

บทที่ 4 ชื่อขาย เช่าชื่อ

สัญญาเช่าทรัพย์สินมีสาระสำคัญ ดังนี้

๑. เป็นสัญญาสองฝ่าย
๒. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า
๓. ผู้เช่าตกลงให้ค่าตอบแทน
๔. เป็นสัญญาที่มีระยะเวลาจำกัด

ข้อสังเกต

(๑) สัญญาเช่าต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ ถ้าสัญญาที่ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ สัญญานั้นไม่ใช่สัญญาเช่า เช่น สัญญาเช่าจัดรายการวิทยุโทรทัศน์ เป็นต้น

(๒) กรณีสัญญาเช่าเรือ ถ้าผู้เช่ามิได้รับมอบเรือจากผู้ให้เช่าและพนักงานของผู้ให้เช่าเป็นผู้ควบคุมเรือเอง ลักษณะนี้ไม่ใช่สัญญาเช่าทรัพย์สิน

(๓) ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น แม้ผู้เช่าไม่ใช่เจ้าของก็สามารถทำสัญญาเช่าได้และสัญญาเช่าจะผูกพันเจ้าของทรัพย์สินก็ต่อเมื่อผู้เช่ามีอำนาจเอาทรัพย์สินนั้นออกไปให้เช่าได้ ถ้าไม่มีอำนาจแล้วก็ไม่ผูกพันเจ้าของทรัพย์สินนั้น แม้จะได้มีการจดทะเบียนโดยสุจริตก็ตาม

(๔) กรณีผู้เช่าไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินนั้นหากมีการฟ้องร้องกันผู้เช่าระบุในคำฟ้องว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า ผู้เช่าในฐานะจำเลยยกข้อต่อสู้ได้ว่าผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินไม่มีอำนาจฟ้อง

(๕) ผู้ทรงสิทธิเก็บกินนำสิทธิเก็บกินนั้นไปให้ผู้อื่นเช่าได้ ต่อมาหากสิทธิเก็บกินสิ้นไปเพราะความตายของผู้ทรงสิทธิ สัญญาเช่าก็ยังไม่ระงับ เจ้าของกรรมสิทธิ์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่า

(๖) สัญญาเช่าทรัพย์สินอาจรวมสัญญาฝากอยู่ด้วยในตัว เช่น เช่าฉางเก็บรักษาข้าวเปลือกจากผู้ให้เช่า โดยมีข้อสัญญาให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดกับข้าวที่นำมาเก็บไว้ เป็นต้น

(๗) ในเรื่องเกี่ยวกับการนำทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่พลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำที่ชายตลิ่ง หรือเพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ราษฎรด้วยกันจะยึดถือครอบครองแล้วนำไปให้ผู้อื่นเช่าไม่ได้ สัญญาเช่าตกเป็นโมฆะ ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิฟ้องเรียกค่าเช่าหรือฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้ ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๒๑/๒๕๐๗ และ ๑๓๘๙/๒๕๕๐ แต่ก็มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๙๔/๒๕๓๖ และ ๗๖๕/๒๕๓๘ วินิจฉัยว่าผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่และเรียกค่าเช่าจากผู้เช่าได้

(๘) กรณีผู้เช่าปลูกบ้านบนที่ดินที่เช่าซึ่งอยู่ติดแม่น้ำ ต่อมาที่ดินที่เช่าถูกน้ำกัดเซาะกลายเป็นที่ชายตลิ่ง ผู้เช่ายังเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นการครอบครองแทนผู้ให้เช่า ถือว่าผู้ให้เช่ายังครอบครองใช้ประโยชน์อยู่ ไม่ได้ปล่อยให้

เป็นที่ขายต่งสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบังคับตามสัญญาเช่าได้

(๙) การเช่าสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกไว้บนสาธารณสมบัติของแผ่นดินย่อมบังคับกันได้ เช่น คลองซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินต้นเงิน โจทก์ได้มาปลูกบ้านค้าเป็นเพิงให้จำเลยเช่า ต่อมาจำเลยไม่ชำระค่าเช่า โจทก์จึงมาฟ้องขับไล่จำเลยได้ เพราะไม่ใช่เป็นการเช่าที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน แต่เป็นการเช่าเพิงร้านค้าซึ่งโจทก์ไปปลูกสร้างไว้บนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า

๑. เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าย่อมระงับไป และไม่เป็นมรดกตกทอดไปยังทายาท ดังนั้น แม้สัญญาเช่าจะมีข้อตกลงให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่นได้ก็ตาม ก็ยังถือว่าสัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว ไม่เป็นมรดกตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่า

๒. เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายแล้วทายาทของผู้เช่าไม่มีอำนาจเข้าสวมสิทธิการเช่าของผู้เช่าที่จะฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายจากการผิดสัญญาได้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญาเช่าและเกิดความเสียหายที่สามารถคำนวณเป็นเงินได้ ถือว่าเป็นสิทธิในทรัพย์สินไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความ สหิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายกรณีเช่นนี้จึงตกเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทได้

๓. หลังจากผู้เช่าตายแล้ว แม้บริวารจะอยู่ต่อมาและชำระค่าเช่าด้วยก็ตาม ก็ไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าขึ้นขึ้นใหม่ แต่กับบุคคลภายนอกถือว่าทายาทของผู้เช่าจะต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ความรับผิดชอบต่างๆ ที่ผู้เช่ามีต่อผู้ให้เช่าตามมาตรา ๑๕๙๙ และ ๑๖๐๐ ทายาทของผู้เช่าจึงฟ้องขับไล่บุคคลภายนอกได้

หมายเหตุ สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวผู้เช่าเท่านั้น ถ้าผู้ให้เช่าตายสัญญาเช่าจึงไม่ระงับ ทายาทของผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าเช่าต่อไปจนครบกำหนดเวลา

๔. กรณีผู้เช่าหลายคนถ้าผู้เช่าบางคนตายสิทธิการเช่าก็ระงับเฉพาะผู้เช่าที่ตายเท่านั้น

๕. ถ้าสัญญาเช่าระงับเพราะความตายของผู้เช่า ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าตามส่วนแก่ทายาทของผู้เช่า

๖. ในกรณีผู้เช่ายังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า เนื่องจากมีบุคคลภายนอกครอบครองอยู่แล้ว ผู้เช่าย่อมไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่บุคคลภายนอกที่อาศัยอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าอยู่ก่อน เพราะสิทธิของผู้เช่ามีเพียงบุคคลสิทธิต่อผู้ให้เช่าเท่านั้น จะไปบังคับบุคคลภายนอกไม่ได้ ทางแก้คือผู้เช่าจะต้องเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมตามมาตรา ๔๗๗ ประกอบมาตรา ๕๔๙ เช่นนี้ผู้เช่าย่อมมีอำนาจฟ้อง

๗. ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่า แต่ถ้าผู้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นอยู่ก่อนแล้วก็ไม่จำเป็นต้องส่งมอบกันอีก และถ้ามีบุคคลภายนอกเข้ามารบกวนกรรมสิทธิ์ ผู้เช่าก็มีอำนาจฟ้องขับไล่บุคคลภายนอก

นั้นได้โดยลำพัง

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

สัญญาต่างตอบแทนฯ เป็นสัญญาที่มีข้อตกลงเพิ่มภาระขึ้นมากแก่ผู้เช่าให้ปฏิบัติยิ่งกว่าหน้าที่ของผู้เช่าโดยปกติ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการตอบแทนที่ผู้เช่าจะได้เช่าทรัพย์สินนั้นเป็นระยะเวลา

กรณีที่ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนฯ

(๑) ผู้เช่าต้องเสียเงินช่วยค่าก่อสร้าง โดยจะต้องเป็นเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า ถ้าให้แก่บุคคลอื่นถือว่าไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนฯ

ข้อสังเกต ศาลฎีกาวินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานกรณีดังต่อไปนี้ไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนฯ แต่เป็นสัญญาธรรมดา ได้แก่ ข้อตกลงให้ผู้เช่าต้องเสียเงินกินเปล่า เงินค่านายหน้าที่ดิน เงินค่าซ่อมแซม เงินค่าแปะเจี๊ยะให้แก่ผู้ให้เช่า เพราะถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าไม่ใช่เงินช่วยค่าก่อสร้าง

(๒) ผู้เช่าปลูกอาคารลงในที่เช่าแล้วยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า

(๓) สัญญาเช่าที่ดินที่กำหนดให้ผู้เช่าสร้างลานจอดรถ แล้วให้เป็นสิทธิแก่ผู้ให้เช่า

(๔) ข้อตกลงที่ให้ผู้เช่าซ่อมแซมต่อเติมหรือปรับปรุงอาคารที่เช่าที่มีสภาพทรุดโทรมมากต้องใช้เวลาและค่าใช้จ่ายเป็นเงินจำนวนมาก อันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีมูลค่าเพิ่มขึ้นมาก

ข้อสังเกต

(๔.๑) ถ้าเป็นการซ่อมแซมเล็กน้อยเป็นหน้าที่ของผู้เช่าต้องกระทำตามมาตรา ๕๕๓ จึงไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนฯ

(๔.๒) การซ่อมแซมใหญ่หากทำเพื่อความสวยงาม ความปลอดภัย และเป็นการปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมาย ไม่เป็นการตอบแทนที่จะได้เช่าต่อไป ไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนฯ

(๔.๓) ผู้เช่าจ่ายค่าปรับและถมดินทำให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์โดยผู้ให้เช่าไม่ได้รับประโยชน์จากการกระทำดังกล่าว แม้จะทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นก็ไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนฯ

(๕) ผู้เช่ารับภาระต่อเติมตึกที่เช่าชั้นที่ ๓ เพิ่ม

ข้อสังเกต ถ้าผู้เช่าเพียงแต่ถมพื้น ทำห้องน้ำ ทำห้องส้วมใหม่ เพื่อความสะดวกสบายของผู้เช่าไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนฯ

๖. เช่าสวนโดยผู้เช่ามีหน้าที่หาต้นไม้มาปลูกในที่เช่า

ข้อแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าธรรมดากับสัญญาต่างตอบแทน

๑. สัญญาเช่าธรรมดาเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า จึงไม่ตกทอดแก่ทายาท แต่สิทธิการเช่าตามสัญญาต่างตอบแทน

แทนฯ ไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัว จึงตกทอดไปยังทายาทได้

๒. การจดทะเบียนสัญญาเช่าธรรมดาที่มีกำหนดเวลาเกิน ๓ ปี จะฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนไม่ได้ แต่ถ้ามีข้อตกลงในสัญญาเช่าให้ไปจดทะเบียนการเช่าก็สามารถฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนการเช่าภายใน ๓ ปี ได้ ตามมาตรา ๕๓๘ ส่วนสัญญาต่างตอบแทนฯ ฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนได้แม้สัญญาเช่าจะไม่ได้ระบุให้ไปจดทะเบียนการเช่าก็ตาม

๓. สัญญาเช่าธรรมดาต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำเป็นหนังสือหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๓๘ แล้วแต่กรณี แต่สัญญาต่างตอบแทนฯ ไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๕๓๘

๔. การโอนทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา ๕๖๙ ถ้าสัญญาเช่าธรรมดาที่ปฏิบัติถูกต้องตามมาตรา ๕๓๘ สัญญาเช่าไม่ระงับเพราะการโอนทรัพย์สินที่เช่า แต่สัญญาต่างตอบแทนฯ ผูกพันเฉพาะคู่กรณี เมื่อมีการโอนทรัพย์สินนั้นไปผู้รับโอนไม่ต้องรับสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนฯ ไม่ว่าผู้รับโอนจะรู้ถึงข้อตกลงนั้นหรือไม่ก็ตาม

ข้อสังเกต

(๑) หากทรัพย์สินที่เช่าเป็นมรดกตกทอดไปยังทายาท ทายาทจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนฯ ด้วย ตามมาตรา ๑๕๙๙ และ ๑๖๐๐ ไม่ใช่หลักเกณฑ์ตามมาตรา ๕๖๙

(๒) กรณีให้เช่ามีข้อตกลงกับผู้รับโอนว่าต้องให้ผู้เช่าอยู่ต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดเวลาเช่า เช่นนี้ถ้าผู้เช่าถือเอาประโยชน์จากสัญญาดังกล่าวก็สามารถบังคับกันได้ในฐานะสัญญาเพื่อประโยชน์แก่บุคคลภายนอก

(๓) สัญญาต่างตอบแทนฯ ที่ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓๘ แล้ว เมื่อมีการโอนทรัพย์สินที่เช่า สัญญาเช่าก็ไม่ระงับเพราะถือว่าสัญญาต่างตอบแทนฯ มีสัญญาเช่าธรรมดาซ้อนอยู่ด้วย

คำมั่นจะให้เช่า

คำมั่นจะให้เช่าเป็นการแสดงเจตนาของผู้ให้เช่าฝ่ายเดียวโดยที่ผู้ให้เช่าได้ให้คำมั่นแก่ผู้เช่าว่าจะให้เช่าทรัพย์สินมีกำหนดเวลาต่อจากสัญญาเช่าเดิมที่ทำกันไว้แล้ว

คำมั่นจะให้เช่าต้องมีข้อความแน่นอนชัดเจนในเรื่องสาระสำคัญของสัญญาเช่า เช่น อัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่า มิฉะนั้น ไม่เป็นคำมั่นจะให้เช่า ผู้เช่าก็ไม่อาจแสดงเจตนาสนองรับให้เกิดเป็นสัญญาเช่าใหม่ได้

เมื่อมีคำมั่นจะให้เช่าแล้ว ถ้าผู้เช่าสนองรับคำมั่นแล้ว ก็เกิดเป็นสัญญาเช่าบังคับกันได้ทันที โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าไม่ต้องมาตกลงหรือทำสัญญาเช่ากันใหม่อีก ดังนั้น ถ้าสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ายังต้องใช้ดุลพินิจของผู้ให้เช่าว่าจะให้เช่าต่อหรือไม่ก็ได้ จึงไม่เป็นคำมั่นจะให้เช่า

กำหนดเวลาสนองรับคำมั่นจะให้เช่า

๑. คำมั่นมีกำหนดเวลาให้สนองรับ ผู้เช่าจะต้องสนองรับภายในกำหนดเวลาดังกล่าว หากไม่สามารถสนองรับ

ภายในเวลากำหนดค้ำนั้นก็จะสิ้นผลผูกพัน

๒. ค้ำนั้นไม่มีกำหนดเวลาสนองรับ ผู้เช่าจะต้องแสดงเจตนาสนองรับค้ำนั้นก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเดิม หากผู้เช่าไม่แสดงเจตนาสนองรับค้ำนั้นจนพ้นกำหนดเวลาเช่า ค้ำนั้นย่อมไม่ผูกพันผู้ให้เช่าอีกต่อไป

ข้อสังเกต

(๑) ถ้าไม่ได้สนองรับค้ำนั้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว หากผู้เช่ายังคงอยู่ในที่เช่าและชำระค่าเช่าโดยผู้ให้เช่า มิได้หักท่าง ถือเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา ๕๗๐

(๒) ผู้ให้เช่าตายก่อนสัญญาเช่าเดิมครบกำหนด ถ้าผู้เช่าทราบว่าผู้ให้เช่าตายก่อนสัญญาเช่าเดิมครบกำหนด ค้ำนั้นย่อมไม่มีผลบังคับและไม่ผูกพันทายาทให้ต้องปฏิบัติตาม (มาตรา ๑๖๙ วรรค ๓ มาตรา ๓๖๐)

ผลของการสนองรับค้ำนั้น

สัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่ทันที โดยมีเงื่อนไขและวิธีการตามสัญญาเช่าฉบับเดิม โดยไม่ต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่ แต่ ถ้าเป็นค้ำนั้นด้วยวาจาจนนอกเหนือจากข้อตกลงตามสัญญาเช่าเดิม จะถือตามสัญญาเดิมไม่ได้ ต้องทำหลักฐานการเช่าใหม่

ค้ำนั้นให้เช่ามีกำหนดเวลาเกินกว่า ๓ ปี และผู้เช่าสนองรับค้ำนั้นนั้นแล้ว ผู้เช่าย่อมฟ้องบังคับให้ผู้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าได้

กรณีโอนทรัพย์สินที่เช่าไปก่อนผู้เช่าสนองรับค้ำนั้น

ผู้ให้เช่าโอนทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลภายนอกเสียก่อนผู้เช่าแสดงเจตนารับค้ำนั้น ค้ำนั้นนั้นไม่โอนไปด้วย เพราะเป็นข้อตกลงต่างหากนอกเหนือจากสัญญาเช่า จึงไม่ผูกพันผู้รับโอนเว้นแต่ผู้รับโอนจะยอมผูกพันด้วย

หลักฐานการเช่า (มาตรา ๕๓๘)

การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ สำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่า ๓ ปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียง ๓ ปี

ข้อสังเกต

(๑) ไม่รวมถึงสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ

(๒) หลักฐานการเช่านั้นต้องมีอยู่แล้วในขณะที่ฟ้อง

(๓) คำให้การรับของจำเลยหรือคำเบิกความของจำเลยใช้เป็นหลักฐานไม่ได้ แต่ถ้าเป็นคำให้การในคดีก่อนใช้ เป็นหลักฐานในคดีหลังได้

(๔) การใช้หลักฐานเป็นหนังสือฟ้องได้เฉพาะผู้ที่ลงลายมือชื่อไว้เท่านั้น

(๕) การชำระค่าเช่าเป็นเช็คไม่ถือว่าเป็นหลักฐานเป็นหนังสือ

(๖) แม้จะฟ้องร้องไม่ได้ แต่ถ้าผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวให้ออกแล้วไม่ยอมออก ก็สามารถเรียกค่าเสียหายได้ในฐานะละเมิด โดยไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

(๗) กรณีทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล โดยศาลพิพากษาตามยอมให้เช่าที่ดินมีกำหนดเกิน ๓ ปี เป็นการได้สิทธิโดยผลของคำพิพากษา แม้ไม่ได้จดทะเบียนก็บังคับกันได้ตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันนั้น แต่ถ้ามิได้มีคำพิพากษาตามยอมก็ยังคงอยู่ในบังคับตามมาตรา ๕๓๘ คือบังคับกันได้เพียง ๓ ปี เท่านั้น

กรณีถือว่าเป็นการหลีกเลี่ยงตามมาตรา ๕๓๘

การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเกิน ๓ ปี โดยไม่จดทะเบียนการเช่าเป็นการหลีกเลี่ยงมาตรา ๕๓๘ จึงมีผลบังคับได้เพียง ๓ ปีเท่านั้น ตัวอย่างการหลีกเลี่ยงมาตรา ๕๓๘ เช่น

(๑) ข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าจะไม่บอกเลิกสัญญา

(๒) ทำสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาตลอดอายุของผู้เช่า

(๓) ทำสัญญาเช่ากันไว้หลายฉบับมีกำหนดเวลาเช่าติดต่อกันเกินกว่า ๓ ปี

(๔) ทำสัญญาเช่าฉบับเดียวกัน แต่แบ่งเวลาการเช่าออกเป็น ๒ งวด ติดต่อกันเกิน ๓ ปี

(๕) คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๖/๒๔๙๕ ทำหนังสือสัญญาเช่าตึกกำหนดเวลาเช่ากันไว้ ๓ ปีแล้วมีข้อตกลงกันในข้อหนึ่งว่า'เมื่อสัญญาฉบับนี้ได้ครบ ๓ ปีแล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ต่อไปอีกเป็นเวลากำหนด ๓ ปี' ดังนี้ ข้อตกลงดังกล่าวมิใช่คำมั่นของผู้ให้เช่าฝ่ายเดียว แต่ผู้เช่าเองก็ยอมตกลงจะทำสัญญาเช่าตามกำหนดนั้นเหมือนกัน จึงเป็นข้อตกลงผูกพันกันทั้งสองฝ่ายว่า จะต้องทำสัญญาเช่ากันต่อไปอีก ๓ ปี แต่เมื่อครบ ๓ ปีแล้ว ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก ก็ต้องถือว่าผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาต่อไปอีกไม่มีกำหนดเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๗๐ เมื่อเป็นเช่นนี้ผู้ให้เช่าย่อมบอกเลิกการเช่าได้ตามมาตรา ๕๖๖ ผู้เช่าจะอ้างข้อตกลงในสัญญาดังกล่าวแล้วว่าสัญญาเช่าต่อมีกำหนด ๓ ปี หาได้ไม่ เพราะสัญญาเช่าต่อที่มีกำหนด ๓ ปี นั้น ยังมีได้เกิดมีขึ้น

ความหมายของคำว่าฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้

ฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ หมายถึง โจทก์จะฟ้องร้องโดยอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าไม่ได้ และรวมถึงจำเลยจะให้การต่อสู้คดีโดยอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าไม่ได้เช่นกัน เพราะการบังคับคดีย่อมกระทำได้ด้วยกันทั้งสองฝ่าย

ถ้าไม่ใช่เป็นการบังคับตามสัญญาเช่าก็ไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ เช่น ฟ้องขับไล่จำเลยออกจากทรัพย์สินที่เช่าและเรียกค่าเสียหาย เป็นการฟ้องในมูลหนี้ละเมิดหรือเพื่อใช้สิทธิติดตามเอาคืน ไม่ใช่การฟ้องโดย

อาศัยสิทธิตามสัญญาเช่า ไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

การฟ้องบังคับให้จดทะเบียนการเช่า

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะฟ้องบังคับให้ผู้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าไม่ได้

การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลาเกินกว่า ๓ ปี โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือ แต่มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้เช่าฟ้องบังคับให้ผู้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าได้ แต่เมื่อกฎหมายให้ฟ้องบังคับได้เพียง ๓ ปี ตามมาตรา ๕๓๘ จึงฟ้องให้ผู้ให้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าภายใน ๓ ปีด้วยเช่นกัน แต่ก็มีแนวคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยว่าสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเกินกว่า ๓ ปี โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าไม่ได้ แม้จะมีข้อตกลงให้ไปจดทะเบียนก็ตาม (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๒๑/๒๕๑๙ (ประชุมใหญ่) และ ๖๔๕๑/๒๕๓๘)

ข้อสังเกต การฟ้องบังคับดังกล่าวจะต้องมีข้อตกลงให้ผู้ให้เช่าต้องไปจดทะเบียนการเช่าด้วย ถ้าไม่มีข้อตกลงดังกล่าวผู้เช่าก็จะฟ้องบังคับผู้ให้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าไม่ได้

การโต้แย้งสิทธิการเช่าหลายราย

กรณีสังหาริมทรัพย์

บุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์อันเดียวกันอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านว่าทรัพย์ตกไปอยู่ในครอบครองผู้เช่าคนใดก่อนด้วยสัญญาเช่าทรัพย์นั้น คนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

กรณีอสังหาริมทรัพย์

(๑) ถ้าการเช่านั้นเป็นประเภทซึ่งมิได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียนท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้ทรัพย์สินไปไว้ในครอบครองก่อนด้วยสัญญาเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(๒) ถ้าการเช่าทุก ๆ รายเป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียนท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(๓) ถ้าการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายอันกันอยู่ไซ้ ท่านว่าผู้เช่าคนใดที่ได้จดทะเบียนการเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนเสียก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว

การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าจะเอาทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าไม่ได้ เว้นแต่จะมีข้อตกลงให้ผู้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ ถ้าผู้เช่าฝ่าฝืนผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้

ข้อสังเกต

(๑) ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิดีกว่าผู้เช่าเดิม เมื่อผู้เช่าเดิมหมดสิทธิตามสัญญาเช่าเดิมแล้ว ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงได้ทันที และหากผู้เช่าถึงแก่ความตายยอมทำให้สัญญาเช่าระงับ สัญญาเช่าช่วงก็สิ้นสุดลงไปด้วย

(๒) กรณีผู้เช่าที่ดินสร้างตึกแล้วยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที ผู้ให้เช่าจึงเป็นทั้งเจ้าของตึกและที่ดิน เมื่อมีผู้มาเช่าตึก ผู้เช่าตึกนี้จึงเป็นผู้เช่าช่วง

(๓) กรณีบุคคลหลายคนร่วมกันเช่าทรัพย์สิน การที่ผู้เช่าคนใดนำทรัพย์สินบางส่วนไปให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ถือว่าผู้เช่าทั้งหมดผิดสัญญาเช่าด้วย

(๔) การเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือเช่นเดียวกับการเช่า และถ้าเป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า ๓ ปี ก็จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง ๓ ปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้เช่าช่วงได้ แม้การเช่าช่วงจะไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องถือว่าเป็นเรื่องระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าช่วงและต้องถือว่าเป็นการเช่าช่วงโดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้ให้เช่าจะอ้างว่าการเช่าช่วงไม่มีหนังสือเป็นหลักฐานมาขับไล่ผู้เช่าช่วงไม่ได้

(๕) การเช่าช่วงโดยชอบผู้เช่าช่วงยอมต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงตามมาตรา ๕๔๕ ดังนั้น ผู้เช่าช่วงต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าไม่ใช่ผู้เช่า

(๖) ผู้เช่าเดิมทำผิดสัญญาเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าช่วง ถือว่าผู้เช่าเดิมผิดสัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าเดิมจึงต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าช่วง แต่ถ้าผู้เช่าช่วงผิดสัญญาผู้ให้เช่าช่วงมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงได้ แม้ขณะฟ้องผู้ให้เช่าช่วงจะได้โอนสิทธิการเช่าไปให้ผู้อื่นแล้วก็ตาม

(๗) สัญญาเช่าช่วงสิ้นกำหนดเวลาแล้วแต่ผู้เช่าช่วงยังคงอยู่ต่อไปและชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าตลอดมา ถือเป็นเช่าช่วงโดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา ๕๗๐ เช่นเดียวกับกรณีทั่วไป

(๘) การเช่าช่วงโดยชอบ ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าโดยตรงตามมาตรา ๕๔๕ โดยไม่ถือว่าผู้เช่าช่วงเป็นบริวารของผู้เช่า แต่ถ้าเช่าช่วงโดยไม่ชอบ ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา ๕๔๔ วรรคสอง และถือว่าผู้เช่าช่วงเป็นบริวารของผู้เช่า

(๙) กรณีผู้เช่านำไปให้เช่าช่วงโดยมิชอบ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยไม่ต้องกำหนดเวลาให้ผู้เช่าตามมาตรา ๕๖๐ และ ๕๖๖

การโอนสิทธิการเช่า

การโอนสิทธิการเช่าจะกระทำไม่ได้ เว้นแต่จะมีข้อตกลงในสัญญาเช่าให้โอนได้ การโอนสิทธิการเช่าต้องทำตามแบบตามมาตรา ๓๐๖

