

เอกเทศสัญญา 1

สัญญาเช่าทรัพย์

บรรยายโดย : ผศ.นเรศ ชูดวง (อ.แป๋)

N P R U

EP.4



- ความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์สิน
- หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน
- ความระงับแห่งสัญญาเช่า



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์

มาตรา 537 “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะ ให้ค่าเช่า เพื่อการนั้น”

ลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์

- เป็นสัญญาต่างตอบแทน
- เป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์แห่งการเช่าเป็นทรัพย์สิน
- เป็นสัญญาที่มีได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า
- เป็นสัญญาที่ตกลงชั่วระยะเวลาจำกัด
- ต้องมีค่าตอบแทนเป็นค่าเช่า
- สัญญาเช่าทรัพย์ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

โดยหลัก

สัญญาเช่าทรัพย์สินกฎหมายไม่ได้กำหนดแบบของสัญญาไว้

สัญญาเช่าทรัพย์สินกฎหมายไม่ได้กำหนดแบบของสัญญาไว้





มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

มาตรา 538 “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ร หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี”

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี

- ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ และ
- ต้องลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ

ถ้าขาดหลักเกณฑ์ 2 ประการนี้ จะนำมา ฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี



การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิน 3 ปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า

- ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
- มิฉะนั้น จะฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้เพียง 3 ปี

การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิน 3 ปีขึ้นไป





มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ความระงับแห่งสัญญาเช่า

โดยหลัก เมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้แล้ว
สัญญาเช่าย่อมระงับไปทันที



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ความระงับแห่งสัญญาเช่า

แต่หากเมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ แสดงว่าผู้เช่าประสงค์เช่าทรัพย์สินนั้นต่อไปอีก และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วง ถือว่าเป็นการยินยอมโดยปริยายให้เช่าทรัพย์สินต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลา



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ความระงับแห่งสัญญาเช่า

มาตรา 570 “ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้แล้วถ้าผู้เช่า
ยังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่หักทวงไשר
ท่านให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา”



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

สำหรับสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นใหม่ ซึ่งถือเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มี
กำหนดเวลา หากจะบอกเลิกสัญญาต้องเป็นไปตามมาตรา 566



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ความระงับแห่งสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา

มาตรา 566 “ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซ้ร้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อยแต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน”

ความระงับแห่งสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา

- คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด จะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียเมื่อไรก็ได้
- ต้องบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่า
- ต้องเป็นการบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่า
ระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า 2 เดือน



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ความระงับแห่งสัญญาเช่าเพราะทรัพย์สินที่เช่าสูญหาย

มาตรา 567 “ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด
ไซ้รู้ ท่านว่าสัญญาเช่าก็ย่อมระงับไปด้วย”



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ความระงับแห่งสัญญาเช่าเพราะทรัพย์สินที่เช่าสูญหาย

มาตรา 568 “ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปแต่เพียงบางส่วนและมีได้เป็นเพราะความผิดของผู้เช่า ท่านว่าผู้เช่าจะเรียกให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหายก็ได้

ในกรณีเช่นนี้ ถ้าผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินส่วนที่ยังคงเหลืออยู่ นั้นสำเร็จประโยชน์ได้ดังที่ได้มุ่งหมายเช่าทำสัญญาเช่าไซ้ร ท่านว่าผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

มาตรา 569 “อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า

ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย”

หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

- กรณีทรัพย์สินที่ให้เช่าเป็นสังหาริมทรัพย์
- สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ย่อมระงับไป เพราะการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า
- บุคคลภายนอกผู้รับโอนไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่มีอยู่แต่อย่างใดและผู้รับโอนมีสิทธิเรียกร้องเอาทรัพย์สินนั้นในฐานะที่ตนได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาทันที

หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

- กรณีทรัพย์สินที่ให้เช่าเป็น อสังหาริมทรัพย์
- กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจะโอนไปยังบุคคลภายนอก สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่ระงับ
- ทั้งนี้ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามแบบที่กฎหมายกำหนดด้วยบุคคลภายนอกผู้รับโอน ย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2761/2534



สัญญาเช่ามิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จำเลยจะอ้างระยะเวลาเช่า 10 ปี
มายันโจทก์มิได้ ต้องห้ามตามมาตรา 538

จำเลยเข้าไปอยู่ในที่พิพาทโดยมีสัญญาเช่าเป็นหนังสือ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด โจทก์ให้
จำเลยอยู่ต่อมาถือว่าเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาและถือได้ว่าสัญญาเช่ารายนี้มีหลักฐาน
เป็นหนังสือมาแต่แรกแล้วเมื่อจำเลยทั้งสองผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่า โจทก์บอกเลิก
สัญญาแล้วโจทก์มีสิทธิฟ้องขับไล่ เรียกค่าเช่าที่ค้างและค่าเสียหายที่จำเลยอยู่โดย
ละเมิดได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 554/2524



ผู้ให้เช่าทำสัญญาตกลงกับผู้เช่าว่า “จะให้ผู้เช่าเช่าที่พิพาทได้ตลอดไป” เป็นข้อตกลงให้สัญญาเช่ามีอายุการเช่าเกินกว่าสามปี เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 538 จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้เพียง 3 ปี

ดังนั้น การเช่าที่เกินกำหนดสามปี เป็นการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา ผู้รับโอนที่พิพาทจากเจ้าของเดิมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าได้ตามมาตรา 566 การที่ผู้เช่ายังอยู่ในที่พิพาทต่อมาเมื่อพ้นกำหนดตามคำบอกกล่าวแล้วจึงเป็นการละเมิด

คำพิพากษาศาลฎีกาตามมาตรา 581 ที่น่าสนใจ



คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1196/2552

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 538 เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยทำหนังสือสัญญาเช่าตึกแถวพิพาท จากโจทก์เป็นเวลา 21 ปี นับแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2532 แต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี คือวันที่ 8 มิถุนายน 2535 เท่านั้น แต่หลังจากครบกำหนดดังกล่าวแล้ว จำเลยยังคงเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปอีกโดยโจทก์มิได้ทักท้วง จึงต้องถือว่าเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา 570 ซึ่งโจทก์จะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนตามวิธีที่กำหนดไว้ในมาตรา 566

**THANK
YOU.**

**SPECIFIC
CONTRACTS 1**

