

## ความรู้เกี่ยวกับเช่าทรัพย์สิน

นายพงศ์วิศิษฐ์ บาลี

นิติกรชำนาญการ

ผู้เรียบเรียง

### บทนำ

ด้วยปัจจุบันองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้นำเอาทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าเช่า ไม่ว่าจะเป็นที่ดิน อาคารพาณิชย์ แผงขายสินค้าในตลาดสด หรือให้เอกชนก่อสร้างอาคารในที่ดินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้สิทธิการเช่าอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งในการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวผู้ให้เช่า ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง มีหน้าที่และความรับผิดชอบร่วมกัน รวมถึงความผูกพันตามสัญญาเช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ ๔ เช่าทรัพย์สิน ตั้งแต่มาตรา ๕๓๗ ถึง มาตรา ๕๗๑

### สภาพปัญหา

การนำทรัพย์สินออกให้เช่าเช่าดังกล่าวพบว่า เกิดปัญหาในการบังคับใช้กฎหมายอันเกี่ยวเนื่องกับการบริหารสัญญา กล่าวคือ เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องขาดความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติให้ถูกต้องตามขั้นตอนวิธีการที่กฎหมายกำหนด และการผ่อนปรนการปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาโดยขัดต่อหลักกฎหมายจึงเกิดปัญหาในการบังคับใช้กฎหมายและการดำเนินคดี ในกรณีที่มีการละเมิดต่อสัญญา ดังนั้นเพื่อเป็นการเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติอันเกี่ยวข้องด้วยการให้เช่าทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงได้จัดทำบทความย่อสั้นว่าด้วยความรู้เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินนี้ขึ้น โดยมีสาระสำคัญดังนี้

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่งซึ่งบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ ลักษณะ ๑ โดยแบ่งเป็น ๔ หมวดด้วยกัน ประกอบด้วย หมวดที่ ๑ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป หมวดที่ ๒ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า หมวดที่ ๓ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า หมวดที่ ๔ ความระงับแห่งสัญญาเช่า ซึ่งจักได้อธิบายเป็นลำดับดังนี้

#### ส่วนที่ ๑ บทเบ็ดเสร็จทั่วไปของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

บทเบ็ดเสร็จทั่วไปประกอบไปด้วย ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน คำมั่นจะให้เช่า และสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่า กำหนดเวลาเช่าและค่าฤชาธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่าการเรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าอันเดียวกันโดยอาศัยมูลเช่าต่างรายทั้งการเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า ซึ่งจักได้อธิบายตามลำดับต่อไปนี้

#### ๑. ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ให้ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สินไว้ในมาตรา ๕๓๗ ว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น” ซึ่งเมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติดังกล่าวแล้ว สัญญาเช่าทรัพย์สินนี้มีสาระสำคัญดังนี้

### ๑.๑ สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาประเภทหนึ่ง

สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่มีชื่อเรียกเฉพาะในบรรพ ๓ ลักษณะ ๔ และมีหลักเกณฑ์บัญญัติไว้เฉพาะ แต่เมื่อสัญญาเช่าเป็นสัญญาประเภทหนึ่งจึงต้องนำหลักในบรรพ ๑ และบรรพ ๒ เรื่องนิติกรรมสัญญาอันถือเป็นหลักทั่วไปมาใช้บังคับด้วย เช่น วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าจะต้องไม่เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย เป็นการพันวิสัยหรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน มิฉะนั้นสัญญาเช่าทรัพย์สินจะมีผลเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๑๕๐

### ๑.๒ สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่มีบุคคลเกี่ยวข้องกัน ๒ ฝ่าย

สัญญาเช่าทรัพย์สินมีผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่ง และมีผู้เช่าฝ่ายหนึ่ง ผู้ให้เช่าก็คือบุคคลที่ตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า โดยได้รับค่าเช่าเป็นค่าตอบแทน ส่วนผู้เช่าก็คือบุคคลที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า โดยตกลงชำระค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนจากการในใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ (จรัล เล็งวิทยา, ๒๕๓๐, หน้า ๑)

### ๑.๓ สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่มีได้มีเจตจำนงในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งเป็นข้อแตกต่างจากสัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ หากแต่มีวัตถุประสงค์ให้ผู้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเพื่อจะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า (ไพฑูริศ เอกจริยกร, ๒๕๕๑, หน้า ๒๖) ด้วยเหตุนี้ผู้ให้เช่าจึงไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าทั้งนี้บทบัญญัติมาตรา ๕๓๗ ไม่ได้บัญญัติว่าผู้ให้เช่าจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๕/๒๕๔๗, ๗๒๕๒/๒๕๔๓) และสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นผู้เช่าเพียงได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น ด้วยเหตุนี้เมื่อผู้เช่ารับว่าได้ทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าแล้วจะปฏิเสธไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าโดยอ้างว่าผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้ ดังนั้นหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าระงับแล้วผู้เช่าไม่ยอมออกจากทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีอำนาจฟ้องเรียกค่าเช่าหรือฟ้องขับไล่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๖/๒๔๗๗, ๑๐๒/๒๕๒๕, ๑๐๗/๒๕๓๔, ๑๐๓๕/๒๕๔๗)

### ๑.๔ สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อการนั้นกล่าวคือสัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างมีหนี้ต้องชำระซึ่งกันและกัน

สัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นผู้ให้เช่ามีหนี้ต้องให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้เช่ามีหนี้ต้องชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทน ซึ่งค่าเช่าโดยปกติจะชำระเป็นเงิน แต่ก็อาจตกลงชำระเป็นของสิ่งอื่นได้ เช่น เช่าที่ดินทำนาก็อาจตกลงชำระค่าเช่าเป็นข้าวเปลือก (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๓๑/๒๔๙๒) เป็นต้น

### ๑.๕ สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลาจำกัด

เมื่อพิจารณามาตรา ๕๓๗ กำหนดว่า “.....ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัด....” และมาตรา ๕๔๑ กำหนดว่า “สัญญาเช่านั้น จะทำกันเป็นกำหนดว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็ได้” ดังนั้นสัญญาเช่าจึงเป็นสัญญาที่มีกำหนดเวลาเช่าอยู่ ๒ ประการ คือกำหนดเวลาเช่าเป็น ชั่วโมง วัน สัปดาห์ เดือน ปี และกำหนดเวลาเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่า ซึ่งสัญญาเช่าที่กำหนดเวลาเช่าเป็น ชั่วโมง วัน สัปดาห์ เดือน ปี นั้นมีข้อจำกัดในกรณีสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งห้ามมิให้กำหนดเวลาเช่ากันเกินกว่า ๓๐ ปี หากทำสัญญาเช่ากันเกินเวลาดังกล่าวกฎหมายให้ลดลงมาเป็น ๓๐ ปี ตามมาตรา ๕๔๐ ส่วนสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์กฎหมายมิได้กำหนดระยะเวลาไว้ จึงอาจทำสัญญาเช่ากันได้เกินกว่า ๓๐ ปี ได้ แต่จะเช่ากันโดยไม่มีเวลาสิ้นสุดไม่ได้ (อำนัคม์ คล้ายสังข์, ๒๕๕๕, หน้า ๑๓)

## ๒. คำมั่นจะให้เช่าและสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

### ๒.๑ คำมั่นจะให้เช่า

คำมั่นจะให้เช่ามิได้มีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ได้มีแนวคำพิพากษาฎีกาได้วินิจฉัยในเรื่องคำมั่นจะให้เช่าไว้ เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๖/๒๔๙๐ ทำสัญญาเช่ากัน ๒ ปี และมีข้อสัญญาว่าถ้าครบกำหนด ๒ ปี ตามสัญญาแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิจะเช่าต่ออีก ๒ ปี การตกลงเช่นนี้หาใช่เป็นการทำสัญญาเช่าโดยมีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า ๓ ปี ไม่ เพราะสัญญาเช่ามีผลบังคับกันได้ ๒ ปีเท่านั้น แต่หากมีคำมั่นที่จะให้ผู้เช่าแต่ฝ่ายเดียวเลือกปฏิบัติบังคับให้ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาอีกสัญญาหนึ่งได้อีก และข้อตกลงนี้ผู้ให้เช่าตกเป็นฝ่ายลูกหนี้ที่ฝ่ายผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องบังคับเอาได้ และจะนำมาตรา ๑๕๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาใช้บังคับหาได้ไม่ ผู้ให้เช่าจำต้องผูกพันอยู่ตามคำมั่นของตน เมื่อผู้เช่าได้แจ้งความประสงค์ในการที่จะเช่าต่ออีก ๒ ปี แก่ผู้ให้เช่าแล้วกรณียอมบังคับกันได้ตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะไม่ยอมให้เช่าไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒๔/๒๔๙๖ ให้เช่าโรงสี ๓ ปี มีข้อสัญญาว่าเมื่อครบ ๓ ปีแล้วผู้ให้เช่ายังไม่ได้โอนโรงสีให้ผู้ใด ต้องยอมให้เช่าต่อไปอีก ๒ ปี เป็นคำมั่นจะให้เช่า ไม่เป็นการให้เช่าเกิน ๓ ปี ผู้รับโอนโรงสีลงชื่อในบันทึกให้การเช่าเป็นไปตามสัญญาที่ผู้โอนทำไว้ และคงให้ผู้เช่าเช่าต่อไปตามคำมั่นโดยไม่หักทวง ผู้รับโอนต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่เกิดจากคำมั่นในสัญญาเช่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๗๐/๒๕๐๖ ผู้ให้เช่าให้คำมั่นที่จะให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป แต่ผู้เช่าไม่แสดงความจำนงขอปฏิบัติตามคำมั่นในการขอต่ออายุสัญญาเช่าเสียก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า เมื่อแสดงความจำนงในภายหลังถึง ๒ เดือน คำมั่นก็ไม่มีผลเสียแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๕๓/๒๕๐๔ ทำสัญญาเช่าที่ดินกัน ๓ ปี ทำสัญญาระบุว่า “๓ ปีแล้วทำสัญญาต่อ” นั้นข้อความนี้แม้จะถือเอาว่าเป็นคำมั่นอันจะพึงบังคับกันได้ก็แต่เพียงเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ เมื่อสัญญาเช่าเดิมสิ้นอายุแล้วเท่านั้นเมื่อครบกำหนดการเช่า ๓ ปีแล้ว ผู้เช่ายังคงอยู่ในที่เช่าและชำระค่าเช่าตลอดมาตามกฎหมายก็เท่ากับเป็นการเช่ากันโดยไม่มีกำหนดเวลา คำมั่นที่มีอยู่จึงระงับไปในตัวผู้ให้เช่าบอกเลิกการเช่าได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๖๗/๒๕๓๗ สัญญาเช่าระบุว่าเมื่อพ้นอายุสัญญาเช่า ๑๕ ปีแล้ว โจทก์ยินยอมตกลงให้จำเลยเช่าต่อได้อีก ๑๔ ปีนั้น กำหนดเวลาเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนมีเพียง ๑๕ ปี ส่วนเมื่อพ้นกำหนดดังกล่าวหากจำเลยประสงค์จะเช่า โจทก์จะให้จำเลยเช่าต่อไปได้อีก ๑๔ ปี เป็นคำมั่นของโจทก์ที่จะให้จำเลยเช่า จำเลยจะต้องแสดงความจำนงต่อโจทก์ก่อนครบอายุสัญญาเช่า เมื่อจำเลยมิได้แสดงความจำนงที่จะเช่าต่อก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า การที่จำเลยคงอยู่ในที่เช่าและชำระค่าเช่าภายหลังครบกำหนดสัญญาเช่าเดิมแล้ว จึงเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๗๐ คำมั่นที่มีอยู่ตามสัญญาเช่าย่อมระงับไป เมื่อโจทก์บอกเลิกการเช่าโดยชอบแล้ว จำเลยจึงไม่มีสิทธิอยู่ในที่เช่าต่อไป

จากแนวคำพิพากษาฎีกา “คำมั่นจะให้เช่า” นั้นเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว ที่ผู้ให้เช่าแสดงเจตนาให้คำมั่นผูกพันตนเองว่าเมื่อสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดแล้ว ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นต่อไปอีกระยะเวลาหนึ่ง โดยผู้เช่าจะแสดงเจตนาสนองรับทำสัญญาเช่าต่อไปหรือไม่ก็ได้ แต่หากประสงค์ที่จะสนองรับคำมั่นเพื่อให้เกิดสัญญาเช่าต่อไป ก็จะต้องแสดงเจตนาสนองรับคำมั่นก่อนสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

เมื่อผู้เช่าได้แสดงเจตนาสนองรับคำมั่นของผู้ให้เช่าแล้วเกิดสัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่ตามเงื่อนไขและประเพณีที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับเดิมโดยไม่ต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๒๕/๒๕๑๗ สัญญาเช่ามีข้อความว่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นแก่ผู้เช่าว่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาแล้วผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก ๓ ปี ตามเงื่อนไขประเพณีที่ได้กระทำกันในวันทำสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องแสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันสัญญาเช่านี้ครบกำหนด ดังนี้เป็นเรื่องที่ผู้ให้เช่าให้คำมั่นไว้ เมื่อผู้เช่ามีหนังสือแสดงความจำนงขอทำสัญญาเช่าต่อภายในกำหนดเวลา เท่ากับผู้เช่าสนองรับคำมั่นของผู้ให้เช่าแล้ว และถือว่ามีสัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่ทันทีตามเงื่อนไขและประเพณีที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับเดิม โดยไม่ต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่อีก

กรณีสัญญาเช่าเดิมมีกำหนดการเช่าเกินกว่า ๓ ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีผลบังคับได้เพียง ๓ ปี ผู้เช่าต้องสนองรับคำมั่นภายในกำหนด ๓ ปี มิฉะนั้นคำมั่นย่อมสิ้นผลเพราะในส่วนที่เกิน ๓ ปีนั้นไม่มีผลบังคับตามมาตรา ๕๓๘ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๓/๒๕๔๐)

กรณีคำมั่นจะให้เช่าเป็นเพียงคำมั่นด้วยวาจาโดยมิได้กำหนดไว้ในข้อตกลงในสัญญาเช่าฉบับเดิมนั้น แม้ผู้เช่าจะสนองรับคำมั่นก่อนครบกำหนดเช่าและเกิดสัญญาเช่าขึ้นใหม่ก็ตาม แต่ตราบโดยยังมีได้ทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าผู้ต้องรับผิดชอบสำคัญ ผู้เช่าย่อมไม่อาจขอบังคับให้ผู้ให้เช่าต้องยอมให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินต่อไปได้ตามมาตรา ๕๓๘ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๖๒/๒๕๓๓)

การบังคับให้เป็นไปตามคำมั่นจะให้เช่า เมื่อผู้เช่าสนองรับคำมั่นก่อนครบอายุสัญญาเช่าฉบับเดิมแล้ว ผู้เช่าฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามคำมั่นจะให้เช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๐/๒๕๓๑) และในกรณีที่คำมั่นจะให้เช่าเป็นกรณีให้เช่ามีกำหนดเกินกว่า ๓ ปี เมื่อผู้เช่าได้แสดงเจตนาสนองรับคำมั่นจะให้เช่าก่อนสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดแล้ว ย่อมถือว่าผู้ให้เช่าเป็นลูกหนี้ผู้เช่าเป็นเจ้าหนี้ผู้มีสิทธิที่จะเรียกร้องบังคับให้ไปจดทะเบียนการเช่าให้เป็นไปตามคำมั่นได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๘/๒๕๓๓)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๐/๒๕๓๑ ผู้ให้เช่ามีหนังสือบอกกล่าวถึงผู้เช่าให้มาทำสัญญาเช่าต่ออีกในอัตราค่าเช่าใหม่ แสดงว่าผู้ให้เช่าไม่ยอมให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าในอัตราค่าเช่าที่ได้ระบุไว้ในคำมั่นทำสัญญาเช่า เมื่อครบอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจึงมีอำนาจฟ้องขอให้บังคับผู้ให้เช่าปฏิบัติตามคำมั่นจะให้เช่าก่อนครบกำหนดในสัญญาเช่าได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๘/๒๕๓๓ ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินที่ว่า “ผู้ให้เช่าสัญญาว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าได้เช่าต่อไปอีกเป็นเวลา ๑๐ ปี ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินดังกล่าวแล้วในค่าเช่าเดือนละ ๘๐๐ บาท โดยผู้เช่าไม่ต้องจ่ายเงินเป็นก้อนเพิ่มเติม” นั้น เป็นคำมั่นของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าตกเป็นฝ่ายลูกหนี้ที่ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเรียกร้องบังคับเอาได้ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดโดยที่ผู้เช่าได้

แจ้งความประสงค์ในการที่จะเช่าที่ดินพิพาทต่อไปอีก ๑๐ ปี ให้แก่จำเลยผู้ให้เช่าทราบ และจำเลยได้รับแจ้งแล้วจึงต้องผูกพันตามคำมั่นของตน โดยต้องทำสัญญาให้โจทก์เช่าที่ดินพิพาทต่อไปอีก ๑๐ ปี

**ข้อสังเกต** คดีนี้ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ผู้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าให้ผู้เช่าตามสัญญา ศาลฎีกาพิพากษายืน

คำมั่นจะให้เช่านั้นจะต้องมีข้อความแน่นอนที่แสดงให้เห็นว่าผู้ให้เช่าให้คำมั่นผูกพันตนที่จะให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินต่อไปโดยเฉพาะในเรื่องค่าเช่าและระยะเวลาการเช่า หากไม่มีความชัดเจน ก็ไม่ใช่คำมั่นจะให้เช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๔/๒๕๑๕ สัญญาเช่าซึ่งระบุว่าจะเมื่อครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่าแล้วหากผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไปผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก และค่าเช่าจะได้ตกลงกันภายหลังนั้นเป็นเพียงผู้ให้เช่าให้โอกาสผู้เช่าที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก ในเมื่อตกลงค่าเช่ากันเรียบร้อยแล้ว และไม่พินทุผูกพันผู้ให้เช่าว่าจะเรียกร้อยค่าเช่ามากน้อยเพียงใด เมื่อผู้ให้เช่ากำหนดอัตราค่าเช่าแล้วผู้เช่าไม่สนองรับ ก็เป็นอันตกลงค่าเช่ากันไม่ได้สัญญาเช่าต่อไปย่อมไม่เกิด

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๙/๒๕๑๒ โจทก์จำเลยได้ทำสัญญาเช่าต่อกัน มีข้อความว่า “ผู้ให้เช่าจะยอมให้ผู้เช่าเช่าสถานที่ต่อไปอีกคราวหนึ่งมีกำหนด ๑๐ ปี ในอัตราค่าเช่าอย่างเดิมหรืออัตราค่าเช่าอื่นใดสุดแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน” นั้นหมายความว่ากรณีที่โจทก์จะยอมให้จำเลยเช่าต่อไป ๑๐ ปีนั้น อัตราค่าเช่าจะเป็นอย่างเดิมก็ดี หรืออย่างอื่นใดก็ดีโจทก์จำเลยจะต้องตกลงซึ่งกันและกันเสียก่อนซึ่งเป็นสาระสำคัญของการเช่าตามกฎหมาย และเป็นเจตนาของคู่สัญญาด้วย

กรณีนี้ที่ผู้ให้เช่าคำมั่นตายก่อนสัญญาเช่าเดิมครบกำหนด คำมั่นย่อมไม่มีผลผูกพันและไม่ตกทอดเป็นมรดก ทั้งนี้เพราะสัญญาเช่าฉบับใหม่ยังไม่เกิด และผู้เช่าจะฟ้องขอให้บังคับทายาทผู้ให้เช่าจดทะเบียนต่อสัญญาเช่าไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๑๓/๒๕๑๗(ประชุมใหญ่), ๕๙๙๖-๕๙๙๗/๒๕๓๘,๑๖๓/๒๕๑๘)

