

## บทที่ 6 เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ

- **ความหมาย** ป.พ.พ.มาตรา 537 “อันว่าเช่าทรัพย์สิน นั้นคือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกกลง ให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ไปได้ใช้หรือได้รับ ประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่ว ระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อ การนั้น”

- องค์ประกอบของสัญญาเช่าทรัพย์

1. เป็นสัญญาต่างตอบแทน คือมีคู่กรณี 2 ฝ่าย ฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า มีหน้าที่ให้คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ไปได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าด้วย

2. วัตถุประสงค์ของสัญญาต้องเป็นทรัพย์สิน

3. เป็นสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลา ซึ่งอาจกำหนดเป็น เดือน หรือปี หรือเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าได้

- ประเภทของสัญญาเช่า

1. สัญญาเช่าธรรมดา จำเพาะค่าเช่า

2. สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า คือ สัญญาเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้เช่าได้ให้ค่าตอบแทนแก่ผู้ให้เช่า  
นอกเหนือไปจากค่าเช่า เช่น ปลุกสร้างอาคารแล้วยก  
กรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของที่ดิน หรือการปลุกต้นไม้แล้ว  
ยกให้แก่เจ้าของที่ดิน หรือออกเงินช่วยค่าก่อสร้างแต่  
ไม่รวมถึงการให้เงินกินเปล่า(แป๊ะเจี๊ยะ)

- ข้อแตกต่างระหว่างสัญญาเช่า และสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า มี 3 ประการ

1. สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ สิ้นสุดลง

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า เป็นสิทธิในทรัพย์สิน เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าไม่ระงับ ตกทอดไปยังทายาท

2. สัญญาเช่า ถ้าเช่าทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์แล้วมีได้มี  
หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ  
เป็นสำคัญ จะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า ถ้าเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ แม้ตกลงด้วยวาจา ไม่มีหลักฐานเป็น  
หนังสือ ก็สามารถฟ้องร้องบังคับคดีระหว่างคู่กรณีได้

3. สัญญาเช่า ถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเกินกว่า 3 ปี หากไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาเช่าจะลดลงเหลือ 3 ปี คู่สัญญาจะบังคับให้ไปจดทะเบียนภายหลังไม่ได้

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า ถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี ทำหนังสืออย่างเดียวกันใช้บังคับกันได้ตามกำหนดเวลาที่คู่สัญญาตกลงกัน คู่สัญญาบังคับให้ไปจดทะเบียนภายหลังได้

- หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่า

ป.พ.พ.มาตรา 538 “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือ อย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญ ท่านว่า จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ร หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่นนั้น จะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี”

- **มาตรา 538 แยกองค์ประกอบ ดังนี้**

1. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาไม่เกิน 3 ปี ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ  
หลักฐานเป็นหนังสือ หมายถึง หลักฐานการเช่าที่อ่านแล้ว  
เข้าใจว่าได้มีการทำสัญญาเช่ากันขึ้น

2. การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่าจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้น การเช่านั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปี แต่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือของผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญด้วย



3.การทำสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ กฎหมายมิได้  
กำหนดหลักเกณฑ์เอาไว้ ดังนั้น เมื่อผู้ให้เช่าด้วยวาจา  
หรือลายลักษณ์อักษรและผู้เช่าแสดงเจตนาที่จะเช่า  
เป็นสัญญาเช่าที่สามารถฟ้องบังคับคดีกันได้แล้ว

- **การเช่าช่วง** หมายถึง การที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าต่ออีกทอดหนึ่ง อาจจะให้เช่าช่วงทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ ถ้าเป็นการเช่าช่วงทั้งหมด สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดและเกิดมีสัญญาเช่าใหม่ระหว่ผู้ให้เช่าเดิมและผู้เช่าช่วงเท่านั้น

**โดยหลัก ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินซึ่งเช่าออกเช่าช่วงไม่ได้ เว้นแต่ตกลงกันไว้ในสัญญา หรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนจึงจะให้เช่าช่วงได้ ถ้าผู้เช่าฝ่าฝืน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้**

- **การโอนสิทธิการเช่า** หมายถึง การที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินให้กับบุคคลอื่นเพื่อให้บุคคลนั้นได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ให้เช่าแทนผู้เช่า แต่ต้องได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าให้โอนสิทธิการเช่าได้

- สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่า

- สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

1. ส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า

2. ต้องให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

3. รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิ

4. ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าระหว่างเช่า (เว้นแต่การซ่อมแซมเล็กน้อยที่ผู้เช่าต้องซ่อมเอง)

## สิทธิของผู้ให้เช่า ที่สามารถบอกเลิกสัญญา ดังนี้

1. ผู้เช่าไม่สงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมือนกับที่วิญญูชนจะสงวนทรัพย์สินของตน

2. ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า พิจารณาดังนี้

2.1 การเป็นการเช่าต่ำกว่ารายเดือน ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ทันที

2.2 ถ้าค่าเช่านั้นพึงส่งเป็นรายเดือน หรือยาวนานกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในกำหนดเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน

## หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า

1. ใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามประเพณีนิยม หรือตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
2. ชำระค่าเช่า
3. รักษาหรือสงวนทรัพย์สินเสมือนเป็นทรัพย์สินของตน รวมถึงต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย
4. ปล่อยให้เช่าหรือตัวแทนเช่าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าเป็นบางครั้งคราว
5. ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบอบสลายของทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าหรือของผู้ที่อยู่อาศัยกับผู้เช่าด้วย

## สิทธิของผู้เช่า

1. ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าไม่เหมาะสมแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามาผู้เช่ามีสิทธิดังนี้

ก. บอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย

ข. ฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เหมาะสมแก่การที่จะใช้ประโยชน์

ค. นอกจากผู้เช่าจะฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาแล้ว ผู้เช่ายังฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนได้อีกด้วย

- ความระงับแห่งสัญญาเช่า

1. เมื่อครบตามกำหนดระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้

2. ตัวคู่สัญญาตาย (ผู้เช่าตาย)

3. ด้วยสัญญา

- 3.1 ในกรณีการเช่าโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่า

- 3.2 ในกรณีที่คู่สัญญากำหนดเงื่อนไขบังคับหลังไว้ในสัญญา

4. วัตถุประสงค์แห่งสัญญา เช่น ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมด



5.ด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้รับ  
โอนต้องรับไปสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่า

6.ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ ถ้าผู้เช่าให้เช่าช่วงโดยมิ  
ชอบ หรือผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือผู้เช่าใช้สอย  
ทรัพย์สินโดยมิชอบ

- การเช่าโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่า

ป.พ.พ.มาตรา 566 “ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏใน  
ความที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซ้รู้ ท่านว่า  
คู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุด  
ระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ  
แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่ว  
กำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อยแต่ไม่  
จำต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน”

## สัญญาเช่าซื้อ

- **ความหมาย** ตาม ป.พ.พ. มาตรา 572 “อันว่าเช่าซื้อ นั้นคือสัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยที่เงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว”

- **ลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าซื้อ**

1. สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่เจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า

2. ผู้ให้เช่าซื้อให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อ

3. มีเงื่อนไขว่าผู้เช่าต้องจ่ายเงินจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว

4. สัญญาเช่าซื้อต้องทำเป็นหนังสือ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ

สัญญาเช่าซื้อ มีลักษณะสัญญาเช่าทรัพย์ กล่าวคือ ผู้เช่า  
ซื้อ มีสิทธิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า  
โดยผู้เช่าซื้อต้องชำระค่าเช่าซื้อเป็นคราวๆ แต่  
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังเป็นของผู้ให้เช่าซื้ออยู่ และ  
สัญญาเช่าซื้อ ก็มีลักษณะคล้ายสัญญาซื้อขาย คือ เมื่อ  
ชำระราคาเช่าซื้อครบแล้ว ผู้เช่าซื้อจะได้กรรมสิทธิ์ใน  
ทรัพย์สินในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ

- สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าและผู้เช่า

- หน้าที่ผู้ให้เช่า

1. ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่า

2. เมื่อผู้เช่าส่งเงินครบตามจำนวนที่ตกลงในสัญญา

แล้ว ผู้ให้เช่าต้องจัดการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ให้แก่ผู้เช่า

3. รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

## สิทธิของผู้ให้เช่า

1. ผู้เช่าซื้อกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้
2. ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อสองครั้งติดกัน
3. ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ใช้เงินอันเป็นคราวสุดท้าย

## หน้าที่ของผู้เช่าซื้อ

นำหลักเรื่องของหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์มาใช้บังคับ โดยใช้ ป.พ.พ.มาตรา4 มาใช้บังคับ เพราะเป็นกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง

## สิทธิของผู้เช่าซื้อ

1. ผู้เช่าซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามความพอใจโดยไม่ต้องพิจารณาว่าผู้ให้เช่าซื้อผิดสัญญาหรือไม่
2. วิธีบอกเลิกสัญญานั้นทำได้โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อ
3. สิทธิบอกเลิกสัญญาเป็นสิทธิตามกฎหมาย ไม่ต้องระบุในสัญญา



- ความระงับแห่งสัญญาเช่าซื้อ

1. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา

2. ถ้าเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งขึ้นดังระบุในสัญญาว่าให้สัญญาเช่าซื้อระงับ

3. ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายโดยมิใช่ความผิดของฝ่ายผู้เช่าซื้อ