สิทธิของผู้เช่าเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าก็ระงับ ข้อตกลงที่ให้โอนสิทธิการเช่าได้นั้นก็ระงับไปด้วย ไม่ตกทอดไปยังทายาท

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

๑. ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว ถ้าไม่ส่งมอบในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ผู้เช่าก็บอกเลิกสัญญาเช่าได้

๒. ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าก็ต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย

๓. การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าก็ดี ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุดบกพร่องและรอนสิทธิก็ดี ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบก็ดี ให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมความตามควร

๔. ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง

กรณีส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าให้ผู้เช่าไม่ได้เพราะมีผู้อื่นครอบครองอยู่ก่อน

๑. ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในเรื่องการรอนสิทธิโดยนำบทบัญญัติในเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้บังคับโดยอนุโลม

๒. ผู้เช่าจะฟ้องขับไล่บุคคลที่ครอบครองทรัพย์สินนั้นไม่ได้ เพราะไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกันและไม่ได้ทำละเมิดต่อผู้เช่า แต่ผู้เช่าอาจเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมได้ มีผลให้ผู้เช่ามีอำนาจฟ้อง

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า

๑. ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามประเพณีนิยมปกติหรือตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

๒. ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมอวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตน และต้องบำรุงรักษาตามปกติและซ่อมแซมเล็กน้อยเท่านั้น ไม่รวมถึงการซ่อมแซมใหญ่

ข้อสังเกต

(๒.๑) หากมีผู้กระทำความละเมิดทรัพย์สินที่เช่าทำให้เสียหายถึงขนาดซ่อมแซมใหญ่ ถือว่าเป็นการละเมิดต่อเจ้าของทรัพย์สินผู้ให้เช่า ผู้เช่าไม่มีอำนาจฟ้องเรียกค่าเสียหาย

(๒.๒) หากผู้ให้เช่าไม่ซ่อมแซมเล็กน้อยผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าทันทีไม่ได้ ต้องบอกกล่าวให้ปฏิบัติให้ถูกต้องเสียก่อน

๓. ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวในเวลาอันสมควร

๔. ถ้ามีเหตุต้องซ่อมแซมทรัพย์สินโดยเร่งร้อน ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อให้ผู้ให้เช่าทำการซ่อมแซม ถ้า การซ่อมแซมต้องใช้เวลาเกินสมควรเป็นเหตุให้ไม่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ ผู้เช่าก็บอกเลิกสัญญาเช่าได้ตาม มาตรา ๕๕๖

๕. หากทรัพย์สินที่เช่าชำรุดครวที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมหรือต้องจัดการป้องกันภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินที่เช่า หรือมีบุคคลภายนอกบุกรุกทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกร้องสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน หากไม่แจ้ง ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดแก่ผู้ให้เช่า เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะทราบเหตุตั้งกล่าวอยู่ก่อนแล้ว

๖. ถ้าผู้เช่าดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าทำให้ทรัพย์สิน กลับคืนสู่สภาพเดิม และต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือเสียหายอันเกิดจากการดัดแปลงนั้น

ข้อสังเกต ผู้ให้เช่าจะอ้างเหตุนี้บอกเลิกสัญญาไม่ได้

๗. หน้าทีชำระค่าเช่า

ข้อสังเกต

(๗.๑) การเช่าที่ต้องชำระค่าเช่าเป็นรายวันหรือรายสัปดาห์ ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา ได้ทันที

(๗.๒) การเช่าที่ต้องชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือยาวกว่านั้น ถ้าไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาทันที ไม่ได้ ต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

(๗.๓) คู่สัญญาตกลงยกเว้นเรื่องระยะเวลาในการชำระค่าเช่าได้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี

๘. ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือบุบสลายอันเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า อันเกิดจากความผิดของผู้เช่าหรือ บุคคลที่อยู่กับผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง เว้นแต่เกิดจากการใช้ทรัพย์สินโดยมิชอบ

อายุความ

กรณีเกิดความเสียหายขึ้นในระหว่างสัญญาเช่า ยังมีผลใช้บังคับอยู่ ผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเรียกค่าเสียหายภายใน อายุความ ๖ เดือน นับแต่วันที่ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา ๕๖๓ แต่ถ้าเกิดขึ้นภายหลังบอกเลิกสัญญาเช่าหรือ สัญญาเช่าระงับลงแล้ว แม้ผู้เช่ายังไม่ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า อายุความก็จะเป็น ๑๐ ปี ตามมาตรา ๑๙๓/๓๐

ข้อสังเกต มีฎีกาวินิจฉัยว่า อายุความ ๖ เดือนนี้ บังคับทั้งกรณีสัญญาเช่ายังมีผลใช้บังคับอยู่หรือระหว่างที่ผู้เช่า ยังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่

การฟ้องคดีเรียกเบี้ยปรับตามสัญญาเช่าเป็นคดีที่ฟ้องผู้เช่าให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่า จึงมีกำหนดอายุความ ๖ เดือน เช่นกัน

อายุความฟ้องเรียกเอาค่าเช่าทรัพย์สินที่ค้างชำระมีอายุความ ๕ ปี ถ้าเป็นกรณีผู้ประกอบการธุรกิจในการให้เช่าสังหาริมทรัพย์มีอายุความ ๒ ปี