คู่สัญญาสามารถตกลงยกเลิกคำมั่นจะให้เช่าได้ กล่าวคือแม้คำมั่นจะให้เช่าจะผูกพันผู้ให้เช่าในอันที่ต้องยอมให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก และผู้ให้เช่าไม่อาจถอนคำมั่นนั้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ตาม แต่ก็มีได้ห้ามคู่สัญญาในอันที่จะตกลงกันยกเลิกคำมั่นนั้นเสียได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๗๘-๓๐๗๙/๒๕๕๒) เช่น โจทก์กับจำเลยตกลงยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทนเกี่ยวกับคำมั่นนั้นเสียแล้ว คำมั่นดังกล่าวย่อมสิ้นผลไป โจทก์ย่อมไม่อาจบังคับให้จำเลยทำสัญญาเช่าต่อไปภายหลังครบกำหนดเวลาเช่าได้อีก อีกทั้งการตกลงกันยกเลิกคำมั่นดังกล่าวก็หาใช่การที่จำเลยถอนคำมั่นเพียงฝ่ายเดียวอันจะเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายและเป็นโมฆะกรรมดังที่โจทก์กล่าวอ้างในฎีกาไม่ และแม้สัญญาเช่าที่ดินพิพาทจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วก็ตาม แต่ข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทน ข้อ ๓ ท้ายสัญญาเช่าเป็นคำมั่นที่จำเลยให้โอกาสแก่โจทก์ในอันที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีกเท่านั้น จึงเป็นเพียงข้อตกลงที่แยกต่างหากนอกเหนือจากสัญญาเช่าได้ และคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดที่ระบุให้ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพียงแต่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญก็มีผลใช้บังคับได้แล้ว ดังนั้นเมื่อคำมั่นจะให้เช่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การที่จำเลยยกเลิกคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นกัน บันทึกข้อตกลงดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันโจทก์

## ๒.๒ สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา คือ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงให้ผู้เช่าเพิ่มภาระมากขึ้นกว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามปกติเพื่อตอบแทนการที่ผู้เช่าจะได้เช่าทรัพย์สินเป็นระยะเวลาสั้น เช่น ผู้เช่าต้องเสียเงินช่วยค่าก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๓๗/๒๕๑๕), (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๑/๒๕๐๑, ๑๖๒๗/๒๕๐๕, ๑๑๓๕/๒๕๐๖, ๒๐๑๖/๒๕๒๔ วินิจฉัยทำนองเดียวกัน) หรือผู้เช่าปลูกอาคารลงในที่ดินของผู้ให้เช่าแล้วยกกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ปลูกสร้างนั้นให้ผู้ให้เช่าในทันทีหรือภายในกำหนดเวลา โดยที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเป็นผู้ทำสัญญาเช่าอาคารนั้นกับผู้ให้เช่าหรือจัดหาผู้อื่นมาเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๒/๒๔๘๘, ๑๔๖๐/๒๔๙๕, ๑๐๕๘/๒๕๐๐) เป็นต้น

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดามีผลที่แตกต่างจากสัญญาเช่าธรรมดา ดังนี้

(๑) สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาแม้จะทำกันด้วยปากเปล่า ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ เนื่องจากเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษจึงมีผลผูกพันบังคับกันระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ ผู้เช่าย่อมมีสิทธิอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า (อำนาจศาลฎีกา, ๒๕๕๕, หน้า ๑๗)

(๒) สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา สิทธิของผู้เช่าไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัวเมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าตกทอดแก่ทายาทตามมาตรา ๑๖๐๐ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๒/๒๔๘๘, ๘๐๑/๒๔๙๒)

(๓) สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ไม่อยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๕๓๘ กล่าวคือ แม้เป็นการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า ๓ ปี และมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้เช่าก็สามารถฟ้องให้ผู้ให้เช่าจดทะเบียนการเช่าให้ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๖/๒๔๙๕, ๙๔๔/๒๕๑๒)

(๔) สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ มีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น ไม่ผูกพันผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าจะอ้างประโยชน์ตามมาตรา ๕๖๙ ให้ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าเดิมไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๙/๒๕๒๖, ๗๖๒/๒๕๐๘) ทั้งจะใช้ยื่นผู้รับโอนไม่ได้ แม้ผู้รับโอนจะทราบว่ามีข้อตกลงพิเศษอยู่แต่มีได้ยินยอมด้วยกับข้อตกลงพิเศษนั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๕/๒๕๐๘) แต่ถ้าผู้รับโอนยอมรับข้อผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่า ผู้รับโอนก็ต้องผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนนั้นด้วยโดยถือเป็นสัญญาเพื่อบุคคลภายนอก (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐๒/๒๕๐๙ (ประชุมใหญ่))

## ๓. หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

### ๓.๑ หลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดี

หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีบัญญัติไว้ในมาตรา ๕๓๘ ว่า “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไว้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี” กล่าวคือมาตรา ๕๓๘ มีใช้แบบของสัญญาเช่าทรัพย์สิน แต่เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งในเรื่องนี้ ศาสตราจารย์อำนาจ ศาลฎีกา อธิบายไว้ว่า “สัญญาเช่าทรัพย์สินไม่ปรากฏว่ากฎหมายได้กำหนดแบบของสัญญาไว้ ดังนั้น สัญญาเช่าทรัพย์สินจึงเกิดขึ้นได้เมื่อคู่กรณีเจตนาตกลงกัน เช่น การเช่ารถยนต์หรือจักรยานซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ คู่กรณีตกลงกันก็เกิดสัญญาฟ้องร้องบังคับกันได้ ไม่ว่าจะ เป็นสังหาริมทรัพย์ชนิดใด แม้เป็นชนิดที่หากทำการซื้อขายจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่” (อำนาจค์ คล้ายสังข์, ๒๕๕๕, หน้า ๑๙) และศาลฎีกาก็ได้วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานว่า “การเช่าอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายมิได้บังคับว่า ถ้ามิได้ทำให้ถูกต้องตามมาตรา ๕๓๘ การเช่าจะต้องเป็นโฉนด กฎหมายบังคับแต่ถ้ามิได้ทำให้ถูกต้องตามมาตรา ๕๓๘ ก็จะไม่ฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้เท่านั้น” (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๖/๒๕๐๓, ๑๓๕๐/๒๕๐๘)

### **หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์ แยกพิจารณาเป็น ๒ ประเภท ดังนี้**

#### **๓.๑.๑ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์**

การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นกฎหมายมิได้กำหนดหลักเกณฑ์หรือแบบไว้ กล่าวคือเมื่อคู่สัญญาแสดงเจตนาทำคำเสนอสนองต้องตรงกันย่อมเกิดสัญญาเช่าทันทีแม้จะทำด้วยวาจาก็ใช้บังคับกันได้ตามหลักสัญญาทั่วไปซึ่งเหตุที่กฎหมายมิได้กำหนดถึงหลักเกณฑ์ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๕๓๘ ก็เพราะว่าผู้ร่างกฎหมายคงเล็งเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญน้อยกว่าอสังหาริมทรัพย์นั่นเอง (ไพฑูริศ เอกจริยกร, ๒๕๕๗, หน้า ๖๖) ถึงแม้ว่าในความเป็นจริงอสังหาริมทรัพย์บางอย่างอาจมีมูลค่าสูงกว่าอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๔/๒๔๘๐ กฎหมายบังคับให้มีหลักฐานเป็นหนังสือเฉพาะการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้นการเช่ารถยนต์ซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ จึงไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

#### **๓.๑.๒ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์**

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ มาตรา ๕๓๘ กำหนดหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าโดยแยกเป็น ๒ กรณี คือ

(๑) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าไม่เกิน ๓ ปี กล่าวคือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าไม่เกิน ๓ ปี จะต้องหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญ ไม่เช่นนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีกันไม่ได้ เช่น ผู้ให้เช่าฟ้องเรียกค่าเช่าจากผู้เช่า ดังนี้ ผู้ให้เช่าจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของผู้เช่า ถ้าไม่มีหลักฐานดังกล่าวผู้ให้เช่าไม่อาจฟ้องร้องบังคับคดีให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าได้ ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าที่มีแต่ลายมือชื่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะฟ้องเรียกค่าเช่าจากผู้เช่าไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๖๙/๒๕๑๐) และผู้ให้เช่าจะบังคับในฐานะเป็นค่าเสียหายก็ไม่ได้ เพราะผู้เช่าไม่ได้เข้าไปอยู่โดยละเมิด (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๘๘/๒๕๒๓) แต่ถ้าผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวให้ออกไปแล้วผู้เช่าไม่ออก ก็เรียกค่าเสียหายได้โดยฐานละเมิด กรณีนี้ไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๐๐/๒๕๑๙) เนื่องจากการฟ้องเรียกค่าเสียหายฐานละเมิดกฎหมายไม่ได้กำหนดให้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

“หลักฐานเป็นหนังสือ” หมายถึง เอกสารที่แสดงข้อความให้เห็นว่ามีการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น สัญญาประนีประนอมยอมความที่ทำกันต่อศาลว่าได้เช่าโรงสีมีกำหนดไม่เกิน ๓ ปี (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๒/๒๔๘๑) เอกสารเงินค่าเช่าบ้าน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๖/๒๔๙๔) จดหมายที่มีข้อความถึงการเช่าและลงลายมือชื่อไว้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๑/๒๕๐๙) เหล่านี้ถือเป็นหลักฐานเป็นหนังสือ นอกจากนั้นหลักฐานเป็นหนังสือก็ไม่จำเป็นต้องมีอยู่ในขณะตกลงทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น แม้จะมีขึ้นภายหลังจากตกลงทำสัญญาเช่าก็ได้ (ไพฑูริศ เอกจริยกร, ๒๕๕๗, หน้า ๒๑) แต่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออยู่แล้วในขณะฟ้องร้องบังคับคดี (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๒/๒๕๐๔, ๒๓๗-๒๔๔/๒๕๐๖)

ประการสำคัญหลักฐานเป็นหนังสือจะต้องลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิด กล่าวคือกฎหมายบังคับให้หลักฐานเป็นหนังสือต้องลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเพื่อแสดงให้เห็นว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้เข้าผูกพันทำสัญญาเข้ากันจริง และบังคับเฉพาะให้มีลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเท่านั้น หมายความว่าฝ่ายที่ถูกบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาจะต้องลงลายมือชื่อ ส่วนฝ่ายที่ฟ้องร้องบังคับให้ฝ่ายปฏิบัติตามสัญญาไม่จำเป็นต้องมีลายมือชื่อก็ได้

หากการเช่าทรัพย์ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือตามหลักเกณฑ์ข้างต้น ผลก็คือไม่สามารถฟ้องร้องบังคับคดีได้ ที่ห้ามฟ้องร้องบังคับคดีนั้นมิใช่ห้ามแต่โจทก์เท่านั้นแต่หมายถึงจำเลยที่ถูกฟ้องร้องยกการเช่าที่ขาดหลักฐานเป็นหนังสือเป็นข้อต่อสู้คดีด้วยเพราะการบังคับคดีย่อมทำได้ด้วยกันทั้งสองฝ่าย (คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๕/๒๕๐๑, ๑๙๘๕/๒๕๒๗, ๑๒๒๖/๒๕๐๘)

กรณีที่ไม่ได้ฟ้องร้องบังคับให้เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์ ก็ไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๖/๒๕๓๘, ๑๔๑๕/๒๕๑๓, ๒๒๑๑/๒๕๑๖) เช่น ฟ้องขับไล่เรียกค่าเสียหาย ฟ้องผู้เช่าทำละเมิด ฟ้องเรียกเงินกินเปล่าคืน

คำพิพากษาฎีกาที่วินิจฉัยว่าเป็นหลักฐานแห่งการเช่าตามมาตรา ๕๓๘

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๙๗/๒๕๒๔ ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าห้องพิพาทระบุว่า เจ้าของเดิมได้รับเงินค่าเช่าห้องพิพาทจากจำเลยและลงลายมือชื่อเจ้าของเดิมเป็นผู้รับเงินด้วย เป็นหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ แล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๑/๒๕๐๙ จำเลยได้เขียนจดหมายมีข้อความว่า “ผมต้องขออภัยที่ยังหาบ้านที่เหมาะสมยังไม่ได้ จึงต้องอยู่ต่อไปอีกจนสิ้น พฤษภาคมนี้ ส่วนค่าเช่าที่ค้างอยู่ ผมจะได้จัดการชำระให้ในไม่ช้านี้” จดหมายฉบับนี้แม้จำเลยจะเขียนถึงพลเรือโท น. ซึ่งมีใช้เป็นผู้ให้จำเลยเช่าบ้านพิพาทก็ตามแต่กรณีเป็นเรื่องจำเลยยอมรับว่าได้เช่าบ้านพิพาทและยังค้างค่าเช่าอยู่จริงเมื่อจำเลยได้ลงชื่อในจดหมายฉบับนี้แล้ว ก็ถือได้ว่าเป็นหลักฐานการเช่าอันจะนำมาฟ้องร้องขอให้บังคับคดีได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๒๖/๒๕๕๐ บันทึกเอกสารหมาย จ.๔ มีข้อความว่า “ข้าพเจ้านาง บ. (จำเลย) ขอรับว่าเป็นหนี้ค่าเช่าที่ขายของคุณ อ. (โจทก์) จริงตามคำบอกกล่าวของทนายที่แจ้งมาแล้ว นั้น แต่นาง บ. (จำเลย) ขอลดหนี้จะชำระเพียง ๗๐,๐๐๐ บาท จึงยังตกลงกันไม่ได้ ทนายจึงต้องสอบถามจากคุณ อ. (โจทก์) เจ้าหนี้เสียก่อนว่าจะมีความเห็นประการใด จึงได้ลงชื่อกันไว้ต่อหน้าพยาน” เป็นเรื่องที่จำเลยยอมรับว่าได้เช่าที่ดินโจทก์และยังค้างค่าเช่าอยู่จริง เมื่อจำเลยลงลายมือชื่อในบันทึกดังกล่าวยอมรับเป็นหลักฐานการเช่าอันจะนำมาฟ้องร้องขอให้บังคับคดีได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๓๘

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๕๙/๒๕๓๐ บิดาโจทก์เคยฟ้องขับไล่จำเลย แล้วตกลงประนีประนอมยอมความกันโดยบิดาโจทก์ยอมให้จำเลยเช่าที่พิพาทมีกำหนด ๕ ปี และบิดาโจทก์ถอนฟ้องศาลอนุญาตตามรายงานกระบวนการพิจารณาของศาล สัญญาประนีประนอมยอมความตามรายงานกระบวนการพิจารณาดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๗ ระหว่างบิดาโจทก์กับจำเลยด้วย เมื่อบิดาโจทก์ตายที่พิพาทเป็นมรดกตกได้แก่โจทก์ โจทก์ยอมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของบิดาโจทก์ที่มีต่อจำเลย แต่ที่บิดาโจทก์กับจำเลยตกลงกันศาลมิได้พิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้น ย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิพิเศษใดๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ธรรมดาต่างๆ ไป เมื่อมิได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สัญญาเช่าจึงมีผลบังคับกันได้เพียง ๓ ปี ตามมาตรา ๕๓๘



(๒) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่ากว่า ๓ ปี หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า กล่าวคือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่ากว่า ๓ ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่านั้น มาตรา ๕๓๘ กำหนดหลักเกณฑ์ให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง ๓ ปี การทำเป็นหนังสือ หมายถึง คู่สัญญาเช่าทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะต้องลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญาเช่าทั้งสองฝ่าย นอกจากนั้นจะต้องนำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กล่าวคือหากเป็นการเช่าที่ดินจะต้องให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนการเช่าให้ แต่ถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่นจะต้องให้ทางอำเภอจดทะเบียนให้ (ไผทชิต เอกจริยกร, ๒๕๕๗, หน้า ๒๘)

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่ากว่า ๓ ปี หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าที่ไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวก็จะมีผลบังคับได้เพียง ๓ ปี เช่น ทำสัญญาเช่ามีกำหนด ๕ ปี ทำเป็นหนังสือแต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่า ดังนี้ ผู้เช่ามีสิทธิอยู่ได้เพียง ๓ ปี หลังจากครบ ๓ ปี ผู้ให้เช่ามีสิทธิขับไล่ผู้เช่าออกไปได้ หรือสัญญาเช่าระบุว่าให้ผู้เช่าตลอดไปโดยผู้ให้เช่าจะไม่เป็นฝ่ายเลิกสัญญา เป็นสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาเกินกว่า ๓ ปี เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง ๓ ปี (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๔/๒๕๒๔)

เหตุผลที่ว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่ากว่า ๓ ปี ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็เพราะต้องการคุ้มครองบุคคลภายนอกที่อาจเข้ามาเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า เช่น ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า ซึ่งมาตรา ๕๖๙ กำหนดว่าสัญญาเช่าไม่ระงับ ผู้รับโอนจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้โอนมีต่อผู้เช่า เมื่อมีการจดทะเบียนการเช่า ผู้รับโอนจะได้ตรวจสอบและพิจารณาว่าสมควรที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเช่าหรือไม่ (ไผทชิต เอกจริยกร, ๒๕๕๗, หน้า ๘๓)

กรณีที่มีการทำสัญญาเช่ากันไว้หลายฉบับระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า ๓ ปี ถือเป็นการกระทำเพื่อหลีกเลี่ยงบทบัญญัติ มาตรา ๕๓๘ จึงไม่อาจนำสัญญานั้นมาฟ้องบังคับคดีได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๘๕/๒๕๒๗, ๑๘๑/๒๕๓๕) หรือทำสัญญาเช่าฉบับเดียวแต่แบ่งเวลาการเช่าออกเป็นหลายงวดติดต่อกันรวมแล้วเกิน ๓ ปี ก็ถือเป็นการเช่าเกิน ๓ ปี เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็บังคับกันได้เพียง ๓ ปี แรกเท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๐/๒๔๙๓)

หลักที่ว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์กำหนดเกิน ๓ ปี หากไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ บังคับคดีได้เพียง ๓ ปี นั้น มีข้อยกเว้นในกรณีที่ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลตกลงเช่ากันเกิน ๓ ปี และศาลมีคำพิพากษายอมแล้ว ย่อมได้สิทธิมาโดยคำพิพากษาโดยสมบูรณ์ใช้บังคับได้แม้ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๒๗/๒๕๒๗) แต่ถ้าเพียงทำข้อตกลงและศาลบันทึกไว้ในรายงานกระบวนการพิจารณาเท่านั้น เป็นการได้มาโดยสัญญาประนีประนอมยอมความเท่านั้น เมื่อศาลไม่ได้พิพากษายอม จึงมีผลผูกพันตามสัญญาเช่าไม่เกิน ๓ ปี (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๕๙/๒๕๓๐)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๒๗/๒๕๒๗ โจทก์จำเลยมีคดีพิพาทกันด้วยเรื่องสิทธิการเช่าที่ดินพิพาท ต่อมาโจทก์จำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โดยโจทก์ยอมให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทมีกำหนดระยะเวลา ๑๐ ปี ศาลพิพากษายอม คดีถึงที่สุดแล้ว คำพิพากษานั้นมีผลผูกพันคู่ความตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ วรรคแรก เมื่อสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งมีคำพิพากษายอมระบุว่าจำเลยมีสิทธิที่จะอยู่ในที่เช่าต่อไปจนครบ ๑๐ ปี จำเลยยอมได้สิทธิมาโดยผลแห่งคำพิพากษา

นั้นโดยสมบูรณ์ โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยให้มีผลบังคับคดีผิดไปจากคำพิพากษาที่ผูกพันโจทก์อยู่ ซึ่งเป็นคนละเรื่องกับการเช่าที่มีผลบังคับกันได้เพียงสามปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๕๙/๒๕๓๐ บิดาโจทก์เคยฟ้องขับไล่จำเลย แล้วตกลงประนีประนอมยอมความกันโดยบิดาโจทก์ยอมให้จำเลยเช่าที่พิพาทที่กำหนด ๕ ปี และบิดาโจทก์ถอนฟ้องศาลอนุญาตตามรายงานกระบวนการพิจารณาของศาล สัญญาประนีประนอมยอมความตามรายงานกระบวนการพิจารณาดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๗ ระหว่างบิดาโจทก์กับจำเลยด้วย เมื่อบิดาโจทก์ตายที่พิพาทเป็นมรดกตกได้แก่โจทก์ โจทก์ยอมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของบิดาโจทก์ที่มีต่อจำเลย แต่ที่บิดาโจทก์กับจำเลยตกลงกันศาลมิได้พิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้น ย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิพิเศษใดๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ธรรมดาทั่วๆ ไป เมื่อมิได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สัญญาเช่าจึงมีผลบังคับกันได้เพียง ๓ ปี ตามมาตรา ๕๓๘

### ๓.๒ การฟ้องบังคับให้จดทะเบียนการเช่า

การเช่าอสังหาริมทรัพย์มาตรา ๕๓๘ กำหนดหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าว่าจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ ดังนั้นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีหลักการเช่า (หลักฐานเป็นหนังสือ) ไม่อาจฟ้องร้องบังคับคดีได้ ซึ่งก็หมายความว่าฟ้องให้ไปจดทะเบียนการเช่าไม่ได้เช่นกัน

แม้ตามมาตรา ๕๓๘ จะได้กำหนดว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า ๓ ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่า (มีเพียงหลักฐานเป็นหนังสือ) จะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง ๓ ปีก็ตาม แต่ก็มิได้บัญญัติให้ต้องจดทะเบียนการเช่าในทันทีหรือในขณะที่ทำสัญญาไม่ ทั้งสัญญาเช่าก็เป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดบุคคลสิทธิระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า หากในสัญญาเช่าระบุข้อตกลงให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา และระยะเวลาไม่เกิน ๓ ปีนับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ผู้เช่าจึงฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๖/๒๕๔๒ (ประชุมใหญ่)) กรณีที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีเจตนาที่จะจดทะเบียนการเช่าให้ถูกต้องตามกฎหมาย โดยได้ยื่นเรื่องขอจดทะเบียนการเช่าไว้แล้ว แต่ผู้ให้เช่าถอนการมอบอำนาจจนทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าได้ เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้เช่าฟ้องให้ผู้ให้เช่าจดทะเบียนการเช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓๗/๒๕๔๐)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๖/๒๕๔๒ (ประชุมใหญ่) สัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยลงวันที่ทำสัญญาคือ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ ซึ่งกำหนดอายุการเช่าไว้เป็นเวลา ๒๐ ปี ๒ เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ เป็นต้นไปจนถึงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๖ トラบไต่ที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนการเช่า สัญญาดังกล่าวนี้อย่อมมีผลบังคับได้เพียง ๓ ปี คือ มีผลบังคับจนถึงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ ข้อกำหนดต่างๆ ทุกข้อในสัญญาเช่าพิพาทย่อมมีผลผูกพันคู่สัญญาตามระยะเวลาดังกล่าวเช่นกัน ดังนี้ ข้อกำหนดให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาให้เรียบร้อยภายในวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๓๖ ตามข้อ ๕ และ ๖ แห่งสัญญาเช่าพิพาท ย่อมมีผลผูกพันโจทก์ และจำเลยให้ต้องปฏิบัติตามตราบเท่าที่สัญญาเช่าดังกล่าว มีผลบังคับได้คือวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๙ เช่นกัน เมื่อปรากฏว่าโจทก์ได้อาศัยข้อกำหนดแห่งสัญญาเช่า ข้อที่ ๕ และ ๖ บอกล่าวเรียกร้องให้จำเลยปฏิบัติตามการชำระหนี้คือไปจดทะเบียนการเช่าตั้งแต่วันที่ ๒๖ กันยายน

๒๕๓๗ และฟ้องร้องเพื่อการบังคับใช้สิทธิดังกล่าวเป็นคดีนี้เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๓๙ ภายในระยะเวลาที่สัญญาเช่าพิพาทซึ่งรวมถึงข้อกำหนดข้อ ๕ และ ๖ ยังมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย จำเลยจึงมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันนั้น จำเลยไม่มีเหตุใดๆ ที่จะหลุดพ้นความรับผิดชอบตามสัญญาที่ได้ผูกพันไว้โดยชอบดังกล่าว จึงชอบ ศาลจะบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่านั้นได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๔๒/๒๕๔๒ วินิจฉัยทำนองเดียวกัน)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓๗/๒๕๔๐ เมื่อโจทก์ที่ ๒ และจำเลยทั้งแปดมีเจตนาที่จะจดทะเบียนการเช่าและได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนการเช่าต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วแต่ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าให้เสร็จในวันเดียวกันได้เพราะต้องประกาศให้ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านก่อน มีกำหนดเวลา ๓๐ วัน แต่ในระหว่างนั้นจำเลยทั้งแปดได้ขอยกเลิกหนังสือมอบอำนาจที่มอบอำนาจให้ผู้รับมอบอำนาจจากโจทก์ที่ ๒ ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวแทนจำเลยทั้งแปด เป็นเหตุให้โจทก์ที่ ๒ ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าได้ จึงเป็นการไม่ชอบ การที่โจทก์ที่ ๒ ฟ้องร้องขอให้บังคับจำเลยทั้งแปดจดทะเบียนการเช่า จึงเป็นการขอให้จำเลยทั้งแปดปฏิบัติตามกฎหมายเพื่อให้การเช่าได้มีการจดทะเบียนซึ่งจะทำให้มีผลบังคับเต็มตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กรณีมิใช่การฟ้องร้องขอให้บังคับตามสัญญาเช่าหรือโดยอาศัยสิทธิแห่งสัญญาเช่าซึ่งฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง ๓ ปี โจทก์ที่ ๒ จึงฟ้องบังคับให้จำเลยทั้งแปดจดทะเบียนการเช่าได้ ไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘

#### ๔. กำหนดเวลาเช่าและค่าฤชาธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า

ในหัวข้อนี้แยกพิจารณาเป็น ๒ ประการ ดังนี้

##### ๔.๑ ระยะเวลาแห่งสัญญาเช่าทรัพย์

กำหนดระยะเวลาแห่งสัญญาเช่ามีบัญญัติไว้ในมาตรา ๕๔๐ และมาตรา ๕๔๑ ดังนี้

มาตรา ๕๔๐ บัญญัติว่า “อันอสังหาริมทรัพย์ ท่านห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้นท่านก็ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวมานี้ เมื่อสิ้นสุดแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา”

มาตรา ๕๔๑ บัญญัติว่า “สัญญาเช่านั้นจะทำการเป็นกำหนดว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็ได้”

การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓๐ ปี ถ้าทำสัญญากันไว้เกินกว่า ๓๐ ปี ให้ลดลงมาเป็น ๓๐ ปี เมื่อครบกำหนดเวลาเช่า ๓๐ ปี คู่สัญญาจะต่อสัญญากันอีกก็ได้ แต่ต้องไม่เกิน ๓๐ ปีนับแต่วันต่อสัญญา

การเช่าสังหาริมทรัพย์ได้มีการกำหนดห้ามอย่างอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือสามารถทำสัญญากันเกิน ๓๐ ปี ได้ แต่จะทำสัญญาไม่มีเวลาสิ้นสุดไม่ได้ จะต้องห้ามตามมาตรา ๕๓๗ (ไฟทชิต เอกจริยกร, ๒๕๕๗, หน้า ๑๓) ส่วนการเช่าสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็สามารถทำได้ (ไฟทชิต เอกจริยกร, ๒๕๕๗, หน้า ๔๗)

##### ๔.๒ ค่าฤชาธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า

เรื่องค่าฤชาธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่านั้นมาตรา ๕๓๙ บัญญัติว่า “ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาเช่านั้น คู่สัญญาพึงออกใช้เสมอกันทั้งสองฝ่าย” กล่าวคือกำหนดให้คู่สัญญา คือ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้อง

ออกคนละครึ่ง แต่ก็อาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้ เช่น ตกลงให้ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ออกแต่ฝ่ายเดียวก็ได้

#### ๕. การเรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าอันเดียวกัน โดยอาศัยมูลเช่าต่างราย

เป็นกรณีที่กฎหมายหาทางแก้ปัญหาในกรณีที่มีบุคคลหลายคนได้เกี่ยวในสิทธิการเช่าทรัพย์สินกันว่าใครมีสิทธิดีกว่ากัน โดยแยกพิจารณาเป็น ๒ กรณี ดังนี้

##### ๕.๑ บุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน

ในเรื่องนี้ มาตรา ๕๔๒ บัญญัติไว้ว่า “บุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์อันเดียวกันอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านว่าทรัพย์ตกไปอยู่ในครอบครองผู้เช่าคนใดก่อนด้วยสัญญาเช่าทรัพย์นั้น คนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น” กล่าวคือเป็นกรณีที่มีการได้เกี่ยวสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โดยผู้เช่าหลายคนต่างอ้างสิทธิตามสัญญาเช่า ซึ่งสัญญาเช่ามีระยะเวลาเช่าที่อันเดียวกันซ้อนกันจะมีระยะเวลาซ้อนกันบางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ เช่น ค่าเช่ารถยนต์ขาว ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๕๖ ส่วนแดงเช่ารถยนต์ขาว ตั้งแต่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๖ ดังนี้ต้องนำมาตรา ๕๔๒ มาบังคับใช้ กล่าวคือพิจารณาว่ารถยนต์อันเป็นทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในความ “ครอบครอง” ของผู้เช่าคนใด ผู้เช่าคนนั้นย่อมมีสิทธิดีกว่า แต่การได้มาซึ่งความครอบครองทรัพย์สินต้องได้มาโดยอาศัยมูลสัญญาเช่ามิใช่โดยทางอื่น

##### ๕.๒ บุคคลหลายคนเรียกเอาอสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน

หลักเกณฑ์ในเรื่องนี้บัญญัติไว้ใน มาตรา ๕๔๓ ว่า “บุคคลหลายคนเรียกรอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกัน อาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านให้วินิจฉัยดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าการเช่านั้นเป็นประเภทซึ่งมิได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียนท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้ทรัพย์สินไปไว้ในครอบครองก่อนด้วยสัญญาเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น

(๒) ถ้าการเช่าทุกๆ รายเป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียนท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น

(๓) ถ้าการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายอันเกี่ยวกันอยู่ ท่านว่าผู้เช่าคนที่ได้จดทะเบียนการเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนเสียก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว” กล่าวคือเป็นกรณีที่มีการได้เกี่ยวสิทธิเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เช่าหลายคนต่างอ้างสิทธิตามสัญญาเช่า ซึ่งแยกพิจารณาเป็น ๓ กรณี

(๑) การเช่าประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียน กล่าวคือเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี ตามมาตรา ๕๓๘ ซึ่งผู้เช่าคนใดได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อนผู้เช่าคนอื่น ผู้เช่าคนนั้นมีสิทธิดีกว่า ถือการครอบครองเป็นหลัก

(๒) การเช่าประเภทที่ต้องจดทะเบียน กล่าวคือเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่ากว่า ๓ ปี หรือกำหนดระยะเวลาตลอดอายุผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าคนใดได้ทำการจดทะเบียนการเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๒๗/๒๕๓๙) ของตนก่อนผู้เช่าคนอื่น ผู้เช่าคนนั้นย่อมมีสิทธิดีกว่า ถือการจดทะเบียนเป็นหลัก

ในกรณีการเช่าประเภทที่ต้องจดทะเบียนการเช่า แต่ผู้เช่าหลายคนที่อ้างสิทธิการเช่าและได้เกี่ยวเรียกทรัพย์สินที่เช่าอันเดียวกันนั้น ต่างยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า ในเรื่องนี้ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าผู้เช่าคนที่

ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าก่อนมีสิทธิดีกว่า โดยถือว่าเป็นกรณีที่ไม่มีความหมายที่จะยกปรับแก้คดีโดยตรง จึงต้องนำมาตรา ๔ มาใช้ และไม่มีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นที่จะยกมาปรับแก้คดีได้ จึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งคือมาตรา ๕๔๓ (๓) (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๗๗/๒๕๓๒)

(๓) การเช่ามีทั้งประเภทที่ต้องจดทะเบียนและไม่ต้องจดทะเบียน กล่าวคือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่าไม่เกิน ๓ ปี และการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่ากว่า ๓ ปี โดยผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าต่างรายและมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน ๓ ปี และระยะเวลาเช่ากว่า ๓ ปี มาตรา ๕๔๓ (๓) กำหนดว่า ถ้าผู้เช่าคนใดได้เช่าทรัพย์สินประเภทที่ต้องจดทะเบียนการเช่า ได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนผู้เช่าคนอื่น ผู้เช่าคนนั้นย่อมมีสิทธิดีกว่า แต่ผู้เช่าคนอื่น (ประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียนการเช่า) ได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนก่อนวันจดทะเบียน ผู้เช่าที่ครอบครองทรัพย์สินมีสิทธิดีกว่า เช่น นายดำทำสัญญาที่ดิน ๑ แปลง มีกำหนดเวลาเช่า ๑๐ ปี ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ส่วนนายแดงเช่าที่ดินแปลงเดียวกัน ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือมีกำหนดเช่าเพียง ๓ ปี ดังนั้นเมื่อทั้งสองได้เถียงว่าใครมีสิทธิดีกว่ากัน ต้องถือว่านายดำมีสิทธิดีกว่าเพราะได้จดทะเบียนการเช่าก่อนนายแดงได้ครอบครองที่ดินที่เช่า แต่ถ้าในขณะที่นายดำจดทะเบียนการเช่า นั้น นายแดง ได้ที่ดินที่เช่าไว้ในครอบครองตามสัญญาเช่าก่อนวันที่นายดำจดทะเบียนการเช่า นายแดงย่อมมีสิทธิดีกว่า (ไพฑูริศ เอกกริชกร, ๒๕๕๗, หน้า ๔๘)

## ๖. การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่านั้นมีบัญญัติไว้ในมาตรา ๕๔๔ และมาตรา ๕๔๕ ดังนี้

มาตรา ๕๔๔ บัญญัติว่า “ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

มาตรา ๕๔๕ บัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่าเอาทรัพย์สินซึ่งตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่งโดยชอบ ท่านว่าผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบให้ผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ในกรณีเช่นว่านี้หากผู้เช่าช่วงจะได้ใช้ค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อน ท่านว่าผู้เช่าช่วงหาอาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าได้ไม่ อนึ่ง บทบัญญัติอันนี้ไม่ห้ามการที่ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิของตนต่อผู้เช่า”

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติสองมาตราดังกล่าวแล้วสามารถแยกพิจารณาได้ดังนี้

### ๖.๑ การเช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่าโดยมิชอบ

#### (๑) ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงไม่ได้

ความหมายของ “การเช่าช่วง” นั้น ศาสตราจารย์อานันท์ คล้ายสังข์ อธิบายว่า “การเช่าช่วง” คือ การที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินที่ตนเช่านั้นให้บุคคลภายนอกเช่าต่อไปอีกทอดหนึ่ง” (อานันท์ คล้ายสังข์, ๒๕๕๕, หน้า ๗๓)

“การเช่าช่วง” จึงหมายถึง การเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลภายนอกเช่าอีกทอดหนึ่ง เช่น ผู้เช่าห้องแถวยอมให้ผู้อื่นเข้ามาทำการขายหนังสือพิมพ์อยู่ในห้องเช่ารายนี้ โดยให้ผู้เช่าออกค่าเช่าให้ตนครึ่งหนึ่ง ดังนี้ ย่อมถือได้ว่าผู้เช่าได้ให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงห้องเช่ารายนี้ไปส่วน

หนึ่งแล้ว (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑/๒๔๙๔) ซึ่งการที่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลภายนอกเช่าอีกทอดหนึ่ง ที่เรียกว่า “เช่าช่วง” นั้นโดยปกติไม่อาจกระทำได้ ทั้งนี้เพราะโดยปกติฝ่ายผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าว่าจะสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้และดูแลทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่เป็นเรื่องสำคัญ(คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๑/๒๔๙๔) สัญญาเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๙/๒๕๐๙) ผู้เช่าจึงไม่อาจนำทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงได้

มีข้อยกเว้นที่ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงได้ ถ้ามีข้อตกลงไว้ในสัญญาเช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๓๕/๒๕๐๘) ผู้เช่าก็สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงได้ ดังนั้นการให้เช่าช่วงโดยชอบเกิดได้เฉพาะมีข้อตกลงไว้ในสัญญาเช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเท่านั้น ผู้เช่าจึงไม่อาจทำพินัยกรรมยกสิทธิการเช่าของตนให้ผู้อื่นได้และไม่ก่อสิทธิให้ผู้รับพินัยกรรมเป็นผู้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๐๑/๒๕๕๑)

การเช่าช่วง คือ การที่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่ตนเองเช่าไปให้บุคคลภายนอกเช่าอีกทอดหนึ่ง แต่การเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและนำไปให้ผู้อื่นเช่าอาคารนั้น ไม่ถือว่าเป็นการให้เช่าช่วงที่ดิน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๗/๒๕๒๔) กรณีที่บุคคลหลายคนร่วมกันเช่าทรัพย์สิน โดยไม่ได้แยกส่วนว่าแต่ละคนเช่าอยู่ส่วนใด หากผู้เช่าร่วมคนหนึ่งคนใดนำทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนไปให้เช่าช่วงโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอมด้วย ถือว่าผู้เช่าทั้งหมดผิดสัญญาเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕๔๔/๒๕๓๙)

## (๒) ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นไม่ได้

ความหมายของ “การโอนสิทธิการเช่า” นั้น ศาสตราจารย์อำนัคค์ คล้ายสังข์ (อำนัคค์ คล้ายสังข์, ๒๕๕๕, หน้า ๗๓) อธิบายว่า “การโอนสิทธิการเช่า” คือ การที่ผู้เช่าโอนสิทธิของตนที่มีอยู่ตามสัญญาเช่า ซึ่งได้แก่การที่จะได้ใช้หรือรับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอกเป็นผู้ได้ใช้หรือรับประโยชน์” เช่น นายดำเช่าตึกแถวของนายขาว เพื่อทำการค้า ต่อมานายดำได้โอนสิทธิของตนให้ได้ใช้หรือรับประโยชน์ในตึกแถวนั้นให้แก่ นายเหลือง ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเข้าทำการค้าในตึกแถวนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน การโอนสิทธิการเช่านิยมเรียกกันว่า “เช่า” ทั้งนี้เมื่อมีการโอนสิทธิการเช่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าโดยทำให้ผู้เช่าเดิมขาดจากการเป็นผู้เช่า ซึ่งการโอนสิทธิการเช่าอาจเป็นการโอนโดยมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ได้ (ไพฑูริย์ เอกจริยกร, ๒๕๕๗, หน้า ๑๔๓)

จากเหตุผลที่กล่าวมาแล้วในข้อ ๑ โดยปกติการโอนสิทธิการเช่าไม่อาจกระทำได้ ทั้งนี้เพราะโดยปกติฝ่ายผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าว่าจะสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้และดูแลทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่เป็นเรื่องสำคัญ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๑/๒๔๙๔) สัญญาเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๙/๒๕๐๙) ผู้เช่าจึงไม่อาจโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลภายนอกได้

มีข้อยกเว้นที่ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าไปให้คนอื่นได้ ถ้ามีข้อตกลงไว้ในสัญญาเช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๓๕/๒๕๐๘) ผู้เช่าก็สามารถโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าได้

การโอนสิทธิการเช่าจะมีผลต่อเมื่อผู้ให้เช่ายินยอมด้วย ดังนั้นในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ได้ให้ความยินยอม ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะฟ้องให้ศาลบังคับผู้ให้เช่ายอมให้โอนสิทธิการเช่าไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๗๗/๒๕๑๕) แม้ศาลจะพิพากษาให้ผู้เช่าเดิมโอนสิทธิการเช่าให้ผู้รับโอนสิทธิ คำพิพากษานั้นย่อมผูกพันเฉพาะผู้เช่าเดิมกับผู้รับโอนสิทธิการเช่าซึ่งเป็นคู่ความในคดีเท่านั้น หากผูกพันผู้ให้เช่าไม่ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๑๗/๒๕๑๕)

การโอนสิทธิการเช่า เป็นการโอนสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งจึงอยู่ในบังคับในเรื่องการโอนสิทธิเรียกร้อง มาตรา ๓๐๖ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๓๐/๒๕๓๖) เช่น ได้ทำบันทึกการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าจาก ส.ผู้เช่าเดิมมาเป็น คำผู้เช่าใหม่ โดยระบุไว้ผู้ให้เช่า คำผู้เช่าใหม่ และ ส.ผู้เช่าเดิม ได้ลงลายมือชื่อรับทราบการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าตึกแถวแล้ว ดังนี้ถือว่าผู้ให้เช่า และ ส.ผู้เช่าเดิม ได้บอกกล่าวการโอนและให้ความยินยอมการโอนสิทธิการเช่าตึกแถวเป็นหนังสือตามมาตรา ๓๐๖ วรรคหนึ่ง การโอนสิทธิการเช่าจึงสมบูรณ์ คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๘/๒๕๓๘)

**(๓) หากผู้เช่าฝ่าฝืนนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านั้นได้**

เมื่อผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านั้นได้ตามมาตรา ๕๔๔ และไม่จำเป็นต้องกำหนดเวลาให้ผู้เช่าเหมือนกรณีตามมาตรา ๕๖๐ และมาตรา ๕๖๖ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๓/๒๕๐๙) และไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๓๘๗ อันเป็นบททั่วไปว่าด้วยการเลิกสัญญาเพราะมาตรา ๕๔๔ วรรคสอง บัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้ว (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๐/๒๕๓๙)

## **๖.๒ การเช่าช่วงโดยชอบ**

(๑) การเช่าช่วงโดยผู้ให้เช่ายินยอม ผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง กล่าวคือผู้เช่าช่วงต้องรับให้ค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า แม้ว่าผู้เช่าช่วงจะได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าเดิมไปแล้ว แต่หากผู้เช่าเดิมไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงได้

(๒) การเช่าช่วงโดยชอบเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจึงไม่ใช่บริวารของผู้เช่าแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๔/๒๕๐๔ (ประชุมใหญ่)) ดังนั้นถ้าหากผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าเดิมโดยไม่ได้ฟ้องผู้เช่าช่วงด้วย ผู้ให้เช่าจะขอให้ขับไล่ผู้เช่าช่วงในฐานะบริวารของผู้เช่าเดิมไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๔/๒๕๐๔ (ประชุมใหญ่)) แต่ถ้าเป็นการเช่าช่วงโดยไม่ชอบผู้เช่าช่วงถือเป็นบริวารของผู้เช่าเดิม (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๒/๒๔๙๕) และในการกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเดิมระงับยอมทำให้สัญญาเช่าช่วงผู้เช่ากับผู้เช่าช่วงระงับลงด้วย (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๑๕/๒๕๓๑) เช่น ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าโดยชอบแล้ว ย่อมมีผลให้สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงด้วย (คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๑/๒๕๓๓)

## **ส่วนที่ ๒ หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่า**

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงมีหนี้กันเป็นหน้าที่ที่จะต้องชำระหรือปฏิบัติหน้าที่ซึ่งกันและกัน กฎหมายจึงกำหนดหน้าที่ ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่าไว้ในหมวด ๒ และหมวด ๓ มาตรา ๕๔๖ ถึงมาตรา ๕๖๒ ซึ่งแยกพิจารณาเป็น ๑. หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า ๒. หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่า ดังนี้

## ๑.หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

### หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าที่กำหนดมี ๓ ประการ คือ

#### ๑.๑ การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า

หน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า มาตรา ๕๔๖ บัญญัติว่า “ผู้ให้เช่าจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่า นั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว” กล่าวคือสัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าจึงมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ตกลงเช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพอัน ซ่อมแซมดีแล้ว ทั้งนี้ก็เพราะผู้เช่าย่อมต้องการเช่าทรัพย์สินในสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติเพื่อให้สมกับความ ประสงค์ในการเช่า เช่น เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยก็ย่อมประสงค์ที่จะได้อยู่บ้านในสภาพพร้อมอยู่อาศัยไม่ใช่หลังคา รั่ว ฝาบ้านพัง ระบบไฟฟ้า น้ำประปาใช้การไม่ได้ หากมีความเสียหายในทรัพย์สินที่เช่าผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซม ให้กับมาดีแล้วจึงค่อยส่งมอบให้ผู้เช่าต่อไป

หากผู้ให้เช่าไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า สัญญาเช่าย่อมไม่สมบูรณ์และเมื่อมีข้อพิพาทเกี่ยวกับ สัญญาเช่าก็ไม่อาจฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ เช่น สัญญาเช่าซื้อความว่าผู้เช่าตกลงนำเครื่องวิทยุคมนาคมและ อุปกรณ์วิทยุคมนาคมไปติดตั้ง ณ หน่วยงานของจำเลยแต่ในวันที่จำเลยทำสัญญาจองก็ไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า คือวิทยุคมนาคมและอุปกรณ์ให้แก่จำเลยได้นำไปใช้ตามข้อตกลงในสัญญาจึงขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและ พยานิชย์ มาตรา ๕๔๖ สัญญาเช่าย่อมไม่สมบูรณ์ ไม่มีผลบังคับจำเลยตามสัญญาเช่นกันโจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่า เช่า ค่าเสียหายและบังคับให้จำเลยคืนเครื่องวิทยุคมนาคมพร้อมอุปกรณ์แก่โจทก์ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๓๐/๒๕๕๔)

#### ๑.๒ การชดใช้ค่าใช้จ่ายแก่ผู้เช่า

ผู้ให้เช่านอกจากมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า และยังมีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่ให้เช่าอีก ด้วย ตามมาตรา ๕๔๗ บัญญัติว่า “ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่ง เช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าจำต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียง เล็กน้อย” กล่าวคือปกติแล้วการบำรุงรักษาและการซ่อมแซม (เล็กน้อย) ทรัพย์สินที่เช่าเป็นหน้าที่ของผู้เช่าตาม มาตรา ๕๕๓ ส่วนการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา ๕๔๗ เป็นการบำรุงรักษาที่เป็นการซ่อมแซมใหญ่ ย่อม อยู่ในความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า ทั้งนี้เพราะผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า แต่ทรัพย์สินอยู่ในความ ครอบครองของผู้เช่ากฎหมายจึงกำหนดให้ผู้เช่าที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษา ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าจะต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่าเว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อ ซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย

ดังนั้นค่าใช้จ่ายเพื่อการรักษาทรัพย์สินนั้นจะเป็นการซ่อมแซมใหญ่ เช่น เช่าโรงภาพยนตร์ ปรากฏว่าอาคารโรงภาพยนตร์ทรุด และพื้นคอนกรีตแตกร้าเสียหายมากหลายแห่งเป็นความเสียหายร้ายแรง จนอาจเกิดการพังทลายเป็นอันตรายแก่ผู้เช่าชมภาพยนตร์ได้จึงเป็นเรื่องมีความจำเป็นและสมควรที่จะต้อง ซ่อมแซมใหญ่อย่างรีบด่วนเพื่อรักษาโรงภาพยนตร์ให้สามารถใช้งานได้ต่อไปไม่ให้พังทลายไปเสียก่อนมิใช่กรณี ต้องซ่อมแซมเพียงเล็กน้อยผู้ให้เช่าจึงมีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พยานิชย์มาตรา ๕๔๗ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๑๕/๒๕๓๕) แต่ถ้าเป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าเสียไปเพื่อประโยชน์แก่ผู้



เช่าเองหรือซ่อมแซมเพื่อความสะดวกสบายในการอยู่และความสวยงามของผู้เช่าเอง ผู้เช่าไม่อาจเรียกให้ผู้ให้เช่าชดใช้คืนได้เพราะไม่ใช่ค่าใช้จ่ายเพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๑/๒๕๐๗, ๑๖๒/๒๕๑๒)

สิทธิในการเรียกให้ผู้ให้เช่าชดใช้ค่าใช้จ่ายนี้แม้ในสัญญาเช่าจะมีได้ตกลงกันไว้ก็สามารถเรียกให้ผู้ให้เช่าชดใช้คืนได้เพราะเป็นเรื่องที่กฎหมายกำหนดไว้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔/๒๕๗๒)

### ๑.๓ หน้าทีของผู้ให้เช่าซึ่งต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขายมาบังคับใช้โดยอนุโลม

มาตรา ๕๔๙ บัญญัติว่า “การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าก็ดี ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุดบกพร่องและรอนสิทธิก็ดี ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบก็ดี เหล่านี้ ท่านให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมความตามควร”

มาตรานี้ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขายในเรื่องดังต่อไปนี้ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

(๑) การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า กล่าวคือตกลงเช่าทรัพย์สินสิ่งใดผู้ให้เช่าก็ต้องส่งมอบทรัพย์สินสิ่งนั้นให้แก่ผู้เช่า (มาตรา ๔๖๑) โดยการส่งมอบนั้นจะอย่างไรอย่างใดก็ได้ที่สุดแต่ให้ทรัพย์สินที่เช่าไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้เช่า (มาตรา ๔๖๒) เช่น เช่ารถยนต์ผู้ให้เช่าก็ต้องส่งมอบกุญแจรถให้แก่ผู้เช่าหรือเช่าห้องพักก็ต้องส่งกุญแจห้องพักให้แก่ผู้เช่า ถ้าหากเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์และผู้ให้เช่ากับผู้เช่าอยู่ต่างสถานที่กัน การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าย่อมสำเร็จเมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่านั้นให้แก่ผู้ขนส่ง (มาตรา ๔๖๓) เช่น เช่าชุดแต่งงาน คู่สมรสอยู่จังหวัดเพชรบุรี เช่าชุดที่ร้านในกรุงเทพฯ เมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบชุดแต่งงานแก่ผู้ขนส่งแล้วก็ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ซึ่งค่าขนส่งทรัพย์สินที่เช่าผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ออกใช้ (มาตรา ๔๖๔)

ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ถูกต้องตรงตามที่ได้ตกลงกันไว้ เช่น เช่ารถยนต์เพื่อทำการเกษตรก็ต้องส่งมอบรถยนต์กระบะที่ใช้บรรทุกพืชผลทางการเกษตรไม่ใช่ส่งมอบรถยนต์นั่งและต้องไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าน้อยกว่าหรือมากกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ แยกพิจารณา ดังนี้

ก) การเช่าสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าน้อยกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้เช่าจะปฏิเสธไม่รับเอาเลยก็ได้ แต่ถ้าผู้เช่ารับเอาทรัพย์สินนั้นไว้ ผู้เช่าต้องใช้ค่าเช่าลดลงตามส่วน (มาตรา ๔๖๕ (๑)) แต่ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ามากกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้เช่าจะรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้เพียงตามสัญญาและนอกกว่านี้ปฏิเสธก็ได้ หรือจะปฏิเสธทั้งหมดไม่รับเอาไว้เลยก็ได้ ถ้าผู้เช่ารับทรัพย์สินที่ส่งมอบไว้ทั้งหมดผู้เช่าก็ต้องใช้ค่าเช่าตามส่วน (มาตรา ๔๖๕ (๒)) หรือถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าระคนกับทรัพย์สินอย่างอื่นอันมิได้รวมอยู่ในสัญญาเช่า ผู้เช่าจะรับเอาแต่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาและนอกจากนั้นปฏิเสธก็ได้ หรือจะปฏิเสธทั้งหมดก็ได้ (มาตรา ๔๖๕ (๓))

ข) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือถ้าระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้และผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าน้อยกว่าหรือมากกว่าที่ตกลงกันไว้ ผู้เช่าจะปฏิเสธหรือรับเอาไว้และใช้ค่าเช่าตามส่วนก็ได้หรือแล้วแต่จะเลือก เช่น ตกลงเช่าที่ดินเพื่อตั้งโรงงานจำนวน ๑๐๐ ไร่ คิดค่าเช่ารวมปีละ ๑๐,๐๐๐ บาท ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินเนื้อที่ ๙๐ ไร่ ก็ถือว่าน้อยไปหรือส่งมอบที่ดินเนื้อที่ ๑๑๐ ไร่ ก็ถือว่ามากไป ดังนั้นผู้เช่าจะบอกปิดไม่รับมอบเลยหรือรับไว้ก็ได้โดยใช้ค่าเช่าตามส่วนคือ ๙,๐๐๐ บาท หรือ ๑๑,๐๐๐ บาท แล้วแต่กรณี แต่ถ้าการขาดตกบกพร่องหรือลำจำนวนไม่เกินร้อยละห้าของเนื้อที่ทั้งหมดที่ได้ระบุไว้ ผู้เช่าจำต้องรับเอาและใช้ค่าเช่าตามส่วน แต่ผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือลำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้เช่าได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้เข้าทำสัญญานั้น เข้าตามตัวอย่างข้างต้นถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินจำนวน ๙๕ ไร่ ซึ่งผู้เช่าไม่อาจสร้าง

โรงงานได้เพราะแบบแปลนได้กำหนดไว้เป็นการเฉพาะตามเนื้อที่ดินและไม่อาจแก้ไขแปลนได้ ซึ่งถ้าผู้เช่าทราบก่อนก็จะไม่เข้าทำสัญญาเช่าแน่นอน หรือผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินจำนวน ๑๐๕ ไร่ มากไปกว่าที่ตกลง ๕ ไร่ ซึ่งผู้เช่าจะต้องเสียเงินค่าปรับที่ดินอีกเป็นเงินจำนวนมากกว่างบประมาณที่มีจำกัด ซึ่งถ้าผู้เช่าทราบก่อนก็จะไม่เข้าทำสัญญาเช่า ดังนั้นผู้เช่าก็มีสิทธิปิดไม่รับและมอบเลิกสัญญาเช่าเสียได้

**(๒) ความรับผิดของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุดบกพร่องและรอนสิทธิ** กล่าวคือหากทรัพย์สินที่เช่าเกิดความชำรุดบกพร่องทำให้เกิดเหตุเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์จะใช้ตามสัญญาเช่าผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องนั้น (มาตรา ๔๗๒) เช่น นายดำเช่ารถยนต์จากนายแดงจำนวน ๑ คัน นายแดงส่งมอบรถยนต์ที่ยังมีได้ทำทะเบียนและแผ่นป้ายวงกลมให้นายดำ ถือว่าผู้ขายแดงผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่องไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่า นายแดงผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบจัดการทำทะเบียนและป้ายวงกลมให้นายดำผู้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕๑/๒๕๔๔)

ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบเมื่อทรัพย์สินที่เช่าเกิดการรอนสิทธิของผู้เช่า (มาตรา ๔๗๕) เช่น นายดำเช่าที่ดินจากนายแดงเพื่อปลูกบ้านอยู่อาศัย แต่นายดำไม่อาจเข้าไปปลูกบ้านได้เนื่องจากนายขาวปลูกบ้านอยู่ในที่ดินที่เช่านั้น ดังนั้นเท่ากับนายดำผู้เช่าถูกนายขาวรอนสิทธิการเช่า นายแดงผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิเช่านั้นตามมาตรา ๔๗๕, ๔๗๙ ประกอบมาตรา ๕๔๙ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๙/๒๕๐๗, ๒๙๐๒/๒๕๒๘) (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๙/๒๕๓๓, ๔๔๑๐/๒๕๒๘, ๓๐๒/๒๕๓๐, ๘๗๐๕/๒๕๔๗, ๔๐๙/๒๕๔๘ วินิจฉัยแนวเดียวกัน)

**(๓) ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิด** กล่าวคือคู่สัญญาเช่าจะตกลงกันว่าผู้ให้เช่าจะไม่ต้องรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิก็ได้ (มาตรา ๔๘๓) แต่ข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดนั้นย่อมไม่คุ้มผู้ให้เช่าให้พ้นจากการต้องส่งเงินค่าเช่าคืน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น (มาตรา ๔๘๔) และไม่อาจคุ้มความรับผิดของผู้ให้เช่าในผลของการที่ผู้ให้เช่าได้กระทำไปเองหรือผลแห่งข้อความจริงที่ผู้ให้เช่าได้รู้อยู่แล้วและปกปิดเสีย(มาตรา ๔๘๕)

นอกจากมาตรา ๕๔๙ จะได้กำหนดให้นำบทบัญญัติในเรื่องความรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่องตามสัญญาซื้อขายมาใช้บังคับกับสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยอนุโลมแล้ว บทบัญญัติของกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินก็ได้กำหนดความรับผิดของผู้ให้เช่าในความชำรุดบกพร่องไว้ในมาตรา ๕๕๐ อีกด้วย ดังนี้

มาตรา ๕๕๐ บัญญัติว่า “ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง” กล่าวคือผู้ให้เช่านอกจากมีหน้าที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว (มาตรา ๕๔๖) หากในระหว่างเวลาเช่าทรัพย์สินที่เช่าจำเป็นจะต้องทำการซ่อมแซมซึ่งการซ่อมใหญ่เป็นเรื่องจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๑/๒๕๔๘) ทั้งยังเป็นหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด แม้ไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าก็ตกในบังคับของมาตรานี้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๘/๒๕๐๘) เว้นแต่การซ่อมแซมที่กฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าจะพึงต้องทำเอง เช่น การซ่อมแซมเล็กน้อยที่กฎหมายกำหนดให้ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมเองตามมาตรา ๕๕๓

ความชำรุดบกพร่องเสียหายในทรัพย์สินที่เช่าอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่ากำหนดให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในเรื่องนี้ ท่านอาจารย์อานันท์ คล้ายสังข์ อธิบายว่า “เป็นหนี้ต้องเป็นประกันต่อความชำรุดบกพร่อง คือต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหาย หากไม่มีข้อตกลงยกเว้นไว้ด้วย ผู้ให้เช่าก็ต้องรับผิดชอบอยู่ตามหนี้หรือหน้าที่ในข้อนี้ เช่นบ้านที่เช่ามีความชำรุดบกพร่องหลังคาจึงพังทำให้ทรัพย์สินของผู้เช่าได้รับความเสียหายและผู้เช่าได้รับบาดเจ็บ ดังนั้นผู้ให้เช่าก็ต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายดังกล่าวได้แก่ค่ารักษาพยาบาลที่ผู้เช่าได้บาดเจ็บและค่าเสียหายที่เกิดแก่ทรัพย์สินของผู้เช่าที่แตกหักเสียหายเพราะหลังคาพังทับนั้น ส่วนการซ่อมแซมหลังคาก็ถือว่าเป็นการซ่อมแซมใหญ่จึงเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า” (ไพฑูริศ เอกจริยกร, ๒๕๕๑, หน้า ๔๔)

แม้ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า ก็ตาม แต่ถ้าความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่าจะต้องปราศจากการใช้และประโยชน์ มาตรา ๕๕๑ กำหนดวิธีให้ผู้เช่าต้องดำเนินการตามที่บัญญัติดังนี้ “ถ้าความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่าจะต้องปราศจากการใช้และประโยชน์ และผู้ให้เช่ายังแก้ไขไม่ได้ไซ้ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ให้เช่าไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควรผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ หากว่าความชำรุดบกพร่องนั้นร้ายแรงถึงสมควรจะทำเช่นนั้น” กล่าวคือแม้ความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่าไม่ถึงกับเป็นเหตุที่ผู้เช่าปราศจากการใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและผู้ให้เช่ายังแก้ไขได้ กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้แต่ต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ๒ ประการ (ไพฑูริศ เอกจริยกร, ๒๕๕๑, หน้า ๔๒) คือ

ก) ผู้เช่าจะต้องดำเนินการบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นเสียก่อน ซึ่งการบอกกล่าวอาจบอกกล่าวด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือก็ได้ หากผู้ให้เช่าไม่จัดการให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร และ

ข) ความชำรุดบกพร่องที่จะต้องซ่อมแซม ต้องร้ายแรงถึงสมควรจะต้องทำการซ่อมแซมโดยพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไป เช่น รถยนต์ที่เช่าเพลลาขาด หรือบ้านที่เช่าฝาบ้านพังไป ๑ แถบ

## ๒. หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่า

กฎหมายได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่าไว้ดังนี้

### ๒.๑ การใช้และสงวนทรัพย์สินที่เช่า

#### ๒.๑.๑ การใช้ทรัพย์สินที่เช่า

หน้าที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่า มาตรา ๕๕๒ บัญญัติว่า “อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดังกำหนดไว้ในสัญญานั้น ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่” กล่าวคือมาตรา ๕๕๒ กำหนดให้ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยชอบซึ่งแยกพิจารณาได้ประการ ๒ ประการคือ

(๑) ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามประเพณีนิยมปกติ กล่าวคือการเช่าบ้านตามประเพณีนิยม ก็ย่อมต้องใช้เป็นที่อยู่อาศัย ดังนั้นการใช้บ้านที่เช่าทำสถานร้านค้าหรือโรงแรมสรรพ จึงเป็นการใช้ที่ผิดประเพณีนิยมเป็นการใช้ที่ไม่ชอบ เว้นแต่กำหนดไว้ในสัญญาให้ใช้อย่างอื่นนอกจากใช้อยู่อาศัยได้ ส่วนการใช้ตามปกติได้แก่การใช้ตามปกติธรรมดาที่ควรใช้สำหรับทรัพย์สินที่เช่า นั้น เช่น เช่ารถยนต์สำหรับนั่งก็ควรใช้นั่ง แต่ผู้เช่า

กลับมาไปใช้บรรทุกของ ดังนี้ถือได้ว่าเป็นการใช้ทรัพย์สินที่เช่าผิดปกติและเป็นการใช้ที่ไม่ชอบเช่นกัน (ไฟทซิด เอกจริยกร, ๒๕๕๑, หน้า ๕๓) (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๐/๒๕๔๖, ๘๖๐๒/๒๕๔๒, ๑๒๔๖/๒๕๐๔)

**(๒) ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการที่กำหนดไว้ในสัญญา** กล่าวคือข้อตกลงในสัญญาเช่า กำหนดไว้อย่างไร ผู้เช่าก็ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ เช่น สัญญาเช่าระบุว่าเป็นการเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ทำเป็นร้านอาหาร ผู้เช่ากลับมาสรรหาน้ำขนาดใหญ่มาเก็บไว้เพื่อนำออกจำหน่ายแก่ลูกค้า ถือเป็นการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นอย่างอื่นนอกเหนือการที่กำหนดในสัญญา (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๕๗/๒๕๔๖) หรือเช่าห้องเพื่อการค้าแต่ไม่ได้ทำการค้าเลยเพราะผู้เช่าถูกจำคุกเสียและไม่มีเงินทุนการที่ผู้เช่าเปลี่ยนเจตนาเช่า เพื่อทำการค้าเป็นอยู่อาศัยเป็นการเปลี่ยนเจตนาฝ่ายเดียว ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๕๒ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๒/๒๕๐๘)

### **๒.๑.๒ หน้าที่ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่า**

หน้าที่ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่า มาตรา ๕๕๓ บัญญัติว่า “ผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่า นั้นเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย” กล่าวคือสัญญาเช่าทรัพย์สินมิใช่สัญญาที่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า ผู้เช่าเป็นเพียงผู้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า กฎหมายจึงกำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ (หนี้) ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าไว้ ๒ ประการ คือ

**(๑) ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่า** ซึ่งมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดให้ผู้เช่าสงวนทรัพย์สินที่เช่าในระดับเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง กล่าวคือการสงวนทรัพย์สินเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง หมายถึง การที่บุคคลที่มีความรู้ผิดชอบตามปกติควรจะได้ใช้ความระมัดระวังอย่างธรรมดาดูแลรักษาทรัพย์สินของตนอย่างไร ผู้เช่าก็ต้องมีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าในระดับเดียวกับบุคคลนั้นเช่น ลูกจ้างของผู้เช่าขับรถยนต์คันที่เขาไปชนกับต้นไม้ข้างทาง จึงเป็นการที่ลูกจ้างอันเป็นตัวแทนของผู้เช่ามิได้สงวนทรัพย์สินที่เช่าอย่างวิญญูชนพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๐๒/๒๕๔๖) หรือสัญญาเช่ามีข้อความว่า ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายต่างๆ ที่เกิดจากการใช้รถที่เช่า รวมถึงความเสียหายอันเกิดจากอุบัติเหตุและเหตุสุดวิสัยเป็นต้น ข้อที่ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่างๆ ที่เกิดจากการใช้รถที่เช่า นั้น หมายถึงการที่ผู้เช่าใช้รถที่เช่าอย่างปกติธรรมดาตามประเพณีนิยม โดยได้สงวนทรัพย์สินนั้นเช่นวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง ผู้เช่าจึงจะไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่างๆ ที่โดยปกติย่อมเกิดขึ้นจากการใช้รถยนต์ที่เช่า เมื่อลูกจ้างของผู้เช่าได้ขับรถยนต์ที่เช่าด้วยความประมาทไปชนกับรถยนต์คันอื่นได้รับความเสียหายอันเป็นการละเมิด ผู้เช่าจึงต้องรับผิดชอบในความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๕๒/๒๕๒๕)

**(๒) ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อย** กล่าวคือเช่ารถยนต์ใช้เป็นพาหนะไปทำงาน ผู้เช่าก็ต้องตรวจดูน้ำมันเครื่องยนต์เติมน้ำกลั่นหรือเติมน้ำมันอย่างวิญญูชนพึงบำรุงรักษารถยนต์ของตนเอง ส่วนการซ่อมแซมนั้นกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าเฉพาะการซ่อมแซมเล็กน้อยซึ่งอย่างไรเป็นการซ่อมแซมใหญ่หรือเล็กน้อยต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไป เช่น เช่ารถยนต์เมื่ออย่างรถยนต์แตกใช้งานไม่ได้ผู้เช่าก็ต้องผู้นำรถไปปะยางให้ใช้งานได้หรือเช่าบ้านอยู่อาศัยเมื่อกลอนประตูหลุดผู้เช่าก็ต้องเป็นซ่อมแซมให้กลับมาใช้งานได้ตามปกติหรือผู้เช่าเช่าอาคารเพื่อเป็นสำนักงานนายความ นายคำซึ่งอยู่

ที่ดินข้างเคียงก่อสร้างตึกโดยใช้เครื่องจักรใหญ่ทุบอาคารจนทำให้อาคารที่ผู้เช่าได้รับความเสียหายแตกร้าวจนใช้งานไม่ได้ผู้เช่าจึงมาฟ้องนายคำฐานละเมิดเรียกค่าเสียหาย ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ตามสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องรักษาซ่อมแซมสถานที่เช่ารวมทั้งสิ่งตกแต่งและเครื่องอุปกรณ์ให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยตลอดระยะเวลาเช่าด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเองนั้น หมายถึงการบำรุงรักษาตามปกติและซ่อมแซมเล็กน้อยเท่านั้น มิได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมใหญ่แต่อย่างใด เมื่อได้ความว่าอาคารที่เช่าเสียหายมากยากที่จะซ่อมแซมให้กลับคืนได้ ต้องรื้อถอนและปลูกสร้างขึ้นใหม่และถึงแม้ว่าจะต้องทำการซ่อมแซมโครงสร้างของอาคารกับฐานรากบางส่วนและทำการหล่อเสาเพิ่มขึ้นรวมทั้งซ่อมแซมโครงอาคารภายนอก ส่วนความเสียหายภายในซึ่งมีมากได้รื้อออกแล้วก่อสร้างขึ้นใหม่ ความเสียหายดังกล่าวก็เป็นกรณีร้ายแรงต้องซ่อมแซมใหญ่ซึ่งไม่ใช่หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๕๓ หากแต่เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่จะต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างที่จำเป็นเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้และได้รับประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ในการเช่า การกระทำของนายคำจึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ให้เช่าเจ้าของอาคารที่ผู้เช่าเช่าอยู่ แม้ผู้ให้เช่าจะมีระเบียบปฏิบัติว่า ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ปลูกสร้างอาคารยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า แล้วผู้ให้เช่าจึงจะให้สิทธิในการเช่า ซึ่งทำให้ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ ก็เป็นค่าใช้จ่ายผู้เช่าสมควรจะเข้าทำนิติกรรมผูกนิติสัมพันธ์กับผู้ให้เช่า มิใช่เกิดจากการกระทำละเมิดของนายคำ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายส่วนนี้จากนายคำ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๘๙/๒๕๔๙)

## ๒.๒ การให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจทรัพย์สิน

เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินมิได้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้นทรัพย์สินที่เช่าก็ยังเป็นของผู้ให้เช่าอยู่จึงมีความจำเป็นที่ผู้ให้เช่าจะต้องเข้าไปตรวจดูทรัพย์สินหากมีความชำรุดจำเป็นต้องซ่อมแซมก็จักได้ดำเนินการได้ มาตรา ๕๕๕ จึงบัญญัติว่า “ผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราว ในเวลาและระยะอันสมควร” กล่าวคือผู้เช่าเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ หากผู้ให้เช่าหรือตรวจแทนประสงค์ขอตรวจดูทรัพย์สินนั้นเมื่อเป็นเวลาอันสมควรก็ต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจดูทรัพย์สินนั้นได้

## ๒.๓ การซ่อมแซมและการจัดการเพื่อปกป้องภัยอันตรายแก่ทรัพย์สิน

### ๒.๓.๑ กรณีมีเหตุให้ผู้เช่าต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

มาตรา ๕๕๖ บัญญัติว่า “ถ้าในระหว่างเวลาเช่ามีเหตุจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเป็นการเร่งร้อน และผู้ให้เช่าประสงค์จะทำการอันจำเป็นเพื่อที่จะซ่อมแซมเช่นนั้นไซ้ ท่านว่าผู้เช่าจะไม่ยอมให้ทำนั้นไม่ได้ แม้ถึงว่าการนั้นจะเป็นความไม่สะดวกแก่ตน ถ้าการซ่อมแซมเป็นสภาพซึ่งต้องกินเวลานานเกินสมควร จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นไม่เหมาะสมแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

ถ้ามีเหตุจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สิน (ซ่อมแซมใหญ่) โดยเร่งร้อน ในระหว่างอายุสัญญาเช่าซึ่งจำเป็นต้องซ่อมแซมในการรักษาทรัพย์สินที่เช่า กฎหมายกำหนดว่าผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าทำการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าผู้เช่าจะไม่ยอมให้ทำไม่ได้ แต่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าถ้าการซ่อมแซมเป็นสภาพที่ต้องกินเวลานานเกินสมควร จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นไม่เหมาะสมแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่า

มา เช่น เข้าบ้านอยู่อาศัยปรากฏว่าเสาของบ้านพังไป ๒ ต้น จำเป็นต้องเข้าซ่อมแซมเพื่อรักษาทรัพย์สินนั้น ผู้เข้าจะต้องยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าทำการซ่อมแซมเสานั้น แต่ถ้าการซ่อมแซมให้เวลานานมากผู้เช่ายอมให้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

### ๒.๓.๒ กรณีที่ผู้เช่าต้องแจ้งเหตุให้ผู้ให้เช่าโดยพลัน

มาตรา ๕๕๗ บัญญัติว่า “ในกรณีอย่างใด ๆ ดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(๑) ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดครุที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมก็ดี

(๒) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อปิดป้องภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้น

(๓) ถ้าบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง

เหนือทรัพย์สินนั้น

ในเหตุดังกล่าวนี้ให้ผู้เช่าแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุนั้นอยู่ก่อนแล้ว

ถ้าผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ไซ้ ท่านว่าผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียหายอย่างใด ๆ เพราะความละเลยชักช้าของผู้เช่านั้น”

กฎหมายกำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน เมื่อมีกรณีอย่างใด ๆ ดังต่อไปนี้ (ไฟชิต เอกจริยกร, ๒๕๕๑, หน้า ๕๖) คือ

(๑) เมื่อทรัพย์สินที่เช่าชำรุดครุที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซม กล่าวคือเป็นการซ่อมแซมใหญ่ มิใช่การซ่อมแซมเล็กน้อยเพราะการซ่อมแซมเล็กน้อยเป็นหน้าที่ของผู้เช่าอยู่แล้ว

(๒) เมื่อจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อปิดป้องภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้น เป็นกรณีความเสียหายนั้นอย่างไม่เกิดแก่ทรัพย์สินแต่มีเหตุอันควรคิดได้ว่าอาจเกิดภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินที่เช่าและควรที่จะได้จัดการป้องกันภัยอันตรายนั้น เช่น บ้านเช่าอยู่ริมแม่น้ำบางปะกงถูกน้ำเซาะตลิ่งพังใกล้ตัวบ้านเข้าทุกที่ควรที่จะจัดการทำเขื่อนมิให้ดินพัง ผู้เช่าก็ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะทราบอยู่แล้ว

(๓) เมื่อบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่า หรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้น เช่น นายดำเช่าที่ดินของนายแดงจำนวน ๑ แปลง เป็นที่ดินมีโอเปล่า ระหว่างอายุสัญญาเช่า นายขาวเข้ารบกวนสิทธิแย่งการครอบครองที่ดินนั้นโดยอ้างว่าเป็นของตน ดังนี้ถือได้ว่านายขาวซึ่งเป็นคนภายนอกได้รุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าและเรียกอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินแล้ว นายดำจะต้องแจ้งให้นายแดงทราบทันทีหากไม่แจ้งและพ้นกำหนด ๑ ปี นายแดงจะเสียสิทธิในการฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองในที่ดินนั้น นายดำจะต้องรับผิดชอบ เว้นแต่นายแดงจะทราบอยู่แล้ว

### ๒.๔ การดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า

มาตรา ๕๕๘ บัญญัติว่า “อันทรัพย์สินที่เช่านั้น ถ้ามิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการดัดแปลงหรือต่อเติมอย่างหนึ่งอย่างใดหาได้ไม่ ถ้าและผู้เช่าทำไปโดยมิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าเช่นนั้นไซ้ เมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้องผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิมทั้งจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในความเสียหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดแต่การดัดแปลงต่อเติมนั้นด้วย”

ถ้าไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้ หากผู้เช่าทำการฝ่าฝืนผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องให้ผู้เช่าทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนคงสภาพเดิมทั้งจะต้องรับผิดชอบในเสียหายอันเกิดจากการดัดแปลงหรือต่อเติมอย่างใด ๆ ต่อผู้ให้เช่า

การฝ่าฝืนตามมาตรานี้ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าคงมีสิทธิเพียงเรียกให้ผู้เช่าทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสภาพเดิมและรับผิดชอบในความสูญหายหรือเสียหายจากการนั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๒/๒๔๙๐) เนื่องจากมาตรานี้มิใช่กฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยคู่สัญญาจึงอาจตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ถ้าผู้เช่าตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ได้อนุญาตจากผู้ให้เช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๖๗/๒๕๔๗) การอนุญาตให้ตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าของผู้ให้เช่าอาจกระทำด้วยวาจาก็ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๗-๑๐๗๙/๒๕๑๕) แม้สัญญาเช่าจะระบุว่าต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรหรือหนังสือก็ตาม (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๖/๒๕๒๑ (ประชุมใหญ่)) เพราะถือว่าผู้ให้เช่าสละข้อห้ามในสัญญานั้นแล้ว เมื่อผู้ให้เช่าอนุญาตให้ตัดแปลงหรือต่อเติมด้วยวาจาแล้ว ผู้ให้เช่าจึงไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าได้นอกจากนั้นการอนุญาตโดยปริยายก็มีได้ เช่น ผู้เช่าตัดแปลงอาคารที่เช่าโดยลำพังซึ่งผู้ให้เช่าทราบแต่ไม่ได้ทักท้วงว่ากล่าวใดๆ ถือได้ว่าผู้ให้เช่าอนุญาตให้ตัดแปลงโดยปริยาย ผู้ให้เช่าจะยกเอาเหตุดังกล่าวมาเลิกสัญญาและฟ้องขับไล่ผู้เช่าไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๘/๒๔๙๖)

## ๒.๕ การชำระค่าเช่า

ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าซึ่งในเรื่องกำหนดการชำระค่าเช่าบัญญัติไว้ในมาตรา ๕๕๙ ว่า “ถ้าไม่มีกำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีตประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่า ณ เวลาใด ท่านให้ชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ทุกคราวไป กล่าวคือถ้าเช่ากันเป็นรายปีก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายเดือนก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นเดือน” กล่าวคือหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าถือเป็นหน้าที่หลักในสัญญาเช่าทรัพย์สินพอๆ กับหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า ทั้งยังเป็นข้อบ่งชี้สำคัญที่ทำให้เห็นว่าเป็นสัญญาเช่า เพราะการทำสัญญาให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า แต่ถ้าผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า สัญญานั้นก็ไม่ใช่สัญญาเช่า แม้คู่สัญญาจะเรียกว่าสัญญาเช่าก็ตาม สัญญานั้นอาจเป็นสัญญาอืมใช้คงรูปหรือสิทธิอาศัย (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๐/๒๔๙๑)

“ค่าเช่า” โดยปกติแล้วจะกำหนดชำระกันเป็นเงินตรา แต่คู่สัญญาอาจจะกำหนดชำระค่าเช่าเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ได้ เช่น เช่านาคู่สัญญาตกลงชำระค่าเช่าเป็นข้าวเปลือกก็ได้

กำหนดเวลาชำระค่าเช่านั้นเมื่อคู่สัญญากำหนดให้ชำระค่าเช่าเมื่อใดผู้เช่าก็ต้องชำระตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญานั้น เช่ากำหนดชำระค่าเช่ากันเป็นรายเดือนไม่เกินวันที่ ๕ ของแต่ละเดือน หรือกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายปีกำหนดชำระในวันที่ ๑ มกราคมของทุกปี เป็นต้น

กรณีที่ไม่ได้กำหนดเวลาชำระค่าเช่าปรับกันไว้ก็ต้องถือตามจารีตประเพณีท้องที่ทำสัญญาเช่ากันว่าในท้องที่นั้นมีจารีตประเพณีเกี่ยวกับการเช่าไว้อย่างไรก็ปฏิบัติไปตามนั้น เช่นเช่ากระบือใช้ทำนา หากจารีตท้องที่นั้นกำหนดว่าชำระค่าเช่ากันเมื่อสิ้นฤดูเก็บเกี่ยว ก็ต้องชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นฤดูเก็บเกี่ยวของแต่ละปี

กรณีที่ไม่มีการกำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีตประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่า ณ เวลาใด กฎหมายกำหนดให้ชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ทุกคราวไป เช่น ถ้ากำหนดการเช่าเป็นรายเดือนก็ต้องชำระค่าเช่าทุกสิ้นเดือน หรือกำหนดเช่าเป็นรายปีก็ต้องชำระค่าเช่าทุกสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายสัปดาห์ก็ต้องชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นสัปดาห์ เช่ากันเป็นรายวันก็ต้องชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นวัน เป็นต้น

ส่วนว่าการชำระค่าเช่าจะชำระ ณ ที่แห่งใดนั้นถ้ามิได้กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่าก็ต้องชำระ ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามมาตรา ๓๒๔

หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านั้น ทั้งนี้มาตรา ๕๖๐ บัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน หรือส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน” กล่าวคือเมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าถือว่าผิดสัญญาเช่าในเรื่องสำคัญกฎหมายจึงกำหนดให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าเสียก็ได้ แต่ถ้าค่าเช่ามีกำหนดชำระกันเป็นรายเดือนหรือระยะเวลายาวกว่านั้นเช่าชำระกันเป็นรายสองเดือน รายสามเดือนหรือรายปี ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าทันทีไม่ได้จะต้องบอกเตือนให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าเสียก่อนโดยกำหนดเวลาให้ชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน หากพ้นกำหนดเวลาที่แจ้ง ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านั้นได้ ดังนั้นการที่ผู้ให้เช่าไม่ได้บอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าก่อน แต่กลับบอกเลิกสัญญาทันทีการบอกเลิกสัญญานั้นจึงไม่มีผลสัญญาเช่ายังไม่ระงับส่งผลให้ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้

ส่วนการเช่าที่มีกำหนดชำระค่าเช่าที่สั้นกว่ารายเดือน เช่น ชำระค่าเช่าเป็นรายสัปดาห์ หรือรายวัน เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าก่อนแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตามบทบัญญัติตามมาตรา ๕๖๐ วรรคสอง ที่ให้บอกกล่าวให้ผู้ชำระค่าเช่าก่อนบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ใช่บทบัญญัติอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่สัญญาจึงอาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้ เช่น กำหนดไว้ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ๑ เดือนถือว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดโดยไม่ต้องบอกเลิก (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๒/๒๕๒๑) หรือกำหนดว่าถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและบอกเลิกสัญญาได้ทันที (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๒๑/๒๕๒๐, ๓๗๖๗/๒๕๔๗)

## ๒.๖ การรับและส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า

มาตรา ๕๖๑ บัญญัติว่า “ถ้ามิได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแสดงไว้ต่อกันว่าทรัพย์สินที่ให้เช่ามีสภาพเป็นอยู่อย่างไร ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่านั้นไปโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว และเมื่อสัญญาได้เลิกหรือระงับลง ผู้เช่าก็ต้องส่งคืนทรัพย์สินในสภาพเช่นนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีได้ซ่อมแซมไว้ดีในขณะที่ส่งมอบ”

เมื่อสัญญาเช่าเลิกหรือระงับลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ซึ่งได้รับมอบมาในสภาพอย่างไรก็ต้องคืนไว้ในสภาพเช่นนั้น นอกจากนี้ยังมีข้อสันนิษฐานอันเป็นคุณแก่ผู้ให้เช่าไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่ามาโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว แต่ผู้เช่าก็อาจพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีได้ซ่อมแซมไว้ดีในขณะที่ส่งมอบได้ เช่น เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงเหล็กติดตั้งป้ายโฆษณา เมื่อสัญญาเช่าเลิกกัน ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งคืนที่ดินแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่ได้รับมอบมากล่าวคือต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งรวมถึงเสาเข็มของผู้เช่าออกไปจากที่ดินที่เช่าด้วย (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๙๒/๒๕๔๖) หรือเช่าที่ดินปลูกบ้านเพื่ออยู่อาศัย เมื่อสัญญาเช่าระงับผู้เช่าต้องส่งคืนที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยโดยจะต้องรื้อถอนบ้านซึ่งผู้เช่าปลูกออกไป (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๗๐/๒๕๓๗)

ในกรณีสัญญาเช่าที่นาเมื่อสัญญาเลิกกันหรือระงับลง และผู้เช่าได้เพาะปลูกข้าวลงแล้ว กฎหมาย (มาตรา ๕๗๑) กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิที่จะครอบครองนาต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเกี่ยวเก็บ แต่ต้องเสียค่าเช่าซึ่งถือเป็นข้อยกเว้นมาตรานี้



## ๒.๗ ความรับผิดของผู้เช่าในการกระทำของบุคคลอื่นและอายุความฟ้องคดี

มาตรา ๕๖๒ บัญญัติว่า “ผู้เช่าจะต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเอง หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง

แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ”

แม้ผู้เช่าจะมีสิทธิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าแต่ผู้เช่าก็ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าด้วยความระมัดระวังดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าอย่างวิญญูชนพึงดูรักษารักษาทรัพย์สินของตน หากผู้เช่าจงใจกระทำหรือประมาทเลินเล่อทำให้ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายโดยผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาเช่าหรือที่กฎหมายกำหนดไว้ ผู้เช่าก็ต้องรับผิดในความสูญหายหรือเสียหายนั้น ไม่ว่าจะมีความผิดของผู้เช่าเองหรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่าหรือของผู้เช่าช่วง เช่น ผู้เช่าได้เช่าเรือมาจากผู้ให้เช่า โดยผูกเรือด้วยเชือกติดกับแพฝ้ายอยู่จนเวลาตีสี่ แต่พอฝนตกผู้เช่าจึงขึ้นไปนอนบนแพแล้วกลับไปแสดงว่าไม่ได้ใช้ความระมัดระวังพอสมควรเมื่อเรือถูกคนร้ายลักไปผู้เช่าต้องรับผิดใช้ราคาเรือแก่ผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๗/๒๔๙๐) หรือเช่าเรือน แล้วเรือนเกิดบุบสลายเสียหายขึ้นเพราะการกระทำของบุคคลอื่นในระหว่างที่ผู้เช่าอยู่อันเป็นความผิดของผู้เช่าไม่สงวนทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๕/๒๔๙๗) หรือลูกจ้างของผู้เช่า ขับรถที่เช่าไปด้วยความประมาทไปชนกับรถคันอื่นจนได้รับความเสียหาย ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายของรถที่เช่าต่อผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๕๒/๒๕๒๕)

แต่ถ้าผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยชอบ ผู้เช่าก็ไม่ต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายในทรัพย์สินที่เช่าแต่อย่างใด ดังนั้นความสูญหายหรือเสียหายเกิดจากการใช้งานทรัพย์สินตามปกติหรือเกิดเพราะเหตุสุดวิสัย เช่น เช่าเรือไปบรรทุกสิ่งของและลากจูงเรือลำเลียง เคลื่อนลมนัดผิดปกตินำให้เรือจม เป็นเหตุสุดวิสัย (คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๕/๒๔๙๗) หรือเช่ากระบือไปทำนา กระบือถูกคนร้ายปล้นเอาไปผู้เช่าไม่สามารถขัดขืนได้ ความสูญหายของทรัพย์สินที่เช่าไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๑/๒๕๒๒, ๑๑๙/๒๕๒๒) ดังนั้นผู้เช่าไม่ต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่า

ในเรื่องอายุความฟ้องร้องเกี่ยวกับสัญญาเช่านั้น มาตรา ๕๖๓ บัญญัติว่า “คดีอันผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเกี่ยวแก่สัญญาเช่านั้นห้ามมิให้ฟ้องเมื่อพ้นกำหนดหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า” กล่าวคืออายุความกรณีที่ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่ามีอายุความ ๖ เดือน นับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า

การฟ้องเกี่ยวกับสัญญาเช่า หมายถึง การฟ้องผู้เช่าที่ละเมิดข้อตกลงต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือฟ้องให้รับผิดตามกรณีต่างๆที่กฎหมายบัญญัติไว้หรือการฟ้องกรณีผู้เช่าปฏิบัติผิดหน้าที่ผู้เช่าโดยทั่วไป (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๑/๒๕๑๒) เช่น ฟ้องให้ผู้เช่าชำระเบี้ยปรับหรือค่าปรับตามสัญญาเช่าวันละ ๒๐๐ บาทของค่าเช่าแต่ละงวดที่ยังไม่ได้ชำระ เป็นการฟ้องให้ผู้เช่ารับผิดเพราะผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่า จึงมีอายุความ ๖ เดือน ตามมาตรา ๕๖๓ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๖๓/๒๕๕๓, ๓๖๘/๒๕๔๙)

### ส่วนที่ ๓ ความระงับแห่งสัญญาเช่า

สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอย่างมีกำหนดเวลา สัญญาเช่าจึงต้องมีความระงับแห่งสัญญาเช่าอยู่เสมอ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงได้กำหนดความระงับแห่งสัญญาเช่า การบอกเลิกสัญญาเช่าทั้งผลแห่งการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าและการอื่นที่สืบเนื่องจากการสิ้นสุดแห่งการเช่าไว้ในหมวด ๔ มาตรา ๕๖๔ ถึงมาตรา ๕๗๑ ซึ่งแยกพิจารณาเป็น

๑. ความระงับแห่งสัญญาเช่าและการบอกเลิกสัญญาเช่า ๒. กรณีที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหาย ๓. การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า ๔. กรณีการครองทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่า ดังนี้

#### ๑. ความระงับแห่งสัญญาเช่าทรัพย์สินและการบอกเลิกสัญญาเช่า

##### ความระงับแห่งสัญญาเช่าและการบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน แยกพิจารณาดังนี้

##### ๑.๑ สัญญาเช่าระงับไปด้วยตายของผู้เช่า

แม้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องเช่าทรัพย์สินจะได้กำหนดให้สัญญาเช่าระงับเพราะเหตุผู้เช่าถึงแก่ความตายก็ตาม แต่การเช่าทรัพย์สินนั้น ปกติฝ่ายผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญว่าจะสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ สิทธิของผู้เช่าจึงมีสภาพเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายสัญญาเช่าย่อมเป็นอันระงับไป (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๑/๒๔๙๔, ๕๖๘/๒๔๙๘) ดังนั้นแม้ทายาทของผู้เช่าอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าต่อมาก็ไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าใหม่แต่อย่างใดแต่เป็นการอยู่โดยอาศัยสิทธิของผู้ให้เช่าเท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๙/๒๕๐๙) นอกจากนั้นสิทธิการเช่าไม่ใช่ทรัพย์สินจึงไม่อาจตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๓๗/๒๕๐๐, ๙๒๕/๒๕๐๑)

เมื่อสัญญาเช่าระงับไปด้วยความตายของผู้เช่า หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ให้ทายาทของผู้เช่าอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าต่อไปย่อมฟ้องขับไล่ได้ทันทีเพราะไม่มีกฎหมายให้บอกกล่าวก่อนฟ้องแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๐/๒๕๑๗)

แม้สัญญาเช่าทรัพย์สินย่อมระงับไปด้วยความตายของผู้เช่าและสิทธิการเช่าไม่ตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๕๙/๒๕๓๐, ๑๔๗๑/๒๔๙๑, ๓๘๓/๒๕๔๐) เพราะถือว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า แต่สำหรับผู้ให้เช่านั้นถือว่าคุณสมบัติของผู้ให้เช่าไม่ใช่สาระสำคัญของสัญญาเช่า ดังนั้นแม้ผู้ให้เช่าถึงแก่ความตายสัญญาเช่าก็ไม่ระงับทายาทของผู้ให้เช่าย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๘/๒๕๔๐) และด้วยหลักที่ว่าผู้ให้เช่าหาจำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าไม่ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒/๒๕๒๕, ๗๒๕๒/๒๕๔๓, ๑๐๓๕/๒๕๔๗) ซึ่งบ้างกรณีทรัพย์สินที่เช่าอาจตกอยู่ในสิทธิเก็บกินและผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้นำทรัพย์สินนั้นออกให้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจึงเป็นผู้ให้เช่าได้ (มาตรา ๑๔๑๗) แต่ปัญหาว่าหากผู้ทรงสิทธิถึงแก่ความตายและทำให้สิทธิเก็บกินนั้นสิ้นไปตามมาตรา ๑๔๑๘ วรรคท้าย จะทำให้สัญญาเช่าระงับไปด้วยหรือไม่ ซึ่งเรื่องนี้ศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๙๗/๒๕๔๑ “.....ท. ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ทำสัญญาให้จำเลยเป็นผู้เช่าที่ดินพร้อมตึกแถวมีกำหนดเวลา ๓๐ ปี โดยมีการทำสัญญาเช่าและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้หลังจากทำสัญญาเช่า ท. ผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตายอันเป็นผลให้สิทธิเก็บกินสิ้นไปตาม มาตรา ๑๔๑๘ วรรคท้าย ก็ตาม แต่ก็ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลย ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก การสิ้นไปของสิทธิเก็บกินหาไม่ผลทำให้สัญญาเช่าระงับไปไม่”

เมื่อระยะเวลาตามสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาเช่าแล้วโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า หากผู้เช่ายังคงอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าย่อมเป็นการผิดสัญญาเช่าและเป็นละเมิดต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ทั้งในฐานะผิดสัญญาเช่าและฐานกระทำละเมิด ตามมาตรา ๔๒๐ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๒๓/๒๕๔๙)

## ๑.๒ สัญญาเช่าระงับเมื่อถึงกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกัน

มาตรา ๕๖๔ บัญญัติว่า “อันสัญญาเช่านั้น ท่านว่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มีพักต้องบอกกล่าวก่อน”

สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่คู่สัญญาตกลงได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัด คู่สัญญาจะตกลงเช่ากันตลอดไปโดยไม่มีเวลาสิ้นสุดไม่ได้ ไม่ว่าจะเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ จะเห็นได้จากมาตรา ๕๔๐ กำหนดให้การเช่าสังหาริมทรัพย์ห้ามมิให้กำหนดเวลาเช่ากันเกินกว่า ๓๐ ปี มีข้อยกเว้นการเช่าที่กำหนดเวลาเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเท่านั้นที่กฎหมายอนุญาตให้ทำกันได้ตามมาตรา ๕๔๑ (อำนาจค์ คล้ายสังข์, ๒๕๕๕, หน้า ๗๙) ดังนั้นสัญญาเช่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวก่อน (คำพิพากษาฎีกา ๑๐๖๒/๒๕๓๙) เช่น สัญญาเช่ากำหนดเวลาเช่ากันไว้ ๓ ปี ทำสัญญาเช่าเมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๐ สัญญาเช่าย่อมระงับเมื่อสิ้นกำหนดระยะเวลา ๓ ปี กล่าวคือสิ้นกำหนดเวลาในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๓ โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวใดๆก่อน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๕/๒๕๔๗) หรือกำหนดเวลาเช่าให้สิ้นสุดในวันที่ ๑ พฤศจิกายน เมื่อถึงกำหนดวันที่ ๑ พฤศจิกายน สัญญาเช่าก็ระงับไปทันที (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๙๔/๒๕๕๒)

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงระยะเวลาเช่ากันเกิน ๓ ปี แต่มิได้ทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กฎหมายมิได้กำหนดให้มีผลเป็นโมฆะ แต่มีผลให้บังคับได้เพียง ๓ ปี ตามมาตรา ๕๓๘ สัญญาเช่าประเภทนี้ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า การเช่าตามสัญญาเช่าในช่วง ๓ ปีแรก เป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่าตามมาตรา ๕๖๔ ดังนั้นหากไม่มีข้อตกลงให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ก่อนครบเวลาเช่า ๓ ปี ผู้ให้เช่าก็ไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓/๒๕๕๖)

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงระยะเวลาเช่ากันเกิน ๓ ปี แต่มิได้ทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมมีผลให้บังคับได้เพียง ๓ ปี เมื่อครบกำหนดเวลา ๓ ปี หากผู้เช่ายังคงอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง ต้องถือว่าเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา ๕๗๐ หากต่อมาผู้ให้เช่าประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวตามมาตรา ๕๖๖ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙๖/๒๕๕๕)

## ๑.๓ กรณีเช่าถือสวนและเช่านา

การระงับแห่งสัญญาเช่าถือสวนและเช่านานั้น มาตรา ๕๖๕ บัญญัติว่า “การเช่าถือสวนนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันปีหนึ่ง

การเช่านาก็ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันตลอดฤดูทำนาปีหนึ่ง”

กล่าวคือเป็นข้อสันนิษฐานเกี่ยวกับกำหนดเวลาในการเช่าถือสวน การเช่านา ซึ่งศาสตราจารย์อำนาจค์ คล้ายสังข์ อธิบายไว้ว่า “เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมายในเบื้องต้น การเช่าถือสวนและเช่านา ในกรณีที่มีข้อโต้แย้งในเรื่องกำหนดเวลาเช่ากัน เมื่อมีข้อพิพาทเป็นคดีขึ้นกฎหมายสันนิษฐานเบื้องต้นว่าเช่ากัน ๑ ปี หรือฤดูทำนา ๑ ปี แต่คู่สัญญาอาจนำพยานหลักฐานมาสู้หักล้างข้อสันนิษฐานนี้ ให้เห็นว่ามีข้อตกลงกำหนดเวลาเช่ากันไว้แน่นอนแล้วเป็นอย่างอื่นได้ ฉะนั้นการที่จะถือว่าการเช่าถือสวนมีกำหนด ๑ ปี หรือเช่านามีกำหนดตลอดฤดูทำนา ๑ ปีดังข้อสันนิษฐานนั้น จึงได้แก่กรณีมีข้อโต้แย้งเรื่องกำหนดเวลาเช่าไม่อาจตกลงกันได้ทั้งไม่มีข้อเท็จจริงแน่ชัดเป็นอย่างอื่นแล้ว จึงจะนำข้อสันนิษฐานของกฎหมายไปใช้บังคับ” (อำนาจค์ คล้ายสังข์, ๒๕๕๕, หน้า ๘๑)

กรณีที่สัญญาเช่าที่นาได้เลิกหรือระงับลงแต่ผู้เช่าเก็บเกี่ยวข้าวยังไม่แล้วเสร็จมาตรา ๕๗๑ บัญญัติว่า “ถ้าสัญญาเช่าที่นาได้เลิกหรือระงับลง เมื่อผู้เช่าได้เพาะปลูกข้าวลงแล้วไซ้ ท่านว่าผู้เช่าย่อมมีสิทธิที่จะครองนานั้นต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเกี่ยวเก็บ แต่ต้องเสียค่าเช่า” กล่าวคือให้สิทธิผู้เช่าครองนานั้นเพื่อจัดการเก็บเกี่ยวข้าวให้เสร็จแต่ต้องเสียค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าด้วย

#### ๑.๔ กรณีกำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้

สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่านั้น หากจะเลิกสัญญาจะต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ตามมาตรา ๕๖๖ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซ้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุทธระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนซึ่งกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อยแต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน”

กล่าวคือกฎหมายให้สิทธิแก่คู่สัญญาเช่าทั้งสองฝ่ายสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยไม่มีฝ่ายใดประพฤติดิตสัญญา (อำนาจ ค้ายสังข์, ๒๕๕๕, หน้า ๘๔) แต่ทั้งนี้ต้องเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่า ซึ่งสัญญาเช่าที่ไม่กำหนดเวลาเช่า เช่น สัญญาเช่าที่คู่สัญญากำหนดแต่อัตราค่าเช่าไว้ส่วนกำหนดเวลาเช่าไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๗๕/๒๕๓๐, ๖๑๗๐/๒๕๕๑) หรือสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่า แต่เมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าแล้วผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ผู้ให้เช่าไม่ทักท้วงตามมาตรา ๕๗๐ หรือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า ๓ ปี แต่มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีผลใช้บังคับได้เพียง ๓ ปี ตามมาตรา ๕๓๘ เมื่อครบเวลา ๓ ปีแล้วผู้เช่ายังคงอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง ถือว่าระยะเวลาหลังจาก ๓ ปี เป็นการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่า ตามมาตรา ๕๗๐ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙๖/๒๕๕๕)

สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่าดังกล่าวกฎหมายกำหนดให้สิทธิคู่สัญญาที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าได้ โดยกำหนดวิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าไว้ดังนี้

- (๑) บอกเลิกสัญญาเช่าขณะเมื่อสุทธระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่า
- (๒) บอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนซึ่งกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย
- (๓) แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า ๒ เดือน

ตัวอย่าง สัญญาเช่าห้องพักกำหนดชำระค่าเช่าทุกวันสิ้นเดือน หากผู้ให้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่ารู้ตัวก่อนล่วงหน้านับแต่วันสิ้นเดือนอันเป็นวันกำหนดชำระค่าเช่าไม่น้อยกว่า ๑ เดือน เพื่อให้มีผลเป็นการเลิกสัญญาเช่าเมื่อถึงกำหนดชำระค่าเช่าในเดือนถัดไป ถ้าผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาไปถึงผู้เช่าในวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ซึ่งถือว่าเป็นการบอกกล่าวเลิกสัญญาในวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ และมีผลเป็นการเลิกสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดชำระค่าเช่าในเดือนถัดไปคือวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๗ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๙๗/๒๕๒๔)

ในกรณีที่กำหนดชำระค่าเช่ากันนานกว่า ๑ เดือน เช่น กำหนดชำระค่าเช่าเป็นราย ๓ เดือน หรือรายปี ดังนี้การบอกกล่าวไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า ๒ เดือน กล่าวคือถ้ากำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายปี เมื่อผู้ให้เช่าบอกกล่าวขอเลิกสัญญาในวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ย่อมมีผลเป็นการเลิกสัญญาในวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๗ หรือการบอกกล่าวจะไม่ถึง ๒ เดือน แต่เมื่อผู้ให้เช่ายื่นฟ้องขับไล่ผู้เช่าภายหลังการบอก

กล่าวเลิกสัญญาไปแล้วกว่า ๒ เดือน ก็ถือว่าการฟ้องเป็นบอกกล่าวตามมาตรา ๕๖๖ ผู้ให้เช่าจึงมีอำนาจฟ้องผู้เช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๐/๒๕๐๘, ๗๐๐/๒๕๑๕)

การบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าตามมาตรา ๕๖๖ กฎหมายไม่ได้บังคับให้ต้องทำเป็นหนังสือ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐๖/๒๕๙๕, ๘๓๑-๘๓๓/๒๕๒๐) จึงบอกกล่าวด้วยวาจาได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๙๙/๒๕๓๙)

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีได้มีหลักฐานเป็นหนังสือซึ่งเป็นกรณีที่ไม่อาจฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาเช่าได้ตามมาตรา ๕๓๘ หากผู้ให้เช่าต้องการขับไล่ผู้เช่ายอมฟ้องได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้เวลาตามมาตรา ๕๖๖ ก่อนแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๗/๒๕๑๐, ๒๐/๒๕๑๙)

## ๒ กรณีทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหาย

### ๒.๑ กรณีทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมด

สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า หากทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไป มาตรา ๕๖๗ จึงบัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมดไซ้ ท่านว่าสัญญาเช่าก็ย่อมระงับไปด้วย” กล่าวคือสัญญาเช่าย่อมระงับไปด้วยเหตุที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด ไม่ว่าทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ก็ตาม เมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมดย่อมทำให้สัญญาเช่าระงับไปทันที ส่วนสาเหตุที่กฎหมายให้สัญญาเช่าระงับไปด้วยเหตุทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมดก็เพราะตัวทรัพย์สินที่เช่านั้นเป็นวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน เมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมดย่อมไม่มีวัตถุแห่งหนี้อยู่อีกต่อไป (ไพฑูริศ เอกจริยกร, ๒๕๕๑, หน้า ๑๗๙)

ส่วนการสูญหายจะเป็นเพราะความผิดของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือเป็นความผิดของบุคคลภายนอกหรือเป็นเพราะเหตุสุดวิสัยก็ทำให้สัญญาเช่าระงับสิ้นไปเช่นกัน (อานันท์ คล้ายสังข์, ๒๕๕๕, หน้า ๙๑)

สัญญาเช่าย่อมระงับไปด้วยเหตุที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด เช่น เมื่อตึกแถวซึ่งเป็นวัตถุแห่งการเช่า ซึ่งโจทก์เช่าจากจำเลย ถูกเพลิงไหม้หมดสิ้นสัญญาเช่าย่อมระงับไป (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๙๒/๒๕๐๙) หรือห้องแถวไม้ถูกไฟไหม้เหลือแต่พื้นซีเมนต์ชั้นล่างกับเสาที่ไหม้เกรียม ผู้เช่าซ่อมเพิ่มเติมชั้นล่างแล้วอยู่ทำการค้า ถือว่าห้องแถวหมดสภาพสัญญาเช่าระงับไปตามมาตรา ๕๖๗ แล้ว (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๕๗/๒๕๒๐) หรือเมื่อห้องแถวซึ่งเป็นวัตถุแห่งการเช่าถูกไฟไหม้หมดสิ้นสัญญาเช่าย่อมระงับไปตามมาตรา ๕๖๗ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๖/๒๕๑๗) ที่ว่าทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมดทำให้สัญญาเช่าระงับไปนั้นจะต้องเป็นตัวทรัพย์สินที่เช่าสูญหายเสียหายหรือถูกทำลายไปทั้งหมด ไม่คงสภาพที่จะเป็นวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาเช่าได้อีก ดังนั้นสิ่งที่สูญหายเสียหายหรือถูกทำลายไปไม่ใช่ตัวทรัพย์สินที่เช่ายอมไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับไป เช่น เช่าที่ดินเพื่อปลูกบ้านอาศัย แม้บ้านนั้นจะถูกไฟไหม้เสียหายทั้งหลังก็ไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๑/๒๘๖/๒๕๐๒, ๑๓๖๖/๒๕๐๕, ๑๙๕๕/๒๕๒๓)

หากการสูญหายของทรัพย์สินที่เช่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ศาสตราจารย์อานันท์ คล้ายสังข์ อธิบายไว้ว่า “คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก็ฟ้องเรียกค่าเสียหายได้ เช่น ผู้ให้เช่าประสงค์จะรื้อบ้านเช่าเพื่อปลูกเป็นตึกแถวให้เช่าเรียกเงินกินเปล่า ได้บอกเลิกสัญญาและให้ผู้เช่าขนย้ายไป แต่เนื่องจากสัญญาเช่ายังไม่ครบกำหนด ผู้เช่าไม่ยอมเลิกสัญญาและคงครอบครองอยู่อาศัยในบ้านเช่าตลอดมา ผู้ให้เช่าจึงใช้ผู้อื่นลอบ

วางเพลิงไฟไหม้บ้านและทรัพย์สินของผู้เช่าที่อยู่ในบ้านเช่าหมดสิ้น ดังนี้สัญญาเช่าระงับ และผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายที่ทรัพย์สินของผู้เช่าถูกไฟไหม้ด้วย” (อานันท์ คล้ายสังข์, ๒๕๕๕, หน้า ๙๑)

### ๒.๒ กรณีทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วน

กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วนบังคับตามมาตรา ๕๖๘ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปแต่เพียงบางส่วนและมีได้เป็นเพราะความผิดของผู้เช่า ท่านว่าผู้เช่าจะเรียกให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหายก็ได้

ในกรณีเช่นนี้ ถ้าผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินส่วนที่ยังคงเหลืออยู่นั้นสำเร็จประโยชน์ได้ดังที่ได้มุ่งหมายเช่าทำสัญญาเช่าไว้ ท่านว่าผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้” กล่าวคือเมื่อทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วน กฎหมายมิได้กำหนดให้สัญญาเช่าระงับเพราะทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาเช่ายังคงมีอยู่ กฎหมายกำหนดเพียงให้ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหาย แต่ต้องเป็นกรณีที่มีความสูญหายบางส่วนแห่งทรัพย์สินนั้นมิได้เกิดจากความผิดของผู้เช่า

แต่ถ้าปรากฏว่าทรัพย์สินที่ยังคงเหลืออยู่นั้น ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยให้สำเร็จประโยชน์ตามที่มุ่งหมายที่เช่าทำสัญญาเช่าได้กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่านั้นเสียก็ได้

**ตัวอย่าง** เช่าบ้านแฝด ๓ หลัง เป็นบ้าน ๓ ฤดู หลังหนึ่งๆ เหมาะสำหรับ ฤดูฝน ฤดูหนาว และฤดูร้อน ค่าเช่าเดือนละ ๖,๐๐๐ บาท หากไฟไหม้ไปเสีย ๑ หลัง โดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าก็มีสิทธิเรียกร้องให้ลดค่าเช่าลงเหลือเดือนละ ๔,๐๐๐ บาท หรือ เช่าบ้านที่มีเรือนคนใช้ เมื่อเรือนคนใช้ถูกไฟไหม้หมดทั้งหลัง หากการที่ผู้เช่าจะอยู่ในบ้านที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องมีและใช้เรือนคนใช้ให้คนใช้อยู่ เมื่อขาดเรือนคนใช้ ทั้งบ้านก็คับแคบไม่สามารถอยู่ต่อไปได้ตามปกติสุขดังที่มุ่งหมายเช่าทำสัญญา ผู้เช่าก็บอกเลิกสัญญาได้ (อานันท์ คล้ายสังข์, ๒๕๕๕, หน้า ๙๒)

คู่สัญญาอาจตกลงว่าหากทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายไปบางส่วนสัญญาเช่านั้นระงับไปได้ เช่น สัญญาเช่าห้องเพื่ออยู่อาศัย โดยมีข้อสัญญาว่า ถ้าห้องเช่าเกิดอัคคีภัย สัญญาเช่าเป็นอันระงับ ห้องเช่าถูกไฟไหม้ไปบางส่วนซ่อมแซมก็ใช้อาศัยได้ แต่เมื่อห้องเช่าถูกไฟไหม้ยอมทำสัญญาเช่าระงับไป (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๗-๑๘๖/๒๕๑๙, ๑๔๔๓/๒๕๐๓ (ประชุมใหญ่))

### ๓. การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

โดยเหตุที่สัญญาเช่าทรัพย์สินมิใช่สัญญาที่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าแต่อย่างใด หากแต่เป็นเพียงสัญญาให้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจึงยังเป็นของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้อื่นได้ ตามมาตรา ๑๓๓๖ ไม่ว่าจะเป็นการขาย แลกเปลี่ยนหรือให้ ซึ่งมาตรา ๕๖๙ ได้บัญญัติว่า “อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นยอมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่าผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าด้วย”

ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าแยกพิจารณาได้ดังนี้

### ๓.๑ กรณีทรัพย์สินที่ให้เช่าเป็นสังหาริมทรัพย์

ถ้าผู้ให้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่าซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอกยอมทำให้สัญญาเช่านั้นสิ้นสุดลง บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่าแต่อย่างใด ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มีอำนาจเรียกให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินให้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ทันที ผู้เช่าไม่อาจฟ้องผู้ให้เช่าหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าคงมีเพียงสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายเพราะมีการโอนสิทธิอันเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า เช่น นาย ก. เช่ารถยนต์ของนาย ข. จำนวน ๑ คัน มีกำหนดเวลาเช่า ๖ เดือน นาย ก. ใช้รถยนต์ได้เพียง ๑ เดือน นาย ข. ก็เอารถยนต์คันดังกล่าวโอนให้แก่ นาย ค. นาย ค. ย่อมมีสิทธิเรียกเอารถยนต์คันนั้นได้ทันที โดยที่นาย ก. ไม่มีสิทธิที่จะฟ้อง นาย ข. หรือนาย ค. ให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ แต่การกระทำของนาย ข. ถือว่าเป็นการโอนสิทธิเพราะความผิดของ นาย ข. ที่โอนรถยนต์ให้นาย ค. ดังนี้ นาย ก. จึงมีสิทธิฟ้องนาย ข. ให้รับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายเช่าค่าเช่ารถยนต์คันอื่นและเสียค่าเช่าแพงขึ้นได้ (อานันท์ คล้ายสังข์, ๒๕๕๕, หน้า ๖๖)

กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเป็นสังหาริมทรัพย์ เช่น เรือที่อาศัยถ้าผู้ให้เช่าขายเรือดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกอย่างสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือผู้ซื้อต้องเรือถอนเรือไป หากยังอยู่ในอายุสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า ผู้ซื้อต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าจนกว่าสัญญาเช่านั้นจะสิ้นสุดลง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๒๕/๒๕๓๒)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๒๕/๒๕๓๒ จำเลยซื้ออาคารพิพาทอย่างสังหาริมทรัพย์โดยต้องเรือถอนไปเมื่ออาคารพิพาทยังอยู่ในอายุสัญญาเช่า ระหว่างโจทก์กับเจ้าของเดิมจำเลยผู้ซื้อต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า จำเลยต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าจนกว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

### ๓.๒ กรณีทรัพย์สินที่ให้เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์

กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ มาตรา ๕๖๙ บัญญัติว่า “อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย” ดังนั้นการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินที่เช่ามีผลดังนี้

(๑) สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับ กล่าวคือการเช่าอสังหาริมทรัพย์แม้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าสัญญาเช่าก็ไม่ระงับไป

(๒) ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน กล่าวคือผู้รับโอนต้องรับสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า โดยเข้าสวมฐานะเป็นผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าต่อไป แม้ผู้รับโอนจะรู้หรือไม่รู้ถึงการเช่านั้นหรือไม่ก็ตาม เช่น สัญญาเช่ามีข้อความว่าผู้เช่าจะไม่นำตึกแถวที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือให้ผู้เช่าอยู่ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า เมื่อผู้เช่าผิดสัญญาเช่าโดยนำตึกแถวไปให้บุคคลอื่นเช่า โดยไม่ได้รับความยินยอม ผู้รับโอนย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๘๒/๒๕๒๗)

การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน ใช้บังคับเฉพาะการเช่าที่มีหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน

เจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๓๘ เท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๐/๒๕๒๒) เช่น สัญญาเช่าที่ดินตลอดชีวิตของผู้เช่า แต่มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้ผู้ซื้อที่ดินซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าแต่อย่างใด จึงฟ้องขับไล่ผู้เช่าให้ออกไปจากที่ดินได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๑๙/๒๕๒๔)

สิทธิและหน้าที่ที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินที่เช่า ย่อมรับไปเฉพาะสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าเท่านั้น ข้อตกลงอื่นต่างหากจากสัญญาเช่า ไม่ผูกพันผู้รับโอนให้จำต้องปฏิบัติตามข้อตกลงนั้น เช่น ข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเกี่ยวกับการขายทรัพย์สินที่ให้เช่าเป็นข้อตกลงต่างหากจากการเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๙๙/๒๕๓๙) หรือข้อตกลงที่ว่าถ้าผู้ให้เช่าไม่ต้องการให้ผู้เช่าเช่าต่อไป ผู้ให้เช่าต้องรับซื้อโรงเรือนที่ผู้เช่าปลูกสร้างข้อตกลงดังกล่าวเป็นข้อตกลงต่างหากจากการเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๗๖/๒๕๑๗) หรือคำมั่นของผู้ให้เช่าที่จะให้ผู้เช่าทรัพย์สินต่อไปเป็นข้อตกลงต่างหากจากการเช่าซึ่งเป็นเพียงบุคคลสิทธิ ไม่ใช่ทรัพย์สินสิทธิ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๗๕/๒๕๓๗, ๖๔๙๑/๒๕๓๙) จึงไม่ผูกพันผู้รับโอนให้ต้องปฏิบัติตาม นอกจากนั้นข้อตกลงที่ไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือข้อปฏิบัติของผู้ให้เช่าเดิมกับผู้เช่าที่แตกต่างจากบทบัญญัติของกฎหมาย ข้อตกลงนั้นไม่ผูกพันผู้รับโอนเช่นกัน เช่น การคืนเงินประกันการเช่า แม้ระบุไว้ในสัญญาเช่าแต่ก็เป็นสิทธิและหน้าที่อื่นตามสัญญาเช่า ไม่ใช่สาระสำคัญเกี่ยวกับสัญญาเช่าไม่ผูกพันผู้รับโอน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๙๐/๒๕๕๒, ๖๑๙๐/๒๕๓๓) หรือสัญญาเช่าที่ดินและตึกแถวที่ผู้เช่าทำกับ ส. ผู้ให้เช่าเดิม มิได้ระบุเรื่องการชำระค่าเช่าไว้ว่าให้ปฏิบัติอย่างไร การชำระค่าเช่าผู้เช่าจึงต้องชำระยังภูมิลำเนาปัจจุบันของ ส. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๒๔ แม้ตามทางปฏิบัติ ส.จะเป็นผู้มาเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าก็ตาม ก็เป็นเพียงข้อปฏิบัติระหว่าง ส. กับผู้เช่าเท่านั้นเมื่อ ส. โอนที่ดินและตึกแถวให้ผู้รับโอนมีผลให้ผู้รับโอนมีฐานะเป็นผู้ให้เช่า ข้อปฏิบัตินี้หาได้โอนมาด้วยไม่เพราะมิใช่สิทธิและหน้าที่ซึ่งเกิดขึ้นตามสัญญาเช่า ดังนั้นการที่ผู้เช่าไม่ไปชำระค่าเช่ายังภูมิลำเนาปัจจุบันของผู้รับโอนจึงเป็นผู้ผิดสัญญาเช่า ผู้รับโอนย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๗๗/๒๕๓๒, ๕๔๔๕/๒๕๓๗)

การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่มีคนเช่าไปยังบุคคลอื่นนั้น ไม่ใช่การโอนหนี้ตามมาตรา ๓๐๖ หากแต่เป็นกรณีที่ต้องบังคับตามมาตรา ๕๖๙ ซึ่งผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ ผู้รับโอนไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบการโอนเป็นหนังสือตามมาตรา ๓๐๖(คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๕๓/๒๕๐๔)

การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้เช่าอยู่ ซึ่งจะต้องบังคับตามมาตรา ๕๖๙ นั้น ผู้โอนต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและโอนกรรมสิทธิ์ในขณะที่มีสัญญาเช่าผูกพันอยู่ ผู้รับโอนจึงจะรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๔๕-๑๐๔๙/๒๕๐๗(ประชุมใหญ่)) สัญญาที่เจ้าของที่ดินให้ผู้เช่าเช่าที่ดินปลูกตึกตกเป็นของเจ้าของที่ดินตั้งแต่สร้างตึกเสร็จ โดยผู้เช่ามีสิทธิครอบครองและให้เช่าช่วงต่อไปได้นั้น เมื่อผู้เช่าทำผิดสัญญาจนเจ้าของที่ดินใช้สิทธิเข้าครอบครองตึกเสียแล้ว เจ้าของที่ดินหาใช่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในตึกซึ่งต้องด้วยบทบัญญัติตามมาตรา ๕๖๙ ไม่ เจ้าของที่ดินจึงไม่ต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้เช่ามีต่อผู้เช่าช่วงแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๓๐-๑๔๓๒/๒๕๑๐)

กรณีที่เจ้าของร่วมในอสังหาริมทรัพย์คนหนึ่งได้นำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า ต่อมาในระยะอายุสัญญาเช่าเจ้าของร่วมคนดังกล่าวได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่เจ้าของร่วมอีกคนหนึ่ง เจ้าของร่วมผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าตามมาตรา ๕๖๙ เช่น ที่พิพาทเป็นของเจ้าของรวม ๒



คน จำเลยเช่าจากเจ้าของรวมคนหนึ่งแม้ที่พิพาทจะเปลี่ยนมาเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมอีกคนหนึ่งแต่ผู้เดียวภายหลังก็ตาม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๖๙ สัญญาเช่าก็หาได้ระงับไปไม่ โจทก์ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่เจ้าของรวมคนนั้นมีอยู่ต่อจำเลยตามสัญญา ทั้งเมื่อโจทก์ไม่ได้ตั้งประเด็นนำสืบให้ปรากฏว่า โจทก์ไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเช่านั้นอย่างใด เช่นนี้แล้ว เมื่อสัญญาเช่ายังไม่ระงับและเป็นการเช่าที่ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าโจทก์ก็ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐/๒๕๐๗, ๒๑๙/๒๕๑๑)

ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าที่ต่อเมื่อการเช่านั้นกระทำโดยผู้มีอำนาจทำสัญญาให้เช่า หากมีการทำสัญญาให้เช่าโดยผู้ไม่มีอำนาจให้เช่าแล้ว ผู้รับโอนจะต้องผูกพันตามสัญญาเช่านั้นไม่ เช่น สัญญาเช่าที่ดินปลูกอาคารมีกำหนดเวลาเช่า ๑๐ ปี มีข้อสัญญาว่าเมื่อครบ ๑๐ ปี แล้วให้อาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ในระยะ ๑๐ ปี ผู้เช่าที่ดินเป็นเจ้าของอาคาร ย่อมมีอำนาจทำสัญญาให้เช่าอาคารได้ในฐานะเป็นเจ้าของ แต่ไม่มีอำนาจให้เช่าเกิน ๑๐ ปี การเช่าเกิน ๑๐ ปี ไม่ตกไปยังเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินกับผู้เช่าอาคารจึงไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน กรณีเช่นนี้ไม่ใช่การเช่าช่วงที่ดินหรือเช่าช่วงอาคาร แต่เป็นการที่ผู้เช่าอาคารอยู่ในอาคารโดยอาศัยอำนาจของผู้เช่าที่ดินเป็นบริวารของผู้เช่าที่ดิน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๐/๒๕๐๖ (ประชุมใหญ่), ๔๒๖๐/๒๕๕๐)

กรณีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาสัญญาต่างตอบแทนนั้นเป็นเพียงบุคคลสิทธิ มีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนจึงไม่โอนไปยังผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าด้วย เช่น โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ได้บอกเลิกการเช่าตึกแถวพิพาทกับจำเลย และให้จำเลยออกไปจากตึกแถวพิพาท แต่จำเลยขัดขืน ขอให้ศาลบังคับให้จำเลยและบริวารขนย้ายออกจากตึกแถวพิพาท จำเลยให้การว่า จำเลยได้ตกลงเช่าตึกแถวพิพาทจากผู้เช่าเดิมมีกำหนด ๒๐ ปี โดยจำเลยออกค่าก่อสร้างเอง สัญญาเช่าจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทน และได้เช่าตึกแถวพิพาทมายังไม่ครบกำหนด ๒๐ ปีตามสัญญา โจทก์ได้ซื้อที่ดินโจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาก็ต้องรับมาทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเดิมจะฟ้องขับไล่จำเลยไม่ได้ เพราะอายุการเช่าตามสัญญาต่างตอบแทนยังไม่ครบกำหนด ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนเพียงแต่ก่อให้เกิดบุคคลสิทธิอันมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาด้วยกันเองเท่านั้น สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนนี้หาได้โอนไปยังผู้รับโอนทรัพย์สินที่พิพาทด้วยไม่ โจทก์จึงไม่ถูกผูกพันโดยสัญญานี้แต่ประการใด พิพากษาขับไล่จำเลย (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๖๖-๑๔๖๘/๒๕๑๘ (ประชุมใหญ่)) ที่ว่าสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนไม่โอนไปยังผู้รับโอนนั้นไม่ว่าผู้รับโอนจะรู้หรือไม่รู้ถึงข้อตกลงดังกล่าวก็ตาม (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๕/๒๕๓๗)

ข้อตกลงตามสัญญาต่างตอบแทนจะผูกพันผู้รับโอนก็ต่อเมื่อผู้รับโอนได้ตกลงยินยอมเข้าผูกพันตนที่จะปฏิบัติตามสัญญานั้นแทนผู้ให้เช่าเดิมอันเป็นการตกลงชำระหนี้แก่บุคคลภายนอกซึ่งจะทำให้บุคคลภายนอกคือผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องชำระหนี้จากผู้รับโอนได้โดยตรงตามมาตรา ๓๗๔ เช่น เมื่อผู้ให้เช่าโอนขายตึกให้ผู้รับโอนและบอกให้ทราบให้ผู้เช่าได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง ผู้รับโอนจะต้องให้ผู้เช่าได้อยู่จนครบกำหนดเวลา ๑๕ ปี อย่าได้ขับไล่ มิฉะนั้นจะไม่ยอมขาย และผู้รับโอนก็ตกลงด้วย เป็นกรณีที่ผู้รับโอนรับซื้อผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่า เท่ากับผู้รับโอนได้ทำสัญญาตกลงจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอก เมื่อผู้เช่าถือตามสัญญาเช่าเดิมและได้ชำระค่าเช่าให้ทุกเดือน จึงเป็นการแสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญาตามมาตรา

๓๗๕ คู่สัญญาหาอาจเปลี่ยนแปลงหรือระงับในภายหลังได้ไม่ตามมาตรา ๓๗๕ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐๒/๒๕๐๙ (ประชุมใหญ่))

ถ้าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาได้ปฏิบัติตามมาตรา ๕๓๘ กล่าวคือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมอยู่ในบังคับมาตรานี้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๘๒/๒๕๓๙)

#### ๔. การครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่า

เรื่องนี้มิใช่ความระงับแห่งสัญญาเช่าแต่เป็นผลจากการสิ้นสุดกำหนดเวลาซึ่งมาตรา ๕๗๐ บัญญัติว่า “ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้แล้วนั้นถ้าผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงชี้รั ทานให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา” กล่าวคือเป็นกรณีที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นสัญญาเช่าที่ไม่กำหนดเวลาขึ้นใหม่ ประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) เมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าที่ได้ตกลงกันไว้ เช่นตกลงเช่าที่ดินปลูกบ้านกำหนดเช่า ๕ ปี และสิ้นกำหนดเวลา ๕ ปีแล้ว ซึ่งรวมถึงการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า ๓ ปี แต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่คงมีผลบังคับได้เพียง ๓ ปี ตามมาตรา ๕๓๘ และครบกำหนด ๓ ปีแล้ว (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๕๕/๒๕๒๖, ๒๑๙๖/๒๕๔๕)

(๒) ผู้ให้เช่ารู้ว่าสิ้นกำหนดเวลาเช่าที่ได้ตกลงกันไว้และผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้วผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง กล่าวคือจะต้องดูเจตนาของผู้ให้เช่าว่ามีการยินยอมให้ผู้เช่าอยู่ต่อไปหรือไม่ซึ่งการยินยอมนั้นรวมถึงการไม่ทักท้วงเมื่อรู้ว่าผู้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าต่อมาหลังจากสิ้นกำหนดเวลาเช่าแล้ว (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๙๑/๒๕๓๕) เช่น เมื่อครบเวลาเช่าผู้ให้เช่ายังยอมรับค่าเช่าเรื่อยมา (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๔๒/๒๕๔๙, ๕๖๐๙/๒๕๕๔) ถือว่าผู้ให้เช่ายินยอมโดยไม่ทักท้วงเป็นสัญญาเช่าต่อไปโดยไม่กำหนดเวลา

กรณีที่ถือว่าผู้ให้เช่าทักท้วงแล้ว สัญญาเช่าย่อมสิ้นสุดลงเมื่อครบเวลาที่ตกลงกันไว้ เช่นในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้เช่าทราบว่าจะไม่ต่อสัญญาเช่าให้อีก และเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด ผู้ให้เช่าก็มีหนังสือบอกกล่าวอีกฉบับหนึ่งให้ผู้เช่าออกไปและให้ส่งคืนที่ดินที่เช่าครั้งนี้ แม้ผู้เช่าจะยังคงครอบครองที่ดินพิพาทอยู่ก็ จะถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันได้ทำกันต่อไปโดยไม่มีการกำหนดเวลาหาได้ไม่ ต้องถือว่าสัญญาเช่าระงับไปแล้ว และการที่ผู้ให้เช่ายังคงเก็บค่าเช่าต่อไปอีก ๓ เดือนนั้น เป็นเรื่องผู้ให้เช่ากระทำเพื่อบรรเทาความเสียหายที่ได้รับอยู่เท่านั้น หาใช่เป็นการทำสัญญาเช่ากันใหม่ไม่ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๙/๒๕๐๘) หรือสัญญาเช่าอาคารและพื้นที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างโจทก์และจำเลยเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๖๔ ซึ่งย่อมระงับสิ้นไป เมื่อสิ้นกำหนดเวลาตามที่ตกลงกันไว้ การที่ภายหลังครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว โจทก์ได้ประกาศแจ้งความประสงค์แก่ผู้เช่ารายหรืออาศัยอยู่ในบริเวณที่จำเลยเช่าว่าโจทก์จะไม่ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใดรวมถึงจำเลยด้วยนั้น ถือเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าต่อจำเลยให้ชัดยิ่งขึ้น ทั้งที่โจทก์ไม่จำเป็นต้องปฏิบัติเช่นนั้น การที่โจทก์ยอมรับค่าเช่าจากจำเลยต่อมาเป็นเพียงรับไว้ในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหายที่โจทก์ได้รับอยู่จากการที่จำเลยยังไม่ส่งมอบพื้นที่เช่าเท่านั้นหาใช่เป็นการทำสัญญาเช่ากันใหม่โดยไม่มีการกำหนดระยะเวลาแต่อย่างใดไม่ เมื่อจำเลยยังไม่ออกจากพื้นที่เช่าดังกล่าว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๗/๒๕๔๕) หรือเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด ผู้ให้เช่าไม่ยอมต่อสัญญาให้โดยบอกว่าจะขายหรือขายที่ดินและบ้านพิพาทแล้ว ต่อมาในระยะต่อเนื่องกันผู้ซื้อไม่ประสงค์จะให้จำเลยอยู่ในบ้านที่พิพาทได้ฟ้องขับไล่จำเลยแม้จำเลยจะอยู่ในที่ดินและ

บ้านพิพาท ต่อมาหลังจากครบกำหนดสัญญาแล้วก็ถือไม่ได้ว่าได้ทำสัญญาใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลา เพราะผู้ให้เช่าได้พักท้วงแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๗๐ สัญญาเช่าระงับ โจทก์ผู้รับโอนบ้านและที่ดินพิพาทไม่จำเป็นต้องบอกเลิกสัญญาเช่าอีก (คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๙๘/๒๕๓๒) หรือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดเวลาแน่นอน โจทก์มีหนังสือบอกเลิกการเช่าไปยังจำเลยในวันครบกำหนดการเช่า แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์ว่าโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยเช่าต่อไป นับแต่วันครบกำหนดการเช่าแล้ว และหนังสือดังกล่าวนั้นจำเลยได้รับแล้วพฤติการณ์เช่นนี้ถือได้ว่าโจทก์ได้พักท้วงในการที่จำเลยจะอยู่ในที่เช่าต่อไป ดังนั้นการที่จำเลยอยู่ในที่เช่าต่อมาภายหลังสัญญาเช่าครบกำหนดแล้ว จึงไม่ใช่การเช่ากันใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา ๕๗๐ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องโดยไม่จำเป็นต้องบอกเลิกการเช่าตามมาตรา ๕๖๖ อีก (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๙๑/๒๕๓๕)

**ที่ว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลานั้นหมายความว่าข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดเวลาไม่มีผลบังคับกันต่อไป ส่วนสัญญาข้ออื่นคงเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม รวมทั้งอัตราค่าเช่าด้วย**

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๘๗/๒๕๔๙ จำเลยได้ทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทกับโจทก์ โจทก์ยอมมีสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาและจำเลยต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่ทำกับโจทก์ไว้ เมื่อจำเลยไม่ชำระค่าเช่าอันเป็นการผิดสัญญาและโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีนี้ ปัญหาที่ว่าโจทก์ไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าจึงไม่เป็นสาระแก่คดี และตามสัญญาเช่าอาคารกำหนดอัตราค่าเช่าไว้เดือนละ ๑๗,๐๐๐ บาท เมื่อครบกำหนดการเช่า ๑ ปี จำเลยยังคงอยู่ในตึกแถวพิพาทต่อมา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๗๐ ให้ถือว่าโจทก์จำเลยเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลาซึ่งหมายความว่าข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดเวลาไม่มีผลบังคับกันต่อไป ส่วนสัญญาข้ออื่นคงเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม รวมทั้งอัตราค่าเช่าด้วย และโดยเหตุที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์นี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ บังคับให้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ ดังนั้นเมื่อโจทก์จะขอบังคับให้จำเลยชำระค่าเช่า ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าที่กำหนดไว้ในหนังสือสัญญาเช่าอาคาร โจทก์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อจำเลยมาแสดงว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่าตามที่โจทก์อ้าง การที่โจทก์นำสืบพยานบุคคลว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่าในอัตราเดือนละ ๒๐,๐๐๐ บาท จึงเป็นการต้องห้ามตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๙๔ จำเลยคงต้องรับผิดชำระค่าเช่าที่ค้างชำระเดือนละ ๑๗,๐๐๐ บาท ตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าเดิม

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๕/๒๕๓๓ สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทกำหนดอัตราค่าเช่าเดือนละ ๑,๐๐๐ บาท เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ๑ ปีแล้ว จำเลยผู้เช่ายังคงอยู่ในตึกแถวพิพาทโดยโจทก์ผู้ให้เช่าไม่พักท้วง จึงถือว่าโจทก์จำเลยได้ทำสัญญาเช่าใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลา ซึ่งหมายความว่าข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดเวลาไม่มีผลบังคับต่อไป ส่วนข้อสัญญาอื่นคงเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม รวมทั้งอัตราค่าเช่าด้วย และเนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ บังคับให้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้ ดังนั้น เมื่อโจทก์จะขอบังคับให้จำเลยชำระค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าเดือนละ ๑,๐๐๐ บาท โจทก์ก็ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อจำเลยมาแสดงว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่าตามที่โจทก์อ้าง การที่โจทก์นำสืบพยานบุคคลมาสืบว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่าในอัตราเดือนละ ๑๘,๐๐๐ บาท ย่อมเป็นการต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๙๔ จำเลยคงต้องรับผิดค่าเช่าที่ค้างชำระ

ตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าเดิมเดือนละ ๑,๐๐๐ บาทเท่านั้น โจทก์ฟ้องให้จำเลยใช้ค่าเสียหายในการที่จำเลยครอบครองตึกแถวพิพาท ทำให้โจทก์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ในอัตราเดือนละ ๑๘,๐๐๐ บาท จำเลยไม่ได้ให้การต่อสู้ในเรื่องดังกล่าวเท่ากับจำเลยยอมรับถึงผลประโยชน์ของตึกแถวพิพาทว่าเป็นจำนวนเงินตามที่โจทก์อ้าง จำเลยจึงต้องใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์โดยที่ศาลไม่จำเป็นต้องกำหนดประเด็นข้อพิพาทในเรื่องค่าเสียหายไว้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๓๕/๒๕๔๗ การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๗ มิได้บังคับว่าผู้ให้เช่าจำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า ดังนั้น การที่โจทก์ฟ้องขอให้บังคับตามสัญญาเช่าซึ่งโจทก์จำเลยทำไว้ต่อกัน แม้ทรัพย์สินที่ให้เช่าจะมีของโจทก์ แต่จำเลยยอมทำสัญญาเช่ากับโจทก์ จำเลยย่อมต้องผูกพันตามสัญญา โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้ ทั้งจำเลยก็ยอมรับว่าโจทก์มีสิทธิให้เช่าที่ดินพิพาทในฐานะเป็นทายาทของ บ. จำเลยจึงต้องผูกพันตามสัญญาเช่าต่อโจทก์ เมื่อสัญญาเช่ากำหนดเวลาไว้ ๓ ปี สัญญาเช่าย่อมระงับเมื่อสิ้นกำหนดเวลา โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวก่อน

### สรุป

สัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ สัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งโดยมีกำหนดระยะเวลาจำกัดและผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อการเช่าทรัพย์สินนั้น

คำมั่นจะให้เช่าเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว ที่ผู้ให้เช่าแสดงเจตนาให้คำมั่นผูกพันตนเองว่าเมื่อสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดแล้ว ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นต่อไปอีกระยะเวลาหนึ่ง โดยผู้เช่าจะแสดงเจตนาสนองรับทำสัญญาเช่าต่อไปหรือไม่ก็ได้ แต่หากประสงค์ที่จะสนองรับคำมั่นเพื่อให้เกิดสัญญาเช่าต่อไป ก็จะต้องแสดงเจตนาสนองรับคำมั่นก่อนสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงให้ผู้เช่าเพิ่มภาระมากขึ้นกว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามปกติเพื่อตอบแทนการที่ผู้เช่าจะได้เช่าทรัพย์สินเป็นระยะเวลา

สัญญาเช่าทรัพย์สินกฎหมายมิได้กำหนดแบบไว้เมื่อคู่สัญญาแสดงเจตนาทำคำเสนอสนองต้องตรงกันยอมเกิดสัญญาเช่าขึ้นทันที กฎหมายเพียงแต่กำหนดในเรื่องหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีไว้ซึ่งก็แต่เฉพาะการเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยเป็น ๒ กรณี คือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าไม่เกิน ๓ ปี ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญ และการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า ๓ ปี นอกจากจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญแล้วยังต้องมีการจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยมิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เพียง ๓ ปี

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่าเกินกว่า ๓ ปี กำหนดบังคับให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เพียง ๓ ปี ดังนั้นหากในสัญญาเช่าระบุข้อตกลงให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา และระยะเวลาอย่างไม่เกิน ๓ ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ผู้เช่าจึงฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าได้

การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน ๓๐ ปี ถ้าเกินให้ลดลงเป็น ๓๐ ปี ส่วนเช่าอสังหาริมทรัพย์มิได้มีการกำหนดห้ามอย่างอสังหาริมทรัพย์

ค่าฤชาธรรมเนียมการเช่ากฎหมายกำหนดให้ออกใช้เสมอกัน แต่ก็อาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้ หากเกิดกรณีบุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์อันเดียวอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างรายให้พิจารณาว่า ทรัพย์อยู่ในความครอบครองของผู้เช่ารายใดผู้เช่ารายนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

กรณีบุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์อันเดียวอาศัยมูลสัญญาต่างรายให้พิจารณาเป็น ๓ กรณี (๑) การเช่าประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียน ผู้เช่าคนใดได้ครอบครองสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อนผู้เช่าคนอื่น ผู้เช่าคนนั้นมีสิทธิดีกว่า (๒) การเช่าประเภทที่ต้องจดทะเบียน ผู้เช่าคนใดได้ทำการจดทะเบียนการเช่าของตนก่อนผู้เช่าคนอื่น ผู้เช่าคนนั้นย่อมมีสิทธิดีกว่า (๓) การเช่ามีทั้งประเภทที่ต้องจดทะเบียนและไม่ต้องจดทะเบียน ผู้เช่าคนที่ได้เช่าทรัพย์สินประเภทที่ต้องจดทะเบียนการเช่า ได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนผู้เช่าคนอื่น ผู้เช่าคนนั้นย่อมมีสิทธิดีกว่า แต่ผู้เช่าคนอื่นได้ทรัพย์สินที่เช่าไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนก่อนวันจดทะเบียน ผู้เช่าที่ครอบครองทรัพย์มีสิทธิดีกว่า

การเช่าช่วง คือ การที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินที่ตนเช่านั้นให้บุคคลภายนอกเช่าต่อไปอีกทอดหนึ่ง ซึ่งสัญญาเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ผู้เช่าจึงไม่อาจนำทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงได้ เว้นแต่มีข้อตกลงไว้ในสัญญาเช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าก็สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงได้

การโอนสิทธิการเช่า คือ การที่ผู้เช่าโอนสิทธิของตนที่มีอยู่ตามสัญญาเช่า ให้แก่บุคคลภายนอกเป็นผู้ได้ใช้หรือรับประโยชน์แทน สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า จึงไม่อาจโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลภายนอกได้ เว้นแต่มีข้อตกลงไว้ในสัญญาเช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

หากผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านั้นได้

หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่ามี ๓ ประการ คือ การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ตกลงเช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว หน้าที่ใช้ค่าบำรุงรักษาทรัพย์ซึ่งการซ่อมใหญ่ที่ผู้เช่าออกไป หน้าที่ของผู้ให้เช่าซึ่งต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขายมาบังคับใช้โดยอนุโลม

หน้าที่ของผู้เช่าก็คือ การใช้และสงวนทรัพย์สินที่เช่าต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามประเพณีนิยมปกติ ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการที่กำหนดไว้ใน มีหน้าที่ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย นอกจากนั้นยังมีหน้าที่ให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจทรัพย์สินหากมีความชำรุดจำเป็นต้องซ่อมแซมก็จักได้ดำเนินการได้ ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าผู้เช่าจะไม่ยอมให้ทำนั้นไม่ได้ แม้ถึงว่าการนั้นจะเป็นความไม่สะดวกแก่ตน และกรณี que ผู้เช่าต้องแจ้งเหตุให้ผู้ให้เช่าโดยพลัน เช่น เมื่อทรัพย์สินที่เช่าชำรุดควรที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซม เมื่อจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อปกป้องภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้น เมื่อบุคคลภายนอกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่า หรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้น

ถ้าไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้ หากผู้เช่าทำการฝ่าฝืนผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องให้ผู้เช่าทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนคงสภาพเดิมทั้งจะต้องรับผิดชอบเสียหายอันเกิดจากการตัดแปลงหรือต่อเติมอย่างใด ๆ ต่อผู้ให้เช่า

ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าซึ่ง กรณีที่ไม่ได้กำหนดเวลาชำระค่าปรับกันไว้ต้องถือตามจารีตประเพณีท้องที่ทำสัญญาเช่ากันว่าในท้องถิ่นนั้นมีจารีตประเพณีเกี่ยวกับการเช่าไว้อย่างไรก็ปฏิบัติตามนั้น

กรณีที่ไม่มีการกำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีตประเพณีว่าจะชำระค่าเช่า ณ เวลาใด กฎหมายกำหนดให้ชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ทุกครั้งไป แต่ถ้ากำหนดการเช่าเป็นรายเดือนก็ต้องชำระค่าเช่าทุกสิ้นเดือน หรือกำหนดเช่าเป็นรายปีก็ต้องชำระค่าเช่าทุกสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายสัปดาห์ก็ต้องชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นสัปดาห์ เช่ากันเป็นรายวันก็ต้องชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นวัน

เมื่อสัญญาเช่าเลิกหรือระงับลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ซึ่งได้รับมอบมาในสภาพอย่างไรก็ต้องคืนไว้ในสภาพเช่นนั้น

หากผู้เช่าจงใจกระทำหรือประมาทเลินเล่อทำให้ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายโดยผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาเช่าหรือที่กฎหมายกำหนดไว้ ผู้เช่าก็ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือเสียหายนั้น ไม่จะเป็นความผิดของผู้เช่าเองหรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่าหรือของผู้เช่าช่วง

อายุความกรณีที่ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่ามีอายุความ ๒ เดือน นับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า

เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายสัญญาเช่าย่อมเป็นอันระงับไป สัญญาเช่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้โดยไม่ต้องมีการกล่าว การเช่าถือสวนนั้น ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันปีหนึ่ง การเช่านาาก็ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันตลอดฤดูทำนาปีหนึ่ง

สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่านั้น คู่สัญญาเช่าทั้งสองฝ่ายสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยไม่มีฝ่ายใดประพฤติดิตสัญญา โดยบอกเลิกสัญญาเช่าขณะเมื่อสุทธระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่า บอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า ๒ เดือน

สัญญาเช่าย่อมระงับไปด้วยเหตุที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด ไม่ว่าจะทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วนสัญญาเช่าไม่ระงับ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหาย แต่ต้องเป็นกรณีที่ความสูญหายบางส่วนแห่งทรัพย์สินนั้นมีได้เกิดจากความผิดของผู้เช่า แต่ถ้าทรัพย์สินที่ยังคงเหลืออยู่นั้น ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยให้สำเร็จประโยชน์ตามที่มุ่งหมายที่เช่าทำสัญญาเช่าได้กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่านั้นเสียก็ได้

การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับไป ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าย่อมทำให้สัญญาเช่านั้นสิ้นสุดลง บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่าแต่อย่างใด ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มีอำนาจเรียกให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินไว้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ทันที

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนไม่โอนไปยังผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า แต่ถ้าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาที่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมอยู่ในบังคับมาตรา ๕๓๘

การครอบครองทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงกฎหมายให้ถือว่าเป็นสัญญาเช่าที่ไม่กำหนดเวลาขึ้นใหม่ ซึ่งหมายความว่าข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดเวลาไม่มีผลบังคับกันต่อไป ส่วนสัญญาข้ออื่นคงเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม รวมทั้งอัตราค่าเช่าด้วย

