

บันทึก

เรื่อง การตีความสัญญาระหว่างองค์การสะพานปลา กับนายเลียงเลิศ ไบหยก

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ สร.๐๔๐๓/๑๖๓๔๕ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๑ ขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นในปัญหาของกระทรวงเกษตรเกี่ยวกับการตีความสัญญาระหว่างองค์การสะพานปลา กับนายเลียงเลิศ ไบหยก ความละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือกระทรวงเกษตร ที่ กษ.๑๐๐๑/๑๗๒๗๒ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๑ ดังนี้

๑. นายเลียงเลิศ ไบหยก ได้ลงทุนก่อสร้างห้องเย็นและโรงน้ำแข็งในที่ดินบริเวณท่าเทียบเรือประมงสงขลา จังหวัดสงขลา ขององค์การสะพานปลา โดยมีเงื่อนไขระบุไว้ในสัญญาเช่าห้องเย็นและโรงน้ำแข็งว่า ให้อาคารสิ่งก่อสร้างรวมทั้งเครื่องผลิตน้ำแข็งและเครื่องทำความเย็นตกเป็นกรรมสิทธิ์ขององค์การสะพานปลาทันทีนับแต่วันเริ่มลงมือทำการก่อสร้าง

๒. บัดนี้การก่อสร้างห้องเย็นและโรงน้ำแข็งดังกล่าวได้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการแล้ว องค์การสะพานปลาจึงแจ้งให้นายเลียงเลิศ ไบหยก ปฏิบัติตามสัญญาเกี่ยวกับการยกกรรมสิทธิ์ โดยให้นายเลียงเลิศ ไบหยก จดทะเบียนการให้ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่องค์การสะพานปลา ให้เป็นที่ถูกต้องตามความในมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ด้วย แต่นายเลียงเลิศ ไบหยก ได้แย้งว่าการให้ทรัพย์สินดังกล่าวไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนการให้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากคู่สัญญาได้แสดงเจตนาไว้ในสัญญาแล้ว เพียงแต่องค์การสะพานปลาจดทะเบียนการเช่าให้ก็เป็นการเพียงพอที่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้สุจริตได้

กระทรวงเกษตรจึงขอทราบว่านายเลียงเลิศ ไบหยก ต้องจดทะเบียนการให้ทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าห้องเย็นและโรงน้ำแข็งที่ทำเทียบเรือประมงสงขลาแก่องค์การสะพานปลาหรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๔) ได้ฟังคำชี้แจงและความเห็นของผู้แทนกระทรวงเกษตรในข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้ว มีความเห็นว่า สัญญาเช่าห้องเย็นและโรงน้ำแข็งที่ทำเทียบเรือประมงสงขลา ระหว่างองค์การสะพานปลาในฐานะผู้ให้เช่า กับนายเลียงเลิศ ไบหยก ในฐานะผู้เช่า มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าเป็นสัญญาเช่าธรรมดา ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวผู้เช่าจะต้องก่อสร้างห้องเย็นและโรงน้ำแข็งในบริเวณท่าเทียบเรือประมงสงขลา โดยจะให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่สร้างตกเป็นขององค์การสะพานปลาทันที นับตั้งแต่วันที่การก่อสร้างเริ่มขึ้น และเพื่อเป็นการตอบแทน องค์การสะพานปลาจะให้สิทธิแก่ผู้เช่า คือนายเลียงเลิศ ไบหยก ประกอบกิจการห้องเย็นและโรงน้ำแข็ง ซึ่งได้ก่อสร้างขึ้นนี้มี

กำหนดเวลา ๒๒ ปีนับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าก่อสร้างเสร็จเป็นต้นไป ฉะนั้นโดยผลของสัญญาต่างตอบแทนดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในห้องเย็นและโรงน้ำแข็งย่อมตกเป็นขององค์การสะพานปลาตามสัญญาทันทีที่ได้มีการปฏิบัติครบถ้วนถูกต้องตามสัญญา แต่ในส่วนที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอกนั้น มาตรา ๑๒๙^๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ ฉะนั้น เพื่อให้สัญญาดังกล่าวมีผลผูกพันบุคคลภายนอก จึงต้องมีการจดทะเบียนการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

(ลงชื่อ) ส. โหตระกิตย์

(นายสมภพ โหตระกิตย์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กุมภาพันธ์ ๒๕๑๒

^๑ มาตรา ๑๒๙ ภายใบบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่

ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ และสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียนนั้นมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว