

เอกเทศสัญญา 1

สัญญาเช่าซื้อ

บรรยายโดย : ผศ.นเรศ ชูดวง (อ.แป๋)

N P R U

EP.5





มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

สัญญาเช่าซื้อ

- ลักษณะทั่วไปของสัญญาเช่าซื้อ
- แบบสัญญาเช่าซื้อ
- ข้อแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อกับสัญญาเช่าทรัพย์สิน
- ความระงับแห่งสัญญาเช่าซื้อ



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

สัญญาเช่าซื้อ





มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

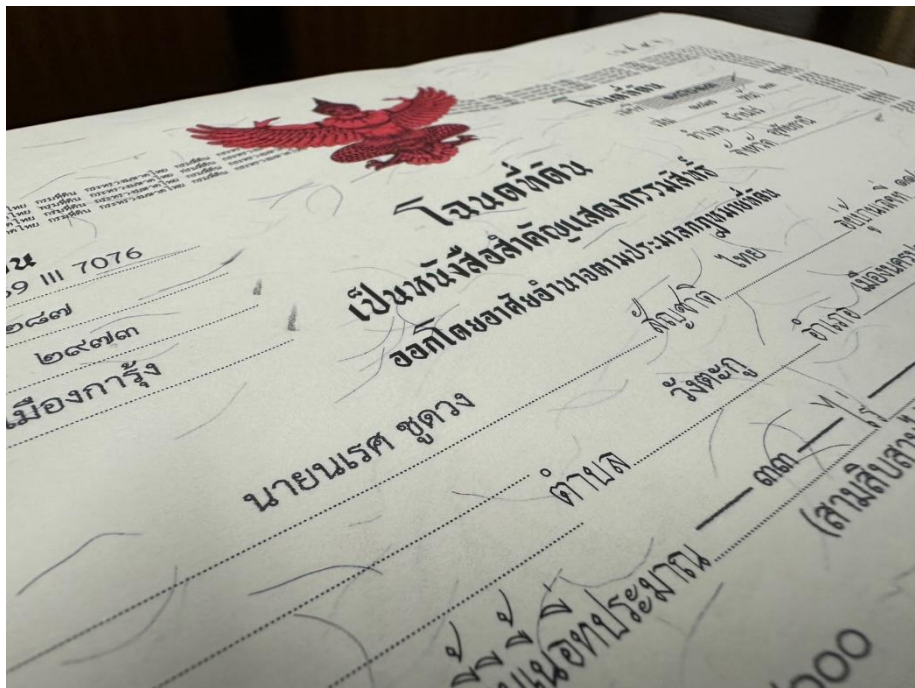
สัญญาเช่าซื้อ





มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

สัญญาเช่าซื้อ





มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ลักษณะทั่วไปของสัญญาเช่าซื้อ

- เป็นสัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า
- มีคำมั่นของเจ้าของทรัพย์สินว่าจะขายหรือให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อ
- มีเงื่อนไขให้ผู้เช่าซื้อใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

มาตรา 572 วรรคหนึ่ง

- อันว่าเช่าซื้อนั้น คือสัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า
โดยที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังมิได้โอนไปยังผู้เช่า
ผู้เช่ามีเพียงสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่เช่า



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

มาตรา 572 วรรคสอง

○ สัญญาเช่าซื้อนั้นถ้าไม่ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

แบบของสัญญาเช่าซื้อ

- สัญญาเช่าซื้อ ต้องทำตามแบบที่กฎหมายกำหนด คือ ต้องทำเป็นหนังสือ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

แบบสัญญาเช่าซื้อ

ลายมือชื่อ _____ ผู้เช่าซื้อ

นเรศ

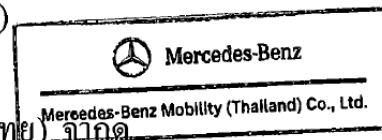
เขียนตัวบรรจง (นาย นเรศ ชูดวง)

ลายมือชื่อ _____ พยาน

พงษ์พจน์

เขียนตัวบรรจง (น.ส. เพ็ญประภา เพื่อนประไพ)

