**บทที่ 1**

**เช่าทรัพย์**

สัญญาเช่าทรัพย์เป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนี้ซึ่งบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 1 โดยแบ่งเป็น 4 หมวดด้วยกัน ประกอบด้วย หมวดที่ 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป หมวดที่ 2 หน้าที่และความรับผิดของผู้ให้เช่า หมวดที่ 3 หน้าที่และความรับผิดของผู้เช่า หมวดที่ 4 ความระงับแห่งสัญญาเช่า ซึ่งจักได้อธิบายเป็นลำดับดังนี้

**ส่วนที่ 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไปของสัญญาเช่าทรัพย์**

บทเบ็ดเสร็จทั่วไปประกอบไปด้วย ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์ คำมั่นจะให้เช่าและสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา กล่าวถึงหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่า กำหนดเวลาเช่าและค่าฤชาธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่าการเรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าอันเดียวกันโดยอาศัยมูลเช่าต่างรายทั้งการเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า ซึ่งจักได้อธิบายตามลำดับต่อไปนี้

**1. ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์**

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ให้ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์ไว้ในมาตรา 537 ว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น” ซึ่งเมื่อพิจารณาจากบทบัญญัติดังกล่าวแล้ว สัญญาเช่าทรัพย์นั้นมีสาระสำคัญดังนี้

* 1. **สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาประเภทหนึ่ง**

สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่มีชื่อเรียกเฉพาะในบรรพ 3 ลักษณะ 4 และมีหลักเกณฑ์บัญญัติไว้เฉพาะ แต่เมื่อสัญญาเช่าเป็นสัญญาประเภทหนึ่งจึงต้องนำหลักในบรรพ 1 และบรรพ 2 เรื่องนิติกรรมสัญญาอันถือเป็นหลักทั่วไปมาใช้บังคับด้วย เช่น วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าจะต้องไม่เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย เป็นการพ้นวิสัยหรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน มิฉะนั้นสัญญาเช่าทรัพย์จะมีผลเป็นโมฆะ ตามมาตรา 150

* 1. **สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่มีบุคคลเกี่ยวข้องกัน 2 ฝ่าย**

สัญญาเช่าทรัพย์มีผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่ง และมีผู้เช่าฝ่ายหนึ่ง ผู้ให้เช่าก็คือบุคคลที่ตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า โดยได้รับค่าเช่าเป็นค่าตอบแทน ส่วนผู้เช่าก็คือบุคคลที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า โดยตกลงชำระค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนจากการในใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ (จรัล เล็งวิทยา, 2530,หน้า 1)

**สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง**

สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่มิได้มีเจตจำนงในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ ซึ่งเป็นข้อแตกต่างจากสัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ หากแต่มีวัตถุประสงค์ให้ผู้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเพื่อจะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า (ไผทชิตเอกจริยกร, 2551, หน้า 26) ด้วยเหตุนี้ผู้ให้เช่าจึงไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าทั้งนี้บทบัญญัติมาตรา 537 ไม่ได้บัญญัติว่าผู้ให้เช่าจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 1035/2547, 7252/2543) และสัญญาเช่าทรัพย์นั้นผู้เช่าเพียงได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น ด้วยเหตุนี้เมื่อผู้เช่ารับว่าได้ทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าแล้วจะปฏิเสธไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าโดยอ้างว่าผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้ ดังนั้นหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าระงับแล้วผู้เช่าไม่ยอมออกจากทรัพย์ที่เช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีอำนาจฟ้องเรียกค่าเช่าหรือฟ้องขับไล่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 166/2477,102/2525, 107/2534, 1035/2547)

**สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อการนั้นกล่าวคือสัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างมีหนี้ต้องชำระซึ่งกันและกัน**

สัญญาเช่าทรัพย์นั้นผู้ให้เช่ามีหนี้ต้องให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้เช่ามีหนี้จะต้องชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทน ซึ่งค่าเช่าโดยปกติจะชำระเป็นเงิน แต่ก็อาจตกลงชำระเป็นของสิ่งอื่นได้ เช่น เช่าที่ดินทำนาก็อาจตกลงชำระค่าเช่าเป็นข้าวเปลือก (คำพิพากษาฎีกาที่ 1431/2492) เป็นต้น

* 1. **สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลาจำกัด**

เมื่อพิจารณามาตรา 537 กำหนดว่า “.......ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด....” และมาตรา 541 กำหนดว่า “สัญญาเช่านั้น จะทำกันเป็นกำหนดว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็ให้ทำได้” ดังนั้นสัญญาเช่าจึงเป็นสัญญาทีมีกำหนดเวลาเช่าอยู่ 2 ประการ คือกำหนดเวลาเช่าเป็น ชั่วโมง วัน สัปดาห์ เดือน ปี และกำหนดเวลาเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่า ซึ่งสัญญาเช่าที่กำหนดเวลาเช่าเป็น ชั่วโมง วัน สัปดาห์ เดือน ปี นั้นมีข้อจำกัดในกรณีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งห้ามมิให้กำหนดเวลาเช่ากันเกินกว่า 30 ปี หากทำสัญญาเช่ากันเกินเวลาดังกล่าวกฎหมายให้ลดลงมาเป็น 30 ปี ตามมาตรา 540 ส่วนสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์กฎหมายมิได้กำหนดระยะเวลาไว้ จึงอาจทำสัญญาเช่ากันได้เกินกว่า 30 ปี ได้ แต่จะเช่ากันโดยไม่มีเวลาสิ้นสุดไม่ได้ (อำนัคฆ์ คล้ายสังข์, 2555, หน้า 13)

**2. คำมั่นจะให้เช่าและสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา**

**2.1 คำมั่นจะให้เช่า**

คำมั่นจะให้เช่ามิได้มีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ได้มีแนวคำพิพากษาฎีกาได้วินิจฉัยในเรื่องคำมั่นจะให้เช่าไว้ เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 626/2490 ทำสัญญาเช่ากัน 2 ปี และมีข้อสัญญาว่าถ้าครบกำหนด 2 ปีตามสัญญาแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิจะเช่าต่ออีก 2 ปี การตกลงเช่นว่านี้หาใช่เป็นการทำสัญญาเช่าโดยมีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี ไม่ เพราะสัญญาเช่ามีผลบังคับกันได้ 2 ปีเท่านั้น แต่หากมีคำมั่นที่จะให้ผู้เช่าแต่ฝ่ายเดียวเลือกปฏิบัติบังคับให้ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาอีกสัญญาหนึ่งได้อีก และข้อตกลงนี้ผู้ให้เช่าตกเป็นฝ่ายลูกหนี้ที่ฝ่ายผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องบังคับเอาได้ และจะนำมาตรา 152 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาใช้บังคับหาได้ไม่ ผู้ให้เช่าจำต้องผูกพันอยู่ตามคำมั่นของตน เมื่อผู้เช่าได้แจ้งความประสงค์ในการที่จะเช่าต่ออีก 2 ปี แก่ผู้ให้เช่าแล้วกรณีย่อมบังคับกันได้ตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะไม่ยอมให้เช่าไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1324/2496 ให้เช่าโรงสี 3 ปี มีข้อสัญญาว่าเมื่อครบ 3 ปีแล้วผู้ให้เช่ายังไม่ได้โอนโรงสีให้ผู้ใด ต้องยอมให้เช่าต่อไปอีก 2 ปี เป็นคำมั่นจะให้เช่า ไม่เป็นการให้เช่าเกิน 3 ปี ผู้รับโอนโรงสีลงชื่อในบันทึกให้การเช่าเป็นไปตามสัญญาที่ผู้โอนทำไว้ และคงให้ผู้เช่าเช่าต่อไปตามคำมั่นโดยไม่ทักท้วง ผู้รับโอนต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่เกิดจากคำมั่นในสัญญาเช่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1170/2506 ผู้ให้เช่าให้คำมั่นที่จะให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป แต่ผู้เช่าไม่แสดงความจำนงขอปฏิบัติตามคำมั่นในการขอต่ออายุสัญญาเช่าเสียก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า เมื่อแสดงความจำนงในภายหลังถึง 2 เดือน คำมั่นก็ไม่มีผลเสียแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 1553/2504 ทำสัญญาเช่าที่ดินกัน 3 ปี ท้ายสัญญาระบุว่า “3 ปีแล้วทำสัญญาต่อ” นั้นข้อความนี้แม้จะถือเอาว่าเป็นคำมั่นอันจะพึงบังคับกันได้ก็แต่เพียงเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่ เมื่อสัญญาเช่าเดิมสิ้นอายุแล้วเท่านั้นเมื่อครบกำหนดการเช่า 3 ปีแล้ว ผู้เช่ายังคงอยู่ในที่เช่าและชำระค่าเช่าตลอดมาตากฎหมายก็เท่ากับเป็นการเช่ากันโดยไม่มีกำหนดเวลา คำมั่นที่มีอยู่จึงระงับไปในตัวผู้ให้เช่าบอกเลิกการเช่าได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 867/2537 สัญญาเช่าระบุว่าเมื่อพ้นอายุสัญญาเช่า 15 ปีแล้ว โจทก์ยินยอมตกลงให้จำเลยเช่าต่อได้อีก 14 ปีนั้น กำหนดเวลาเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนมีเพียง 15 ปี ส่วนเมื่อพ้นกำหนดดังกล่าวหากจำเลยประสงค์จะเช่า โจทก์จะให้จำเลยเช่าต่อไปได้อีก 14 ปี เป็นคำมั่นของโจทก์ที่จะให้จำเลยเช่า จำเลยจะต้องแสดงความจำนงต่อโจทก์ก่อนครบอายุสัญญาเช่า เมื่อจำเลยมิได้แสดงความจำนงที่จะเช่าต่อก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า การที่จำเลยคงอยู่ในที่เช่าและชำระค่าเช่าภายหลังครบกำหนดสัญญาเช่าเดิมแล้ว จึงเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 คำมั่นที่มีอยู่ตามสัญญาเช่าย่อมระงับไป เมื่อโจทก์บอกเลิกการเช่าโดยชอบแล้ว จำเลยจึงไม่มีสิทธิอยู่ในที่เช่าต่อไป

จากแนวคำพิพากษาฎีกา “คำมั่นจะให้เช่า” นั้นเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว ที่ผู้ให้เช่าแสดงเจตนาให้คำมั่นผูกพันตนเองว่าเมื่อสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดแล้ว ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นต่อไปอีกระยะหนึ่ง โดยผู้เช่าจะแสดงเจตนาสนองรับทำสัญญาเช่าต่อไปหรือไม่ก็ได้ แต่หากประสงค์ที่จะสนองรับคำมั่นเพื่อให้เกิดสัญญาเช่าต่อไป ก็จะต้องแสดงเจตนาสนองรับคำมั่นก่อนสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

เมื่อผู้เช่าได้แสดงเจตนาสนองรับคำมั่นของผู้ให้เช่าแล้วเกิดสัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่ตามเงื่อนไขและประเพณีที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับเดิมโดยไม่ต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 1925/2517 สัญญาเช่ามีข้อความว่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นแก่ผู้เช่าว่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาแล้วผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก 3 ปี ตามเงื่อนไขประเพณีที่ได้กระทำกันในวันทำสัญญานี้ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องแสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันสัญญาเช่านี้ครบกำหนด ดังนี้เป็นเรื่องที่ผู้ให้เช่าให้คำมั่นไว้ เมื่อผู้เช่ามีหนังสือแสดงความจำนงขอทำสัญญาเช่าต่อภายในกำหนดเวลา เท่ากับผู้เช่าสนองรับคำมั่นของผู้ให้เช่าแล้ว และถือว่ามีสัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่ทันทีตามเงื่อนไขและประเพณีที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับเดิม โดยไม่ต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่อีก

กรณีสัญญาเช่าเดิมมีกำหนดการเช่าเกินกว่า 3 ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีผลบังคับได้เพียง 3 ปี ผู้เช่าต้องสนองรับคำมั่นภายในกำหนด 3 ปี มิฉะนั้นคำมั่นยอมสิ้นผลเพราะในส่วนที่เกิน 3 ปีนั้นไม่มีผลบังคับตามมาตรา 538 (คำพิพากษาฎีกาที่ 563/2540)

กรณีคำมั่นจะให้เช่าเป็นเพียงคำมั่นด้วยวาจาโดยมิได้กำหนดไว้ในข้อตกลงในสัญญาเช่าฉบับเดิมนั้น แม้ผู้เช่าจะสนองรับคำมั่นก่อนครบกำหนดเช่าและเกิดสัญญาเช่าขึ้นใหม่ก็ตาม แต่ตราบใดยังมิได้ทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าผู้ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ผู้เช่าย่อมไม่อาจขอบังคับให้ผู้ให้เช่าต้องยอมให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์ต่อไปได้ตามมาตรา 538 (คำพิพากษาฎีกาที่ 1062/2533)

การบังคับให้เป็นไปตามคำมั่นจะให้เช่า เมื่อผู้เช่าสนองรับคำมั่นก่อนครบอายุสัญญาเช่าฉบับเดิมแล้ว ผู้เช่าฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามคำมั่นจะให้เช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 450/2531) และในกรณีที่คำมั่นจะให้เช่าเป็นกรณีให้เช่ามีกำหนดเกินกว่า 3 ปี เมื่อผู้เช่าได้แสดงเจตนาสนองรับคำมั่นจะให้เช่าก่อนสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดแล้ว ย่อมถือว่าผู้ให้เช่าเป็นลูกหนี้ผู้เช่าเป็นเจ้าหนี้ผู้มีสิทธิที่จะเรียกร้องบังคับให้ไปจดทะเบียนการเช่าให้เป็นไปตามคำมั่นได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 748/2533)

คำพิพากษาฎีกาที่ 450/2531 ผู้ให้เช่ามีหนังสือบอกกล่าวถึงผู้เช่าให้มาทำสัญญาเช่าต่ออีกในอัตราค่าเช่าใหม่ แสดงว่าผู้ให้เช่าไม่ยอมให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าในอัตราค่าเช่าที่ได้ระบุไว้ในคำมั่นท้ายสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจึงมีอำนาจฟ้องขอให้บังคับผู้ให้เช่าปฏิบัติตามคำมั่นจะให้เช่าก่อนครบกำหนดในสัญญาเช่าได้

 คำพิพากษาฎีกาที่ 748/2533 ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินที่ว่า “ผู้ให้เช่าสัญญาว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าได้เช่าต่อไปอีกเป็นเวลา 10 ปี ทั้งนี้โดยผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินดังกล่าวแล้วในค่าเช่าเดือนละ 800 บาท โดยผู้เช่ามิต้องจ่ายเงินเป็นก้อนเพิ่มเติม” นั้น เป็นคำมั่นของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าตกเป็นฝ่ายลูกหนี้ที่ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเรียกร้องบังคับเอาได้ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดโจทก์ผู้เช่าได้แจ้งความประสงค์ในการที่จะเช่าที่ดินพิพาทต่อไปอีก 10 ปี ให้แก่จำเลยผู้ให้เช่าทราบ และจำเลยได้รับแจ้งแล้วจึงต้องผูกพันตามคำมั่นของตน โดยต้องทำสัญญาให้โจทก์เช่าที่ดินพิพาทต่อไปอีก 10 ปี

**ข้อสังเกต** คดีนี้ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ผู้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าให้ผู้เช่าตามสัญญา ศาลฎีกาพิพากษายืน

คำมั่นจะให้เช่านั้นจะต้องมีข้อความแน่นอนที่แสดงให้เห็นว่าผู้ให้เช่าให้คำมั่นผูกพันตนที่จะให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์ต่อไปโดยเฉพาะในเรื่องค่าเช่าและระยะเวลาการเช่า หากไม่มีความชัดเจน ก็ไม่ใช่คำมั่นจะให้เช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ 294/2515 สัญญาเช่าซึ่งระบุว่าเมื่อครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่าแล้วหากผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไปผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก และค่าเช่าจะได้ตกลงกันภายหลังนั้นเป็นเพียงผู้ให้เช่าให้โอกาสผู้เช่าที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก ในเมื่อตกลงค่าเช่ากันเรียบร้อยแล้ว และไม่มีพันธะผูกพันผู้ให้เช่าว่าจะเรียกร้องค่าเช่ามากน้อยเพียงใด เมื่อผู้ให้เช่ากำหนดอัตราค่าเช่าแล้วผู้เช่าไม่สนองรับ ก็เป็นอันตกลงค่าเช่ากันไม่ได้สัญญาเช่าต่อไปย่อมไม่เกิด

คำพิพากษาฎีกาที่ 729/2512 โจทก์จำเลยได้ทำสัญญาเช่าต่อกัน.มีข้อความว่า “ผู้ให้เช่าจะยอมให้ผู้เช่าเช่าสถานที่ต่อไปอีกคราวหนึ่งมีกำหนด 10 ปี ในอัตราค่าเช่าอย่างเดิมหรืออัตราค่าเช่าอื่นใดสุดแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน” นั้นหมายความว่าการที่โจทก์จะยอมให้จำเลยเช่าต่อไป 10 ปีนั้น อัตราค่าเช่าจะเป็นอย่างเดิมก็ดี หรืออย่างอื่นใดก็ดีโจทก์จำเลยจะต้องตกลงซึ่งกันและกันเสียก่อนซึ่งเป็นสาระสำคัญของการเช่าตามกฎหมาย และเป็นเจตนาของคู่สัญญาด้วย

กรณีที่ผู้ให้คำมั่นตายก่อนสัญญาเช่าเดิมครบกำหนด คำมั่นย่อมไม่มีผลผูกพันและไม่ตกทอดเป็นมรดก ทั้งนี้เพราะสัญญาเช่าฉบับใหม่ยังไม่เกิด และผู้เช่าจะฟ้องขอให้บังคับทายาทผู้ให้เช่าจดทะเบียนต่อสัญญาเช่าไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1213/2517(ประชุมใหญ่), 5996-5997/2538,163/2518)

คู่สัญญาสามารถตกลงยกเลิกคำมั่นจะให้เช่าได้ กล่าวคือแม้คำมั่นจะให้เช่าจะผูกพันผู้ให้เช่าในอันที่ต้องยอมให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก และผู้ให้เช่าไม่อาจถอนคำมั่นนั้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ตาม แต่ก็มิได้ห้ามคู่สัญญาในอันที่จะตกลงกันยกเลิกคำมั่นนั้นเสียได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 3078-3079/2552) เช่น โจทก์กับจำเลยตกลงยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทนเกี่ยวกับคำมั่นนั้นเสียแล้ว คำมั่นดังกล่าวย่อมสิ้นผลไป โจทก์ย่อมไม่อาจบังคับให้จำเลยทำสัญญาเช่าต่อไปภายหลังครบกำหนดเวลาเช่าได้อีก อีกทั้งการตกลงกันยกเลิกคำมั่นดังกล่าวก็หาใช่การที่จำเลยถอนคำมั่นเพียงฝ่ายเดียวอันจะเป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายและเป็นโมฆะกรรมดังที่โจทก์กล่าวอ้างในฎีกาไม่ และแม้สัญญาเช่าที่ดินพิพาทจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วก็ตาม แต่ข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทน ข้อ 3 ท้ายสัญญาเช่าเป็นคำมั่นที่จำเลยให้โอกาสแก่โจทก์ในอันที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีกเท่านั้น จึงเป็นเพียงข้อตกลงที่แยกต่างหากนอกเหนือจากสัญญาเช่าได้ และคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดที่ระบุให้ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพียงแต่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดเป็นสำคัญก็มีผลใช้บังคับได้แล้ว ดังนั้นเมื่อคำมั่นจะให้เช่าไม่จำต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การทำบันทึกยกเลิกคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่จำต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นกัน บันทึกข้อตกลงดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันโจทก์

**2.2 สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา**

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา คือ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงให้ผู้เช่าเพิ่มภาระมากขึ้นกว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามปกติเพื่อตอบแทนการที่ผู้เช่าจะได้เช่าทรัพย์สินเป็นระยะเวลานาน เช่น ผู้เช่าต้องเสียเงินช่วยค่าก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 1437/2515), (คำพิพากษาฎีกาที่ 791/2501, 1627/2505, 1135/2506, 2016/2524 วินิจฉัยทำนองเดียวกัน) หรือผู้เช่าปลูกอาคารลงในที่ดินของผู้ให้เช่าแล้วยกกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ปลูกสร้างนั้นให้ผู้ให้เช่าในทันทีหรือภายในกำหนดเวลา โดยที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเป็นผู้ทำสัญญาเช่าอาคารนั้นกับผู้ให้เช่าหรือจัดหาผู้อื่นมาเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 172/2488,1460/2495,1058/2500) เป็นต้น

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดามีผลที่แตกต่างจากสัญญาเช่าธรรมดาดังนี้

(1) สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาแม้จะทำกันด้วยปากเปล่า ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ เนื่องจากเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษจึงมีผลผูกพันบังคับกันระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ ผู้เช่าย่อมมีสิทธิอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้น (อำนัคฆ์ คล้ายสังข์, 2555, หน้า 17)

