

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๓๐๙-๐๗๘๗๘๐

เรื่อง การเช่าที่ดินเกิน ๓๐ ปี

คำถาม : บริษัทของผมตั้งอยู่ในสนามบินสุวรรณภูมิ โดยมีสัญญาเช่ากับทางบริษัท ท่าอากาศยานไทย เป็นเวลา ๓๐ ปี ต่อมาผมเจรจาขอขยายอายุสัญญาเป็น ๔๐ ปี แต่ทางท่าอากาศยานปฏิเสธโดยให้เหตุผลว่า กฎหมายกำหนดให้อายุสัญญาเช่าต้องไม่เกิน ๓๐ ปี แต่ผมทราบว่ามี พ.ร.บ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๒ ซึ่งสามารถให้เช่าได้ถึง ๕๐ ปี ไม่ทราบว่าผมจะอ้างตาม พ.ร.บ.นี้ ได้หรือไม่ เพราะพื้นที่ของสนามบินส่วนใหญ่เป็นที่ราชพัสดุ

คำตอบ : ขอเรียนในหลักการว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้น ก็ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี และมีได้กำหนดเขตที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนเช่า ซึ่งต่างจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ที่กำหนดให้ระยะเวลาเช่าต้องเกินสามสิบปี แต่ไม่เกินห้าสิบปี และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะจดทะเบียนเช่าต้องอยู่บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือบริเวณเขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๙ กันยายน ๒๕๕๓