



ด่วนที่สุด

บันทึกข้อความ

ส่วนงาน กองธุรการวิทยาเขตปัตตานี งานการเจ้าหน้าที่ หน่วยวินัยและนิติการ โทร. 5123

ที่ มอ 106/385

วันที่ 23 กันยายน 2562

เรื่อง ตอบข้อหาหรือกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

เรียน รองอธิการบดีวิทยาเขตปัตตานี

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินงานด้านทรัพย์สินฯ ร่วมกับทีมบริหารวิทยาเขตปัตตานี
หาหรือนิติกรเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ นั้น

หน่วยวินัยและนิติการ งานการเจ้าหน้าที่ ขอนำเสนอข้อมูลในกรณีดังกล่าวซึ่งจะต้องพิจารณา
ตามหลักกฎหมายเรื่อง “สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา” ดังต่อไปนี้

1. สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทน กล่าวคือ ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินหรือได้รับประโยชน์
จากทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าก็ได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน แต่บางครั้งคู่สัญญามีการตกลงกันเป็นพิเศษโดย
ผู้เช่าต้องกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือต้องชำระค่าตอบแทนอย่างอื่นให้แก่ผู้ให้เช่านอกเหนือจากค่าเช่า
ปกติ เช่น ข้อตกลงให้ผู้เช่าสร้างอาคารลงบนที่ดินที่ให้เช่า โดยให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของ
ที่ดิน จะเห็นว่า นอกจากสัญญาเช่าที่ดินปกติแล้ว ยังมีข้อตกลงเรื่องก่อสร้างอาคารและกำหนดสิทธิหน้าที่ของ
ทั้งสองฝ่ายหลังก่อสร้างอาคารเสร็จแล้วด้วย สัญญาดังกล่าวจึงมิใช่สัญญาเช่าธรรมดา หากแต่เป็นสัญญาต่าง
ตอบแทนชนิดพิเศษ ซึ่งเรียกว่า “สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา”

หลักกฎหมายเรื่องสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาปรากฏอยู่ในคำพิพากษา
ศาลฎีกาซึ่งได้วางบรรทัดฐานไว้ ซึ่งสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์
ที่ผู้เช่าได้ให้ค่าตอบแทนแก่ผู้ให้เช่าเป็นพิเศษนอกเหนือจากค่าเช่าตามปกติ

2. กรณีที่ถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

(1) ปลูกสร้างอาคารลงบนที่ดินที่เช่าแล้วยกกรรมสิทธิ์อาคารให้แก่เจ้าของที่ดิน โดยอาจยก
กรรมสิทธิ์ให้ทันทีหรือยกให้ภายหลังเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าก็ได้

กรณีทำสัญญาตกลงยกกรรมสิทธิ์อาคารให้ภายหลังเมื่อครบสัญญาเช่า หากยังไม่ครบกำหนด
เวลาตามสัญญาเช่า กรรมสิทธิ์ในอาคารยังไม่ตกเป็นของเจ้าของที่ดิน

(2) ปลูกพืชลงในที่ดินที่เช่า

(3) ออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง

(4) การซ่อมแซมปรับปรุงอาคารที่เช่า

3. ผลของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แยกพิจารณาได้ 2 กรณี

3.1 กรณีไม่มีการโอนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก

(1) สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 538 แห่ง
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะต้องทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ ดังนั้น หากเป็นสัญญาต่างตอบแทน
พิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้ทำสัญญาเช่ากันด้วยวาจาก็บังคับได้ตามกฎหมาย

/(2) สัญญาเช่า...