ความระงับแห่งสัญญาเช่า

๑. สัญญาเช่ามีกำหนดเวลาเมื่อสิ้นกำหนดเวลาสัญญาย่อมระงับไป โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน
๒. สัญญาเช่าเกิน ๓ ปี (มีหลักฐานเป็นหนังสือ) แต่ไม่ได้จดทะเบียน กฎหมายให้ถือว่าเป็นการเช่าที่มีกำหนดเวลา ๓ ปี ดังนั้น จะบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบ ๓ ปี ไม่ได้
๓. ผู้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ก่อนครบกำหนดเวลาเช่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินตาย แม้สิทธิเก็บกินจะระงับไป แต่สัญญาเช่าไม่ระงับตามไปด้วย
๔. สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสัญญาในขณะเมื่อสุทธระยะเวลาชำระค่าเช่าได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า ๒ เดือน

ข้อสังเกต

(๑) การบอกกล่าวที่กำหนดเวลาน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด แต่ถ้านับถึงวันฟ้องปรากฏว่าครบระยะเวลาตามกฎหมายยังถือว่าคำบอกกล่าวมีผลใช้ได้

(๒) การบอกเลิกสัญญาไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือ

(๓) กรณีที่ถือว่าเป็นการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา

(๓.๑) สัญญาเช่ามีกำหนดเวลา เมื่อครบกำหนดเวลาแล้ว ผู้เช่ายังครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ และผู้ให้เช่ารู้แล้วไม่ทักท้วง

(๓.๒) ทำสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลาเกิน ๓ ปี เพื่อหลีกเลี่ยงมาตรา ๕๓๘ โดยไม่จดทะเบียน มีผลบังคับเพียง ๓ ปีเท่านั้น การเช่าหลังจากนั้นเป็นการเช่าไม่มีกำหนดเวลา

(๓.๓) ครบกำหนดเช่าแล้วผู้ให้เช่ายอมรับค่าเช่า

ข้อสังเกต กรณีที่ถือว่าผู้ให้เช่าทักท้วงแล้ว อันเป็นเหตุให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ก. ผู้ให้เช่ามีหนังสือบอกเลิกการเช่าไปยังผู้เช่าในวันครบกำหนดการเช่า

ข. ผู้ให้เช่าไม่รับค่าเช่าและส่งคืน

ค. ผู้ให้เช่าไม่รับค่าเช่า แม้ไม่ส่งคืนก็ถือว่าทักท้วงแล้วเช่นกัน

ง. ผู้ให้เช่าแสดงเจตนาว่าไม่ประสงค์จะให้เช่าต่อไป แม้ต่อมาผู้ให้เช่าจะยอมรับค่าเช่าจากผู้เช่าก็ไม่ทำให้เป็นการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา

สัญญาเช่าระงับเมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมด

๑. ทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมดสัญญาเช่าย่อมระงับไป

๒. ผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าอีกต่อไป ถ้าได้ชำระไปแล้ว ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินให้ผู้เช่าตามส่วน

ระยะเวลาเช่าที่เหลือ

การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย

ข้อสังเกต

(๑) ผู้รับโอนสามารถฟ้องขับไล่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าได้และสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ หากผู้เช่าเอาทรัพย์สินไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเดิมหรือผู้รับโอน

(๒) กรณีสัญญาเช่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือผู้รับโอนฟ้องร้องขับไล่ผู้เช่าได้ทันที โดยไม่ต้องบอกเลิกสัญญาเช่าหรือบอกกล่าวก่อน

(๓) การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่มีคนเช่านี้ ไม่ใช่การโอนหนี้ ผู้รับโอนไม่ต้องแจ้งการโอนเป็นหนังสือตามมาตรา ๓๐๖

(๔) ต้องเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าในขณะที่สัญญาเช่าผูกพันอยู่

(๕) ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของรวมคนหนึ่ง ต่อมาผู้ให้เช่าดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เจ้าของรวมอีกคนหนึ่ง เจ้าของรวมผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาด้วย

(๖) ผู้รับโอนต้องรับสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าก็ต่อเมื่อการเช่านั้นกระทำโดยผู้มีอำนาจ หากการทำสัญญาให้เช่าโดยผู้ไม่มีอำนาจให้เช่าแล้ว ผู้รับโอนหาต้องผูกพันตามสัญญาเช่านั้นไม่

(๗) สิทธิและหน้าที่ที่ผู้รับโอนต้องรับไปนั้น เฉพาะที่เป็นสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าเท่านั้น ข้อตกลงอย่างอื่นต่างหากจากการเช่าย่อมไม่โอนตามไปด้วย

ข้อสังเกต

(๗.๑) สัญญาต่างตอบแทน เป็นบุคคลสิทธิผูกพันเฉพาะคู่กรณีเท่านั้นไม่ผูกพันผู้รับโอนแม้ผู้รับโอนจะรู้ถึงข้อตกลงก็ตาม ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าเป็นข้อตกลงอื่นต่างหากจากการเช่า แต่ถ้าได้มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาเช่าก็ไม่ระงับตามมาตรา ๕๖๙ สัญญาย่อมผูกพันผู้รับโอนด้วย

(๗.๒) ข้อตกลงการคืนเงินประกันความเสียหายไม่ใช่สาระสำคัญของสัญญาเช่า จึงไม่ใช่ข้อตกลงอันเป็นสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าจึงไม่โอนไปด้วย

(๘) การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า สัญญาเช่าไม่ระงับ ผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่า แม้จะมีการโอนอย่างอสังหาริมทรัพย์โดยต้องรื้อถอนไปก็ตาม

สัญญาเช่าซื้อมีสาระสำคัญ ดังนี้

๑. เป็นสัญญาที่เจ้าของเอาทรัพย์สินของตนออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของผู้เช่าโดยมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้น เท่านั้นคร่าว

