But there is not explicit to support for the lease settlement by law. The lease contract as a hire agreement hardly problematic ownership rights to leasing immovable property as requesting to the lessor's

approval. The important of note in lease agreement is a document, the lessor's rights normally certifies to respective real property for his approval as establishing mutual rights and obligation arising between lessor and lessee for settlement guaranty in repayment otherwise they agree to practice showing that a lease agreement is treated as formally executed by the lessor. Hereby, this agreement can be lately and faced problems to the necessary transfer document related to therewith to a lessee.

Arising the right Lease Immovable Property can bring into the settlement guaranty, but there is not certified in term prescribed by law. The end of lease agreement must be mostly as-associated with contractual juristic act which can be certified to the settlement guaranty. This is still found various problems due to lack of up to date law resulting in improved respect to alter leasing agreement with both the parties. However, the lessee disregarded and may entail significant legal risks for established lease relations that stronger than the lessor has faced. Regarding to the rights lease immovable property mentioned above, the property subsequently brought into a supplementary agreement to the lease agreement in respect of other creditors. When the debtor fails the proper regulation of a fit-out period in the lease agreement, is likely to arise subsequently result in the transfer who is the creditor. The latter proved to delay the beginning of the term of lease thereby obstructing a lessee from using the premises and a lessor from collecting the rent. As the result, the transferee or can be later buyer consequently is not interest in purchasing the property valid in the right lease immovable property.

Keywords: Problems in Right Lease Immovable , Property Required as Settlement

บทนำ

ที่มาและกรอบแนวทางการวิจัย

ในปัจจุบันสถาบันการเงินได้มีการปล่อยสินเชื่อให้กู้ แต่ต้องมีหลักประกันในการกู้ยืมเงิน เพื่อสร้างความมั่นใจและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นหากไม่มีการชำระหนี้ นอกจากการนำทรัพย์สินมาเป็นหลักประกันแล้ว ยังมีการใช้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันในการชำระหนี้ด้วย สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นสิ่งที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจที่สถาบันการเงินส่วนใหญ่ยินยอมให้ลูกหนี้นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ได้ เนื่องจากในปัจจุบันประชาชนจำนวนมากยังไม่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นของตนเอง ยังคงใช้วิธีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยหรือประกอบธุรกิจ ลักษณะการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยหรือประกอบธุรกิจยังคงมีต่อไป และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น เนื่องจากสภาพพื้นที่ที่มีจำกัดและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่นับวันจะยิ่งสูงขึ้น นอกจากจะเป็นการเช่า