(2) สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา มิใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า แม้ผู้เช่าตายสัญญาเช่าก็ยังไม่ระงับ แต่สิทธิการเช่าย่อมตกทอดแก่ทายาท

(3) เจ้าของรวมคนหนึ่งทำสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาโดยเจ้าของรวมคนอื่นรู้เห็น สัญญานี้ย่อมผูกพันเจ้าของรวมทุกคน

(4) ถ้าระยะเวลาตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาหมดลง และผู้ให้เช่ามีการต่อสัญญาให้แก่ผู้เช่า สัญญาฉบับหลังเป็นสัญญาเช่าธรรมดา

3.2 กรณีมีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาให้แก่บุคคลภายนอก

(1) สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นเพียงบุคคลสิทธิ มีผลผูกพันเฉพาะผู้เช่ากับผู้ให้เช่าเดิมนั้น ไม่มีผลผูกพันผู้รับโอนทรัพย์สิน ผู้รับโอนทรัพย์สินคงมีผลผูกพันเฉพาะสัญญาเช่าธรรมดาเท่านั้น

(2) กรณีบุคคลภายนอกได้รับโอนทรัพย์สินที่เช่านั้นมาโดยรู้ว่ามีข้อตกลงเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ก็ไม่ถือว่าบุคคลภายนอกไม่สุจริต

4. การบอกเลิกสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

(1) กรณีไม่มีข้อตกลงให้บอกเลิกสัญญา หากต่อมาผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ผู้เช่าก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

(2) กรณีมีข้อตกลงให้บอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อตกลงนั้นได้ การเช่าช่วงนั้นอยู่ในบังคับของบทบัญญัติว่าด้วยการเช่าทรัพย์ คือ ผู้ให้เช่าต้องอนุญาตไว้ หากสัญญาไม่มีการระบุให้เช่าช่วง ถือว่าไม่มีการอนุญาตให้เช่าช่วง ผู้เช่าจึงไม่มีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่านั้นออกให้เช่าช่วง

ความเห็นของหน่วยวินัยและนิติกร งานการเจ้าหน้าที่

กรณีบริษัท ปตท. น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) เสนอเงื่อนไขการขอใช้พื้นที่เพื่อดำเนินกิจการร้านกาแฟ Café Amazon ภายในวิทยาเขตปัตตานี โดยมีการก่อสร้างร้านกาแฟลงบนที่ดินของมหาวิทยาลัย นอกจากจะให้มีการทำสัญญาเช่าตามระเบียบพัสดุแล้ว สมควรมอบหมายให้งานพัสดุเพิ่มเติมรายละเอียดของสัญญาให้เป็นไปตามลักษณะของ “สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา” ดังนี้

1. ให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตกเป็นของมหาวิทยาลัยภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า
2. ให้มีข้อตกลงในการบอกเลิกสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา เห็นสมควรแจ้งที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินงานด้านทรัพย์สินฯ เพื่อทราบและดำเนินการต่อไป


(นายสรรธ อุคติ)

นิติกร

กบป/จต



24 ก.ย. 62
24 ก.ย. 62

24/09/62



บริษัท ปตท. น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน)
555/2 ศูนย์อเนกประสงค์คอมเพล็กซ์ อาคารบี ชั้นที่ 12
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพฯ 10900 โทรศัพท์ : +66 (0) 2196 5959
โทรสาร: +66 (0) 2196 1000013

PTT Oil and Retail Business Public Company Limited
555/2 Energy Complex Building B, 12th Floor,
Vibhavadi Rangsit Rd., Chatuchak,
Bangkok 10900 Tel: +66 (0) 2196 5959
Tax ID PTTOR : 0107561000013

4.1
ทอวาทวัส,
นางชญา
30 ธ.ค. 62
เรียน

ที่ 31300268/ 281 | 69

29 สิงหาคม 2562

มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์	
วิทยาเขตปัตตานี	
รับที่	1380
วันที่	30 ธ.ค. 62
เวลา	14.11

เรื่อง การเสนอเงื่อนไขการใช้พื้นที่เพื่อดำเนินการร้านค้าแฟ Café Amazon บริเวณภายในมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
วิทยาเขตปัตตานี
รองอธิการบดีวิทยาเขตปัตตานี
มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตปัตตานี
สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบก่อสร้างร้านค้าแฟ Café Amazon

กองอาคารสถานที่วิทยาเขตปัตตานี	
รับที่	294
วันที่	30 ธ.ค. 62
เวลา	16.18 น.

ตามที่ บริษัท ปตท. น้ำมันและการค้าปลีก จำกัด (มหาชน) (OR) ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ดำเนินธุรกิจร้านค้าแฟ Café Amazon การนี้ OR เล็งเห็นว่า Café Amazon จะสามารถช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของสถานที่ รวมทั้งให้บริการอย่างมีคุณภาพ ดังนั้น OR จึงใคร่ขอเสนอรายละเอียดเงื่อนไขการใช้พื้นที่เพื่อเปิดร้านค้าแฟ Café Amazon บริเวณพื้นที่ว่างตรงข้ามอาคารสโมสรบุคลากร ดังนี้

1. ขนาดพื้นที่ประมาณ 150 ตารางเมตร
2. ระยะเวลาการเช่ารวม 3 ปี และให้ค้ำมัดที่ต่อสัญญาอีก 3 ปี
3. ค่าเช่าพื้นที่ ในอัตราปีละ 240,000 บาท
4. มอบเงินสนับสนุนให้แก่ “มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์” จำนวน 300,000 บาทต่อ 3 ปี
5. วางหลักประกันสัญญาตามจำนวนที่มหาวิทยาลัยกำหนด
6. ชำระค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาตามจำนวนที่ใช้จริงในอัตราที่มหาวิทยาลัยเรียกเก็บ
7. ให้สิทธิพิเศษแก่คณาจารย์ บุคลากร และนักศึกษาของมหาวิทยาลัย ด้วยส่วนลด 5 บาทต่อแก้ว สำหรับเครื่องดื่ม Café Amazon ทุกรายการ เว้นแต่รายการเครื่องดื่มร้อนและเครื่องดื่มตามเทศกาล (Seasonal Beverage)
8. ให้การสนับสนุนกิจกรรมภายในมหาวิทยาลัย ด้วยเครื่องดื่ม Café Amazon จำนวน 1,500 แก้วต่อ 3 ปี
9. ขออนุญาตก่อสร้างร้านค้าแฟ Café Amazon รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ทั้งนี้ จากประสบการณ์การบริหารร้านค้าแฟมากกว่า 15 ปี ร้านค้าแฟ Café Amazon ภายใต้การบริหารงานของ OR มีความตั้งใจและพร้อมที่จะให้บริการแก่ผู้มาใช้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพภายใต้มาตรฐานที่กำหนด และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าท่านจะยินดีให้ Café Amazon ได้มีโอกาสในการให้บริการ หากท่านมีข้อสงสัยประการใด ขอความอนุเคราะห์แจ้งให้ OR ทราบด้วย โดย OR ขอมอบหมายให้นายณัฐวุฒิ ชื่นโพธิ์กลาง โทรศัพท์ 061-416-3335 อีเมลล์ nattawut.c@pttor.com เป็นผู้ติดต่อประสานงานและให้ข้อมูลในลำดับต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนิตยา ธำรงราชนิต)

ผู้จัดการฝ่ายกลยุทธ์ตลาดและการผลิตรีงกิจจาเพื่อเมซอน

ส่วนพัฒนาเครือข่ายคาเพื่อเมซอน

โทรศัพท์ : 02-196-6426

3

เรียน รองอธิการบดีวิทยาเขตปัตตานี

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินงานด้านทรัพย์สินฯ ร่วมกับทีมบริหารวิทยาเขตปัตตานี ในคราวประชุมเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2562 ได้พิจารณาเรื่องการเสนอเงื่อนไขการใช้พื้นที่เพื่อดำเนินการร้านกาแฟ Café Amazon บริเวณภายในมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตปัตตานี แล้ว

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติ ดังนี้

1. มอบงานพัสดุต่อไปยัง บริษัทฯ ปตท.ฯ ว่ามหาวิทยาลัยอนุญาตให้บริษัท ปตท.ฯ เข้ามาดำเนินการร้านกาแฟ Café Amazon ภายในมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตปัตตานี บริเวณพื้นที่สวน 60 พรรษาฝั่งตรงข้ามสโมสรบุคลากร โดยมีขนาดพื้นที่ประมาณ 150 ตารางเมตร
2. ระยะเวลาการเช่า ให้เช่า 3 ปี แต่การต่อสัญญาเช่าจะต่อสัญญาเช่าปีต่อปี โดยในแต่ละปีเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าระยะเวลา 1 ปี มหาวิทยาลัยมีสิทธิ์จะพิจารณาปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ ทั้งนี้ มหาวิทยาลัยจะดูผลการดำเนินงานธุรกิจของผู้เช่าว่าเป็นอย่างไรบ้าง
3. เห็นชอบค่าเช่าพื้นที่ในอัตราปีละ 240,000 บาท
4. การมอบเงินสนับสนุนให้แก่มหาวิทยาลัย จำนวน 300,000 บาทต่อ 3 ปี จะแบ่งจ่ายอย่างไรจะต้องระบุไว้ในสัญญาเช่า อาจจะแบ่งจ่ายเป็น 3 งวด ๆ ละ 100,000 บาท/ปี
5. การดูแลความสะอาดพื้นที่และการตัดหญ้าบริเวณรอบ ๆ อาคารร้านกาแฟ Café Amazon ขอให้ผู้เช่าเป็นผู้จัดการ
6. ตำแหน่งในการก่อสร้างอาคารไม่ควรให้อยู่กึ่งกลาง เพื่อที่มหาวิทยาลัยจะได้บริหารพื้นที่ให้สามารถเปิดร้านอื่น ๆ ได้ด้วย
7. ชำระค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาตามจำนวนที่ใช้จริงในอัตราที่มหาวิทยาลัยเรียกเก็บ
8. ให้สิทธิพิเศษแก่คณาจารย์ บุคลากร และนักศึกษาของมหาวิทยาลัย ด้วยส่วนลด 5 บาทต่อแก้วสำหรับเครื่องดื่ม Café Amazon ทุกรายการ เว้นแต่รายการเครื่องดื่มร้อนและเครื่องดื่มตามเทศกาล (Seasonal Beverage)
9. ให้การสนับสนุนกิจกรรมภายในมหาวิทยาลัยด้วยเครื่องดื่ม Café Amazon จำนวน 1,500 แก้วต่อ 3 ปี
10. มอบนิติกรศึกษาเรื่อง ดังต่อไปนี้
 - 10.1 เรื่องกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างว่าควรต้องระบุไว้ในสัญญาอย่างไร เพื่อที่มหาวิทยาลัยจะไม่เสียเปรียบ ทั้งนี้ ต้องคำนึงถึงความเป็นธรรมให้กับผู้เช่าด้วย
 - 10.2 สิทธิในสิ่งปลูกสร้างจะจัดการอย่างไรเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในแต่ละช่วง หรือกรณีผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่า หรือกรณีผู้เช่าทำผิดสัญญาเช่า มหาวิทยาลัยมีสิทธิ์จะยกเลิกการให้เช่าในกรณีใดบ้าง ให้ระบุไว้ในสัญญาเช่า

เพื่อโปรดพิจารณาอนุมัติ เห็นสมควรแจ้งงานพัสดุ/งานการเงินและบัญชี/งานสาธารณูปการ/งานอาคารสถานที่และซ่อมบำรุงรักษา/หน่วยคอมพิวเตอร์วิทยาเขตปัตตานี/ และนิติกร ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง และแจ้งคณะกรรมการดำเนินงานด้านทรัพย์สินฯ ทราบ

4

1. อำนวย ใจ
2. จิตเบญจมาภรณ์/ผอ.กอง
3. อัมพรมหัทธมนิเทศ

17 ก.ย. 62

ขอ 192/2559

ขอ 18 ก.ย. 62

17/09/62