(2) สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา สิทธิของผู้เช่าไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัวเมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าตกทอดแก่ทายาทตามมาตรา 1600 (คำพิพากษาฎีกาที่ 172/2488, 801/2492)

(3) สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ไม่อยู่ภายใต้บังคับมาตรา 538 กล่าวคือแม้เป็นการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี และมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้เช่าก็สามารถฟ้องให้ผู้ให้เช่าจดทะเบียนการเช่าให้ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 796/2495, 944/2512)

(4) สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ มีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น ไม่ผูกพันผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้น ผู้เช่าจะอ้างประโยชน์ตามมาตรา 569 ให้ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าเดิมไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 359/2526,762/2508) ทั้งจะใช้ยันผู้รับโอนไม่ได้ แม้ผู้รับโอนจะทราบว่ามีข้อตกลงพิเศษอยู่แต่มิได้ยินยอมด้วยกับข้อตกลงพิเศษนั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ 655/2508) แต่ถ้าผู้รับโอนยอมรับข้อผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่า ผู้รับโอนก็ต้องผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนนั้นด้วยโดยถือเป็นสัญญาเพื่อบุคคลภายนอก (คำพิพากษาฎีกาที่ 1002/2509(ประชุมใหญ่))

**3. หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์**

**3.1 หลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดี**

หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์นั้น มีบัญญัติไว้ในมาตรา 538 ว่า “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซร้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี” กล่าวคือมาตรา 538 มิใช่แบบของสัญญาเช่าทรัพย์ แต่เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งในเรื่องนี้ ศาสตราจารย์อำนัคฆ์ คล้ายสังข์ อธิบายไว้ว่า “สัญญาเช่าทรัพย์ไม่ปรากฏว่ากฎหมายได้กำหนดแบบของสัญญาไว้ ดังนั้น สัญญาเช่าทรัพย์จึงเกิดขึ้นได้เมื่อคู่กรณีเจตนาตกลงกัน เช่น การเช่ารถยนต์หรือจักรยานซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ คู่กรณีตกลงกันก็เกิดสัญญาฟ้องร้องบังคับกันได้ ไม่ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์ชนิดใด แม้เป็นชนิดที่หากทำการซื้อขายจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” (อำนัคฆ์ คล้ายสังข์, 2555, หน้า 19) และศาลฎีกาก็ได้วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานว่า “การเช่าอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายมิได้บังคับว่า ถ้ามิได้ทำให้ถูกต้องตามมาตรา 538 การเช่าจะต้องเป็นโมฆะ กฎหมายบังคับแต่ว่าถ้ามิได้ทำให้ถูกต้องตามมาตรา 538 ก็จะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้เท่านั้น” (คำพิพากษาฎีกาที่ 136/2503,1350/2508)

**หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์ แยกพิจารณาเป็น 2 ประเภท ดังนี้**

**3.1.1 สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์**

การเช่าสังหาริมทรัพย์นั้นกฎหมายมิได้กำหนดหลักเกณฑ์หรือแบบไว้ กล่าวคือเมื่อคู่สัญญาแสดงเจตนาทำคำเสนอสนองต้องตรงกันย่อมเกิดสัญญาเช่าทันทีแม้จะทำด้วยวาจาก็ใช้บังคับกันได้ตามหลักสัญญาทั่วไปซึ่งเหตุที่กฎหมายมิได้กำหนดถึงหลักเกณฑ์ในการเช่าสังหาริมทรัพย์ไว้อย่างการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 538 ก็เพราะว่าผู้ร่างกฎหมายคงเล็งเห็นว่าสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญน้อยกว่าอสังหาริมทรัพย์นั่นเอง (ไผทชิต เอกจริยกร, 2557, หน้า 66) ถึงแม้ว่าในความเป็นจริงสังหาริมทรัพย์บางอย่างอาจมีมูลค่าสูงกว่าอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม

คำพิพากษาฎีกาที่ 534/2480 กฎหมายบังคับให้มีหลักฐานเป็นหนังสือเฉพาะการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้นการเช่าเรือยนต์ซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ จึงไม่จำต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

**3.1.2 สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์**

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 538 กำหนดหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าโดยแยกเป็น 2 กรณี คือ

**(1) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี** กล่าวคือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ไม่เช่นนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีกันไม่ได้ เช่น ผู้ให้เช่าฟ้องเรียกค่าเช่าจากผู้เช่า ดังนี้ ผู้ให้เช่าจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของผู้เช่า ถ้าไม่มีหลักฐานดังกล่าวผู้ให้เช่าไม่อาจฟ้องร้องบังคับคดีให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าได้ ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าที่มีแต่ลายมือชื่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะฟ้องเรียกค่าเช่าจากผู้เช่าไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 869/2510) และผู้ให้เช่าจะบังคับในฐานเป็นค่าเสียหายก็ไม่ได้ เพราะผู้เช่าไม่ได้เข้าไปอยู่โดยละเมิด (คำพิพากษาฎีกาที่ 2288/2523) แต่ถ้าผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวให้ออกไปแล้วผู้เช่าไม่ออก ก็เรียกค่าเสียหายได้โดยฐานละเมิด กรณีนี้ไม่ต้องมีหลังฐานเป็นหนังสือ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1600/2519) เนื่องจากการฟ้องเรียกค่าเสียหายฐานละเมิดกฎหมายไม่ได้กำหนดให้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

**“หลักฐานเป็นหนังสือ”** หมายถึง เอกสารที่แสดงข้อความให้เห็นว่ามีการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น สัญญาประนีประนอมยอมความที่ทำกันต่อศาลว่าได้เช่าโรงสีมีกำหนดไม่เกิน 3 ปี (คำพิพากษาฎีกาที่ 312/2481) เอกสารเงินค่าเซ้งบ้าน (คำพิพากษาฎีกาที่ 376/2494) จดหมายที่มีข้อความถึงการเช่าและลงลายมือชื่อไว้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 251/2509) เหล่านี้ถือเป็นหลักฐานเป็นหนังสือ นอกจากนั้นหลักฐานเป็นหนังสือก็ไม่จำต้องมีอยู่ในขณะตกลงทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น แม้จะมีขึ้นภายหลังจากตกลงทำสัญญาเช่าก็ใช้ได้ (ไผทชิต เอกจริยกร, 2557, หน้า 21) แต่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออยู่แล้วในขณะฟ้องร้องบังคับคดี (คำพิพากษาฎีกาที่ 312/2504, 237-244/2506)

ประการสำคัญหลักฐานเป็นหนังสือจะต้องลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิด กล่าวคือกฎหมายบังคับให้หลักฐานเป็นหนังสือต้องลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเพื่อแสดงให้เห็นว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้เข้าผูกพันทำสัญญาเช่ากันจริง และบังคับเฉพาะให้มีลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเท่านั้น หมายความว่าฝ่ายที่ถูกบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาจะต้องลายมือชื่อ ส่วนฝ่ายที่ฟ้องร้องบังคับให้ฝ่ายปฏิบัติตามสัญญาไม่จำต้องมีลายมือชื่อก็ได้

หากการเช่าทรัพย์ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือตามหลักเกณฑ์ข้างต้น ผลก็คือไม่สามารถฟ้องร้องบังคับคดีได้ ที่ห้ามฟ้องร้องบังคับคดีนั้นมิใช่ห้ามแต่โจทก์เท่านั้นแต่หมายถึงจำเลยที่ถูกฟ้องร้องยกการเช่าที่ขาดหลักฐานเป็นหนังสือเป็นข้อต่อสู้คดีด้วยเพราะการบังคับคดีย่อมทำได้ด้วยกันทั้งสองฝ่าย (คำพิพากษาฎีกาที่ 415/2501,1985/2527,1226/2508)

กรณีที่ไม่ได้ฟ้องร้องบังคับให้เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์ ก็ไม่จำต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ (คำพิพากษาฎีกาที่ 826/2538, 1415/2513, 2211/2516) เช่น ฟ้องขับไล่เรียกค่าเสียหาย ฟ้องผู้เช่าทำละเมิด ฟ้องเรียกเงินกินเปล่าคืน

คำพิพากษาฎีกาที่วินิจฉัยว่าเป็นหลักฐานแห่งการเช่าตามมาตรา 538

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1297/2524 ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าห้องพิพาทระบุว่า เจ้าของเดิมได้รับเงินค่าเช่าห้องพิพาทจากจำเลยและลงลายมือชื่อเจ้าของเดิมเป็นผู้รับเงินด้วย เป็นหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 แล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 251/2509 จำเลยได้เขียนจดหมายมีข้อความว่า “ผมต้องขออภัยที่ยังหาบ้านที่เหมาะสมยังไม่ได้ จึงต้องอยู่ต่อไปอีกจนสิ้น พฤษภาคมนี้ ส่วนค่าเช่าที่ค้างอยู่ ผมจะได้จัดการชำระให้ในไม่ช้านี้” จดหมายฉบับนี้แม้จำเลยจะเขียนถึงพลเรือโท น. ซึ่งมิใช่เป็นผู้ให้จำเลยเช่าบ้านพิพาทก็ตามแต่กรณีเป็นเรื่องจำเลยยอมรับว่าได้เช่าบ้านพิพาทและยังค้างค่าเช่าอยู่จริงเมื่อจำเลยได้ลงชื่อในจดหมายฉบับนี้แล้ว ก็ถือได้ว่าเป็นหลักฐานการเช่าอันจะนำมาฟ้องร้องขอให้บังคับคดีได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7426/2550 บันทึกเอกสารหมาย จ.4 มีข้อความว่า “ข้าพเจ้านาง บ. (จำเลย) ขอรับว่าเป็นหนี้ค่าเช่าที่ขายของคุณ อ. (โจทก์) จริงตามคำบอกกล่าวของทนายที่แจ้งมาแล้วนั้น แต่นาง บ. (จำเลย) ขอลดหนี้จะชำระเพียง 70,000 บาท จึงยังตกลงกันไม่ได้ ทนายจึงต้องสอบถามจากคุณ อ. (โจทก์) เจ้าหนี้เสียก่อนว่าจะมีความเห็นประการใด จึงได้ลงชื่อกันไว้ต่อหน้าพยาน” เป็นเรื่องที่จำเลยยอมรับว่าได้เช่าที่ดินโจทก์และยังค้างค่าเช่าอยู่จริง เมื่อจำเลยลงลายมือชื่อในบันทึกดังกล่าวย่อมถือเป็นหลักฐานการเช่าอันจะนำมาฟ้องร้องขอให้บังคับคดีได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 538

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3359/2530 บิดาโจทก์เคยฟ้องขับไล่จำเลย แล้วตกลงประนีประนอมยอมความกันโดยบิดาโจทก์ยอมให้จำเลยเช่าที่พิพาทมีกำหนด 5 ปี และบิดาโจทก์ถอนฟ้อง ศาลอนุญาตตามรายงานกระบวนพิจารณาของศาล สัญญาประนีประนอมยอมความตามรายงานกระบวนพิจารณาดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ระหว่างบิดาโจทก์กับจำเลยด้วย เมื่อบิดาโจทก์ตายที่พิพาทเป็นมรดกตกได้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของบิดาโจทก์ที่มีต่อจำเลย แต่ที่บิดาโจทก์กับจำเลยตกลงกันศาลมิได้พิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้น ย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิพิเศษใดๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ธรรมดาทั่วๆ ไป เมื่อมิได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สัญญาเช่าจึงมีผลบังคับกันได้เพียง 3 ปี ตามมาตรา 538

**(2) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่ากว่า 3 ปี หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า** กล่าวคือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่ากว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่านั้น มาตรา 538 กำหนดหลักเกณฑ์ให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปี การทำเป็นหนังสือ หมายถึง คู่สัญญาเช่าทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะต้องลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญาเช่าทั้งสองฝ่าย นอกจากนั้นจะต้องนำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กล่าวคือหากเป็นการเช่าที่ดินจะต้องให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนการเช่าให้ แต่ถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่นจะต้องให้ทางอำเภอจดทะเบียนให้ (ไผทชิต เอกจริยกร, 2557, หน้า 28)

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่ากว่า 3 ปี หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าที่ไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวก็จะมีผลบังคับได้เพียง 3 ปี เช่น ทำสัญญาเช่ามีกำหนด 5 ปี ทำเป็นหนังสือแต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่า ดังนี้ ผู้เช่ามีสิทธิอยู่ได้เพียง 3 ปี หลังจากครบ 3 ปี ผู้ให้เช่ามีสิทธิขับไล่ผู้เช่าออกไปได้ หรือสัญญาเช่าระบุว่าให้เช่าตลอดไปโดยผู้ให้เช่าจะไม่เป็นฝ่ายเลิกสัญญา เป็นสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาเกินกว่า 3 ปี เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี (คำพิพากษาฎีกาที่ 554/2524)

เหตุผลที่ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่ากว่า 3 ปี ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็เพราะต้องการคุ้มครองบุคคลภายนอกที่อาจเข้ามาเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า เช่น ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า ซึ่งมาตรา 569 กำหนดว่าสัญญาเช่าไม่ระงับ ผู้รับโอนจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้โอนมีต่อผู้เช่า เมื่อมีการจดทะเบียนการเช่า ผู้รับโอนจะได้ตรวจสอบและพิจารณาว่าสมควรที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเช่านั้นหรือไม่ (ไผทชิต เอกจริยกร, 2557, หน้า 83)

กรณีที่มีการทำสัญญาเช่ากันไว้หลายฉบับระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 ปี ถือเป็นการกระทำเพื่อหลีกเลี่ยงบทบัญญัติ มาตรา 538 จึงไม่อาจนำสัญญานั้นมาฟ้องบังคับคดีได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1985/2527, 181/2535) หรือทำสัญญาเช่าฉบับเดียวแต่แบ่งเวลาการเช่าออกเป็นหลายงวดติดต่อกันรวมแล้วเกิน 3 ปี ก็ถือเป็นการเช่าเกิน 3 ปี เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็บังคับกันได้เพียง 3 ปี แรกเท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ 790/2493)

หลักที่ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์กำหนดเกิน 3 ปี หากไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ บังคับคดีได้เพียง 3 ปีนั้น มีข้อยกเว้นในกรณีที่ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลตกลงเช่ากันเกิน 3 ปี และศาลมีคำพิพากษาตามยอมแล้ว ย่อมได้สิทธิมาโดยคำพิพากษาโดยสมบูรณ์ใช้บังคับได้แม้ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 2127/2527) แต่ถ้าเพียงทำข้อตกลงและศาลบันทึกไว้ในรายงานกระบวนพิจารณาเท่านั้น เป็นการได้มาโดยสัญญาประนีประนอมยอมความเท่านั้น เมื่อศาลไม่ได้พิพากษาตามยอม จึงมีผลผูกพันตามสัญญาเช่าไม่เกิน 3 ปี (คำพิพากษาฎีกาที่ 3359/2530)

คำพิพากษาฎีกาที่ 2127/2527  โจทก์จำเลยมีคดีพิพาทกันด้วยเรื่องสิทธิการเช่าที่ดินพิพาท ต่อมาโจทก์จำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน โดยโจทก์ยอมให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทมีกำหนดระยะเวลา 10 ปี ศาลพิพากษาตามยอม คดีถึงที่สุดแล้ว คำพิพากษานั้นมีผลผูกพันคู่ความตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 วรรคแรก เมื่อสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งมีคำพิพากษาตามยอมระบุว่าจำเลยมีสิทธิที่จะอยู่ในที่เช่าต่อไปจนครบ 10 ปี จำเลยย่อมได้สิทธิมาโดยผลแห่งคำพิพากษานั้นโดยสมบูรณ์ โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยให้มีผลบังคับคดีผิดไปจากคำพิพากษาที่ผูกพันโจทก์อยู่ ซึ่งเป็นคนละเรื่องกับการเช่าที่มีผลบังคับกันได้เพียงสามปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538

คำพิพากษาฎีกาที่ 3359/2530 บิดาโจทก์เคยฟ้องขับไล่จำเลย แล้วตกลงประนีประนอมยอมความกันโดยบิดาโจทก์ยอมให้จำเลยเช่าที่พิพาทมีกำหนด 5 ปี และบิดาโจทก์ถอนฟ้อง ศาลอนุญาตตามรายงานกระบวนพิจารณาของศาล สัญญาประนีประนอมยอมความตามรายงานกระบวนพิจารณาดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ระหว่างบิดาโจทก์กับจำเลยด้วย เมื่อบิดาโจทก์ตายที่พิพาทเป็นมรดกตกได้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของบิดาโจทก์ที่มีต่อจำเลย แต่ที่บิดาโจทก์กับจำเลยตกลงกันศาลมิได้พิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้น ย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิพิเศษใดๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ธรรมดาทั่วๆ ไป เมื่อมิได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สัญญาเช่าจึงมีผลบังคับกันได้เพียง 3 ปี ตามมาตรา 538

**3.2 การฟ้องบังคับให้จดทะเบียนการเช่า**

การเช่าอสังหาริมทรัพย์มาตรา 538 กำหนดหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าว่าจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ ดังนั้นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีหลักการเช่า (หลักฐานเป็นหนังสือฯ) ไม่อาจฟ้องร้องบังคับคดีได้ ซึ่งก็หมายความว่าจะฟ้องให้ไปจดทะเบียนการเช่าไม่ได้เช่นกัน

แม้ตามมาตรา 538 จะได้กำหนดว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่า (มีเพียงหลักฐานเป็นหนังสือ) จะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปีก็ตาม แต่ก็มิได้บัญญัติให้ต้องจดทะเบียนการเช่าในทันทีหรือในขณะทำสัญญาไม่ ทั้งสัญญาเช่าก็เป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดบุคคลสิทธิระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า หากในสัญญาเช่าระบุข้อตกลงให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา และระยะเวลายังไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ผู้เช่าจึงฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 206/2542 (ประชุมใหญ่)) กรณีที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีเจตนาที่จะจดทะเบียนการเช่าให้ถูกต้องตามกฎหมาย โดยได้ยื่นเรื่องขอจดทะเบียนการเช่าไว้แล้ว แต่ผู้ให้เช่าถอนการมอบอำนาจจนทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าได้ เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้เช่าฟ้องให้ผู้ให้เช่าจดทะเบียนการเช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 5337/2540)

คำพิพากษาฎีกาที่ 206/2542 (ประชุมใหญ่)  สัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลย ลงวันที่ทำสัญญาคือ 12 กุมภาพันธ์ 2536 ซึ่งกำหนดอายุการเช่าไว้เป็นเวลา 20 ปี 2 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2536 เป็นต้นไปจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2556 ตราบใดที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนการเช่า สัญญาดังกล่าวนี้ย่อมมีผลบังคับได้เพียง 3 ปี คือ มีผลบังคับจนถึงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2539 ข้อกำหนดต่างๆ ทุกข้อในสัญญาเช่าพิพาทย่อมมีผลผูกพันคู่สัญญาตามระยะเวลาดังกล่าวเช่นกัน ดังนี้ ข้อกำหนดให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาให้เรียบร้อยภายในวันที่ 31 มีนาคม 2536 ตามข้อ 5 และ 6 แห่งสัญญาเช่าพิพาท ย่อมมีผลผูกพันโจทก์ และจำเลยให้ต้องปฏิบัติตามตราบเท่าที่สัญญาเช่าดังกล่าว มีผลบังคับได้คือวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2539 เช่นกัน เมื่อปรากฏว่าโจทก์ได้อาศัยข้อกำหนดแห่งสัญญาเช่า ข้อที่ 5 และ 6 บอกกล่าวเรียกร้องให้จำเลยปฏิบัติการชำระหนี้คือไปจดทะเบียนการเช่าตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2537 และฟ้องร้องเพื่อการบังคับใช้สิทธิดังกล่าวเป็นคดีนี้เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2539 ภายในระยะเวลาที่สัญญาเช่าพิพาทซึ่งรวมถึงข้อกำหนดข้อ 5 และ 6 ยังมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย จำเลยจึงมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันนั้น จำเลยไม่มีเหตุใดๆ ที่จะหลุดพ้นความรับผิดตามสัญญาที่ได้ผูกพันไว้โดยชอบดังกล่าวจึงชอบ ศาลจะบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่านั้นได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 5542/2542 วินิจฉัยทำนองเดียวกัน)

คำพิพากษาฎีกาที่ 5337/2540 เมื่อโจทก์ที่ 2 และจำเลยทั้งแปดมีเจตนาที่จะจดทะเบียนการเช่าและได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนการเช่าต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วแต่ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าให้เสร็จในวันเดียวกันได้เพราะต้องประกาศให้ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านก่อน มีกำหนดเวลา 30 วัน แต่ในระหว่างนั้นจำเลยทั้งแปดได้ขอยกเลิกหนังสือมอบอำนาจที่มอบอำนาจให้ผู้รับมอบอำนาจจากโจทก์ที่ 2 ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวแทนจำเลยทั้งแปด เป็นเหตุให้โจทก์ที่ 2 ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าได้ จึงเป็นการไม่ชอบ การที่โจทก์ที่ 2 ฟ้องร้องขอให้บังคับจำเลยทั้งแปดจดทะเบียนการเช่า จึงเป็นการขอให้จำเลยทั้งแปดปฏิบัติตามกฎหมายเพื่อให้การเช่าได้มีการจดทะเบียนซึ่งจะทำให้มีผลบังคับเต็มตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กรณีมิใช่การฟ้องร้องขอให้บังคับตามสัญญาเช่าหรือโดยอาศัยสิทธิแห่งสัญญาเช่าซึ่งฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี โจทก์ที่ 2 จึงฟ้องบังคับให้จำเลยทั้งแปดจดทะเบียนการเช่าได้ ไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538

**4. กำหนดเวลาเช่าและค่าฤชาธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า**

**ในหัวข้อนี้แยกพิจารณาเป็น 2 ประการ ดังนี้**

**4.1 ระยะเวลาแห่งสัญญาเช่าทรัพย์**

กำหนดระยะเวลาแห่งสัญญาเช่ามีบัญญัติไว้ในมาตรา 540 และมาตรา 541 ดังนี้

มาตรา 540 บัญญัติว่า “อันอสังหาริมทรัพย์ ท่านห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้นท่านก็ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวมานี้ เมื่อสิ้นลงแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา”

มาตรา 541 บัญญัติว่า “สัญญาเช่านั้นจะทำกันเป็นกำหนดว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็ให้ทำได้”

การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 30 ปี ถ้าทำสัญญาเช่ากันไว้เกินกว่า 30 ปี ให้ลดลงมาเป็น 30 ปี เมื่อครบกำหนดเวลาเช่า 30 ปี คู่สัญญาจะต่อสัญญากันอีกก็ได้ แต่ต้องไม่เกิน 30 ปีนับแต่วันต่อสัญญา

การเช่าสังหาริมทรัพย์มิได้มีการกำหนดห้ามอย่างอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือสามารถทำสัญญาเช่ากันเกิน 30 ปี ได้ แต่จะทำสัญญาไม่มีเวลาสิ้นสุดไม่ได้ จะต้องห้ามตามมาตรา 537 (ไผทชิต เอกจริยกร, 2557, หน้า 13) ส่วนการเช่าสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็สามารถทำได้ (ไผทชิต เอกจริยกร, 2557, หน้า 47)

**4.2 ค่าฤชาธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า**

เรื่องค่าฤชาธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่านั้นมาตรา 539 บัญญัติว่า “ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาเช่านั้น คู่สัญญาพึงออกใช้เสมอกันทั้งสองฝ่าย” กล่าวคือกำหนดให้คู่สัญญา คือ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องออกคนละครึ่ง แต่ก็อาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้ เช่น ตกลงให้ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ออกแต่ฝ่ายเดียวก็ได้

**5. การเรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าอันเดียวกัน โดยอาศัยมูลเช่าต่างราย**

เป็นกรณีที่กฎหมายหาทางแก้ปัญหาในกรณีที่มีบุคคลหลายคนโต้เถียงในสิทธิการเช่าทรัพย์สินกันว่าใครมีสิทธิดีกว่ากัน โดยแยกพิจารณาเป็น 2 กรณี ดังนี้

**5.1 บุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน**

ในเรื่องนี้ มาตรา 542 บัญญัติไว้ว่า “บุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์อันเดียวกันอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านว่าทรัพย์ตกไปอยู่ในครอบครองผู้เช่าคนใดก่อนด้วยสัญญาเช่าทรัพย์นั้น คนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่นๆ” กล่าวคือเป็นกรณีที่มีการโต้เถียงสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โดยผู้เช่าหลายคนต่างอ้างสิทธิตามสัญญาเช่า ซึ่งสัญญาเช่ามีระยะเวลาเช่าที่อันเดียวกันซ้อนกันจะมีระยะซ้อนกันบางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ เช่น ดำเช่ารถยนต์ขาว ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 1 เมษายน 2556 ส่วนแดงเช่ารถยนต์ขาว ตั้งแต่1 กุมภาพันธ์ 2556 ถึงวันที่ 1 มีนาคม 2556 ดังนี้ต้องนำมาตรา 542 มาบังคับใช้ กล่าวคือพิจารณาว่ารถยนต์อันเป็นทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในความ “ครอบครอง” ของผู้เช่าคนใด ผู้เช่าคนนั้นย่อมมีสิทธิดีกว่า แต่การได้มาซึ่งความครอบครองทรัพย์สินต้องได้มาโดยอาศัยมูลสัญญาเช่ามิใช่โดยทางอื่น

**5.2 บุคคลหลายคนเรียกเอาอสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน**

หลักเกณฑ์ในเรื่องนี้บัญญัติไว้ใน มาตรา 543 ว่า “บุคคลหลายคนเรียกร้องเอาอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกัน อาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านให้วินิจฉัยดังต่อไปนี้

(1) ถ้าการเช่านั้นเป็นประเภทซึ่งมิได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียนท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้ทรัพย์สินไปไว้ในครอบครองก่อนด้วยสัญญาเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น

(2) ถ้าการเช่าทุกๆ รายเป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียนท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่นๆ

(3) ถ้าการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายยันกันอยู่ไซร้ ท่านว่าผู้เช่าคนที่ได้จดทะเบียนการเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนเสียก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว” กล่าวคือเป็นกรณีที่มีการโต้เถียงสิทธิเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เช่าหลายคนต่างอ้างสิทธิตามสัญญาเช่า ซึ่งแยกพิจารณาเป็น 3 กรณี

(1) การเช่าประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียน กล่าวคือเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ตามมาตรา 538 ซึ่งผู้เช่าคนใดได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อนผู้เช่าคนอื่น ผู้เช่าคนนั้นมีสิทธิดีกว่า ถือการครอบครองเป็นหลัก

(2) การเช่าประเภทที่ต้องจดทะเบียน กล่าวคือเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะการเช่ากว่า 3 ปี หรือกำหนดระยะเวลาตลอดอายุผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าคนใดได้ทำการจดทะเบียนการเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 10227/2539) ของตนก่อนผู้เช่าคนอื่น ผู้เช่าคนนั้นย่อมมีสิทธิดีกว่า ถือการจดทะเบียนเป็นหลัก

ในกรณีการเช่าประเภทที่ต้องจดทะเบียนการเช่า แต่ผู้เช่าหลายคนที่อ้างสิทธิการเช่าและโต้เถียงเรียกทรัพย์สินที่เช่าอันเดียวกันนั้น ต่างยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า ในเรื่องนี้ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าผู้เช่าคนที่ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าก่อนมีสิทธิดีกว่า โดยถือว่าเป็นกรณีที่ไม่มีกฎหมายที่จะยกปรับแก่คดีโดยตรง จึงต้องนำมาตรา 4 มาใช้ และไม่มีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นที่จะยกมาปรับคดีได้ จึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งคือมาตรา 543 (3) (คำพิพากษาฎีกาที่ 3977/2532)

(3) การเช่ามีทั้งประเภทที่ต้องจดทะเบียนและไม่ต้องจดทะเบียน กล่าวคือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี และการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่ากว่า 3 ปี โดยผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าต่างรายและมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี และระยะเวลาเช่ากว่า 3 ปี มาตรา 543 (3) กำหนดว่า ถ้าผู้เช่าคนที่ได้เช่าทรัพย์สินประเภทที่ต้องจดทะเบียนการเช่า ได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนผู้เช่าคนอื่น ผู้เช่าคนนั้นย่อมมีสิทธิดีกว่า แต่ผู้เช่าคนอื่น (ประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียนการเช่า) ได้ทรัพย์สินที่เช่าไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนก่อนวันจดทะเบียน ผู้เช่าที่ครอบครองทรัพย์มีสิทธิดีกว่า เช่น นายดำทำสัญญาที่ดิน 1 แปลง มีกำหนดเวลาเช่า 10 ปี ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ส่วนนายแดงเช่าที่ดินแปลงเดียวกัน ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือมีกำหนดเช่าเพียง 3 ปี ดังนี้เมื่อทั้งสองโต้เถียงว่าใครมีสิทธิดีกว่ากัน ต้องถือว่านายดำมีสิทธิดีกว่าเพราะได้จดทะเบียนการเช่าก่อนนายแดงได้ครอบครองที่ดินที่เช่า แต่ถ้าในขณะที่นายดำจดทะเบียนการเช่านั้น นายแดง ได้ที่ดินที่เช่าไว้ในครอบครองตามสัญญาเช่าก่อนวันที่นายดำจดทะเบียนการเช่า นายแดงย่อมมีสิทธิดีกว่า (ไผทชิต เอกจริยกร, 2557, หน้า 48)

**6. การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า**

การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่านั้นมีบัญญัติไว้ในมาตรา 544 และมาตรา 545 ดังนี้

มาตรา 544 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

มาตรา 545 บัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่าเอาทรัพย์สินซึ่งตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่งโดยชอบท่านว่าผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ในกรณีเช่นว่านี้หากผู้เช่าช่วงจะได้ใช้ค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อน ท่านว่าผู้เช่าช่วงหาอาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าได้ไม่ อนึ่ง บทบัญญัติอันนี้ไม่ห้ามการที่ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิของตนต่อผู้เช่า”

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติสองมาตราดังกล่าวแล้วสามารถแยกพิจารณาได้ดังนี้

**6.1 การเช่าช่วงและโอนสิทธิการเช่าโดยมิชอบ**

**(1) ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงไม่ได้**

ความหมายของ “การเช่าช่วง” นั้น ศาสตราจารย์อำนัคฆ์ คล้ายสังข์ อธิบายว่า “การเช่าช่วง” คือ การที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินที่ตนเช่านั้นให้บุคคลภายนอกเช่าต่อไปอีกทอดหนึ่ง” (อำนัคฆ์ คล้ายสังข์, 2555, หน้า 73)

“**การเช่าช่วง**” จึงหมายถึง การเช่าทรัพย์ทรัพย์สินที่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลภายนอกเช่าอีกทอดหนึ่ง เช่น ผู้เช่าห้องแถวยอมให้ผู้อื่นเข้ามาทำการขายหนังสือพิมพ์อยู่ในห้องเช่ารายนี้ โดยให้ผู้นั้นออกค่าเช่าให้ตนครึ่งหนึ่ง ดังนี้ ย่อมถือได้ว่าผู้เช่าได้ให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงห้องรายนี้ไปส่วนหนึ่งแล้ว (คำพิพากษาฎีกาที่ 31/2494) ซึ่งการที่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลภายนอกเช่าอีกทอดหนึ่ง ที่เรียกว่า “เช่าช่วง” นั้นโดยปกติไม่อาจกระทำได้ ทั้งนี้เพราะโดยปกติฝ่ายผู้ให้เช่าย่อมเพ่งเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าว่าจะสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้และดูแลทรัพย์ที่เช่าหรือไม่เป็นเรื่องสำคัญ(คำพิพากษาฎีกาที่ 1471/2494) สัญญาเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 119/2509) ผู้เช่าจึงไม่อาจนำทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงได้

มีข้อยกเว้นที่ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงได้ ถ้ามีข้อตกลงไว้ในสัญญาเช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 935/2508) ผู้เช่าก็สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงได้ ดังนั้นการให้เช่าช่วงโดยชอบเกิดได้เฉพาะมีข้อตกลงไว้ในสัญญาเช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเท่านั้น ผู้เช่าจึงไม่อาจทำพินัยกรรมยกสิทธิการเช่าของตนให้ผู้อื่นได้และไม่ก่อสิทธิให้ผู้รับพินัยกรรมเป็นผู้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 9201/2551)

การเช่าช่วง คือ การที่ผู้เช่านำทรัพย์ที่ตนเองเช่าไปให้บุคคลภายนอกเช่าอีกทอดหนึ่ง แต่การเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและนำไปให้ผู้อื่นเช่าอาคารนั้น ไม่ถือว่าเป็นการให้เช่าช่วงที่ดิน (คำพิพากษาฎีกาที่ 2237/2524) กรณีที่บุคคลหลายคนร่วมกันเช่าทรัพย์สิน โดยไม่ได้แยกส่วนว่าแต่ละคนเช่าอยู่ส่วนใด หากผู้เช่าร่วมคนหนึ่งคนใดนำทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนไปให้เช่าช่วงโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอมด้วย ถือว่าผู้เช่าทั้งหมดผิดสัญญาเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 9544/2539)

**(2) ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นไม่ได้**

ความหมายของ “การโอนสิทธิการเช่า” นั้น ศาสตราจารย์อำนัคฆ์ คล้ายสังข์ (อำนัคฆ์ คล้ายสังข์, 2555, หน้า 73) อธิบายว่า “การโอนสิทธิการเช่า” คือ การที่ผู้เช่าโอนสิทธิของตนที่มีอยู่ตามสัญญาเช่า ซึ่งได้แก่การที่จะได้ใช้หรือรับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอกเป็นผู้ได้ใช้หรือรับประโยชน์” เช่น นายดำเช่าตึกแถวของนายขาว เพื่อทำการค้า ต่อมานายดำได้โอนสิทธิของตนให้ได้ใช้หรือรับประโยชน์ในตึกแถวนั้นให้แก่นายเหลือง ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเข้าทำการค้าในตึกแถวนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน การโอนสิทธิการเช่านิยมเรียกกันว่า “เซ้ง” ทั้งนี้เมื่อมีการโอนสิทธิการเช่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าโดยทำให้ผู้เช่าเดิมขาดจากการเป็นผู้เช่า ซึ่งการโอนสิทธิการเช่าอาจเป็นการโอนโดยมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ได้ (ไผทชิต เอกจริยกร, 2557, หน้า 143)

จากเหตุผลที่กล่าวมาแล้วในข้อ 1 โดยปกติการโอนสิทธิการเช่าไม่อาจกระทำได้ ทั้งนี้เพราะโดยปกติฝ่ายผู้ให้เช่าย่อมเพ่งเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าว่าจะสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้และดูแลทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่เป็นเรื่องสำคัญ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1471/2494) สัญญาเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 119/2509) ผู้เช่าจึงไม่อาจโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลภายนอกได้

มีข้อยกเว้นที่ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าไปให้คนอื่นได้ ถ้ามีข้อตกลงไว้ในสัญญาเช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 935/2508) ผู้เช่าก็สามารถโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าได้

การโอนสิทธิการเช่าจะมีผลต่อเมื่อผู้ให้เช่ายินยอมด้วย ดังนั้นในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ได้ให้ความยินยอม ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะฟ้องให้ศาลบังคับผู้ให้เช่ายอมให้โอนสิทธิการเช่าไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1977/2515) แม้ศาลจะพิพากษาให้ผู้เช่าเดิมโอนสิทธิการเช่าให้ผู้รับโอนสิทธิ คำพิพากษานั้นย่อมผูกพันเฉพาะผู้เช่าเดิมกับผู้รับโอนสิทธิการเช่าซึ่งเป็นคู่ความในคดีเท่านั้น หาผูกพันผู้ให้เช่าไม่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 2017/2515)

การโอนสิทธิการเช่า เป็นการโอนสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งจึงอยู่ในบังคับในเรื่องการโอนสิทธิเรียกร้อง มาตรา 306 (คำพิพากษาฎีกาที่ 1630/2536) เช่น ได้ทำบันทึกการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าจาก ส.ผู้เช่าเดิมมาเป็น ดำผู้เช่าใหม่ โดยระบุไว้ผู้ให้เช่า ดำผู้เช่าใหม่ และ ส.ผู้เช่าเดิม ได้ลงลายมือชื่อรับทราบการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าตึกแถวแล้ว ดังนี้ถือได้ว่าผู้ให้เช่า และ ส.ผู้เช่าเดิม ได้บอกกล่าวการโอนและให้ความยินยอมการโอนสิทธิการเช่าตึกแถวเป็นหนังสือตามมาตรา 306 วรรคหนึ่ง การโอนสิทธิการเช่าจึงสมบูรณ์ คำพิพากษาฎีกาที่ 1248/2538)

**(3) หากผู้เช่าฝ่าฝืนนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านั้นได้**

เมื่อผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านั้นได้ตามมาตรา 544 และไม่จำต้องกำหนดเวลาให้ผู้เช่าเหมือนกรณีตามมาตรา 560 และมาตรา 566 (คำพิพากษาฎีกาที่ 363/2509) และไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 387 อันเป็นบททั่วไปว่าด้วยการเลิกสัญญาเพราะมาตรา 544 วรรคสอง บัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้ว (คำพิพากษาฎีกาที่ 1050/2539**)**

**6.2 การเช่าช่วงโดยชอบ**

(1) การเช่าช่วงโดยผู้ให้เช่ายินยอม ผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง กล่าวคือผู้เช่าช่วงต้องรับให้ค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า แม้ว่าผู้เช่าช่วงจะได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าเดิมไปแล้ว แต่หากผู้เช่าเดิมไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงได้

(2) การเช่าช่วงโดยชอบเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจึงไม่ใช่บริวารของผู้เช่าแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ 284/2504 (ประชุมใหญ่)) ดังนั้นถ้าหากผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าเดิมโดยไม่ได้ฟ้องผู้เช่าช่วงด้วย ผู้ให้เช่าจะขอให้ขับไล่ผู้เช่าช่วงในฐานะบริวารของผู้เช่าเดิมไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 284/2504 (ประชุมใหญ่)) แต่ถ้าเป็นการเช่าช่วงโดยไม่ชอบผู้เช่าช่วงถือเป็นบริวารของผู้เช่าเดิม (คำพิพากษาฎีกาที่ 272/2495) และในการกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเดิมระงับย่อมทำให้สัญญาเช่าช่วงผู้เช่ากับผู้เช่าช่วงระงับลงด้วย (คำพิพากษาฎีกาที่ 5215/2531) เช่น ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าโดยชอบแล้ว ย่อมมีผลให้สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงด้วย (คำพิพากษาฎีกาที่ 471/2533)

**ส่วนที่ 2 หน้าที่ความรับผิดของผู้ให้เช่าและผู้เช่า**

สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาต่างตอบแทน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงมีหนี้อันเป็นหน้าที่ที่จะต้องชำระหรือปฏิบัติหน้าที่ซึ่งกันและกัน กฎหมายจึงกำหนดหน้าที่ ความรับผิดของผู้ให้เช่าและผู้เช่าไว้ในหมวด 2 และหมวด 3 มาตรา 546 ถึงมาตรา 562 ซึ่งแยกพิจารณาเป็น 1.หน้าที่ความรับผิดของผู้ให้เช่า 2.หน้าที่ความรับผิดของผู้เช่า ดังนี้

**1.หน้าที่ความรับผิดของผู้ให้เช่า**

**หน้าที่ความรับผิดของผู้ให้เช่าที่กำหนดมี 3 ประการ คือ**

**1.1 การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า**

หน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า มาตรา 546 บัญญัติว่า “ผู้ให้เช่าจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว” กล่าวคือสัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าจึงมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ตกลงเช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว ทั้งนี้ก็เพราะผู้เช่าย่อมต้องการเช่าทรัพย์สินในสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติเพื่อให้สมกับความประสงค์ในการเช่า เช่น เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยก็ย่อมประสงค์ที่จะได้อยู่บ้านในสภาพพร้อมอยู่อาศัยไม่ใช่หลังคารั่ว ฝาบ้านพัง ระบบไฟฟ้าน้ำประปาใช้การไม่ได้ หากมีความเสียหายในทรัพย์สินที่เช่าผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมให้กับมาดีแล้วจึงค่อยส่งมอบให้ผู้เช่าต่อไป

หากผู้ให้เช่าไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า สัญญาเช่าย่อมไม่สมบูรณ์และเมื่อมีข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่าก็ไม่อาจฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ เช่น สัญญามีข้อความว่าผู้เช่าตกลงนำเครื่องวิทยุคมนาคมและอุปกรณ์วิทยุคมนาคมไปติดตั้ง ณ หน่วยงานของจำเลยแต่ในวันที่จำเลยทำสัญญาโจทก์ไม่ได้ส่งมอบทรัพย์ที่เช่าคือวิทยุคมนาคมและอุปกรณ์ให้แก่จำเลยได้นำไปใช้ตามข้อตกลงในสัญญาจึงขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 546 สัญญาย่อมไม่สมบูรณ์ ไม่มีผลบังคับจำเลยตามสัญญาเช่นกันโจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่า ค่าเสียหายและบังคับให้จำเลยคืนเครื่องวิทยุคมนาคมพร้อมอุปกรณ์แก่โจทก์ (คำพิพากษาฎีกาที่ 8530/2544)

**1.2 การชดใช้ค่าใช้จ่ายแก่ผู้เช่า**

ผู้ให้เช่านอกจากมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า และยังมีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่ให้เช่าอีกด้วย ตามมาตรา 547 บัญญัติว่า “ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าจำต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย” กล่าวคือปกติแล้วการบำรุงรักษาและการซ่อมแซม (เล็กน้อย) ทรัพย์สินที่เช่าเป็นหน้าที่ของผู้เช่าตามมาตรา 553 ส่วนการรักษาทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา 547 เป็นการบำรุงรักษาที่เป็นการซ่อมแซมใหญ่ ย่อมอยู่ในความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า ทั้งนี้เพราะผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า แต่ทรัพย์สินอยู่ในความครอบครองของผู้เช่ากฎหมายจึงกำหนดให้ผู้เช่าที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าจะต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่าเว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย

ดังนั้นค่าใช้จ่ายเพื่อการรักษาทรัพย์สินนั้นจะเป็นการซ่อมแซมใหญ่ เช่น เช่าโรงภาพยนตร์ ปรากฏว่าอาคารโรงภาพยนตร์ทรุด และพื้นคอนกรีตแตกร้าวเสียหายมากหลายแห่งเป็นความเสียหายร้ายแรงจนอาจเกิดการพังทลายเป็นอันตรายแก่ผู้เข้าชมภาพยนตร์ได้จึงเป็นเรื่องมีความจำเป็นและสมควรที่จะต้องซ่อมแซมใหญ่อย่างรีบด่วนเพื่อรักษาโรงภาพยนตร์ให้สามารถใช้การต่อไปไม่ให้พังทลายไปเสียก่อนมิใช่กรณีต้องซ่อมแซมเพียงเล็กน้อยผู้ให้เช่าจึงมีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 547 (คำพิพากษาฎีกาที่ 1215/2535) แต่ถ้าเป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าเสียไปเพื่อประโยชน์แก่ผู้เช่าเองหรือซ่อมแซมเพื่อความสะดวกสบายในการอยู่และความสวยงามของผู้เช่าเอง ผู้เช่าไม่อาจเรียกให้ผู้ให้เช่าชดให้คืนได้เพราะไม่ใช่ค่าใช้จ่ายเพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 261/2507, 162/2512)

สิทธิในการเรียกให้ผู้ให้เช่าชดใช้ค่าใช้จ่ายนี้แม้ในสัญญาเช่าจะมิได้ตกลงกันไว้ก็สามารถเรียกให้ผู้ให้เช่าชดใช้คืนได้เพราะเป็นเรื่องที่กฎหมายกำหนดไว้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 14/2472)

**1.3 หน้าที่ของผู้ให้เช่าซึ่งต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขายมาบังคับใช้โดยอนุโลม**

มาตรา 549 บัญญัติว่า “การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าก็ดี ความรับผิดของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุดบกพร่องและรอนสิทธิก็ดี ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดก็ดี เหล่านี้ ท่านให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมความตามควร”

มาตรานี้ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขายในเรื่องดังต่อไปนี้ มาบังคับใช้โดยอนุโลม

**(1) การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า** กล่าวคือตกลงเช่าทรัพย์สินสิ่งใดผู้ให้เช่าก็ต้องส่งมอบทรัพย์สินสิ่งนั้นให้แก่ผู้เช่า (มาตรา 461) โดยการส่งมอบนั้นจะทำอย่างหนึ่งอย่างใดก็ได้สุดแต่ให้ทรัพย์สินที่เช่าไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้เช่า (มาตรา 462) เช่น เช่ารถยนต์ผู้ให้เช่าก็ต้องส่งมอบกุญแจรถให้แก่ผู้เช่าหรือเช่าห้องพักก็ต้องส่งกุญแจห้องพักให้แก่ผู้เช่า ถ้าหากเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์และผู้ให้เช่ากับผู้เช่าอยู่ต่างสถานที่กัน การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าย่อมสำเร็จเมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่านั้นให้แก่ผู้ขนส่ง (มาตรา 463) เช่น เช่าชุดแต่งงาน คู่สมรสอยู่จังหวัดเพชรบุรี เช่าชุดที่ร้านในกรุงเทพฯ เมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบชุดแต่งงานแก่ผู้ขนส่งแล้วก็ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์ที่เช่าแล้ว ซึ่งค่าขนส่งทรัพย์สินที่เช่าผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ออกใช้ (มาตรา 464)

ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ถูกต้องตรงตามที่ได้ตกลงกันไว้ เช่น เช่ารถยนต์เพื่อทำการเกษตรก็ต้องส่งมอบรถยนต์กระบะที่ใช้บรรทุกพืชผลทางการเกษตรไม่ใช่ส่งมอบรถยนต์นั่งและต้องไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าน้อยหรือมากไปกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ แยกพิจาณาดังนี้

**ก)การเช่าสังหาริมทรัพย์** กล่าวคือถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าน้อยกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้เช่าจะปัดเสียไม่รับเอาเลยก็ได้ แต่ถ้าผู้เช่ารับเอาทรัพย์สินนั้นไว้ ผู้เช่าต้องใช้ค่าเช่าลดลงตามส่วน (มาตรา 465 (1)) แต่ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ามากกว่าที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้เช่าจะรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้เพียงตามสัญญาและนอกกว่านี้ปัดเสียก็ได้ หรือจะปัดเสียทั้งหมดไม่รับเอาไว้เลยก็ได้ ถ้าผู้เช่ารับทรัพย์สินที่ส่งมอบไว้ทั้งหมดผู้เช่าก็ต้องใช้ค่าเช่าตามส่วน (มาตรา 465 (2)) หรือถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าระคนกับทรัพย์สินอย่างอื่นอันมิได้รวมอยู่ในสัญญาเช่า ผู้เช่าจะรับเอาแต่ทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาและนอกจากนั้นปัดเสียก็ได้ หรือจะปัดเสียทั้งหมดก็ได้ (มาตรา 465 (3))

**ข)การเช่าอสังหาริมทรัพย์สิน** กล่าวคือถ้าระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้และผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าน้อยหรือมากไปกว่าที่ตกลงกันไว้ ผู้เช่าจะปัดเสียหรือรับเอาไว้และใช้ค่าเช่าตามส่วนก็ได้หรือแล้วแต่จะเลือก เช่นตกลงเช่าที่ดินเพื่อตั้งโรงงานจำนวน 100 ไร่ คิดค่าเช่ารวมปีๆละ 10,000 บาท ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินเนื้อที่ 90 ไร่ ก็ถือว่าน้อยไปหรือส่งมอบที่ดินเนื้อที่ 110 ไร่ ก็ถือว่ามากไป ดังนี้ผู้เช่าจะบอกปัดไม่รับมอบเลยหรือรับไว้ก็ได้โดยใช้ค่าเช่าตามส่วนคือ 9,000 บาท หรือ 11,000 บาท แล้วแต่กรณี แต่ถ้าการขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนไม่เกินร้อยละห้าของเนื้อที่ทั้งหมดที่ได้ระบุไว้ ผู้เช่าจำต้องรับเอาและใช้ค่าเช่าตามส่วน แต่ผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้เช่าได้ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าทำสัญญานั้น เช่าตามตัวอย่างข้างต้นถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินจำนวน 95 ไร่ ซึ่งผู้เช่าไม่อาจสร้างโรงงานได้เพราะแบบแปลนได้กำหนดไว้เป็นการเฉพาะตามเนื้อที่ดินและไม่อาจแก้ไขแปลนได้ ซึ่งถ้าผู้เช่าทราบก่อนก็จะไม่เข้าทำสัญญาเช่าแน่นอน หรือผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินจำนวน 105 ไร่ มากไปกว่าที่ตกลง 5 ไร่ ซึ่งผู้เช่าจะต้องเสียเงินค่าปรับที่ดินอีกเป็นเงินจำนวนมากกว่างบประมาณที่มีจำกัด ซึ่งถ้าผู้เช่าทราบก่อนก็จะไม่เข้าทำสัญญาเช่า ดังนี้ผู้เช่าก็มีสิทธิปัดไม่รับและมอบเลิกสัญญาเช่าเสียได้

**(2) ความรับผิดของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุดบกพร่องและรอนสิทธิ** กล่าวคือหากทรัพย์สินที่เช่าเกิดความชำรุดบกพร่องทำให้เป็นเหตุเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์จะใช้ตามสัญญาเช่าผู้เช่าจะต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องนั้น (มาตรา 472) เช่น นายดำเช่ารถยนต์จากนายแดงจำนวน 1 คัน นายแดงส่งมอบรถยนต์ที่ยังมิได้ทำทะเบียนและแผ่นป้ายวงกลมให้นายดำ ถือว่าผู้นายแดงผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่องไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่า นายแดงผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบจัดการทำทะเบียนและป้ายวงกลมให้นายดำผู้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 951/2544)

ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดเมื่อทรัพย์สินที่เช่าเกิดการรอนสิทธิของผู้เช่า (มาตรา 475) เช่น นายดำเช่าที่ดินจากนายแดงเพื่อปลูกบ้านอยู่อาศัย แต่นายดำไม่อาจเข้าไปปลูกบ้านได้เนื่องจากนายขาวปลูกบ้านอยู่ในที่ดินที่เช่านั้น ดังนี้เท่ากับนายดำผู้เช่าถูกนายขาวรอนสิทธิการเช่า นายแดงผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดในการรอนสิทธิเท่านั้นตามมาตรา 475,479 ประกอบมาตรา 549 (คำพิพากษาฎีกาที่ 489/2507, 2902/2528) (คำพิพากษาฎีกาที่ 779/2533, 4410/2528, 302/2530, 8705/2547, 409/2548 วินิจฉัยแนวเดียวกัน)

**(3) ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิด** กล่าวคือคู่สัญญาเช่าจะตกลงกันว่าผู้ให้เช่าจะไม่ต้องรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิก็ได้ (มาตรา 483) แต่ข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดนั้น ย่อมไม่คุ้มผู้ให้เช่าให้พ้นจากการต้องส่งเงินค่าเช่าคืน เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น (มาตรา 484) และไม่อาจคุ้มความรับผิดของผู้ให้เช่าในผลของการที่ผู้ให้เช่าได้กระทำไปเองหรือผลแห่งข้อความจริงที่ผู้ให้เช่าได้รู้อยู่แล้วและปกปิดเสีย(มาตรา 485)

นอกจากมาตรา 549 จะได้กำหนดให้นำบทบัญญัติในเรื่องความรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่องตามสัญญาซื้อขายมาใช้บังคับกับสัญญาเช่าทรัพย์โดยอนุโลมแล้ว บทบัญญัติของกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ก็ได้กำหนดความรับผิดของผู้ให้เช่าในความชำรุดบกพร่องไว้ในมาตรา 550 อีกด้วย ดังนี้

มาตรา 550 บัญญัติว่า “ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง” กล่าวคือผู้ให้เช่านอกจากมีหน้าที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว (มาตรา 546) หากในระหว่างเวลาเช่าทรัพย์สินที่เช่าจำเป็นจะต้องทำการซ่อมแซมซึ่งการซ่อมใหญ่เป็นเรื่องจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 1471/2548) ทั้งยังเป็นหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดแม้ไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าก็ตกในบังคับของมาตรานี้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 798/2508) เว้นแต่การซ่อมแซมที่กฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าจะพึงต้องทำเอง เช่น การซ่อมแซมเล็กน้อยที่กฎหมายกำหนดให้ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมเองตามมาตรา 553

ความชำรุดบกพร่องเสียหายในทรัพย์สินที่เช่าอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่ากำหนดให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในเรื่องนี้ ท่านอาจารย์อำนัคฆ์ คล้ายสังข์ อธิบายว่า “เป็นหนี้ต้องเป็นประกันต่อความชำรุดบกพร่อง คือต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหาย หากไม่มีข้อตกลงยกเว้นไว้ด้วย ผู้ให้เช่าก็คงต้องรับผิดอยู่ตามหนี้หรือหน้าที่ในข้อนี้ เช่นบ้านที่เช่ามีความชำรุดบกพร่องหลังคาจึงพังทำให้ทรัพย์สินของผู้เช่าได้รับความเสียหายและผู้เช่าได้รับบาดเจ็บ ดังนี้ผู้ให้เช่าก็ต้องรับผิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายดังกล่าวได้แก่ค่ารักษาพยาบาลที่ผู้เช่าได้บาดเจ็บและค่าเสียหายที่เกิดแก่ทรัพย์สินของผู้เช่าที่แตกหักเสียหายเพราะหลังคาพังทับนั้น ส่วนการซ่อมแซมหลังคาก็ถือว่าเป็นการซ่อมแซมใหญ่จึงเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า” (ไผทชิต เอกจริยกร, 2551, หน้า 44)

แม้ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า ก็ตาม แต่ถ้าความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่าจะต้องปราศจากการใช้และประโยชน์ มาตรา 551 กำหนดวิธีให้ผู้เช่าต้องดำเนินการตามที่บัญญัติดังนี้ “ถ้าความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่าจะต้องปราศจากการใช้และประโยชน์ และผู้ให้เช่ายังแก้ไขได้ไซร้ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ให้เช่าไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควรผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ หากว่าความชำรุดบกพร่องนั้นร้ายแรงถึงสมควรจะทำเช่นนั้น” กล่าวคือแม้ความชำรุกบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่าไม่ถึงกับเป็นเหตุที่ผู้เช่าปราศจากการใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าและผู้ให้เช่ายังแก้ไขได้ กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้แต่ต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 2 ประการ (ไผทชิต เอกจริยกร, 2551, หน้า 42) คือ

ก) ผู้เช่าจะต้องดำเนินการบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นเสียก่อน ซึ่งการบอกกล่าวอาจบอกกล่าวด้วยวาจาหรือเป็นหนังสือก็ได้ หากผู้ให้เช่าไม่จัดการให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร และ

ข) ความชำรุดบกพร่องที่จะต้องการซ่อมแซม ต้องร้ายแรงถึงสมควรจะต้องทำการซ่อมแซมโดยพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไป เช่น รถยนต์ที่เช่าเพลาขาด หรือบ้านที่เช่าฝาบ้านพังไป 1 แถบ

**2.หน้าที่ความรับผิดของผู้เช่า**

**กฎหมายได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดของผู้เช่าไว้ดังนี้**

**2.1 การใช้และสงวนทรัพย์สินที่เช่า**

**2.1.1 การใช้ทรัพย์สินที่เช่า**

หน้าที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่า มาตรา 552 บัญญัติว่า “อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดังกำหนดไว้ในสัญญานั้น ท่านว่าหาอาจจะทำได้ไม่” กล่าวคือมาตรา 552 กำหนดให้ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยชอบซึ่งแยกพิจารณาได้ประการ 2 ประการคือ

**(1) ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามประเพณีนิยมปกติ** กล่าวคือการเช่าบ้านตามประเพณีนิยมก็ย่อมต้องใช้เป็นที่อยู่อาศัย ดังนั้นการใช้บ้านที่เช่าทำสถานร้านค้าหรือโรงมหรสพ จึงเป็นการใช้ที่ผิดประเพณีนิยมเป็นการใช้ที่ไม่ชอบ เว้นแต่กำหนดไว้ในสัญญาให้ใช้อย่างอื่นนอกจากใช้อยู่อาศัยได้ ส่วนการใช้ตามปกติได้แก่การใช้ตามปกติธรรมดาที่ควรใช้สำหรับทรัพย์สินที่เช่านั้น เช่น เช่ารถยนต์สำหรับนั่งก็ควรใช้นั่ง แต่ผู้เช่ากลับนำไปใช้บรรทุกของ ดังนี้ถือได้ว่าเป็นการใช้ทรัพย์สินทีเช่าผิดปกติและเป็นการใช้ที่ไม่ชอบเช่นกัน (ไผทชิต เอกจริยกร, 2551, หน้า 53) (คำพิพากษาฎีกาที่ 650/2546, 8602/2542, 1246/2504)

**(2) ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการที่กำหนดไว้ในสัญญา** กล่าวคือข้อตกลงในสัญญาเช่ากำหนดไว้อย่างไร ผู้เช่าก็ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ เช่น สัญญาเช่าระบุว่าเป็นการเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ทำเป็นร้านอาหาร ผู้เช่ากลับนำสระน้ำขนาดใหญ่มาเก็บไว้เพื่อนำออกจำหน่ายแก่ลูกค้า ถือเป็นการใช้ทรัพย์ที่เช่าเป็นอย่างอื่นนอกเหนือการที่กำหนดในสัญญา (คำพิพากษาฎีกาที่ 1257/2546) หรือเช่าห้องเพื่อการค้าแต่มิได้ทำการค้าเลยเพราะผู้เช่าถูกจำคุกเสียและไม่มีเงินทุนการที่ผู้เช่าเปลี่ยนเจตนาเช่าเพื่อทำการค้าเป็นอยู่อาศัยเป็นการเปลี่ยนเจตนาฝ่ายเดียว ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 552 (คำพิพากษาฎีกาที่ 282/2508)

**2.1.2 หน้าที่ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่า**

หน้าที่ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่า มาตรา 553 บัญญัติว่า “ผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย” กล่าวคือสัญญาเช่าทรัพย์มิใช่สัญญาที่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า ผู้เช่าเป็นเพียงผู้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า กฎหมายจึงกำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ (หนี้) ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าไว้ 2 ประการ คือ

**(1) ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่า** ซึ่งมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดให้ผู้เช่าสงวนทรัพย์สินที่เช่าในระดับเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง กล่าวคือการสงวนทรัพย์สินเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง หมายถึง การที่บุคคลที่มีความรู้ผิดชอบตามปกติควรจะได้ใช้ความระมัดระวังอย่างธรรมดาดูแลรักษาทรัพย์สินของตนอย่างไร ผู้เช่าก็ต้องมีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าในระดับเดียวกับบุคคลนั้นเช่น ลูกจ้างของผู้เช่าขับรถยนต์คันที่เช่าไปชนกับต้นไม้ข้างทาง จึงเป็นการที่ลูกจ้างอันเป็นตัวแทนของผู้เช่ามิได้สงวนทรัพย์สินที่เช่าอย่างวิญญูชนพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง (คำพิพากษาฎีกาที่ 6502/2546) หรือสัญญาเช่ามีข้อความว่า ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายต่างๆ ที่เกิดจากการใช้รถที่เช่า รวมถึงความเสียหายอันเกิดจากอุบัติเหตุและเหตุสุดวิสัยเป็นต้น ข้อที่ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่างๆ ที่เกิดจากการใช้รถที่เช่านั้น หมายความถึงการที่ผู้เช่าใช้รถที่เช่าอย่างปกติธรรมดาตามประเพณีนิยม โดยได้สงวนทรัพย์สินนั้นเช่นวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง ผู้เช่าจึงจะไม่ต้องรับผิดในความเสียหายต่างๆ ที่โดยปกติย่อมเกิดขึ้นจากการใช้รถยนต์ที่เช่า เมื่อลูกจ้างของผู้เช่าได้ขับรถยนต์ที่เช่าด้วยความประมาทไปชนกับรถยนต์คันอื่นได้รับความเสียหายอันเป็นการละเมิด ผู้เช่าจึงต้องรับผิดในความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 2452/2525)

**(2) ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อย** กล่าวคือเช่ารถยนต์ใช้เป็นพาหนะไปทำงาน ผู้เช่าก็ต้องตรวจดูน้ำมันเครื่องยนต์เติมน้ำกลั่นหรือเติมลมยางรถอย่างวิญญูชนพึงบำรุงรักษารถยนต์ของตนเอง ส่วนการซ่อมแซมนั้นกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าเฉพาะการซ่อมแซมเล็กน้อยซึ่งอย่างไรเป็นการซ่อมแซมใหญ่หรือเล็กน้อยต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆไป เช่น เช่ารถยนต์เมื่อยางรถยนต์แตกใช้งานไม่ได้ผู้เช่าก็ต้องผู้นำรถไปปะยางให้ใช้งานได้หรือเช่าบ้านอยู่อาศัยเมื่อกลอนประตูหลุดผู้เช่าก็ต้องเป็นซ่อมแซมให้กลับมาใช้งานได้ตามปกติหรือผู้เช่าเช่าอาคารเพื่อเป็นสำนักงานทนายความ นายดำซึ่งอยู่ที่ดินข้างเคียงก่อสร้างตึกโดยใช้เครื่องจักรใหญ่ทุบอาคารจนทำให้อาคารที่ผู้เช่าได้รับความเสียหายแตกร้าวจนใช้งานไม่ได้ผู้เช่าจึงมาฟ้องนายดำฐานละเมิดเรียกค่าเสียหาย ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ตามสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องรักษาซ่อมแซมสถานที่เช่ารวมทั้งสิ่งตกแต่งและเครื่องอุปกรณ์ให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยตลอดระยะเวลาเช่าด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเองนั้น หมายถึงการบำรุงรักษาตามปกติและซ่อมแซมเล็กน้อยเท่านั้น มิได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมใหญ่แต่อย่างใด เมื่อได้ความว่าอาคารที่เช่าเสียหายมากยากที่จะซ่อมแซมให้กลับคืนดีได้ ต้องรื้อถอนและปลูกสร้างขึ้นใหม่และถึงแม้ว่าจะต้องทำการซ่อมแซมโครงสร้างของอาคารกับฐานรากบางส่วนและทำการหล่อเสาเพิ่มขึ้นรวมทั้งซ่อมแซมโครงอาคารภายนอก ส่วนความเสียหายภายในซึ่งมีมากได้รื้อออกแล้วก่อขึ้นใหม่ ความเสียหายดังกล่าวก็เป็นกรณีร้ายแรงต้องซ่อมแซมใหญ่ซึ่งไม่ใช่หน้าที่และความรับผิดของผู้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 553 หากแต่เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่จะต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างที่จำเป็นเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้และได้รับประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ในการเช่า การกระทำของนายดำจึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ให้เช่าเจ้าของอาคารที่ผู้เช่าเช่าอยู่ แม้ผู้ให้เช่าจะมีระเบียบปฏิบัติว่า ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ปลูกสร้างอาคารยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของให้ผู้ให้เช่า แล้วผู้ให้เช่าจึงจะให้สิทธิในการเช่า ซึ่งทำให้ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ ก็เป็นค่าใช้จ่ายผู้เช่าสมัครใจเข้าทำนิติกรรมผูกนิติสัมพันธ์กับผู้ให้เช่า มิใช่เกิดจากการกระทำละเมิดของนายดำ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายส่วนนี้จากนายดำ (คำพิพากษาฎีกาที่ 989/2549)

**2.2 การให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจทรัพย์สิน**

เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์มิได้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้นทรัพย์สินที่เช่าก็ยังเป็นผู้ให้เช่าอยู่จึงมีความจำเป็นที่ผู้ให้เช่าจะต้องเข้าไปตรวจดูทรัพย์สินหากมีความชำรุดจำเป็นต้องซ่อมแซมก็จักได้ดำเนินการได้ มาตรา 555 จึงบัญญัติว่า “ผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราว ในเวลาและระยะอันสมควร”กล่าวคือผู้เช่าเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่หากผู้ให้เช่าหรือตรวจแทนประสงค์ขอตรวจดูทรัพย์สินนั้นเมื่อเป็นเวลาอันสมควรก็ต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าตรวจดูทรัพย์สินนั้นได้

**2.3 การซ่อมแซมและการจัดการเพื่อปกป้องภยันตรายแก่ทรัพย์สิน**

**2.3.1 กรณีมีเหตุให้ผู้เช่าต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า**

มาตรา 556 บัญญัติว่า “ถ้าในระหว่างเวลาเช่ามีเหตุจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเป็นการเร่งร้อน และผู้ให้เช่าประสงค์จะทำการอันจำเป็นเพื่อที่จะซ่อมแซมเช่นว่านั้นไซร้ ท่านว่าผู้เช่าจะไม่ยอมให้ทำนั้นไม่ได้ แม้ถึงว่าการนั้นจะเป็นความไม่สะดวกแก่ตน ถ้าการซ่อมแซมเป็นสภาพซึ่งต้องกินเวลานานเกินสมควร จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นไม่เหมาะแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

ถ้ามีเหตุจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สิน (ซ่อมแซมใหญ่) โดยเร่งร้อน ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ซึ่งจำเป็นต้องซ่อมแซมในการรักษาทรัพย์สินที่เช่า กฎหมายกำหนดว่าผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าทำการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าผู้เช่าจะไม่ยอมให้ทำไม่ได้ แต่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าถ้าการซ่อมแซมเป็นสภาพที่ต้องกินเวลานานเกินสมควร จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นไม่เหมาะสมแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา เช่น เช่าบ้านอยู่อาศัยปรากฏว่าเสาของบ้านพังไป 2 ต้น จำเป็นต้องเข้าซ่อมแซมเพื่อรักษาทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าจะต้องยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าทำการซ่อมแซมเสานั้น แต่ถ้าการซ่อมแซมให้เวลานานมากผู้เช่าย่อมให้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

**2.3.2 กรณีที่ผู้เช่าต้องแจ้งเหตุให้ผู้ให้เช่าโดยพลัน**

มาตรา 557 บัญญัติว่า “ในกรณีอย่างใดๆ ดั่งจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(1) ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดควรที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมก็ดี

(2) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อปัดป้องภยันตรายแก่ทรัพย์สินนั้น

(3) ถ้าบุคคลภายนอกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้น

ในเหตุดั่งกล่าวนั้นให้ผู้เช่าแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุนั้นอยู่ก่อนแล้ว

ถ้าผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ไซร้ ท่านว่าผู้เช่าจะต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียหายอย่างใดๆ เพราะความละเลยชักช้าของผู้เช่านั้น”

กฎหมายกำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน เมื่อมีกรณีอย่างใดๆ ดังต่อไปนี้ (ไผทชิต เอกจริยกร, 2551, หน้า 56) คือ

(1) เมื่อทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดควรที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซม กล่าวคือเป็นการซ่อมแซมใหญ่ มิใช่การซ่อมแซมเล็กน้อยเพราะการซ่อมแซมเล็กน้อยเป็นหน้าที่ของผู้เช่าอยู่แล้ว

(2) เมื่อจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อปัดป้องภยันตรายแก่ทรัพย์สินนั้น เป็นกรณีความเสียหายนั้นอย่างไม่เกิดแก่ทรัพย์สินแต่มีเหตุอันควรคิดได้ว่าอาจเกิดภยันตรายแก่ทรัพย์สินที่เช่าและควรที่จะได้จัดการป้องกันภยันตรายนั้น เช่น บ้านเช่าอยู่ริมแม่น้ำบางปะกงถูกน้ำเซาะตลิ่งพังใกล้ตัวบ้านเข้าทุกที ควรที่จะจัดการทำเขื่อนมิให้ดินพัง ผู้เช่าก็ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะทราบอยู่แล้ว

(3) เมื่อบุคคลภายนอกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่า หรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้น เช่น นายดำเช่าที่ดินของนายแดงจำนวน 1 แปลง เป็นที่ดินมือเปล่า ระหว่างอายุสัญญาเช่า นายขาวเข้ารบกวนสิทธิแย่งการครอบครองที่ดินนั้นโดยอ้างว่าเป็นของตน ดังนี้ถือได้ว่านายขาวซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้รุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าและเรียกอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินแล้ว นายดำจะต้องแจ้งให้นายแดงทราบทันทีหากไม่แจ้งและพ้นกำหนด 1 ปี นายแดงจะเสียสิทธิในการฟ้องเอาคืนซึ่งการครอบครองในที่ดินนั้น นายดำจะต้องรับผิด เว้นแต่นายแดงจะทราบอยู่แล้ว

**2.4 การดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า**

มาตรา 558 บัญญัติว่า “อันทรัพย์สินที่เช่านั้น ถ้ามิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการดัดแปลงหรือต่อเติมอย่างหนึ่งอย่างใดหาได้ไม่ ถ้าและผู้เช่าทำไปโดยมิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าเช่นนั้นไซร้ เมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้องผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิมทั้งจะต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใดๆ อันเกิดแต่การดัดแปลงต่อเติมนั้นด้วย”

ถ้าไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้ หากผู้เช่าทำการฝ่าฝืนผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องให้ผู้เช่าทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนคงสภาพเดิมทั้งจะต้องรับผิดในเสียหายอันเกิดจากการดัดแลงหรือต่อเดิมอย่างใดๆ ต่อผู้ให้เช่า

การฝ่าฝืนตามมาตรานี้ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าคงมีสิทธิเพียงเรียกให้ผู้เช่าทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสภาพเดิมและรับผิดชอบในความสูญหายหรือเสียหายจากการนั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ 502/2490) เนื่องจากมาตรานี้มิใช้กฎหมายเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยคู่สัญญาจึงอาจตกลงให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ถ้าผู้เช่าดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ได้อนุญาตจากผู้ให้เช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 8367/2547) การอนุญาตให้ดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าของผู้ให้เช่าอาจกระทำด้วยวาจาก็ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1077-1079/2515) แม้สัญญาเช่าจะระบุว่าต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรหรือหนังสือก็ตาม (คำพิพากษาฎีกาที่ 1376/2521 (ประชุมใหญ่)) เพราะถือว่าผู้ให้เช่าสละข้อห้ามในสัญญานั้นแล้ว เมื่อผู้ให้เช่าอนุญาตให้ดัดแปลงหรือต่อเติมด้วยวาจาแล้ว ผู้ให้เช่าจึงไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าได้ นอกจากนั้นการอนุญาตโดยปริยายก็มีได้ เช่น ผู้เช่าดัดแปลงอาคารที่เช่าโดยลำพังซึ่งผู้ให้เช่าทราบดีแต่มิได้ทักท้วงว่ากล่าวใดๆ ถือได้ว่าผู้ให้เช่าอนุญาตให้ดัดแปลงโดยปริยาย ผู้ให้เช่าจะยกเอาเหตุดังกล่าวมาเลิกสัญญาและฟ้องขับไล่ผู้เช่าไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 728/2496)

**2.5 การชำระค่าเช่า**

ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าซึ่งในเรื่องกำหนดการชำระค่าเช่าบัญญัติไว้ในมาตรา 559 ว่า “ถ้าไม่มีกำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีตประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่า ณ เวลาใด ท่านให้ชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ทุกคราวไป กล่าวคือว่าถ้าเช่ากันเป็นรายปีก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายเดือนก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นเดือน” กล่าวคือหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าถือเป็นหน้าที่หลักในสัญญาเช่าทรัพย์พอๆ กับหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า ทั้งยังเป็นข้อบ่งชี้สำคัญที่ทำให้เห็นว่าเป็นสัญญาเช่า เพราะการทำสัญญาให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า แต่ถ้าผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า สัญญานั้นก็ไม่ใช่สัญญาเช่า แม้คู่สัญญาจะเรียกว่าสัญญาเช่าก็ตาม สัญญานั้นอาจเป็นสัญญายืมใช้คงรูปหรือสิทธิอาศัย (คำพิพากษาฎีกาที่ 630/2491)

“ค่าเช่า” โดยปกติแล้วจะกำหนดชำระกันเป็นเงินตรา แต่คู่สัญญาอาจจะกำหนดชำระค่าเช่าเป็นทรัพย์อย่างอื่นก็ได้ เช่น เช่านาคู่สัญญาตกลงชำระค่าเช่าเป็นข้าวเปลือกก็ได้

กำหนดเวลาชำระค่าเช่านั้นเมื่อคู่สัญญากำหนดให้ชำระค่าเช่าเมื่อใดผู้เช่าก็ต้องชำระตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญานั้น เช่ากำหนดชำระค่าเช่ากันเป็นรายเดือนไม่เกินวันที่ 5 ของแต่ละเดือน หรือกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายปีกำหนดชำระในวันที่ 1 มกราคมของทุกปีเป็นต้น

กรณีที่ไม่ได้กำหนดเวลาชำระค่าปรับกันไว้ก็ต้องถือตามจารีตประเพณีท้องที่ทำสัญญาเช่ากันว่าในท้องถิ่นนั้นมีจารีตประเพณีเกี่ยวกับการเช่าไว้อย่างไรก็ปฏิบัติไปตามนั้น เช่นเช่ากระบือใช้ทำนา หากจารีตท้องถิ่นนั้นกำหนดว่าชำระค่าเช่ากันเมื่อสิ้นฤดูเก็บเกี่ยว ก็ต้องชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นฤดูเก็บเกี่ยวของแต่ละปี

กรณีที่ไม่มีกำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีตประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่า ณ เวลาใด กฎหมายกำหนดให้ชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ทุกคราวไป เช่น ถ้ากำหนดการเช่าเป็นรายเดือนก็ต้องชำระค่าเช่าทุกสิ้นเดือน หรือกำหนดเช่าเป็นรายปีก็ต้องชำระค่าเช่าทุกสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายสัปดาห์ก็ต้องชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นสัปดาห์ เช่ากันเป็นรายวันก็ต้องชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นวันเป็นต้น

ส่วนว่าการชำระค่าเช่าจะชำระ ณ ที่แห่งใดนั้นถ้ามิได้กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่าก็ต้องชำระ ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามมาตรา 324

หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านั้น ทั้งนี้มาตรา 560 บัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน หรือส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน” กล่าวคือเมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าถือว่าผิดสัญญาเช่าในเรื่องสำคัญกฎหมายจึงกำหนดให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าเสียก็ได้ แต่ถ้าค่าเช่ามีกำหนดชำระกันเป็นรายเดือนหรือระยะเวลายาวกว่านั้นเช่าชำระกันเป็นรายสองเดือน รายสามเดือนหรือรายปี ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าทันทีไม่ได้จะต้องบอกเตือนให้ผู้เช่าขำระค่าเช่าเสียก่อนโดยกำหนดเวลาให้ชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน หากพ้นกำหนดเวลาที่แจ้ง ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านั้นได้ ดังนั้นการที่ผู้ให้เช่าไม่ได้บอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าก่อน แต่กลับบอกเลิกสัญญาทันทีการบอกเลิกสัญญานั้นจึงไม่มีผลสัญญาเช่ายังไม่ระงับส่งผลให้ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้

ส่วนการเช่าที่มีกำหนดชำระค่าเช่าที่สั้นกว่ารายเดือน เช่น ชำระค่าเช่าเป็นรายสัปดาห์ หรือรายวัน เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้ชำระค่าเช่าก่อนแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตามบทบัญญัติตามมาตรา 560 วรรคสอง ที่ให้บอกกล่าวให้ชำระค่าเช่าก่อนบอกเลิกสัญญาเช่า ไม่ใช่บทบัญญัติอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่สัญญาจึงอาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้ เช่น กำหนดไว้ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า 1 เดือนถือว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดโดยไม่ต้องบอกเลิก (คำพิพากษาฎีกาที่ 192/2521) หรือกำหนดว่าถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและบอกเลิกสัญญาได้ทันที (คำพิพากษาฎีกาที่ 2421/2520, 3767/2547)

**2.6 การรับและส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า**

มาตรา 561 บัญญัติว่า “ถ้ามิได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแสดงไว้ต่อกันว่าทรัพย์สินที่ให้เช่ามีสภาพเป็นอยู่อย่างไร ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่านั้นไปโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว และเมื่อสัญญาได้เลิกหรือระงับลง ผู้เช่าก็ต้องส่งคืนทรัพย์สินในสภาพเช่นนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิได้ซ่อมแซมไว้ดีในขณะที่ส่งมอบ”

เมื่อสัญญาเช่าเลิกหรือระงับลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ซึ่งได้รับมอบมาในสภาพอย่างไรก็ต้องคืนให้ในสภาพเช่นนั้น นอกจากนี้ยังมีข้อสันนิษฐานอันเป็นคุณแก่ผู้ให้เช่าไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่ามาโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว แต่ผู้เช่าก็อาจพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิได้ซ่อมแซมไว้ดีในขณะที่ส่งมอบได้ เช่น เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงเหล็กติดตั้งป้ายโฆษณา เมื่อสัญญาเช่าเลิกกัน ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งคืนที่ดินแก่ผู้ให้เช่าในภาพที่ได้รับมอบมากล่าวคือต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งรวมถึงเสาเข็มของผู้เช่าออกไปจากที่ดินที่เช่าด้วย (คำพิพากษาฎีกาที่ 5692/2546) หรือเช่าที่ดินปลูกบ้านเพื่ออยู่อาศัย เมื่อสัญญาเช่าระงับผู้เช่าต้องส่งคืนที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียกร้อยโดยจะต้องรื้อถอนบ้านซึ่งผู้เช่าปลูกออกไป (คำพิพากษาฎีกาที่ 6470/2537)

ในกรณีสัญญาเช่าที่นาเมื่อสัญญาเลิกกันหรือระงับลง และผู้เช่าได้เพาะปลูกข้าวลงแล้ว กฎหมาย (มาตรา 571) กำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิที่จะครองนานั้นต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเกี่ยวเก็บ แต่ต้องเสียค่าเช่าซึ่งถือเป็นข้อยกเว้นมาตรานี้

**2.7 ความรับผิดของผู้เช่าในการกระทำของบุคคลอื่นและอายุความฟ้องคดี**

มาตรา 562 บัญญัติว่า “ผู้เช่าจะต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใดๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเอง หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง

แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ”

แม้ผู้เช่าจะมีสิทธิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าแต่ผู้เช่าก็ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าด้วยความระมัดระวังดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าอย่างวิญญูชนพึงดูรักษารักษาทรัพย์ของตน หากผู้เช่าจงใจกระทำหรือประมาทเลินเล่อทำให้ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายโดยผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาเช่าหรือที่กฎหมายกำหนดไว้ ผู้เช่าก็ต้องรับผิดในความสูญหายหรือเสียหายนั้น ไม่ว่าจะเป็นความผิดของผู้เช่าเองหรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่าหรือของผู้เช่าช่วง เช่น ผู้เช่าได้เช่าเรือมาดจากผู้ให้เช่า โดยผูกเรือด้วยเชือกติดกับแพเฝ้าอยู่จนเวลาตีสี่ แต่พอฝนตกผู้เช่าจึงขึ้นไปนอนบนแพแล้วหลับไปแสดงว่าไม่ได้ใช้ความระมัดระวังพอสมควรเมื่อเรือถูกคนร้ายลักไปผู้เช่าต้องรับผิดใช้ราคาเรือแก่ผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 607/2490) หรือเช่าเรือน แล้วเรือนเกิดบุบสลายเสียหายขึ้นเพราะการกระทำของบุคคลอื่นในระหว่างที่ผู้เช่าอยู่อันเป็นความผิดของผู้เช่าไม่สงวนทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 805/2497) หรือลูกจ้างของผู้เช่า ขับรถที่เช่าไปด้วยความประมาทไปชนกับรถคันอื่นจนได้รับความเสียหาย ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายของรถที่เช่าต่อผู้ให้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 2452/2525)

แต่ถ้าผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยชอบ ผู้เช่าก็ไม่ต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายในทรัพย์สินที่เช่าแต่อย่างใด ดังนั้นความสูญหายหรือเสียหายเกิดจากการใช้งานทรัพย์ตามปกติหรือเกิดเพราะเหตุสุดวิสัย เช่น เช่าเรือไปบรรทุกสิ่งของและลากจูงเรือลำเลียง เคลื่อนลมจัดผิดปกติจนทำให้เรือจม เป็นเหตุสุดวิสัย (คำพิพากษาฎีกาที่ 465/2497) หรือเช่ากระบือไปทำนา กระบือถูกคนร้ายปล้นเอาไปผู้เช่าไม่สามารถขัดขืนได้ ความสูญหายของทรัพย์สินที่เช่าไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 831/2522, 119/2522) ดังนี้ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่า

ในเรื่องอายุความฟ้องร้องเกี่ยวกับสัญญาเช่านั้น มาตรา 563 บัญญัติว่า “คดีอันผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเกี่ยวแก่สัญญาเช่านั้นท่านห้ามมิให้ฟ้องเมื่อพ้นกำหนดหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า” กล่าวคืออายุความกรณีที่ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่ามีอายุความ 6 เดือน นับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า

การฟ้องเกี่ยวกับสัญญาเช่า หมายถึง การฟ้องผู้เช่าที่ละเมิดข้อตกลงต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือฟ้องให้รับผิดตามกรณีต่างๆที่กฎหมายบัญญัติไว้หรือการฟ้องกรณีผู้เช่าปฏิบัติผิดหน้าที่ผู้เช่าโดยทั่วไป (คำพิพากษาฎีกาที่ 91/2512) เช่น ฟ้องให้ผู้เช่าชำระเบี้ยปรับหรือค่าปรับตามสัญญาเช่าวันละ 200 บาทของค่าเช่าแต่ละงวดที่ยังไม่ได้ชำระ เป็นการฟ้องให้ผู้เช่ารับผิดเพราะผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่า จึงมีอายุความ 6 เดือน ตามมาตรา 563 (คำพิพากษาฎีกาที่ 7463/2553, 368/2549)

**ส่วนที่ 3 ความระงับแห่งสัญญาเช่า**

สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอย่างมีกำหนดเวลา สัญญาเช่าจึงต้องมีความระงับแห่งสัญญาเช่าอยู่เสมอ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงได้กำหนดความระงับแห่งสัญญาเช่า การบอกเลิกสัญญาเช่าทั้งผลแห่งการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าและการอื่นที่สืบเนื่องจากการสิ้นสุดแห่งการเช่าไว้ในหมวด 4 มาตรา 564 ถึงมาตรา 571 ซึ่งแยกพิจารณาเป็น 1.ความระงับแห่งสัญญาเช่าและการบอกเลิกสัญญาเช่า 2.กรณีที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหาย 3.การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า 4.กรณีการครองทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่า ดังนี้

**1. ความระงับแห่งสัญญาเช่าทรัพย์และการบอกเลิกสัญญาเช่า**

**ความระงับแห่งสัญญาเช่าและการบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์ แยกพิจารณาดังนี้**

**1.1 สัญญาเช่าระงับไปด้วยตายของผู้เช่า**

แม้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องเช่าทรัพย์จะมิได้กำหนดให้สัญญาเช่าระงับเพราะเหตุผู้เช่าถึงแก่ความตายก็ตาม แต่การเช่าทรัพย์สินนั้น ปกติฝ่ายผู้ให้เช่าย่อมเพ่งเล็กถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญว่าจะสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้ทรัพย์ที่เช่าและในการดูแลรักษาทรัพย์ที่เช่าหรือไม่ สิทธิของผู้เช่าจึงมีสภาพเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายสัญญาเช่าย่อมเป็นอันระงับไป (คำพิพากษาฎีกาที่ 1471/2494, 568/2498) ดังนั้นแม้ทายาทของผู้เช่าอยู่ในทรัพย์ที่เช่าต่อมาก็ไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าใหม่แต่อย่างใดแต่เป็นการอยู่โดยอาศัยสิทธิของผู้ให้เช่าเท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ 119/2509) นอกจากนั้นสิทธิการเช่าไม่ใช่ทรัพย์สินจึงไม่อาจตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1537/2500, 925/2501)

เมื่อสัญญาเช่าระงับไปด้วยความตายของผู้เช่า หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ให้ทายาทของผู้เช่าอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าต่อไปย่อมฟ้องขับไล่ได้ทันทีเพราะไม่มีกฎหมายให้บอกกล่าวก่อนฟ้องแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ 540/2517)

แม้สัญญาเช่าทรัพย์ย่อมระงับไปด้วยความตายของผู้เช่าและสิทธิการเช่าไม่ตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 5859/2530, 1471/2491, 383/2540) เพราะถือว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า แต่สำหรับผู้ให้เช่านั้นถือว่าคุณสมบัติของผู้ให้เช่าไม่ใช่สาระสำคัญของสัญญาเช่า ดังนั้นแม้ผู้ให้เช่าจะถึงแก่ความตายสัญญาเช่าก็ไม่ระงับทายาทของผู้ให้เช่าย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 698/2540) และด้วยหลักที่ว่าผู้ให้เช่าหาจำต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าไม่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 102/2525, 7252/2543, 1035/2547) ซึ่งบ้างกรณีทรัพย์สินที่เช่าอาจตกอยู่ในสิทธิเก็บกินและผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้นำทรัพย์สินนั้นออกให้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจึงเป็นผู้ให้เช่าได้ (มาตรา 1417) แต่ปัญหาว่าหากผู้ทรงสิทธิถึงแก่ความตายและทำให้สิทธิเก็บกินนั้นสิ้นไปตามมาตรา 1418 วรรคท้าย จะทำให้สัญญาเช่าระงับไปด้วยหรือไม่ ซึ่งเรื่องนี้ศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาฎีกาที่ 2297/2541 “..........ท. ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ทำสัญญาให้จำเลยเป็นผู้เช่าที่ดินพร้อมตึกแถวมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยมีการทำสัญญาเช่าและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้หลังจากทำสัญญาเช่า ท. ผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตายอันเป็นผลให้สิทธิเก็บกินสิ้นไปตาม มาตรา 1418 วรรคท้าย ก็ตาม แต่ก็ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอก การสิ้นไปของสิทธิเก็บกินหามีผลทำให้สัญญาเช่าระงับไปไม่”

เมื่อระยะเวลาตามสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาเช่าแล้วโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า หากผู้เช่ายังคงอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าย่อมเป็นการผิดสัญญาเช่าและเป็นละเมิดต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ทั้งในฐานะผิดสัญญาเช่าและฐานกระทำละเมิด ตามมาตรา 420 (คำพิพากษาฎีกาที่ 923/2549)

**1.2 สัญญาเช่าระงับเมื่อถึงกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกัน**

มาตรา 564 บัญญัติว่า “อันสัญญาเช่านั้น ท่านว่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มิพักต้องบอกกล่าวก่อน”

สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่คู่สัญญาตกลงได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด คู่สัญญาจะตกลงเช่ากันตลอดไปโดยไม่มีเวลาสิ้นสุดไม่ได้ ไม่ว่าจะเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ จะเห็นได้จากมาตรา 540 กำหนดให้การเช่าอสังหาริมทรัพย์ห้ามมิให้กำหนดเวลาเช่ากันเกินกว่า 30 ปี มีข้อยกเว้นการเช่าที่กำหนดเวลาเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเท่านั้นที่กฎหมายอนุญาตให้ทำกันได้ตามมาตรา 541 (อำนัคฆ์ คล้ายสังข์, 2555, หน้า 79) ดังนั้นสัญญาเช่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวก่อน (คำพิพากษาฎีกา 1062/2539) เช่น สัญญาเช่ากำหนดเวลาเช่ากันไว้ 3 ปี ทำสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2550 สัญญาเช่าย่อมระงับเมื่อสิ้นกำหนดระยะเวลา 3 ปี กล่าวคือสิ้นกำหนดเวลาในวันที่ 1 มกราคม 2553 โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวใดๆก่อน (คำพิพากษาฎีกาที่ 1035/2547) หรือกำหนดเวลาเช่าให้สิ้นสุดในวันที่ 1 พฤศจิกายน เมื่อถึงกำหนดวันที่ 1 พฤศจิกายน สัญญาเช่าก็ระงับไปทันที (คำพิพากษาฎีกาที่ 894/2542)

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงระยะเวลาเช่ากันเกิน 3 ปี แต่มิได้ทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กฎหมายมิได้กำหนดให้มีผลเป็นโมฆะ แต่มีผลให้บังคับได้เพียง 3 ปี ตามมาตรา 538 สัญญาเช่าประเภทนี้ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า การเช่าตามสัญญาเช่าในช่วง 3 ปีแรก เป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่าตามมาตรา 564 ดังนั้นหากไม่มีข้อตกลงให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ก่อนครบเวลาเช่า 3 ปี ผู้ให้เช่าก็ไม่อาจบอกเลิกสัญญาเช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 53/2546)

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงระยะเวลาเช่ากันเกิน 3 ปี แต่มิได้ทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมมีผลให้บังคับได้เพียง 3 ปี เมื่อครบกำหนดเวลา 3 ปี หากผู้เช่ายังคงอยู่ในทรัพย์ที่เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง ต้องถือว่าเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570 หากต่อมาผู้ให้เช่าประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวตามมาตรา 566 (คำพิพากษาฎีกาที่ 2196/2545)

**1.3 กรณีเช่าถือสวนและเช่านา**

การระงับแห่งสัญญาเช่าถือสวนและเช่านานั้น มาตรา 565 บัญญัติว่า “การเช่าถือสวนนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันปีหนึ่ง

การเช่านาก็ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันตลอดฤดูทำนาปีหนึ่ง”

กล่าวคือเป็นข้อสันนิษฐานเกี่ยวกับกำหนดเวลาในการเช่าถือสวน การเช่านา ซึ่งศาสตราจารย์อำนัคฆ์ คล้ายสังข์ อธิบายไว้ว่า “เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมายในเบื้องต้น การเช่าถือสวนและเช่านา ในกรณีที่มีข้อโต้แย้งในเรื่องกำหนดเวลาเช่ากัน เมื่อมีข้อพิพาทเป็นคดีขึ้นกฎหมายสันนิษฐานเบื้องต้นว่าเช่ากัน 1 ปี หรือฤดูทำนา 1 ปี แต่คู่สัญญาอาจนำพยานหลักฐานมาสืบหักล้างข้อสันนิษฐานนี้ ให้เห็นว่ามีข้อตกลงกำหนดเวลากันไว้แน่นอนแล้วเป็นอย่างอื่นได้ ฉะนั้นการที่จะถือว่าการเช่าถือสวนมีกำหนด 1 ปี หรือเช่านามีกำหนดตลอดฤดูทำนา 1 ปีดังข้อสันนิษฐานนั้น จึงได้แก่กรณีมีข้อโต้แย้งเรื่องกำหนดเวลาเช่าไม่อาจตกลงกันได้ ทั้งไม่มีข้อเท็จจริงแน่ชัดเป็นอย่างอื่นแล้ว จึงจะนำข้อสันนิษฐานของกฎหมายไปใช้บังคับ” (อำ-นัคฆ์ คล้ายสังข์, 2555, หน้า 81)

กรณีที่สัญญาเช่าที่นาได้เลิกหรือระงับลงแต่ผู้เช่าเก็บเกี่ยวข้าวยังไม่แล้วเสร็จมาตรา 571 บัญญัติว่า “ถ้าสัญญาเช่าที่นาได้เลิกหรือระงับลง เมื่อผู้เช่าได้เพาะปลูกข้าวลงแล้วไซร้ ท่านว่าผู้เช่าย่อมมีสิทธิที่จะครองนานั้นต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเกี่ยวเก็บ แต่ต้องเสียค่าเช่า” กล่าวคือให้สิทธิผู้เช่าครองนานั้นเพื่อจัดการเก็บเกี่ยวข้าวให้เสร็จแต่ต้องเสียค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าด้วย

**1.4 กรณีกำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้**

สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่านั้น หากจะเลิกสัญญาจะต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ตามมาตรา 566 ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซร้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อยแต่ไม่จำต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน”

กล่าวคือกฎหมายให้สิทธิแก่คู่สัญญาเช่าทั้งสองฝ่ายสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยไม่มีฝ่ายใดประพฤติผิดสัญญา (อำนัคฆ์ คล้ายสังข์, 2555, หน้า 84) แต่ทั้งนี้ต้องเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่า ซึ่งสัญญาเช่าที่ไม่กำหนดเวลาเช่า เช่น สัญญาเช่าที่คู่สัญญากำหนดแต่อัตราค่าเช่าไว้ส่วนกำหนดเวลาเช่าไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ 4175/2530, 6170/2551) หรือสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่า แต่เมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าแล้วผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ผู้ให้เช่ารู้แล้วไม่ทักท้วงตามมาตรา 570 หรือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี แต่มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีผลใช้บังคับได้เพียง 3 ปี ตามมาตรา 538 เมื่อครบเวลา 3 ปีแล้วผู้เช่ายังคงอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง ถือว่าระยะเวลาหลังจาก 3 ปี เป็นการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่า ตามมาตรา 570 (คำพิพากษาฎีกาที่ 2196/2545)

สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่าดังกล่าวกฎหมายกำหนดให้สิทธิคู่สัญญาที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าได้ โดยกำหนดวิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าไว้ดังนี้

(1) บอกเลิกสัญญาเช่าขณะเมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่า

(2) บอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย

(3) แต่ไม่จำต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า 2 เดือน

**ตัวอย่าง** สัญญาเช่าห้องพักกำหนดชำระค่าเช่าทุกวันสิ้นเดือน หากผู้ให้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่ารู้ตัวก่อนล่วงหน้านับแต่วันสิ้นเดือนอันเป็นวันกำหนดชำระค่าเช่าไม่น้อยกว่า 1 เดือน เพื่อให้มีผลเป็นการเลิกสัญญาเช่าเมื่อถึงกำหนดชำระค่าเช่าในเดือนถัดไป ถ้าผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาไปถึงผู้เช่าในวันที่ 15 กรกฎาคม 2557 ซึ่งถือว่าเป็นการบอกกล่าวเลิกสัญญาในวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 และมีผลเป็นการเลิกสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดชำระค่าเช่าในเดือนถัดไปคือวันที่ 31 สิงหาคม 2557 (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ 1297/2524)

ในกรณีที่กำหนดชำระค่าเช่ากันนานกว่า 1 เดือน เช่น กำหนดชำระค่าเช่าเป็นราย 3 เดือน หรือรายปี ดังนี้การบอกกล่าวไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า 2 เดือน กล่าวคือถ้ากำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายปี เมื่อผู้ให้เช่าบอกกล่าวขอเลิกสัญญาในวันที่ 15 กรกฎาคม 2557 ย่อมมีผลเป็นการเลิกสัญญาในวันที่ 15 กันยายน 2557 หรือการบอกกล่าวจะไม่ถึง 2 เดือน แต่เมื่อผู้ให้เช่ายื่นฟ้องขับไล่ผู้เช่าภายหลังการบอกกล่าวเลิกสัญญาไปแล้วกว่า 2 เดือน ก็ถือว่าการฟ้องเป็นบอกกล่าวตามมาตรานี้ ผู้ให้เช่าจึงมีอำนาจฟ้องผู้เช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1070/2508, 700/2515)

การบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าตามมาตรา 566 กฎหมายไม่ได้บังคับให้ต้องทำเป็นหนังสือ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1006/2495, 831-833/2520) จึงบอกกล่าวด้วยวาจาได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 6899/2539)

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือซึ่งเป็นกรณีที่ไม่อาจฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาเช่าได้ตามมาตรา 538 หากผู้ให้เช่าต้องการขับไล่ผู้เช่าย่อมฟ้องได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้เวลาตามมาตรา 566 ก่อนแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ 627/2510, 20/2519)

**2 กรณีทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหาย**

**2.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมด**

สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า หากทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไป มาตรา 567 จึงบัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมดไซร้ ท่านว่าสัญญาเช่าก็ย่อมระงับไปด้วย” กล่าวคือสัญญาเช่าย่อมระงับไปด้วยเหตุที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด ไม่ว่าทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ก็ตาม เมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมดย่อมทำให้สัญญาเช่าระงับไปทันที ส่วนสาเหตุที่กฎหมายให้สัญญาเช่าระงับไปด้วยเหตุทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมดก็เพราะตัวทรัพย์สินที่เช่านั้นเป็นวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาเช่าทรัพย์ เมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมดย่อมไม่มีวัตถุแห่งหนี้อยู่อีกต่อไป (ไผทชิต เอกจริยกร, 2551, หน้า 179)

ส่วนการสูญหายจะเป็นเพราะความผิดของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือเป็นความผิดของบุคคลภายนอกหรือเป็นเพราะเหตุสุดวิสัยก็ทำให้สัญญาเช่าระงับสิ้นไปเช่นกัน (อำ-นัคฆ์ คล้ายสังข์, 2555, หน้า 91)

สัญญาเช่าย่อมระงับไปด้วยเหตุที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด เช่น เมื่อตึกแถวซึ่งเป็นวัตถุแห่งการเช่า ซึ่งโจทก์เช่าจากจำเลย ถูกเพลิงไหม้หมดสิ้นสัญญาย่อมระงับไป (คำพิพากษาฎีกาที่ 1292/2509) หรือห้องแถวไม้ถูกไฟไหม้เหลือแต่พื้นซีเมนต์ชั้นล่างกับเสาที่ไหม้เกรียม ผู้เช่าซ่อมเพิ่มเติมชั้นล่างแล้วอยู่ทำการค้า ถือว่าห้องแถวหมดสภาพสัญญาระงับไปตามมาตรา 567 แล้ว (คำพิพากษาฎีกาที่ 1057/2520) หรือเมื่อห้องแถวซึ่งเป็นวัตถุแห่งการเช่าถูกไฟไหม้หมดสิ้นสัญญาเช่าย่อมระงับไปตามมาตรา 567 (คำพิพากษาฎีกาที่ 1346/2517) ที่ว่าทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมดทำให้สัญญาเช่าระงับไปนั้นจะต้องเป็นตัวทรัพย์สินที่เช่านั้นสูญหาย เสียหายหรือถูกทำลายไปทั้งหมด ไม่คงสภาพที่จะเป็นวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาเช่าได้อีก ดังนั้นสิ่งที่สูญหายเสียหายหรือถูกทำลายไปไม่ใช่ตัวทรัพย์สินที่เช่าย่อมไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับไป เช่น เช่าที่ดินเพื่อปลูกบ้านอาศัย แม้บ้านนั้นจะถูกไฟไหม้เสียหายทั้งหลังก็ไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับ (คำพิพากษาฎีกาที่ 281/286/2502, 1366/2505, 1955/2523)

หากการสูญหายของทรัพย์สินที่เช่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ศาสตราจารย์อำนัคฆ์ คล้ายสังข์ อธิบายไว้ว่า “คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก็ฟ้องเรียกค่าเสียหายได้ เช่น ผู้ให้เช่าประสงค์จะรื้อบ้านเช่าเพื่อปลูกเป็นตึกแถวให้เช่าเรียกเงินกินเปล่า ได้บอกเลิกสัญญาและให้ผู้เช่าขนย้ายไป แต่เนื่องจากสัญญาเช่ายังไม่ครบกำหนด ผู้เช่าไม่ยอมเลิกสัญญาและคงครอบครองอยู่อาศัยในบ้านเช่าตลอดมา ผู้ให้เช่าจึงใช้ผู้อื่นลอบวางเพลิงไฟไหม้บ้านและทรัพย์สินของผู้เช่าที่อยู่ในบ้านเช่าหมดสิ้น ดังนี้สัญญาเช่าระงับ และผู้ให้เช่าต้องรับผิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายที่ทรัพย์สินของผู้เช่าถูกไฟไหม้นั้นด้วย” (อำนัคฆ์ คล้ายสังข์, 2555, หน้า 91)

**2.2 กรณีทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วน**

กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วนบังคับตามมาตรา 568 ซึ่งบัญญัติว่า“ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปแต่เพียงบางส่วนและมิได้เป็นเพราะความผิดของผู้เช่า ท่านว่าผู้เช่าจะเรียกให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหายก็ได้

ในกรณีเช่นนี้ ถ้าผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินส่วนที่ยังคงเหลืออยู่นั้นสำเร็จประโยชน์ได้ดั่งที่ได้มุ่งหมายเข้าทำสัญญาเช่าไซร้ ท่านว่าผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้” กล่าวคือเมื่อทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วน กฎหมายมิได้กำหนดให้สัญญาเช่าระงับเพราะทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาเช่ายังคงมีอยู่ กฎหมายกำหนดเพียงให้ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหาย แต่ต้องเป็นกรณีที่ความสูญหายบางส่วนแห่งทรัพย์สินนั้นมิได้เกิดจากความผิดของผู้เช่า

แต่ถ้าปรากฏว่าทรัพย์สินที่ยังคงเหลืออยู่นั้น ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยให้สำเร็จประโยชน์ตามที่มุ่งหมายที่เข้าทำสัญญาเช่าได้กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่านั้นเสียก็ได้

**ตัวอย่าง** เช่าบ้านแฝด 3 หลัง เป็นบ้าน 3 ฤดู หลังหนึ่งๆ เหมาะสำหรับ ฤดูฝน ฤดูหนาว และฤดูร้อน ค่าเช่าเดือนละ 6,000 บาท หากไฟไหม้ไปเสีย 1 หลัง โดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าก็มีสิทธิเรียกร้องให้ลดค่าเช่าลงเหลือเดือนละ 4,000 บาท หรือ เช่าบ้านที่มีเรือนคนใช้ เมื่อเรือนคนใช้ถูกไฟไหม้หมดทั้งหลังหากการที่ผู้เช่าจะอยู่ในบ้านที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องมีและใช้เรือนคนใช้ให้คนใช้อยู่ เมื่อขาดเรือนคนใช้ ทั้งบ้านก็คับแคบไม่สามารถอยู่ต่อไปได้ตามปกติสุขดังที่มุ่งหมายเข้าทำสัญญา ผู้เช่าก็บอกเลิกสัญญาได้ (อำนัคฆ์ คล้ายสังข์, 2555, หน้า 92)

คู่สัญญาอาจตกลงว่าหากทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายไปบางส่วนสัญญาเช่านั้นระงับไปได้ เช่น สัญญาเช่าห้องเพื่ออยู่อาศัย โดยมีข้อสัญญาว่า ถ้าห้องเช่าเกิดอัคคีภัย สัญญาเช่าเป็นอันระงับ ห้องเช่าถูกไฟไหม้ไปบางส่วนซ่อมแซมก็ใช้อยู่อาศัยได้ แต่เมื่อห้องเช่าถูกไฟไหม้ย่อมทำสัญญาเช่าระงับไป (คำพิพากษาฎีกาที่ 177-186/2519, 1443/2503 (ประชุมใหญ่))

**3. การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า**

โดยเหตุที่สัญญาเช่าทรัพย์มิใช่สัญญาที่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าแต่อย่างใด หากแต่เป็นเพียงสัญญาให้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจึงยังเป็นของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้อื่นได้ ตามมาตรา 1336 ไม่ว่าจะเป็นการขาย แลกเปลี่ยนหรือให้ ซึ่งมาตรา 569 ได้บัญญัติว่า “อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่าผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย”

**ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าแยกพิจารณาได้ดังนี้**

**3.1 กรณีทรัพย์สินที่ให้เช่าเป็นสังหาริมทรัพย์**

ถ้าผู้ให้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่าซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอกย่อมทำให้สัญญาเช่านั้นสิ้นสุดลง บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่าแต่อย่างใด ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มีอำนาจเรียกให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินให้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ทันที ผู้เช่าไม่อาจฟ้องผู้ให้เช่าหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าคงมีเพียงสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายเพราะมีการรอนสิทธิอันเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า เช่น นาย ก. เช่ารถยนต์ของนาย ข. จำนวน 1 คัน มีกำหนดเวลาเช่า 6 เดือน นาย ก. ใช้รถยนต์ได้เพียง 1 เดือน นาย ข. ก็เอารถยนต์คันดังกล่าวโอนให้แก่นาย ค. นาย ค. ย่อมมีสิทธิเรียกเอารถยนต์คันนั้นได้ทันที โดยที่นาย ก. ไม่มีสิทธิที่จะฟ้อง นาย ข. หรือนาย ค. ให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ แต่การกระทำของนาย ข. ถือว่าเป็นการรอนสิทธิเพราะความผิดของ นาย ข. ที่โอนรถยนต์ให้นาย ค. ดังนี้ นาย ก. จึงมีสิทธิฟ้องนาย ข. ให้รับผิดชดให้ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายเช่าค่าเช่ารถยนต์คันอื่นและเสียค่าเช่าแพงขึ้นได้ (อำนัคฆ์ คล้ายสังข์, 2555, หน้า 66)

กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น เรือนที่อาศัยถ้าผู้ให้เช่าขายเรือนดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกอย่างสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือผู้ซื้อต้องรื้อถอนเรือนไป หากยังอยู่ในอายุสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า ผู้ซื้อต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าจนกว่าสัญญาเช่านั้นจะสิ้นสุดลง (คำพิพากษาฎีกาที่ 2725/2532)

คำพิพากษาฎีกาที่ 2725/2532 จำเลยซื้ออาคารพิพาทอย่างสังหาริมทรัพย์โดยต้องรื้อถอนไปเมื่ออาคารพิพาทยังอยู่ในอายุสัญญาเช่า ระหว่างโจทก์กับเจ้าของเดิมจำเลยผู้ซื้อต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า จำเลยต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าจนกว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

**3.2 กรณีทรัพย์สินที่ให้เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์**

กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 569 บัญญัติว่า “อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย” ดังนั้นการโอนกรรสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์สินอันเป็นทรัพย์สินที่เช่ามีผลดังนี้

(1) สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับ กล่าวคือการเช่าอสังหาริมทรัพย์แม้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าสัญญาเช่าก็ไม่ระงับไป

(2) ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน กล่าวคือผู้รับโอนต้องรับสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า โดยเข้าสวมฐานะเป็นผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าต่อไป แม้ผู้รับโอนจะรู้หรือไม่รู้ถึงการเช่านั้นหรือไม่ก็ตาม เช่น สัญญาเช่ามีข้อความว่าผู้เช่าจะไม่นำตึกแถวที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือให้ผู้เช่าอยู่ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า เมื่อผู้เช่าผิดสัญญาเช่าโดยนำตึกแถวไปให้บุคคลอื่นเช่า โดยไม่ได้รับความยินยอม ผู้รับโอนย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 2282/2527)

การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน ใช้บังคับเฉพาะการเช่าที่มีหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 538 เท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ 70/2522) เช่น สัญญาเช่าที่ดินตลอดชีวิตของผู้เช่าแต่มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้ผู้ซื้อที่ดินซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าแต่อย่างใด จึงฟ้องขับไล่ผู้เช่าให้ออกไปจากที่ดินได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 1719/2524)

สิทธิและหน้าที่ที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินที่เช่า ย่อมรับไปเฉพาะสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าเท่านั้น ข้อตกลงอื่นต่างหากจากสัญญาเช่า ไม่ผูกพันผู้รับโอนให้จำต้องปฏิบัติตามข้อตกลงนั้น เช่น ข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเกี่ยวกับการขายทรัพย์สินที่ให้เช่าเป็นข้อตกลงต่างหากจากการเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 6899/2539) หรือข้อตกลงที่ว่าถ้าผู้ให้เช่าไม่ต้องการให้ผู้เช่าเช่าต่อไป ผู้ให้เช่าต้องรับซื้อโรงเรือนที่ผู้เช่าปลูกสร้างข้อตกลงดังกล่าวเป็นข้อตกลงต่างหากจากการเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ 1676/2517) หรือคำมั่นของผู้ให้เช่าที่จะให้เช่าทรัพย์สินต่อไปเป็นข้อตกลงต่างหากจากการเช่าซึ่งเป็นเพียงบุคคลสิทธิ ไม่ใช่ทรัพยสิทธิ (คำพิพากษาฎีกาที่ 6975/2537, 6491/2539) จึงไม่ผูกพันผู้รับโอนให้ต้องปฏิบัติตาม นอกจากนั้นข้อตกลงที่ไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือข้อปฏิบัติของผู้ให้เช่าเดิมกับผู้เช่าที่แตกต่างจากบทบัญญัติของกฎหมาย ข้อตกลงนั้นไม่ผูกพันผู้รับโอนเช่นกัน เช่น การคืนเงินประกันการเช่า แม้ระบุไว้ในสัญญาเช่าแต่ก็เป็นสิทธิและหน้าที่อื่นตามสัญญาเช่า ไม่ใช่สาระสำคัญเกี่ยวกับสัญญาเช่าไม่ผูกพันผู้รับโอน (คำพิพากษาฎีกาที่ 1990/2552,6190/2533) หรือสัญญาเช่าที่ดินและตึกแถวที่ผู้เช่าทำกับ ส. ผู้ให้เช่าเดิม มิได้ระบุเรื่องการชำระค่าเช่าไว้ว่าให้ปฏิบัติอย่างไร การชำระค่าเช่าผู้เช่าจึงต้องชำระยังภูมิลำเนาปัจจุบันของ ส. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 324 แม้ตามทางปฏิบัติ ส.จะเป็นผู้มาเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าก็ตาม ก็เป็นเพียงข้อปฏิบัติระหว่าง ส. กับผู้เช่าเท่านั้นเมื่อ ส. โอนที่ดินและตึกแถวให้ผู้รับโอนมีผลให้ผู้รับโอนมีฐานะเป็นผู้ให้เช่า ข้อปฏิบัตินี้หาได้โอนมาด้วยไม่เพราะมิใช่สิทธิและหน้าที่ซึ่งเกิดขึ้นตามสัญญาเช่า ดังนั้นการที่ผู้เช่าไม่ไปชำระค่าเช่ายังภูมิลำเนาปัจจุบันของผู้รับโอนจึงเป็นผู้ผิดสัญญาเช่า ผู้รับโอนย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 3577/2532, 5445/2537)

การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่มีคนเช่าไปยังบุคคลอื่นนั้น ไม่ใช่การโอนหนี้ตามมาตรา 306 หากแต่เป็นกรณีที่ต้องบังคับตามมาตรา 569 ซึ่งผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ ผู้รับโอนไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบการโอนเป็นหนังสือตามมาตรา 306(คำพิพากษาฎีกาที่ 1353/2504)

การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้เช่าอยู่ ซึ่งจะต้องบังคับตามมาตรา 569 นั้น ผู้โอนต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ในขณะที่มีสัญญาเช่าผูกพันอยู่ ผู้รับโอนจึงจะรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ 1045-1049/2507(ประชุมใหญ่)) สัญญาที่เจ้าของที่ดินให้ผู้เช่าเช่าที่ดินปลูกตึกตกเป็นของเจ้าของที่ดินตั้งแต่สร้างตึกเสร็จ โดยผู้เช่ามีสิทธิครอบครองและให้เช่าช่วงต่อไปได้นั้น เมื่อผู้เช่าทำผิดสัญญาจนเจ้าของที่ดินใช้สิทธิเข้าครอบครองตึกเสียแล้ว เจ้าของที่ดินหาใช่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในตึกซึ่งต้องด้วยบทบัญญัติตามมาตรา 569 ไม่ เจ้าของที่ดินจึงไม่ต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้เช่ามีต่อผู้เช่าช่วงแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ 1430-1432/2510)

กรณีที่เจ้าของร่วมในอสังหาริมทรัพย์คนหนึ่งได้นำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า ต่อมาในระยะอายุสัญญาเช่าเจ้าของร่วมคนดังกล่าวได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่เจ้าของร่วมอีกคนหนึ่ง เจ้าของร่วมผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าตามมาตรา 569 เช่น ที่พิพาทเป็นของเจ้าของรวม 2 คน จำเลยเช่าจากเจ้าของรวมคนหนึ่งแม้ที่พิพาทจะเปลี่ยนมาเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมอีกคนหนึ่งแต่ผู้เดียวภายหลังก็ตาม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 สัญญาเช่าก็หาได้ระงับไปไม่ โจทก์ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่เจ้าของรวมคนนั้นมีอยู่ต่อจำเลยตามสัญญา ทั้งเมื่อโจทก์ไม่ได้ตั้งประเด็นนำสืบให้ปรากฏว่า โจทก์ไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเช่านั้นอย่างใด เช่นนี้แล้ว เมื่อสัญญาเช่ายังไม่ระงับและเป็นการเช่าที่ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าโจทก์ก็ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 90/2507,219/2511)

ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าก็ต่อเมื่อการเช่านั้นกระทำโดยผู้มีอำนาจทำสัญญาให้เช่า หากมีการทำสัญญาให้เช่าโดยผู้ไม่มีอำนาจให้เช่าแล้ว ผู้รับโอนหาต้องผูกพันตามสัญญาเช่านั้นไม่ เช่น สัญญาเช่าที่ดินปลูกอาคารมีกำหนดเวลาเช่า 10 ปี มีข้อสัญญาว่าเมื่อครบ 10 ปี แล้วให้อาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ในระยะ 10 ปี ผู้เช่าที่ดินเป็นเจ้าของอาคาร ย่อมมีอำนาจทำสัญญาให้เช่าอาคารได้ในฐานะเป็นเจ้าของ แต่ไม่มีอำนาจให้เช่าเกิน 10 ปี การเช่าเกิน 10 ปี ไม่ตกไปยังเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินกับผู้เช่าอาคารจึงไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน กรณีเช่นนี้ไม่ใช่การเช่าช่วงที่ดินหรือเช่าช่วงอาคาร แต่เป็นการที่ผู้เช่าอาคารอยู่ในอาคารโดยอาศัยอำนาจของผู้เช่าที่ดินเป็นบริวารของผู้เช่าที่ดิน (คำพิพากษาฎีกาที่ 120/2506 (ประชุมใหญ่), 4260/2550)

กรณีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาสัญญาต่างตอบแทนนั้นเป็นเพียงบุคคลสิทธิ มีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนจึงไม่โอนไปยังผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าด้วย เช่น โจทก์ฟ้องว่า โจทก์ได้บอกเลิกการเช่าตึกแถวพิพาทกับจำเลย และให้จำเลยออกไปจากตึกแถวพิพาท แต่จำเลยขัดขืน ขอให้ศาลบังคับให้จำเลยและบริวารขนย้ายออกจากตึกแถวพิพาท จำเลยให้การว่า จำเลยได้ตกลงเช่าตึกแถวพิพาทจากผู้เช่าเดิมมีกำหนด 20 ปี โดยจำเลยออกค่าก่อสร้างเอง สัญญาเช่าจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทน และได้เช่าตึกแถวพิพาทมายังไม่ครบกำหนด 20 ปีตามสัญญา โจทก์ได้ซื้อที่ดินโจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาก็ต้องรับมาทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเดิมจะฟ้องขับไล่จำเลยไม่ได้ เพราะอายุการเช่าตามสัญญาต่างตอบแทนยังไม่ครบกำหนด ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนเพียงแต่ก่อให้เกิดบุคคลสิทธิอันมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาด้วยกันเองเท่านั้น สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนนี้หาได้โอนไปยังผู้รับโอนทรัพย์ที่พิพาทด้วยไม่ โจทก์จึงไม่ถูกผูกพันโดยสัญญานี้แต่ประการใด พิพากษาขับไล่จำเลย (คำพิพากษาฎีกาที่ 1466-1468/2518 (ประชุมใหญ่)) ที่ว่าสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนไม่โอนไปยังผู้รับโอนนั้นไม่ว่าผู้รับโอนจะรู้หรือไม่รู้ถึงข้อตกลงดังกล่าวก็ตาม (คำพิพากษาฎีกาที่ 625/2537)

ข้อตกลงตามสัญญาต่างตอบแทนจะผูกพันผู้รับโอนก็ต่อเมื่อผู้รับโอนได้ตกลงยินยอมเข้าผูกพันตนที่จะปฏิบัติตามสัญญานั้นแทนผู้ให้เช่าเดิมอันเป็นการตกลงชำระหนี้แก่บุคคลภายนอกซึ่งจะทำให้บุคคลภายนอกคือผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องชำระหนี้จากผู้รับโอนได้โดยตรงตามมาตรา 374 เช่น เมื่อผู้ให้เช่าโอนขายตึกให้ผู้รับโอนและบอกให้ทราบว่าผู้เช่าได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง ผู้รับโอนจะต้องให้ผู้เช่าได้อยู่จนครบกำหนดเวลา 15 ปี อย่าได้ขับไล่ มิฉะนั้นจะไม่ยอมขาย และผู้รับโอนก็ตกลงด้วย เป็นกรณีที่ผู้รับโอนรับข้อผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่า เท่ากับผู้รับโอนได้ทำสัญญาตกลงจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอก เมื่อผู้เช่าคงถือตามสัญญาเช่าเดิมและได้ชำระค่าเช่าให้ทุกเดือน จึงเป็นการแสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญาตามมาตรา 375 คู่สัญญาหาอาจเปลี่ยนแปลงหรือระงับในภายหลังได้ไม่ตามมาตรา 375 (คำพิพากษาฎีกาที่ 1002/2509 (ประชุมใหญ่))

ถ้าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาได้ปฏิบัติตามมาตรา 538 กล่าวคือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมอยู่ในบังคับมาตรานี้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 2282/2539)

**4. การครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่า**

เรื่องนี้มิใช่ความระงับแห่งสัญญาเช่าแต่เป็นผลจากการสิ้นสุดกำหนดเวลาซึ่งมาตรา 570 บัญญัติว่า “ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้นั้นถ้าผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไซร้ ท่านให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา” กล่าวคือเป็นกรณีที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นสัญญาเช่าที่ไม่กำหนดเวลาขึ้นใหม่ ประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) เมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าที่ได้ตกลงกันไว้ เช่นตกลงเช่าที่ดินปลูกบ้านกำหนดเช่า 5 ปี และสิ้นกำหนดเวลา 5 ปีแล้ว ซึ่งรวมถึงการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี แต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่คงมีผลบังคับได้เพียง 3 ปี ตามมาตรา 538 และครบกำหนด 3 ปีแล้ว (คำพิพากษาฎีกาที่ 2655/2526,2196/2545)

(2) ผู้ให้เช่ารู้ว่าสิ้นกำหนดเวลาเช่าที่ได้ตกลงกันไว้และผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินที่เช่าแล้วผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง กล่าวคือจะต้องดูเจตนาของผู้ให้เช่าว่ามีการยินยอมให้ผู้เช่าอยู่ต่อไปหรือไม่ซึ่งการยินยอมนั้นรวมถึงการไม่ทักท้วงเมื่อรู้ว่าผู้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าต่อมาหลังจากสิ้นกำหนดเวลาเช่าแล้ว (คำพิพากษาฎีกาที่ 3691/2535) เช่น เมื่อครบเวลาเช่าผู้ให้เช่ายังยอมรับค่าเช่าเรื่อยมา (คำพิพากษาฎีกาที่ 5142/2549, 5609/2554) ถือว่าผู้ให้เช่ายินยอมโดยไม่ทักท้วงเป็นสัญญาเช่าต่อไปโดยไม่กำหนดเวลา

กรณีที่ถือว่าผู้ให้เช่าทักท้วงแล้ว สัญญาเช่าย่อมสิ้นสุดลงเมื่อครบเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ เช่นในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้เช่าทราบว่าจะไม่ต่อสัญญาเช่าให้อีก และเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด ผู้ให้เช่าก็มีหนังสือบอกกล่าวอีกฉบับหนึ่งให้ผู้เช่าออกไปและให้ส่งคืนตึกที่เช่าดังนี้ แม้ผู้เช่าจะยังคงครอบครองตึกพิพาทอยู่อีก ก็จะถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันได้ทำกันต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาหาได้ไม่ ต้องถือว่าสัญญาเช่าระงับไปแล้ว และการที่ผู้ให้เช่ายังคงเก็บค่าเช่าต่อไปอีก 3 เดือนนั้น เป็นเรื่องผู้ให้เช่ากระทำเพื่อบรรเทาความเสียหายที่ได้รับอยู่เท่านั้น หาใช่เป็นการทำสัญญาเช่ากันใหม่ไม่ (คำพิพากษาฎีกาที่ 299/2508) หรือสัญญาเช่าอาคารและพื้นที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างโจทก์และจำเลยเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 564 ซึ่งย่อมระงับสิ้นไป เมื่อสิ้นกำหนดเวลาตามที่ตกลงกันไว้ การที่ภายหลังครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว โจทก์ได้ประกาศแจ้งความประสงค์แก่ผู้ที่ค้าขายหรืออาศัยอยู่ในบริเวณที่จำเลยเช่าว่าโจทก์จะไม่ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใดรวมถึงจำเลยด้วยนั้น ถือเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าต่อจำเลยให้ชัดยิ่งขึ้น ทั้งที่โจทก์ไม่จำต้องปฏิบัติเช่นนั้น การที่โจทก์ยอมรับค่าเช่าจากจำเลยต่อมาเป็นเพียงรับไว้ในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหายที่โจทก์ได้รับอยู่จากการที่จำเลยยังไม่ส่งมอบพื้นที่เช่าเท่านั้นหาใช่เป็นการทำสัญญาเช่ากันใหม่โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาแต่อย่างใดไม่ เมื่อจำเลยยังไม่ออกจากพื้นที่เช่าดังกล่าว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ 407/2545) หรือเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด ผู้ให้เช่าไม่ยอมต่อสัญญาให้โดยบอกว่าจะขายหรือขายที่ดินและบ้านพิพาทแล้ว ต่อมาในระยะต่อเนื่องกันผู้ซื้อไม่ประสงค์จะให้จำเลยอยู่ในบ้านที่พิพาทได้ฟ้องขับไล่จำเลยแม้จำเลยจะอยู่ในที่ดินและบ้านพิพาท ต่อมาหลังจากครบกำหนดสัญญาแล้วก็ถือไม่ได้ว่าได้ทำสัญญาใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลา เพราะผู้ให้เช่าได้ทักท้วงแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 สัญญาเช่าระงับ โจทก์ผู้รับโอนบ้านและที่ดินพิพาทไม่จำต้องบอกเลิกสัญญาเช่าอีก (คำพิพากษาฎีกาที่ 4198/2532) หรือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดเวลาแน่นอน โจทก์มีหนังสือบอกเลิกการเช่าไปยังจำเลยในวันครบกำหนดการเช่า แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์ว่าโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยเช่าต่อไป นับแต่วันครบกำหนดการเช่าแล้ว และหนังสือดังกล่าวนั้นจำเลยได้รับแล้วพฤติการณ์เช่นนี้ถือได้ว่าโจทก์ได้ทักท้วงในการที่จำเลยจะอยู่ในที่เช่าต่อไป ดังนี้การที่จำเลยอยู่ในที่เช่าต่อมาภายหลังสัญญาเช่าครบกำหนดแล้ว จึงไม่ใช่การเช่ากันใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570 โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องโดยไม่จำต้องบอกเลิกการเช่าตามมาตรา 566 อีก (คำพิพากษาฎีกาที่ 3691/2535)

ที่ว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลานั้นหมายความว่าข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดเวลาไม่มีผลบังคับกันต่อไป ส่วนสัญญาข้ออื่นคงเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม รวมทั้งอัตราค่าเช่าด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 5387/2549 จำเลยได้ทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทกับโจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาและจำเลยต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่ทำกับโจทก์ไว้ เมื่อจำเลยไม่ชำระค่าเช่าอันเป็นการผิดสัญญาและโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีนี้ ปัญหาที่ว่าโจทก์ไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าจึงไม่เป็นสาระแก่คดี และตามสัญญาเช่าอาคารกำหนดอัตราค่าเช่าไว้เดือนละ 17,000 บาท เมื่อครบกำหนดการเช่า 1 ปี จำเลยยังคงอยู่ในตึกแถวพิพาทต่อมา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 ให้ถือว่าโจทก์จำเลยเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลาซึ่งหมายความว่าข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดเวลาไม่มีผลบังคับกันต่อไป ส่วนสัญญาข้ออื่นคงเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม รวมทั้งอัตราค่าเช่าด้วย และโดยเหตุที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์นี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 บังคับให้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ ดังนั้นเมื่อโจทก์จะขอบังคับให้จำเลยชำระค่าเช่า ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าที่กำหนดไว้ในหนังสือสัญญาเช่าอาคาร โจทก์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อจำเลยมาแสดงว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่าดังที่โจทก์อ้าง การที่โจทก์นำสืบพยานบุคคลว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่าในอัตราเดือนละ 20,000 บาท จึงเป็นการต้องห้ามตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94 จำเลยคงต้องรับผิดชำระค่าเช่าที่ค้างชำระเดือนละ 17,000 บาท ตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าเดิม

คำพิพากษาฎีกาที่ 145/2533 สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทกำหนดอัตราค่าเช่าเดือนละ 1,000 บาท เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า 1 ปีแล้ว จำเลยผู้เช่ายังคงอยู่ในตึกแถวพิพาทโดยโจทก์ผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง จึงถือว่าโจทก์จำเลยได้ทำสัญญาเช่าใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลา ซึ่งหมายความว่าข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดเวลาไม่มีผลบังคับต่อไป ส่วนข้อสัญญาอื่นคงเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม รวมทั้งอัตราค่าเช่าด้วย และเนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 บังคับให้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้ ดังนั้น เมื่อโจทก์จะขอบังคับให้จำเลยชำระค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าเดือนละ 1,000 บาท โจทก์ก็ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อจำเลยมาแสดงว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่าดังที่โจทก์อ้าง การที่โจทก์นำพยานบุคคลมาสืบว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่าในอัตราเดือนละ18,000 บาท ย่อมเป็นการต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94 จำเลยคงต้องรับผิดค่าเช่าที่ค้างชำระตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าเดิมเดือนละ 1,000 บาทเท่านั้น โจทก์ฟ้องให้จำเลยใช้ค่าเสียหายในการที่จำเลยครอบครองตึกแถวพิพาท ทำให้โจทก์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ในอัตราเดือนละ18,000 บาท จำเลยไม่ได้ให้การต่อสู้ในเรื่องดังกล่าวเท่ากับจำเลยยอมรับถึงผลประโยชน์ของตึกแถวพิพาทว่าเป็นจำนวนเงินตามที่โจทก์อ้าง จำเลยจึงต้องใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์โดยที่ศาลไม่จำต้องกำหนดประเด็นข้อพิพาทในเรื่องค่าเสียหายไว้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1035/2547 การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 มิได้บังคับว่าผู้ให้เช่าจำต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า ดังนั้น การที่โจทก์ฟ้องขอให้บังคับตามสัญญาเช่าซึ่งโจทก์จำเลยทำไว้ต่อกัน แม้ทรัพย์สินที่ให้เช่าจะมิใช่ของโจทก์ แต่จำเลยยอมทำสัญญาเช่ากับโจทก์ จำเลยย่อมต้องผูกพันตามสัญญา โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้ ทั้งจำเลยก็ยอมรับว่าโจทก์มีสิทธิให้เช่าที่ดินพิพาทในฐานะเป็นทายาทของ บ. จำเลยจึงต้องผูกพันตามสัญญาเช่าต่อโจทก์ เมื่อสัญญาเช่ากำหนดเวลาไว้ 3 ปี สัญญาย่อมระงับเมื่อสิ้นกำหนดเวลา โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวก่อน

**สรุป**

สัญญาเช่าทรัพย์ คือ สัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งโดยมีกำหนดระยะเวลาจำกัดและผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อการเช่าทรัพย์สินนั้น

คำมั่นจะให้เช่าเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว ที่ผู้ให้เช่าแสดงเจตนาให้คำมั่นผูกพันตนเองว่าเมื่อสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดแล้ว ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นต่อไปอีกระยะหนึ่ง โดยผู้เช่าจะแสดงเจตนาสนองรับทำสัญญาเช่าต่อไปหรือไม่ก็ได้ แต่หากประสงค์ที่จะสนองรับคำมั่นเพื่อให้เกิดสัญญาเช่าต่อไป ก็จะต้องแสดงเจตนาสนองรับคำมั่นก่อนสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลงให้ผู้เช่าเพิ่มภาระมากขึ้นกว่าการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามปกติเพื่อตอบแทนการที่ผู้เช่าจะได้เช่าทรัพย์สินเป็นระยะเวลานาน

สัญญาเช่าทรัพย์กฎหมายมิได้กำหนดแบบไว้เมื่อคู่สัญญาแสดงเจตนาทำคำเสนอสนองต้องตรงกันย่อมเกิดสัญญาเช่าขึ้นทันที กฎหมายเพียงแต่กำหนดในเรื่องหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีไว้ซึ่งก็แต่เฉพาะการเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยเป็น 2 กรณี คือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ และการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี นอกจากจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญแล้วยังต้องมีการจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยมิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เพียง 3 ปี

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี กำหนดบังคับให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เพียง 3 ปี ดังนั้นหากในสัญญาเช่าระบุข้อตกลงให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา และระยะเวลายังไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ผู้เช่าจึงฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าได้

การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 30 ปี ถ้าเกินให้ลดลงเป็น 30 ปี ส่วนเช่าสังหาริมทรัพย์มิได้มีการกำหนดห้ามอย่างอสังหาริมทรัพย์

ค่าฤชาธรรมเนียมการเช่ากฎหมายกำหนดให้ออกใช้เสมอกัน แต่ก็อาจตกลงเป็นอย่างอื่นได้

หากเกิดกรณีบุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์อันเดียวอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างรายให้พิจารณาว่าทรัพย์อยู่ในความครอบครองของผู้เช่ารายใดผู้เช่ารายนั้นมีสิทธิยิ่งกล่าวคนอื่นๆ

กรณีบุคคลหลายคนเรียกเอาอสังหาริมทรัพย์อันเดียวอาศัยมูลสัญญาต่างรายให้พิจารณาเป็น 3 กรณี (1) การเช่าประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียน ผู้เช่าคนใดได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อนผู้เช่าคนอื่น ผู้เช่าคนนั้นมีสิทธิดีกว่า (2) การเช่าประเภทที่ต้องจดทะเบียน ผู้เช่าคนใดได้ทำการจดทะเบียนการเช่าของตนก่อนผู้เช่าคนอื่น ผู้เช่าคนนั้นย่อมมีสิทธิดีกว่า (3) การเช่ามีทั้งประเภทที่ต้องจดทะเบียนและไม่ต้องจดทะเบียน ผู้เช่าคนที่ได้เช่าทรัพย์สินประเภทที่ต้องจดทะเบียนการเช่า ได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนผู้เช่าคนอื่น ผู้เช่าคนนั้นย่อมมีสิทธิดีกว่า แต่ผู้เช่าคนอื่นได้ทรัพย์สินที่เช่าไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนก่อนวันจดทะเบียน ผู้เช่าที่ครอบครองทรัพย์มีสิทธิดีกว่า

การเช่าช่วง คือ การที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินที่ตนเช่านั้นให้บุคคลภายนอกเช่าต่อไปอีกทอดหนึ่ง ซึ่งสัญญาเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ผู้เช่าจึงไม่อาจนำทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงได้ เว้นแต่มีข้อตกลงไว้ในสัญญาเช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าก็สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงได้

การโอนสิทธิการเช่า คือ การที่ผู้เช่าโอนสิทธิของตนที่มีอยู่ตามสัญญาเช่า ให้แก่บุคคลภายนอกเป็นผู้ได้ใช้หรือรับประโยชน์แทน สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า จึงไม่อาจโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลภายนอกได้ เว้นแต่มีข้อตกลงไว้ในสัญญาเช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

หากผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านั้นได้

หน้าที่ความรับผิดของผู้ให้เช่ามี 3 ประการ คือการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ตกลงเช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว หน้าชดใช้ค่าบำรุงรักษาทรัพย์ซึ่งการซ่อมใหญ่ที่ผู้เช่าออกไปหน้าที่ของผู้ให้เช่าซึ่งต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยซื้อขายมาบังคับใช้โดยอนุโลม

หน้าที่ของผู้เช่าก็คือ การใช้และสงวนทรัพย์สินที่เช่าต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามประเพณีนิยมปกติ ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการที่กำหนดไว้ใน มีหน้าที่ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย นอกจากนั้นยังมีหน้าที่ให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจทรัพย์สินหากมีความชำรุดจำเป็นต้องซ่อมแซมก็จักได้ดำเนินการได้ ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าผู้เช่าจะไม่ยอมให้ทำนั้นไม่ได้ แม้ถึงว่าการนั้นจะเป็นความไม่สะดวกแก่ตน และกรณีที่ผู้เช่าต้องแจ้งเหตุให้ผู้ให้เช่าโดยพลัน เช่น เมื่อทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดควรที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซม เมื่อจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อปัดป้องภยันตรายแก่ทรัพย์สินนั้น เมื่อบุคคลภายนอกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่า หรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้น

ถ้าไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้ หากผู้เช่าทำการฝ่าฝืนผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องให้ผู้เช่าทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนคงสภาพเดิมทั้งจะต้องรับผิดในเสียหายอันเกิดจากการดัดแปลงหรือต่อเดิมอย่างใดๆ ต่อผู้ให้เช่า

ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าซึ่ง กรณีที่ไม่ได้กำหนดเวลาชำระค่าปรับกันไว้ต้องถือตามจารีตประเพณีท้องที่ทำสัญญาเช่ากันว่าในท้องถิ่นนั้นมีจารีตประเพณีเกี่ยวกับการเช่าไว้อย่างไรก็ปฏิบัติไปตามนั้น

กรณีที่ไม่มีกำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีตประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่า ณ เวลาใด กฎหมายกำหนดให้ชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ทุกคราวไป เช่าถ้ากำหนดการเช่าเป็นรายเดือนก็ต้องชำระค่าเช่าทุกสิ้นเดือน หรือกำหนดเช่าเป็นรายปีก็ต้องชำระค่าเช่าทุกสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายสัปดาห์ก็ต้องชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นสัปดาห์ เช่ากันเป็นรายวันก็ต้องชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นวัน

เมื่อสัญญาเช่าเลิกหรือระงับลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ซึ่งได้รับมอบมาในสภาพอย่างไรก็ต้องคืนให้ในสภาพเช่นนั้น

หากผู้เช่าจงใจกระทำหรือประมาทเลินเล่อทำให้ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายโดยผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาเช่าหรือที่กฎหมายกำหนดไว้ ผู้เช่าก็ต้องรับผิดในความสูญหายหรือเสียหายนั้น ไม่จะเป็นความผิดของผู้เช่าเองหรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่าหรือของผู้เช่าช่วง

อายุความกรณีที่ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่ามีอายุความ 6 เดือน นับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า

เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายสัญญาเช่าย่อมเป็นอันระงับไป สัญญาเช่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้โดยไม่ต้องมีการกล่าว การเช่าถือสวนนั้น ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันปีหนึ่ง การเช่านาก็ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันตลอดฤดูทำนาปีหนึ่ง

สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่านั้น คู่สัญญาเช่าทั้งสองฝ่ายสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยไม่มีฝ่ายใดประพฤติผิดสัญญา โดยบอกเลิกสัญญาเช่าขณะเมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่า บอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า 2 เดือน

สัญญาเช่าย่อมระงับไปด้วยเหตุที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด ไม่ว่าทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วนสัญญาเช่าไม่ระงับ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหาย แต่ต้องเป็นกรณีที่ความสูญหายบางส่วนแห่งทรัพย์สินนั้นมิได้เกิดจากความผิดของผู้เช่า แต่ถ้าทรัพย์สินที่ยังคงเหลืออยู่นั้น ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยให้สำเร็จประโยชน์ตามที่มุ่งหมายที่เข้าทำสัญญาเช่าได้กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่านั้นเสียก็ได้

การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์สินที่เช่าไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับไป ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์สังหาริมทรัพย์สินที่ให้เช่าย่อมทำให้สัญญาเช่านั้นสิ้นสุดลง บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่าแต่อย่างใด ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มีอำนาจเรียกให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินให้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ทันที

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนไม่โอนไปยังผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า แต่ถ้าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาที่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมอยู่ในบังคับมาตรา 538

การครอบครองทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วง กฎหมายให้ถือว่าเป็นสัญญาเช่าที่ไม่กำหนดเวลาขึ้นใหม่ ซึ่งหมายความว่าข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดเวลาไม่มีผลบังคับกันต่อไป ส่วนสัญญาข้ออื่นคงเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม รวมทั้งอัตราค่าเช่าด้วย

**คำถามท้ายบท**

1. จงอธิบายความหมายและสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์
2. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีบัญญัติเรื่องคำมั่นจะให้เช่าไว้หรือไม่ให้อธิบายโดยยึดหลักแนวคำพิพากษาฎีกา
3. ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นได้หรือไม่ เพราะเหตุใด
4. จงอธิบายหลักการกรณีที่บุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน
5. จงอธิบายหลักการกรณีที่บุคคลหลายคนเรียกเอาอสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน
6. ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงได้หรือไม่ เพราะเหตุใด
7. การเช่าอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องมีหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีหรือไม่
8. นายขาวตกลงเช่าที่ดินจากนายเหลือง เพื่อปลูกผักขายมีกำหนดเวลาเช่า 3 ปี อัตราค่าเช่าปีละ 5,000 บาท โดยทำสัญญาเช่า ต่อมาในปีที่สองแห่งสัญญาเช่านายขาวประสบปัญหาทางการเงิน นายขาวป่วยหนักและตาย บุตรของนายขาวได้เข้าทำสวนผักแทน พอต้นปีที่สามก่อนครบสัญญาเช่า นายเหลืองได้แจ้งกับภรรยาและบุตรของนายขาวให้ออกจากที่ดินที่เช่า ภรรยาและบุตรของนายขาวโต้แย้งว่าตนเป็นทายาทของนายขาวจึงมีสิทธิอยู่ในที่ดินนั้นต่อไป ท่านเห็นด้วยกับภรรยาและบุตรของนายขาวหรือไม่เพราะเหตุใด
9. นายดำทำสัญญาเช่าที่ดิน 1 แปลงกับนายแดง มีกำหนดระยะเวลาการเช่ากัน 30 ปี นับแต่วันที่ 1 กันยายน 2550 โดยสัญญาเช่านั้นได้ทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่ายกันเอง และนายแดงรับปากนายดำว่าจะไปจดทะเบียนการเช่าให้ภายหลังจากที่นายแดงนำที่ดินออกจัดสรรหมดแล้วนั้น นายดำเช่าที่ดินมาได้ 4 ปี 6 เดือน เห็นว่านายแดงนำที่ดินออกจัดสรรหมดแล้ว จึงเรียกให้นายแดงไปจดทะเบียนการเช่าที่ดิน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่นายแดงปฏิเสธการจดทะเบียนและบอกเลิกสัญญาการเช่าที่ดินแปลงดังกล่าว นายดำนำเรื่องมาปรึกษาท่านในฐานะเป็นนักกฎหมาย ท่านจะให้คำปรึกษาแก่นายดำอย่างไร เพราะเหตุใด
10. นายพันทำสัญญาเช่าที่ดินรวม 2 แปลงจากนายโทกำหนดเวลาเช่ากัน 30 ปีนับตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน 2530 สัญญาเช่าได้ทำเป็นหนังสือกันเอง และมีข้อตกลงกันว่าจำเลยจะไปจดทะเบียนการเช่าให้นายพันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายหลังจากที่นายโทจัดสรรที่ดินให้เช่าหมดแล้ว นายพันเช่าที่ดินมาเป็นเวลา 2 ปี นายพันเรียกให้นายโทไปจดทะเบียนการเช่าที่ดินให้ตน แต่นายโทนิ่งเฉย นายพันเห็นว่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ จึงนำเรื่องดังกล่าวมาปรึกษาท่าน ท่านจะให้คำปรึกษานายพันอย่างไร
11. เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2557 นายถังเป็นเจ้าของบ้านได้ทำสัญญาเป็นหนังสือให้นาย กระบะเช่าบ้านมีกำหนดเวลา 2 ปี ตกลงชำระค่าเช่าทุกๆวันที่ 5 ของเดือน หลังจากการทำสัญญา นายกระบะไม่ชำระค่าเช่า 2 เดือน นายถังจึงแจ้งให้นายกระบะนำค่าเช่าซึ่งจะต้องชำระเดือนละ 10,000 บาท มาชำระโดยจะต้องนำมาชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 5 เมษายน 2557 แต่นายกระบะก็ยังนิ่งเฉยเสีย นายถังจึงบอกเลิกสัญญาทันทีในวันที่ 6 พฤษภาคม 2557 ดังนี้ การบอกเลิกสัญญาของนายถังชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เพราะเหตุใด
12. นายอ้วนมาเช่าพื้นที่ในโรงแรมของนายผอม เพื่อเปิดกิจการร้านเสริมสวยและตัดผมมีกำหนดระยะเวลาการเช่ากัน 2 ปี โดยจ่ายค่าเช่ากันเดือนละ 10,000 บาท หลังจากทำสัญญาเช่ากันแล้วนายอ้วนกลับเปิดกิจการอาบ อบ นวด ซึ่งนายอ้วนรู้เห็นยินยอมให้พนักงานนวดของตนค้าประเวณีกับแขกที่มาพักโรงแรม นายผอมทราบเรื่องจึงบอกกล่าวให้นายอ้วนหยุดกระทำเช่นนั้น แต่นายอ้วนยังเพิกเฉยและยังเปิดกิจการอาบอบนวดต่อ นายผอมจึงบอกเลิกสัญญาเช่า นายอ้วนโต้แย้งว่าสัญญาเช่ายังไม่ครบกำหนดนายผอมไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาดังนี้ให้วินิจฉัยว่าข้อโต้แย้งของนายอ้วนฟังขึ้นหรือไม่ เพราะเหตุใด
13. นายขวดเช่าโรงภาพยนตร์จากนายแก้ว เดือนละ 300,000 บาท ต่อเดือน และมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี นายขวดเช่าได้ 4 เดือนโครงสร้างและพื้นคอนกรีตแตกร้าวซึ่งอาจทำให้เกิดอันตรายต่อผู้เช่า และผู้ใช้บริการ นายขวดได้แจ้ง ให้นายแก้วทราบและนายแก้วให้นายขวดทำการซ่อมแซม โดยนายขวดทำการซ่อมแซม และเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวน 500,000 บาท และนายขวดเรียกค่าใช้จ่ายจำนวน 500,000 บาทจากนายแก้ว แต่นายแก้วปฏิเสธว่าเป็นหน้าที่ของนายขวด ดังนี้ข้อกล่าวอ้างของนายแก้วฟังขึ้นหรือไม่เพราะเหตุใด
14. นายไข่ทำสัญญาเช่าที่ดินนายไก่เพี่อปลูกสร้างร้านอาหาร กำหนดเช่า 10 ปี อัตราค่าเช่าปีละ 20,000 บาท โดยทำหนังสือกันเองลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย และในข้อสัญญาข้อที่ 4 ระบุว่าเมื่อนายไข่ปลูกสร้างร้านอาหารแล้วยอมยกกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้นายไก่ทันที่เมื่อครบสัญญาเช่า ซึ่งนายไข่ได้ก่อสร้างร้านอาหารและได้เช่าที่ดินต่อมา พอเข้าปีที่ 3 นายไข่ได้ป่วยเป็นไข้หวัดจนถึงแก่ความตาย คงมีแต่นายเป็ดบุตรเช่าที่ดินและทำกิจการร้านหารต่อมาอีก 4 เดือน นายไก่อยากได้ร้านอาหารดังกล่าวมาให้นายปลาเช่า จึงได้บอกกล่าวต่อนายเป็ดว่าเมื่อนายไข่ตายสัญญาเช่าย่อมระงับจึงขอให้นายเป็ดออกจากที่ดินและส่งมอบร้านอาหารให้ด้วยตามสัญญาข้อ 4 ดังนี้ นายเป็ดมาปรึกษาท่าน ท่านจะให้คำปรึกษาแก่นายเป็ดอย่างไร
15. นางสาวปุ๋ยทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโรงแรมของนางยุ้ย เพื่อทำร้านเสริมสวย กำหนดค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท ชำระกันทุกวันที่ 5 ของทุกเดือน เป็นระยะเวลา 2 ปี นางสาวปุ๋ยเช่าได้ 5 เดือน มีลูกค้าเข้ามาใช้บริการเสริมสวยน้อยทำให้ขาดทุน นางสาวปุ๋ยจึงเปิดให้พนักงานของตนทำการขายบริการทางเพศในร้านเสริมสวย ต่อมานางยุ้ยทราบและแจ้งให้ นางสาวปุ๋ยหยุดการเปิดการขายบริการทางเพศ หากไม่ปฏิบัติตาม นางยุ้ยจะยกเลิกสัญญา แต่นางสาวปุ๋ยยังคงเปิดบริการขายทางเพศอยู่ ทำให้นางยุ้ยบอกเลิกสัญญาเช่าทันที และให้ขนย้ายทรัพย์ออกจากพื้นที่เช่า นางสาวปุ๋ยไม่ยอมออกและกล่าวว่าตนเองยังคงมีสิทธิเช่าอยู่เนื่องจากสัญญายังไม่ครบ 2 ปี ดังนี้ ข้อกล่าวอ้างของนางสาวปุ๋ยฟังขึ้นหรือไม่เพราะเหตุใด
16. นายไก่ทำสัญญาเช่าโกดังเก็บสินค้ากับนายไข่ โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีระยะเวลาเช่ากันเป็น 10 ปี สัญญามีผลตั้งแต่เดือนมกราคม 2550 และสัญญานั้นครบกำหนดในเดือนมกราคม 2560 นายไก่เช่าโกดังมาได้ 3 ปี นายไข่ได้ขายที่ดินพร้อมโกดัง ดังกล่าวให้แกนายเป็ด แล้วนายเป็ดแจ้งให้นายไก่ ขนย้ายออกจากโกดังภายใน 2 เดือน หากไม่ยอมออกไปจะดำเนินคดีฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหาย ดังนี้การบอกกล่าวของนายเป็ดชอบด้วยกฎหมายหรือไม่เพราะเหตุใด



**ภาพที่ 1-1** xxxxxxxxxxxxxxxxxx

**ตารางที่ 1-1** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Xxxxxxxxxxxxxx

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

ที่มา (นาม, ปี : หน้า)