เจ้าของ บริษัท เมอร์เซเดส-เบนซ์ โมบิลิตี (ประเทศไทย) จำกัด



ลายมือชื่อ _____ เจ้าของ

Charin

Nanthapat

Charinpom Oopachodsuwan
Business Support Manager

Nanthapat Changruen
Business Support Supervisor

เขียนตัวบรรจง

ลายมือชื่อ _____ พยาน

Warunya Watcharaphuk



ข้อแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อกับสัญญาเช่าทรัพย์สิน

- สัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ
- ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ข้อแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อกับสัญญาเช่าทรัพย์สิน

➤ ค่าเช่า

- สัญญาเช่าซื้อ ต้องเป็นเงินเสมอ
- ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์สิน อาจเป็นทรัพย์สินอื่นก็ได้



ข้อแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อกับสัญญาเช่าทรัพย์

- สัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจึงได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อเมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบ และสิทธิที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนี้มิใช่สิทธิเฉพาะตัว สัญญาเช่าซื้อจึงอาจสืบทอดกันได้
- ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์ ผู้เช่ามีเพียงสิทธิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น หากผู้เช่าตายสัญญาเช่าย่อมระงับ



ข้อแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อกับสัญญาเช่าทรัพย์

- สัญญาเช่าซื้อ ให้สิทธิผู้เช่าซื้อบอกเลิกเมื่อไรก็ได้ โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า
- ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์ หากมีกำหนดระยะเวลาการเช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดเวลาเช่าไม่ได้ แต่ถ้าเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า



ข้อแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อกับสัญญาเช่าทรัพย์สิน

- สัญญาเช่าซื้อ จะต้องทำเป็นหนังสือ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ
- ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์สิน ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์สามารถตกลงอย่างไรก็ได้ แต่ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีกันไม่ได้ หากเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะบังคับได้เพียง 3 ปี



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ความระงับแห่งสัญญาเช่าซื้อ

- ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญา (มาตรา 573)
- ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญา (มาตรา 574)



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

มาตรา 573 “ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาในเวลาใดเวลา
หนึ่งก็ได้ด้วยส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้แก่เจ้าของโดย
เสียค่าใช้จ่ายของตนเอง”



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญา

○ การบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อนั้น ผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อในเวลาหนึ่งก็ได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าฝ่ายใดเป็นฝ่ายผิดสัญญา



มาตรา 574 “ในกรณีผิดนัดไม่ใช้เงินสองคราวติด ๆ กัน หรือกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ เจ้าของทรัพย์สินจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ ถ้าเช่นนั้นบรรดาเงินที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อน ให้ริบเป็นของเจ้าของทรัพย์สินและเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะกลับเข้าครองทรัพย์สินนั้นได้ด้วย

อนึ่ง ในกรณีกระทำผิดสัญญาเพราะผิดนัดไม่ใช้เงินซึ่งเป็นคราวที่สุดท้าย ท่านว่าเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะริบบรรดาเงินที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อนและกลับเข้าครองทรัพย์สินได้ต่อเมื่อระยะเวลาใช้เงินได้พ้นกำหนดไปอีกงวดหนึ่ง”



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ผู้ให้เข้าซื้อบอกเลิกสัญญา

- กรณีผิดนัดไม่ใช้เงินสองคราวติดกัน
- กรณีกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ
- กรณีสัญญาเข้าซื้อะงับไปเพราะเหตุอื่น



กรณีผิดนัดไม่ใช้เงินสองคราวติดกัน

เหตุผิดสัญญาและความระงับแห่งสัญญาเช่าซื้อ

- ข้อ 17. นอกจากสัญญานี้จะสิ้นสุดลงตามข้อ 11 หรือจากการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยเจ้าของตามข้อ 4.4 ววรรคสอง ข้อ 8 ข้อ 9 ข้อ 10 ข้อ 12 และ/หรือ ข้อ 13 หรือข้ออื่น ๆ ของสัญญานี้แล้ว สัญญานี้ย่อมสิ้นสุดลงโดยเหตุดังต่อไปนี้
- 17.1 กรณีที่ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อ 3 งวดติดต่อกัน เจ้าของจะบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระภายในเวลาอย่างน้อย 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือ หากผู้เช่าซื้อไม่ชำระค่าเช่าซื้อ พร้อมภาษีมูลค่าเพิ่ม เบี้ยปรับ ค่าใช้จ่าย และเงินอื่นใด ที่ต้องชำระให้ครบจำนวนทันงวด ณ วันที่ชำระ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงทันที



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

กรณีการทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ

- 17.4 กรณีที่ผู้เช่าซื้อกระทำหรือยอมให้ผู้อื่นดัดแปลง ต่อเติม หรือกระทำประการอื่นใดจนเป็นเหตุให้ยานพาหนะที่เช่าซื้อเสื่อมสภาพ หรือเสื่อมราคาลงเกินกว่าการใช้สอยตามปกติเยี่ยงวิญญูชนพึงกระทำ ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงทันที



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

กรณีสัญญาเช่าซื้อจะงบไปเพราะเหตุอื่น

○ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4593/2531

สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินประเภทหนึ่ง จึงต้อง
นำบทบัญญัติลักษณะเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับด้วย

เมื่อรถยนต์ที่เช่าซื้อสูญหาย สัญญาเช่าซื้อย่อมระงับไป
ตั้งแต่วันที่รถยนต์สูญหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา 567



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

ผลของการบอกเลิกสัญญา

- เมื่อผู้ให้เช่าซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว
- เงินที่ผู้เช่าซื้อได้ส่งชำระไปแล้วผู้ให้เช่าซื้อได้รับได้ และผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15107/2558

เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้ว โจทก์มีสิทธิรับเงินค่าเช่าซื้อที่
จำเลยที่ 1 ชำระมาแล้วและกลับเข้าครอบครองรถยนต์ที่
เช่าซื้อ ตามมาตรา 574 วรรคหนึ่ง



มหาวิทยาลัยราชภัฏนครปฐม
Nakhon Pathom Rajabhat University

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 953/2520

ตามมาตรา 572 วรรคสอง สัญญาเช่าซื้อนั้น ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ ซึ่งหมายความว่า เจ้าของทรัพย์สินและผู้เช่าซื้อจะต้องลงชื่อในสัญญาเช่าซื้อด้วยกันทั้งสองฝ่าย

โจทก์เป็นบริษัทจำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลและจดทะเบียนข้อบังคับไว้ว่า ลายมือชื่อกรรมการใด ๆ สองนายร่วมกันพร้อมด้วยตราบริษัทพึงมีผลผูกพันบริษัท แต่ตามสัญญาเช่าซื้อกรรมการบริษัทโจทก์ลงชื่อเพียงคนเดียวและไม่ได้ประทับตราบริษัท ไม่ถูกต้องตามข้อบังคับของบริษัทซึ่งได้จดทะเบียนไว้ เท่ากับว่าโจทก์ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ให้เช่าซื้อไม่ได้ลงชื่อในสัญญาเช่าซื้อ สัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะ



คำพิพากษาศาลฎีกาตามมาตรา 572 ที่น่าสนใจ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5704/2559

ตาม ป.พ.พ. มาตรา 572 เช่าซื้อ คือสัญญาซึ่ง "เจ้าของ" เอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้น หรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าโดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว ดังนั้นผู้มีอำนาจทำสัญญาเช่าซื้อจึงต้องเป็น "เจ้าของ" แต่โดยสภาพของสัญญาเช่าซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมจะโอนไปยังผู้เช่าซื้อในอนาคตหาได้โอนกรรมสิทธิ์ในทันทีขณะทำสัญญาไม่ ดังนั้น "เจ้าของ" ในสัญญาเช่าซื้อมิได้หมายความว่าเพียงเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินขณะทำสัญญาเช่าซื้อเท่านั้น แต่หมายความว่ารวมถึงผู้ที่จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในอนาคตโดยชอบด้วย เมื่อผู้ร้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในรถยนต์กระบะบรรทุกของกลางที่เช่าซื้อในภายหลัง สัญญาเช่าซื้อระหว่างผู้ร้องกับ บ. จึงสมบูรณ์

**THANK
YOU.**

**SPECIFIC
CONTRACTS 1**