๒. ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่ทำตกเป็นโมฆะ

ข้อสังเกต

(๑) ข้อตกลงที่ให้ผู้ซื้อชำระราคาเป็นเดือน เมื่อชำระเงินงวดสุดท้ายจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ทันที ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ เพราะไม่มีข้อความว่าให้เอาทรัพย์สินออกให้เช่า แต่เป็นสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขตามมาตรา ๔๕๙

(๒) สัญญาเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์แม้จะมีกำหนดเกินกว่า ๓ ปี ก็ไม่ต้องจดทะเบียนเหมือนสัญญาเช่าทรัพย์สินธรรมดา

(๓) ผู้ให้เช่าซื้อต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อโดยอาจเป็นเจ้าของในขณะกระทำสัญญาหรือในอนาคตก็ได้

(๔) ผู้ที่เป็นเพียงตัวแทนในการทำสัญญาเช่าซื้อไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อด้วย สัญญาย่อมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

(๕) สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าบวกด้วยคำมั่นว่าจะขาย ดังนั้น กรณีใดที่ไม่ได้บัญญัติไว้ในเรื่องเช่าซื้อจะต้องบังคับตามบทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าซื้อต้องทำเป็นหนังสือ

๑. สัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือต้องลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อทั้ง ๒ ฝ่าย แต่ไม่จำเป็นต้องลงชื่อในวันทำสัญญาก็ได้

๒. กรณีบริษัทจำกัดที่มีข้อบังคับให้กรรมการ ๒ คน ลงลายมือชื่อและประทับตราบริษัทจึงจะมีผลผูกพันบริษัท ถ้าในสัญญาเช่าซื้อมีเพียงลายมือชื่อกรรมการเพียงคนเดียวอีกคนหนึ่งไม่ใช่กรรมการ ถือไม่ได้ว่าผู้ให้เช่าซื้อได้ลงลายมือชื่อแล้ว สัญญาเช่าซื้อตกเป็นโมฆะและไม่อาจกลับคืนมีผลสมบูรณ์ได้อีก

๓. การที่ผู้เช่าซื้อไม่ชำระค่าเช่าซื้อหรือย่นต์ เนื่องจากผู้ให้เช่าซื้อไม่จัดหาป้ายทะเบียนหรือป้ายวงกลมหรือเพราะผู้ให้เช่าซื้อไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ทำให้ผู้เช่าซื้อไม่แน่ใจว่าเมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์หรือไม่ ไม่ถือว่าผู้เช่าซื้อผิดสัญญา

๔. รอยนต์ตามสัญญาเช่าซื้อถูกยึด จึงได้ทำสัญญาเช่าซื้อกันใหม่ เพื่อกำหนดค่าเสียหายให้ผู้เช่าซื้อชำระเป็นงวด เป็นการแปลงหนี้ใหม่ สัญญาเช่าซื้อฉบับแรกจะระงับลง ผู้เช่าซื้อจะนำสัญญาเช่าซื้อฉบับแรกมาฟ้องไม่ได้ สิทธิบอกเลิกสัญญาของผู้เช่าซื้อ

ผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาในเวลาใดก็ได้ โดยต้องมีการบอกเลิกสัญญาและต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนให้แก่เจ้าของ หากเพียงแต่บอกเลิกสัญญา แต่ยังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้ออยู่ การบอกเลิกสัญญาไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่หากเป็นกรณีบอกเลิกสัญญาเพราะผู้ให้เช่าซื้อผิดสัญญาแล้ว การบอกเลิกนั้นก็ชอบด้วยกฎหมาย แม้ผู้เช่าซื้อจะยังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนแก่ผู้ให้เช่าซื้อก็ตาม

สิทธิบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าซื้อ

สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อของผู้ให้เช่าซื้อ มีอยู่ ๒ กรณี คือ

๑. ผู้เช่าซื้อไม่ใช้เงิน ๒ คราว ติดๆ กัน
๒. ผู้เช่าซื้อทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญ

ข้อสังเกต

(๑) กรณีเหตุตามข้อ ๑ คู่สัญญาอาจตกลงว่าถ้าผู้เช่าซื้อไม่ชำระเงินเพียงคราวเดียว ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาก็ได้ เพราะไม่ใช่ข้อกำหนดอันขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

(๒) ถ้าผู้ให้เช่าซื้อไม่ถือเอากำหนดเวลาในการชำระค่าเช่าซื้อเป็นสาระสำคัญ เช่น ยอมรับค่าเช่าซื้อที่ชำระเกินกำหนดเวลาไป ก็จะไม่ขัดต่อข้อ ๑ ไม่ได้ ต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อภายในกำหนดเวลาอันสมควรก่อน ถ้าผู้เช่าซื้อไม่ชำระจึงจะบอกเลิกสัญญาได้

ผลของการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

๑. ผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิรับค่าเช่าซื้อที่ชำระมาแล้ว
๒. ผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ
๓. ผู้ให้เช่าซื้อ จะเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระไม่ได้

ข้อสังเกต การตกลงกันให้เรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างอยู่ทั้งหมดได้เป็นข้อตกลงในลักษณะเป็นการกำหนดเบี้ยปรับ จึงสามารถตกลงได้ไม่ขัดต่อกฎหมาย แต่หากสูงเกินส่วนศาลลดลงได้

การเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว ถือว่าผู้เช่าซื้อได้อสังหาริมทรัพย์มาโดยนิติกรรมตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคแรก