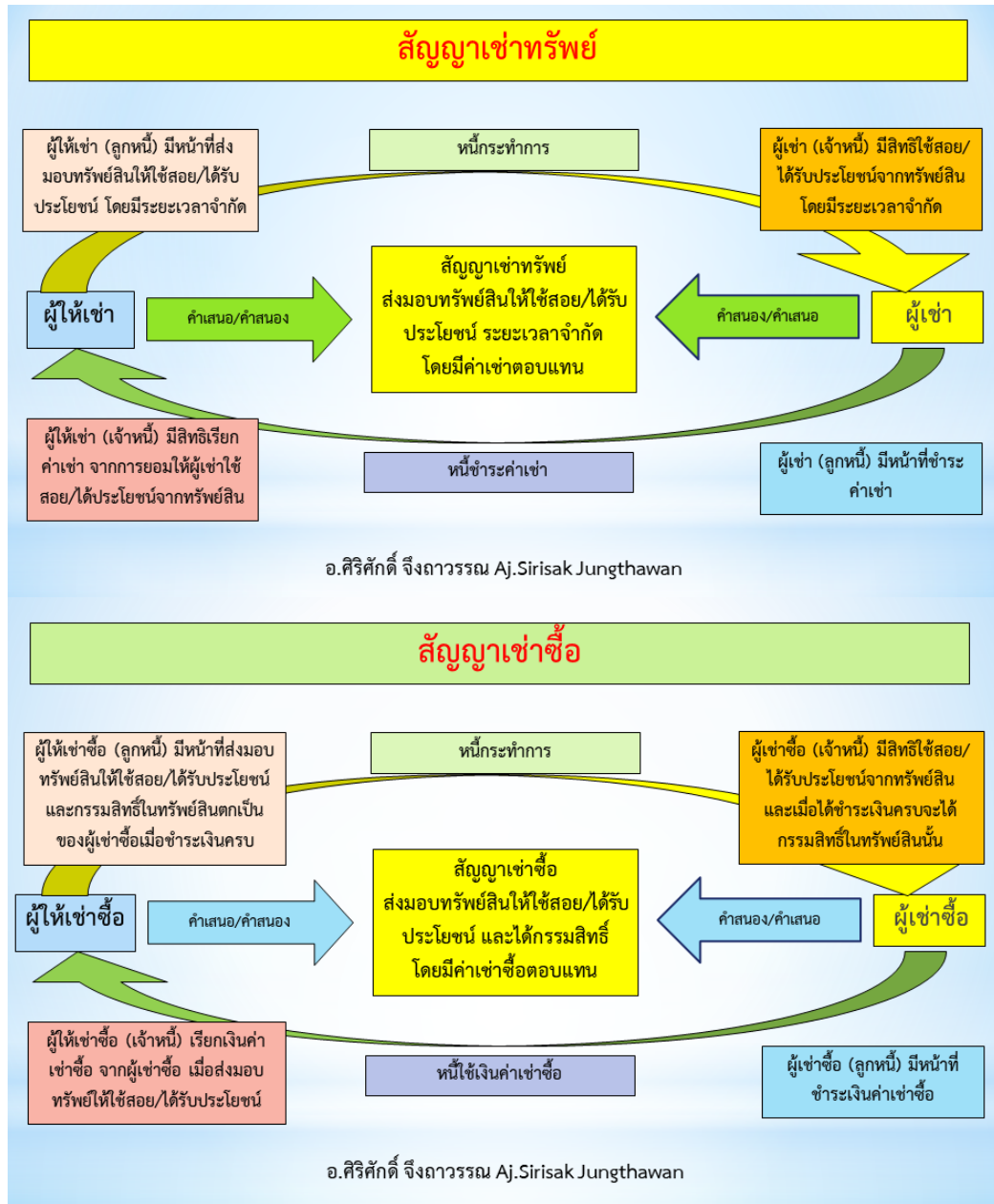


หนังสือคำอธิบาย กฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ (Law of Hire of Property, Hire Purchase)



ศิริศักดิ์ จิงถาวรณ

หนังสือคำอธิบาย
กฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ
(Law of Hire of Property, Hire Purchase)

ศิริศักดิ์ จิงถาวรณ

หนังสือคำอธิบายกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ (Law of Hire of Property, Hire Purchase)
ศิริศักดิ์ จีงถาวรธรรม

ศิริศักดิ์ จีงถาวรธรรม
หนังสือคำอธิบายกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ (Law of Hire of Property, Hire Purchase).--ชลบุรี :
บางแสนการพิมพ์, 2564.
353 หน้า.
1.เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ. I.ชื่อเรื่อง
ISBN 978-616-582-277-0

พิมพ์ครั้งที่ ๑ : เดือนพฤษภาคม ๒๕๖๔

จำนวน ๑๐๐ เล่ม

ราคาเล่มละ ๒๙๙.-

จัดทำโดย ศิริศักดิ์ จีงถาวรธรรม

พิมพ์ที่ บางแสนการพิมพ์

เลขที่ ๖๒ ถนนบางแสนล่าง ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ๒๐๑๓๐

โทร. ๐๓๘-๓๘๖-๖๗๓-๕

จัดจำหน่ายโดย ศิริศักดิ์ จีงถาวรธรรม

เลขที่ ๔๙/๒๗ ซุ่ยศิริคอนโดมิเนียม หมู่ ๕ ถนนมิตรสัมพันธ์ ตำบลบ้านปึก อำเภอเมืองชลบุรี

จังหวัดชลบุรี ๒๐๑๓๐

โทร. ๐๙๒ ๓๒๙ ๔๔๕๖

ออกแบบปก/รูปเล่ม ศิริศักดิ์ จีงถาวรธรรม

สงวนสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ พ.ศ. ๒๕๓๗ โดย ศิริศักดิ์ จีงถาวรธรรม ห้ามนำส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือเล่ม
นี้ไปลอกเลียนแบบ ทำสำเนา ถ่ายเอกสาร หรือนำไปเผยแพร่บนอินเทอร์เน็ต และเครือข่ายต่างๆ ไม่ว่าในรูปแบบ
ใดๆ นอกจากเพื่อประชาสัมพันธ์ หรือได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของลิขสิทธิ์เท่านั้น

คำนำ

หนังสือคำอธิบายกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อเล่มนี้ ผู้เขียนได้พัฒนาและปรับปรุงจากเอกสารประกอบการสอนในรายวิชา 220235 กฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ซึ่งต่อมาได้มีการปรับปรุงหลักสูตรและได้แยกเนื้อหาของรายวิชานี้ โดยในบางส่วนสัญญาเช่าทรัพย์และสัญญาเช่าซื้อได้นำไปรวมกับเนื้อหาของวิชาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ เป็นวิชาใหม่ และเนื้อหาส่วนจ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ได้ไปรวมกับวิชากฎหมายแรงงาน และวิชากฎหมายการค้าระหว่างประเทศ ผู้เขียนได้ศึกษาค้นคว้ากฎหมายเช่าทรัพย์และเช่าซื้อจากหนังสือและตำราหลายเล่มด้วยกันและได้รวบรวมเรียงเรียงเนื้อหาโดยยกตัวอย่างแนวคำพิพากษาฎีกาประกอบ และเพื่อความทันสมัย ผู้เขียนได้ค้นคว้าเพิ่มเติมเนื้อหาในส่วนของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคและคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจให้เช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2544 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 และประมวลกฎหมายอาญา บางประเด็นเฉพาะที่เกี่ยวข้องสัญญาเช่าทรัพย์และเช่าซื้อ และรวบรวมตัวอย่างคำพิพากษาใหม่ที่เกี่ยวข้องตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน (พ.ศ. 2562) ซึ่งเกี่ยวข้องกับหลักกฎหมายเช่าทรัพย์และเช่าซื้อ ในแต่ละประเด็นมาใช้เป็นตัวอย่างประกอบคำอธิบายให้ทันสมัยยิ่งขึ้น เพื่อให้หนังสือ นักศึกษา ตลอดจนบุคคลทั่วไปที่สนใจศึกษากฎหมายสัญญาเช่าทรัพย์ สัญญาเช่าซื้อ ใช้อ่านประกอบในการศึกษากฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ทั้งนี้ ผู้เขียนเรียบเรียงเนื้อหาเป็น 2 ส่วน ส่วนที่หนึ่งสัญญาเช่าทรัพย์ และส่วนที่ 2 สัญญาเช่าซื้อ ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์ ลักษณะ 5 เช่าซื้อ

ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อนิสิต นักศึกษา ตลอดจนบุคคลทั่วไปที่สนใจศึกษากฎหมายสัญญาเช่าทรัพย์ สัญญาเช่าซื้อ เพื่อใช้ประกอบในการศึกษา ทำความเข้าใจสัญญาเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ และสามารถนำความรู้ไปประยุกต์และใช้ในชีวิตประจำวันได้ ตลอดจนนำความรู้ที่ได้ศึกษาไปใช้ประโยชน์ และโปรดใช้ความรู้ดังกล่าวในการช่วยเหลือผู้ที่เดือดร้อน และก่อให้เกิดประโยชน์แก่สังคมและประเทศชาติต่อไป

อนึ่ง ผู้เขียนขอขอบคุณ คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา ซึ่งได้ให้โอกาสในการทำงาน อีกทั้งให้การสนับสนุนในด้านต่าง ๆ ไว้ ณ ที่นี้ด้วย

หากหนังสือเล่มนี้มีข้อผิดพลาดประการใด ผู้เขียนขออภัยขอรับข้อผิดพลาดทั้งหมดไว้แต่เพียงผู้เดียว แต่หากหนังสือเล่มนี้เป็นประโยชน์ต่อนิสิต นักศึกษา หรือบุคคลทั่วไปที่สนใจศึกษา ผู้เขียนขออุทิศเป็นผลบุญกุศลให้แก่ บิดา มารดา ครูบาอาจารย์ ลูกศิษย์ของผู้เขียน ตลอดจนผู้มีพระคุณของผู้เขียนทุกท่านด้วย

ศิริศักดิ์ จิ่งถาวรณ

กิตติกรรมประกาศ

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ ท่านศาสตราจารย์พรชัย สุนทรพันธุ์ และท่านรองศาสตราจารย์สุเมธ จานประดับ เป็นอย่างสูงที่ท่านอาจารย์ทั้งสองกรุณาสละเวลาอันมีค่าของท่านและให้ความเมตตาแก่ผู้เขียนโดยรับเป็นผู้อ่านต้นร่างหนังสือคำอธิบายกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อเล่มนี้รวมทั้งประเมินและให้คำแนะนำแก่ผู้เขียน

ผู้เขียนน้อมรับคำแนะนำของท่านอาจารย์ทั้งสองมาปรับปรุงเนื้อหาหนังสือคำอธิบายกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ โดยเฉพาะในส่วนของบทวิเคราะห์ผลทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์ สัญญาเช่าซื้อ สัมพันธ์กับกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องบางประเด็น เช่น พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคและคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจให้เช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2544 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 และประมวลกฎหมายอาญา เพื่อให้เนื้อหาหนังสือคำอธิบายกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์-เช่าซื้อเล่มนี้ทันสมัยและสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ท่านศาสตราจารย์ ดร.ศักดา ธนิตกุล อาจารย์ผู้ประสิทธิประสาทวิชาความรู้ ถ่ายทอดประสบการณ์ต่าง ๆ ทักษะในการทำงานวิจัย ให้คำปรึกษา คำแนะนำสั่งสอน ตลอดจนข้อคิดเห็นด้านคุณธรรมและจริยธรรมอันดีงามให้แก่ผู้เขียน อีกทั้งท่านยังให้ความกรุณาแก่ผู้เขียนโดยรับเป็นกรรมการผู้อ่านงานของผู้เขียนในสมัยที่เป็นเอกสารประกอบการสอน

ผู้เขียนขอขอบคุณ ท่านเพิ่มศักดิ์ สาทิตภิญโญ ที่กรุณารับเป็นกรรมการผู้อ่านเอกสารประกอบการสอนชั้นนี้ที่ได้ให้คำแนะนำในแง่เนื้อหาในแต่ละบทให้ครอบคลุมประเด็นปัญหาข้อกฎหมายที่สำคัญ การใช้ถ้อยคำภาษา ตลอดจนได้กรุณาช่วยตรวจพิสูจน์อักษร ให้คำแนะนำเกี่ยวกับคำอธิบายให้มีความเหมาะสม และชัดเจน อีกทั้งยังได้กำชับให้ผู้เขียนระบุเอกสารอ้างอิงซึ่งเป็นที่มาขอแหล่งข้อมูลให้ชัดเจน เพื่อประโยชน์ในการค้นคว้าข้อมูลเพิ่มเติมแก่นิสิตนักศึกษา

ศิริศักดิ์ จิ่งถาวรณ

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 สัญญาเช่าทรัพย์สิน.....	1
บทที่ 1 สัญญาเช่าทรัพย์สิน.....	2
1. ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน.....	2
1.1 บทนำมูลเหตุในการเช่าทรัพย์สิน.....	2
1.2 สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่มีคู่สัญญา 2 ฝ่าย.....	3
1.3 สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทน.....	9
2. สาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน.....	10
2.1 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างไรอย่างหนึ่ง.....	10
2.2 ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น.....	14
2.3 ความผูกพันตามสัญญาเช่า.....	16
2.4 ผู้เช่ามีสิทธิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด.....	24
3. ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับสัญญาประเภทอื่น ๆ.....	34
3.1 สัญญาเช่ากับสัญญายืมใช้คงรูป.....	34
3.2 สัญญาเช่ากับสัญญาฝากทรัพย์สิน.....	34
3.3 สัญญาเช่ากับสัญญารับขน.....	35
4. วิเคราะห์.....	38
5. สรุป.....	39
6. แบบฝึกหัด.....	42
บรรณานุกรม.....	44
บทที่ 2 ค้ำประกันจะให้เช่า.....	45
1. ความหมายและสาระสำคัญของค้ำประกันจะให้เช่า.....	45
1.1 ค้ำประกันจะให้เช่าเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว.....	45
1.2 ลักษณะของข้อตกลงหรือข้อความที่จะถือว่าเป็นค้ำประกัน.....	46
1.3 ค้ำประกันจะให้เช่าต้องมีลักษณะชัดเจนแน่นอนผูกพันผู้ให้เช่าค้ำประกัน.....	48
1.4 ความผูกพันของค้ำประกันและผลของค้ำประกันจะให้เช่า.....	50
1.5 ค้ำประกันไม่มีแบบ และไม่ต้องทำเป็นหนังสือ ไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ.....	57
1.6 ค้ำประกันว่าจะเช่า.....	58
2. วิเคราะห์.....	59

3. สรุป.....	59
4. แบบฝึกหัด.....	59
บรรณานุกรม.....	61
บทที่ 3 หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่า.....	62
1. หลักฐานการเช่า.....	62
1.1 การเช่าสังหาริมทรัพย์.....	62
1.2 การเช่าอสังหาริมทรัพย์.....	63
2. หลักฐานการเช่าอสังหาริมทรัพย์.....	64
2.1 การทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างไรอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อ	
ฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ.....	64
2.2 การทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่.....	80
2.3 หลักฐานการทำสัญญาเช่ากับกำหนดระยะเวลาเช่าอสังหาริมทรัพย์.....	89
3. วิเคราะห์.....	91
4. สรุป.....	94
5. แบบฝึกหัด.....	95
บรรณานุกรม.....	97
บทที่ 4 สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา.....	98
1.1 ข้อตกลงที่เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา.....	98
1.2 ผลของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา.....	109
2. วิเคราะห์.....	117
3. สรุป.....	118
4. แบบฝึกหัด.....	119
บรรณานุกรม.....	120
บทที่ 5 บุคคลหลายคนอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าต่างรายในทรัพย์สินที่เช่าเดียวกัน.....	121
1. บุคคลหลายคนอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าต่างรายในทรัพย์สินที่เช่าเดียวกัน.....	121
1.1 กรณีบุคคลหลายคนอ้างสิทธิในสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน.....	121
1.2 กรณีบุคคลหลายคนอ้างสิทธิในอสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน.....	122
2. วิเคราะห์.....	129
3. สรุป.....	130
4. แบบฝึกหัด.....	131

บรรณานุกรม.....	133
บทที่ 6 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่า.....	134
1. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า.....	134
1.1 หน้าที่ออกค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาครึ่งหนึ่ง.....	134
1.2 หน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า.....	134
1.3 หน้าที่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายซึ่งผู้เช่าได้ออกไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่า.....	138
1.4 ความรับผิดในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า.....	139
1.5 ความรับผิดในการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า.....	143
2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า.....	148
2.1 หน้าที่ออกค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาครึ่งหนึ่ง.....	149
2.2 หน้าที่เกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่า.....	149
2.3 หน้าที่ในการสงวนรักษาทรัพย์สิน และดูแลทรัพย์สินที่เช่า.....	168
2.4 หน้าที่ไม่ทำการดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า.....	170
2.5 หน้าที่ต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนกระทำการบางอย่างแก่ทรัพย์สินที่เช่า.....	172
2.6 หน้าที่ชำระค่าเช่า.....	173
2.7 หน้าที่คืนทรัพย์สินที่เช่ามาในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้วหรือในสภาพเดียวกับเวลาที่ได้รับมอบ.....	177
2.8 หน้าที่ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า.....	179
3. วิเคราะห์.....	181
4. สรุป.....	182
5. แบบฝึกหัด.....	183
บรรณานุกรม.....	185
บทที่ 7 ความระงับของสัญญาเช่า.....	186
1. ความระงับของสัญญาเช่า.....	186
1.1 สัญญาเช่าระงับเมื่อครบกำหนดเวลา.....	186
1.2 สัญญาเช่าระงับเมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมด.....	189
1.3 ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า.....	191
1.4 สัญญาเช่าระงับเพราะความตายของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า.....	194
1.5 การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า.....	199

1.6 ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา.....	208
1.7 การบอกเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา.....	210
1.8 คู่สัญญาบอกเลิกสัญญาตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญา.....	215
1.9 สัญญาเช่าระงับลงเพราะการชำระหนี้ตกเป็นพันวิสัย	216
1.10 คู่สัญญาบอกเลิกสัญญาตามหลักทั่วไปของกฎหมายลักษณะนิติกรรมสัญญา..	217
1.11 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา.....	217
2. วิเคราะห์.....	218
3. สรุป.....	218
4. แบบฝึกหัด.....	218
บรรณานุกรม.....	220
บทที่ 8 อายุความเกี่ยวกับสัญญาเช่า.....	221
1. อายุความเกี่ยวกับสัญญาเช่า.....	221
1.1 ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่ามีอายุความ 6 เดือน.....	221
1.2 ผู้เช่าฟ้องผู้ให้เช่าให้รับผิดในความชำรุดบกพร่องมีอายุความ 1 ปี.....	223
1.3 ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ.....	224
1.4 ผู้ให้เช่าฟ้องเรียกเงินอย่างอื่นมีอายุความ 10 ปี.....	225
1.5 ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฟ้องผู้เช่าโดยใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สิน ที่เช่าคืนไม่มีอายุความ.....	226
2. วิเคราะห์.....	227
3. สรุป.....	227
4. แบบฝึกหัด.....	228
บรรณานุกรม.....	229
ส่วนที่ 2 สัญญาเช่าซื้อ.....	230
บทที่ 9 สัญญาเช่าซื้อ.....	231
1. ความหมายของสัญญาเช่าซื้อ.....	231
2. สาระสำคัญของสัญญาเช่าซื้อ.....	232
2.1 สัญญาเช่าซื้อเป็นนิติกรรมสองฝ่าย.....	232
2.2 สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่เจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า.....	233
2.3 ผู้ให้เช่าซื้อให้คำมั่นว่าจะขายหรือจะให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นตก เป็นของผู้เช่าซื้อโดยมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าซื้อได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว.....	236

3. ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อและสัญญาประเภทอื่น ๆ.....	243
3.1 สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบกับสัญญาซื้อขาย.....	243
3.2 สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบกับสัญญาซื้อขายผ่อนชำระราคา.....	244
3.3 สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าทรัพย์สิน.....	247
3.4 สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าแบบลิสซิ่ง.....	248
4. วิเคราะห์.....	251
5. สรุป.....	252
6. แบบฝึกหัด.....	258
บรรณานุกรม.....	259
บทที่ 10 แบบของสัญญาเช่าซื้อ.....	260
1. แบบของสัญญาเช่าซื้อ.....	260
2. วิเคราะห์.....	266
3. สรุป.....	269
4. แบบฝึกหัด.....	271
บรรณานุกรม.....	273
บทที่ 11 ผลของสัญญาเช่าซื้อ.....	274
1. ผลของสัญญาเช่าซื้อ.....	274
2. วิเคราะห์.....	278
3. สรุป.....	279
4. แบบฝึกหัด.....	281
บรรณานุกรม.....	282
บทที่ 12 หน้าที่และความรับผิดของผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อ.....	283
1. หน้าที่และความรับผิดของผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อ.....	283
1.1 หน้าที่และความรับผิดของผู้ให้เช่าซื้อ.....	283
1.2 หน้าที่และความรับผิดของผู้เช่าซื้อ.....	288
2. วิเคราะห์.....	295
3. สรุป.....	296
4. แบบฝึกหัด.....	297
บรรณานุกรม.....	298
บทที่ 13 ความระงับของสัญญาเช่าซื้อ.....	299

1. ความระงับแห่งสัญญาเช่าซื้อ.....	299
1.1 ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ.....	299
1.2 ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ.....	308
1.3 สัญญาเช่าซื้อระงับไปเพราะทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือถูกทำลายไป ทั้งหมด.....	327
1.4 สัญญาเช่าซื้อระงับไปเพราะเหตุอื่น.....	330
2. วิเคราะห์.....	337
3. สรุป.....	338
4. แบบฝึกหัด.....	339
บรรณานุกรม.....	340
บทที่ 14 อายุความเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อ.....	341
1. อายุความเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อ.....	341
1.1 ผู้ให้เช่าซื้อฟ้องผู้เช่าซื้อเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อ.....	341
1.2 ผู้ให้เช่าซื้อฟ้องเรียกค่าเช่าซื้อ.....	342
1.3 กรณีผู้ให้เช่าซื้อเป็นเจ้าของเรียกคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อ.....	342
1.4 กรณีคู่สัญญาฟ้องให้รับผิดชอบในเรื่องที่ไม่มีกำหนดอายุความไว้โดยเฉพาะ.....	342
2. วิเคราะห์.....	346
3. สรุป.....	346
4. แบบฝึกหัด.....	347
บรรณานุกรม.....	348
บรรณานุกรม.....	349
ดัชนี.....	350
ประวัติย่อของผู้เขียน.....	352

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1-1 เปรียบเทียบสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญา임ใช้คงรูป สัญญาฝากทรัพย์ และสัญญารับขน.....	35
3-1 เปรียบเทียบหลักฐานเป็นหนังสือและการทำเป็นหนังสือ.....	78
3-2 เปรียบเทียบหลักฐานการฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าเป็นคดีแพ่งกับคดีผู้บริโภค.....	79
3-3 เปรียบเทียบการเช่าทรัพย์สิน หลักฐานการเช่าและระยะเวลาเช่า.....	95
4-1 ข้อตกลงที่เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา.....	108
4-2 เปรียบเทียบสัญญาเช่าธรรมดากับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา.....	115
6-1 ข้อแตกต่างระหว่างการเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า.....	167
7-1 ผลของสัญญาเช่าในกรณีผู้เช่าถึงแก่ความตาย.....	199
9-1 เปรียบเทียบสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าทรัพย์ สัญญาเช่าซื้อ และสัญญาเช่าแบบลีสซิ่ง.....	255
10-1 เปรียบเทียบผลของสัญญาเช่าซื้อและประเภททรัพย์สิน.....	271
11-1 เปรียบเทียบการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อจากผู้ให้เช่าซื้อไปยังผู้เช่าซื้อ.....	281

ส่วนที่ 1
สัญญาเช่าทรัพย์สิน

บทที่ 1

สัญญาเช่าทรัพย์

1. ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์

มาตรา 537 “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้ให้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น”

สัญญาเช่าทรัพย์เป็นนิติกรรมสัญญาอย่างหนึ่งก่อให้เกิดบุคคลสิทธิมิใช่ทรัพย์สินสิทธิ ซึ่งมีผลเป็นการก่อหนี้ผูกพันระหว่างคู่สัญญา คือ การที่ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าชั่วระยะเวลาหนึ่งและผู้เช่าผูกพันที่จะต้องให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11058/2559 (ประชุมใหญ่) สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นโดยสัญญา ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดซึ่งชั่วระยะเวลาเช่าดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าเป็นนิติกรรมสัญญาประเภทหนึ่งจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 หลักทั่วไป และบรรพ 2 นี้ด้วย ดังนั้น กรณีที่ไม่มีบทบัญญัติในกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์บัญญัติไว้โดยเฉพาะจึงต้องนำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 หลักทั่วไป และบรรพ 2 นี้โดยเฉพาะในเรื่องนิติกรรมและสัญญามาใช้บังคับแก่สัญญาเช่าด้วย และหากเป็นเรื่องที่มีได้ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว คู่สัญญาอาจตกลงกันให้แตกต่างจากที่กฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์ทั่วไปในเรื่องนิติกรรมสัญญากำหนดไว้ก็ได้¹ นอกจากนี้ข้อตกลงทั้งหลายนั้นยังต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 อีกด้วย พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551

1.1 บทนำมูลเหตุในการเช่าทรัพย์สิน

1.1.1 พิจารณาจากฝ่ายผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าอาจนำทรัพย์สินออกให้เช่าเพื่อหารายได้หรืออาจประกอบธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน หรือผู้ให้เช่ามีทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้แต่ไม่อยากจะขายหรือขายไม่ได้เพราะมีราคาสูงออกให้เช่า หรือผู้ให้เช่า

¹ ศนันทกรณ (จำปี) โสถถิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 22-24.

อาจให้เช่าโดยมิได้มุ่งรายได้เป็นหลัก แต่มุ่งให้สวัสดิการแก่นิสิต นักศึกษา หรือบุคคลทั่วไปได้ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าในราคาถูก²

1.1.2 พิจารณาจากฝ่ายผู้เช่า

ผู้เช่าต้องการใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ไม่ใช่ของตน อาจเช่าที่อยู่อาศัยเพื่อเลี้ยงการจรรยา หรือเลี้ยงการเดินทางไกล หรือทำงานต่างถิ่นไม่สะดวกที่จะเดินทางกลับบ้านหรือที่พักของตน หรือผู้เช่าอาจเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจ มิได้มุ่งใช้ในการดำรงชีพหรืออาจเนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องการขายแม้ผู้เช่าสามารถซื้อ ผู้เช่าจึงขอเช่าแทน หรือกรณีเป็นคนต่างด้าวซึ่งตามกฎหมายไทยไม่ยินยอมให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เว้นแต่ได้รับอนุญาตในบางกรณี เช่น ห้องชุด คอนโดมิเนียม³

1.2 สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่มีคู่สัญญา 2 ฝ่าย

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นนิติกรรมสัญญาประเภทหนึ่ง เมื่อคำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกัน จึงเกิดสัญญาเช่าขึ้นซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทน ประกอบด้วยคู่สัญญาสองฝ่าย คือ ฝ่ายผู้เช่าและฝ่ายผู้ให้เช่า ทั้งสองฝ่ายต่างก็มีหนี้ต่างตอบแทนซึ่งกันและกัน⁴ กล่าวคือ “ผู้ให้เช่า” ตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินโดยมีสิทธิได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน และ “ผู้เช่า” ตกลงชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทนการใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่านั้น ดังนั้น หากสัญญาใดไม่มีสาระสำคัญดังกล่าว ก็ไม่ใช่สัญญาเช่า แต่เป็นสัญญาอย่างอื่น เช่น สัญญาที่ให้ใช้สอยทรัพย์สินหรือได้ประโยชน์แต่ไม่มีค่าเช่าเป็นค่าตอบแทน เป็นสัญญายืม หรือหากสิ่งที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์นั้นมีใช้ทรัพย์สินก็มีใช้สัญญาเช่าทรัพย์สิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 427/2495 โจทก์จำเลยตกลงกันให้จำเลยเป็นแรงงาน ส่วนโจทก์มีนาพันไร่ข้าวปลูกและออกเงินค่าจ้างแรงงานกระบือที่เหยียบกล้า เมื่อทำนาได้ข้าวเท่าใดแบ่งให้โจทก์ครึ่งหนึ่ง จำเลยได้ครึ่งหนึ่ง กรณีเช่นนี้เป็นสัญญาธรรมดา มิใช่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งมิใช่เป็นเรื่องเข้าหุ้นส่วนกัน เมื่อจำเลยไม่ทำให้เสร็จตามที่ตกลง โจทก์ได้รับความเสียหาย จำเลยย่อมต้องรับผิดชอบโจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 752/2553 ส. ให้สิทธิแก่โจทก์ใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน แต่โจทก์ต้องรับภาระจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ ส. เป็นรายเดือนในรูปของเงินเดือนและ

² ไผทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 12.

³ เพิ่งอ้าง, น. 12-14.

⁴ เพิ่งอ้าง, น. 19; ประดิษฐ์ เอกมณี, คำบรรยายกฎหมายแพ่งลักษณะเช่าทรัพย์สิน-เช่าทรัพย์, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2536, น. 6; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544, น. 1; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ ลีสซิ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2560, น. 14.

เป็นรายปีในรูปของเงินปันผล นิติสัมพันธ์ระหว่าง ส. กับโจทก์ดังกล่าวจึงเข้าเกณฑ์การเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537

ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าย่อมมีสิทธิใช้สอยและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้นย่อมเอาทรัพย์สินของตนให้คนอื่นเช่าได้เสมอตาม มาตรา 1336 แต่บางกรณีเจ้าของทรัพย์สินอาจจะถูกจำกัดสิทธิการให้เช่า เช่น

1) เจ้าของทรัพย์สินเป็นคนเสมือนไร้ความสามารถซึ่งปกติคนเสมือนไร้ความสามารถทำนิติกรรมได้เกือบทุกอย่าง เฉพาะนิติกรรมบางประการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 34 ที่กรณีคนเสมือนไร้ความสามารถไม่อาจทำได้ตามลำพัง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์เสียก่อนจึงจะทำนิติกรรมที่กฎหมายกำหนดได้ โดยกรณีคนเสมือนไร้ความสามารถทำนิติกรรมการเช่าหรือการให้เช่าตาม มาตรา 34 (5) “เช่าหรือให้เช่าสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่าหกเดือนหรือสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่าสามปี” หากกระทำลงโดยฝ่าฝืน มาตรา 34 การนั้นเป็นโมฆียะ แม้คนเสมือนไร้ความสามารถจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินก็ไม่อาจให้เช่าทรัพย์สินของตนเองเหมือนคนปกติ กล่าวคือ ถ้าเป็นการให้เช่าสังหาริมทรัพย์จะให้เช่าตามลำพังไม่เกิน 6 เดือน ถ้าจะให้เช่านานกว่า 6 เดือนจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อนจึงจะให้เช่าได้ ถ้าเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ก็ให้เช่าตามลำพังได้ไม่เกิน 3 ปี ถ้าจะให้เช่านานกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์เสียก่อนจึงจะให้เช่าได้

2) เจ้าของทรัพย์สินเป็นคนไร้ความสามารถ ตามปกติคนไร้ความสามารถไม่อาจทำนิติกรรมได้ด้วยตนเอง จะต้องให้ผู้อนุบาลเป็นผู้ทำแทน ถ้าคนไร้ความสามารถทำนิติกรรมด้วยตนเอง นิติกรรมนั้นก็จะเป็นโมฆียะ ถ้าคนไร้ความสามารถนั้นเป็นผู้ที่มีคู่สมรสแล้ว และคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งเป็นผู้อนุบาล กฎหมายจะบัญญัติไว้เป็นกรณีพิเศษว่า ในการทำนิติกรรมบางประการผู้อนุบาลจะต้องได้รับอนุญาตจากศาลเสียก่อนจึงจะกระทำได้ตาม มาตรา 1598/16 ดังนั้น ถ้าคู่สมรสฝ่ายหนึ่งถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถและคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งเป็นผู้อนุบาล คู่สมรสที่เป็นผู้อนุบาลมีอำนาจจัดการสินส่วนตัวของคู่สมรสที่เป็นคนไร้ความสามารถและสินสมรสได้ตามลำพัง เว้นแต่การจัดการสินส่วนตัวและสินสมรส 8 กรณี ตามที่บัญญัติในมาตรา 1476 วรรคหนึ่ง คู่สมรสที่เป็นผู้อนุบาลจะต้องได้รับอนุญาตจากศาลเสียก่อนจึงจะจัดการได้โดยเฉพาะการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกิน 3 ปี ตาม มาตรา 1476 วรรคหนึ่ง (3)⁵

กรณีเจ้าของรวม หากเจ้าของรวมคนหนึ่งนำทรัพย์สินออกให้เช่าถือเป็นการจัดการทรัพย์สินตามธรรมดาเพื่อรักษาทรัพย์สินตาม มาตรา 1358 วรรคสอง และมาตรา 1360 วรรคหนึ่ง เจ้าของรวมคนหนึ่งมีสิทธิจัดการตามธรรมดาเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นเพื่อให้เกิดประโยชน์ตามสภาพปกติ

⁵ ศนันทกรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 31.

ของทรัพย์สินได้เสมอโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่นก่อน แต่การจัดการทรัพย์สินนั้นจะต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น จึงจะมีผลผูกพันเจ้าของรวมอื่น⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6520/2549 โจทก์กับจำเลยร่วมทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารพิพาทร่วมกัน เดิมโจทก์ให้บริษัทจำเลยใช้อาคารพิพาทประกอบการค้า ต่อมาโจทก์แจ้งให้จำเลยออกจากอาคารพิพาท แต่หลังจากนั้นจำเลยร่วมทั้งสองให้จำเลยเช่าอาคารพิพาท แม้การทำหนังสือสัญญาเช่าระหว่างจำเลยร่วมทั้งสองกับจำเลยดังกล่าวโจทก์จะไม่ทราบ แต่การให้เช่าอาคารพิพาทถือเป็นการจัดการธรรมดาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358 วรรคสอง ซึ่งตรงตามวัตถุประสงค์ของเจ้าของรวม และนอกจากจะไม่เสียหายแล้วกลับมีประโยชน์ยิ่งกว่า เพราะเดิมโจทก์เพียงให้จำเลยอาศัยโดยไม่มีค่าตอบแทน แต่จำเลยร่วมทั้งสองให้จำเลยเช่าอาคารพิพาทโดยคิดค่าเช่า กรณีไม่เป็นการใช้ทรัพย์สินในทางขัดต่อสิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมตาม มาตรา 1360 วรรคหนึ่ง แม้โจทก์จะไม่ตกลงยินยอมด้วยก็ตาม แต่จำเลยร่วมทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของรวมย่อมมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินได้เช่นกันจึงมีสิทธิทำสัญญาให้จำเลยเช่า โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

กรณีที่เจ้าของรวมคนหนึ่งเอาทรัพย์สินออกให้เช่าขณะที่เจ้าของรวมอีกคนหนึ่งฟ้องขับไล่จำเลยผู้เช่าคนเดียวกันออกจากที่เช่า เป็นการใช้สิทธิขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1361 วรรคสอง สัญญาเช่าไม่ผูกพันเจ้าของรวมคนอื่น⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 79/2551 การที่ ส. เจ้าของรวมคนหนึ่งให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาท โดยทำสัญญาเช่าหลังจากโจทก์เจ้าของรวมอีกคนกำลังฟ้องขับไล่จำเลยผู้เช่าออกไปจากที่เช่า ย่อมเป็นการก่อให้เกิดภาระติดพันตึกแถวพิพาทซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากโจทก์เจ้าของรวมด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1361 วรรคสอง เมื่อโจทก์ผู้เป็นเจ้าของรวมในตึกแถวพิพาทมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย สัญญาเช่าจึงไม่สมบูรณ์และถือว่าเป็นการใช้สิทธิขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่นตาม มาตรา 1360 วรรคหนึ่ง สัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับ ส. เจ้าของรวมจึงไม่ผูกพันโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้

แต่การที่เจ้าของรวมคนหนึ่งทำสัญญาเช่าโดยคิดค่าเช่าในอัตราต่ำกว่าเดิมที่เคยคิดโดยเจ้าของรวมคนอื่นมิได้รู้เห็นยินยอมด้วยถือเป็นการทำให้เจ้าของรวมคนอื่นได้รับความเสียหาย หรือกรณีเจ้าของรวมคนหนึ่งฟ้องขับไล่ผู้เช่าคนนั้นอยู่แต่เจ้าของรวมอีกคนหนึ่งกลับไปทำสัญญากับผู้เช่าคนเดียวกันที่ถูกฟ้องขับไล่นั้นถือว่าเจ้าของรวมใช้สิทธิขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น สัญญาเช่าไม่ผูกพันเจ้าของรวมคนอื่น เจ้าของรวมคนอื่นฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้⁸

⁶ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, **แพ่งพิศดาร เล่ม 2**, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์), 2563, น. 141.

⁷ เพิ่งอ้าง, น. 141.

⁸ เพิ่งอ้าง, น. 141.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9009/2552 ส. เป็นเจ้าของรวมในที่ดินที่เช่าและการให้เช่าที่ดินเป็นการจัดการตามธรรมดาเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นเพื่อให้เกิดประโยชน์ตามสภาพปกติของทรัพย์สินซึ่งเจ้าของรวมคนหนึ่งมีสิทธิจัดการได้เสมอแต่ต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1358 วรรคสอง และมาตรา 1360 วรรคหนึ่ง การที่จำเลยทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับ ส. ซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินที่จำเลยเช่าโดยเสียค่าเช่าเพียงเดือนละ 2,500 บาท น้อยกว่าเดิมที่เคยเสียค่าเช่าเดือนละ 3,000 บาท ย่อมทำให้เจ้าของรวมคนอื่นซึ่งได้มอบหมายให้โจทก์เป็นผู้ทำสัญญาเช่ากับจำเลยได้รับความเสียหาย ส. จึงไม่มีอำนาจที่จะทำสัญญาเช่ากับจำเลย สัญญาเช่าที่ดินจึงไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมคนหนึ่ง เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลยแล้ว จำเลยยังอยู่ในที่ดินที่เช่าจึงเป็นการอยู่โดยละเมิด โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินเช่าได้

กรณีทรัพย์สินที่เป็นของเจ้าของรวมหลายคน การที่เจ้าของรวมคนหนึ่งนำทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมไปให้ผู้อื่นเช่าถือเป็นก่อภาวะติดพันในตัวทรัพย์สิน ซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมทุกคนจึงจะทำได้ เจ้าของรวมจะกระทำโดยลำพังหรือใช้มติเสียงข้างมากของเจ้าของรวมไม่ได้ สัญญาเช่าไม่มีผลใช้บังคับ เจ้าของรวมคนหนึ่งฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2938/2559 หลังจากเจ้ามรดกถึงแก่ความตายโดยไม่มี การแบ่งปันทรัพย์มรดกให้แก่ทายาท ทายาททุกคนจึงเป็นเจ้าของรวมในกองทรัพย์มรดก การจัดการทรัพย์มรดกต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยกรรมสิทธิ์รวมตาม มาตรา 1361 เจ้าของรวมคนหนึ่งจะก่อภาวะติดพันได้ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน การให้เช่าบ้านถือได้ว่าเป็นการก่อให้เกิดภาวะติดพันในตัวทรัพย์สิน ซึ่งจะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับความยินยอมของทายาทซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมทุกคน จ. ไม่อาจตกลงให้จำเลยเช่าบ้านพิพาทได้ ไม่ว่าเป็นการตกลงให้เช่าโดยลำพังหรือเป็นการตกลงให้เช่าโดยเป็นมติเสียงข้างมากของทายาท เมื่อจำเลยอ้างว่า จ. และทายาทของเจ้ามรดกฝ่ายเสียงข้างมากหามาตกลงให้จำเลยเช่าบ้าน ส่วนโจทก์ทายาทอีกคนหนึ่งก็ยืนยันว่าไม่ได้ให้ความยินยอมให้ จ. ตกลงทำสัญญาเช่าบ้านพิพาทกับจำเลย แสดงว่าการทำสัญญาเช่าบ้านระหว่าง จ. กับจำเลยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมทุกคน สัญญาเช่าบ้านพิพาทระหว่าง จ. กับจำเลยจึงไม่มีผลใช้บังคับได้ จำเลยย่อมไม่มีสิทธิอยู่อาศัยในบ้านพิพาทตามสัญญาเช่าดังกล่าว ต้องขนย้ายบริวารและทรัพย์สินออกจากบ้านพิพาท

อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่ามิได้มีวัตถุประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้กับผู้เช่า ดังนั้น ผู้ให้เช่าซึ่งไม่ใช่เจ้าของทรัพย์ก็มีสิทธิทำสัญญาเช่า และเมื่อทำสัญญาเช่าแล้วทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่าต้องผูกพันตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องมีสิทธิบางประการและส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าใช้สอยหรือได้รับประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น เป็นผู้เช่าที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้นำทรัพย์ออกให้เช่าช่วงได้

⁹ เพิ่งอ้าง, น. 140-141.

หรือเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน หรือเป็นผู้ทรงสิทธิครอบครองเข้าทำสัญญาเช่าได้ เมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าใช้สอยแล้วผู้เช่าต้องชำระค่าเช่า หากผู้เช่าผิดสัญญาผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาหรือมีสิทธิฟ้องขับไล่ได้ และผู้เช่าจะอ้างว่าผู้เช่ามิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าจึงไม่ต้องชำระค่าเช่าไม่ได้หรือไม่ต้องปฏิบัติตามสัญญาไม่ได้¹⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 294/2536 แม้ตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507 มาตรา 14 บัญญัติห้ามมิให้บุคคลใดยึดถือครอบครองหรืออยู่อาศัยในที่ดินป่าสงวนแห่งชาติ ก็เป็นบทบัญญัติที่ใช้บังคับระหว่างรัฐกับราษฎร ซึ่งมีผลให้ราษฎรที่เข้ายึดถือครอบครองหรืออยู่อาศัยไม่ได้สิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ทั้งไม่อาจอ้างสิทธิใด ๆ ใช้ยื่นรัฐได้ แต่ระหว่างโจทก์กับจำเลยซึ่งเป็นราษฎรด้วยกัน เมื่อจำเลยเป็นผู้ปลูกห้องแถวพิพาท แม้ปลูกอยู่บนที่ดินป่าสงวนแห่งชาติ จำเลยก็มีสิทธิยึดถือและใช้สอยห้องพิพาทกับมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้ใดเกี่ยวข้องกับห้องแถวพิพาทโดยมิชอบ รวมทั้งมีสิทธิที่จะจำหน่ายห้องแถวพิพาทในสถานะเช่นเดียวกับเจ้าของ เมื่อโจทก์ซื้อห้องแถวพิพาทจากจำเลย และจำเลยได้ยอมรับสิทธิของโจทก์โดยทำสัญญาเช่าที่พิพาทจากโจทก์ สัญญาเช่าจึงมีผลใช้บังคับผูกพันจำเลย เมื่อจำเลยผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าและโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่า โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเช่าจากจำเลยได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8041/2540 ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่า เพียงมีสิทธินำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าก็สามารถเป็นผู้ให้เช่าได้ ดังนี้ แม้โจทก์จะบรรยายฟ้องว่าโจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงานที่เช่าและในทางนำสืบของโจทก์กลับปรากฏว่าโจทก์เป็นเพียงผู้เช่าจาก พ. ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงและโจทก์มีสิทธินำอาคารสำนักงานดังกล่าวออกให้เช่าช่วงได้ แต่เมื่อจำเลยยอมทำสัญญาเช่ากับโจทก์แล้ว จำเลยต้องผูกพันตามข้อสัญญาที่ทำไว้ การที่จำเลยไม่ยอมวางเงินประกันและชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์อันเป็นการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและบริวารให้ออกไปจากอาคารสำนักงานที่เช่ากับให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างชำระและค่าเสียหายเป็นรายวันตามสัญญาเช่าได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2297/2541 โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวพิพาทได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ท. ต่อมา ท. ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินทำสัญญาให้จำเลยเป็นผู้เช่ามีกำหนดเวลา 30 ปี โดยมีการทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาเช่าย่อมมีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินพิพาท แม้ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ท. จะถึงแก่ความตายซึ่งเป็นผลให้สิทธิเก็บกินสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

¹⁰ ประดิษฐ์ เอกมณี, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 7-8; ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 21-23; ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 31.

มาตรา 1418 วรรคสุดท้าย แต่ก็ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอก และหาผลทำให้สัญญาเช่าดังกล่าวระงับไปไม่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15922/2553 การเช่าทรัพย์ไม่มีกฎหมายบัญญัติว่าผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ให้เช่า เมื่อจำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับโจทก์ ทั้งสองฝ่ายยอมต้องผูกพันตามสัญญาเช่านั้น การที่จำเลยที่ 1 นำที่ดินพิพาทและสิ่งปลูกสร้างไปให้จำเลยที่ 2 เช่าช่วงโดยโจทก์ยินยอม จำเลยที่ 2 จึงเป็นผู้เช่าช่วงโดยชอบและต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 545 จำเลยที่ 2 หาใช่บริวารของจำเลยที่ 1 ไม่ เมื่อสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 สิ้นสุดลงในวันที่ 8 สิงหาคม 2540 ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงระหว่างจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 สิ้นสุดลงในวันเดียวกันนี้ด้วย เพราะเมื่อจำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิเช่าต่อไปแล้ว จำเลยที่ 1 ย่อมไม่มีสิทธิให้จำเลยที่ 2 เช่าช่วงอีกต่อไป ดังนั้น การที่จำเลยที่ 2 ยังคงครอบครองทรัพย์ที่เช่าช่วงตลอดมาหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว ย่อมเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลยที่ 2 ได้ จำเลยที่ 2 จะโต้เถียงว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ราชพัสดุ โจทก์ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ให้เช่าจึงไม่มีอำนาจฟ้องหาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 688/2559 สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่ายินยอมส่งมอบการครอบครองใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะให้เช่าแก่ผู้เช่าได้ครอบครองใช้ประโยชน์ ไม่ใช่สัญญาโอนกรรมสิทธิ์ ฉะนั้น ผู้ให้เช่าหาจำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะให้เช่าไม่ เพียงแต่มีสิทธิครอบครองใช้ประโยชน์ที่ให้เช่าก็เพียงพอแล้ว

การทำสัญญาเช่าคู่สัญญาอาจเข้าทำสัญญาด้วยตนเอง หรือจะตั้งตัวแทนให้เข้าทำสัญญาเช่าแทนก็ได้ การตั้งตัวแทนก็ต้องทำหลักฐานตั้งตัวแทนเป็นหนังสือ หรือทำเป็นหนังสือตั้งตัวแทนด้วยตัวการอาจแสดงตัวให้ปรากฏ และเข้ารับเอาสัญญาเช่าที่ตัวแทนเข้าทำสัญญาซึ่งตัวการไม่จำเป็นต้องมีหนังสือสัญญาหรือหลักฐานเป็นหนังสือ และไม่ต้องพิจารณาว่าตัวการให้สัตยาบันหรือไม่¹¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 932/2525 จำเลยทำสัญญาเช่าบ้านพิพาทจาก น. และทำสัญญาประนีประนอมยอมความกับ น. ยอมออกจากบ้าน การที่โจทก์ตัวการเข้ารับเอาสัญญาทั้งสองที่ น. ทำไว้แทนตนนั้นเป็นสิทธิของโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 806 การเข้ารับเอาไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือแต่อย่างใด และไม่มีผลจำเป็นที่จะต้องพิจารณาว่าโจทก์ให้สัตยาบันหรือไม่ เพราะการให้สัตยาบันเป็นปัญหาที่จะพิจารณาถึงความรับผิดชอบของตัวการตามมาตรา 823 มิใช่ปัญหาเรื่องสิทธิของตัวการซึ่งต้องพิจารณาตาม มาตรา 806

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1522/2535 โจทก์บรรยายฟ้องในตอนแรกว่า จำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าท่าเทียบเรือกับโจทก์ มีเงื่อนไขว่าจำเลยที่ 1 ต้องดำเนินกิจการต่อเนื่องและไม่ให้ผู้อื่น

¹¹ วิเชียร ตีเรกอุดมศักดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 6, น. 495.

เช่าช่วง จำเลยที่ 1 ผิดสัญญาให้จำเลยที่ 2 เช่าช่วงเช่าดำเนินกิจการแทน และบรรยายฟ้องในตอนท้ายว่า จำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าในนามของแพปลาสินธุ์ไพโรจน์ซึ่งเป็นบริษัทจำกัด มีจำเลยที่ 2 เป็นผู้ดำเนินกิจการทำเทียบเรือดังกล่าวเพียงผู้เดียวจำเลยที่ 1 ไม่ได้เกี่ยวข้องกับ ข้อได้ที่ว่าจำเลยที่ 2 เชิด จำเลยที่ 1 เป็นตัวแทนจำเลยที่ 2 ต้องรับผิดชอบร่วมกับจำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าที่ค้างชำระ ตามคำฟ้องจึงสรุปได้ว่าโจทก์ทราบอยู่แล้วว่าจำเลยที่ 2 เชิดจำเลยที่ 1 เป็นตัวแทนทำสัญญากับโจทก์และจำเลยที่ 2 เป็นผู้ดำเนินกิจการแต่ผู้เดียว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 1

เมื่อตัวการเข้ารับเอาสัญญาเช่าแล้ว ตัวการต้องผูกพันต่อบุคคลภายนอกตาม มาตรา 820 และตัวแทนหลุดพ้นจากความรับผิด¹²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2303/2553 จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินกับโจทก์แทนจำเลยร่วมซึ่งเป็นตัวการไม่เปิดเผยชื่อ การที่โจทก์ไม่พิจารณาเปลี่ยนชื่อผู้เช่าที่ดินจากจำเลยเป็นจำเลยร่วมตามที่จำเลยร่วมร้องขอ ก็เพราะจำเลยไม่เคยเปิดเผยต่อโจทก์ว่าทำสัญญากับโจทก์ในฐานะตัวแทนของจำเลยร่วม แม้โจทก์จะเพิ่งทราบว่าจำเลยร่วมเป็นตัวการในการทำสัญญาเช่าที่ดิน ก็เป็นสิทธิของโจทก์จะเลือกฟ้องตัวการหรือตัวแทนให้รับผิดชอบตามสัญญาได้ เพราะถึงอย่างไรจำเลยในฐานะตัวแทนก็ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบส่วนตัวต่อโจทก์อยู่แล้ว จึงมิใช่โจทก์ประสงค์ที่จะผูกพันกับจำเลยโดยตรงเท่านั้น จำเลยร่วมจึงต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่าต่อโจทก์

การเช่าทรัพย์สินมิใช่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า แม้ผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ก็ทำสัญญาเช่าได้ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่ายังเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน ผู้เช่ามีเพียงสิทธิครอบครองใช้สอย หากผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ทำความผิดและถูกพนักงานสอบสวนยึดไปตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 32 และมาตรา 33 เจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริงมิได้รู้เห็นเป็นใจด้วยในการทำ ความผิดมีสิทธิขอคืนทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกยึดนั้นได้¹³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 284/2545 เช่ารถบรรทุกไปใช้แล้วผู้เช่านำรถไปบรรทุกน้ำหนักเกินอัตราที่กฎหมายกำหนด เจ้าหน้าที่ตำรวจยึดรถบรรทุกไว้โดยถือเป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการกระทำความผิด กรรมสิทธิ์ในรถยังเป็นของผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่ามิได้รู้เห็นเป็นใจด้วยในการกระทำความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของรถบรรทุกที่แท้จริงมาขอคืนรถบรรทุกได้ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 32 และมาตรา 33

1.3 สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทน

สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งโดยผู้ให้เช่ามีหนี้ต้องให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วคราวอันมีจำกัด และผู้เช่ามีหนี้จะต้องชำระค่าเช่าเพื่อการนั้น เมื่อผู้เช่า

¹² เพิ่งอ้าง, น. 496.

¹³ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงบรรณที่ 2, น. 21.

ได้ชำระค่าเช่าตามสัญญาแล้วผู้ให้เช่าจึงมีหน้าที่ต้องชำระหนี้ตอบแทน ซึ่งหน้าที่ของผู้ให้เช่ารวมถึง การจดทะเบียนการเช่าให้ผู้เช่าภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันด้วย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5376/2537)

2. สาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

2.1 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง

สัญญาเช่ามีวัตถุประสงค์ในการที่จะให้ผู้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเพื่อผู้เช่าจะได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่า สัญญาใดที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมิได้ส่งมอบทรัพย์สินใดให้คู่สัญญาอีกฝ่ายได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์เลย สัญญานั้นก็มีใช้สัญญาเช่า¹⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 286/2536 ว. เช่าสถานที่ที่สถานีบริการน้ำมันจอดรถ โดยนำรถเข้าไปจอดเองแล้วนำกุญแจรถกลับไปด้วย ต้องดูแลรับผิดชอบเองโดยจำเลยจะไม่เข้าไปยุ่งเกี่ยวกับการจอดรถ ทั้งยังมี ข้อตกลงกันว่าให้เช่าเฉพาะที่จอดรถ ไม่รับผิดชอบในการที่รถสูญหายหรือเสียหายด้วย ใบเสร็จรับเงินที่ออกให้ก็เขียนไว้ทุกฉบับว่าเป็นค่าเช่าที่จอดรถ ดังนี้ **ข้อตกลงและพฤติการณ์ที่ปฏิบัติต่อกันระหว่างจำเลยกับ ว. เป็นเรื่องให้เช่าที่จอดรถ** จำเลยมิได้รับมอบรถเพื่อเก็บรักษาไว้ในความอารักขาแห่งตน จึงไม่เป็นการรับฝากทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 657 ไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายเกี่ยวกับรถที่สูญหาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3541/2539 เมื่อชื่อสัญญาระบุว่าเป็นสัญญาจองพื้นที่ในอาคารเนื้อหาในสัญญาก็ระบุชัดแจ้งว่าโจทก์ทั้งสองต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวให้ครบถ้วนแล้วจำเลยจึงจะไปจดทะเบียนให้เช่าพื้นที่ที่จองอีกทั้งขณะทำสัญญาจำเลยก็ไม่ได้ส่งมอบพื้นที่ในอาคารให้แก่โจทก์ทั้งสองได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในลักษณะเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 และมาตรา 546 สัญญาจองพื้นที่ในอาคารจึงไม่เป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่เป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่งซึ่งบังคับกันได้ตามสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2978/2541 เนื้อหาสาระสำคัญของสัญญาเช่าเรือฉบับพิพาทเป็นเรื่องสัญญาจ้างเหมาระวางบรรทุกของเรือโดยมีลักษณะเป็นสัญญาจ้างเหมาระวางบรรทุกของเรือเพื่อการเดินทางเที่ยวเดียวมิใช่เป็นเรื่องสัญญาเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 เพราะผู้เช่าเรือมิได้รับมอบการครอบครองให้ใช้เรือจากโจทก์ผู้ให้เช่าเรือ แต่พนักงานของโจทก์ยังคงเป็นผู้ควบคุมดูแลและดำเนินการต่าง ๆ ภายในเรือที่ให้เช่าทั้งหมด นอกจากนั้นแล้วค่าชดเชยในเรื่องค่าเรือจอดรอ (ค่าชดเชยเรือเสียเวลา) ซึ่งโจทก์เรียกร้องเอาจากจำเลย ก็มีใช่เป็นการฟ้องเกี่ยวแก่สัญญาเช่า เพราะมิใช่เป็นการฟ้องในเรื่องการปฏิบัติผิดหน้าที่ของผู้เช่าแต่อย่างใด

¹⁴ ไผ่ชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 15-16, 19; ศนันทกรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 81.

กรณีจึงไม่อยู่ในบังคับของอายุความ 6 เดือน ตาม มาตรา 563 เมื่อข้อตกลงเรื่องค่าชดเชยค่าเรือจอด รอ (ค่าชดเชยเรือเสียเวลา) ตามสัญญาเป็นข้อตกลงพิเศษนอกเหนือไปจากหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่าตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งคู่สัญญาสามารถตกลงกันได้ และไม่มีอายุความบัญญัติไว้โดยเฉพาะ จึงต้องนำอายุความตามบทบัญญัติ มาตรา 193/30 มาใช้บังคับคือมีกำหนด 10 ปี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8530/2544 สัญญาที่จำเลยเช่าคณิศรวิฑูยคมนาคนจากโจทก์ซึ่งมีข้อความระบุว่า ผู้เช่าตกลงนำเครื่องวิฑูยคมนาคนและอุปกรณ์วิฑูยคมนาคนไปติดตั้ง ณ หน่วยงานของจำเลย แต่ปรากฏว่าในวันที่จำเลยทำสัญญาดังกล่าว โจทก์ไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคือวิฑูยคมนาคนและอุปกรณ์ให้แก่จำเลยได้นำไปใช้ตามข้อตกลงในสัญญา จึงขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 546 สัญญาที่จำเลยเช่าใช้เครื่องวิฑูยคมนาคนย่อมไม่สมบูรณ์ ไม่มีผลบังคับจำเลยตามสัญญาเช่นกัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่า ค่าเสียหาย และบังคับให้จำเลยคืนเครื่องวิฑูยคมนาคนพร้อมอุปกรณ์แก่โจทก์

แต่อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินบางอย่างโดยเฉพาะวัตถุไม่มีรูปร่างโดยสภาพผู้ให้เช่าไม่อาจส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าใช้ได้ แต่หากผู้ให้เช่าทำโดยประการใดให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นในรูปแบบอื่นได้ก็ถือเป็นสัญญาเช่า เช่น การให้เช่าสิทธิเก็บค่ารักษาความสะอาด เช่าสิทธิการทำอาหารหรือขายสิ่งพิมพ์ เช่าสิทธิการเช่า เช่าสิทธิการทำเหมืองแร่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1255/2537 ตามสัญญาตกลงให้จำเลยได้ใช้ประโยชน์ในการมีสิทธิเก็บค่ารักษาความสะอาดจากพ่อค้าและแม่ค้าที่ใช้พื้นที่ในที่ดินของโจทก์ทำการค้าในระยะเวลาอันจำกัดตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาได้ โดยจำเลยต้องชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์เป็นรายเดือน การมีสิทธิเก็บค่ารักษาความสะอาดจากพ่อค้าและแม่ค้าเท่ากับจำเลยมีสิทธิได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินถือว่าสัญญาดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินตาม มาตรา 537

2.1.1 สำหรับทรัพย์สินที่นำออกให้ผู้เช่าใช้สอยหรือได้รับประโยชน์

ทรัพย์สินที่นำออกให้ผู้เช่าใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ มาตรา 537 ใช้คำว่า “เช่าทรัพย์สิน” และเมื่อพิจารณามาตรา 537 ถึงมาตรา 571 แล้วจะเห็นได้ว่ากฎหมายมีเจตนารมณ์ใช้แก่การเช่าทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จำกัดเฉพาะวัตถุมีรูปร่างเท่านั้น¹⁵ “ทรัพย์สิน” ตาม มาตรา 138 ได้แก่ทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุมีรูปร่าง และรวมถึงวัตถุที่ไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ หากทรัพย์สินนั้นสามารถนำออกให้ผู้เช่าใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ได้ก็นำมาทำสัญญาเช่าได้ ทรัพย์สินแบ่งเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ ดังนี้

¹⁵ ไรทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 20.

ก) ทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุที่มีรูปร่าง

ทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุที่มีรูปร่างไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน ตึก บ้าน ห้อง หรือสังหาริมทรัพย์ เช่น รถยนต์ เสื้อผ้า รองเท้า โคม กระจบือ หรือสังหาริมทรัพย์ย่อมให้นำออกให้เข้าได้ อย่างไรก็ตาม ถ้าเป็นทรัพย์สินที่ใช้แล้วหมดไปสิ้นไปได้ เช่น ข้าวสาร ถ่าน สบู่ น้ำมัน ฯลฯ โดยสภาพน่าจะนำออกให้เข้าไม่ได้ แต่หากโดยสภาพของการใช้หรือได้รับประโยชน์ไม่ทำให้ทรัพย์สินนั้นหมดไปสิ้นไปย่อมให้เข้าได้ ทั้งนี้ต้องพิจารณาเจตนาของคู่สัญญาเป็นกรณีไป ซึ่งหากเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินก็ต้องนำบทบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับ แต่หากไม่ใช่สัญญาเช่าทรัพย์สินก็ต้องบังคับตามสัญญาอื่น เช่น กรณีที่หนึ่ง หากคู่สัญญาตกลงกันว่า ถ้าเลิกสัญญาแล้วไม่ต้องใช้คืน แม้เรียกว่าเช่าแต่ตามลักษณะแล้วเป็น “สัญญาซื้อขาย” กรณีที่สอง หากคู่สัญญาตกลงกันว่า เมื่อเลิกสัญญาจะต้องใช้คืนด้วยทรัพย์สินอื่นก็จะเป็น “สัญญายืมใช้สลับสิ่งชนิดมีค่าตอบแทน” และกรณีที่สาม หากคู่สัญญาตกลงกันว่าเมื่อเลิกสัญญาจะต้องนำทรัพย์สินเดิมมาคืนก็เป็น “สัญญาเช่า”

ข) ทรัพย์สินที่เป็นวัตถุไม่มีรูปร่างซึ่งมีราคาและอาจถือเอาได้

แม้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นวัตถุที่ไม่มีรูปร่างซึ่งมีราคาและอาจถือเอาได้ แต่หากคู่สัญญาสามารถส่งมอบสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ได้แล้ว ก็ทำสัญญาเช่าได้เช่นกัน¹⁶ เช่น เครื่องหมายการค้า ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร สิทธิทำเหมืองแร่ สิทธิการเช่า สิทธิเก็บค่ารักษาความสะอาด สิทธิการใช้ประโยชน์พื้นที่ และสิทธิต่าง ๆ สิทธิทำเหมืองแร่ สิทธิการเช่า สิทธิเก็บค่ารักษาความสะอาด สิทธิค้าขายอาหาร สิทธิใช้พื้นที่ผนังด้านข้างของอาคาร ซึ่งสิทธิทั้งหลายดังกล่าวมาล้วนเป็นทรัพย์สิน ดังนั้น การใช้หรือได้รับประโยชน์จากสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งโดยได้ค่าตอบแทนจึงเป็นสัญญาเช่า ก่อสิทธิแก่ผู้เช่า คือ สิทธิการใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า และก่อสิทธิแก่ผู้ให้เช่า คือ สิทธิที่จะได้รับเงินค่าตอบแทนเพราะการยินยอมให้ผู้เช่าได้ใช้สอยทรัพย์สินที่เช่า และหากไม่ได้จำกัดการโอน ก็ยอมโอนสิทธิให้แก่กันได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2855/2519 (ประชุมใหญ่) การที่โจทก์ได้ประทานบัตรทำเหมืองแร่ดิบุกนั้น ทำให้โจทก์มีสิทธิทำเหมืองหรือขุดหาแร่ดิบุกในที่ดินตามประทานบัตรดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประทานบัตรนั้น สิทธิดังกล่าวตามประทานบัตรของโจทก์จึงเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง และโจทก์สามารถให้เช่าได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1255/2537 ตามสัญญาตกลงให้จำเลยได้ใช้ประโยชน์ในการมีสิทธิเก็บค่ารักษาความสะอาดจากพ่อค้าและแม่ค้าที่ใช้พื้นที่ในที่ดินของโจทก์ทำการค้าในระยะเวลาอันจำกัดตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาได้ โดยจำเลยต้องชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์เป็นราย

¹⁶ เฝิงอ้าง, น. 33; สุธีร์ ศุภนิมิตต์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ผากทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549, น. 20.

เดือน การมีสิทธิเก็บค่ารักษาความสะอาดจากพ่อค้าและแม่ค้าเท่ากับจำเลยมีสิทธิได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน ถือได้ว่าสัญญาดังกล่าวมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินตามมาตรา 537

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1082/2545 ทำสัญญาเช่าสิทธิขายอาหารและสิ่งพิมพ์ประจำสถานีรถไฟ ในสัญญามีข้อตกลงว่าต้องรักษาสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย สัญญามีใช้ให้สิทธิขายอาหารและสิ่งพิมพ์เพียงอย่างเดียวแต่ยังให้สิทธิโจทก์ใช้ประโยชน์ในลักษณะเป็นผู้นครอบครองส่วนที่เป็นบริเวณร้านขายอาหารและเคาเตอร์ขายสิ่งพิมพ์ซึ่งอยู่ในบริเวณสถานีรถไฟ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5730/2545 วินิจฉัยทำนองเดียวกัน)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7722/2550 การที่โจทก์ทั้งสองยอมให้จำเลยทั้งสองได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในพื้นที่ด้านนอกบริเวณด้านข้างและด้านหน้าของอาคารพาณิชย์ของโจทก์ที่ 1 ในการติดป้ายโฆษณาสินค้าของจำเลยที่ 1 ช่วงระยะเวลาอันมีจำกัดเป็นรายปี และจำเลยทั้งสองตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่โจทก์ทั้งสองเป็นรายปี ปีละ 80,000 บาท ถือว่าจำเลยทั้งสองจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น ข้อตกลงระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยทั้งสองดังกล่าวจึงเป็นการเช่าทรัพย์สินตามมาตรา 537 เมื่ออาคารพาณิชย์ของโจทก์ที่ 1 เป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 139 และทรัพย์สินที่เช่าเป็นพื้นที่ด้านข้างและด้านหน้าของอาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นผนังติดติดตรงตราโดยลักษณะถาวรกับอาคารพาณิชย์จึงเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 538 ซึ่งบัญญัติให้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญมิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่ เมื่อข้อตกลงการเช่าระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยทั้งสองไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของจำเลยทั้งสอง โจทก์ทั้งสองจึงไม่อาจฟ้องร้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองชำระค่าเช่าตามข้อตกลงการเช่าได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11058/2559 (ประชุมใหญ่) สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นโดยสัญญา การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 หากถือคุณสมบัติของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตายให้สัญญาระงับ สัญญาเช่าต้องกำหนดระยะเวลาเช่าไว้มีกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเท่านั้น มิฉะนั้นฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่เป็นวัตถุแห่งสัญญาเช่าทรัพย์สินนี้อาจตกอยู่ภายใต้สิทธิอย่างอื่นก็ได้¹⁷ เช่นสิทธิในเครื่องหมายทางการค้า ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร หรือที่เรียกว่า ทรัพย์สินทางปัญญา รวมทั้งสิทธิอื่น เช่น สิทธิในการเก็บไข่เต่าทะเล สิทธิในการเก็บรังนก เป็นต้น สิทธิที่คู่สัญญาสามารถนำออกใช้

¹⁷ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 2.

สอยหรือได้รับประโยชน์ได้ก็เป็นทรัพย์สินที่น่าออกให้เข้าได้ก็เป็นสัญญาเช่าทรัพย์ แต่ถ้าสิ่งที่ได้ใช้หรือได้ประโยชน์นั้นมีใช้ทรัพย์สินก็ไม่ใช่การเช่าทรัพย์¹⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1447/2541 แม้เอกสารที่โจทก์และจำเลยจะเรียกชื่อว่า เป็นสัญญาเช่าเวลาจัดรายการและโฆษณาสินค้าทางสถานีวิทยุโทรทัศน์ ฯ แต่การที่โจทก์ไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินใดให้แก่จำเลยเพื่อให้จำเลยได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินใดเลย แม้จำเลยจะให้ค่าตอบแทนเป็นเงินเพื่อการนั้นก็ตาม สัญญาที่ทำขึ้นนี้มีใช้สัญญาเช่าทรัพย์ แต่เป็นสัญญาที่ตกลงให้บริการออกอากาศโฆษณาตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันโดยมีค่าตอบแทนเท่านั้น

2.2 ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

เมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งให้ผู้เช่าได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์แล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าเพื่อตอบแทน หากไม่ชำระค่าเช่าถือว่าผิดสัญญาเช่า แต่สัญญาเช่ายังไม่ระงับไปและผู้ให้เช่าฟ้องเรียกค่าเช่าได้¹⁹ ทั้งนี้ ค่าเช่าจะเป็นเงิน หรือเป็นทรัพย์สิน หรือเป็นแรงงาน หรืออาจเป็นสิ่งใด ๆ ก็ได้ ที่ผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นการตอบแทนที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น²⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1431/2492 ตกลงชำระค่าเช่ากันด้วยข้าวเปลือก เมื่อมีการฟ้องเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ ต้องคิดราคาข้าวในขณะที่โจทก์ฟ้อง

หากคู่สัญญาไม่ได้มีเจตนาให้ทรัพย์สินหรือเงินเพื่อเป็นค่าเช่า แม้จะมีการให้ทรัพย์สินหรือเงินเพื่อเป็นการตอบแทนก็ไม่ใช่สัญญาเช่า²¹ หากสัญญาใดไม่ได้มีเจตนาจ่ายค่าเช่าเป็นการตอบแทนการใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินก็ไม่ใช่สัญญาเช่า แต่อาจเป็นสัญญายืมใช้สลับเปลือง หรือยืมใช้คงรูป หรืออาจเป็นสัญญาประเภทอื่น หรือเป็นเรื่องสิทธิอาศัย แล้วแต่กรณี²²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 268/2501 โจทก์กับจำเลยตกลงกันว่าจำเลยจะออกค่าเช่าห้องให้เท่าที่สำนักงานทรัพย์สินฯ เรียกเก็บค่าเช่าจากโจทก์ จำเลยได้ส่งค่าเช่าให้โจทก์แล้ว โจทก์ส่งไปชำระให้สำนักงานทรัพย์สินฯ โจทก์ไม่ได้เรียกเก็บเงินกินเปล่าหรือค่าเช่าเพิ่มจากที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ให้เช่าแต่อย่างใดเพราะโจทก์หวังได้รับผลในทางการค้าโดยจำเลยให้หุ้นในการค้าแก่โจทก์ 1 หุ้น โจทก์ไม่ต้องลงเงินทุนเข้าหุ้น เช่นนี้จะฟังว่าจำเลยอาศัยไม่ได้ ต้องฟังว่าเป็นลักษณะเช่าทรัพย์ เพราะการอาศัยนั้นไม่ต้องเสียค่าเช่า

¹⁸ ประดิษฐ์ เอกมณี, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 5-6; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 2; สุธีร์ ศุภนิติย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 16, น. 5.

¹⁹ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 35.

²⁰ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 4.

²¹ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 34-35.

²² ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 35.

สัญญาเช่าและวางเงินประกันความเสียหาย เงินประกันความเสียหายไม่ใช่ค่าเช่า หากสัญญาสิ้นสุดและไม่มี ความเสียหายอย่างใด ๆ เกิดขึ้นผู้ให้เช่าก็ต้องคืนเงิน ถ้ามีความเสียหายเกิดผู้ให้เช่าก็สามารถนำเงินประกันมาหักเป็นค่าเสียหายได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4130/2546 เงินที่วางเพื่อป้องกันความเสียหายแก่โจทก์ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากจำเลยไม่ชำระค่าเช่า หรือความเสียหายอื่น ๆ ซึ่งโจทก์อาจหักจากเงินดังกล่าวไปชำระได้แล้ว จำเลยต้องนำเงินมาวางประกันเพิ่มให้ครบ ทั้งตามสัญญาได้กำหนดให้คืนเงินให้แก่ผู้เช่าในวันที่สัญญาสิ้นสุด เมื่อผู้เช่าได้ชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระและพึงชำระแก่ผู้ให้เช่าครบถ้วน เงินจำนวนดังกล่าวมิใช่สิ่งจำเลยให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่าได้ทำสัญญาขึ้นแล้ว หรือเป็นประกันการที่จะปฏิบัติตามสัญญาจึงมิใช่มัดจำ แม้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะจำเลยผิดสัญญา โจทก์ก็ไม่มีสิทธิริบเงินจำนวนดังกล่าว

กรณีที่มีการชำระเงินเพื่อเช่าทำสัญญา แม้มิได้เรียกว่าค่าเช่า เช่น ชำระเงินกินเปล่าหรือค่าสิทธิการเช่าเพื่อเช่าทำสัญญา และต้องชำระค่าเช่าต่อเดือนในอัตราน้อยมาก เงินที่ชำระเพื่อเช่าทำสัญญาดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่ชำระไปล่วงหน้าด้วย กรณีที่ผู้เช่าชำระเงินดังกล่าวไปแล้วแต่ไม่อาจใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกเงินที่ชำระไปแล้วซึ่งเป็นค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าคืนได้เฉพาะส่วนที่ไม่ได้ใช้สอยหรือไม่ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6472/2548 สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารศูนย์การค้าระหว่างจำเลยกับ ส. ผู้เช่ามีกำหนดเวลา 20 ปี โดยจำเลยคิดค่าเช่าในอัตราเดือนละ 1,235 บาท เมื่อการเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเป็นเวลาจนถึง 20 ปี อัตราค่าเช่าดังกล่าวนับว่าเป็นจำนวนน้อยมากและไม่น่าจะเป็นค่าเช่าตามปกติธรรมดาทั่วไป ดังนั้นเงินค่าสิทธิการเช่าจำนวน 2,790,550 บาท จึงมีลักษณะเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่จำเลยเรียกล่วงหน้าจาก ส. ทั้งตามสัญญาเช่า ข้อ 10 ระบุเพียงว่า ผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าสิทธิการเช่าคืนจากผู้ให้เช่าเฉพาะกรณีที่ผู้เช่ากระทำความผิดสัญญา โดยผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าหรือกระทำความผิด หรือไม่กระทำตามสัญญานี้ หรือสัญญาบริการข้อหนึ่งข้อใด หรือผู้เช่ามีหนี้สินล้นพ้นตัวถูกฟ้องในคดีล้มละลายหรือถูกยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลเท่านั้น หาได้รวมถึงกรณีที่สัญญาเช่าระงับเพราะเหตุการณ์ตายของผู้เช่าแต่อย่างใดไม่ ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่าระงับเพราะเหตุการณ์ตายของ ส. ผู้เช่า จำเลยผู้ให้เช่าจึงต้องคืนเงินค่าสิทธิการเช่าอันเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าตามส่วนที่มีได้ใช้ประโยชน์ให้แก่โจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5387/2549 จำเลยได้ทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทกับโจทก์ โจทก์ยอมมีสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาและจำเลยต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่ทำกับโจทก์ไว้เมื่อจำเลยไม่ชำระค่าเช่าอันเป็นการผิดสัญญา

2.3 ความผูกพันตามสัญญาเช่า

2.3.1 กรณีผู้ให้เช่านำทรัพย์สินธรรมดา หรือทรัพย์สินของแผ่นดินที่มีใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดินไปทำสัญญาเช่า สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับได้

วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า คือ ให้ผู้เช่าได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ได้มุ่งโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า ทรัพย์สินที่เช่าเป็นของผู้ใดจึงไม่ใช่สาระสำคัญ แม้ผู้ให้เช่ามีใช้เจ้าของกรรมสิทธิ์ก็ตาม แต่เมื่อผู้เช่าได้เข้าทำสัญญากับผู้ให้เช่า ทั้งสองฝ่ายก็ย่อมต้องผูกพันตามสัญญาเช่า เมื่อผู้เช่าใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าแล้วก็มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า และเมื่อสัญญาเช่าระงับลง หากผู้เช่าไม่ส่งคืนหรือไม่ยอมออกจากทรัพย์สินที่เช่า แม้ผู้ให้เช่ามีใช้เจ้าของกรรมสิทธิ์ก็มีสิทธิตามสัญญาเช่าที่จะฟ้องเรียกทรัพย์สินที่เช่าคืนหรือฟ้องขับไล่หรือฟ้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่า พร้อมทั้งเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ อีกทั้งผู้เช่าจะอ้างว่าผู้ให้เช่ามีใช้เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าจึงไม่มีอำนาจให้เช่าและปฏิเสธไม่ชำระค่าเช่าหรือไม่ยอมปฏิบัติตามสัญญาเช่าก็ได้²³ อย่างไรก็ตาม แม้ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ แต่หากผู้ให้เช่าบรรยายฟ้องยืนยันว่าเป็นเจ้าของแต่ความจริงไม่ใช่เจ้าของและไม่ได้อ้างถึงสิทธิอื่น ๆ ให้มีอำนาจให้เช่าได้ เพียงแต่ยืนยันว่ามีอำนาจให้เช่าเพราะเป็นเจ้าของเพียงอย่างเดียว ผู้เช่าอาจยกข้อต่อสู้ว่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นของบุคคลอื่นแล้วไม่ใช่ของโจทก์ ประเด็นจึงมีว่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นของใคร หากฟังได้ตามที่ผู้เช่าต่อสู้หรือผู้ให้เช่าพิสูจน์ไม่ได้ว่าตนเป็นเจ้าของหรือพิสูจน์ไม่ได้ว่ามีสิทธิอื่นที่ทำให้มีอำนาจทำสัญญาเช่าได้ ศาลก็จะยกฟ้องคดีนั้นเสียเพราะเหตุผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจฟ้อง²⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1693/2519 ในเรื่องเช่าทรัพย์สินนั้น แม้ไม่มีกฎหมายบัญญัติว่าผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า ผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าจึงเป็นผู้ให้เช่าได้ก็จริงอยู่ แต่โจทก์ฟ้องคดีนี้โดยปรากฏในเอกสารสัญญาเช่าทำยฟ้องระบุชัดว่าห้องพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ไม่ได้กล่าวถึงสิทธิอื่น เป็นการยืนยันว่าโจทก์มีอำนาจให้เช่าเพราะโจทก์เป็นเจ้าของแต่อย่างเดียว จำเลยจึงให้การต่อสู้ว่าโจทก์ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องพิพาท จำเลยทำสัญญาเช่ากับโจทก์เพราะสำคัญผิดว่าโจทก์มีสิทธิให้จำเลยเช่า ความจริงโจทก์ไม่มีสิทธิให้เช่าห้องพิพาท และไม่มีสิทธิเก็บค่าเช่าทั้งจำเลยได้เอาค่าเช่าไปชำระแก่เจ้าของแท้จริงโดยตรงแล้ว มิได้ผิดนัดผิดสัญญา ดังนั้น ศาลควรจะต้องฟังข้อเท็จจริงเสียก่อนว่า หากโจทก์ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ โจทก์มีสิทธิให้เช่าห้องพิพาทได้หรือไม่

²³ โฆสิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 23, 27; ตฤญา โรจนทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562, น. 159; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้ว เจริญรอดที่ 4, น. 2-3.

²⁴ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 2-3.

สำหรับการเช่าเกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่า หรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ซึ่งปกติแล้วเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนการเช่าให้เฉพาะกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีชื่อในเอกสารทางทะเบียน²⁵ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ให้เช่านำทรัพย์สินของบุคคลอื่นออกให้บุคคลภายนอกเช่าโดยที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นมิได้รู้เห็นหรือยินยอมด้วย แม้การเช่านั้นจะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และผู้เช่าเข้าทำสัญญาโดยสุจริตก็ตาม แต่สัญญาเช่าดังกล่าวไม่ผูกพันเจ้าของทรัพย์สินนั้น เจ้าของทรัพย์สินสามารถใช้สิทธิติดตามเอาคืนทรัพย์สินและมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 1336 ได้²⁶ ส่วนผู้เช่าก็มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบในฐานะรอนสิทธิตามมาตรา 549

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 83/2532 ส. เช่าที่ดินจาก ท. 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2500 แล้วมอบให้จำเลยที่ 1 เก็บกินผลประโยชน์ สิทธิของจำเลยที่ 1 หมดลง เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2520 สัญญาเช่าระหว่างจำเลยทั้งสอง ลงวันที่ 5 กันยายน 2520 เป็นการทำสัญญาเช่าหลังจากที่สิทธิของจำเลยที่ 1 หมดไปแล้ว ทั้งไม่ปรากฏว่าโจทก์ทั้งสามได้มอบหมายหรือยินยอมในการให้เช่า จึงเป็นการเช่าโดยไม่มีอำนาจ แม้จำเลยที่ 2 จะสุจริตและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ทั้งสามผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1035/2547 การที่โจทก์ฟ้องขอให้บังคับตามสัญญาเช่าซึ่งโจทก์และจำเลยทำไว้ต่อกัน แม้ทรัพย์สินที่เช่าจะมีชื่อของโจทก์แต่เมื่อจำเลยยอมรับทำสัญญาเช่ากับโจทก์แล้ว จำเลยย่อมต้องผูกพันตามสัญญา เมื่อจำเลยผิดสัญญา โจทก์มีอำนาจฟ้องจำเลยได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15922/2553 การเช่าทรัพย์สินไม่มีกฎหมายบัญญัติว่าผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า เมื่อจำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับโจทก์ทั้งสองฝ่ายย่อมต้องผูกพันตามสัญญาเช่านั้น เมื่อสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 สิ้นสุดลงทำให้สัญญาเช่าช่วงระหว่างจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 สิ้นสุดลงในวันเดียวกันด้วย เพราะเมื่อจำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิเช่าต่อไปแล้ว จำเลยที่ 1 ย่อมไม่มีสิทธิให้จำเลยที่ 2 เช่าช่วงอีกต่อไป การที่จำเลยที่ 2 ยังครอบครองทรัพย์สินที่เช่าช่วงตลอดมาหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงย่อมเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลยที่ 2 ได้ จำเลยที่ 2 จะโต้เถียงว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ราชพัสดุ โจทก์ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าจึงไม่มีอำนาจฟ้องหาได้ไม่

²⁵ บรรจง ศ. นาคประดา, **วิทยายุทธที่ดิน สรุปรูปกฎหมายและกฎระเบียบ**, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ชวนการพิมพ์), 2533, น. 158 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 33-35.

²⁶ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 28-29; ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 31.

2.3.2 กรณีผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปทำสัญญาเช่าเป็นการให้เช่าโดยปราศจากอำนาจ สัญญาเช่าไม่มีผลบังคับ

แม้ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่า และในระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าก็ผูกพันตามสัญญาเช่าที่ทำขึ้น แต่หากปรากฏว่าผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะหรือสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 เช่น ที่ดินในเขตป่าไม้ถาวรเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ที่ดินที่ทางราชการสงวนไว้สำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2644-2645/2515) ที่ดินที่มีพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามไว้เพื่อการสหกรณ์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 732/2516) ที่ชายตลิ่งอยู่ริมคลองน้ำท่วมถึงทุกปีในฤดูน้ำอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 527-530/2520) ที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2871/2523) เป็นต้น ซึ่งผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจให้เช่าไปทำสัญญาเช่า สัญญานั้นตกเป็นโมฆะ ไม่มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจที่จะฟ้องขับไล่ เรียกค่าเช่า หรือเรียกค่าเสียหาย²⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1389/2550 ที่ดินพิพาทอยู่ในเขตป่าไม้ถาวรจึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน การเข้ายึดถือครอบครองย่อมไม่ได้สิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ทั้งไม่อาจอ้างสิทธิใด ๆ ใช้ยื่นรัฐได้ แต่ในระหว่างราษฎรด้วยกัน ย่อมยกการยึดถือครอบครองก่อนขึ้นยื่นผู้อื่นที่เข้ามารบกวได้ในขณะเวลาที่ตนยังยึดถือครอบครองอยู่เท่านั้น ดังนั้น การที่โจทก์ให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทจึงเป็นการกระทำที่ไม่มีสิทธิ เพราะเท่ากับนำที่ดินของรัฐไปให้บุคคลอื่นเช่าโดยรัฐไม่ยินยอมและมีผลเป็นการมอบการยึดถือครอบครองให้แก่จำเลย โจทก์จึงไม่ใช่ผู้ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทอีกต่อไป จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยผู้ครอบครองที่ดินพิพาท

การนำที่ดินในเขตป่าสงวนไปให้ผู้อื่นเช่า เป็นการกระทำโดยไม่มีสิทธิ สัญญาเช่าไม่มีผลบังคับ ผู้เช่าเป็นผู้ยึดถือที่ดินย่อมมีสิทธิดีกว่า²⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7892/2557 ที่ดินพิพาทอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งต้องห้ามมิให้โอนแก่กัน เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1305 และการเข้ายึดถือครอบครอง หรืออยู่อาศัยย่อมเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายซึ่งมีโทษทางอาญาตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507 มาตรา 15 มาตรา 31 เมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ส. เข้าครอบครองที่ดินพิพาทโดยได้รับความยินยอมจากรัฐ ดังนั้น ส. ย่อมไม่ได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท การที่ ส. ให้

²⁷ ไทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 29-33; ประดิษฐ์ เอกมณี, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 9.

²⁸ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 6, น. 143.

จำเลยเช่าที่ดินพิพาท จึงเป็นการกระทำที่ไม่มีสิทธิ เพราะเท่ากับนำที่ดินของรัฐไปให้บุคคลอื่นเช่า โดยรัฐไม่ยินยอมและมีผลเป็นการมอบการยึดถือครอบครองให้แก่จำเลย ส. ย่อมไม่ใช่ผู้ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทอีกต่อไป ทั้งไม่มีสิทธิขาย ที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ เมื่อโจทก์ไม่ใช่ผู้ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาท โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยผู้ครอบครองให้ออกไปจากที่ดินพิพาท

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12149/2557 ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินอยู่ในเขตปลอดภัยในราชการทหารของที่ทหารในท้องที่อำเภอปรานบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จึงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ประเภททรัพย์สินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ การเข้ายึดถือครอบครอง ย่อมไม่ได้สิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ทั้งไม่อาจอ้างสิทธิใด ๆ ใช้ยื่นรัฐได้ แต่ในระหว่างราษฎรด้วยกัน ย่อมยกการยึดถือครอบครองก่อนขึ้นยื่นผู้อื่นที่เข้ามาครอบครองได้ในขณะที่ตนยังยึดถือครอบครองอยู่เท่านั้น ดังนั้น การที่โจทก์ให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทจึงเป็นการกระทำที่ไม่มีสิทธิ เพราะเท่ากับนำที่ดินของรัฐไปให้บุคคลอื่นเช่าโดยรัฐไม่ยินยอม และมีผลเป็นการมอบการยึดถือครอบครองให้แก่จำเลย โจทก์จึงไม่ใช่ผู้ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทอีกต่อไป จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย ผู้ครอบครองที่ดินพิพาทได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13586/2557 ที่ดินพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ประเภททรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (3) แม้การเข้ายึดถือครอบครองจะไม่ได้สิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้เข้ายึดถือครอบครองไม่อาจยกสิทธิใด ๆ ขึ้นโต้แย้งรัฐได้ แต่ในระหว่างราษฎรด้วยกันย่อมยกการยึดถือครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์ก่อนขึ้นยื่นผู้อื่นได้ โจทก์ยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทมาก่อน จำเลยเป็นฝ่ายขอใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินพิพาทเพื่อปลูกบ้านโดยจำเลยยอมเสียค่าเช่าหรือค่าตอบแทนแก่โจทก์ ถือว่าจำเลยยอมรับว่าโจทก์มีสิทธิดีกว่าจำเลย การที่จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทจึงเป็นการอาศัยสิทธิของโจทก์เป็นการครอบครองแทนโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลย เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยเช่าอยู่ต่อไป จำเลยก็ต้องออกจากที่ดินพิพาท โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลยได้

กรณีเอกชนอุทิศที่ดินของตนเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนทั่วไปไม่ได้จำกัดแต่เพียงเพื่อประโยชน์แก่บุคคลหรือคณะบุคคลใดโดยเฉพาะถือว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ประเภทพลเมืองใช้ร่วมกันนับแต่เวลาที่อุทิศแล้ว แม้ผู้ให้เช่าจะยังมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าว ผู้ให้เช่าก็ไม่มีอำนาจนำที่ดินดังกล่าวออกให้เช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4437/2550 ส. บิดาโจทก์ทั้งสองได้อุทิศที่ดินพิพาทให้แก่ มัสยิดเพื่อใช้ประกอบพิธีกรรมทางศาสนาอิสลาม ต่อมาได้มีการก่อสร้างมัสยิดลงบนที่ดินดังกล่าว รวมทั้งบางส่วนได้ทำเป็นสุสานฝังศพผู้นับถือศาสนาอิสลาม การอุทิศที่ดินรวมทั้งที่ดินพิพาทเป็นการ

อุทิศเพื่อประโยชน์แก่ชาวบ้านผู้นับถือศาสนาอิสลามหรืออิสลามิกชนโดยทั่วไป มิได้จำกัดแต่เพียงเพื่อประโยชน์แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือคณะบุคคลใดคณะบุคคลหนึ่งโดยเฉพาะ ถือได้ว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกันนับแต่เวลาที่อุทิศแล้ว แม้โจทก์ทั้งสองจะมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าว โจทก์ทั้งสองก็ไม่มีอำนาจนำที่ดินดังกล่าวรวมทั้งที่ดินพิพาทให้จำเลยเช่า

ในกรณีและผู้เช่าเช่าที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินกระทำการละเมิดสิทธิของราษฎรคนอื่นซึ่งเป็นพลเมืองที่มีสิทธิที่จะใช้ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้น ถือว่าราษฎรคนอื่นนั้นได้รับความเสียหายเป็นพิเศษ ราษฎรคนอื่นนั้นย่อมมีอำนาจฟ้องผู้เช่าให้รับผิดชอบละเมิด และขอให้ศาลบังคับผู้เช่าตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงอยู่บนที่พิพาทได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4840/2552 ที่พิพาทเป็นพื้นที่ไหล่ทางของทางหลวงจึงเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตทางหลวงซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (2) เมื่อไม่ได้มีการเพิกถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน การที่ทางจังหวัดฉะเชิงเทราอนุญาตให้จำเลยเช่าที่พิพาทจากอำเภอบางปะกง ย่อมเป็นการให้เช่าโดยปราศจากอำนาจ ไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย จำเลยจึงไม่อาจกล่าวอ้างสิทธิครอบครองเหนือที่พิพาทตามสัญญาเมื่อจำเลยสร้างเพิงบนที่พิพาท ล้อมรั้วสังกะสีปิดกั้นระหว่างทางหลวงกับที่ดินของโจทก์อันเป็นการถือสิทธิเหนือสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน จึงกระทบสิทธิของโจทก์ในอันที่จะใช้ทางหลวงสายนั้น และเป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นพลเมืองที่จะใช้ทรัพย์สินนั้นด้วย โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้ศาลบังคับเอาแก่จำเลยตราบเท่าที่จำเลยยังคงอยู่บนที่พิพาท

การเช่าทรัพย์สินอื่นที่มีใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดินระหว่างราษฎรกับราษฎรด้วยกัน สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวใช้บังคับได้ หากผู้เช่าผิดสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องขับไล่ และเรียกค่าเช่า ตลอดจนค่าเสียหายได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 294/2536 แม้ตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507 มาตรา 14 บัญญัติห้ามมิให้บุคคลใดยึดถือครอบครองหรืออยู่อาศัยในที่ดินป่าสงวนแห่งชาติ ก็เป็นบทบัญญัติที่ใช้บังคับระหว่างรัฐกับราษฎร ซึ่งมีผลให้ราษฎรที่เข้ายึดถือครอบครองหรืออยู่อาศัยไม่ได้สิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ทั้งไม่อาจอ้างสิทธิใด ๆ ใช้ยื่นรัฐได้ แต่ระหว่างโจทก์กับจำเลยซึ่งเป็นราษฎรด้วยกัน เมื่อจำเลยเป็นผู้ปลูกห้องแถวพิพาท แม้ปลูกอยู่บนที่ดินป่าสงวนแห่งชาติ จำเลยก็มีสิทธิยึดถือและใช้สอยห้องพิพาทกับมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้ใดเกี่ยวข้องกับห้องแถวพิพาทโดยมิชอบ รวมทั้งมีสิทธิที่จะจำหน่ายห้องแถวพิพาทในสถานะเช่นเดียวกับเจ้าของ เมื่อโจทก์ซื้อห้องแถวพิพาทจากจำเลย และจำเลยได้ยอมรับสิทธิของโจทก์โดยทำสัญญาเช่าที่

พิพาทจากโจทก์ สัญญาเช่าจึงมีผลใช้บังคับผูกพันจำเลย เมื่อจำเลยผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าและโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่า โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเช่าจากจำเลยได้

ข้อสังเกต ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 294/2536 แม้ที่ดินจะเป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินก็ตาม แต่เป็นกรณีพิพาทระหว่างราษฎรกับราษฎร ในเรื่องเช่าห้องแถวซึ่งราษฎรเป็นผู้ปลูกบนที่ดินป่าสงวน มิใช่พิพาทกันเรื่องการเช่าที่ดินป่าสงวน ซึ่งศาลวินิจฉัยให้สัญญาเช่าใช้บังคับกันได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10378/2550 โจทก์และจำเลยซื้อขายที่ดินและบ้านพิพาท โดยส่งมอบการครอบครองแก่กัน ซึ่งที่ดินดังกล่าวอยู่บนเกาะล้านอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 จำเลยยึดถือใช้สอยอยู่ในสถานะเช่นเดียวกับเจ้าของ เมื่อจำเลยขายโอนสิทธิในที่ดินและบ้านพิพาทให้โจทก์โดยทำหนังสือโอนสิทธิและยังได้ทำหนังสือสัญญาเช่าบ้านพิพาทกับโจทก์ จึงเป็นการยอมรับสิทธิความเป็นเจ้าของที่ดินและบ้านพิพาทของโจทก์ ซึ่งหลังจากนั้นจำเลยได้อยู่ในที่ดินและบ้านพิพาทโดยอาศัยสิทธิของโจทก์ตามสัญญาเช่า จำเลยจึงจะอ้างว่าโจทก์ไม่ใช่เจ้าของที่ดินและบ้านพิพาทและไม่มีอำนาจฟ้องหาได้ไม่ ดังนั้น เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามข้อตกลงในสัญญาและโจทก์บอกกล่าวให้จำเลยออกไปแล้วจำเลยเพิกเฉย โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องและเรียกค่าเสียหายจากจำเลยได้

กรณีที่เดิมขณะทำสัญญาเช่า ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน ต่อมาภายหลังที่ดินแปลงดังกล่าวถูกทางราชการเวนคืนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทำให้ผู้ให้เช่าไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินอีกต่อไป ผู้ให้เช่ายังมีสิทธิตามสัญญาเช่าอยู่ เพราะเป็นเรื่องระหว่างราษฎรด้วยกัน ผู้ให้เช่าจึงมีอำนาจฟ้องขับไล่ เรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ และค่าเสียหายได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 765/2538 แม้ที่ดินที่ปลูกบ้านพิพาทถูกเวนคืนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม มาตรา 1304 ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่ใช้บังคับระหว่างรัฐกับราษฎร แต่ระหว่างโจทก์กับจำเลยซึ่งเป็นราษฎรด้วยกัน โจทก์มีสิทธิยึดถือและใช้สอยบ้านพิพาทกับมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้ใดเกี่ยวข้องในสถานะเช่นเดียวกับเจ้าของ เมื่อจำเลยเป็นคู่สัญญา ผู้เช่าบ้านพิพาทยอมรับสิทธิของโจทก์ในฐานะผู้ให้เช่า และได้รับประโยชน์ในบ้านพิพาทที่เช่า จำเลยจะเถียงว่าโจทก์ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านพิพาทไม่มีอำนาจฟ้องหาได้ไม่ เมื่อการเช่าสิ้นสุดลงเพราะจำเลยผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่า ซึ่งโจทก์บอกเลิกการเช่าโดยชอบแล้ว โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระได้ และการที่จำเลยอยู่ต่อมาได้ชื่อว่าอยู่โดยละเมิดสิทธิของโจทก์จึงต้องชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ด้วย

ข้อสังเกต แม้ที่ดินที่เช่าจะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เช่น เขตป่าสงวนแห่งชาติ หรือถูกเวนคืนมาเป็นของแผ่นดินแล้วก็ตาม แต่เมื่อเป็นเรื่องระหว่างราษฎรกับราษฎรด้วยกัน การเช่าที่ดินของรัฐกลับใช้บังคับกันได้ แต่ระหว่างรัฐกับราษฎร การเช่าใช้บังคับไม่ได้

2.3.3 ผู้เช่าจะอ้างการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่ามิได้

เนื่องจากสัญญาเช่าผู้เช่าเช่าครอบครองทรัพย์สินโดยเจตนามุ่งใช้สอยอันเป็นการครอบครองแทนผู้ให้เช่า ผู้เช่ามิได้ครอบครองโดยเจตนายึดถือเพื่อตนเอง ดังนั้น ไม่ว่าผู้เช่าครอบครองนานเพียงใดก็อ้างการครอบครองทรัพย์สินตาม มาตรา 1382 เพื่อจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าไม่ได้ เว้นแต่ผู้เช่าได้บอกเปลี่ยนเจตนาตาม มาตรา 1381²⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10255/2551 จำเลยเช่าอยู่ในที่ดินและตึกแถวพิพาทโดยอาศัยสิทธิการเช่าจาก ฮ. การที่จำเลยครอบครองที่ดินและตึกแถวพิพาทภายหลังสัญญาเช่าครบกำหนดโดยไม่ได้ทำสัญญาเช่าใหม่และไม่ชำระค่าเช่า ถือไม่ได้ว่าจำเลยได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือจากยึดถือแทนเป็นยึดถือเพื่อตน จำเลยจึงเป็นผู้ยึดถือทรัพย์สินในฐานะเป็นผู้แทนผู้ครอบครอง จำเลยจะต้องบอกกล่าวไปยังผู้ครอบครองที่ดินและตึกแถวพิพาทว่าไม่เจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนอีกต่อไป หรือตนเองเป็นผู้ครอบครองโดยสุจริตอาศัยอำนาจใหม่อันได้จากบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1381 เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยได้บอกกล่าวไปยังผู้ครอบครองที่ดินและตึกแถวพิพาทว่าไม่มีเจตนายึดถือแทนอีกต่อไป จำเลยจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวพิพาทตาม มาตรา 1382

2.3.4 ขอบเขตของการเช่าทรัพย์สิน

บางกรณีแม้ระบุกันว่าเช่าทรัพย์สินใด ก็ยังอาจมีปัญหาว่า ขอบเขตของการเช่าทรัพย์สินนั้นครอบคลุมไปถึงส่วนใดที่เป็นทรัพย์สินที่เช่าบ้าง เช่น การเช่าอาคารนั้นตามปกติวิสัยก็ย่อมเป็นการเช่าอาคารทั้งหลัง มิใช่ว่าเป็นการเช่าเฉพาะส่วนภายในอาคารเท่านั้น เว้นแต่จะมีข้อสัญญาระบุไว้เป็นพิเศษ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 439/2495) สัญญาเช่าที่ดินย่อมครอบคลุมไปถึงผลไม้ที่อยู่ในที่ดินที่เช่าด้วย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 967/2506)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 439/2495 การเช่าอาคารนั้น ตามปกติวิสัยก็ย่อมเป็นการเช่าอาคารทั้งหลัง มิใช่ว่าเป็นการเช่าเฉพาะส่วนภายในอาคารเท่านั้น เว้นแต่จะมีข้อสัญญาระบุไว้เป็นพิเศษ ฉะนั้นผู้ให้เช่าจึงไม่มีอำนาจที่จะเอาหลังคาตึกที่เช่านั้นไปให้ผู้อื่นเช่าติดป้ายโฆษณาอีกหากขึ้นทำไปผู้เช่าย่อมมีอำนาจฟ้องเรียกค่าเสียหายและให้รื้อป้ายโฆษณานั้นไปได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 967/2506 สัญญาเช่าที่ดินย่อมครอบคลุมไปถึงผลไม้ที่อยู่ในที่ดินที่เช่าด้วย หากผู้ให้เช่าที่ดินมีความประสงค์จะสงวนไว้ใช้สอยเก็บกินส่วนตัวก็ชอบที่จะระบุไว้ใน

²⁹ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 32-33.

สัญญาเช่าให้ขัดแย้ง มิฉะนั้นผู้เช่าที่ดินย่อมมีสิทธิเก็บผลไม้อันเป็นดอกผลตามธรรมชาติของต้นไม้ในที่ดินที่เช่าได้ ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิหวงห้าม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1471/2548 ตามสัญญาเช่าระหว่างโจทก์และจำเลยระบุว่า เป็นการเช่าสำหรับบ้านเช่า เพอร์นิเจอร์และของใช้ส่วนตัวตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย แสดงว่าการเช่าตามสัญญาครอบคลุมไปถึงเพอร์นิเจอร์ของใช้ส่วนตัวอื่น ๆ ด้วย มิใช่เป็นการเช่าเฉพาะตัวบ้าน

2.3.5 สิทธิของผู้เช่ามีสภาพเป็นสิทธิเฉพาะตัว

การเช่าทรัพย์สิน ปกติผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญว่าควรจะได้รับความสะดวกในการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ สิทธิตามสัญญาเช่าของผู้เช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัว หากผู้เช่าตายย่อมไม่ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาท³⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9201/2551 การเช่าทรัพย์สินนั้น ปกติผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าว่าสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้และดูแลทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ สิทธิของผู้เช่าจึงมีสภาพเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าก็เป็นอันระงับสิ้นสุดลง และไม่เป็นมรดกตกทอดไปถึงทายาท

อย่างไรก็ตาม ต้องพิจารณาถึงข้อตกลงในสัญญาเช่าด้วย หากคู่สัญญาตกลงกันไว้ว่าให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ แสดงว่าสัญญาเช่าฉบับนั้นผู้เช่ามิได้ถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ ผู้เช่าก็ย่อมมีสิทธิให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 17613/2555 สิทธิของผู้เช่าในการเช่าทรัพย์สินมีสภาพเป็นการเฉพาะตัว ดังนั้น เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าที่ราชพัสดุย่อมเป็นอันระงับไป ไม่ตกทอดไปถึงทายาท แม้กระทรวงการคลังได้ออกกฎกระทรวงฯ ระบุว่ากรณีสัญญาเช่าระงับเพราะเหตุที่ผู้เช่าตาย หากทายาทของผู้เช่าประสงค์จะเช่าแทนต่อไปตามสัญญาเช่าเดิมจะอนุญาตให้ทายาทนั้นเป็นผู้เช่าต่อไปจนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเดิมก็ได้ ก็เป็นเพียงการให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าว่าจะอนุญาตให้ทายาทของผู้เช่าเดิมเป็นผู้เช่าต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเดิมหรือไม่ก็ได้เท่านั้น หาได้หมายความว่าสิทธิการเช่านั้นเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทเมื่อสัญญาเช่าที่ราชพัสดุครบกำหนดแล้วไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2939/2559 หากคู่สัญญาตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าว่าให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ ผู้เช่าก็ย่อมมีสิทธิให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ตามข้อตกลงในสัญญา ฉะนั้น สิทธิการเช่าจะเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาว่าคู่สัญญามีข้อตกลงกันให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้หรือไม่

³⁰ ศนันทกรณ์ (จำปี) โสตถิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 26-27, 29; ตฤญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 23, น. 158; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 3-4; สุธีร์ ศุภนิคย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 16, น. 6.

2.4 ผู้เช่ามีสิทธิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัด
การเช่าทรัพย์สินนั้น ต้องมีระยะเวลาอันจำกัดเสมอ ซึ่งในสัญญาอาจกำหนดดังนี้

2.4.1 สัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลาเช่ากันไว้แน่นอน

คู่สัญญาอาจกำหนดระยะเวลาการเช่าเป็น ชั่วโมง วัน สัปดาห์ เดือน หรือปี ก็ได้ เมื่อกำหนดเวลาเช่าไว้เท่าใด สัญญาเช่าย่อมมีผลใช้บังคับกันได้ตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกัน แต่ทั้งนี้จะต้องทำตามหลักเกณฑ์การเช่าทรัพย์สินนั้นด้วย

1) สัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลาเช่ากันตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าก็ถือเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาจำกัด เนื่องจากมนุษย์ทุกคนต้องตายอย่างแน่นอน แม้จะยังไม่รู้แน่นอนว่าตายเมื่อใด แต่เป็นที่แน่นอนว่ามีระยะเวลาจำกัด มิได้กลายเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาแต่อย่างใด³¹ การกำหนดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าน่าจะใช้ได้เฉพาะกับบุคคลธรรมดาเท่านั้น³² ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตายเมื่อใดเป็นกำหนดเวลาที่ทำให้สัญญาเช่าระงับหรือสิ้นสุดลง³³

กรณีนิติบุคคล อายุของนิติบุคคลไม่จำกัดด้วยความตายตามธรรมชาติเหมือนกรณีบุคคลธรรมดา³⁴ แต่จำกัดด้วยการจดทะเบียนเลิกนิติบุคคลหรือถูกขจัดชื่อออกจากทะเบียนอันจะทำให้นิติบุคคลสิ้นสภาพบุคคล

ก) สัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลาเช่ากันตลอดอายุของผู้เช่า

สัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลาเช่ากันตลอดอายุของผู้เช่ามีผลใช้บังคับได้จนกว่าผู้เช่าจะถึงแก่ความตาย เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายมีผลให้สัญญาเช่าระงับสิ้นไปทันที³⁵ เพราะความตายของผู้เช่าตามที่ได้ตกลงกันไว้ และคุณสมบัติของตัวผู้เช่าถือเป็นสาระสำคัญ สิทธิของผู้เช่าตามสัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว หากผู้เช่าตาย สิทธิตามสัญญาเช่าย่อมไม่ตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่า³⁶ แต่สิทธิอื่นของผู้เช่านั้น คู่สัญญาสามารถตกลงกันเป็นอย่างอื่นได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2582/2535 โจทก์ให้จำเลยรื้อห้องแถวเดิมออกแล้วสร้างอาคารตึกแถวขึ้นใหม่โดยจำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแล้วยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์และโจทก์ตกลงให้จำเลยเช่าอาคารตึกแถวดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลาโดยถือเอาอายุฝ่ายผู้เช่าเป็นหลัก เป็นสัญญา

³¹ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน*, (กรุงเทพมหานคร : คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), 2523, น. 41 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 37.

³² ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 26.

³³ เฟิงอ้าง, น. 29; ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 36-38.

³⁴ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, เฟิงอ้าง, น. 26.

³⁵ เฟิงอ้าง, น. 26.

³⁶ เฟิงอ้าง, น. 26-27, 29; ตุลญา โรจนทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 23, น. 166; ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 39; สุธีร์ ศุนินต์ย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 16, น. 6.

ต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ต่อมาภายหลังโจทก์เรียกจำเลยมาทำสัญญาเช่าอาคาร ตึกแถวดังกล่าวมีกำหนด 1 ปี โดยมีได้มีเจตนาบังคับกันจริงจึง สัญญาเช่าฉบับหลังจึงไม่มีผลบล้าง สัญญาต่างตอบแทนที่ตกลงกันไว้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและขับไล่จำเลยตามสัญญาเช่า ฉบับหลัง

การตกลงเช่ากันตลอดอายุของผู้เช่า หากผู้ให้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาเช่าไม่ระงับ สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าไม่ได้รับระงับลงพร้อมกับความตายของผู้ให้เช่า อีกทั้งฐานะ ความเป็นผู้ให้เช่าไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวจึงตกทอดสู่ทายาทของผู้ให้เช่าได้ ทายาทของผู้เช่าต้องผูกพัน ตามสัญญาเช่าต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา³⁷

ข) สัญญาที่กำหนดระยะเวลาเช่ากันตลอดอายุของผู้ให้เช่า

สัญญาที่กำหนดระยะเวลาเช่ากันตลอดอายุของผู้ให้เช่ามีผลใช้บังคับได้จนกว่าผู้ให้เช่า จะถึงแก่ความตาย เมื่อผู้ให้เช่าถึงแก่ความตายมีผลให้สัญญาเช่าระงับสิ้นไปทันที³⁸ เพราะความตาย ของผู้ให้เช่าตามที่ตกลงในสัญญา อย่างไรก็ตาม แม้สัญญาเช่าจะกำหนดเวลาเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่า ก็ตาม แต่หากผู้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาเช่าก็ระงับลงเช่นกันเพราะคุณสมบัติของตัวผู้เช่าเป็น สาระสำคัญของสัญญาเช่า แต่อาจมีผู้โต้แย้งว่าเจตนาของคู่สัญญาชัดเจนว่าต้องการให้สัญญามี กำหนดเวลาตลอดอายุของผู้ให้เช่า ซึ่งควรมีผลว่า แม้ผู้เช่าตาย ก็ไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับลง³⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 67-68/2491 สัญญาเช่าเรือน มีข้อความว่าผู้ให้เช่าจะไม่ขึ้น ราคาเช่าและเรียกกลับคืนไม่ได้นั้น แม้จะถือว่าเป็นการเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าก็ดีเมื่อปรากฏว่า เช่ากันมาเกิน 3 ปีแล้ว และผู้ให้เช่าคนเดิมก็ตายแล้วและการเช่าก็ได้จดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที ดังนี้ผู้รับมรดกมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและฟ้องเรียกคืนได้

สัญญาที่กำหนดระยะเวลาเช่ากันตลอดอายุของผู้เช่าอื่น ก็น่าจะทำได้เช่นกันเนื่องจาก มาตรา 541 มิได้ห้ามไว้ สำหรับการจดทะเบียนการเช่ากรณีตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ก็จะคิด ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าไว้ที่ 30 ปี กรณีผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเป็นนิติบุคคล ก็น่าจะทำสัญญา เช่ากันตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นนิติบุคคลได้เช่นกัน⁴⁰

หากปรากฏว่าคู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าเกินกว่าอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า สัญญานั้น น่าจะไม่มีผลใช้บังคับได้เกินกว่าอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า และน่าจะถือว่าสัญญาเช่านั้นเป็นสัญญา เช่าไม่มีกำหนดเวลาตาม มาตรา 570 เฉพาะข้อตกลงกำหนดเวลาเช่าเกินกว่าอายุของผู้เช่าและผู้ให้

³⁷ ตลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, เพิ่งอ้าง, น. 166; ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 39; สุธีร์ ศุภินิตย์, วิจิตรา วิเชียร ชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 6.

³⁸ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 26, 29.

³⁹ เพิ่งอ้าง, น. 29; ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 39.

⁴⁰ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 38-39.

เช่าเท่านั้นที่ขัดต่อกฎหมาย มาตรา 541 มิได้ทำให้สัญญาเช่าทั้งหมดไม่มีผลใช้บังคับ และคู่สัญญาสามารถบอกเลิกสัญญาได้ตาม มาตรา 566⁴¹

2) สัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลาเช่ากันไว้แน่นอนเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 ปี

กรณีตกลงเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 ปี ซึ่งมีใช้กรณีเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตาม มาตรา 540 ต้องพิจารณาทรัพย์สินที่เช่าด้วยดังนี้

ก) **สังหาริมทรัพย์** การเริ่มนับเวลาตั้งแต่วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ หรืออาจเริ่มนับตั้งแต่วันทำสัญญา หรือวันอื่นในอนาคตก็ได้ ทางปฏิบัติ อาจจดทะเบียนเริ่มนับอายุสัญญาเช่าให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่เริ่มเช่าจริง หรือเริ่มนับอายุสัญญาเช่าในอนาคตก็ได้ แล้วแต่กรณี⁴² กรณีเช่าสังหาริมทรัพย์ตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตาม มาตรา 541 หรือทำสัญญาเช่าเกินกว่า 30 ปีได้ แต่ต้องกำหนดระยะเวลาเช่าไว้⁴³ และกรณีสังหาริมทรัพย์ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับ มาตรา 540 ดังนั้นหากทำสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดระยะเวลาเกิน 30 ปี ก็บังคับกันได้ตามระยะเวลาที่เกินกว่า 30 ปีนั้นด้วย ระยะเวลาไม่ได้ลดลงเหลือเพียง 30 ปี

ข) **อสังหาริมทรัพย์** ห้ามมิให้ทำสัญญาเช่าเกินกว่า 30 ปี ถ้าฝ่าฝืนทำสัญญาเช่าเกิน 30 ปี สัญญาไม่ได้เป็นโมฆะ และมีได้เสียเปล่า โดยกฎหมายกำหนดให้ระยะเวลาการเช่าลดลงเหลือเพียง 30 ปี แต่สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ซึ่งคู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อย่างถูกต้องแล้ว แม้ว่าผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าจะอายุยืนมีชีวิตรอยู่จนกระทั่งระยะเวลาการเช่าเกิน 30 ปีก็ตาม สัญญาก็ยังคงผูกพันบังคับกันได้ตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าและระยะเวลาไม่ได้ลดลงเหลือเพียง 30 ปีตาม มาตรา 541⁴⁴

แต่สำหรับการเช่านาซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่งตาม มาตรา 565 วรรคแรก ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 565 วรรคแรกเพราะมีกฎหมายพิเศษ คือ พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 ใช้บังคับโดยเฉพาะ⁴⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2456/2521 การเช่านานั้นพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. 2517 มาตรา 4 บัญญัติให้ความหมายไว้เป็นพิเศษแตกต่างไปจากการเช่าทรัพย์สินตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อมีบทกฎหมายว่าด้วยการเช่านาไว้เป็นพิเศษโดยเฉพาะแล้วจะนำบทบัญญัติทั่วไปว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับไม่ได้

⁴¹ เฟิ่งอ๋าง, น. 40.

⁴² เฟิ่งอ๋าง, น. 42-43.

⁴³ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 4.

⁴⁴ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 41-42.

⁴⁵ เฟิ่งอ๋าง, น. 44; ศนันทกรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 138 -139.

2.4.2 สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่ากันไว้แน่นอน

สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา คือ สัญญาเช่าที่มีได้กำหนดระยะเวลาเช่ามาตั้งแต่เริ่มแรก คงระบุเพียงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน รายปี หรือมิได้กำหนดระยะเวลาเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า หรือระยะเวลาต่าง ๆ แต่ไม่ได้กำหนดระยะเวลาเช่ากันไว้ว่าเช่ากันเป็น เวลาเท่าใด ก็เดือน ก็ปี หรืออาจเป็นกรณีที่เคยทำสัญญาเช่าที่กำหนดเวลาและเมื่อสัญญาเช่าสิ้น กำหนดเวลาแล้ว ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่และผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง ซึ่งถือว่าคู่สัญญาได้ทำ สัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570⁴⁶

1) ข้อสันนิษฐานระยะเวลาเช่าที่สวนและที่นาตามมาตรา 565

สำหรับสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาแน่นอน กฎหมายให้ข้อสันนิษฐานเรื่องกำหนด ระยะเวลาเช่าไว้ กรณีการเช่าสวน มาตรา 565 วรรคแรก ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันปีหนึ่ง ซึ่งเป็น ข้อสันนิษฐานเบื้องต้น ในกรณีที่มีสัญญาเช่าสวนที่ไม่กำหนดระยะเวลาเช่า กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ ก่อนว่ามีสัญญานั้นมีระยะเวลา 1 ปี แต่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสามารถนำสืบพยานเพื่อพิสูจน์หักล้าง ข้อสันนิษฐานตาม มาตรา 565 ว่าสัญญาเช่าสวนมีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 1 ปีได้

อย่างไรก็ตาม แม้มาตรา 565 วรรคสอง มีข้อสันนิษฐานในกรณีการเช่านา ว่าเช่าตลอด อายุการทำงานปีหนึ่ง แต่เนื่องจากมีกฎหมายเฉพาะสำหรับการเช่านา คือ พระราชบัญญัติการเช่าที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 ดังนั้น มาตรา 565 วรรคสอง จึงถูกยกเลิกโดยปริยายและหากเป็น การเช่านามจะมีระยะเวลา 2 ปี ตาม มาตรา 26 พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. 2524⁴⁷

2) สัญญาเช่าที่มีได้กำหนดระยะเวลาเช่ามาตั้งแต่เริ่มแรก หากคู่สัญญาจะเลิก สัญญาต้องปฏิบัติตามมาตรา 566

แม้มาตรา 537 กำหนดให้การเช่าต้องมีระยะเวลาอันมีจำกัดก็ตาม แต่กรณีคู่สัญญาที่ ตกกลางเกี่ยวกับการเช่าทุกเรื่อง แต่มิได้ตกลงเรื่องกำหนดระยะเวลาเช่า สัญญาเช่าก็มีผลใช้บังคับได้ ด้วยผลของ มาตรา 570

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 881/2510 สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลานั้น ประมวลกฎหมาย แห่งและพาณิชย์ มาตรา 566 บัญญัติว่าคู่สัญญาฝ่ายใดบอกเลิกสัญญาในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอัน เป็นกำหนดชำระค่าเช่าได้ทุกระยะ จำเลยจะนำสืบว่าการเช่าไม่มีกำหนดเวลารายนี้คู่สัญญาเช่าใจกัน หรือตามประเพณีว่าให้จำเลยมีสิทธิเช่าได้ตลอดไปหาได้ไม่ เพราะกฎหมายบัญญัติเรื่องนี้ไว้ชัดแจ้ง แล้วการที่จะให้จำเลยนำสืบจึงไม่มีประโยชน์แก่คดี ศาลขอที่จะตัดไม่ให้จำเลยสืบได้ สิ่งปลูกสร้างที่

⁴⁶ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 225; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 28.

⁴⁷ ศนันท์กรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 138.

ปลูกในที่ดินซึ่งเข้ามาเมื่อสัญญาเช่าระงับลง ผู้เช่าก็ต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไปจะบังคับให้ผู้ให้เช่าที่ดินต้องซื้อสิ่งปลูกสร้างนั้นหาได้ไม่ กรณีไม่ต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1310

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1871/2561 โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินกับการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อจัดสรรผลประโยชน์ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ โดยโจทก์มีสิทธินำอาคารพาณิชย์ให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงได้ จำเลยทำสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์พิพาทจากโจทก์ ครอบคลุมระยะเวลาเช่าในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2550 เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับการรถไฟแห่งประเทศไทย และระหว่างโจทก์กับจำเลย โจทก์ไม่ได้ต่อสัญญาเช่ากับการรถไฟแห่งประเทศไทย ขณะเดียวกันจำเลยยังคงอยู่ในอาคารพาณิชย์พิพาท และชำระค่าเช่าให้โจทก์เดือนละ 600 บาท ตลอดมา ต่อมาวันที่ 8 สิงหาคม 2555 โจทก์ต่อสัญญาเช่ากับการรถไฟแห่งประเทศไทยมีกำหนด 15 ปี นับแต่วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2550 ถึงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2565 ในระหว่างที่โจทก์กล่าวอ้างในคำฟ้องว่า จำเลยทำละเมิดต่อโจทก์ในระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม 2555 จนถึงวันฟ้อง โจทก์ยอมเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารพาณิชย์พิพาทโดยชอบตามบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่า การที่จำเลยและจำเลยร่วมยังคงอยู่ในอาคารพาณิชย์ หลังจากโจทก์ต่อสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์พิพาทกับการรถไฟแห่งประเทศไทย และชำระค่าเช่าให้โจทก์ตลอดมา เป็นกรณีเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้แล้วนั้น จำเลยผู้เช่ายังคงครอบครองอาคารพาณิชย์พิพาทอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าอยู่ และโจทก์ผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไซ้ ถือว่าโจทก์และจำเลยเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 เมื่อโจทก์ไม่ยอมรับค่าเช่าและบอกกล่าวเลิกสัญญาแก่จำเลยเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2555 โดยให้จำเลยและบริวารขนย้ายทรัพย์สินออกมา อาคารพาณิชย์พิพาทภายในระยะเวลา 30 วัน ย่อมเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 566 ถือว่าโจทก์ได้บอกเลิกการเช่าโดยชอบแล้ว การที่จำเลยและจำเลยร่วมยังคงอาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์พิพาทตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2555 จนถึงวันฟ้อง ย่อมเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและจำเลยร่วมได้โดยชอบ

3) สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570

มาตรา 570 “ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้แล้วนั้นถ้าผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไซ้ ท่านให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา”

กรณีทีถือว่าการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาตาม มาตรา 570 คือ เดิมเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลา และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าเดิมแล้ว ผู้เช่ายังคงครอบครองใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอยู่ และผู้ให้เช่าทราบแล้วมิได้ทักท้วง ถือว่าคู่สัญญาได้ทำสัญญา

เข้ากันขึ้นมาในภายหลังจากครบกําหนดระยะเวลาเช่าเดิม เป็นสัญญาเช่าใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลา ตาม มาตรา 570 ซึ่งสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นใหม่นี้มีมีข้อตกลงและเงื่อนไขเช่นเดียวกับสัญญาเช่าฉบับเดิม เฉพาะแต่ข้อตกลงเรื่องกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิมนั้นที่ไม่มีผลบังคับกันอีกต่อไป จากเดิมที่เคยเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเปลี่ยนไปเป็นไม่มีกำหนดระยะเวลาการเช่า⁴⁸

ถ้าปรากฏว่าเมื่อสิ้นหรือครบกำหนดเวลาแล้ว ผู้เช่ายังคงครอบครองใช้สอยทรัพย์สินที่เช่า และผู้ให้เช่าได้ทักท้วงแล้ว ถือว่าสัญญาเช่าเดิมระงับลงตามกำหนดเวลาที่ตกลงกัน และไม่มีสัญญาเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาเกิดขึ้นตาม มาตรา 570 ผู้ให้เช่าจึงบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนตาม มาตรา 566 ซึ่งกรณีที่ถือว่าผู้ให้เช่าทักท้วงแล้ว เช่น กรณีผู้ให้เช่ามีหนังสือบอกเลิกการเช่าไปยังผู้เช่าในวันครบกำหนดการเช่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3691/2535) กรณีผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่า เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1062/2539) กรณีผู้ให้เช่าไม่รับค่าเช่าและส่งค่าเช่าคืน กรณีผู้ให้เช่าไม่รับค่าเช่า แม้ไม่ส่งคืนถือว่าค่าเช่าที่รับไว้ นั้นเป็นค่าเสียหายก็ถือว่าทักท้วงแล้ว (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 407/2545)⁴⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1196/2552 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 บัญญัติว่า “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้หรือไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยทำหนังสือสัญญาเช่าตึกแถวพิพาท จากโจทก์เป็นเวลา 21 ปี นับแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2532 แต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี คือวันที่ 8 มิถุนายน 2535 เท่านั้น แต่หลังจากครบกำหนดดังกล่าวแล้ว จำเลยยังคงเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปอีกโดยโจทก์มิได้ทักท้วง จึงต้องถือว่าเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 ซึ่งโจทก์จะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนตามวิธีที่กำหนดไว้ในมาตรา 566 เมื่อปรากฏว่าโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าและให้จำเลยออกไปจากตึกแถวพิพาทภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ จำเลยได้รับเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2544 ตามใบตอบรับไปรษณีย์ การบอกเลิกสัญญาเช่าของโจทก์จึงมีผลตามกฎหมายแล้ว จำเลยต้องออกไปจากตึกแถวพิพาท หากโจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1564/2558 โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเช่าเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2530 ย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของร้อยตำรวจเอก ย. ผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าเพราะ

⁴⁸ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 226-227, 235-236.

⁴⁹ เพิ่งอ้าง, น. 227-231; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 28.

สัญญาเช่าที่ดินนั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 และเมื่อครบกำหนดเวลาเช่าสามปี ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่ โจทก์รู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วง ต้องถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลาตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7478/2561 เมื่อสิ้นกำหนดเวลาการเช่า โจทก์ในฐานะผู้เช่า ยังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่ต่อไป โดยไม่ปรากฏหลักฐานว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยได้กล่าวทักท้วงโจทก์ ต่อมาโจทก์ก็กับการรถไฟแห่งประเทศไทยยังได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับโจทก์โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อต่ออายุการเช่าต่อไปอีก 15 ปีนับแต่วันที่หมดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเดิม สัญญานี้แม้จะมีผลย้อนหลังไป 5 ปี แต่ก็ย้อนหลังไปเพื่อให้มีผลครอบคลุมถึงการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าของโจทก์ในฐานะผู้เช่าไปตามความเป็นจริง และมีผลให้จากการเป็นสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลาเป็นสัญญาที่มีกำหนดเวลา สัญญาเช่าดังกล่าวจึงมีวัตถุประสงค์ที่ไม่ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงไม่ตกเป็นโมฆะ กรณีถือได้โดยปริยายว่าโจทก์ยังอยู่ในฐานะผู้เช่าที่ดินและอาคารกับการรถไฟแห่งประเทศไทยตลอดมา และโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินและอาคารพิพาท สัญญาเช่าที่ดินและอาคารพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยตามที่จดทะเบียนการเช่าไว้ได้สิ้นกำหนดเวลาแล้ว จำเลยผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าและยังชำระค่าเช่าแก่โจทก์ต่อมาเดือนละ 600 บาท โดยที่โจทก์ผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วง กรณีจึงถือว่าสัญญาเช่าที่ดินและอาคารพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไป โดยไม่มีกำหนดเวลา โจทก์จะบอกเลิกสัญญาเช่าเมื่อใดก็ได้ เมื่อโจทก์บอกเลิกการเช่าโดยชอบแล้วแต่จำเลยเพิกเฉย จำเลยจึงอยู่ในที่ดินและอาคารพิพาทโดยละเมิด โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

กรณีนี้คู่สัญญาตกลงทำนองว่า “การทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ต้องมีการทำสัญญากันใหม่นั้น” แม้ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่และผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง ก็ไม่ถือว่ามีสัญญาเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาฉบับใหม่เกิดขึ้นตาม มาตรา 570⁵⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5277/2540 ตามสัญญาเช่าฉบับพิพาท ข้อ 2 ระบุว่า “ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าของเดือนถัดไปภายในวันที่ 5 ของทุกเดือนหากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวผู้เช่ายินยอมให้ปรับเป็นรายวันในอัตราวันละ 5 % ของค่าเช่ารายเดือนเป็นเงิน 15 บาท (สิบห้าบาทถ้วน) จนว่าจะชำระค่าเช่าครบถ้วน” เมื่อจำเลยค้างชำระค่าเช่าตั้งแต่เดือนตุลาคม 2533 จนถึงวันเลิกสัญญา คือ วันที่ 19 สิงหาคม 2534 แต่โจทก์กลับฟ้องเรียกค่าปรับดังกล่าวนับแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2534 ภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว ซึ่งข้อตกลงข้อนี้อยู่ระงับสิ้นไป จะนำมาใช้บังคับแก่กันต่อไปอีกไม่ได้ สัญญาเช่าข้อ 9 กำหนดไว้ว่า “การต่ออายุสัญญาเช่าในครั้งต่อไป ผู้เช่าจะต้องยื่นคำ

⁵⁰ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 230.

ร้องขอต่ออายุสัญญาต่อผู้อำนวยการโรงพยาบาลก่อนสิ้นสุดสัญญานี้ไม่น้อยกว่า 90 วัน และหากพัน กำหนดระยะเวลาดังกล่าวผู้เช่าจะต้องเสียค่าบำรุงโรงพยาบาลจำนวน 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าหรือไม่ก็ได้” ดังนี้ แม้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 จะบัญญัติว่า “ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้แล้ว ถ้าผู้เช่ายังคงครอบ ทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไซ้ ท่านให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา” ก็ดี กรณีเพียงทำให้เกิดผลตามที่กฎหมายบัญญัติเท่านั้น แต่ตามข้อตกลง ข้างต้นถือว่าเป็นความตกลงกันเป็นพิเศษและมีข้อความว่า “ในครั้งต่อไป” กำกับอยู่ด้วย ส่อแสดงให้ เห็นเจตนาของคู่สัญญาว่า จะต้องมีการทำสัญญาเช่ากันจริง ๆ มิใช่โดยผลของกฎหมาย ทั้งยังต้องให้ เป็นคุณแก่จำเลยซึ่งจะเป็นผู้ต้องเสียในมูลหนี้ดังที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 11 อีกด้วย

กรณีผู้ให้เช่าแสดงเจตนาว่าไม่ประสงค์จะให้เช่าต่อไป ถือว่าผู้ให้เช่าได้ทักท้วงแล้ว จึงไม่ เกิดสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาตาม มาตรา 570 แม้ต่อมาผู้ให้เช่าจะยอมรับค่าเช่าจากผู้เช่าก็ไม่ทำ ให้เกิดมีสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาตาม มาตรา 570⁵¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 407/2545 สัญญาเช่าอาคารและพื้นที่ว่างด้านหลังอาคาร ระหว่างโจทก์และจำเลยเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 ซึ่งยอมระงับสิ้นไป เมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้ การที่ภายหลังครบกำหนด สัญญาเช่าแล้ว โจทก์ได้ประกาศแจ้งความประสงค์แก่ผู้ให้เช่าหรืออาศัยอยู่ในบริเวณที่จำเลยเช่าว่า โจทก์จะไม่ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใดรวมถึงจำเลยด้วยนั้น ถือเป็นกรบอกเลิกสัญญาเช่าต่อจำเลย ให้แจ่มชัดยิ่งขึ้น ทั้งที่โจทก์ไม่จำเป็นต้องปฏิบัติเช่นนั้น การที่โจทก์ยอมรับค่าเช่าจากจำเลยต่อมาเป็นเพียง รับไว้ในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหายที่โจทก์ได้รับอยู่จากการที่จำเลยยังไม่ส่งมอบพื้นที่เช่าเท่านั้น หาใช่เป็นการทำสัญญาเช่ากันใหม่โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาแต่อย่างใดไม่ เมื่อจำเลยยังไม่ออกจาก พื้นที่เช่าดังกล่าว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5116/2559 การที่โจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยเป็นการ แสดงเจตนาว่าโจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยเช่าอาคารอีกต่อไป แต่เหตุที่โจทก์ให้จำเลยยังคงครอบครอง อาคารที่เช่าและยอมรับเงินค่าเช่าพร้อมค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นเพียงการผ่อนผัน ให้แก่จำเลยกับเพื่อบรรเทาความเสียหายของโจทก์ กรณีไม่อาจถือได้ว่าโจทก์จำเลยตกลงต่อสัญญา เช่าออกไปโดยไม่มีกำหนดเวลา เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าพร้อมบอกกล่าวให้จำเลยขนย้าย ทรัพย์สินและบริวารออกไปจากอาคารที่เช่า จำเลยทราบโดยชอบแล้ว การที่จำเลยยังขึ้นอยู่ในอาคาร ที่เช่าต่อไป ทำให้โจทก์เสียหายจึงเป็นการทำละเมิดต้องใช้ค่าเสียหายนับแต่วันที่จำเลยไม่ยอมออกไป จากอาคารที่เช่า

⁵¹ เพิ่งอ้าง, น. 227-229.

4) สัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 3 ปีและคู่สัญญามิได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งไว้ สัญญาเช่าดังกล่าวใช้บังคับได้เพียง 3 ปี และถือเป็นสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลาแน่นอน และเมื่อครบ 3 ปี แล้วผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ โดยผู้ให้เช่ารู้แล้วไม่ทักท้วง ถือว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 หากผู้ให้เช่าต้องการเลิกสัญญาต้องบอกกล่าวก่อนตาม มาตรา 566

ในกรณีทำสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปีและมีได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาเช่าบังคับได้เพียง 3 ปี เมื่อครบ 3 ปีแล้ว ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่และผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่า ถือว่าผู้ให้เช่าได้ทักท้วงแล้ว แม้จะทำสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปีสัญญาก็มีผลบังคับได้เพียง 3 ปีเท่านั้นและสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวได้ระงับลงแล้ว อีกทั้งไม่มีสัญญาเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาเกิดขึ้นตาม มาตรา 570 ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนตาม มาตรา 566

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1062/2539 สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 20 ปี นับแต่วันที่ 13 สิงหาคม 2515 จึงสิ้นสุดในวันที่ 13 สิงหาคม 2535 โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 การที่โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยภายหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดแล้วเพียง 4 วัน แสดงว่าโจทก์ทักท้วงไม่ยอมให้จำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทต่อไป โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้โดยไม่ต้องมีการบอกเลิกสัญญากันอีก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2196/2545 การเช่าที่ดินระหว่างโจทก์มีกำหนด 6 ปี แต่มีได้จดทะเบียนซึ่งจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 แต่หลังจากครบ 3 ปี แล้ว จำเลยยังคงเช่าที่ดินต่อไปอีกโดยโจทก์มิได้ทักท้วงจึงต้องถือว่าเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตาม มาตรา 570 ซึ่งโจทก์จำเลยจะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนตามวิธีที่กำหนดไว้ใน มาตรา 566 ดังนี้ แม้จะครบกำหนด 6 ปี หากโจทก์ประสงค์จะให้สัญญาเช่าระงับ โจทก์ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนมิใช่ว่าสัญญาเช่าย่อมระงับสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้โดยมิพักต้องบอกกล่าวก่อนตาม มาตรา 564 เมื่อจำเลยได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญาจนถึงวันที่โจทก์นำคดีมาฟ้องยังไม่ครบ 2 เดือน ไม่ถูกต้องตามที่ มาตรา 566 กำหนดไว้ การเลิกสัญญาจึงไม่ชอบ แต่จำเลยค้างชำระค่าเช่าและโจทก์ได้บอกกล่าวให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างแล้ว ซึ่งนับถึงวันฟ้องไม่น้อยกว่า 15 วัน ตาม มาตรา 560 วรรคสอง โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยและเรียกร้องให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างได้

ก) คู่สัญญาเจตนาทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเดียวกันในคราวเดียวกันหลายฉบับโดยระยะเวลาเช่าติดต่อกัน สัญญาแต่ละฉบับมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี และเมื่อรวมระยะเวลา

เช่าในสัญญาทุกฉบับแล้วเป็นระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือทำสัญญาฉบับเดียวกันโดยแยก ระยะเวลาเช่าเป็นช่วง ๆ และเมื่อรวมระยะเวลาเช่าทั้งหมดแล้วเป็นระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี ซึ่ง เห็นได้ว่าคู่สัญญามีเจตนาทำสัญญาเพื่อหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนการเช่าตามมาตรา 538⁵² เมื่อ สัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นกำหนดแล้ว การที่ผู้เช่ายังอยู่ในตึกพิพาทและผู้ให้เช่าไม่ทักท้วงถือว่าผู้ให้เช่า และผู้เช่าได้ทำสัญญากันใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตาม มาตรา 570 เมื่อผู้ให้เช่าได้บอกเลิกการ เช่าให้ผู้เช่าทราบโดยชอบแล้ว สัญญาเช่าเป็นอันระงับตาม มาตรา 566 ผู้เช่าต้องออกจากที่เช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1564/2558 ป. พี่ชายผู้ร้องซื้อสิทธิการเช่าที่ดินที่จำเลยเช่ามา จาก ช. แล้วได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับร้อยตำรวจเอก ย. เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2528 มีระยะเวลาเช่า 15 ปี โดยทำสัญญาเช่ากัน 5 ฉบับ ฉบับละ 3 ปี มีกำหนดเวลาเช่าติดต่อกันไป พฤติการณ์ ของคู่สัญญาที่ปฏิบัติเช่นนี้ จึงเป็นการหลีกเลี่ยงไม่ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 ที่กำหนดให้การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หากมิได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียงสามปี

ข) สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดียวมีกำหนดเวลาเกินกว่า 3 ปีหรือกำหนด ตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือสัญญาเช่าที่กำหนดว่าผู้ให้เช่าตกลงว่าจะให้ ผู้เช่าเช่าที่พิพาทได้ตลอดไป โดยผู้ให้เช่าจะไม่เป็นฝ่ายเลิกสัญญาโดยมีเพียงหลักฐานเป็นหนังสือ หรือทำสัญญาเป็นหนังสือแต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 538 สัญญาเช่ามี ผลใช้บังคับกันได้ 3 ปีฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปี เมื่อครบ 3 ปี ถือว่าสัญญาเช่าระงับทันที ส่วน การเช่าหลังจากครบ 3 ปีเป็นต้นไปนั้น หากผู้ให้เช่าเพิกเฉยมิได้ทักท้วง ถือเป็นการเช่าไม่มี กำหนดเวลาตาม มาตรา 570 หากคู่สัญญาต้องการเลิกสัญญาต้องปฏิบัติตาม มาตรา 566⁵³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 554/2524 ผู้ให้เช่าทำสัญญาตกลงกับผู้เช่าไว้ว่าจะให้ผู้เช่าเช่า ที่พิพาทได้ตลอดไป โดยผู้ให้เช่าจะไม่เป็นฝ่ายเลิกสัญญาเป็นข้อตกลงให้ สัญญาเช่ามีอายุการเช่าเกิน กว่าสามปี เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 บัญญัติไว้จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้เพียงสามปีเท่านั้น การเช่าที่เกินกำหนดสามปีเป็น การเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา ผู้รับโอนที่พิพาทจากเจ้าของเดิมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าได้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 566 การที่ผู้เช่ายังอยู่ในที่พิพาทต่อมาเมื่อพ้นกำหนดตาม คำบอกกล่าวแล้วจึงเป็นการละเมิด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1196/2552 เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยทำหนังสือสัญญา เช่าตึกแถวพิพาทจากโจทก์เป็นเวลา 21 ปี นับแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2532 แต่มิได้จดทะเบียนต่อ

⁵² สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 136.

⁵³ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 231.

พนักงานเจ้าหน้าที่ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี คือวันที่ 8 มิถุนายน 2535 เท่านั้น แต่หลังจากครบกำหนดดังกล่าวแล้ว จำเลยยังคงเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปอีกโดยโจทก์มิได้ทักท้วง จึงต้องถือว่าเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตาม มาตรา 570 ซึ่งโจทก์จะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนตามวิธีที่กำหนดไว้ใน มาตรา 566 เมื่อปรากฏว่าโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าและให้จำเลยออกไปจากตึกแถวพิพาทภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ จำเลยได้รับเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2544 ตามใบตอบรับไปรษณีย์ การบอกเลิกสัญญาเช่าของโจทก์จึงมีผลตามกฎหมายแล้ว จำเลยต้องออกไปจากตึกแถวพิพาท หากโจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าไม่

กรณีทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเกินกว่า 3 ปี และไม่ได้ทำให้ถูกต้องตาม มาตรา 538 ซึ่งมีผลใช้บังคับกันได้เพียง 3 ปี การเช่าที่มีผลใช้บังคับได้เพียง 3 ปีนี้ถือว่าเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลา⁵⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 53/2546 สัญญาเช่าอาคารที่โจทก์ทำกับจำเลยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปีโดยมิได้จดทะเบียนการเช่า สัญญาดังกล่าวจึงบังคับได้เพียง 3 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 และต้องถือว่าการเช่าใน 3 ปีแรก เป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลา การที่โจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าหลังจากเช่าไปแล้ว 1 ปีเศษถือว่าโจทก์ประสงค์บอกเลิกสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลา เมื่อสัญญาดังกล่าวไม่มีข้อความตอนใดให้สิทธิแก่โจทก์ในอันที่จะเลิกสัญญาได้ การที่โจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดจึงไม่ต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 386

3. ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับสัญญาประเภทอื่น ๆ

3.1 สัญญาเช่ากับสัญญายืมใช้คงรูป

ทั้งสัญญาเช่าและสัญญายืมใช้คงรูปทำให้ผู้ครอบครองมีสิทธิใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินตามสัญญาเช่าหรือยืมใช้คงรูป แต่มีข้อแตกต่างที่สำคัญคือ สัญญาเช่าผู้เช่าต้องชำระค่าเช่า แต่สัญญายืมใช้คงรูป ผู้ยืมใช้สอยทรัพย์สินได้เปล่าไม่จำเป็นต้องเสียค่าตอบแทนการที่ได้ใช้ทรัพย์สินตามสัญญา หากสัญญายืมใช้คงรูปมีค่าตอบแทนก็จะกลายเป็นสัญญาเช่าไป⁵⁵

3.2 สัญญาเช่ากับสัญญาฝากทรัพย์สิน

สัญญาเช่าผู้เช่าได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ปกติผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในทรัพย์สินของผู้เช่าที่นำมาไว้ในสถานที่เช่า แต่สัญญาฝากทรัพย์สินผู้รับฝากมีหน้าที่เก็บและดูแลรักษา

⁵⁴ เพิ่งอ้าง, น. 235; สุธีร์ ศุภนิมิตต์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 16, น. 11.

⁵⁵ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 48.

ทรัพย์สินที่ฝากแล้วจะคืนให้แก่ผู้ฝาก หากทรัพย์สินที่รับฝากไว้สูญหายหรือเสียหายผู้รับฝากอาจต้องรับผิดชอบ บางกรณีแยกได้ลำบากมากว่าเป็นสัญญาเช่าหรือสัญญาฝากทรัพย์สิน⁵⁶

3.3 สัญญาเช่ากับสัญญารับขน

สัญญาเช่า ผู้เช่าได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ถ้าเช่ารถยนต์ในการใช้สอย ไม่ว่าจะเคลื่อนย้ายตัวผู้เช่า (คนโดยสาร) หรือ ทรัพย์สิน (ของ) ไปยังที่ต่าง ๆ ส่วนสัญญารับขนผู้ส่งของ หรือผู้โดยสารจากสถานที่หนึ่งไปยังอีกสถานที่อีกแห่งหนึ่งโดยปลอดภัย บางครั้งอาจสับสนว่าเป็นสัญญาเช่า หรือสัญญารับขน⁵⁷

การจำแนกว่าเป็นสัญญาใดระหว่าง สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าใช้คงรูป หรือสัญญาฝากทรัพย์สิน เป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่ง หากเป็นสัญญาใดต้องนำบทบัญญัติในเรื่องนั้นมาใช้บังคับ หรือเป็นนิติเหตุ⁵⁸ (ละเมิด จัดการงานนอกสิ่ง ลามมิควรได้ บทบัญญัติที่กฎหมายกำหนดให้ต้องรับผิดชอบ)

ตารางที่ 1-1 เปรียบเทียบสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญาเช่าใช้คงรูป สัญญาฝากทรัพย์สิน และสัญญารับขน

	สัญญาซื้อขาย (มาตรา 453)	สัญญาเช่า ทรัพย์สิน (มาตรา 537)	สัญญาเช่าใช้ คงรูป (มาตรา 640)	สัญญาฝาก ทรัพย์สิน (มาตรา 657)	สัญญารับขน (มาตรา 608)
วัตถุประสงค์ ของสัญญา	โอนกรรมสิทธิ์	ไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์			
		1. ได้ใช้ ทรัพย์สิน หรือ 2. ได้รับ ประโยชน์จาก ทรัพย์สิน โดยมี ระยะเวลา จำกัด	เป็นการใช้สอย ทรัพย์สินได้ เปล่า ใช้สอย เสร็จแล้วจะคืน ให้	เป็นการส่ง มอบทรัพย์สินให้ อยู่ในอารักขา ของผู้รับฝาก	เป็นการขนส่ง ของ หรือคน โดยสารเพื่อ บำเหน็จเป็น การค้าปกติ
ค่าตอบแทน	มีค่าตอบแทน	มีค่าตอบแทน	ไม่มี	จะมี	มีค่าตอบแทน

⁵⁶ เฟ็งอ๋าง, น. 48-49.

⁵⁷ เฟ็งอ๋าง, น. 49.

⁵⁸ เฟ็งอ๋าง, น. 15-16.

	สัญญาซื้อขาย (มาตรา 453)	สัญญาเช่า ทรัพย์ (มาตรา 537)	สัญญายืมใช้ คงรูป (มาตรา 640)	สัญญาฝาก ทรัพย์ (มาตรา 657)	สัญญารับขน (มาตรา 608)
	เรียก “ราคา”	เสมอ เรียก “ค่าเช่า”	ค่าตอบแทน เสมอ	ค่าตอบแทน หรือไม่มีก็ได้ เรียก “บำเหน็จค่า ฝาก” - บำเหน็จมีผล ต่อระดับความ ระมัดระวังดูแล (มาตรา 659)	เรียก “บำเหน็จ” - กรณีรับขนของ เรียก “ค่า ระวาง”
วัตถุแห่งหนี้	1. ส่งมอบโดย โอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สิน	1. ทรัพย์สิน เดิม (เช่า ทรัพย์อะไร คืนทรัพย์นั้น)	1. ทรัพย์สินเดิม (ยืมทรัพย์สิน อะไรคืน ทรัพย์สินนั้น)	1. ทรัพย์สินเดิม (รับฝาก ทรัพย์สินอะไร คืนทรัพย์สิน นั้น)	1. ขนส่งของ, คน
	2. ชำระราคา เป็นเงิน	2. มี ค่าตอบแทน เสมอ	2. ไม่มี ค่าตอบแทน	2. อาจมี ค่าตอบแทน หรือไม่มีก็ได้	2. เงิน

บางครั้งเมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงแล้ว อาจมีความสับสนว่ามีสัญญาต่อกันแต่ไม่ทราบว่าเป็นสัญญาใด เช่น กรณีการนำรถไปจอดไว้ที่ปั้มน้ำมัน ร้านอาหาร ห้างสรรพสินค้า หรือสถานที่จอดรถ เป็นในกรณีที่มีสัญญาและไม่ว่าจะมีการเสียค่าจอดรถหรือไม่ หรือมีใบเสร็จรับเงินหรือไม่ หรือมีบัตรจอดรถ และอาจจะบุช้อตกลางและเงื่อนไขต่าง ๆ ในใบเสร็จรับเงิน บัตรจอดรถ หรือป้ายประกาศของทางเจ้าของสถานที่ว่าจะไม่รับผิดชอบในความเสียหายหรือสูญหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่รถยนต์ต่อเจ้าของรถยนต์ และในบริเวณที่จอดอาจมีป้ายปิดประกาศว่าจะไม่รับผิดใด ๆ แล้วผลจะเป็นอย่างไร เป็นสัญญาเช่าที่จอดรถ หรือเป็นสัญญาฝากรถยนต์ หรือเป็นสัญญายืมใช้ที่จอดรถ และหากรถยนต์หายไปจากที่จอดรถ เจ้าของสถานที่จอดรถต้องรับผิดชอบในการที่รถยนต์สูญหายไปหรือไม่ และต้องนำกฎหมายเรื่องใดมาใช้บังคับ ระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์กับสัญญาฝากทรัพย์ที่มีบำเหน็จ หรือระหว่าง

สัญญาเช่าที่จอดรถยนต์หรือสัญญาฝากรถยนต์โดยไม่มีบำเหน็จ เนื่องจากสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของสัญญาแต่ละประเภทแตกต่างกัน⁵⁹ สัญญาเช่าทรัพย์สิน เช่าทรัพย์สินใดต้องคืนทรัพย์สินเดิมนั้น จะคืนทรัพย์สินอื่นแทนไม่ได้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะยินยอม สัญญาฝากทรัพย์สินใดต้องคืนทรัพย์สินชิ้นเดิมนั้นจะคืนทรัพย์สินอื่นแทนไม่ได้ เว้นแต่ผู้ฝากจะยินยอมซึ่งอาจเป็นกรณีชำระหนี้ด้วยของอย่างอื่นแทนตาม มาตรา 321 หรือกลายเป็นเกิดสัญญาแลกเปลี่ยนขึ้นใหม่ในภายหลัง หรืออาจเป็นการแปลงหนี้ใหม่ และหากเป็นคดีอันเกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์สิน ท่านห้ามมิให้ฟ้องเมื่อพ้นกำหนด 6 เดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตาม มาตรา 563 หรือหากเป็นสัญญาฝากทรัพย์สิน อายุความ 6 เดือนตาม มาตรา 671 แต่สัญญาอื่นที่ไม่มีอายุความกำหนดไว้เป็นการเฉพาะ อายุความ 10 ปีตาม มาตรา 193/30 ทั้งนี้ สัญญาเช่าผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าใช้สอยหรือได้รับประโยชน์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4757/2534 จ. นำรถยนต์เข้าไปจอดในปั้มน้ำมันของจำเลย เสียค่าจอดรถยนต์เป็นรายเดือนไม่มีการส่งมอบรถยนต์ให้อยู่ในความอารักขาของจำเลย จ. สามารถนำรถยนต์เข้าออกในเวลาใดก็ได้ จำเลยไม่สามารถรู้ได้ว่า จ. ได้นำรถยนต์เข้าไปจอดหรือไม่ ในคืนที่รถยนต์หายก็ไม่ปรากฏว่าจำเลยได้รับมอบรถยนต์จาก จ. แต่อย่างไรพฤติการณ์ดังกล่าวยังถือไม่ได้ว่าจำเลยรับฝากรถยนต์ไว้จาก จ. แต่เป็นการให้เช่าสถานที่จอดรถยนต์ เมื่อรถยนต์หายไป จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายให้แก่ จ. โจทก์ผู้รับประกันภัยจึงไม่มีสิทธิไล่เบี้ยจากจำเลย

สัญญาเช่าบางฉบับมีข้อตกลงลักษณะของสัญญาฝากทรัพย์สินรวมอยู่ด้วยกัน แม้จะระบุว่าไม่ใช่สัญญาฝากทรัพย์สินก็ตาม แต่หากมีการส่งมอบทรัพย์สินไว้ให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายเก็บรักษาไว้ในอารักขาแล้วจะคืนให้ ก็ต้องใช้ระดับความระมัดระวังตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะฝากทรัพย์สิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5557/2538 สัญญาเช่านางเอกชนกำหนดให้จำเลยต้องรับมอบข้าวเปลือกของโจทก์และจัดแบ่งแยกข้าวเปลือกแต่ละชนิดออกเป็นสัดส่วน และเก็บรักษามิให้เปลี่ยนแปลงหรือผิดไปจากสภาพเดิม หากเกิดความเสียหายสูญหายจำเลยต้องรับผิดชอบใช้ราคาข้าวเปลือกที่ผิดชนิดหรือขาดจำนวน เข้าลักษณะเป็นสัญญาฝากทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 657

การพิจารณาว่าเป็นสัญญาใดต้องพิจารณาเนื้อหาในสัญญาเป็นสำคัญ จะพิจารณาเฉพาะชื่อสัญญาเท่านั้นไม่ได้ ต้องพิจารณาข้อเท็จจริงเป็นรายกรณีไป แม้บางครั้งชื่อสัญญาจะระบุว่าเป็น “สัญญาเช่า” แต่ความจริงแล้วก็อาจจะไม่ใช่สัญญาเช่าทรัพย์สินกันจริง ๆ ก็ได้⁶⁰

⁵⁹ เพิ่งอ้าง, น. 16-17.

⁶⁰ เพิ่งอ้าง, น. 18.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1447/2541 แม้เอกสารที่โจทก์และจำเลยจะเรียกชื่อว่าเป็นสัญญาเช่าเวลาจัดรายการและโฆษณาสินค้าทางสถานีวิทยุโทรทัศน์ ฯ แต่การที่โจทก์ไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินใดให้แก่จำเลยเพื่อให้จำเลยได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินใดเลย แม้จำเลยจะให้ค่าตอบแทนเป็นเงินเพื่อการนั้นก็ตาม สัญญาที่สร้างขึ้นนี้มีใช้สัญญาเช่าทรัพย์สินแต่เป็นสัญญาที่ตกลงให้บริการออกอากาศโฆษณาตามกำหนดเวลาที่ตกลงกันโดยมีค่าตอบแทนเท่านั้น

แม้บางครั้งระบุว่าเป็นสัญญาเช่าแต่ความจริงเป็นการส่งมอบทรัพย์สินให้อยู่ในอารักขาหรือครอบครองก็เป็นสัญญาฝากทรัพย์สิน มิใช่สัญญาเช่าทรัพย์สิน และไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าหรือสัญญาฝากทรัพย์สินหรือไม่ แต่อาจต้องรับผิดตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะละเมิด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2205-2206/2542 ตามสัญญาเช่าตู้নিরায়เป็น การเช่าเพื่อเก็บทรัพย์สินซึ่งตู้নিরায়อยู่ในความควบคุมดูแลของจำเลยที่ 1 ดังนั้น แม้จำเลยที่ 1 จะไม่รู้เห็นการนำทรัพย์สินเข้าเก็บหรือนำออกจากตู้নিরায়จำเลยที่ 1 ก็ไม่หลุดพ้นจากความรับผิดชอบหากทรัพย์สินที่เก็บในตู้নিরายนั้นสูญหายจริง และข้อเท็จจริงยังปรากฏว่ามีลายนิ้วมือแฝงที่ตู้নিরায়ซึ่งมิใช่ของโจทก์ที่ 1 และที่ 2 และมีชื่อของเจ้าหน้าที่ของจำเลยที่ 1 ด้วยเป็นข้อที่ชี้ให้เห็นว่า มีคนร้ายเข้าไปเปิดตู้নিরায়และนำเอาทรัพย์สินที่เก็บไปจริง จำเลยที่ 1 อ้างว่าอาจเป็นลายนิ้วมือแฝงของคนของโจทก์ที่ 1 และที่ 2 นั้นก็เป็นการคาดคะเนโดยปราศจากข้อเท็จจริงสนับสนุน การที่คนร้ายลักเอาทรัพย์สินในตู้নিরায়ไปถือเป็นการบกพร่องในหน้าที่ของจำเลยที่ 1 ในการดูแลป้องกันภัยแก่ทรัพย์สิน ความระมัดระวังของจำเลยที่ 1 จึงไม่พอ เป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ที่ 1 และที่ 2 จึงต้องรับผิดชอบใช้แก่โจทก์ที่ 1 และที่ 2 ทรัพย์สินบางรายการ โจทก์ที่ 1 และที่ 2 รับฝากไว้จาก อ. โจทก์ที่ 1 และที่ 2 จึงมีนิติสัมพันธ์ที่จะต้องรับผิดชอบต่อ อ. ย่อมถือเป็นการเสียหายที่เกิดแก่โจทก์ที่ 1 และที่ 2 ซึ่งจำเลยที่ 1 มีหน้าที่รับผิดชอบเช่นกัน

4. วิเคราะห์

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ใช้กันอย่างแพร่หลาย ไม่ว่าจะเป็นการเช่าบ้าน เช่าที่ดิน เช่าห้องชุดคอนโดมิเนียม เช่าที่จอดรถ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่ารถยนต์ เช่ารถจักรยานยนต์ เช่าจักรยาน เช่าเรือ เช่าเครื่องถ่ายเอกสาร เช่าเครื่องจักรต่าง ๆ ซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ สัญญาใดเป็นสัญญาเช่าหรือไม่ พิจารณาจากวัตถุประสงค์และสาระสำคัญของสัญญาว่าคู่สัญญามีเจตนามุ่งการใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ทางใดทางหนึ่งจากทรัพย์สิน และทรัพย์สินที่เช่าอาจเป็นวัตถุมีรูปร่างหรือเป็นวัตถุไม่มีรูปร่างก็ได้ ซึ่งหากคู่สัญญาได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินและให้ค่าตอบแทน ไม่ว่าจะเงินหรือทรัพย์สินอื่นก็ถือเป็นสัญญาเช่าแล้ว ทั้งนี้ สาระสำคัญของสัญญาเช่า คือ เมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบ

ทรัพย์สินให้ใช้สอยหรือทำการใดให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งที่เป็น วัตถุไม่มีรูปร่าง ผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าเป็นการตอบแทนการที่ได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์นั้น ดังนั้น สัญญาใดแม้จะเรียกชื่อว่าสัญญาเช่า แต่หากสัญญานั้นไม่มีสาระสำคัญดังกล่าวมาข้างต้น สัญญานั้นก็ ย่อมไม่ใช่สัญญาเช่า เช่น สัญญาเช่าพระความจริงแล้วเป็นสัญญาซื้อขาย และในทางกลับกัน สัญญา ใดแม้ไม่ได้เรียกชื่อว่าสัญญาเช่า แต่หากสัญญานั้นมีสาระสำคัญดังกล่าวมาข้างต้น สัญญานั้นก็เป็น สัญญาเช่า ทั้งนี้ การวินิจฉัยว่าสัญญาใดเป็นสัญญาเช่าหรือไม่จะพิจารณาจากสาระสำคัญและ พฤติการณ์ที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแสดงเจตนาต่อกัน ไม่ว่าเป็นการแสดงเจตนาโดยชัดแจ้งหรือโดย บริยายก็ตาม ดังเช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4757/2534 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5557/2538 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2205-2206/2542 สัญญาที่เรียกกันเองว่าสัญญาเช่าตุนิรภัยแต่ศาลวินิจฉัยว่า เป็นการฝากทรัพย์และต้องรับผิดชอบ

กรณีสัญญาเช่าทรัพย์ที่ไม่เป็นโมฆะ และมีข้อตกลงที่อาจจะแตกต่างจากที่กฎหมายกำหนด แต่ไม่เป็นโมฆะ หากข้อตกลงมีลักษณะกำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกิน สมควรหรือข้อตกลงที่ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งรับภาระเกินสมควร เมื่อมีการฟ้องคดีต่อศาล ศาลอาจใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 มาตรา 7 มาตรา 10 กำหนดให้ข้อตกลงในสัญญาเช่าทรัพย์บางข้อนั้นมีผลให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายเกิน สมควรนั้นเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม และศาลวินิจฉัยให้ข้อสัญญานั้นมีผลใช้บังคับได้เท่าที่เป็นธรรม และพอสมควรแก่กรณี นอกจากนั้นแล้ว หากเป็นข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าทรัพย์สินกับ ผู้บริโภค และผู้บริโภคเป็นโจทก์ฟ้องเป็นคดีผู้บริโภค ก็ต้องอยู่ในบังคับพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดี ผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 3 อีกด้วย

5. สรุป

สัญญาเช่าทรัพย์เป็นนิติกรรมอย่างหนึ่งจึงอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 ลักษณะ 4 นิติกรรม หากคู่สัญญาเช่าทำสัญญาโดยมีความบกพร่องอย่างใด อย่างหนึ่งในแง่ของวัตถุประสงค์ของการทำสัญญา (มาตรา 150) การแสดงเจตนา หรือเรื่อง ความสามารถของบุคคล (มาตรา 153) สัญญาเช่าทรัพย์นั้นก็อาจมีผลเป็นโมฆะหรือโมฆียะได้แล้วแต่ กรณี กล่าวคือ สัญญาเช่าทรัพย์ต้องมีวัตถุประสงค์ที่ไม่เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย หรือเป็น การพนันวิสัย หรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน (มาตรา 150) หรือคู่สัญญาเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์โดยมิได้เกิดจากความบกพร่องในการแสดงเจตนา มิได้เข้าทำ สัญญาเช่าทรัพย์โดยมีเจตนาซ่อนเร้น (มาตรา 154) มิได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์โดยมีเจตนาหลง (มาตรา 155 วรรคหนึ่ง) มิได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์ (นิติกรรมอำพราง) เพื่ออำพรางสัญญาอื่น

(นิติกรรมที่ถูกอำพราง) (มาตรา 155 วรรคหนึ่ง) มิได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม (มาตรา 156) มิได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของบุคคลหรือทรัพย์สิน (มาตรา 157) มิได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพราะถูกกลฉ้อฉล (มาตรา 159) มิได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพราะถูกข่มขู่ (มาตรา 164) และอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 ลักษณะ 2 บุคคล หมวด 1 บุคคลธรรมดา ส่วนที่ 2 ความสามารถ กรณีผู้เยาว์ มาตรา 21 ถึงมาตรา 27 และหากผู้เยาว์เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี มาตรา 1574 (5) ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนจึงจะทำสัญญาเช่าได้ (มาตรา 1575) คนวิกลจริต (มาตรา 28 และมาตรา 30) คนไร้ความสามารถ (มาตรา 29) คนเสมือนไร้ความสามารถ (มาตรา 34 (5)) และหมวด 2 นิติบุคคลธรรมดา ส่วนที่ 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป โดยเฉพาะเรื่องสิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคลภายในขอบอำนาจหน้าที่และขอบวัตถุประสงค์ (มาตรา 66 และมาตรา 67) การกระทำหน้าที่ของผู้แทนนิติบุคคล (มาตรา 76) ดังนั้น เมื่อคู่สัญญาที่มีความสามารถเต็มและไม่บกพร่องเรื่องความสามารถ กล่าวคือ กรณีบุคคลธรรมดาคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมิใช่ผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถ หรือคนวิกลจริต และกรณีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเป็นนิติบุคคล คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องทำสัญญาเช่าซื้อในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล และทำการโดยผู้แทนนิติบุคคลซึ่งมีอำนาจทำการแทนภายในขอบอำนาจตามข้อกำหนดของนิติบุคคลนั้น สัญญาเช่าจึงจะมีผลผูกพันนิติบุคคล หากทำสัญญานอกขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลแล้ว สัญญาจะไม่ผูกพันนิติบุคคล แต่จะผูกพันบุคคลที่เข้าทำสัญญาเช่าเป็นการเฉพาะตัว ทั้งนี้ เนื่องจากกฎหมายมิได้กำหนดเรื่องแบบแห่งสัญญาเช่าไว้ สัญญาเช่าจึงไม่มีแบบ สัญญาเช่าทรัพย์สินจึงไม่ตกเป็นโมฆะเพราะไม่ทำตามแบบ แต่อย่างไรก็ตาม หากเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้ และหากเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี จะต้องทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะบังคับได้เกินกว่า 3 ปี ซึ่งในการทำสัญญาเช่าคู่สัญญาอาจเข้าทำสัญญาด้วยตนเอง หรือตั้งตัวแทนเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินก็ได้ ทั้งนี้ หากตั้งตัวแทนเข้าทำสัญญาเช่าประเภทที่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ การตั้งตัวแทนต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ และหากทำสัญญาเช่าประเภทที่ต้องจดทะเบียนการเช่า การตั้งตัวแทนต้องทำเป็นหนังสือด้วยตาม มาตรา 798

เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยมีคำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกัน โดยมีสาระสำคัญมุ่งถึงการเช่าหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินโดยได้รับค่าตอบแทนการใช้สอยทรัพย์สินนั้นเป็นการตอบแทน และไม่มี ความบกพร่องทั้งเรื่องวัตถุประสงค์ไม่ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ไม่พันวิสัย ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ไม่บกพร่องเรื่องเจตนา ไม่บกพร่องเรื่องความสามารถ ทำให้สัญญาเช่าทรัพย์สินมีผลสมบูรณ์ผูกพันคู่สัญญาทันที ดังนั้น

เพียงแต่แสดงเจตนาถูกต้องตรงกันก็เกิดสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นแล้ว ไม่ว่าจะเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ แต่ในกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญจึงจะฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ หากไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบแล้วจะไม่สามารถฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าได้ แต่ก็ยังคงมีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ผูกพันกันอยู่ ทั้งนี้ หากมีการทำหลักฐานการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นเมื่อใด ก็สามารถฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่ากันได้ตั้งแต่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ และในกรณีที่จะบังคับตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี คู่สัญญาจะต้องทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยจึงจะสามารถบังคับตามสัญญาเช่าได้ตามระยะเวลาที่ตกลงกันตาม มาตรา 538

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างก็มีฐานะเป็นทั้งเจ้าหนี้ลูกหนี้ซึ่งกันและกัน กล่าวคือ

“ผู้ให้เช่า” เป็นเจ้าหนี้ในหนี้เงินมีสิทธิเรียกผู้เช่าให้ชำระค่าเช่า และผู้ให้เช่าเป็นลูกหนี้ในหนี้กระทำการมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าใช้สอยหรือได้รับประโยชน์

“ผู้เช่า” เป็นเจ้าหนี้ในหนี้กระทำการมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินให้ตนได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ และผู้เช่าเป็นลูกหนี้ในหนี้เงินมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทนการที่ได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า

สัญญาเช่าเป็นนิติกรรมสองฝ่าย และเป็นสัญญาต่างตอบแทน มีหนี้ 2 อย่าง คือ หนี้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ซึ่งเป็นหนี้กระทำการ และชำระค่าเช่าซึ่งเป็นหนี้เงิน

ในหนี้ชำระค่าเช่า ผู้เช่าเป็นลูกหนี้มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าซึ่งอาจเป็นเงินหรือทรัพย์สินอื่นเพื่อตอบแทนการได้ใช้สอยทรัพย์สิน และผู้ให้เช่าเป็นเจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าจากผู้เช่าได้

ในหนี้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า (หนี้กระทำการ) ผู้ให้เช่าเป็นลูกหนี้ที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าสามารถใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ และผู้เช่าเป็นเจ้าหนี้ที่จะเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินให้ตนได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ มีระยะเวลาจำกัด

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่คู่สัญญามีวัตถุประสงค์มุ่งถึงการได้ใช้สอยทรัพย์สินหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินอันมีระยะเวลาจำกัด โดยได้เงินค่าเช่าเป็นการตอบแทนการใช้สอยทรัพย์สิน เป็นสัญญาที่ใช้กันอย่างแพร่หลาย โดยเฉพาะสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเช่าบ้าน เช่าคอนโดมิเนียม เช่าห้องชุด เช่าที่ดิน เช่าที่จอดรถ หรือการเช่าสังหาริมทรัพย์ เช่น เช่ารถยนต์ เช่ารถจักรยานยนต์ เช่าจักรยาน เช่น เครื่องถ่ายเอกสาร โดยเฉพาะในเมืองที่เป็นแหล่งงาน ที่ตั้งโรงงาน หรือแหล่งท่องเที่ยว วัตถุประสงค์เช่าจะเป็นทรัพย์สินที่มีรูปร่างหรือไม่รูปร่างก็ได้ กรณีเป็นวัตถุไม่มีรูปร่างจะต้องมีราคาและอาจถือเอาได้ กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง หาก

ผู้เช่าสามารถใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากสิทธิดังกล่าวได้ก็ถือเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ ต้องอยู่ในบังคับของกฎหมายสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังนั้น สัญญาที่มีสาระสำคัญเป็นการใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินรวมอยู่ด้วยมีลักษณะข้อตกลงของสัญญาเช่าจึงต้องนำกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับด้วย แต่หากไม่มีสาระสำคัญเป็นการใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นก็ไม่ว่าจะนำกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทรัพย์สินแต่คู่สัญญาตกลงรายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ในเรื่องที่มีใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี ให้แตกต่างจากกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินได้ ข้อตกลงดังกล่าวมีผลใช้บังคับได้ สัญญาเช่าทรัพย์สินมุ่งถึงการใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน มิได้มุ่งถึงการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า แต่ผู้ให้เช่าจะต้องสามารถส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ได้ หากผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ได้ ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่า

6. แบบฝึกหัด

ข้อ 1) จงอธิบายความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ข้อ 2) นาย ก. นำที่ดินของนาย ข. ไปให้พ่อค้าแม่ค้าเช่าโดยนาย ข. มิได้รู้เห็นยินยอมในการทำสัญญาด้วย นาย ก. และพ่อค้าแม่ค้าทำสัญญาเป็นหนังสือกันเอง “ระบุเช่าพื้นที่ในตลาดเสียดค่าเช่า เดือนละ 2,000 บาท เป็นเวลา 2 ปี” ต่อมานาย ก. ทำสัญญากับนาย ค. ด้วยวาจาว่า “นาย ก. ยินยอมให้นาย ค. มีสิทธิเก็บค่ารักษาความสะอาด เป็นเวลา 1 ปี จากพ่อค้าแม่ค้าจำนวน 200 ราย ที่มาเช่าพื้นที่ในตลาด โดย นาย ค. มีหน้าที่ต้องรักษาความสะอาดในบริเวณพื้นที่ที่พ่อค้าแม่ค้าเช่าอยู่ด้วย โดยนาย ค. จะมอบเงิน 500,000 บาท ให้แก่ นาย ก. เป็นการตอบแทน

2.1) สัญญาระหว่าง นาย ก. และ พ่อค้าแม่ค้า หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายจะฟ้องร้องบังคับคดี ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

2.2) ปรากฏว่า นาย ก. ไม่ใช่เจ้าของแล้วสัญญาระหว่าง นาย ก. และ พ่อค้าแม่ค้า มีผลใช้บังคับได้ หรือไม่ เพราะเหตุใด

2.3) นาย ข. ต้องผูกพันตามสัญญาที่นาย ก. ทำกับพ่อค้าแม่ค้า หรือไม่ เพราะเหตุใด

2.4) หากที่ดินแปลงนี้เป็นที่สาธารณะสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา 1304 แล้ว ต่อมาภายหลังทำสัญญาเช่า นาย ง. พ่อค้ารายหนึ่งไม่ชำระค่าเช่านาย ก. จะฟ้องเรียกให้ นาย ง. ชำระค่าเช่าที่ค้างชำระ และขับไล่ นาย ง. พร้อมทั้งเรียกค่าเสียหาย ได้หรือไม่

2.5) สัญญาระหว่าง นาย ก. และนาย ค. เป็นสัญญาเช่าหรือไม่ และต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือต้องทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนหรือไม่

ข้อ 3) จงอธิบายความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าสิ่งซึ่ง

ข้อ 4) จงเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่า สัญญายืมใช้คงรูป สัญญาซื้อขาย และสัญญาฝากทรัพย์

บรรณานุกรม

ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัตต์, หลักกฎหมาย ชื่อชาย ชายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่า
ทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562.

ประดิษฐ์ เอกมณี, คำบรรยายกฎหมายแพ่งลักษณะเช่าทรัพย์-เช่าทรัพย์,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2536.

ไพฑูริศ เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร :
วิญญูชน), 2561.

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544.

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แห่งพิสดาร เล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์),
2563.

ศันนัทกรณ์ (จำปี) โสสถิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7,
(กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ ลีสซิ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไข
เพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2560.

สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพฑูริศ เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วยเช่าทรัพย์เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝาก
ทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549.

บทที่ 2

คำมั่นจะให้เช่า

1. ความหมายและสาระสำคัญของคำมั่นจะให้เช่า

ข้อตกลงที่เป็นคำมั่นจะให้เช่าไม่ใช่สัญญาเช่า แต่เป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวมีผลผูกพันเฉพาะฝ่ายผู้ให้เช่าจึงไม่อยู่ในบังคับ มาตรา 538 ที่จะต้องจดทะเบียนการเช่าจึงจะบังคับคู่สัญญาได้ แต่ผู้เช่าซึ่งเป็นฝ่ายผู้รับเอาคำมั่นจะต้องแสดงความจำนงรับเอาคำมั่นเสียก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า มิฉะนั้นไม่มีผลบังคับ เมื่อผู้เช่าสนองรับคำมั่นแล้ว ถือว่าเกิดสัญญาเช่าใหม่ขึ้นทันที โดยไม่ต้องมาแสดงเจตนาทำสัญญาเช่ากันใหม่อีก¹ แต่เมื่อเกิดสัญญาเช่าขึ้นใหม่แล้วสัญญาเช่านั้นจะใช้บังคับได้อย่างสมบูรณ์ต่อเมื่อทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนด้วย

คำมั่นจะให้เช่าแม้ไม่มีกฎหมายบัญญัติรับรองไว้ กล่าวคือ มิได้ปรากฏอยู่ใน มาตรา 537 ถึง มาตรา 571 เลย แต่ก็ไม่มีกฎหมายบัญญัติห้ามไว้โดยชัดแจ้ง อีกทั้งมิใช่เรื่องที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ประกอบกับศาลฎีกาได้ตัดสินไว้ในคำพิพากษาฎีกาหลายฉบับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกรณีที่เคยทำสัญญาเช่ากันมาก่อนแล้วผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้เช่าแก่ผู้เช่า ทำให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์สินนั้นต่อไปอีก ต่างกับกรณีคำมั่นจะให้รางวัลตาม มาตรา 362 คำมั่นจะซื้อขายตาม มาตรา 454 วรรคหนึ่ง คำมั่นจะให้ทรัพย์สินตาม มาตรา 526 และคำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินในสัญญาเช่าซื้อตาม มาตรา 572 ที่มีคำมั่นเกิดขึ้นก่อนที่สัญญาจะเกิด จึงเห็นได้ว่าคำมั่นจะให้เช่าก็มีได้เช่นกัน²

1.1 คำมั่นจะให้เช่าเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว

คำมั่นจะให้เช่าเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว เป็นการแสดงเจตนาให้คำมั่นของฝ่าย “ผู้ให้เช่า” เพียงฝ่ายเดียวที่ตกลงจะยอมให้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก มีผลเป็นการก่อหนี้ผูกพันเฉพาะฝ่ายผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ให้คำมั่นเท่านั้นที่ให้คำมั่นและถอนไม่ได้ เว้นแต่จะมีกำหนดเวลา ต่างกับคำเสนอที่ผู้ทำคำเสนอ

¹ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, *เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์สิน*, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544, น. 14; ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, *คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ*, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 46-47; สุธีร์ ศุภนิติย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่อง มาตราว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝากทรัพย์สิน บรรพ 3 มาตรา 537-679*, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549, น. 8.

² ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, *เพ็งอ้อ*, 2561, น. 46; ไผทชิต เอกจริยากร, *คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ*, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 50-52.

ถอนคำเสนอได้เมื่อเกินเวลาอันสมควรคาดหมายได้ตาม มาตรา 355³ ซึ่งผู้ได้รับประโยชน์จากคำมั่น คือ ผู้เช่ามีสิทธิเลือกว่าจะใช้สิทธิตามคำมั่นนั้นหรือไม่ก็ได้แล้วแต่ใจของผู้เช่า⁴ จะเห็นได้ว่า คำมั่นจะให้เช่าเป็นคำมั่นของ “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายเดียวซึ่งมีผลผูกพันเฉพาะฝ่ายผู้ให้เช่าที่จะยอมให้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก เป็นการยอมให้ “ผู้เช่า” ซึ่งเป็นผู้ได้รับประโยชน์จากคำมั่นเป็นผู้มีสิทธิเลือกว่าจะใช้สิทธิตามคำมั่นบังคับฝ่ายผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติตามโดยทำสัญญาอีกฉบับหนึ่งหรือไม่เท่านั้น ถ้าเพียงแต่มีคำมั่นยังไม่เกิดสัญญาใหม่ขึ้นจนกว่าผู้เช่าจะแสดงความจำนงขอเช่าทรัพย์สินนั้นต่อไปตามคำมั่นจะให้เช่า⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1602/2548 โจทก์เป็นเจ้าของตึกแถวพิพาทโดยได้รับมรดกจาก ป. ซึ่ง ป. ได้ทำสัญญาให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาท กำหนดอายุสัญญาเช่า 15 ปี โดยมีข้อตกลงในสัญญาเช่าข้อ 11 ระบุว่า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้วผู้ให้เช่าจะต่อสัญญาเช่าให้ทุก ๆ 3 ปี ซึ่งข้อความตามข้อตกลงดังกล่าวเป็นเพียงคำมั่นของ ป. ผู้ให้เช่าว่าจะให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาครั้งต่อไปเท่านั้น ยังไม่ก่อให้เกิดสัญญา แต่คำมั่นนี้ยังไม่มีผลผูกพัน ป. เพราะยังไม่ได้ความว่าจำเลยได้สนองรับก่อน ป. ถึงแก่ความตาย

1.2 ลักษณะของข้อตกลงหรือข้อความที่จะถือว่าเป็นคำมั่น

ข้อตกลงที่เป็นคำมั่นจะให้เช่านั้นต้องมีลักษณะเป็นการผูกพันเฉพาะผู้ให้เช่าแต่ไม่ผูกพันผู้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิเลือกว่าจะรับคำมั่นหรือไม่ก็ได้ โดยข้อตกลงต้องระบุรายละเอียดในลักษณะผูกพันผู้ให้เช่าอย่างชัดเจนจึงจะเป็นคำมั่น⁶ แต่หากข้อความไม่มีผลผูกพันก็ไม่ใช่คำมั่น⁷ หรือถ้ามีข้อตกลงมีผลผูกพันยิ่งกว่าคำมั่นถึงขั้นเป็นสัญญาผูกพันทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าว่าต้องทำสัญญาใหม่กันต่อไปอีกก็ไม่ใช่คำมั่น⁸ กล่าวได้ว่า หากข้อความนั้นมีผลผูกพันน้อยกว่าคำมั่นจะให้เช่าหรือผูกพันมากกว่าคำมั่นจะให้เช่า ก็ไม่ใช่คำมั่นจะให้เช่า⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8043/2559 ตามสัญญาเช่าอาคารพิพาท ได้กำหนดขั้นตอนวิธีการต่อสัญญาไว้ว่าก่อนที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะต้องแสดงเจตนาต่อผู้ให้เช่าว่ามีความ

³ กุศล บุญเย็น, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 8 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์), 2533, น. 60; ศนันทกรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, เพิ่งอ้าง, น. 47.

⁴ มานะ พิทยาภรณ์, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ และรับขน, (กรุงเทพมหานคร : บริษัท พบลีคิปปิสเนสพริ้นท์ จำกัด), 2531, น. 55 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 50-52.

⁵ อานันท์ คล้ายสังข์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 8 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์), 2533, น. 30.

⁶ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 52.

⁷ เพิ่งอ้าง, น. 53.

⁸ เพิ่งอ้าง, น. 55.

⁹ เพิ่งอ้าง, น. 55.

ประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้โดยจะต้องแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า นอกจากนี้ยังต้องทำการประเมินราคาเช่าและตกลงกำหนดค่าเช่ากันใหม่ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในการประเมินราคาเช่านั้น สัญญากำหนดให้ตั้งบริษัทประเมินราคาจำนวน 3 บริษัท แล้วใช้ราคาเฉลี่ยเป็นค่าเช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าขึ้นสูงแต่ช่วงที่จะต่อออกไปรวมทั้งความรับผิดชอบของผู้เช่าและผู้ให้เช่าในแต่ละขั้นตอนไว้ หากตกลงกันได้ให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องลงนามในสัญญาก่อนวันที่จะครบกำหนดสัญญาเช่าฉบับที่ใช้บังคับอยู่ นอกจากนี้ในสัญญาเช่ายังกำหนดว่าในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงอายุตามกำหนดระยะเวลาในสัญญาเช่า หากผู้เช่ากับผู้ให้เช่ามีได้ต่อสัญญาเช่าอีกต่อไป ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไป แสดงให้เห็นว่าก่อนที่จะมีสัญญาเช่าฉบับใหม่เกิดขึ้นนั้น โจทก์ที่ 1 และจำเลยจะต้องทำความตกลงกันในเรื่องอัตราเช่า ทั้งอัตราเช่านั้นมีได้กำหนดไว้อย่างแน่นอนตายตัว แต่ต้องเป็นไปตามการประเมินราคาเช่าที่กำหนดไว้เสียก่อนซึ่งจะต้องทำความตกลงกันอีกชั้นหนึ่ง... ฯลฯ ข้อความในหนังสือสัญญาเช่าอาคารเป็นเพียงเงื่อนไขที่ให้สิทธิโจทก์ที่ 1 ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก หากโจทก์ที่ 1 กับจำเลยสามารถตกลงกันเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา แต่เมื่อโจทก์ที่ 1 และจำเลยไม่อาจตกลงกันได้ สัญญาจึงไม่เกิดขึ้นทั้งสัญญาเช่าอาคารก็ไม่อาจถือว่าเป็นค้ำประกันจะให้เช่า เพราะค้ำประกันจะให้เช่าต้องมีข้อความชัดเจนยอมให้เช่าต่อไปโดยไม่มีเงื่อนไข จำเลยจึงไม่ผูกพันที่จะต้องต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่โจทก์ที่ 1 เมื่อโจทก์ที่ 1 ขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่เช่าก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด กรณีจึงถือว่าเป็นสัญญาเช่าระหว่างโจทก์ที่ 1 กับจำเลยสิ้นสุดลงโดยมิได้มีฝ่ายใดผิดสัญญา โจทก์ที่ 1 จึงไม่อาจเรียกค่ารื้อถอนอุปกรณ์ค่าขนย้าย ค่าตกแต่งสถานที่เช่าใหม่ และค่าใช้จ่ายอื่นตามฟ้องจากจำเลยได้

หากเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปีขึ้นไปที่มีข้อตกลงมีผลผูกพันยิ่งกว่าค้ำประกันถึงขั้นสัญญาผูกพันว่าต้องทำสัญญาใหม่กันต่อไปอีกก็ไม่ใช่ค้ำประกัน ซึ่งศาลจะถือว่าเป็นการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่หากข้อความชัดเจนมีผลผูกพันเป็นค้ำประกันจะให้เช่าแล้ว ศาลจะวินิจฉัยว่าไม่ใช่การหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม มาตรา 538 เพราะค้ำประกันจะให้เช่ายังไม่ใช่สัญญาเช่า ดังนั้น ศาลจึงบังคับให้มีผลเป็นไปตามค้ำประกันได้ ในความเป็นจริงคู่สัญญาอาจใช้วิธีการให้ค้ำประกันเป็นการเลี่ยงการจดทะเบียนการเช่าได้เช่นกัน แต่ถ้าศาลพิจารณาได้ความว่าความจริงแล้ว คู่สัญญามีพฤติการณ์หลีกเลี่ยงการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว ศาลก็ไม่บังคับให้¹⁰ อย่างไรก็ตาม หากครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาแล้ว ฝ่ายผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าต่อไปและฝ่ายผู้ให้เช่ามิได้ทักท้วงถือว่าเป็นสัญญาเช่าใหม่โดยไม่กำหนดเวลาตาม มาตรา 570 เมื่อผู้ให้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าจึงต้องปฏิบัติตาม มาตรา 566

¹⁰ เพิ่งอ้าง, น. 64.

1.3 คำมั่นจะให้เข้าต้องมีลักษณะชัดเจนแน่นอนผูกพันผู้ให้คำมั่น

คำมั่นจะให้เข้าต้องมีลักษณะชัดเจนแน่นอนผูกพันผู้ให้คำมั่น มิใช่เป็นเพียงให้โอกาสแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเท่านั้น¹¹ คำมั่นเป็นข้อตกลงที่ผูกพันผู้ให้เข้าซึ่งอาจมีข้อความ เช่น ตกลงว่า “ถ้าครบกำหนด...ปี ตามสัญญาเข้าแล้ว ผู้เข้ามีสิทธิจะเข้าต่อไปอีก...ปี” (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 626/2490) หรือ “เมื่อสัญญาเข้าครบกำหนดแล้ว ผู้ให้เข้ายินยอมจะให้ต่ออายุสัญญา” (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5995-5996/2538) หรือ “ผู้ให้เข้าสัญญาว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญา...แล้ว... จะให้ผู้เข้าได้เข้าต่อเป็นเวลา...ปี” (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 748/2533) หรือ “...ผู้ให้เข้าให้คำมั่นว่าจะยอมให้ผู้เข้าได้เข้า...ต่อ...” หรือ “เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเข้าแล้ว ผู้ให้เข้าจะต่ออายุสัญญาเข้าให้ทุก 3 ปี”¹² หากข้อตกลงมีความผูกพันยิ่งกว่าคำมั่นถึงขั้นสัญญาว่าต้องทำสัญญาใหม่กันต่อไปอีกก็ไม่ใช่คำมั่น เช่น เมื่อครบกำหนดตามสัญญาแล้วต้องมาทำสัญญากันใหม่ เป็นต้น และหากเป็นการเข้าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปีขึ้นไป จะมีผลเป็นการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนการเข้าด้วย¹³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 474/2490 สัญญาเข้าที่มีข้อความว่า “เข้ากันมีกำหนด 3 ปี เมื่อครบสัญญาแล้วถ้าเข้ากันต่อไปให้ถือสัญญานั้นปฏิบัติกันต่อไปอีก 3 ปี” นั้น ถือว่าสัญญานั้นขัดต่อมาตรา 538 ไม่มีผลสมบูรณ์ที่จะใช้บังคับกันได้ในส่วนที่ตกลงให้เข้ากันกำหนด 3 ปีหลัง การเข้าหลังจากครบ 3 ปีแล้ว ถือว่าเข้ากันโดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570

ข้อสังเกต ข้อความดังกล่าวศาลเห็นว่า “มิใช่คำมั่นจะให้เข้า” และมีลักษณะผูกพันมากกว่าคำมั่น จึงมีผลเป็นการหลีกเลี่ยง มาตรา 538 ดังนั้น สัญญาคงบังคับได้เพียง 3 ปี เมื่อครบ 3 ปี แล้วผู้เข้ายังคงครอบครองสถานที่เข้าโดยผู้ให้เข้ามิได้ทักท้วง จึงเกิดสัญญาเข้าใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลาตาม มาตรา 570

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 146/2495 ทำหนังสือสัญญาเช่าตึกกำหนดเวลาเช่ากันไว้ 3 ปี แล้วมีข้อตกลงกันในข้อหนึ่งว่า “เมื่อสัญญาฉบับนี้ ได้ครบ 3 ปีแล้ว ผู้ให้เข้าและผู้เช่าจะทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ต่อไปอีกเป็นเวลากำหนด 3 ปี” ดังนี้ ข้อตกลงดังกล่าวมิใช่คำมั่นของผู้ให้เข้าฝ่ายเดียว แต่ผู้เช่าเองก็ยอมตกลงจะทำสัญญาเช่าตามกำหนดนั้นเหมือนกัน จึงเป็นข้อตกลงผูกพันกันทั้งสองฝ่ายว่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันต่อไปอีก 3 ปี แต่เมื่อครบ 3 ปีแล้วผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีกก็ต้องถือว่าผู้เช่าและผู้ให้เข้าได้ทำสัญญาต่อไปอีกไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570 เมื่อเป็นเช่นนี้ผู้ให้เข้าย่อมบอกเลิกการเช่าได้ตามมาตรา 566 ผู้เช่าจะอ้างข้อตกลงในสัญญาดังกล่าวแล้วว่าสัญญาเช่าต่อมีกำหนด 3 ปีหาได้ไม่ เพราะสัญญาเช่าต่อที่มีกำหนด 3 ปีนั้นยังมีได้เกิดขึ้น

¹¹ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 14.

¹² ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 52-53.

¹³ เพ็งอ่าง, น. 55.

ข้อสังเกต คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 146/2495 นี้ ข้อตกลงมีผลผูกพันคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย มิใช่ผูกพันเฉพาะฝ่ายผู้ให้เช่าจึงมิใช่ค้ำประกันจะให้เช่า อีกทั้งลักษณะของข้อตกลงดังกล่าวมีผลเป็นการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนตาม มาตรา 538 ด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2160/2518 ข้อสัญญาว่า ถ้าครบกำหนดเช่าผู้เช่าต้องมาทำสัญญาใหม่ใน 7 วันมิฉะนั้นยอมให้เก็บค่าเช่าเป็นเดือนละ 1,000 บาทได้ ดังนี้ เป็นแต่ให้โอกาสทำสัญญาใหม่ แม้ผู้เช่าขอทำสัญญาใหม่ใน 7 วัน ก็ยังไม่เป็นสัญญาผูกพันผู้ให้เช่า (มิใช่ค้ำประกันจะให้เช่า)

ข้อตกลงใดเป็นค้ำประกันจะให้เช่าหรือไม่ ต้องพิจารณาจากข้อตกลง หากมีข้อความที่มีผลผูกพันผู้ให้เช่าก็เป็นค้ำประกัน แต่หากข้อความไม่มีผลผูกพัน ก็ไม่ใช่ค้ำประกัน¹⁴ เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3263/2535 หนังสือสัญญาเช่าสถานที่ระบุว่า ถ้าผู้รับมอบหรือผู้เช่ามิได้ประพฤติผิดสัญญา ผู้มอบหรือผู้ให้เช่าจะได้พิจารณาต่ออายุสัญญาให้อีกคราวหนึ่ง เป็นการแสดงความประสงค์ของคู่สัญญาว่า เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงผู้ให้เช่าจะใช้ดุลพินิจต่อสัญญาให้แก่ผู้เช่าอีกคราวหนึ่ง ในเมื่อผู้เช่าไม่ได้กระทำผิดสัญญา ใดๆก็ดี แม้ผู้เช่าจะไม่กระทำผิดสัญญาก็ตาม การจะต่ออายุสัญญาให้อีกหรือไม่ ย่อมเป็นดุลพินิจของผู้ให้เช่า สัญญาดังกล่าวจึงมิใช่ค้ำประกันจะให้เช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4392/2547 ต. ให้จำเลยที่ 1 เช่าที่ดินพิพาทมีกำหนด 30 ปี และจะให้จำเลยที่ 1 เช่าต่อไปอีก 30 ปี หลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงถ้าจำเลยที่ 1 ต้องการ ข้อความตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินพิพาทเป็นแต่เพียงค้ำประกันของ ต. ว่าจะให้จำเลยที่ 1 เช่าที่ดินพิพาทต่อไปเท่านั้น ยังไม่ก่อให้เกิดสัญญา

สัญญาบางฉบับ แม้จะมีข้อตกลงลักษณะเดียวกับค้ำประกัน แต่มีข้อตกลงให้ต้องมาตกลงกันใหม่อีกในเรื่องระยะเวลาเช่า หรืออัตราค่าเช่า ซึ่งเป็นสาระสำคัญของการเช่าตามกฎหมาย หรือต้องมาทำสัญญาเช่ากันใหม่ เช่นนี้ ถ้าผู้เช่าเพียงแต่แสดงเจตนาถือเอาค้ำประกันเพียงอย่างเดียว โดยที่คู่สัญญายังไม่ได้ตกลงกันเรื่องระยะเวลาเช่าและอัตราค่าเช่า หรือไม่ได้ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ ก็ยังไม่มีสัญญาเช่าฉบับใหม่ กรณีนี้ ข้อตกลงดังกล่าวมิใช่ค้ำประกันจะให้เช่า และเพียงแต่แสดงเจตนายังไม่ทำให้มีสัญญาเช่าใหม่เกิดขึ้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8692/2549 ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ข้อ 10. ระบุว่า ก่อนที่สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงผู้เช่าจะต้องแสดงเจตนาต่อผู้ให้เช่าว่ามีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้ โดยจะต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าก่อนสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่น้อยกว่า 15 วัน ส่วนค่าเช่าจะเป็นอย่างไรนั้นให้เป็นไปตามข้อตกลงใหม่ระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าและตามค้ำประกันให้เช่าที่ดิน ข้อ 1. ระบุว่า ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับค้ำประกันเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวต่อไปได้อีกไม่เกิน 3 ปี ค่าเช่าในอัตราปีละไม่ต่ำกว่า 50,000 บาท แต่ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสภาวะทางเศรษฐกิจในขณะทำสัญญาเช่าขึ้นด้วย

¹⁴ เพิ่งอ้าง, น. 53.

แสดงให้เห็นว่า ก่อนที่จะมีสัญญาเช่าฉบับใหม่เกิดขึ้นนั้น โจทก์และจำเลยจะต้องทำความตกลงกันในเรื่องระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าเสียก่อน ซึ่งระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่านั้นมีได้มีการกำหนดกันอย่างแน่นอนตามตัว แต่ให้เป็นไปตามความตกลงของโจทก์และจำเลยที่จะเจรจาและทำความตกลงกันอีกชั้นหนึ่ง โดยเฉพาะอัตราค่าเช่านั้นโจทก์และจำเลยตกลงกันว่าเป็นไปตามสภาวะทางเศรษฐกิจในขณะทำสัญญาฉบับใหม่ ดังนั้น การที่จำเลยมีหนังสือตอบรับคำมั่นของโจทก์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ก็หาได้ทำให้มีสัญญาเช่าฉบับใหม่เกิดขึ้นและมีผลบังคับตามกฎหมายในทันทีไม่ เมื่อโจทก์จำเลยไม่สามารถตกลงในเรื่องระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าและไม่ได้ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ต่อกัน จำเลยจึงไม่มีสิทธิที่จะอยู่ในที่ดินที่เช่า

1.4 ความผูกพันของคำมั่นและผลของคำมั่นจะให้เช่า

1.4.1 ผู้เช่าต้องแสดงความจำนงตามคำมั่นภายในกำหนดเวลาหรือเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาไปยังผู้ให้เช่าว่าจะขอเช่าทรัพย์สินต่อไป คำมั่นจึงจะมีผล

คำมั่นจะให้เช่าจะมีผลบังคับได้ ผู้เช่าต้องแสดงความจำนงตามคำมั่นไปยังผู้ให้เช่าว่าจะขอเช่าทรัพย์สินต่อไป โดยต้องแสดงความจำนงภายในกำหนดเวลาหรือเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา หรืออย่างช้าที่สุดต้องแสดงความจำนงก่อนที่จะครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่าเดิมมิฉะนั้นไม่มีผลบังคับ¹⁵ หากผู้รับโอนยอมผูกพันตามคำมั่นในสัญญาเช่าเดิม คำมั่นก็ผูกพันผู้รับโอนด้วย¹⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1324/2496 สัญญาให้เช่าโรงสี 3 ปี มีข้อสัญญาว่าเมื่อครบ 3 ปีแล้วผู้ให้เช่ายังไม่ได้โอนโรงสีให้ผู้ใด ต้องยอมให้เช่าต่อไปอีก 2 ปี เป็นคำมั่นจะให้เช่า ไม่เป็นการให้เช่าเกิน 3 ปี ผู้รับโอนโรงสีลงชื่อในบันทึก ให้การเช่าเป็นไปตามสัญญาที่ผู้โอนทำไว้ และคงให้ผู้เช่าเช่าต่อไปตามคำมั่นโดยไม่ทักท้วง ผู้รับโอนต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่เกิดจากคำมั่นในสัญญาเช่านั้น

คำมั่นผูกพันเฉพาะคู่สัญญา ไม่มีผลผูกพันผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกสัญญาเช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6975/2537 เดิมตึกแถวตามฟองเป็นของ ด. ด. ให้จำเลยเช่าต่อมา ด. โอนตึกแถวให้ อ. แล้ว อ. โอนขายให้โจทก์ แม้ ด. จะให้คำมั่นแก่จำเลยว่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้ว ด. จะให้จำเลยเช่าตึกแถวต่ออีก 3 ปี คำมั่นดังกล่าวก็ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

อย่างไรก็ตาม กรณีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลาเกินกว่า 3 ปีแต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจะฟ้องร้องบังคับได้เพียง 3 ปี แม้ผู้ให้เช่าให้คำมั่นจะให้เช่าไว้ด้วยก็

¹⁵ ศนันทกรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 48, 52.

¹⁶ ตฤยา โรจน์หังคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562, น. 243.

ตาม แม้ผู้เช่าจะได้แสดงเจตนาสนองรับค้ำมั่นก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า แต่การแสดงเจตนาเมื่อพ้นกำหนด 3 ปีสัญญาเช่าย่อมไม่มีผลบังคับ ค้ำมั่นย่อมสิ้นผลไปด้วย¹⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 563/2540 เมื่อหนังสือสัญญาเช่ามิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จำเลยจึงฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 538 กำหนดเวลาเช่าที่เกินจาก 3 ปีตามที่ตกลงกันไว้จึงไม่มีผลบังคับกันต่อไป ค้ำมั่นของโจทก์ที่ให้แก่จำเลยไว้ตามสัญญาเช่าข้อ 2 (ก) ที่ว่าเมื่อจำเลยเช่าครบ 7 ปียินยอมต่อสัญญาเช่าให้จำเลยอีก 15 ปี ย่อมสิ้นผลบังคับไปด้วย ดังนั้น จึงไม่มีค้ำมั่นของโจทก์ที่จะให้จำเลยสนองต่อไปอีก

หากผู้เช่ารับเอาค้ำมั่นหลังจากครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้ว ค้ำมั่นจะให้เช่าเป็นอันสิ้นผล¹⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4392/2547 ต. ให้จำเลยที่ 1 เช่าที่ดินพิพาทมีกำหนด 30 ปี และจะให้จำเลยที่ 1 เช่าต่อไปอีก 30 ปี หลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงถ้าจำเลยที่ 1 ต้องการ ข้อความตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินพิพาทเป็นแต่เพียงค้ำมั่นของ ต. ว่าจะให้จำเลยที่ 1 เช่าที่ดินพิพาทต่อไปเท่านั้น ยังไม่ก่อให้เกิดสัญญา แม้สัญญาเช่าเดิมจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ แต่ค้ำมั่นนี้ก็ยังไม่ผลผูกพัน ต. เพราะยังไม่ได้ความว่าจำเลยที่ 1 ได้สนองรับ ค้ำมั่นของ ต. ย่อมไม่มีผลบังคับ

1.4.2 ผู้ให้เช่าจะถอนค้ำมั่นจะให้เช่าที่ดินให้ไว้โดยลำพังเพียงฝ่ายเดียวไม่ได้

แม้ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ให้ค้ำมั่นเพียงฝ่ายเดียวจะถอนค้ำมั่นจะให้เช่าก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาไม่ได้ แต่คู่สัญญาอาจตกลงยกเลิกค้ำมั่นจะให้เช่าได้ และแม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะได้จดทะเบียนการเช่า แต่การยกเลิกค้ำมั่นจะให้เช่า คู่สัญญาสามารถตกลงกันเองได้โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนยกเลิก¹⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3078-3079/2552 แม้ค้ำมั่นจะให้เช่าจะผูกพันผู้ให้เช่าในอันที่ต้องยอมให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก และผู้ให้เช่าไม่อาจถอนค้ำมั่นนั้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ตาม แต่ก็มีได้ห้ามคู่สัญญาในอันที่จะตกลงกันยกเลิกค้ำมั่นนั้นเสียได้ ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์กับจำเลยตกลงยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทนเกี่ยวกับค้ำมั่นนั้นเสียแล้ว ค้ำมั่นดังกล่าวย่อมสิ้นผลไป โจทก์ย่อมไม่อาจบังคับให้จำเลยทำสัญญาเช่าต่อไปภายหลังครบกำหนดเวลาเช่าได้อีก อีกทั้งการตกลงกันยกเลิกค้ำมั่นดังกล่าวก็หาใช่การที่จำเลยถอนค้ำมั่นเพียงฝ่ายเดียวอันจะเป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายและเป็นโมฆะกรรมดังที่โจทก์กล่าวอ้างในฎีกาไม่

¹⁷ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 49; ไพบลิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 54-55; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพบลิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 13.

¹⁸ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, เพิ่งอ้าง, น. 52; ไพบลิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 56-57.

¹⁹ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, **แพ่งพิสดาร เล่ม 2**, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์), 2563, น. 173.

1.4.3 กรณีผู้ให้ค้ำมั่นถึงแก่ความตายหรือถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถในระยะเวลาที่ค้ำมั่นจะให้เข้ายังไม่สิ้นผล

โดยปกติแล้ว ผู้เช่าจะสนองรับค้ำมั่นโดยแสดงความจำนงไปยังผู้ให้ค้ำมั่นจะให้เช่าแล้ว ย่อมเกิดสัญญาเช่าฉบับใหม่ขึ้นทันทีโดยมีข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาเดิม แม้ต่อมาผู้ให้เช่าจะถึงแก่ความตาย หรือถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ ก็ไม่กระทบต่อค้ำมั่นที่มีผลเกิดสัญญาไปแล้ว แต่อาจมีผลทำให้สัญญาระงับได้ เช่น กรณีสัญญาเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าถึงแก่ความตายมีผลให้สัญญาระงับไป แต่ในกรณีที่ผู้เช่าแสดงความจำนงสนองรับตามค้ำมั่นไปยังผู้ให้เช่า หากปรากฏว่าผู้ให้เช่าซึ่งเป็นฝ่ายให้ค้ำมั่นถึงแก่ความตายไปก่อนที่ผู้เช่าจะแสดงความจำนงรับค้ำมั่น หรือก่อนที่ผู้ให้เช่าจะได้รับการแสดงความจำนงของผู้เช่า การแสดงความจำนงรับตามค้ำมั่นของผู้เช่าจะมีผลหรือไม่ ต้องพิจารณาความสุจริตของฝ่ายผู้เช่าด้วยว่าทราบถึงการตายของผู้ให้เช่าหรือไม่²⁰

1.4.3.1 กรณีผู้เช่ารับเอาค้ำมั่นในระหว่างเวลาตามสัญญา ก่อนที่ผู้ให้เช่าจะถึงแก่ความตายหรือถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

ผู้ให้เช่าต้องผูกพันตามค้ำมั่นนั้น แม้ต่อมาผู้ให้เช่าจะถึงแก่ความตาย หรือถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แต่เนื่องจากการเป็นผู้ให้เช่ามิได้เป็นการเฉพาะตัวจึงตกทอดแก่ทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียได้ ดังนั้น ทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียของผู้ให้เช่าก็ต้องผูกพันเช่นเดียวกับผู้ให้เช่าด้วย โดยต้องยอมให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินนั้นต่อไปตามกำหนดเวลาที่ปรากฏในค้ำมั่นนั้น²¹

1.4.3.2 กรณีผู้ให้เช่าถึงแก่ความตายไปหรือถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถในระหว่างเวลาตามสัญญา

ก) ถ้าผู้เช่าไม่ทราบว่าผู้ให้เช่าตายหรือถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถก่อนที่ผู้เช่าจะแสดงเจตนาแล้ว

ผู้เช่าสุจริตไม่ทราบถึงผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ให้ค้ำมั่นถึงแก่ความตายหรือไม่ทราบว่าผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ หรือผู้เช่าแสดงเจตนาแล้ว ต่อมาภายหลังการแสดงเจตนา นั้น ผู้ให้เช่าซึ่งให้ค้ำมั่นจะถึงแก่ความตายหรือถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถตาม มาตรา 169 วรรคสอง ค้ำมั่นยังคงมีผลผูกพัน โดยถือว่าการแสดงเจตนาของผู้เช่าที่กระทำต่อผู้ให้เช่าซึ่งมิได้อยู่เฉพาะหน้านั้นมีผลนับแต่เวลาที่การแสดงเจตนา นั้นไปถึงผู้ให้เช่า และค้ำมั่นจะให้เช่านั้นใช้บังคับได้ มิได้เสื่อมเสียไป²²

²⁰ โฆทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 57-60.

²¹ เพ็งอ้าง, น. 57-60; ศนันทกรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 51.

²² โฆทชิต เอกจริยากร, เพ็งอ้าง, น. 60; ศนันทกรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, เพ็งอ้าง, น. 53.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1602/2548 โจทก์เป็นเจ้าของตึกแถวพิพาทโดยได้รับมรดกจาก ป. (ผู้ให้เช่า) ซึ่ง ป. ได้ทำสัญญาให้เช่า (ผู้เช่า) เช่าตึกแถวพิพาทกำหนดอายุสัญญาเช่า 15 ปี ในสัญญาข้อ 11 มีข้อความว่า “เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้วผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าเช่าอยู่ต่อไป โดยผู้ให้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าให้ทุก ๆ 3 ปี” ข้อสัญญาดังกล่าวเป็นคำมั่นของ ป. ผู้ให้เช่า ไม่ปรากฏว่าจำเลยได้ทราบก่อนจะสนองรับว่า ป. ถึงแก่กรรมไปก่อนแล้ว กรณีจึงไม่ตกอยู่ในบังคับมาตรา 360 ต้องนำ มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับ คำมั่นจึงไม่เสื่อมเสียไป มีผลผูกพันโจทก์ผู้รับโอนซึ่งเป็นทายาทให้ต้องปฏิบัติตาม โดยให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเดิม โจทก์ต้องยินยอมให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปนับแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2538

ข) ถ้าผู้เช่าทราบว่าผู้ให้เช่าตายไปแล้ว หรือถูกศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถก่อนที่ผู้เช่าจะแสดงเจตนาแล้ว

หากผู้เช่าได้ทราบถึงการตายของผู้ให้เช่าหรือทราบว่าศาลมีคำสั่งให้ผู้ให้เช่าเป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วก่อนที่ผู้เช่าจะแสดงความจำนงสนองรับคำมั่นนั้น กล่าวคือ ผู้เช่ามาแสดงเจตนารับเอาคำมั่นหลังจากผู้ให้เช่าตาย ตกอยู่ภายใต้บังคับ มาตรา 360 ไม่นำ มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับ ถือว่าการแสดงความจำนงของผู้เช่าขัดกับเจตนาที่ผู้ให้เช่าได้ให้ไว้ตาม มาตรา 360 มิใช่เป็นกรณีตาม มาตรา 169 วรรคสอง โดยถือว่าคำมั่นจะให้เช่าย่อมไม่มีผลบังคับ ทายาทของผู้ให้เช่าไม่ต้องผูกพันตามคำมั่นนั้น²³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4392/2547 ต. ให้จำเลยที่ 1 เช่าที่ดินพิพาทมีกำหนด 30 ปีและจะให้จำเลยที่ 1 เช่าต่อไปอีก 30 ปี หลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงถ้าจำเลยที่ 1 ต้องการข้อความตามข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ดินพิพาทเป็นแต่เพียงคำมั่นของ ต.ว่าจะให้จำเลยที่ 1 เช่าที่ดินพิพาทต่อไปเท่านั้น ยังไม่ก่อให้เกิดสัญญา แม้สัญญาเช่าเดิมจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ แต่คำมั่นนี้ก็ยังไม่เกิดผลผูกพัน ต. เพราะยังไม่ได้ความว่าจำเลยที่ 1 ได้สนองรับก่อน ต. ถึงแก่ความตาย ทั้งเมื่อจำเลยที่ 1 ได้รู้อยู่แล้วว่า ต. ถึงแก่ความตายก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด 30 ปี กรณีก็ต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 360 ซึ่งมีให้นำ มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับ คำมั่นของ ต. ย่อมไม่มีผลบังคับ และไม่เป็นมรดกของ ต. จึงไม่มีผลผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกและเป็นทายาทผู้รับมรดกที่ดินพิพาทที่จำเลยที่ 1 เช่าให้ต้องปฏิบัติตาม มาตรา 1599 และ มาตรา 1600 จำเลยที่ 1 จึงฟ้องแย้งขอให้บังคับโจทก์จดทะเบียนต่ออายุการเช่าที่ดินพิพาทแก่จำเลยที่ 1 อีก 30 ปีไม่ได้

²³ ตูลญา โรจนทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 16, น. 242; ไพฑูริย์ เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 59; ศนันทกรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, เพิ่งอ้าง, น. 51.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1602/2548 โจทก์เป็นเจ้าของตึกแถวพิพาทโดยได้รับมรดกจาก ป. (ผู้ให้เช่า) ซึ่ง ป. ได้ทำสัญญาให้เช่า (ผู้เช่า) เช่าตึกแถวพิพาทกำหนดอายุสัญญาเช่า 15 ปี ในสัญญาข้อ 11 มีข้อความว่า “เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้วผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าเช่าต่อไป โดยผู้ให้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าให้ทุก ๆ 3 ปี” ข้อสัญญาดังกล่าวเป็นคำมั่นของ ป. ผู้ให้เช่า การที่จำเลยได้แสดงเจตนาสนองรับคำมั่นโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อ ป. ถึงแก่ความตายแล้วตึกแถวพิพาทตกเป็นของโจทก์ผู้เป็นทายาท จำเลยทราบว่า ป. ถึงแก่ความตายแล้วจึงมีหนังสือขอต่ออายุสัญญาเช่าไปยังโจทก์เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2538 กรณีเช่นนี้จึงต้องบังคับตาม มาตรา 360 ซึ่งบัญญัติมิให้นำ มาตรา 169 วรรคสอง มาใช้บังคับ หากว่าก่อนจะสนองรับนั้นคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้รู้อยู่แล้วว่าผู้เสนอตาย คำมั่นดังกล่าวย่อมไม่มีผลบังคับและไม่เป็นมรดกตกทอดอันจะผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นทายาท หนังสือต่ออายุสัญญาเช่าจึงไร้ผลและไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าขึ้นใหม่ โจทก์ย่อมมีสิทธิไม่ต่ออายุสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทให้แก่จำเลยได้ เมื่อโจทก์มีหนังสือไปยังจำเลยแจ้งว่าโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทอีกต่อไปและบอกเลิกสัญญาเช่า สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทจึงต้องสิ้นสุดลงวันที่ 31 ธันวาคม 2538 อันเป็นวันครบกำหนดการต่ออายุสัญญาเช่า โจทก์ย่อมฟ้องขับไล่จำเลยได้

1.4.4 เมื่อผู้เช่าได้สนองรับเอาคำมั่นก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับเดิม ผู้ให้เช่าต้องยอมให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าจะปฏิเสธไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 748/2533 ข้อความตามข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินข้อ 2 ที่ว่า “ผู้ให้เช่าสัญญาว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าก็จะให้ผู้เช่าได้เช่าต่อไปอีกเป็นเวลา 10 ปี ทั้งนี้ โดยผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินดังกล่าวแล้วในค่าเช่าเดือนละ 800 บาท โดยผู้เช่ามีต้องจ่ายเงินเป็นก้อนเพิ่มเติม” นั้น ข้อตกลงดังกล่าวเป็นคำมั่นของฝ่ายผู้ให้เช่าที่จะให้ผู้เช่าเลือกจะบังคับผู้ให้เช่าให้ต้องทำสัญญาเช่าต่อไปอีกเป็นเวลา 10 ปีหรือไม่ และตามข้อตกลงนี้มีผลทำให้ผู้ให้เช่าตกเป็นฝ่ายลูกหนี้ที่ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเรียกร้องบังคับเอาได้ก่อนครบกำหนดตามสัญญาเช่า ผู้เช่าได้แจ้งความจำนงขอเช่าต่ออีก 10 ปี ผู้ให้เช่าจะไม่ยอมให้เช่าไม่ได้

1.4.5 เมื่อผู้เช่าได้สนองรับเอาคำมั่นแล้ว ถือว่ามีสัญญาเกิดขึ้นใหม่ทันทีตามเงื่อนไขเดิม ผู้ให้เช่ากับผู้เช่าไม่ต้องมาทำสัญญากันใหม่อีก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 316/2530 สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทข้อ 10 กำหนดว่า “เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา และผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไป ผู้เช่าจะได้เสนอขอต่อสัญญาเช่าต่อผู้ให้เช่าภายในกำหนด 60 วัน หากมิได้ขอต่อสัญญาภายในกำหนดนี้ให้ถือว่าผู้เช่าสละสิทธิการเช่า” และมีหมายเหตุต่อท้ายสัญญาดังกล่าวไว้ว่า “สัญญานี้มีอายุ 15 ปี ต่ออายุสัญญา 3 ปี ต่อ 1 ครั้ง ทุกครั้งที่ต่ออายุสัญญาผู้เช่าต้องนำเงินมาบำรุงวัดเป็นจำนวน 6,000 บาท” ดังนี้ เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดจำเลยผู้เช่าได้มีหนังสือแสดงความจำนงขอเช่าต่อโจทก์ที่ 1 ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาที่ระบุ

ไว้ในสัญญา เท่ากับผู้เช่าสนองรับคำเสนอของผู้ให้เช่าแล้วถือว่าสัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่ทันทีตามเงื่อนไขและวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับเดิมโดยไม่ต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่อีก

1.4.6 เวลาที่ให้ค้ำประกัน

ค้ำประกันจะให้เช่า เป็นกรณีมีสัญญาเช่ากันแล้วและผู้ให้เช่าให้ค้ำประกันจะให้เช่าในระหว่างที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับกัน แต่อาจให้ค้ำประกันให้เช่าก่อนมีสัญญาเช่าก็ได้เช่นเดียวกับค้ำประกันในสัญญาจะซื้อขาย²⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1693/2515 จำเลยทำสัญญาให้โจทก์มีสิทธิเช่าที่ดินของจำเลยเพื่อสร้างสถานีบริการจำหน่ายน้ำมันโดยให้โจทก์มีสิทธิจะทำสัญญาเช่าเมื่อใดก็ได้ภายใน 6 เดือน และในกรณีที่ยังไม่ทราบผลว่าจะได้รับอนุญาตให้ตั้งได้หรือไม่ จำเลยยอมต่ออายุสัญญาให้อีกจนกว่าจะทราบผล โดยมีเงื่อนไขว่าถ้าตกลงเช่ากันแล้วจะเช่ามีกำหนด 20 ปี ค่าเช่าเดือนละ 2,000 บาท และโจทก์ต้องให้ค้ำหน้าดินตามจำนวนที่กำหนดด้วย สัญญานี้เป็นเพียงสัญญาหรือข้อตกลงจะให้เช่าที่ดินเพื่อสร้างสถานีบริการจำหน่ายน้ำมันเท่านั้น เพราะเมื่อจะบังคับกันตามสัญญานี้ จะต้องมีการทำสัญญาเช่ากันใหม่อีกชั้นหนึ่งโดยต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญานี้มิใช่สัญญาเช่าจึงไม่ถูกบังคับให้ต้องทำเป็นหนังสือ แม้สัญญาหรือข้อตกลงจะให้เช่าที่ดินเพื่อสร้างสถานีบริการจำหน่ายน้ำมันจะได้ทำเป็นหนังสือ และไม่ปรากฏชัดว่าตกลงเช่าที่ดินเพื่อตั้งสถานีบริการจำหน่ายน้ำมันของบริษัทใด จำเลยก็มีสิทธินำสืบว่าเป็นสัญญาหรือข้อตกลงที่จะตั้งสถานีบริการจำหน่ายน้ำมันของบริษัทเอสโซ่แอสเตนดาร์ดประเทศไทยจำกัดโดยเฉพาะได้ แม้สัญญาจะให้เช่าที่ดินจะมีเงื่อนไขว่าจำเลยยินยอมต่อสัญญาให้โจทก์อีกจนกว่าจะทราบคำสั่งจากราชการว่าจะอนุญาตให้ตั้งสถานีบริการจำหน่ายน้ำมันของบริษัทเอสโซ่แอสเตนดาร์ดประเทศไทยจำกัดได้หรือไม่ แต่เมื่อบริษัทดังกล่าวบอกปิดข้อเสนอของโจทก์ที่จะให้บริษัทเช่าที่ดินเพื่อตั้งสถานีบริการจำหน่ายน้ำมัน ย่อมไม่มีทางที่โจทก์จะบังคับจำเลยให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลงได้ เพราะเงื่อนไขนั้นไม่มีทางสัมฤทธิ์ผลเสียแล้ว

1.4.7 ข้อตกลงที่ยังไม่มีผลผูกพันเป็นค้ำประกันจะให้เช่า

กรณีที่คู่สัญญามีข้อตกลงทำนองจะให้เช่า แต่ยังมีเงื่อนไขหรือข้อตกลงเพิ่มเติม คู่สัญญาต้องมาตกลงในสาระสำคัญเพิ่มเติมให้ครบทุกข้อก่อน เมื่อคู่สัญญาตกลงในข้อสาระสำคัญยังไม่ครบหมดทุกข้อ ทำให้ข้อตกลงอันมีลักษณะเป็นค้ำประกันนั้นยังไม่ผลใช้บังคับผูกพันระหว่างคู่สัญญา

กรณีที่ตกลงจองทรัพย์สินเพื่อจะเช่า เป็นสัญญาจะเช่าหรือไม่ หากในสัญญาจองนั้น คู่สัญญาต้องตกลงในสาระสำคัญให้ครบทุกข้อ เมื่อคู่สัญญาตกลงยังไม่ครบทุกข้อ สัญญาจองยังไม่มีผลใช้บังคับ มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง 2 ฉบับดังนี้²⁵

²⁴ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 64-65.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2505/2524 สัญญาจองอาคารพาณิชย์ของโจทก์ก็คือสัญญาซึ่งจำเลยมีเจตนาจะเช่าอาคารพาณิชย์ของโจทก์อันเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โจทก์จำเลยมีเจตนาที่จะทำสัญญาจองตึกแถวกันเป็นหนังสือ เมื่อข้อความแห่งสัญญาอันเป็นสาระสำคัญยังไม่ได้ตกลงกันหมดทุกข้อ และสัญญายังมิได้ทำเป็นหนังสือตามที่ตกลงกัน ย่อมนับว่ายังมีได้มีสัญญาต่อกันตามมาตรา 366 จำเลยจะอ้างว่า มีสัญญาจองอาคารพาณิชย์ระหว่างโจทก์จำเลยและอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งตามสัญญานั้นหาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3541/2539 เมื่อข้อสัญญาระบุว่าเป็นสัญญาจองพื้นที่ในอาคาร เนื้อหาในสัญญาก็ระบุชัดเจนว่าโจทก์ทั้งสองต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวให้ครบถ้วนแล้ว จำเลยจึงจะไปจดทะเบียนให้เช่าพื้นที่ที่จอง อีกทั้งขณะทำสัญญาจำเลยก็ไม่ได้ส่งมอบพื้นที่ในอาคารให้แก่โจทก์ทั้งสองได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในลักษณะเช่าทรัพย์สินตาม มาตรา 537 และมาตรา 546 สัญญาจองพื้นที่ในอาคารจึงไม่เป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่เป็นเอกเทศสัญญาประเภทหนึ่งซึ่งบังคับกันได้ตามสัญญา สัญญาไม่ได้ระบุนำห้ามโจทก์ทั้งสองโอนสิทธิการจองให้ผู้อื่น เมื่อโจทก์ทั้งสองแจ้งให้จำเลยทราบว่าได้ขายสิทธิการจองให้ผู้อื่นจะถือว่าโจทก์ทั้งสองผิดสัญญาไม่ได้ จำเลยจึงอาศัยเหตุนี้บอกเลิกสัญญาไม่ได้

สัญญาเช่ามีข้อตกลงเป็นเงื่อนไขให้สิทธิผู้เช่าต่อสัญญาเช่าอีกได้หากตกลงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ข้อตกลงดังกล่าวยังไม่มีผลผูกพันเป็นคำมั่นจะให้เช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8043/2559 ตามสัญญาเช่าอาคารพิพาท ได้กำหนดขั้นตอนวิธีการต่อสัญญาไว้ว่าก่อนที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะต้องแสดงเจตนาต่อผู้ให้เช่าว่ามีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้โดยจะต้องแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า นอกจากนี้ยังต้องทำการประเมินราคาเช่าและตกลงกำหนดค่าเช่ากันใหม่ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในการประเมินราคาเช่านั้นสัญญากำหนดให้ตั้งบริษัทประเมินราคาจำนวน 3 บริษัท แล้วใช้ราคาเฉลี่ยเป็นค่าเช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นสูงแต่ละช่วงที่จะต่อออกไปรวมทั้งความรับผิดชอบของผู้เช่าและผู้ให้เช่าในแต่ละขั้นตอนไว้ หากตกลงกันได้ให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องลงนามในสัญญาก่อนวันที่จะครบกำหนดสัญญาเช่าฉบับที่ใช้บังคับอยู่ นอกจากนี้ในสัญญาเช่ายังกำหนดว่าในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงอายุตามกำหนดระยะเวลาในสัญญาเช่า และผู้เช่าและผู้ให้เช่ามิได้ต่อสัญญาเช่าอีกต่อไป ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไป แสดงให้เห็นว่าก่อนที่จะมีสัญญาเช่าฉบับใหม่เกิดขึ้นนั้น โจทก์ที่ 1 และจำเลยจะต้องทำความตกลงกันในเรื่องอัตราเช่า ทั้งอัตราเช่านั้นมีได้กำหนดไว้อย่างแน่นอนตายตัว แต่ต้องเป็นไปตามการประเมินราคาเช่าที่กำหนดไว้เสียก่อนซึ่งจะต้องทำความตกลงกันอีกขั้นหนึ่ง... ฯลฯ ข้อความใน

หนังสือสัญญาเช่าอาคารเป็นเพียงเงื่อนไขที่ให้สิทธิโจทก์ที่ 1 ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก หากโจทก์ที่ 1 กับจำเลยสามารถตกลงกันเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา แต่เมื่อโจทก์ที่ 1 และจำเลยไม่อาจตกลงกันได้ สัญญาจึงไม่เกิดขึ้นทั้งสัญญาเช่าอาคารก็ไม่อาจถือว่าเป็นค้ำประกันให้เช่า เพราะค้ำประกันจะให้เช่าต้องมีข้อความชัดเจนยอมให้เช่าต่อไปโดยไม่มีเงื่อนไข จำเลยจึงไม่ผูกพันที่จะต้องต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่โจทก์ที่ 1 เมื่อโจทก์ที่ 1 ขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่เช่า ก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด กรณีจึงถือว่าสัญญาเช่าระหว่างโจทก์ที่ 1 กับจำเลยสิ้นสุดลงโดยมิได้มีฝ่ายใดผิดสัญญา โจทก์ที่ 1 จึงไม่อาจเรียกค่ารื้อถอนอุปกรณ์ ค่าขนย้าย ค่าตกแต่งสถานที่เช่าใหม่ และค่าใช้จ่ายอื่นตามฟ้องจากจำเลยได้

1.5 ค้ำประกันไม่มีแบบ และไม่ต้องทำเป็นหนังสือ ไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

แม้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์จะตกอยู่ภายใต้บังคับที่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือและหากเป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปีขึ้นไปก็ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียน เฉพาะข้อตกลงส่วนที่เป็น “ค้ำประกันให้เช่า” เท่านั้นที่ไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนหรือไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ดังนั้น แม้ผู้ให้เช่าให้ค้ำประกันให้เช่าเป็นวาจาไม่ได้ทำเป็นลายลักษณ์อักษร ค้ำประกันให้เช่านั้นก็ยังมีผลใช้บังคับได้ และเมื่อผู้เช่าได้สนองรับเอาค้ำประกันแล้ว ไม่ว่าผู้เช่าแสดงความจำนงสนองรับค้ำประกันด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษรก็ตามก็มีผลใช้บังคับกันได้และถือว่ามีสัญญาเกิดขึ้นใหม่ทันที²⁶ แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อมีสัญญาใหม่เกิดขึ้นแล้วและเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือด้วย หากไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้เช่าซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่าก็ไม่อาจฟ้องร้องบังคับคดีได้ตาม มาตรา 538 และหากจะบังคับตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่มีระยะเวลาเช่าเกิน 3 ปีหรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตาม มาตรา 538²⁷

ศาสตราจารย์ประพนธ์ ศาตะมาน เห็นว่า ค้ำประกันเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวและไม่มีกฎหมายกำหนดว่าจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือเหมือนค้ำประกันจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้นค้ำประกันให้เช่าจึงไม่น่าจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ แต่ล้าพังค้ำประกันเพียงอย่างเดียวไม่เป็นเหตุให้ผู้เช่ามีสิทธิอยู่ในที่เช่าได้ ถ้าผู้เช่าจะอยู่ได้ก็ต้องอยู่โดยสัญญาเช่า²⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7386/2548 ค้ำประกันที่โจทก์จะให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทภายหลังสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาแล้วเป็นเพียงค้ำมั่นด้วยวาจาและอยู่นอกเหนือจากข้อตกลงตามสัญญาเช่าเดิมซึ่งโจทก์รับโอนกรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาทอันเป็นทรัพย์สินที่เช่ามาจากมารดาโจทก์

²⁶ เฟิงอ้าง, น. 62-63.

²⁷ สุธีร์ ศุภนิธย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 6.

²⁸ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, (กรุงเทพมหานคร : จัดพิมพ์โดยสำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา), ม.ป.ป., น. 85-86 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 62-63.

ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า แม้จำเลยจะสนองรับคำมั่นนั้นก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าเดิมและเกิดเป็นสัญญาเช่าใหม่ แต่ตราใบที่โจทก์ยังมีได้ทำหลักฐานการเช่าตึกแถวพิพาทใหม่เป็นหนังสือลงลายมือชื่อโจทก์ผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ จำเลยย่อมไม่อาจขอให้บังคับโจทก์ต้องยอมให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปได้ตาม มาตรา 538 โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาเช่า

สำหรับคำมั่นที่จะให้เช่าเป็นเพียงข้อตกลงที่สามารถตกลงแยกต่างหากจากสัญญาเช่าได้ และคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดที่ระบุให้ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพียงแต่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญก็มีผลใช้บังคับได้แล้ว ดังนั้น เมื่อคำมั่นจะให้เช่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการยกเลิกคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3078-3079/2552 แม้คำมั่นจะให้เช่าจะผูกพันผู้ให้เช่าในอันที่ต้องยอมให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก และผู้ให้เช่าไม่อาจถอนคำมั่นนั้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ตาม แต่ก็มีได้ห้ามคู่สัญญาในอันที่จะตกลงกันยกเลิกคำมั่นนั้นเสียได้ ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์กับจำเลยตกลงยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทนเกี่ยวกับคำมั่นนั้นเสียแล้ว คำมั่นดังกล่าวย่อมสิ้นผลไป โจทก์ย่อมไม่อาจบังคับให้จำเลยทำสัญญาเช่าต่อไปภายหลังครบกำหนดเวลาเช่าได้อีก อีกทั้งการตกลงกันยกเลิกคำมั่นดังกล่าวก็หาใช่การที่จำเลยถอนคำมั่นเพียงฝ่ายเดียวอันจะเป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายและเป็นโมฆะกรรมดังที่โจทก์กล่าวอ้างในฎีกาไม่ แม้สัญญาเช่าที่ดินพิพาทจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วก็ตาม แต่ข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทน ข้อ 3 ท้ายสัญญาเช่าเป็นคำมั่นที่จำเลยให้โอกาสแก่โจทก์ในอันที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีกเท่านั้น จึงเป็นเพียงข้อตกลงที่แยกต่างหากนอกเหนือจากสัญญาเช่าได้ และคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดที่ระบุให้ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพียงแต่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญก็มีผลใช้บังคับได้แล้ว ดังนั้นเมื่อคำมั่นจะให้เช่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การทำบันทึกยกเลิกคำมั่นจะให้เช่านั้นก็ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นกัน บันทึกข้อตกลงดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันโจทก์

1.6 คำมั่นว่าจะเช่า

ผู้เช่าก็อาจให้คำมั่นว่า “จะเช่า” ได้เช่นกัน โดยผู้เช่าผูกพันตนเองฝ่ายเดียวไม่ผูกพันฝ่ายผู้ให้เช่าซึ่งเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา²⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 817/2492 โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทำสัญญาให้โจทก์ได้เช่าห้องของจำเลยโดยอ้างว่าได้ตกลงกับจำเลยแล้วตามสำเนาหนังสือท้ายฟ้องแต่หนังสือนี้มีข้อความ

²⁹ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 64.

เพียงว่าโจทก์จะรับเช่าห้องพิพาท ไม่มีข้อความว่าจำเลยตกลงจะให้เช่าหรือข้อความอื่นใดที่ผูกมัดจำเลยเลย ดังนี้ จึงไม่มีทางบังคับจำเลยตามฟ้องโจทก์ได้

2. วิเคราะห์

ปกติแล้วคำมั่นจะให้เช่าเกิดจากการทำสัญญาเช่ากันมาแล้ว และในสัญญามีข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าให้คำมั่นทำนองว่าหากผู้เช่าจะเช่าต่อผู้ให้เช่าก็จะให้เช่า เป็นการแสดงเจตนาของผู้ให้เช่าเพียงฝ่ายเดียว รอเพียงผู้เช่าแสดงเจตนารับคำมั่นภายในกำหนดเวลา เพียงแต่ผู้ให้เช่าให้คำมั่นไม่ได้ทำให้เกิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ สัญญาเช่าจะเกิดเมื่อผู้เช่าแสดงเจตนารับเอาคำมั่นนั้นภายในกำหนดเวลา คำมั่นเสียก่อนจึงจะเกิดสัญญา คู่สัญญาไม่จำเป็นต้องตกลงอะไรกันอีก แต่อย่างไรก็ตาม หากข้อตกลงดังกล่าวมีลักษณะผูกพันกันชัดเจนว่าคู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาเช่ากันต่อไปก็ถือว่าการทำสัญญาเช่ากันใหม่ซึ่งอาจมีลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนการเช่าตาม มาตรา 538 ได้ แต่หากมีข้อตกลงทำนองว่าจะต้องมาตกลงสิ่งใดเพิ่มเติมเช่นอัตราค่าเช่า ก็ยังไม่เป็นคำมั่นเนื่องจากยังมีรายละเอียดที่ต้องตกลงให้ตรงกันเสียก่อนจึงจะเกิดเป็นสัญญาเช่าใหม่ขึ้น

3. สรุป

คำมั่นจะให้เช่า ไม่มีกฎหมายบัญญัติเป็นการเฉพาะ แต่เกิดขึ้นจากแนวคำพิพากษาศาลฎีกา เนื่องจากคำมั่นยังไม่เกิดเป็นสัญญาเช่าจึงไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำสัญญาเป็นหนังสือตาม มาตรา 538 โดยมากเป็นกรณีที่มีสัญญาเช่ากันมาก่อนและมีการให้คำมั่นจะให้เช่าในสัญญา โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้ให้คำมั่นจะให้เช่าซึ่งข้อตกลงที่เป็นคำมั่นจะให้เช่าต้องมีลักษณะเป็นการแสดงเจตนาโดยชัดเจนแน่นอนไว้ล่วงหน้า แต่ผู้เช่ายังไม่ได้แสดงเจตนาสนองรับเอาคำมั่นนั้นซึ่งหากผู้เช่าไม่ได้สนองรับคำมั่นก็จะมีสัญญาเช่าฉบับใหม่เกิดขึ้น แต่หากผู้เช่าสนองรับเอาคำมั่นนั้นภายในกำหนดเวลาก็จะมีสัญญาเช่าใหม่เกิดขึ้นโดยไม่จำเป็นต้องตกลงในรายละเอียดอื่นอีก ทั้งนี้ คำมั่นเป็นการแสดงเจตนาซึ่งอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติลักษณะนิติกรรมสัญญา

4. แบบฝึกหัด

- ข้อ 1) จงอธิบายสาระสำคัญของคำมั่นจะให้เช่า
- ข้อ 2) คำมั่นจะให้เช่าอยู่ในบังคับ มาตรา 538 หรือไม่
- ข้อ 3) นายเอกทำสัญญาเช่าที่ดินจากนายโทโดยมีข้อตกลงว่า “ถ้าครบกำหนด...ปี ตามสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิจะเช่าต่อไปอีก...ปี” ดังนี้ ข้อตกลงดังกล่าวเป็นคำมั่นจะให้เช่าหรือไม่

ข้อ 4) นายไก่อและนายหมูทำหนังสือสัญญาเช่าตึกกำหนดเวลาเช่ากันไว้ 3 ปีแล้วมีข้อตกลงกันในข้อหนึ่งว่า “เมื่อสัญญาฉบับนี้ ได้ครบ 3 ปีแล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ต่อไปอีกเป็นเวลากำหนด 3 ปี” ดังนี้ ข้อตกลงใช้บังคับได้หรือไม่ เพียงใด

ข้อ 5) นายสิงห์และนายเสือทำสัญญาเช่ามีกำหนด 3 ปี โดยมีข้อตกลงเป็นค้ำประกันจะให้เช่าต่อมานายสิงห์ผู้ให้เช่าถึงแก่ความตายก่อนที่นายเสือจะสนองรับค้ำประกัน โดยนายเสือไม่เคยทราบมาก่อนว่านายสิงห์ได้ตายไปก่อนแล้ว ต่อมานายเสือได้สนองรับเอาค้ำประกันจะให้เช่าภายในกำหนดสัญญาเช่า

บรรณานุกรม

กุศล บุญเย็น, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 8 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์), 2533.

ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ เช่า ทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562.

ไพทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544.

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แห่งพิสดาร เล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์), 2563.

ศนันท์กรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝาก ทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549.

อำนัคม์ คล้ายสังข์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 8 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์), 2533.

บทที่ 3

หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่า

1. หลักฐานการเช่า

เมื่อคำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกันทุกประการโดยตกลงในสาระสำคัญให้ผู้เช่าได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินสิ่งใดสิ่งหนึ่ง มีระยะเวลาจำกัด โดยผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าตอบแทนการที่ได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นเกิดสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นตาม มาตรา 537 ซึ่งไม่มีกฎหมายกำหนดเรื่องแบบของสัญญาเช่าไว้¹ และการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น แม้คู่สัญญามิได้ทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือหรือทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือตาม มาตรา 538 แต่สัญญาเช่านั้นก็มิผลใช้บังคับ ไม่ได้เป็นโมฆะ เพียงแต่ไม่สามารถฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ จนกว่าจะมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้เช่า ทั้งนี้ ความมุ่งหมายของการจดทะเบียนการเช่ากรณีเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิน 3 ปีหรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตาม มาตรา 538 นั้นมุ่งเพียงการเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าเป็นสำคัญเท่านั้น มิได้มีผลต่อความสมบูรณ์ของสัญญาเช่าแต่อย่างใด²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1350/2508 การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น กฎหมายมิได้บังคับว่าถ้ามิได้ทำให้ถูกต้องตาม มาตรา 538 การเช่าจะต้องเป็นโมฆะ กฎหมายบังคับแต่ว่าถ้ามิได้ทำให้ถูกต้องตาม มาตรา 538 ก็จะฟ้องร้องให้บังคับคดีไม่ได้เท่านั้น มิได้เกี่ยวกับปัญหาที่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าหรือไม่อย่างใด

1.1 การเช่าสังหาริมทรัพย์

สำหรับการเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดาหรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ กฎหมายก็ได้กำหนดแบบและหลักเกณฑ์การทำสัญญาไว้ อีกทั้งมาตรา 538 และ มาตรา 540 ก็ใช้บังคับเฉพาะการเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น มิได้บังคับกับการเช่าสังหาริมทรัพย์ด้วย ดังนั้น การทำสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ามีกำหนดระยะเวลาเช่ากันนานเพียงใด หรือเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตาม มาตรา 541 ไม่ว่าจะทำหลักฐานการเช่าสัญญาด้วยวิธีใด ไม่ว่าจะตกลงด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร ไม่ว่าจะสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเท่าใด แม้ตกลงด้วยวาจา สัญญาก็ผูกพันคู่สัญญา แม้การ

¹ โฟทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 65-67.

² รายงานการประชุมกรรมการร่างกฎหมาย วันที่ 23 มิถุนายน 2467, น. 1322-1325 อ้างถึงใน ศนันทกรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 21.

เช่าสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าได้ตามเวลาที่ตกลงกันต่างกับการเช่าสังหาริมทรัพย์³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 534/2480 กฎหมายบังคับให้มีหลักฐานเป็นหนังสือเฉพาะการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้นการเช่ารถยนต์ซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์จึงไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องบังคับคดีได้

1.2 การเช่าอสังหาริมทรัพย์

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นเมื่อคำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกันทุกประการโดยตกลงในสาระสำคัญให้ผู้เช่าได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินสิ่งใดสิ่งหนึ่งตาม มาตรา 537 และกฎหมายไม่ได้กำหนดเรื่องแบบการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ แต่อย่างไรก็ตาม แม้จะเกิดสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นแล้ว แต่การที่จะฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ก็ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตาม มาตรา 538 ด้วย

มาตรา 538 กำหนดให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญหรือทำสัญญาเป็นหนังสือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ามีกำหนดเวลาเช่านานเพียงใด ก็ต้องมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าไม่ได้เลย⁴ และในกรณีที่ต้องการฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี ก็จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยจึงจะบังคับได้ตามระยะเวลาที่ตกลงได้ หากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี แต่คู่สัญญาทำเพียงหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบแต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย จะมีผลบังคับตามสัญญาได้เพียง 3 ปีเท่านั้น อย่างไรก็ตาม มาตรา 538 นี้ มิใช่เรื่องแบบของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ แม้สัญญาเช่าโดยมิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญและมิได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่มีผลให้สัญญาเช่าเป็นโมฆะเสียเปล่าไปแต่อย่างใด คงมีผลเพียงฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้เท่านั้น⁵ และหากต่อมาในภายหลัง มีการทำหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือมีการทำสัญญาเป็นหนังสือ หรือมีการทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขึ้นมาก็สามารถนำหลักฐานที่ทำเป็น

³ พงษ์รัตน์ เกรือกกลิ่น, *เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7* แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544, น. 5.

⁴ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, *อ่าวแล้วเชิงอรุณที่ 2*, น. 37; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, *คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝากทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679*, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549, น. 13.

⁵ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, *เพ็งอ่าว*, น. 37, 39-40; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, *เพ็งอ่าว*, น. 13.

หนังสือหรือหนังสือสัญญานั้นมาใช้ฟ้องร้องบังคับเอาค่าไถ่ฝ่ายที่ลงลายมือชื่อในหลักฐานที่ทำเป็นหนังสือหรือหนังสือสัญญานั้นได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1350/2508 การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น กฎหมายมิได้บังคับว่า ถ้ามิได้ทำให้ถูกต้องตาม มาตรา 538 การเช่าจะต้องเป็นโมฆะ กฎหมายบังคับแต่ว่าถ้ามิได้ทำให้ถูกต้องตาม มาตรา 538 ก็จะไม่ฟ้องร้องให้บังคับคดีไม่ได้เท่านั้น มิได้เกี่ยวกับปัญหาที่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าหรือไม่อย่างไร

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1196/2552 เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยทำหนังสือสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทจากโจทก์เป็นเวลา 21 ปี นับแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2532 แต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี คือวันที่ 8 มิถุนายน 2535 เท่านั้น

2. หลักฐานการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การทำหลักฐานการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม มาตรา 538 จะมีผลใช้บังคับได้เพียงใดขึ้นอยู่กับกำหนดระยะเวลาเช่าและรูปแบบการทำหลักฐานการเช่าด้วย โดยแบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

2.1 การทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะกำหนดเวลาเช่านานเท่าใดก็ตาม จะต้องทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หากไม่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ ก็ไม่อาจฟ้องร้องบังคับให้ฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่ารับผิดชอบได้เลยตาม มาตรา 538 ซึ่งใช้บังคับกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกชนิด อนึ่ง การทำสัญญาเป็นหนังสือซึ่งลงลายมือชื่อของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย หนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวก็ถือเป็นหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญอย่างหนึ่งซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดอาจฟ้องร้องให้คู่สัญญาอีกฝ่ายรับผิดชอบซึ่งกันและกันได้

2.1.1 หลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ

1) **หลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ (ผู้ถูกฟ้อง) เป็นสำคัญ** หากไม่มีลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบก็ฟ้องฝ่ายนั้นให้รับผิดชอบตามสัญญาเช่าไม่ได้ หลักฐานเป็นหนังสือนั้นอาจเป็นเอกสารใดก็ได้ที่สร้างขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร มีข้อความระบุข้อตกลงเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่า หรือสามารถบ่งชี้หรือรับฟังได้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่น สัญญาประนีประนอมยอมความ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 312/2481) หนังสือสัญญาเช่าที่ไม่ปิดอาคารแสดมภ์หรือปิดอาคารแสดมภ์ไม่ครบถือเป็นหลักฐานเป็นหนังสือ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 230/2487) เอกสารรับเงินค่าเช่าบ้าน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 376/2494) ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าห้องพิพาทลง

ลายมือชื่อเจ้าของ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1297/2524) หนังสือที่ผู้เช่ามีถึงผู้ให้เช่ารับว่าค่างค่าเช่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 251/2509) คำฟ้องคำให้การซึ่งยอมรับว่าได้ทำสัญญาเช่ารวมทั้งคำรับในคดี (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 464/2504) หรือเอกสารอื่นใดที่รับฟังได้ว่ามีการทำสัญญาเช่าต่อกัน⁶

ปัจจุบันพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มีผลใช้บังคับแล้ว ดังนั้น แม้คู่สัญญาไม่ได้ทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบจริง แต่ตกลงทำสัญญาเช่าโดยจัดทำข้อความขึ้นเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลง ถือว่าข้อความนั้นได้ทำเป็นหลักฐานเป็นหนังสือแล้วตามมาตรา 8 และเมื่อวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์นั้นสามารถระบุตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของลายมือชื่อเกี่ยวกับข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และใช้วิธีการที่เชื่อถือได้โดยเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของการสร้างหรือส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงพฤติการณ์แวดล้อม ทั้งปวง รวมถึงข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือใช้วิธีการใดที่สามารถยืนยันตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของลายมือชื่อได้ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์หรือประกอบพยานหลักฐานอื่น ถือว่ามีการลงลายมือชื่อแล้วตามมาตรา 9 สามารถรับฟังข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นในการพิจารณาคดีได้ตาม มาตรา 11

นอกจากนั้นแล้วปัจจุบัน พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับแล้ว ดังนั้น แม้คู่สัญญาไม่ได้หลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบและไม่ได้จัดทำข้อความขึ้นเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ จึงไม่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ แต่หากเป็นการแสดงเจตนาเช่าทำสัญญาเช่าระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภค และผู้บริโภคเป็นโจทก์ฟ้องผู้ประกอบการธุรกิจเป็นจำเลย ผู้บริโภคมีอำนาจฟ้องคดีได้ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 10 วรรคหนึ่ง โดยผู้บริโภคสามารถนำพยานบุคคลมาสืบพินิจเห็นว่ามีการตกลงทำสัญญาเช่ากันได้ตาม มาตรา 10 วรรคสาม

หากการเช่าอสังหาริมทรัพย์รายใด ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ รวมทั้งไม่มีข้อตกลงทางอิเล็กทรอนิกส์ และไม่ใช้กรณีผู้บริโภคฟ้องคดีก็จะฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาไม่ได้ ผู้ให้เช่าจะฟ้องเรียกค่าเช่าจากผู้เช่าไม่ได้ หากได้ความว่าเป็นการฟ้องเรียกค่าตอบแทนจากการใช้ที่ดินที่กำหนดจำนวนแน่นอน แม้โจทก์จะไม่ได้ฟ้องเรียกค่าเช่า แต่เรียกค่าตอบแทนจากการใช้ที่ดินที่กำหนดเป็น

⁶ กุศล บุญเย็น, คำอธิบาย สรุปประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยซื้อขาย ขายฝาก เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ประกันภัย, (กรุงเทพมหานคร : กรุงเทพมหานครพิมพ์), 2530, น. 67 อ้างถึงใน ไพทิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 68-69; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 6; ศนันทกรณ์ (จำปี) โสคติพันธ์, เพิ่งอ้าง, น. 37, 39; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ สีสั่ง, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2560, น. 121-122.

เงินจำนวนแน่นอน แม้เรียกว่าเป็นเงินอย่างอื่น ไม่ว่าโจทก์จะเรียกชื่อเงินนั้นว่าอะไร แต่แท้จริงคือการเรียกค่าเช่า โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4525/2542 โจทก์บรรยายฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทโดยซื้อที่ดินมาจาก ว. จำเลยได้เช่าจาก ว. ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 100,000 บาท นับแต่โจทก์ได้ซื้อที่ดินมา จำเลยไม่เคยชำระค่าเช่าส่วนของโจทก์ให้แก่โจทก์ขอให้บังคับจำเลยนำค่าเช่าที่ดินไปชำระให้แก่โจทก์ เป็นกรณีที่โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า แม้โจทก์ไม่ได้ฟ้องเรียกค่าเช่า แต่เป็นการฟ้องเรียกค่าตอบแทนจากการใช้ที่ดินที่กำหนดจำนวนแน่นอนเป็นรายเดือน แม้จะเรียกชื่ออย่างอื่นที่แท้ก็คือค่าเช่า เมื่อโจทก์ไม่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจำเลยเป็นผู้รับผิดชอบแล้ว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7426/2550 บันทึกเอกสารหมายมีข้อความว่า “ข้าพเจ้านาง บ. (จำเลย) ขอรับว่าเป็นหนี้ค่าเช่าที่ชายของ คุณ อ. (โจทก์) จริงตามคำบอกกล่าวของนายที่แจ้งมาแล้วนั้น แต่จำเลยขอลดหนี้จะชำระเพียง 70,000 บาท จึงยังตกลงกันไม่ได้ นายจึงต้องสอบถามจากโจทก์เจ้าหนี้เสียก่อนว่าจะมีความเห็นประการใด จึงได้ลงชื่อกันไว้ต่อหน้าพยาน” เป็นเรื่องที่ว่าจำเลยยอมรับว่าได้เช่าที่ดินโจทก์และยังค้างชำระค่าเช่าอยู่จริง เมื่อจำเลยลงลายมือชื่อในบันทึกดังกล่าวยอมถือว่าเป็นหลักฐานการเช่าอันจะนำมาฟ้องร้องขอให้บังคับคดีได้ตามมาตรา 538

2) หลักฐานเป็นหนังสือจะเกิดขึ้นเมื่อใดก็ได้ ไม่จำเป็นต้องเกิดพร้อมกับสัญญาเช่า อาจเป็นคำฟ้องหรือคำให้การในคดีอื่นที่ได้แสดงให้เห็นว่ามีการเช่า แต่ต้องเกิดมีหลักฐานนั้นก่อนฟ้องคดีหลัง จะเกิดขึ้นหลังจากผู้ให้เช่าฟ้องคดีดังกล่าวไม่ได้⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 237-244/2506 ขณะฟ้องไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ แต่จำเลยยื่นคำให้การเป็นหนังสือว่าเช่าจริง แต่ต่อสูเหตุอื่นเช่นนี้โจทก์จะถือเอาคำให้การเป็นหนังสือของจำเลยมาเป็นหลักฐานการเช่าไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 251/2509 คำให้การของจำเลยในคดีอาญา (คดีก่อน) ที่เบิกความว่าจำเลยได้เช่าบ้านพิพาทของโจทก์นั้น ถือว่าเป็นหลักฐานการเช่าใช้เป็นหลักฐานฟ้องร้องจำเลย (คดีหลัง) ได้

ข้อสังเกต คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 237-244/2506 ขณะฟ้องไม่มีหลักฐาน ๓ ส่วน คำให้การจำเลยที่เป็นหลักฐานการเช่าเกิดขึ้นในคดีเดียวกันนั่นเอง มิใช่เกิดหลักฐานขึ้นแล้วก่อนฟ้อง

⁷ โฟทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 72-73; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ โฟทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 10.

⁸ โฟทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 70; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 6, น. 125.

เป็นคดีใหม่ แต่คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 251/2509 คำให้การจำเลยที่เป็นหลักฐานการเช่าเกิดขึ้นในคดีก่อน ซึ่งเป็นคนละคดีกับคดีที่พิจารณาเรื่องการเช่า เมื่อเกิดหลักฐานการเช่าขึ้นก่อนแล้วจึงนำไปฟ้องเป็นคดีใหม่อีกคดีหนึ่งจึงถือว่าเป็นหลักฐานการเช่าฟ้องให้รับผิดได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 949/2520 เช่าห้องแถว ผู้เช่ามีใบเสร็จรับเงินค่าเช่า แต่เป็นใบเสร็จที่เกิดขึ้นภายหลังโจทก์ฟ้องขับไล่ ผู้เช่าอ้างขึ้นต่อผู้ให้เช่าว่า การเช่ามีหนังสือเป็นหลักฐานไม่ได้

3) หลักฐานเป็นหนังสือนั้นไม่จำเป็นต้องเป็นฉบับเดียวกัน อาจเป็นเอกสารติดต่อกันหลายฉบับ และเมื่ออ่านรวมกันแล้วมีใจความเป็นหลักฐานการเช่าก็พอแล้ว เช่น จดหมายติดต่อส่งถึงกันหลายฉบับทั้งคำเสนอและคำสนอง เมื่ออ่านติดต่อกันจะเข้าใจว่ามีสัญญาเกิดขึ้นแล้ว⁹

4) เอกสารหรือหลักฐานการเช่านั้นจะเกิดขึ้นโดยจงใจหรือโดยบังเอิญก็ได้ เช่น จดหมายแจ้งขอผิดผ่อนการชำระค่าเช่าของผู้เช่า¹⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 251/2509 จำเลยได้เขียนจดหมายมีข้อความว่า “ผมต้องขอภัยที่ยังหาบ้านที่เหมาะสมยังไม่ได้ จึงต้องอยู่ต่อไปอีกจนสิ้นพฤษภาคมนี้ ส่วนค่าเช่าที่ค้างอยู่ผมจะได้จัดการชำระให้ในไม่ช้านี้” จดหมายฉบับนี้แม้จำเลยจะเขียนถึงพลเรือโท นาย นพคุณ ซึ่งมีใช้เป็นผู้ให้จำเลยเช่าบ้านพิพาทก็ตามแต่กรณีเป็นเรื่องจำเลยยอมรับว่าได้เช่าบ้านพิพาทและยังค้างค่าเช่าอยู่จริง เมื่อจำเลยได้ลงชื่อในจดหมายฉบับนี้แล้ว ก็ถือได้ว่าเป็นหลักฐานการเช่าอันจะนำมาฟ้องร้องขอให้บังคับคดีได้ คำให้การของจำเลยในคดีอาญาที่เบิกความว่า จำเลยได้เช่าบ้านพิพาทของโจทก์นั้น ถือว่าเป็นหลักฐานการเช่าในอันที่จะใช้เป็นหลักฐานฟ้องร้องจำเลยได้เช่นเดียวกัน

5) เอกสารใด “มิได้มีข้อความแสดง หรือบ่งชี้ให้เห็นว่ามีการเช่า” ไม่ถือว่าเป็นหลักฐานแห่งการเช่าหรือหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิด ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าที่มีลายมือชื่อผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 869/2510) ใบรับมัดจำค่าเช่าที่ตกลงกันว่าจะทำสัญญาเช่าเป็นหนังสืออีก เมื่อไม่ได้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ผู้เช่ายกเรื่องการเช่าขึ้นสู้ไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3267/2522) เอกสารแสดงการรับเงินประกันการรื้อถอนอาคารซึ่งมีข้อความว่าจะให้ทนายความทำสัญญาเช่าในภายหลัง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 488/2524) ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าภายหลังที่ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะอ้างขึ้นต่อผู้ให้เช่าว่าการเช่ามีหนังสือเป็นหลักฐานไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 749/2520)¹¹

⁹ มานะ พิทยาภรณ์, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ และรับขน, (กรุงเทพมหานคร : บริษัท พับลิคิสเนสพริ้นท์ จำกัด), 2531, น. 38 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, เพ็งอ้าง, น. 70-71.

¹⁰ เพ็งอ้าง, น. 71; ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 37.

¹¹ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 7; ไผทชิต เอกจริยากร, เพ็งอ้าง, น. 71; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 6, น. 122.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 251/2525 เช็คและหนังสือรับเช็คมิได้มีข้อความแสดงให้เห็นว่าเป็นการชำระค่าเช่า ย่อมไม่เป็นหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือตาม มาตรา 538 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 527/2523)

ข้อสังเกต “เช็ค” ไม่ได้มีข้อความแสดง หรือบ่งชี้ให้เห็นว่ามีสัญญาเช่าต่อกัน ดังนั้น ลำพังแต่เพียงมีเช็คเพียงอย่างเดียว แม้จะมีลายมือชื่อของผู้ส่งจ่ายเช็คซึ่งอาจเป็นคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ ก็ไม่ถือว่าเช็คเป็นหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งอันจะนำมาใช้ฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาเช่าตาม มาตรา 538 ได้¹²

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
KRUNG THAI BANK PUBLIC COMPANY LIMITED

วันที่ วันที่ส่งจ่าย
Date

จ่าย ชื่อผู้ส่งจ่าย
Pay หรือผู้ถือ หรือผู้รับ

จำนวนเงิน จำนวนเงิน (ตัวอักษร)
The sum of

บาท จำนวนเงิน (ตัวเลข)
Baht

เช็คเลขที่ Chq. No. สาขาเลขที่ Branch No. บัญชีเลขที่ Account No. จำนวนเงิน Amount

สำหรับธนาคาร FOR BANK

6) กรณีการฟ้องบังคับตามสัญญาเช่า กรณีเช่นนี้ต้องใช้หนังสือสัญญาเช่า และหนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวนั้นจะต้องปิดอากรแสตมป์จึงจะรับฟังเป็นพยานหลักฐานว่ามีการทำหนังสือสัญญาเช่ากันจริงตามประมวลรัษฎากร มาตรา 118 หากหนังสือสัญญาเช่ากันมิได้ปิดอากรแสตมป์หรือปิดอากรแสตมป์ไม่ถูกต้องก็รับฟังว่ามีสัญญาเช่ากันไม่ได้¹³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5387/2549 ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 118 บัญญัติเพียงว่า ตราสารใดที่ปิดอากรแสตมป์ครบจำนวนและได้ขีดฆ่าแล้ว จะใช้เป็นพยานหลักฐานในคดีแพ่งไม่ได้เท่านั้น ไม่ได้บังคับถึงเวลาที่ปิดและขีดฆ่า เมื่อต้นฉบับสัญญาเช่าอาคารที่โจทก์นำสืบในชั้นพิจารณาได้ปิดอากรแสตมป์ครบจำนวนและขีดฆ่าแล้วจึงรับฟังเป็นพยานหลักฐานได้ จำเลยได้ทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทกับโจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาและจำเลยต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่ทำกับโจทก์ไว้ เมื่อจำเลยไม่ชำระค่าเช่าอันเป็นการผิดสัญญาและโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีนี้ การเช่าอสังหาริมทรัพย์นี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ

¹² อำนวย ค้ายสังข์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 8 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์), 2533, น. 21.

¹³ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 6, น. 123-124, 130-131.

พาณิชย์ มาตรา 538 บังคับให้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ เป็นสำคัญ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ ดังนั้นเมื่อโจทก์จะขอบังคับให้จำเลยชำระค่าเช่าซึ่งเป็น อัตราค่าเช่าที่สูงกว่าที่กำหนดไว้ในหนังสือสัญญาเช่าอาคาร โจทก์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่ง หนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อจำเลยมาแสดงว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่าดังที่โจทก์อ้าง

แต่หากเป็นการฟ้องโดยอาศัยสิทธิอื่นมิใช่การฟ้องบังคับโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่า แม้หนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวจะไม่ได้ปิดอาคารแสดตมภ์หรือปิดอาคารแสดตมภ์ไม่ถูกต้องก็ฟ้องได้โดยไม่ต้องใช้หนังสือสัญญาเช่าเป็นพยานหลักฐานหรือศาลสามารถรับฟังว่ามีการทำหนังสือสัญญาเช่ากัน จริงได้ ไม่ต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร มาตรา 118

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6962/2551 โจทก์ฟ้องว่าจำเลยอยู่ในที่ดินของโจทก์ภายหลัง จากที่สัญญาเช่าครบกำหนด โจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยเช่าต่อไปและบอกกล่าวให้จำเลยขนย้าย ทรัพย์สินออกไปจากที่ดินของโจทก์แล้วแต่จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยและบริวารรื้อถอนขนย้าย ทรัพย์สินออกจากที่ดินของโจทก์ให้จำเลยชำระค่าเสียหาย 1,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลย และบริวารจะขนย้ายทรัพย์สินออกไป เป็นการฟ้องขอให้บังคับจำเลยในมูลละเมิด มิใช่เป็นการฟ้อง บังคับตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โจทก์ในฐานะที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิที่จะฟ้องขับไล่ได้โดยไม่ต้อง ใช้หนังสือสัญญาเช่าที่ดินเป็นพยานหลักฐานในคดี แม้สัญญาเช่ามิได้ปิดอาคารแสดตมภ์ก็รับฟัง เป็นพยานหลักฐานได้

ปัจจุบันพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มีผลใช้บังคับแล้ว ดังนั้น แม้คู่สัญญาไม่ได้ทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ หรือทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือแต่ไม่ได้ปิด อาคารแสดตมภ์ แต่คู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ถือว่าทำสัญญาเป็น หลักฐานเป็นหนังสือแล้วตาม มาตรา 8 และลงลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์แล้วตาม มาตรา 9 หาก คู่สัญญาพิสูจน์ว่าได้ชำระเงินแทนหรือดำเนินการอื่นใดด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ที่ หน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด มีผลว่าหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือนั้นมีลักษณะเป็นตราสารนั้น ได้ปิดอาคารแสดตมภ์และขีดฆ่าตามกฎหมายนั้นแล้วตาม มาตรา 8 วรรคสอง คู่สัญญาสามารถใช้ข้อมูล อิเล็กทรอนิกส์นั้นฟ้องร้องบังคับกันได้ และรับฟังข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นในการพิจารณาคดีได้ ตาม มาตรา 11 ซึ่งเป็นกรณีไม่อยู่ในบังคับของประมวลรัษฎากร มาตรา 118

นอกจากนั้นแล้วปัจจุบันพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มีผลใช้ บังคับแล้ว ดังนั้น แม้คู่สัญญาไม่ได้ทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ หรือไม่ได้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ หรือแม้ไม่ได้จัดทำข้อความเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ หรือจัดทำข้อความเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์แต่ ไม่ได้ชำระเงินแทนหรือดำเนินการอื่นใดด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ให้มีลักษณะเป็นตราสารที่ปิด อาคารแสดตมภ์และขีดฆ่าตามกฎหมายแล้ว จึงไม่มีตราสารเป็นหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ แต่หากได้

ความว่าเป็นการแสดงเจตนาทำสัญญาเช่าระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภค และผู้บริโภคเป็นโจทก์ฟ้องผู้ประกอบการเป็นจำเลย ผู้บริโภคมีอำนาจฟ้องคดีได้ตาม มาตรา 10 วรรคหนึ่ง โดยผู้บริโภคสามารถนำพยานบุคคลมาสืบพินิจจนกว่ามีการตกลงทำสัญญาเช่ากันได้ตาม มาตรา 10 วรรคสาม ซึ่งไม่อยู่ในบังคับประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94 และไม่อยู่ในบังคับประมวลรัษฎากร มาตรา 118 เช่นกัน

2.1.2 ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ

หลักการเช่าต้องมีลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบซึ่งเป็นฝ่ายที่จะถูกฟ้องนั่นเอง มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับฝ่ายนั้นให้รับผิดชอบไม่ได้ ฟ้องบุคคลใดต้องมีลายมือชื่อของบุคคลนั้น หาก “ผู้เช่า” เป็นผู้ฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ หลักฐานการเช่านั้นต้องมีลายมือชื่อของ “ผู้ให้เช่า” และหาก “ผู้ให้เช่า” เป็นผู้ฟ้องบังคับให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หลักฐานการเช่านั้นต้องมีลายมือชื่อของ “ผู้เช่า” กล่าวคือ กรณีผู้เช่าจะฟ้องผู้ให้เช่าให้รับผิดชอบ แต่ในหลักฐานการเช่ามีแต่ลายมือชื่อของผู้เช่าไม่มีลายมือชื่อของผู้ให้เช่า ผู้เช่าก็อ้างหลักฐานการเช่านั้นมาฟ้องผู้ให้เช่าไม่ได้ และกรณีผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าแต่ในหลักฐานการเช่ามีแต่ลายมือชื่อของผู้ให้เช่าไม่มีลายมือชื่อของผู้เช่า ผู้ให้เช่าก็อ้างหลักฐานการเช่านั้นมาฟ้องผู้เช่าไม่ได้เช่นกัน¹⁴

กรณีแสดงเจตนาวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์เกิดสัญญาเช่าตาม มาตรา 13 และมีการจัดทำข้อความเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลง ถือว่าข้อความนั้นได้ทำเป็นหนังสือ หรือมีหลักฐานเป็นหนังสือตาม มาตรา 8 ซึ่งหากสามารถระบุตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของลายมือชื่อเกี่ยวกับข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และใช้วิธีการที่เชื่อถือได้โดยเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของการสร้างหรือส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงพฤติการณ์แวดล้อมทั้งปวง รวมถึงข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือใช้วิธีการอื่นใดที่สามารถยืนยันตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของลายมือชื่อได้ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์นั่นเองหรือประกอบพยานหลักฐานอื่นถือว่ามี การลงลายมือชื่อแล้วตามพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มาตรา 9 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายย่อมฟ้องร้องบังคับกันได้

กรณีที่ฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ หมายถึง คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าที่ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ได้ทำเป็นหนังสือนั้นไปฟ้องร้องต่อศาล ขอให้บังคับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ปฏิบัติตามสัญญาไม่ได้เท่านั้น อย่างไรก็ตาม แม้คู่สัญญาต่างยอมปฏิบัติตามสัญญา แต่คู่สัญญาจะฟ้องร้องกันไม่ได้¹⁵

¹⁴ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 71-72.

¹⁵ เพ็งอ้าง, น. 71-72.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 237/2504 ผู้เช่าพร้อมที่จะทำสัญญาเช่าและลงชื่อในสัญญา ในฐานะผู้เช่าแล้ว แต่ผู้ให้เช่าไม่ได้ลงชื่อในฐานะเป็นผู้ให้เช่า เอกสารดังกล่าวยังไม่ใช้หลักฐานเป็นหนังสือตามมาตรา 538 ผู้เช่าจะยกสิทธิแห่งการเช่าขึ้นอ้างยันผู้ให้เช่าไม่ได้

ข้อสังเกต กรณีนี้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 237/2504 ผู้เช่าฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบ แต่ในเอกสารมีเพียงลายมือชื่อของผู้เช่า ไม่ปรากฏลายมือชื่อของฝ่ายผู้ให้เช่าซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ จึงถือว่าเป็นกรณีไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือตาม มาตรา 538

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 869/2510 ในกรณีเรียกค่าเช่า ผู้เช่าเป็นฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าที่มีแต่ลายมือชื่อของผู้ให้เช่า (ผู้ที่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าคือผู้เช่ามิใช่ผู้ให้เช่า) ไม่ใช่หลักฐานที่มีลายมือชื่อของผู้เช่า ฉะนั้นผู้ให้เช่าจะฟ้องเรียกค่าเช่าจากผู้เช่าโดยอาศัย ใบเสร็จรับเงินดังกล่าวหาได้ไม่

ในกรณีที่ได้มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาฝ่ายใดแล้ว หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมหลักฐานการเช่าดังกล่าว ก็จะต้องลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบด้วยเช่นกัน มิฉะนั้น จะนำมาใช้เป็นหลักฐานในการฟ้องบังคับคดีไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1439/2524 ข้อ 2 แห่งสัญญาเช่ามีข้อกำหนดไว้ด้วยว่า หากจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมประการใด จะต้องปรากฏลายมือชื่อคู่สัญญาลงกำกับไว้เป็นสำคัญ เมื่อข้อตกลงเพิ่มเติมทำสัญญาเช่าพิมพ์ไว้ต่างหากด้านข้างของกระดาษแบบฟอร์ม และมีแต่ลายมือชื่อของจำเลย ผู้เช่ากับลายมือชื่อของพยานโต้ข้อความนั้น หาได้มีลายมือชื่อคู่สัญญาฝ่ายโจทก์ผู้ให้เช่าลงกำกับไว้ด้วยไม่ ข้อตกลงเพิ่มเติมดังกล่าวถือไม่ได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา จึงไม่มีผลผูกพันโจทก์

อย่างไรก็ตาม การที่ผู้ให้เช่าแก้ไขหนังสือสัญญาเช่า แม้ผู้เช่าไม่มีการลงลายมือชื่อ แต่เป็นผลดีกับผู้เช่า ก็หาทำให้หนังสือสัญญาเช่าเสียไปไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4018/2546 หนังสือสัญญาเช่ามีโจทก์และจำเลยลงลายมือชื่อ ในฐานะคู่สัญญา การเช่าตึกแถวพิพาทจึงมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจำเลยที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 แล้ว แม้โจทก์ที่ 1 จะแก้ไขจำนวนเงินค่าเช่าจาก 45,000 บาท เป็น 30,000 บาท โดยมีได้ให้จำเลยลงลายมือชื่อกำกับ แต่การแก้ไขเป็นผลดีแก่จำเลยและจำเลยชำระค่าเช่าอัตราที่แก้ไขตลอดมา จึงเป็นกรณีที่คู่สัญญาตกลงเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าไม่ทำให้หนังสือสัญญาเช่าเสียไป

ข้อสังเกต หลักฐานการเช่าตาม มาตรา 538 ต่างกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ มาตรา 456 วรรคสอง ที่สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ แม้ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ แต่ถ้ามีวางประจำ หรือมีการชำระหนี้บางส่วนก็อาจฟ้องร้องกันได้ แต่สำหรับหลักฐานการ

เช่าตาม มาตรา 538 ต้องการหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้ต้องรับผิดชอบนั้น แม้จะมีการวางประจำหรือชำระค่าเช่าล่วงหน้าก็ไม่เพียงพอที่จะฟ้องร้องกันได้ตาม มาตรา 538

มาตรา 538 เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ และหากเช่าเกิน 3 ปี หรือตลอดอายุผู้เช่าหรือตลอดอายุผู้ให้เช่า ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่างกับ มาตรา 653 การกู้ยืมเงินเกินกว่า 2,000 บาท มีหลักฐานเป็นหนังสือเท่านั้น ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ชนิดของทรัพย์ มาตรา 538 ไม่ใช่แบบของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบังคับเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่ามีราคาเท่าใดต่างกับ มาตรา 456 วรรคหนึ่ง เป็นแบบของสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์พิเศษ และอสังหาริมทรัพย์ หากไม่ทำตามแบบ สัญญาซื้อขายเป็นโมฆะ

2.1.3 สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียน แต่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ เป็นสำคัญ หรือทำสัญญาโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์

ในกรณีทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลาเกินกว่า 3 ปีหรือตลอดอายุผู้เช่าหรืออายุผู้ให้เช่า แม้ทำสัญญาเป็นหนังสือและลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย แต่มิได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีผลว่าสัญญาเช่ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ถือว่าหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ เป็นสำคัญ หรือกรณีทำสัญญาโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ หากเป็นการฟ้องโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่า ไม่ว่าผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าจะฟ้องบังคับเกินกว่า 3 ปีหรือไม่ก็ตามก็บังคับได้เพียง 3 ปีเท่านั้น¹⁶ และเมื่อครบ 3 ปีแล้วสัญญาเช่าย่อมระงับสิ้นไป หากผู้เช่ายังคงอยู่ในสถานที่เช่า และผู้ให้เช่าไม่ทักท้วงก็จะกลายเป็นสัญญาเช่าใหม่ที่ไม่มีการกำหนดเวลาตามมาตรา 570¹⁷ แต่หากว่าคู่สัญญาไม่ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือเลย และไม่มีเอกสารหรือหลักฐานลายลักษณ์อักษรอย่างใดที่มีข้อความว่ามีการทำสัญญาเช่ากันเลย¹⁸ และไม่ได้ทำสัญญาโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ก็ไม่อาจฟ้องร้องบังคับคดีได้

การที่ฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปีนั้น หมายถึงฟ้องบังคับคดีที่เกี่ยวกับกำหนดเวลาเช่าเท่านั้น เช่น เรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ เรียกให้ซ่อมแซมเล็กน้อย ซ่อมแซมใหญ่ ย่อมฟ้องร้องได้ภายใน 3 ปี แต่ถ้าฟ้องเรื่องอื่นแม้เกิน 3 ปี ก็ฟ้องได้ เช่น ฟ้องขับไล่ผู้เช่าออกจากที่เช่า ฟ้องเรียกค่า

¹⁶ ศนันทกรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 41; สุธีร์ ศุภนิตย, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 14.

¹⁷ ศนันทกรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้ว, น. 41.

¹⁸ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 71-72.

ของที่สูญหายหรือค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าออกแทนผู้เช่าไปก่อน ฟ้องเรียกค่าเสียหายหลังจากเลิกสัญญาแล้ว¹⁹

2.1.4 สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียน และไม่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ และไม่ได้ทำสัญญาโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ามีกำหนดเวลาเท่าใด หากมีได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และมีได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ กล่าวคือ สัญญาเช่าที่ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือเลย ก็ไม่อาจฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าได้เลย เช่น ผู้ให้เช่าจะฟ้องเรียกค่าเช่าไม่ได้ ผู้เช่าจะฟ้องบังคับผู้ให้เช่าให้ส่งทรัพย์สินที่เช่าให้ใช้ไม่ได้ ผู้เช่าจะอ้างสิทธิตาม มาตรา 566 ไม่ได้ ผู้เช่ายกสิทธิเกี่ยวกับการเช่าขึ้นต่อสู้ผู้ให้เช่าไม่ได้²⁰

ก) ผู้ให้เช่าจะฟ้องเรียกค่าเช่าไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7722/2550 เมื่อข้อตกลงการเช่าระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยทั้งสอง เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 แต่ข้อตกลงการเช่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของจำเลยทั้งสอง โจทก์ทั้งสองจึงไม่อาจฟ้องร้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองชำระค่าเช่าตามข้อตกลงการเช่าได้

ข) ผู้เช่าจะบังคับผู้ให้เช่าเพื่อยอมให้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1520/2508 เมื่อการเช่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ก็บังคับโจทก์ต้องให้จำเลยใช้ทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับทำให้กรณีผู้บริโภคฟ้องผู้ประกอบการเกี่ยวกับสัญญาเช่าเป็นคดีผู้บริโภค แม้การเช่าอสังหาริมทรัพย์มิได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียน และไม่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ผู้บริโภคก็ฟ้องได้ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 10

¹⁹ ประดิษฐ์ เอกมณี, คำบรรยายกฎหมายแพ่งลักษณะเช่าทรัพย์สิน-เช่าทรัพย์สิน, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2536, น. 50; ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 75-78.

²⁰ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 72-75; สุธีร์ ศุภนิมิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 10.

ค) ผู้เช่าจะอ้างว่าผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าล่วงหน้าชั่วระยะเวลาหนึ่งก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 566 ไม่ได้

เมื่อการเช่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องขับไล่ได้ทันที ผู้เช่าจะอ้างว่าเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาตาม มาตรา 570 และผู้ให้เช่าต้องบอกเลิกตาม มาตรา 566 ก่อนมิได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1141-1157/2509)²¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1719/2524 จำเลยเช่าตึกแถวจาก จ. โดยไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ต่อมา จ. โอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวให้โจทก์ โจทก์กับจำเลยไม่มีนิติสัมพันธ์กัน การบอกเลิกการเช่าตึกแถวจะชอบหรือไม่จึงไม่ใช่สาระสำคัญ โจทก์เจ้าของตึกแถวยอมฟ้องขับไล่จำเลยได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อนตาม มาตรา 566

ง) ผู้เช่าจะยกสิทธิเกี่ยวกับสัญญาเช่าขึ้นต่อสู้ผู้ให้เช่าไม่ได้

สัญญาเช่าที่ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ “ฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 237/2504 การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม มาตรา 538 ถ้าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ จะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ นั้น มิได้หมายความว่าผู้ที่จะต้องเป็นโจทก์ฟ้องร้องอย่างเดียว แต่หมายความว่ารวมถึงการต่อสู้คดีด้วย เพราะการบังคับคดีย่อมทำได้ด้วยกันทั้ง 2 ฝ่าย เมื่อไม่ปรากฏว่ามีเอกสารสัญญาต่อกันตามกฎหมายบังคับไว้ ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะอ้างการเช่าต่อกันหาได้ไม่ ผู้เช่าพร้อมที่จะทำสัญญาเช่า และลงชื่อในสัญญาในฐานะผู้เช่าแล้ว แต่ผู้ให้เช่าไม่ได้ลงชื่อในฐานะเป็นผู้ให้เช่า เอกสารดังกล่าวยังไม่ใช่หลักฐานเป็นหนังสือตาม มาตรา 538 ผู้เช่าจะยกสิทธิแห่งการเช่าขึ้นอ้างยันผู้ให้เช่าไม่ได้

ข้อสังเกต ผู้เช่าฟ้องบังคับผู้ให้เช่าให้เป็นฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ แต่สัญญาไม่มีลายมือชื่อของผู้ให้เช่า ดังนั้น จึงเป็นกรณีที่ยังไม่ใช่หลักฐานเป็นหนังสือตาม มาตรา 538

“ฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่” ตาม มาตรา 538 หมายถึง ฟ้องร้องบังคับกันตามสัญญาเช่าที่ทำกันไว้ไม่ได้ ยกขึ้นกล่าวอ้างอิงเพื่อต่อสู้คดีไม่ได้รวมถึงฟ้องแย้งก็ไม่ได้ด้วย เพราะการบังคับคดีย่อมทำได้ด้วยกันทั้งสองฝ่าย²²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 480/2534 เมื่อฟ้องแย้งของจำเลยระบุชัดว่า การเช่าที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์จำเลยไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ จำเลยจึงไม่มีอำนาจฟ้องแย้งให้บังคับคดีเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระจากโจทก์ได้ เพราะต้องห้ามตาม มาตรา 538

²¹ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 7.

²² พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 7; ไพฑูริย์ เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 72.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 226/2539 โจทก์จำเลยมิได้มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือต่อกันเป็นสำคัญ เมื่อที่พิพาทเป็นอสังหาริมทรัพย์ แม้โจทก์จะฟ้องร้องให้บังคับคดีเรื่องเช่าต่อจำเลยไม่ได้ และจำเลยก็ยกเรื่องการเช่าขึ้นต่อสู้โจทก์ไม่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538

แต่หากเป็นกรณีผู้บริโภคฟ้องผู้ประกอบการเกี่ยวกับสัญญาเช่าเป็นคดีผู้บริโภค แม้การเช่าอสังหาริมทรัพย์มิได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียน และไม่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ผู้บริโภคก็ฟ้องได้ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 10

2.1.4 หากเป็นการฟ้องโดยอาศัยสิทธิอย่างอื่นที่มีใช้การฟ้องบังคับตามสัญญาเช่าแล้วไม่อยู่ในบังคับ มาตรา 538 แม้ในการทำสัญญาเช่าจะไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือและมีได้ทำเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องบังคับกันได้ เช่น การฟ้องโดยอาศัยกรรมสิทธิ์ เพื่อติดตามเอาคืนทรัพย์สินจากบุคคลซึ่งไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ ฟ้องขับไล่ผู้เช่าออกจากที่เช่า หรือฟ้องคดีละเมิด การฟ้องเรียกค่าที่ของสูญหายหรือค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าออกแทนผู้เช่าไปก่อน เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าเช่าโทรศัพท์ ฟ้องเรียกค่าเช่าที่ส่งเกินไปฐานลามิควรรได้ ฟ้องเรียกค่าเสียหายหลังจากเลิกสัญญาแล้ว มิใช่เป็นการฟ้องบังคับตามสัญญาเช่า²³ การฟ้องให้จดทะเบียนการเช่าเป็นการขอให้คู่สัญญาปฏิบัติตาม มาตรา 538 มิใช่การฟ้องร้องขอให้บังคับตามสัญญาเช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5337/2540 การที่โจทก์ที่ 2 และจำเลยทั้งแปดมีเจตนาที่จะจดทะเบียนการเช่าและได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนการเช่าต่อเจ้าพนักงานแล้วแต่ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าให้เสร็จในวันเดียวกันได้ เพราะต้องประกาศให้ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านก่อนมีกำหนดเวลา 30 วัน แต่ในระหว่างนั้นจำเลยทั้งแปดได้ขอยกเลิกหนังสือมอบอำนาจที่มอบอำนาจให้ผู้รับมอบอำนาจจากโจทก์ที่ 2 ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวแทนจำเลยทั้งแปด เป็นเหตุให้โจทก์ที่ 2 ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าได้ จึงเป็นการไม่ชอบ การที่โจทก์ที่ 2 ฟ้องร้องขอให้บังคับจำเลยทั้งแปดจดทะเบียนการเช่า จึงเป็นการขอให้จำเลยทั้งแปดปฏิบัติตามกฎหมายเพื่อให้การเช่าได้มีการจดทะเบียนซึ่งจะทำให้มีผลบังคับเต็มตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กรณีมิใช่การฟ้องร้องขอให้บังคับตามสัญญาเช่าหรือโดยอาศัยสิทธิแห่งสัญญาเช่าซึ่งฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี โจทก์ที่ 2 จึงฟ้องบังคับให้จำเลยทั้งแปดจดทะเบียนการเช่าได้ ไม่ขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 และโจทก์ที่ 2 มีสิทธิได้รับค่าเสียหายไปจนกว่าจำเลยทั้งแปดจดทะเบียนการเช่าให้โจทก์ที่ 2

²³ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 7-8.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7720/2550 โจทก์ฟ้องว่า จำเลยทำหนังสือสัญญาเช่ากับโจทก์ ตามสำเนาหนังสือสัญญาเช่าทำยฟ้องแล้วผิดสัญญา ขอให้ขับไล่จำเลยและเรียกค่าเสียหาย จำเลยให้การว่าหนังสือสัญญาเช่าเอกสารทำยฟ้องเป็นสัญญาที่โจทก์เจ้าของที่ดินรวมและและจำเลยมีเจตนาให้เป็นสัญญาซื้อขาย โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามคำให้การของจำเลยดังกล่าวถือว่าจำเลยให้การยอมรับว่า จำเลยทำหนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวกับโจทก์จริง เพียงแต่อ้างว่าหนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวคู่สัญญาไม่มีเจตนาให้เป็นสัญญาซื้อขาย (อ้างว่าเป็นการทำนิติกรรมอำพราง) กรณีเช่นนี้จึงไม่ต้องใช้หนังสือสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นพยานหลักฐาน แม้หนังสือสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวจะไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ก็รับฟังตามคำรับของจำเลยว่ามีการทำหนังสือสัญญาเช่ากันจริง ไม่ต้องห้ามตามประมวลรัษฎากร มาตรา 118

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6962/2551 โจทก์ฟ้องว่าจำเลยอยู่ในที่ดินของโจทก์ ภายหลังจากที่สัญญาเช่าครบกำหนด โจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยเช่าต่อไปและบอกกล่าวให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินของโจทก์แล้วแต่จำเลยเพิกเฉย ขอให้บังคับจำเลยและบริวารรื้อถอนขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินของโจทก์ให้จำเลยชำระค่าเสียหาย 1,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลยและบริวารจะขนย้ายทรัพย์สินออกไป เป็นการฟ้องขอให้บังคับจำเลยในมูลละเมิด มิใช่เป็นการฟ้องบังคับตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โจทก์ในฐานะที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีสิทธิที่จะฟ้องขับไล่ได้โดยไม่ต้องใช้หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (ฟ้องโดยอาศัยสิทธิในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมูลละเมิด ไม่ใช่เรื่องฟ้องบังคับตามสัญญาเช่า)

แม้ผู้ให้เช่าไม่ได้ทำสัญญาเช่าจึงไม่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ ไม่อาจฟ้องโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่า แต่หากผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องขับไล่โดยอาศัยกรรมสิทธิ์ หรือใช้สิทธิฟ้องติดตามเอาคืนทรัพย์สินที่เช่า ถือเป็นฟ้องตาม มาตรา 1336 จึงไม่อยู่ในบังคับ มาตรา 538²⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3340/2557 โจทก์บรรยายฟ้องและนำสืบว่าจำเลยเช่าพื้นที่พิพาทจากโจทก์โดยอาศัยสิทธิแห่งสัญญาเช่า โจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยอยู่ต่อไปและบอกกล่าวให้จำเลยออกจากพื้นที่เช่าแล้ว แต่จำเลยเพิกเฉย ดังนั้นมิใช่เป็นการฟ้องขับไล่โดยอาศัยสิทธิแห่งสัญญาเช่า แต่เป็นการฟ้องเพื่อใช้สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินที่พิพาทจากจำเลยผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 จึงไม่อยู่ในบังคับ มาตรา 538 แม้โจทก์จะไม่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจำเลยผู้ต้องรับผิดชอบ โจทก์ก็มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและเรียกค่าเสียหายได้

²⁴ ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562, น. 169.

อย่างไรก็ตาม หากฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบไม่ต่อสู้ว่าการเช่ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือ อีกฝ่ายหนึ่งก็ฟ้องร้องบังคับได้²⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 49/2497 การเช่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ เมื่อผู้ให้เช่าไม่ปฏิเสธ ผู้เช่าก็ฟ้องให้บังคับผู้ให้เช่าซ่อมแซมหลังคาห้องเช่าตามสัญญาได้

กรณีที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไปให้บุคคลภายนอก การเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่มิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือ ถ้ามีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านี้ไปให้บุคคลภายนอก ผู้รับโอนไม่ต้องรับภาระตามสัญญาเช่า²⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1719/2524 จำเลยเช่าตึกแถวจาก จ. โดยไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ต่อมา จ. โอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวให้โจทก์ โจทก์กับจำเลยไม่มีนิติสัมพันธ์กันการบอกเลิกการเช่าตึกแถวจะชอบหรือไม่จึงไม่ใช่สาระสำคัญ โจทก์เจ้าของตึกแถวยอมฟ้องขับไล่จำเลยได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน แม้สัญญาต่างตอบแทนระหว่าง จ. กับจำเลยมีอยู่จริง ก็มีผลผูกพันเฉพาะ จ. กับจำเลยเท่านั้น เมื่อโจทก์มิได้ยินยอมตามข้อตกลงในสัญญาต่างตอบแทนด้วยแล้วจำเลยก็ไม่มีสิทธิที่จะยกเอาข้อตกลงในสัญญาต่างตอบแทนขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตึกแถวอันได้รับมาโดยชอบ

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้นั้น เว้นแต่จะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา²⁷ หรือในคดีผู้บริโภคนั้นเป็นคดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคนับผู้ประกอบการซึ่งพิพาทกันเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายเนื่องมาจากสัญญาเช่าซึ่งผู้บริโภคนับผู้ประกอบการเป็นจำเลยตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 10 วรรคหนึ่ง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 791/2501 เช่าตึกแถวซึ่งจะปลูกสร้างขึ้นโดยเสียเงินค่าช่วยก่อสร้างเป็นสัญญาต่างตอบแทนอันมิใช่เช่าธรรมดา บังคับกันได้โดยไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

กรณีที่มีการเช่ามีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบครบถ้วนตามมาตรา 538 แล้ว แต่ต่อมาหลักฐานเป็นหนังสือได้สูญหายไป กรณีเช่นนี้มีสิทธินำพยานบุคคลมาสืบพิสูจน์ว่ามีการทำสัญญาเช่ากันได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 93 และมาตรา 94 เพื่อจะบังคับกันตามสัญญาเช่า²⁸ แต่หากเป็นข้อตกลงจะให้เช่า ไม่อยู่ในบังคับต้องทำเป็น

²⁵ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 8; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 6, น. 128, 131; ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 78.

²⁶ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 78.

²⁷ เพิ่งอ้าง, น. 78; ตฤณญา โรจน์หังคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 24, น. 232.

²⁸ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 78.

หนังสือ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1693/2515)²⁹ สามารถนำพยานบุคคลมาสืบพินิจได้ และกรณีที่ เป็นคดีผู้บริโศกซึ่งเป็นคดีแพ่งระหว่างผู้บริโศกกับผู้ประกอบธุรกิจซึ่งพิพาทกันเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ ตามกฎหมายเนื่องมาจากสัญญาเช่าซึ่งผู้บริโศกเป็นโจทก์ฟ้องผู้ประกอบธุรกิจเป็นจำเลยตาม พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาความคดีผู้บริโศก พ.ศ. 2551 มาตรา 10 วรรคหนึ่งและวรรคสาม ซึ่งมีให้นำ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94 มาใช้บังคับแก่ผู้บริโศกในการพิสูจน์ถึงนิติกรรม หรือสัญญาเช่าที่ทำขึ้นระหว่างผู้บริโศกกับผู้ประกอบธุรกิจ

การเช่าสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่าก็ต้องอยู่ในบังคับ มาตรา 538 ด้วย กล่าวคือ การเช่านั้นไม่ว่าเช่านานเท่าใด จะฟ้องร้องบังคับคดีได้ก็ต้องมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลง ลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ³⁰ เนื่องจาก มาตรา 538 ใช้ถ้อยคำ“เช่าสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มี หลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้อง บังคับคดีหาได้ไม่...” ไม่ได้กำหนดถึงระยะเวลาการเช่าไว้ ต่างกับกรณีเช่าเกิน 3 ปี หรือตลอดอายุผู้ เช่า หรือตลอดอายุผู้ให้เช่า มาตรา 538 กำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าทีเดียว

หลักฐานเป็นหนังสือกับการทำเป็นหนังสือ “หลักฐานเป็นหนังสือ” เพียงแต่ลงลายมือ ชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญเพียงฝ่ายเดียวก็เป็นหลักฐานเป็นหนังสือแล้ว แต่ “การทำเป็นหนังสือ” ต้องลงลายมือชื่อของคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายในเอกสารฉบับเดียวกันจึงจะถือว่าเป็นการทำเป็นหนังสือ³¹

ตารางที่ 3-1 เปรียบเทียบหลักฐานเป็นหนังสือและการทำเป็นหนังสือ

หลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ	การทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ
1) เอกสารที่มีข้อความแสดงให้เข้าใจว่ามีการเช่า และเพียงแต่ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ เพียงฝ่ายเดียวก็สมบูรณ์อาจเป็นเอกสารฉบับเดียวหรือ หลายฉบับอ่านต่อเนื่องกันแล้วเข้าใจว่ามีสัญญาเช่าถือเป็นหลักฐานเป็นหนังสือแล้ว	1) เอกสารต้องมีข้อความว่าเป็นสัญญาเช่าและต้องลงลายมือชื่อของคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายในเอกสารฉบับเดียวกันจึงจะถือว่าเป็นการเช่าเป็นหนังสือแล้ว
2) มักไม่เกี่ยวกับเรื่องที่ต้องทำตาม “แบบ” ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 152 แม้ ขณะทำสัญญาไม่ได้ทำ สัญญาก็ไม่เป็นโมฆะ	2) มักเป็นเรื่องเกี่ยวกับ “แบบ” ที่ต้อง ทำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 152 หากไม่ทำเป็นโมฆะ

²⁹ เพิ่งอ้าง, น. 78-79.

³⁰ เพิ่งอ้าง, น. 79.

³¹ เพิ่งอ้าง, น. 79.

หลักฐานการเข้าเป็นหนังสือ	การทำสัญญาเข้าเป็นหนังสือ
3) จะทำหลักฐาน ฯ ก่อน ขณะ หรือหลังจากทำสัญญา ก็ได้ ทำหลักฐาน ฯ เมื่อใดก็ได้ แต่ถ้าจะใช้ฟ้องคดีต้องทำขึ้นก่อนฟ้องคดีที่จะใช้หลักฐาน ฯ นั้นเป็นพยานในคดี	3) ในกรณีที่เป็นเรื่องแบบ หากขณะทำสัญญาไม่ทำตามแบบจะทำให้ สัญญาเป็นโมฆะ เช่น กรณีซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์พิเศษ มาตรา 456 ว.1 แม้จะ “ทำเป็นหนังสือ” ขึ้นภายหลัง จากทำสัญญาก็ไม่ทำให้สัญญาที่เป็นโมฆะนั้นกลับสมบูรณ์ได้อีก อย่างไรก็ตาม สัญญาที่เป็นโมฆะอาจสมบูรณ์ในฐานะสัญญาอื่นที่ไม่โมฆะก็ได้ มาตรา 173 (โมฆะแปลงรูป)

สังเกตได้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์รายใดทำสัญญาเป็นหนังสือแล้วถือว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเป็นหลักฐานเป็นหนังสืออยู่ในตัวด้วย จึงใช้ยื่นแก่คู่สัญญาได้ทั้ง 2 ฝ่าย ในคดีผู้บริโภคซึ่งเป็นคดีแพ่งระหว่างผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจซึ่งพิพาทกันเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามกฎหมายเนื่องมาจากสัญญาเช่าซึ่งผู้บริโภคเป็นโจทก์ฟ้องผู้ประกอบธุรกิจเป็นจำเลย แม้ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบผู้บริโภคก็ฟ้องคดีได้ แต่ผู้ประกอบธุรกิจไม่อาจฟ้องผู้บริโภคได้ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 10 วรรคหนึ่งและวรรคสาม

ตารางที่ 3-2 เปรียบเทียบหลักฐานการฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าเป็นคดีแพ่งกับคดีผู้บริโภค

	ฟ้องบังคับตามสัญญาเช่าเป็นคดีแพ่งซึ่งไม่ใช่คดีผู้บริโภค	ฟ้องบังคับตามสัญญาเช่าเป็นคดีแพ่งซึ่งเป็นคดีผู้บริโภค
ทำสัญญาเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย	ผู้เช่าและผู้ให้เช่าฟ้องได้	ผู้เช่าและผู้ให้เช่าฟ้องได้
ทำหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลง	ฝ่ายใดลงลายมือชื่อ ใช้หลักฐาน ฯ ฟ้องฝ่ายนั้น	ฝ่ายใดลงลายมือชื่อ ใช้หลักฐาน ฯ ฟ้องฝ่ายนั้นให้รับผิดชอบได้ (ม.538)

	ฟ้องบังคับตามสัญญา เช่าเป็นคดีแพ่งซึ่งไม่ใช่ คดีผู้บริโภค	ฟ้องบังคับตามสัญญาเช่าเป็นคดีแพ่งซึ่ง เป็นคดีผู้บริโภค
ลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ	ให้รับผิดชอบได้ (ม.538)	แม้ผู้ประกอบการธุรกิจไม่ได้ลงลายมือชื่อ แต่ ผู้บริโภคเป็นโจทก์ฟ้องผู้ประกอบการธุรกิจได้ ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดี ผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ม.10 ว.1 และว.3
ไม่ทำหลักฐานเป็นหนังสือ อย่างใดอย่างหนึ่งลง ลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ	คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ฟ้องร้องบังคับคดีกัน ไม่ได้ (ม.538)	ผู้บริโภคเป็นโจทก์ฟ้องผู้ประกอบการธุรกิจได้ แต่ผู้ประกอบการธุรกิจเป็นโจทก์ฟ้องผู้บริโภค ไม่ได้ ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดี ผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ม.10 ว.1 และว.3
การรับฟังพยานบุคคลแทน พยานเอกสาร	อยู่ในบังคับห้าม สืบพยานบุคคลแทน พยานเอกสาร ประมวล กฎหมายวิธีพิจารณา ความแพ่ง ม.94	ไม่อยู่ในบังคับห้ามสืบพยานบุคคลแทน พยานเอกสาร ประมวลกฎหมายวิธี พิจารณาความแพ่ง ม.94 ตาม พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ม.10 ว.3
การติดอากรแสตมป์ในตรา สารหรือหลักฐานเป็น หนังสือเพื่อใช้รับฟังเป็น พยานเอกสารในคดี ตาม ประมวลรัษฎากร ม.118	อยู่ในบังคับ ม.118	ไม่อยู่ในบังคับ ม.118

2.2 การทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 3 ปีขึ้นไป หรือตลอดอายุของ
ผู้เช่าหรืออายุของผู้ให้เช่า ถ้าทำสัญญาเป็นหนังสือโดยลงลายมือชื่อของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย แต่ไม่ได้
จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สามารถฟ้องร้องบังคับคดีได้เพราะหนังสือสัญญาคือ
หลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งที่ลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบแล้วตาม มาตรา 538 แล้ว
แต่บังคับได้เพียง 3 ปีเท่านั้น³² ตาม มาตรา 538 ตอนท้าย หากจะบังคับตามระยะเวลาที่เกินกว่า 3 ปี

³² พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 8-9; สุธีร์ ศุภนิศย์, วิจิตรา วิเชียรชม และไพฑูริย์ เอกจริยากร, อ้างแล้ว
เชิงอรรถที่ 4, น. 14.

หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรืออายุของผู้ให้เช่า นอกจากทำสัญญาเป็นหนังสือแล้วยังต้องจดทะเบียน การเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อีกด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 70/2522 การเช่าที่ดินเพื่อปลูกบ้านอยู่อาศัยโดยตกลงเช่ากัน ตลอดชีวิตผู้เช่านั้น ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังที่บัญญัติไว้ใน มาตรา 538

การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 538 คือ

2.2.1 ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ

กฎหมายมิได้กำหนดว่าหนังสือสัญญาเช่าต้องมีเนื้อหาอย่างไร แต่ต้องมีข้อความให้ เข้าใจได้ว่าเป็นสัญญาเช่า และต้องเป็นลายมือชื่อของผู้มีอำนาจทำสัญญาของคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย นั้น หากลงลายมือชื่อของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียวหรือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่ายแต่ ฝ่ายหนึ่งไม่ใช่ผู้มีอำนาจทำสัญญาเพราะไม่มีอำนาจทำการแทน ก็ไม่ใช่การทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ แต่ถือว่าเป็นหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิด ซึ่งสามารถฟ้องร้องบังคับแก่ฝ่ายที่ลง ลายมือชื่อได้³³

ปัจจุบันพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มีผลใช้บังคับแล้ว ดังนั้น แม้คู่สัญญาไม่ได้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือกันจริง แต่ทำสัญญาเช่าโดยจัดทำข้อความขึ้นเป็น ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลง ถือว่า ข้อความนั้นได้ทำเป็นหนังสือ หรือมีหลักฐานเป็นหนังสือแล้วตาม มาตรา 8 และเมื่อวิธีการทาง อิเล็กทรอนิกส์นั้นสามารถระบุตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของลายมือชื่อ เกี่ยวกับข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และใช้วิธีการที่เชื่อถือได้โดยเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของ การสร้างหรือส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงพฤติการณ์แวดล้อมทั้งปวง รวมถึงข้อตกลงใด ๆ ที่ เกี่ยวข้อง หรือใช้วิธีการใดที่สามารถยืนยันตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของ ลายมือชื่อได้ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์หรือประกอบพยานหลักฐานอื่น ถือว่ามีการลงลายมือชื่อ แล้วตาม มาตรา 9 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายฟ้องร้องบังคับคดีกันได้

นอกจากนั้นแล้ว ปัจจุบัน พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มีผลใช้ บังคับแล้ว ดังนั้น แม้คู่สัญญาไม่ได้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและไม่มีการจัดทำข้อความขึ้นเป็นข้อมูล อิเล็กทรอนิกส์ จึงไม่มีสัญญาเป็นหนังสือ แต่หากได้ความว่ามีการแสดงเจตนาเช่าทำสัญญาเช่า ระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภค และผู้บริโภคเป็นโจทก์ฟ้องผู้ประกอบการธุรกิจเป็นจำเลย ผู้บริโภค มีอำนาจฟ้องคดีได้ตาม มาตรา 10 วรรคหนึ่ง โดยผู้บริโภคสามารถนำพยานบุคคลมาสืบพินิจจนว่ามี การตกลงทำสัญญาเช่ากันได้ตาม มาตรา 10 วรรคสาม

³³ ไพทิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 79-80, 82-83.

2.2.2 จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หมายถึง การจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินเขตที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ ซึ่งการจดทะเบียนการเช่าตามมาตรา มิได้มุ่งให้มีผลต่อความสมบูรณ์ของสัญญาเช่าแต่อย่างใด คงมุ่งเพียงนโยบายในการเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเป็นสำคัญ³⁴

หากเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปีขึ้นไปหรือตลอดอายุผู้เช่าหรืออายุผู้ให้เช่า โดยมิได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะบังคับตามสัญญาให้เกินกว่า 3 ปีไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1409/2508 การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น แม้จะได้มีหนังสือเป็นหลักฐานแล้วก็ตาม แต่ถ้าตกลงเช่ากันมีกำหนดระยะเวลาเกินสามปีแล้ว จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ถ้าเพียงแต่ทำเป็นหนังสือ แต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยแล้ว ไม่ว่าผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าจะอาศัยสิทธิสัญญาเช่ามาฟ้องให้บังคับการเช่าให้เกินสามปีหาได้ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 53/2546 สัญญาเช่าอาคารที่โจทก์ทำกับจำเลยมีกำหนดเวลาเช่า 10 ปี โดยมีได้จดทะเบียนการเช่าจึงบังคับได้เพียง 3 ปี ตาม มาตรา 538

กรณีนี้คู่สัญญาทำสัญญาเช่าโดยมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำเป็นหนังสือโดยมีเจตนาหลีกเลี่ยงการจดทะเบียน เช่น ทำสัญญาเช่าที่ดินคราวเดียวหลายฉบับโดยอาจลงวันที่ทำสัญญาวันเดียวกันหรือลงวันที่ล่วงหน้าคนละวันเป็นระยะเวลาติดต่อกัน ซึ่งระยะเวลารวมกันทั้งหมดเกินกว่า 3 ปี สัญญาทั้งหมดดังกล่าวนี้คงมีผลบังคับได้เพียง 3 ปีเท่านั้น³⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8196-8199/2549 หนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีข้อสัญญาว่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปีแล้ว โจทก์ที่ 1 ต้องต่อสัญญาเช่าออกไปอีกจนกว่าจะครบ 30 ปี แม้การทำหนังสือสัญญาเช่าที่ดินจะเป็นการหลีกเลี่ยงไม่ปฏิบัติตามกฎหมายก็ตาม แต่เมื่อไม่ปรากฏว่ามีการจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมมีผลฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปีตาม มาตรา 538

คู่สัญญาเจตนาหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนการเช่าตาม มาตรา 538 หรือไม่ พิจารณาจากข้อความและลักษณะข้อตกลงในสัญญา เวลาทำสัญญา พฤติการณ์และเจตนาของคู่สัญญา แต่ถ้าคู่สัญญาไม่มีเจตนาหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนโดยมาทำสัญญาใกล้เวลาที่สัญญาเช่าฉบับเดิมจะสิ้นสุดถือว่าเป็นการหลีกเลี่ยงไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8043/2559 ตามสัญญาเช่าอาคารพิพาท ได้กำหนดขั้นตอนวิธีการต่อสัญญาไว้ว่าก่อนที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะต้องแสดงเจตนาต่อผู้ให้เช่าว่ามีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้โดยจะต้องแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบ

³⁴ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 81-83; รายงานการประชุมกรมการร่างกฎหมาย วันที่ 23 มิถุนายน 2467, น. 1322-1325 อ้างถึงใน ศนันทกรณ์ (เจ้าปี) โสคติพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 21.

³⁵ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 84.

ล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า นอกจากนี้ยังต้องทำการประเมินราคาเช่าและตกลงกำหนดค่าเช่ากันใหม่ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในการประเมินราคาเช่านั้น สัญญากำหนดให้ตั้งบริษัทประเมินราคาจำนวน 3 บริษัท แล้วใช้ราคาเฉลี่ยเป็นค่าเช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าขึ้นสูงแต่ละช่วงที่จะต่อออกไปรวมทั้งความรับผิดชอบของผู้เช่าและผู้ให้เช่าในแต่ละชั้นตอนไว้ หากตกลงกันได้ให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องลงนามในสัญญาก่อนวันที่จะครบกำหนดสัญญาเช่าฉบับที่ใช้บังคับอยู่ นอกจากนี้ในสัญญาเช่ายังกำหนดว่าในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงอายุตามกำหนดระยะเวลาในสัญญาเช่า และผู้เช่าและผู้ให้เช่ามิได้ต่อสัญญาเช่าอีกต่อไป ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไป แสดงให้เห็นว่าก่อนที่จะมีสัญญาเช่าฉบับใหม่เกิดขึ้นนั้น โจทก์ที่ 1 และจำเลยจะต้องทำความเข้าใจตกลงกันในเรื่องอัตราเช่า ทั้งอัตราเช่านั้นมีได้กำหนดไว้แน่นอนตายตัว แต่ต้องเป็นไปตามการประเมินราคาเช่าที่กำหนดไว้เสียก่อนซึ่งจะต้องทำความเข้าใจกันอีกชั้นหนึ่ง... ฯลฯ ข้อความในหนังสือสัญญาเช่าอาคารเป็นเพียงเงื่อนไขที่ให้สิทธิโจทก์ที่ 1 ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก หากโจทก์ที่ 1 กับจำเลยสามารถตกลงกันเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา แต่เมื่อโจทก์ที่ 1 และจำเลยไม่อาจตกลงกันได้ สัญญาจึงไม่เกิดขึ้นทั้งสัญญาเช่าอาคารก็ไม่อาจถือว่าเป็นค้ำประกันให้เช่า เพราะค้ำประกันจะให้ผู้เช่าต้องมีข้อความชัดเจนยอมให้เช่าต่อไปโดยไม่มีเงื่อนไข จำเลยจึงไม่ผูกพันที่จะต้องต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่โจทก์ที่ 1 เมื่อโจทก์ที่ 1 ขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่เช่า ก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด กรณีจึงถือว่าสัญญาเช่าระหว่างโจทก์ที่ 1 กับจำเลยสิ้นสุดลงโดยมิได้มีฝ่ายใดผิดสัญญา โจทก์ที่ 1 จึงไม่อาจเรียกค่ารื้อถอนอุปกรณ์ ค่าขนย้าย ค่าตกแต่งสถานที่เช่าใหม่ และค่าใช้จ่ายอื่นตามฟ้องจากจำเลยได้

ทำสัญญาเช่าเกิน 3 ปีแต่มิได้จดทะเบียน หรือหลีกเลี่ยงการจดทะเบียน ถือว่าสัญญาเช่ารายนั้นมีกำหนดเวลาแน่นอนเพียง 3 ปีเท่านั้น และเมื่อครบ 3 ปีแล้ว หากผู้เช่ายังคงครอบครองอยู่ในสถานที่เช่าต่อมา และผู้ให้เช่ามิได้ทักท้วงก็ถือว่าคู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลาตาม มาตรา 570 หากจะบอกเลิกสัญญาต้องบอกกล่าวล่วงหน้าตาม มาตรา 566 (แต่หากครบ 3 ปีแล้ว หากผู้เช่ายังคงครอบครองอยู่ในสถานที่เช่าต่อมา และผู้ให้เช่าได้ทักท้วงไม่ว่าด้วยวิธีการใด ถือว่าไม่มีสัญญาเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาเกิดขึ้นใหม่อีก)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1196/2552 เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยทำหนังสือสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทจากโจทก์เป็นเวลา 21 ปี นับแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2532 แต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี คือวันที่ 8 มิถุนายน 2535 เท่านั้น แต่หลังจากครบกำหนดดังกล่าวแล้ว จำเลยยังคงเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปอีกโดยโจทก์มิได้ทักท้วง จึงต้องถือว่าเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตาม มาตรา 570 ซึ่งโจทก์จะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนตามวิธีที่กำหนดไว้ใน มาตรา 566 เมื่อปรากฏว่าโจทก์มีหนังสือ

บอกเลิกสัญญาเช่าและให้จำเลยออกไปจากตึกแถวพิพาทภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ จำเลยได้รับเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2544 ตามใบตอบรับไปรษณีย์ การบอกเลิกสัญญาเช่าของโจทก์จึง มีผลตามกฎหมายแล้ว จำเลยต้องออกไปจากตึกแถวพิพาท หากโจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าไม่

การพยายามหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนการเช่าตาม มาตรา 538 ในรูปแบบและวิธีการ ต่าง ๆ เช่น คู่สัญญาพยายามหลีกเลี่ยง มาตรา 538 โดยทำสัญญาเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลา แต่มี ข้อตกลงให้ยกเว้น มาตรา 566 ว่าถ้าคู่สัญญาฝ่ายใดจะเลิกสัญญาต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 ปีซึ่งมีความเห็น 2 ฝ่ายดังนี้³⁶

ความเห็นฝ่ายที่ 1 เห็นว่า บังคับไม่ได้ เพราะพฤติการณ์เห็นได้ชัดแจ้งว่า คู่สัญญาจะ ผูกพันเกินกว่า 3 ปี คือ ผูกพันกันอย่างนี้ 6 ปี โดยมีได้ปฏิบัติตาม มาตรา 538 ดังนั้น จึงบังคับไม่ได้

ความเห็นฝ่ายที่ 2 เห็นว่า เป็นกรณีตาม มาตรา 566 ที่คู่สัญญาตกลงยกเว้น มาตรา 566 มิใช่ มาตรา 538 ดังนั้น ต้องบังคับตามเจตนาของคู่สัญญา

กรณีผู้เช่าฟ้องขอให้บังคับผู้ให้เช่าไปจดทะเบียนการเช่า เดิมศาลวินิจฉัยว่า ผู้เช่าจะ ฟ้องขอบังคับให้ผู้ให้เช่าจดทะเบียนตามกำหนดเวลาที่เช่าไม่ได้ เนื่องจากถ้าศาลบังคับให้ คู่สัญญาจะ ทำสัญญากันเอง เป็นการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนตาม มาตรา 538 ทำให้สัญญาไม่มีผลบังคับ (คำ พิพากษาศาลฎีกาที่ 2521/2519 (ประชุมใหญ่))³⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6451/2538 โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทรวม 2 แปลงจาก จำเลยมีกำหนด 30 ปี สัญญาเช่าทำเป็นหนังสือกันเองรวม 10 ฉบับ ฉบับละ 3 ปีติดต่อกัน โดย มิได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีข้อตกลงกันว่า “จำเลยจะไปจดทะเบียนการเช่าให้ โจทก์ภายหลังที่จำเลยจัดสรรที่ดินให้เช่าหมดแล้ว” ดังนี้ การเช่าที่ดินตามฟ้องมีระยะเวลาเช่าเกิน กว่า 3 ปี เมื่อยังมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์จะฟ้องบังคับให้จำเลยจดทะเบียน การเช่าที่ดินมีกำหนดเวลา 30 ปีไม่ได้

ต่อมาศาลวินิจฉัยว่า “หากมีข้อตกลงว่าจะไปจดทะเบียนการเช่ากัน ผู้เช่าฟ้องบังคับให้ ผู้ให้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าได้” (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 206/2542 (ป))³⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5542/2542 มาตรา 538 หาได้บัญญัติให้การเช่ามีกำหนดกว่า สามปีขึ้นไป จะต้องจดทะเบียนการเช่าในทันทีหรือในขณะที่ทำสัญญาไม่ ดังนั้น การที่โจทก์และจำเลย สมัยครใจทำสัญญาเช่ากันเป็นหนังสือมีกำหนด 20 ปี 5 เดือนนั้น *ตราบไต่ที่ยังมิได้จดทะเบียนการเช่า สัญญาเช่าดังกล่าวย่อมมีผลบังคับได้ 3 ปี และข้อกำหนดทุกข้อตามสัญญาโดยเฉพาะข้อที่ ระบุให้ผู้เช่าต้องไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาภายในวันที่ 15 ตุลาคม 2536* โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้

³⁶ เฟิงอ๋าง, น. 89.

³⁷ เฟิงอ๋าง, น. 89-90.

³⁸ เฟิงอ๋าง, น. 91.

ออกค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าอากรในการจดทะเบียนการเช่านั้นก็ย่อมผูกพันจำเลยให้ต้องปฏิบัติตามสัญญาภายในระยะเวลาดังกล่าวด้วย เพราะข้อตกลงไปจดทะเบียนการเช่าภายหลังเป็นเจตนาของคู่สัญญาที่จะดำเนินการให้ถูกต้องตามที่ มาตรา 538 กำหนดไว้ เมื่อโจทก์บอกกล่าวให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่าภายในกำหนดที่ระบุในสัญญาแล้วจำเลยไม่ยอมไป โจทก์จึงฟ้องร้องบังคับใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลาที่สัญญาเช่าและข้อกำหนดยังมีผลบังคับได้ จำเลยจึงต้องไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่โจทก์ตามสัญญา

การที่โจทก์จำเลยยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อจะเช่าห้องรายพิพาทต่อกันเมื่อยังมีได้มีการจดทะเบียนการเช่าถือไม่ได้ว่าได้ทำสัญญาเช่ากันเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่³⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1528/2513 ตาม มาตรา 538 ถ้าการเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไปต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่าที่โจทก์จำเลยตกลงกันมีกำหนด 28 ปี แม้ได้ทำเป็นหนังสือแต่ก็ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์จึงฟ้องบังคับให้จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินรายพิพาทที่กำหนด 28 ปี และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หาได้ไม่ การเช่ารายพิพาทคงยังมีผลบังคับได้แต่เพียงสามปี เพราะถ้ายอมให้บังคับคดีได้เต็มตามฟ้อง ก็เท่ากับยอมให้ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกันเองให้มีผลผูกพันเกินสามปีได้ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นการขัดบทกฎหมายดังกล่าวแล้ว การที่โจทก์จำเลยยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อจะเช่า ที่ดินต่อกันตามเอกสารหมาย จ.3 ยังถือไม่ได้ว่าได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังที่กฎหมายบัญญัติไว้

ต่อมาศาลวินิจฉัยเปลี่ยนไปว่าฟ้องบังคับให้อีกฝ่ายไปจดทะเบียนการเช่าได้⁴⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5337/2540 จำเลยที่ 18 ตกลงซื้อที่ดินและอาคารพิพาทจากโจทก์ที่ 1 รวม 4 คูหา และเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารพิพาทจำเลยที่ 1 ขอให้โอนใส่ชื่อจำเลยที่ 2 ถึงที่ 8 ร่วมกับจำเลยที่ 1 ด้วย โจทก์ที่ 1 จึงโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยทั้งแปดถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน และในการตกลงซื้อที่ดินและอาคารพิพาทดังกล่าวจำเลยที่ 1 ได้ทำบันทึกข้อตกลงไว้ท้ายสัญญาจะซื้อจะขายยินยอมให้โจทก์ที่ 1 หรือตัวแทนติดตั้งป้ายโฆษณาบนพื้นที่คาดฟ้าอาคารพิพาทมีกำหนด 30 ปี โดยไม่มีค่าตอบแทน ต่อมาจำเลยทั้งแปดได้ทำสัญญาให้โจทก์ที่ 2 เช่าพื้นที่คาดฟ้าอาคารพิพาทเพื่อติดตั้งป้ายโฆษณามีกำหนด 30 ปี ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเอกสารหมาย จ.10 ซึ่งเป็นสัญญาที่ชอบด้วยกฎหมาย การที่โจทก์ที่ 2 และจำเลยทั้งแปดมีเจตนาที่จะจดทะเบียนการเช่าและได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนการเช่าต่อเจ้าพนักงานแล้วแต่ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าให้

³⁹ เพิ่งอ้าง, น. 92.

⁴⁰ เพิ่งอ้าง, น. 92.

เสร็จในวันเดียวกันได้ เพราะต้องประกาศให้ผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านก่อนมีกำหนดเวลา 30 วัน แต่ในระหว่างนั้นจำเลยทั้งแปดได้ขอยกเลิกหนังสือมอบอำนาจที่มอบอำนาจให้ผู้รับมอบอำนาจจากโจทก์ที่ 2 ดำเนินการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวแทนจำเลยทั้งแปด เป็นเหตุให้โจทก์ที่ 2 ไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าได้ จึงเป็นการไม่ชอบ การที่โจทก์ที่ 2 ฟ้องร้องขอให้บังคับจำเลยทั้งแปดจดทะเบียนการเช่า จึงเป็นการขอให้จำเลยทั้งแปดปฏิบัติตามกฎหมายเพื่อให้การเช่าได้มีการจดทะเบียนซึ่งจะทำให้มีผลบังคับเต็มตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กรณีมิใช่การฟ้องร้องขอให้บังคับตามสัญญาเช่าหรือโดยอาศัยสิทธิแห่งสัญญาเช่าซึ่งฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี โจทก์ที่ 2 จึงฟ้องบังคับให้จำเลยทั้งแปดจดทะเบียนการเช่าได้ ไม่ขัดต่อมาตรา 538 และโจทก์ที่ 2 มีสิทธิได้รับค่าเสียหายไปจนกว่าจำเลยทั้งแปดจดทะเบียนการเช่าให้โจทก์ที่ 2

อย่างไรก็ตาม หากการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา มีผลดังนี้

1) สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ต้องมีเอกสารมาแสดงหรือบังคับให้จดทะเบียน แม้การเช่าจะมีได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ในระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่า⁴¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1002/2509 (ประชุมใหญ่) การที่จำเลยนำสืบว่าได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าอันจะพึงถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนนั้น เป็นการนำสืบถึงเหตุที่ทำให้จำเลยมีสิทธิในการเช่าจนถึง 15 ปี เพราะจำเลยได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกพิพาทเป็นการตอบแทน จึงเท่ากับเป็นการนำสืบหักล้างว่าสัญญาเช่านั้น ไม่ใช่สัญญาเช่าธรรมดา แต่เป็นสัญญาต่างตอบแทนไม่ต้องห้ามตาม มาตรา 94 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง สัญญาต่างตอบแทนเป็นสัญญาที่กฎหมายไม่บังคับให้ต้องมีเอกสารมาแสดงหรือบังคับให้จดทะเบียนแต่อย่างใด เมื่อผู้ให้เช่าโอนขายตึกพิพาทให้โจทก์และได้บอกให้ทราบว่ามีผู้เช่าได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง โจทก์จะต้องให้ผู้เช่าได้อยู่จนครบกำหนด 15 ปี อย่าขับไล่มิฉะนั้นจะไม่ยอมขายและโจทก์ก็ตกลงด้วย เช่นนี้กรณีที่โจทก์ยอมรับข้อผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่าเท่ากับว่าโจทก์ได้ทำสัญญาตกลงจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 944/2512 ทำสัญญาเช่าห้องแถวสองชั้นฉบับแรกมีกำหนด 3 ปี ระหว่างอายุสัญญาเช่าได้ทำสัญญาอีก 1 ฉบับ โดยผู้ให้เช่ารับจะให้เช่าห้องดังกล่าวต่อจากสัญญาเช่าฉบับแรกอีก 9 ปี และผู้เช่ารับภาระซ่อมแซมต่อเติมพื้นประตูและทำชั้นที่สามเพิ่ม ทั้งได้ทำการเหล่านี้แล้วสัญญาฉบับหลังย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดาไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ต้องมีเอกสารมาแสดงหรือบังคับให้จดทะเบียน

⁴¹ เพิ่งอ้าง, น. 94; ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 24, น. 232; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 9.

2) หากเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ผู้เช่าฟ้องบังคับผู้ให้เช่าจดทะเบียนการเช่าได้⁴²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2016/2524 โจทก์จำเลยทำสัญญาเช่าต่างตอบแทนเรื่องโจทก์ออกเงินช่วยเหลือค่าก่อสร้างแพลตฟอร์ม แล้วจำเลยให้โจทก์เช่าห้องในแพลตฟอร์มเป็นระยะยาวเกินกว่า 3 ปี คู่กรณีย่อมเกิดสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทน ที่โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนการเช่าเป็นการให้ปฏิบัติตามกฎหมายเพื่อให้การเช่าได้จดทะเบียนการเช่าสมบูรณ์ยิ่งขึ้นและผูกพันถึงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างการเช่ายังไม่สิ้นสุดด้วย แม้สัญญาเช่าจะไม่ได้ระบุหรือมีข้อความให้จำเลยจดทะเบียนการเช่า โจทก์ก็มีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนการเช่าได้

3) กรณีที่มีคำพิพากษตามยอม เนื่องจากทำสัญญาประนีประนอมยอมความเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แม้การเช่านั้นจะมีกำหนดเวลาเกินกว่า 3 ปี ก็ไม่ต้องจดทะเบียน⁴³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2127/2527 โจทก์จำเลยมีคดีพิพาทกันด้วยเรื่องสิทธิการเช่าที่ดินพิพาท ต่อมาโจทก์จำเลยทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันโดยโจทก์ยอมให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทมีกำหนดระยะเวลา 10 ปี ศาลพิพากษตามยอม คดีถึงที่สุดแล้ว คำพิพากษานั้นมีผลผูกพันคู่ความตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 145 วรรคแรก เมื่อสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งมีคำพิพากษตามยอมระบุว่า “จำเลยมีสิทธิที่จะอยู่ในที่เช่าต่อไปจนครบ 10 ปี” จำเลยย่อมได้สิทธิมาโดยผลแห่งคำพิพากษานั้นโดยสมบูรณ์ โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยให้มีผลบังคับคดีผิดไปจากคำพิพากษาที่ผูกพันโจทก์อยู่ ซึ่งเป็นคนละเรื่องกับการเช่าที่มีผลบังคับกันได้เพียงสามปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันก็ตาม แต่หากศาลมิได้พิพากษตามยอมแล้ว ก็ต้องบังคับกันตาม มาตรา 538⁴⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3359/2530 บิดาโจทก์เคยฟ้องขับไล่จำเลยแล้วตกลงประนีประนอมกันโดยบิดาโจทก์ยอมให้จำเลยเช่าที่พิพาทมีกำหนด 5 ปี และบิดาโจทก์ถอนฟ้อง ศาลอนุญาตตามรายงานกระบวนการพิจารณาของศาล สัญญาประนีประนอมตามรายงานกระบวนการพิจารณาดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม มาตรา 537 ระหว่างบิดาโจทก์กับจำเลยด้วย เมื่อบิดาโจทก์ตายที่พิพาทเป็นมรดกตกได้แก่โจทก์ โจทก์ย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของบิดาโจทก์ที่มีต่อจำเลย แต่ที่บิดาโจทก์กับจำเลยตกลงกันศาลมิได้พิพากษตามสัญญาประนีประนอมยอมความนั้น ย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิพิเศษใด ๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ธรรมดาทั่ว ๆ ไป เมื่อมิได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สัญญาเช่าจึงมีผลบังคับกันได้เพียง 3 ปี ตาม มาตรา 538

⁴² โฆสิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 94.

⁴³ เพิ่งอ้าง, น. 95.

⁴⁴ เพิ่งอ้าง, น. 95.

4) การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี แต่มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ฯ แต่ได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญแล้ว ก็สามารถฟ้องบังคับกันได้ 3 ปี มิใช่ว่าระยะเวลาลดลงมาเหลือเพียง 3 ปีเท่านั้น ต่างกับ มาตรา 540 ที่กฎหมายกำหนดให้ระยะเวลาลดลงมาเป็น 30 ปี⁴⁵

5) กรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่านั้น ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ฯ เสมอจึงจะบังคับได้ตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า โดยไม่คำนึงว่าความจริงแล้ว ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตายก่อนหรือหลัง 3 ปีนับแต่วันเริ่มต้นสัญญา⁴⁶ (วันเริ่มต้นสัญญาอาจมีโชวันที่ทำสัญญาก็ได้)

6) สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีได้กำหนดระยะเวลาเช่ากันไว้ เช่น ตกลงให้เช่ากันตลอดไป (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 281/2490) หรือตกลงว่าการเช่าต้องมีอยู่ตลอดไป เว้นแต่จะมีเหตุการณ์บางประการเกิดขึ้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1408/2497) เป็นสัญญาที่มุ่งหวังประโยชน์ในการเช่าเกินกว่า 3 ปี หากไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ฯ ก็มีผลใช้บังคับได้เพียง 3 ปีไม่อาจใช้บังคับเกินกว่า 3 ปี⁴⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 554/2524 ผู้ให้เช่าทำสัญญาตกลงกับผู้เช่าไว้ว่า “จะให้ผู้เช่าเช่าที่พิพาทได้ตลอดไป” โดยผู้ให้เช่าจะไม่เป็นฝ่ายเลิกสัญญาเป็นข้อตกลงให้ สัญญาเช่ามีอายุการเช่าเกินกว่าสามปี เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มาตรา 538 บัญญัติไว้ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้เพียงสามปีเท่านั้น การเช่าที่เกินกำหนด 3 ปี เป็นการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา ผู้รับโอนที่พิพาทจากเจ้าของเดิมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าได้ตาม มาตรา 566 การที่ผู้เช่ายังอยู่ในที่พิพาทต่อมาเมื่อพ้นกำหนดตามคำบอกกล่าวแล้วจึงเป็นการละเมิด

7) กรณีครบกำหนดเวลาเช่าตามที่จดทะเบียนแล้ว ไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนเลิกการเช่า แต่หากคู่กรณีประสงค์ให้ขอจดทะเบียนเลิกปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ก็สามารถจดทะเบียนเลิกได้⁴⁸

กรณีที่สัญญาเช่ายังไม่สิ้นอายุที่ตกลงไว้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าไม่ประสงค์ผูกพันตามสัญญาต่อไป ก็ใช้วิธีการสลักหลังสัญญาเช่าฉบับของผู้เช่า ถือเป็นการที่ทั้ง 2 ฝ่ายตกลงเลิกสัญญาเช่ากัน

8) กรณีเปลี่ยนผู้เช่าโดยการโอนสิทธิการเช่า ไม่ต้องนำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนใหม่แต่อย่างใด⁴⁹

⁴⁵ เพิ่งอ้าง, น. 95-96.

⁴⁶ เพิ่งอ้าง, น. 96.

⁴⁷ เพิ่งอ้าง, น. 96.

⁴⁸ เพิ่งอ้าง, น. 97.

⁴⁹ เพิ่งอ้าง, น. 97.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1248/2538 บันทึกการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าจาก ส. ผู้เช่าเดิมมาเป็นจำเลยผู้เช่าใหม่ในหนังสือสัญญาเช่าตึกแถวหน้าแรกระบุไว้ว่า “โจทก์ในฐานะผู้ให้เช่า จำเลยในฐานะผู้เช่าใหม่ และ ส. ในฐานะผู้เช่าเดิมได้ลงลายมือชื่อรับทราบการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าตึกแถวแล้ว” ถือได้ว่าโจทก์ จำเลย และ ส. ได้บอกกล่าวการโอนและให้ความยินยอมการโอนสิทธิการเช่าตึกแถวเป็นหนังสือตาม มาตรา 306 วรรคหนึ่ง การโอนสิทธิการเช่าตึกแถวจึงสมบูรณ์ แม้หนังสือสัญญาเช่าตึกแถวระหว่างโจทก์กับ ส. จะได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มาก่อน แต่ก็ไม่มีกฎหมายบังคับให้การเปลี่ยนแปลงผู้เช่าจากผู้เช่าเดิมมาเป็นผู้เช่าใหม่ ต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหนังสือสัญญาเช่ารับทราบด้วย แม้โจทก์ จำเลย หรือ ส. ไม่ได้แจ้งการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมบันทึกเปลี่ยนแปลงผู้เช่าก็สมบูรณ์จำเลยย่อมต้องผูกพันต่อโจทก์ตามหนังสือสัญญาเช่า เมื่อจำเลยผิดสัญญาโจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลย

9) กรณีตั้งตัวแทนไปทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดไม่เกิน 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า ต้องปฏิบัติตามตาม มาตรา 798⁵⁰ กล่าวคือ กรณีตั้งตัวแทนไปทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดไม่เกิน 3 ปี ซึ่งต้องมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ หรือกรณีตั้งตัวแทนไปทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่าซึ่งต้องทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่า การตั้งตัวแทนก็ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 935/2508 การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ โจทก์ไม่ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือตั้งจำเลยเป็นตัวแทน ก็ถือไม่ได้ว่าจำเลยทำสัญญาเช่าในฐานะเป็นตัวแทนโจทก์

2.3 หลักฐานการทำสัญญาเช่ากับกำหนดระยะเวลาเช่าอสังหาริมทรัพย์

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หรือทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีผลผูกพันคู่สัญญาเพียงใดขึ้นอยู่กับกำหนดระยะเวลาการเช่า ซึ่งแบ่งเป็น 2 กรณีใหญ่ ๆ ดังนี้

2.3.1 การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลาไม่เกิน 3 ปี เช่น ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี อาจเป็นการเช่าเพียงวันเดียว หรือ 1 สัปดาห์เช่า 1 เดือน 1 ปี หรือ 3 ปีพอดี ก็ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ มิฉะนั้นฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้

⁵⁰ เพิ่งอ้าง, น. 97.

2.3.2 การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 3 ปีขึ้นไปหรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า

การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 3 ปีขึ้นไปและมีใช้การเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่าแล้ว เป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาแน่นอนซึ่งรวมเวลาเช่าทั้งหมดเกินกว่า 3 ปี กล่าวอีกนัยหนึ่งคือ การเช่านั้นมีกำหนดเวลาตั้งแต่ 3 ปี กับอีก 1 วันขึ้นไป เช่น กำหนด 3 ปี 6 เดือน หรือ 5 ปี หรือ 10 ปี หรือ 30 ปี เป็นต้น

ในกรณีที่สัญญาเช่านั้นมีกำหนดเวลาแน่นอนเกินกว่า 30 ปีขึ้นไป ให้ระยะเวลาลดลงมาเป็น 30 ปี เช่น ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลา 35 ปี หรือ 50 ปี หรือ 60 ปี หรือ 100 ปี ก็ตาม กำหนดเวลาเช่าก็ลดลงมาเป็น 30 ปีเท่านั้น โดยผลของมาตรา 540 กล่าวได้ว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลาเช่าสูงสุดได้เพียง 30 ปีเท่านั้น เว้นแต่กรณีตกลงเช่าโดยมีกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าซึ่งหากผู้เช่าหรือผู้ให้เช่ามีชีวิตเกินกว่า 30 ปี สัญญาดังกล่าวก็มีผลใช้บังคับได้จนกว่าผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าจะถึงแก่ความตาย

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า สัญญามีผลใช้บังคับได้จนกว่าผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าแล้วแต่กรณีจะถึงแก่ความตาย หากผู้เช่าหรือผู้ให้เช่ายังไม่ถึงแก่ความตายสัญญาเช่าก็ยังไม่ระงับซึ่งผู้เช่าหรือผู้ให้เช่ามีอายุยืน แม้กำหนดเวลาเช่าจะเกินกว่า 30 ปี สัญญาก็ใช้บังคับกันได้ ไม่อยู่ในบังคับ มาตรา 540 กำหนดเวลาเช่าไม่ลดลงมาเป็น 30 ปี

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลานานเกินกว่า 3 ปีขึ้นไปหรือมีกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญมิฉะนั้นฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าไม่ได้ จะฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าได้ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ และหากจะให้สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับกันตามกำหนดเวลาที่ตกลงกัน คู่สัญญาก็ต้องทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย จึงจะฟ้องร้องบังคับตามกำหนดเวลาที่นานเกินกว่า 3 ปีหรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่านั้นได้ หากไม่ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียน อีกทั้งไม่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งที่ลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเลย ก็ไม่สามารถฟ้องร้องบังคับคดีได้เลยตาม มาตรา 538

อย่างไรก็ตาม กรณีที่มีได้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ทำหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญเพียงอย่างเดียว หรือทำสัญญาเป็นหนังสือเพียงอย่างเดียวโดยมิได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็จะฟ้องร้องบังคับตามสัญญาได้เพียง 3 ปีเท่านั้นตาม มาตรา 538 ตอนท้าย

3. วิเคราะห์

สัญญาเช่าทรัพย์สินไม่มีกฎหมายกำหนดรูปแบบของสัญญาเช่าไว้คงมีแต่การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เท่านั้น ดังนั้น ไม่ว่าทำสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์สัญญาก็ไม่ตกเป็นโมฆะเพราะไม่ทำตามแบบ และเมื่อคู่สัญญาแสดงเจตนาเป็นคำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกันเจตนามุ่งการใช้สอยทรัพย์สินหรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินแลกกับค่าตอบแทนเกิดเป็นสัญญาเช่าขึ้นผูกพันระหว่างคู่สัญญาทันที กรณีเช่าสังหาริมทรัพย์คู่สัญญาสามารถฟ้องร้องบังคับตามสัญญาได้เสมอ แต่กรณีอสังหาริมทรัพย์นั้น คู่สัญญาจะฟ้องร้องบังคับตามสัญญาได้หรือไม่ ขึ้นอยู่กับว่าทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างไร อย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบหรือไม่ หากทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบแล้วก็ฟ้องร้องบังคับคดีได้ไม่เกิน 3 ปี และหากเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี ต้องทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าด้วย สัญญาเช่าจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีและมีผลใช้บังคับเกินกว่า 3 ปีได้ หากไม่จดทะเบียนจะมีผลใช้บังคับได้ไม่เกิน 3 ปี

แม้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 จะกำหนดให้การเช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ดังนั้น การเช่าอสังหาริมทรัพย์รายใดไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ หรือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิน 3 ปี มีหลักฐานเป็นหนังสือแต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าจะบังคับตามสัญญาเช่าได้เพียง 3 ปี อย่างไรก็ตาม

ปัจจุบันพระราชบัญญัติธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มีผลใช้บังคับซึ่งกำหนดว่าแม้คู่สัญญาไม่ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือหรือไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือกันจริง แต่เมื่อคู่สัญญาได้แสดงเจตนาเสนอสนองโดยวิธีทางอิเล็กทรอนิกส์ทำให้เกิดข้อตกลงหรือสัญญาได้ตาม มาตรา 13 ซึ่งหากมีการจัดทำข้อความเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลงถือว่าข้อความนั้นได้ทำเป็นหนังสือ หรือมีหลักฐานเป็นหนังสือแล้วตาม มาตรา 8 และเมื่อวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์นั้นสามารถระบุตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของลายมือชื่อเกี่ยวกับข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และใช้วิธีการที่เชื่อถือได้โดยเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของการสร้างหรือส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงพฤติการณ์แวดล้อมทั้งปวง รวมถึงข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือใช้วิธีการใดที่สามารถยืนยันตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของลายมือชื่อได้ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์หรือประกอบพยานหลักฐานอื่น ถือว่ามี การลงลายมือชื่อแล้วตาม มาตรา 9 นอกจากนั้นแล้วยังสามารถรับฟังข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นพยานหลักฐานได้ตาม มาตรา 11 ซึ่งเมื่อพิจารณาร่วมกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 และมาตรา 540 แล้วจะได้ผลทางกฎหมายว่า

การที่คู่สัญญาแสดงเจตนาโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ทำข้อตกลงเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แสดงเจตนาซึ่งสามารถนำข้อมูลกลับมาใช้ใหม่ได้โดยไม่เปลี่ยนแปลงและพิสูจน์ได้ว่าบุคคลใดเป็นผู้แสดงเจตนา แม้ข้อมูลการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในรูปอิเล็กทรอนิกส์ และไม่ได้ทำหลักฐานการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นหนังสือหรือไม่ได้ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหนังสือกันจริงแต่ถือว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ทำเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือแล้วตาม มาตรา 8 เมื่อวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์นั้นสามารถระบุตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของลายมือชื่อเกี่ยวกับข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และใช้วิธีการที่เชื่อถือได้โดยเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของการสร้างหรือส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงพฤติการณ์แวดล้อมทั้งปวง รวมถึงข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือใช้วิธีการใดที่สามารถยืนยันตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของลายมือชื่อได้ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์หรือประกอบพยานหลักฐานอื่นถือว่ามี การลงลายมือชื่อแล้วตาม มาตรา 9 ถือว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำเป็นหนังสือและลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแล้วมีผลสมบูรณ์ผูกพันกันได้ และคู่สัญญาสามารถฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กันได้ ในกรณีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปีคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ตามระยะเวลาที่ตกลงกัน และสามารถรับฟังข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นพยานหลักฐานได้ตาม มาตรา 11 แต่กรณีเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี ปัจจุบันยังไม่มีกฎหมายรองรับการจดทะเบียนการเช่าโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า แม้คู่สัญญาแสดงเจตนาทำข้อตกลงเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์เป็นเวลาเกินกว่า 3 ปี หรือเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่า หรือเช่ากันตลอดอายุของผู้เช่า แม้ใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ไม่ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือกันจริงแต่ถือว่าสัญญาเช่านั้นได้ทำเป็นหนังสือแล้ว แต่เมื่อยังไม่มีกรจดทะเบียนการเช่าโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ดังนั้น สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจึงอยู่ในบังคับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 มีผลว่าคู่สัญญาสามารถฟ้องร้องบังคับกันได้เพียง 3 ปีเท่านั้น เนื่องจากยังไม่มีกรจดทะเบียนการเช่าโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งหากมีการจดทะเบียนการเช่าโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นก็จะมีผลผูกพันเกินกว่า 3 ปีได้ซึ่งมีผลสอดคล้องกับมาตรา 538 และมาตรา 540 ซึ่งคงต้องรอให้มีมาตรการรองรับการจดทะเบียนการเช่าโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ก่อนจึงจะมีผลใช้บังคับได้อย่างสมบูรณ์

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันแม้มีพระราชบัญญัติธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 รองรับให้บุคคลสามารถทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ไว้แล้ว แต่การทำสัญญาเช่าโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ยังไม่ได้รับความนิยมน คงมีแต่การใช้ช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ในการเชิญชวนให้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน เช่น การประกาศโฆษณาผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ว่ามีที่ดินให้เช่า มีบ้านให้

เช่า มีห้องว่างให้เช่า หรือมีรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ให้เช่า โดยเฉพาะการเช่าทรัพย์สินที่มีมูลค่าค่าเช่าสูง หากผู้ใดพบเห็นประกาศโฆษณาแล้วสนใจจึงจะนัดพบและทำสัญญากันต่อหน้าอีกครั้งหนึ่ง มิได้มีการแสดงเจตนาเสนอสนองโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์จนเกิดสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้น แต่มีแนวโน้มว่าในอนาคตจะมีการใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำสัญญาเช่าทรัพย์สินมากขึ้น ทั้งนี้ อาจเนื่องมาจากเหตุการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ทำให้บุคคลจำนวนมากหลีกเลี่ยงการพบปะกันจริงและเข้าใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์เพื่อเข้าทำสัญญากันมากขึ้นนั่นเอง และควรจะทำให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระบบอิเล็กทรอนิกส์แก่ประชาชนและต้องมีมาตรการที่สร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนที่เข้าทำสัญญาหรือคุ้มครองการทำสัญญาโดยใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ให้มากขึ้นด้วย

นอกจากนั้นแล้ว ปัจจุบันพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับแล้วกำหนดให้การฟ้องคดีซึ่งมีข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่าระหว่างคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเป็นผู้บริโภคเป็นคดีผู้บริโภคตามมาตรา 3 ในกรณีที่ผู้บริโภคเป็นโจทก์ยื่นฟ้องผู้ประกอบธุรกิจให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นคดีผู้บริโภค แม้ไม่ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่า หรือไม่มีหลักฐานการเช่าทรัพย์สินเป็นหนังสือ แต่ผู้บริโภคก็มีสิทธิฟ้องร้องบังคับผู้ประกอบธุรกิจปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นได้ และสามารถรับฟังพยานบุคคลแทนพยานเอกสารได้ตาม มาตรา 10 อีกทั้งไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94 ผู้บริโภคสามารถนำพยานบุคคลมาสืบพินิจจนว่ามีสัญญาเช่าทรัพย์สินได้

ปัจจุบันมีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ทวิ กำหนดให้สัญญาของธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยไม่รวมห้องพักตามกฎหมายห้องพัก และไม่รวมโรงแรมตามกฎหมายโรงแรม โดยสัญญาต้องมีข้อความตามที่กำหนด ข้อความต้องเป็นภาษาไทยและมีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามที่กำหนด รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบธุรกิจ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่า การส่งใบแจ้งหนี้ หลักฐานการตรวจรับอาคาร การคืนเงินประกัน เงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา เงื่อนไขการผิดสัญญาที่ทำให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา วิธีการบอกเลิกสัญญา ลักษณะข้อสัญญาที่ต้องห้าม ซึ่งหากมีข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่าจะเป็นคดีผู้บริโภคซึ่งต้องนำพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาใช้บังคับ

4. สรุป

การเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่มีแบบ คู่สัญญาตกลงทำสัญญาด้วยวาจา ไม่ทำสัญญาเป็นหนังสือ และไม่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิด คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างก็ฟ้องร้องบังคับตามสัญญากันได้ ไม่อยู่ในบังคับ มาตรา 538

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่มีแบบ แม้ไม่ทำสัญญาเป็นหนังสือ แต่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดจึงจะฟ้องร้องบังคับให้ฝ่ายที่ลงลายมือปฏิบัติตามสัญญาได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาเช่าประกอบด้วย แต่หากไม่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือเลย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างก็ไม่อาจฟ้องร้องบังคับกันได้ เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา หรือคดีผู้บริโภคที่ผู้บริโภคฟ้องผู้ประกอบการธุรกิจให้รับผิดตามสัญญาเช่า หรือเป็นการทำสัญญาด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์

ถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ จะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้เลย หากมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ ก็สามารถฟ้องได้ตามกำหนดเวลาไม่เกิน 3 ปี

กรณีเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี จะฟ้องร้องบังคับตามสัญญาได้เพียงใดขึ้นอยู่กับรูปแบบการทำสัญญาด้วย ดังนี้

หากทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะฟ้องร้องบังคับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าตามระยะเวลาเช่าที่ตกลงเช่าเกินกว่า 3 ปี ได้ ทั้งนี้ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจฟ้องร้องให้คู่สัญญาอีกฝ่ายไปจดทะเบียนการเช่าได้ โดยจะต้องฟ้องภายในกำหนดเวลา 3 ปี นับแต่วันทำสัญญาด้วย

หากทำสัญญาเป็นหนังสือหรือมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ แต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่า ก็ฟ้องร้องบังคับให้คู่สัญญาฝ่ายที่ลงลายมือชื่อปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ โดยบังคับได้สูงสุดเพียง 3 ปี เท่านั้น ไม่อาจฟ้องร้องบังคับตามกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปีตามที่ตกลงกันตามสัญญาเช่าได้

หากไม่ทำสัญญาเป็นหนังสือและไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิด คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายก็ไม่อาจฟ้องร้องบังคับกันได้ เพราะไม่มีฝ่ายใดลงลายมือชื่อสัญญาเลย กล่าวคือ ผู้ให้เช่าจะฟ้องเรียกค่าเช่าไม่ได้ ฝ่ายผู้เช่าก็เรียกให้ส่งมอบทรัพย์สินให้ตนใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ไม่ได้ และคู่สัญญาไม่สามารถยกสิทธิตามสัญญาเช่าขึ้นต่อสู้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้เลย อย่างไรก็ตาม แม้คู่สัญญาไม่อาจฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าได้แต่หากคู่สัญญามีสิทธิอื่นก็สามารถฟ้องร้องบังคับตามสิทธิอื่นได้

สรุปได้ว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากต้องการบังคับตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี จะต้องทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าด้วยจึงจะบังคับให้คู่สัญญาปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ตามเวลาที่ตกลงซึ่งเกินกว่า 3 ปีได้ ทั้งนี้ จะทำหลักฐานการเช่าขึ้น

เมื่อใดก็ได้แต่ต้องทำก่อนฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่า และหลักฐานเป็นหนังสืออาจอยู่ในเอกสารฉบับเดียวกันหรือหลายฉบับก็ได้ รวมทั้งหลักฐานนั้นอาจเกิดขึ้นโดยตั้งใจหรือโดยบังเอิญหากมีข้อความที่ทำให้เข้าใจว่ามีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อกันก็ใช้หลักฐานการเช่านั้นฟ้องร้องได้ตามมาตรา 538

ตารางที่ 3-3 เปรียบเทียบประเภทการเช่าทรัพย์สิน หลักฐานการเช่าและระยะเวลาเช่า

	สังหาริมทรัพย์		อสังหาริมทรัพย์	
สัญญาเกิดเมื่อ	คำเสนอถูกต้องตรงกับคำสนองเกิดสัญญาขึ้นทันที			
กำหนดเวลาเช่า	ไม่เกิน 3 ปี	เกินกว่า 3 ปี	ไม่เกิน 3 ปี	เกินกว่า 3 ปี เช่า 30 ปี (เช่าเกิน 30 ปีลดเหลือ 30 ปี (มาตรา540)) ตลอดอายุผู้เช่า ตลอดอายุผู้ให้เช่า
(ตกลงด้วยวาจา) และไม่ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิด	ฟ้องบังคับได้ตามเวลาที่ตกลงในสัญญาเช่า		ฟ้องบังคับตามสัญญาเช่าไม่ได้เลย	
ทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิด	ฟ้องบังคับได้ตามเวลาที่ตกลงในสัญญาเช่า		ฟ้องบังคับได้ตามเวลาที่ตกลงในสัญญาเช่า	ฟ้องบังคับตามสัญญาเช่าได้เพียง 3 ปี
ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่า	ฟ้องบังคับได้ตามเวลาที่ตกลงในสัญญาเช่า (หากมีกฎหมายบังคับว่าต้องจดทะเบียนการเช่า)		ฟ้องบังคับได้ตามเวลาที่ตกลงในสัญญาเช่า	ฟ้องบังคับได้ตามเวลาที่ตกลงในสัญญาเช่า

5. แบบฝึกหัด

ข้อ 1) กฎหมายกำหนดหลักฐานในการทำสัญญาเช่าไว้อย่างไร

ข้อ 2) วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2550 นายไก่อตกลงปากเปล่ากับนายเปิดขอเช่าตึกแถวเพื่ออยู่อาศัยและประกอบกิจการร้านอาหาร มีกำหนดเวลาเช่าตลอดอายุของนายเปิด คิดค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท และในวันเดียวกันนายไก่อยังได้ทำสัญญาเช่าที่ดินซึ่งอยู่ใกล้กันจากนายหมู ขนาดเนื้อที่ 400 ตารางวา เพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถลูกค้า มีกำหนดเวลาเช่าตลอดอายุของนายไก่อ คิดค่าเช่าเดือนละ 1,000 บาท โดยทำหนังสือสัญญากันเองและมีข้อตกลงว่า คู่สัญญาจะไปจดทะเบียนการเช่ากันภายใน 1 ปีนับแต่วันทำสัญญา แต่หลังครบกำหนด 1 ปี นายหมูไม่ดำเนินการจดทะเบียนให้ นายไก่อจึงมาฟ้องเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2553

ข้อ 3) สัญญาเช่าตึกแถวระหว่างนายไก่อกับนายเป็ด และสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายไก่อกับนายหมู มีผลใช้บังคับกันได้หรือไม่ เป็นเวลาเท่าใด นายไก่อจะฟ้องขอบังคับให้นายหมูไปจดทะเบียนการเช่าที่ดินได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ 4) นายชัยทำสัญญาเช่าตึกแถวของนายชิตมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยทำเป็นหนังสือ 10 ฉบับ ๆ ละ 3 ปี สัญญาทุกฉบับทำในวันเดียวกัน ค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท ตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายในวันที่ 5 ของเดือน และมีข้อตกลงว่า “เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด 3 ปีแล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงจะต่อสัญญากันอีก 3 ปี” สัญญาฉบับแรกลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 หลังครบกำหนดเวลาตามสัญญาฉบับแรกแล้ว นายชัยยังคงอยู่ในตึกแถวตลอดมาและชำระค่าเช่าตามสัญญาที่ทำไว้นั้นให้แก่นายชิตตามปกติ

ดังนั้น หากนายชิตบอกเลิกสัญญาและให้นายชัยออกไปจากตึกแถวทันที โดยนายชิตบอกกล่าวเมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2553 สัญญาเช่ารายนี้จะยังมีผลเป็นอันเลิกกันทันทีหรือไม่ เพียงใด เพราะเหตุใด

บรรณานุกรม

ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ชื่อชาย ชายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่า
ทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562.

ประดิษฐ์ เอกมณี, คำบรรยายกฎหมายแพ่งลักษณะเช่าทรัพย์-เช่าทรัพย์,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2536.

ไพทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร :
วิญญูชน), 2561.

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544.

ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7,
(กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ ลีสซิ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไข
เพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2560.

สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วยเช่าทรัพย์เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝาก
ทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549.

อำนัคม คลัยสังข์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์เช่า
ซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 8 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์), 2533.

บทที่ 4

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

1. สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทนธรรมดาอยู่แล้ว แต่ในบางกรณีคู่สัญญาอาจจะมีข้อตกลงกันเป็นพิเศษให้ผู้เช่าต้องชำระหนี้บางอย่างอื่นนอกจากค่าเช่าด้วย ซึ่งจะเรียกสัญญาเช่าลักษณะนี้ว่าสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา¹ “สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา” หรือ “สัญญาที่มีค่าตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า” หรือ “สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา” หรือ “สัญญาซึ่งมีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา รวมอยู่ด้วย”² หรือ “สัญญาเช่าต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา” หรือ “สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ” หรือ “สัญญาต่างตอบแทน” เป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าทำความตกลงกันเพิ่มภาระมากขึ้นเป็นพิเศษแก่ผู้เช่าให้ต้องชำระหนี้บางอย่างอื่นหรือปฏิบัติยิ่งกว่าหน้าที่จ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามปกติ ทั้งนี้เพื่อเป็นการตอบแทนที่ผู้เช่าจะได้เช่าทรัพย์สินนั้นเป็นระยะเวลาอันยาวนาน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต้องตกลงกันว่าผู้เช่าต้องรับภาระเพิ่มขึ้น จึงจะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา หากไม่มีการตกลงกันแล้ว ผู้เช่าได้กระทำโดยพลการ ถือเป็นการทำเพื่อประโยชน์และความสะดวกสบายในการใช้สอยของผู้เช่าเองไม่ทำให้เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7717/2550 การที่จำเลยได้ลงทุนก่อสร้างโครงเหล็กบนชั้นดาดฟ้าอาคารพิพาทเป็นเงิน 1,500,000 บาทนั้น เป็นเรื่องที่จำเลยกระทำเพื่อให้ติดตั้งป้ายโฆษณาสินค้าอันเป็นประโยชน์ของจำเลยเอง โจทก์มิได้เรียกร้องให้จำเลยกระทำแต่อย่างใดตามสัญญาเช่าพื้นที่และหนังสือสัญญาให้ความยินยอมต่อสัญญาเช่าก็ไม่มีข้อความบ่งบอกว่ามีข้อตกลงพิเศษที่โจทก์จะให้จำเลยเช่าถึง 20 ปี แต่กลับปรากฏว่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีสิทธิรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างกลับคืนไปได้ทั้งหมด ตามพฤติการณ์เห็นได้ว่าโจทก์ไม่ได้รับผลประโยชน์อื่นใดจากจำเลยนอกเหนือไปจากค่าเช่าเท่านั้น สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนเป็นพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

¹ ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ชื่อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิทยุชน), 2562, น. 166; ประดิษฐ์ เอกมณี, คำบรรยายกฎหมายแพ่งลักษณะเช่าทรัพย์สิน-เช่าทรัพย์สิน, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2536, น. 6.

² โผทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิทยุชน), 2561, น. 253; ศันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิทยุชน), 2561, น. 168.

1.1 ข้อตกลงที่เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

1.1.1 ผู้เช่าตกลงต้องเสียเงินช่วยค่าก่อสร้างนั้นให้แก่ผู้ให้เช่า

ผู้เช่าตกลงกับผู้ให้เช่าว่าผู้เช่าต้องจ่ายเงินช่วยค่าก่อสร้างนั้นให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนดำเนินการก่อสร้างหรือขณะที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ³ กรณีที่เจ้าของที่ดินตกลงให้ผู้ให้เช่าปลูกสร้างอาคารในที่ดินแล้วให้อาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน โดยผู้ปลูกสร้างอาคารซึ่งเช่าทำสัญญาเช่าในฐานะผู้เช่ามีสิทธิเรียกเงินช่วยค่าก่อสร้างจากผู้มาขอเช่าและทำสัญญาเช่ามีกำหนด 10 ปีได้ เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเช่นกัน⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 175/2512 จำเลยที่ 1 ตกลงให้จำเลยที่ 2 ปลูกตึกแถวในที่ดินของจำเลยที่ 1 แล้วให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 โดยจำเลยที่ 1 ยอมให้จำเลยที่ 2 มีสิทธิเรียกเงินช่วยค่าก่อสร้างจากผู้มาขอเช่าตึกได้ และจำเลยที่ 1 จะทำสัญญาเช่าให้มีกำหนดสิบปี เมื่อโจทก์เช่าทำสัญญากับจำเลยที่ 2 และเสียเงินค่าก่อสร้างตึกให้แก่จำเลยที่ 2 แล้ว สัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 ย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทน ซึ่งโจทก์มีสิทธิเรียกร้องให้จดทะเบียนการเช่าได้ตามสัญญา แม้จำเลยที่ 1 จะไม่เป็นคู่สัญญากับโจทก์แต่ตามสัญญาระหว่างจำเลยทั้งสอง จำเลยที่ 1 ยินยอมให้จำเลยที่ 2 ทำสัญญากับโจทก์ได้ การชำระหนี้ที่จำเลยที่ 1 ต้องปฏิบัติตามสัญญากับจำเลยที่ 2 นี้ เป็นการกระทำเพื่อประโยชน์แก่โจทก์หรือนัยหนึ่งโจทก์เป็นผู้รับประโยชน์ตามสัญญาระหว่างจำเลยทั้งสองด้วยการที่จำเลยที่ 1 ยอมให้โจทก์เช่าตึกเป็นการตอบแทนตามสิทธิของโจทก์ตามสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 2 นั้นด้วย จำเลยที่ 1 จึงต้องจดทะเบียนการเช่าให้โจทก์

ต้องเป็นเงินที่ผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าระหว่างที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ ถ้าจ่ายให้แก่บุคคลอื่น เช่น ช่างที่ก่อสร้าง หรือผู้เช่าเดิม ไม่ใช่เงินช่วยค่าก่อสร้าง ถือว่าไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 513/2523 การเข้าอยู่ในห้องพิพาทโดยได้ออกเงินจำนวนหนึ่งให้แก่ผู้ก่อสร้างเพื่อตนจะได้เช่าทำสัญญาเช่ากับเจ้าของห้องพิพาทหาใช่เป็นการช่วยค่าก่อสร้างห้องพิพาทไม่สัญญาเช่าที่ทำกับเจ้าของห้องพิพาทจึงไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา และเมื่อสัญญาดังกล่าวไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงใช้บังคับได้เพียง 3 ปี

ข้อตกลงที่ให้ผู้เช่าต้องจ่ายเงินอื่นที่มีเงินค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ได้จ่ายเพื่อให้ทำการก่อสร้าง ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าไม่ใช่เงินช่วยค่าก่อสร้าง แม้ผู้เช่าให้ไปก็ไม่ทำให้สัญญาเช่ากลายเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เช่น หากเป็นกรณีที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่แล้วไม่จำเป็นต้องก่อสร้างขึ้นอีกโดยตกลงให้ผู้เช่าต้องเสียเงินช่วยค่าก่อสร้างภายหลังจากก่อสร้างอาคาร

³ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 256.

⁴ เพิ่งอ้าง, น. 259.

⁵ เพิ่งอ้าง, น. 259.

เสร็จแล้ว ทั้งก่อนหรือหลังการเช่าก็ไม่ได้มีการต่อเติมตึกอีก ไม่ว่าจะเรียกเงินดังกล่าวว่าอย่างไรก็ตาม เช่น เงินกินเปล่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 163/2518) เงินค่าหน้าที่ดิน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1364/2523) เงินค่าซ่อมแซม (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2397/2525) เงินค่าแปะเจี๊ยะให้แก่ผู้ให้เช่า ซึ่งเงินดังกล่าว แม้มีการจ่ายเงินและเรียกกันเองว่าเงินช่วยค่าก่อสร้าง ก็ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า ไม่ใช่เงินช่วยค่าก่อสร้างจึงเป็นสัญญาเช่าธรรมดา แม้ผู้เช่าให้ไปก็ไม่ทำให้กลายเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1469/2548 ตึกแถวพิพาทมีมาแต่เดิมแล้ว อ. ไม่ได้ช่วยค่าก่อสร้างให้โจทก์แม่ อ. ได้จ่ายเงินให้ ส. ซึ่งเป็นผู้เช่าจำนวน 1,400,000 บาท กดีหรือผู้รับเหมาก่อสร้างเรียกเก็บเงินค่าดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างจาก ส. กดี ก็เป็นเพียงเงินที่จ่ายให้แก่กันเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าตึกแถวพิพาทจากบุคคลที่มีสิทธิก่อนตน คือ จาก ส. มาเป็น อ. หรือจากผู้รับเหมาก่อสร้างมาเป็น ส. เท่านั้น หาใช่เงินค่าก่อสร้างไม่ จึงไม่ทำให้สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับ อ. มีลักษณะตอบแทนเป็นพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7894/2553 การที่ อ. ให้จำเลยที่ 2 เช่าตึกแถวพิพาทมีกำหนด 20 ปี โดยจำเลยที่ 2 ต้องออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกแถวพิพาทซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้ อ. จำนวน 900,000 บาท ย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งที่ซ้อนรวมอยู่ในสัญญาเช่าโดยถือเป็นข้อตกลงที่ อ. จะต้องให้จำเลยที่ 2 เช่าตึกแถวพิพาทมีกำหนด 20 ปี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 622/2557 การที่โจทก์เช่าที่ดินและอาคารจากจำเลย นอกจากค่าเช่าที่ดินและอาคารตามปกติแล้วยังมีข้อตกลงให้โจทก์ชำระเงินค่าตอบแทนพิเศษแก่จำเลยเป็นเงินสูงถึง 2,100,000 บาท เพื่อแลกกับการที่จำเลยยอมให้โจทก์ใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคารเป็นเวลา 27 ปี 3 เดือน 17 วัน อีกทั้งตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับหนังสือรับมอบที่ดินและอาคารยังมีข้อความกล่าวถึงเรื่องการก่อสร้างอาคารที่เช่าว่ายังต้องมีการก่อสร้างอาคารกันต่อไป โดยหากก่อสร้างอาคารเสร็จก่อนโจทก์ผ่อนชำระเงินค่าตอบแทนพิเศษหมด โจทก์จะต้องชำระเงินค่าตอบแทนพิเศษส่วนที่เหลือให้แก่จำเลยในวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินและอาคาร ข้อตกลงส่วนนี้เป็นสัญญาต่างตอบแทนที่เพิ่มเข้ามาในสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ดังนั้น สัญญาเช่าที่ดินและอาคารระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา ถึงแม้จะยังไม่ได้มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินและอาคาร แต่ในระหว่างโจทก์กับจำเลยย่อมมีผลผูกพันบังคับกันได้ กล่าวคือ โจทก์มีสิทธิที่จะครอบครองใช้สอยทำประโยชน์จนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา และจำเลยมีสิทธิได้รับเงินค่าตอบแทนพิเศษทั้งหมดและค่าเช่ารายเดือน

⁶ เพิ่งอ้าง, น. 258-259, 263-270.

จากโจทก์นับแต่วันทำสัญญาจนครบกำหนดระยะเวลาเช่าเช่นกัน เว้นแต่โจทก์กับจำเลยจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่นในภายหลัง

1.1.2 ผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายในการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นลงในที่เช่าแล้วยกกรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ปลูกสร้างขึ้นนั้นให้กับผู้ให้เช่าหรือทำการปรับปรุงพัฒนาที่ดินที่เช่า

ผู้เช่าถมดิน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2239/2521) หรือปลูกอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นลงในที่เช่า เช่น ลานจอดรถ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2759/2534) แล้วยกกรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ปลูกสร้างขึ้นนั้นให้กับผู้ให้เช่าไม่ว่ายกให้ทันทีหรือภายในเวลาที่กำหนด โดยผู้เช่ามีสิทธิเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นดังกล่าวโดยเสียค่าเช่าในอัตราพิเศษ เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา โดยมีข้อตกลงว่าตนจะเป็นผู้ทำสัญญาเช่าอาคารกับผู้ให้เช่าหรือจัดหาผู้อื่นมาเช่า⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8534/2542 การที่จำเลยให้โจทก์เช่าที่ดินสร้างอาคารโดยมีข้อตกลงกันว่าจำเลยต้องให้โจทก์เช่าที่ดินตามกำหนดระยะเวลาหนึ่งแล้วโจทก์จะให้อาคารพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยผู้ให้เช่านั้น ข้อตกลงดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้เช่าเกินกว่า 3 ปีโดยไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานก็มีผลบังคับมิใช่ต้องลดเหลือ 3 ปีหรือถือว่าเช่าโดยไม่กำหนดระยะเวลา

ผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินและตกลงปรับปรุง พัฒนาที่ดิน กลบร่องสวน ยกร่องสวนใหม่ ตกแต่งคันล้อมและเพาะปลูกพืช และเมื่อครบกำหนดเวลาเช่ายินยอมยกสวนและสิ่งปลูกสร้างให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 451/2551 เดิมจำเลยเช่าที่ดินโจทก์เพื่อทำสวนโดยเสียค่าเช่ารายปีละ 7,500 บาท มีการทำสัญญาเช่ากันครั้งละ 1 ปี โดยโจทก์ให้จำเลยเช่าตลอดมาเป็นเวลาประมาณ 15 ปีแล้วและในวันที่ 19 พฤษภาคม 2536 โจทก์ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับจำเลย ระบุว่าโจทก์อนุญาตให้จำเลยผู้เช่าที่ดินเพื่อทำสวนสามารถพัฒนาที่ดินกลบร่อง ยกร่อง พร้อมทั้งตกแต่งคันล้อมขึ้นมาใหม่ เพื่อปรับปรุงทำสวนจนเต็มเนื้อที่ โจทก์ตกลงให้เช่าที่ดินแปลงนี้มีกำหนด 30 ปี ครบกำหนดให้สวนและสิ่งปลูกสร้างเป็นของโจทก์ ต่อมาโจทก์จำเลยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกันอีกเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2542 มีกำหนดเช่า 1 ปี จากนั้นโจทก์ไม่ยอมทำสัญญาให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทอีก ในวันที่ 6 มีนาคม 2544 โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าและให้จำเลยออกจากที่ดินพิพาทเห็นว่าจำเลยจะต้องใช้ค่าใช้จ่ายเป็นเงินจำนวนมาก จึงต้องพิจารณาระยะเวลาเช่าในปี 2536 จำเลยได้ยก

⁷ เพิ่งอ้าง, น. 255-256.

⁸ เพิ่งอ้าง, น. 256, 262-263.

ร่องสวนและปลูกต้นมะนาวแล้วตั้งแต่ปี 2537 ทั้งโจทก์ยังเบิกความยอมรับว่าในการปรับระดับที่ดินและยกร่องสวนใหม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นเงิน 50,000 บาท จะเห็นได้ว่าตามข้อตกลงดังกล่าว จำเลยมิได้มีหน้าที่เพียงแต่บำรุงรักษาซ่อมแซมที่ดินที่เช่าตามปกติ แต่จำเลยมีหน้าที่ต้องพัฒนาที่ดินพิพาทให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว ซึ่งเป็นการเพิ่มภาระแก่จำเลยมากขึ้นจากสัญญาเช่าตามธรรมดา และหากมีระยะเวลาการเช่าเพียง 1 ปี ตามปกติจักทำให้จำเลยได้รับผลประโยชน์ได้คุ้มกับที่จำเลยได้ลงทุนไปในการพัฒนาที่ดินและทำสวนมะนาว ทั้งเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ฝ่ายจำเลยก็ยินยอมให้สวนและสิ่งปลูกสร้างที่จำเลยปลูกสร้างขึ้นในที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ เป็นประโยชน์แก่โจทก์ด้วย มิใช่ว่าไม่เป็นประโยชน์แก่โจทก์เลย โจทก์เองก็ได้แสดงเจตนาโดยชัดแจ้งตกลงยินยอมให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทเป็นระยะเวลา 30 ปี เป็นการตอบแทน สัญญาเช่าดังกล่าวจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าจำเลยได้ปฏิบัติตามข้อตกลงคือได้พัฒนาที่ดิน กลบร่องสวนเดิม ยกร่องสวนใหม่ ตบแต่งคันล้อมขึ้นมาใหม่ และปลูกต้นมะนาวแล้ว ข้อตกลงดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันโจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12803/2557 ข้อตกลงระหว่างโจทก์กับบริษัท ต. ที่กำหนดให้บริษัท ต. ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ด้วยสัมภาระและค่าใช้จ่ายของบริษัท ต. แล้วส่งมอบให้เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ และให้บริษัท ต. มีสิทธิเช่ามีกำหนดเวลา 15 ปี หรือจะนำบุคคลอื่นมาทำสัญญาเช่ากับโจทก์ก็ได้ โดยบริษัท ต. ต้องชำระค่าตอบแทนแก่โจทก์เป็นเงินเท่ากับค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หากบริษัท ต. ผิดสัญญายอมให้โจทก์บอกเลิกสัญญาได้ทันทีเช่นนี้ ถือว่ามีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แต่ในสัญญาดังกล่าว ข้อ 10 ยังได้ระบุไว้ชัดเจนว่าถ้าบริษัท ต. ผิดสัญญาข้อใด โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที เมื่อปรากฏว่าบริษัท ต. ค้างชำระค่าเช่าอันเป็นการผิดสัญญาข้อ 7 โจทก์ผู้ให้เช่าจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ การที่จำเลยเช่าช่วงอาคารพาณิชย์พิพาทจากบริษัท ต. และเช่าอยู่โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาที่ทำไว้แก่โจทก์ เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแก่บริษัท ต. โดยชอบแล้ว จำเลยย่อมไม่มีสิทธิอยู่ในอาคารพาณิชย์พิพาทอีกต่อไป การที่จำเลยอยู่ต่อมาโดยโจทก์ไม่ยินยอมจึงเป็นละเมิดสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลยได้

กรณีทำสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ต่อมามีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างเวลาเช่า ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าได้ เป็นกรณีการชำระหนี้ของฝ่ายผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าตกเป็นพันธวิสัย เพราะพฤติการณ์จะโทษฝ่ายผู้ให้เช่าไม่ได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนจากผู้ให้เช่าตาม มาตรา 219 และทั้งสองฝ่ายไม่ต้องชำระหนี้ตอบแทนกันตาม มาตรา 372 ผู้เช่าจึงเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14493/2557 โจทก์เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารตึกแถวโดย โจทก์จะได้ผลประโยชน์จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าให้บุคคลทั่วไป ส่วนจำเลยได้กรรมสิทธิ์ใน อาคารและค่าเช่าตามที่ตกลงกัน จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทน หลังจากทำสัญญาเช่าจำเลยส่งมอบ พื้นที่ให้แก่โจทก์แล้ว แต่ในปี 2540 ทางราชการได้ประกาศใช้ผังเมืองรวมมีผลให้ที่ดินที่จะปลูกสร้าง อาคารอยู่ในแนวถนนผังเมืองไม่สามารถปลูกสร้างอาคารได้ถือได้ว่าโจทก์และจำเลยต่างไม่สามารถ ปฏิบัติการชำระหนี้ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าได้ การชำระหนี้จึงตกเป็นพันธียเพราะ พฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งจำเลยไม่ต้องรับผิดชอบ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยในส่วนผิด สัญญา

แม้มีข้อตกลงแต่หากผู้เช่ายังไม่ดำเนินปลูกสร้างก็เป็นเพียงสัญญาเช่าธรรมดา ถ้าไม่มี หลักฐานเป็นหนังสือ ผู้เช่าจะฟ้องบังคับให้จดทะเบียนการเช่าไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 806/2498) หากก่อสร้างไปแล้วบางส่วนก็เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาได้⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6684/2558 ตามสัญญาเช่าอาคารและที่ดินกับสิ่งปลูกสร้าง มิใช่เพียงเพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์ของผู้ร้อง หากแต่เป็นประโยชน์แก่จำเลยที่ 1 และที่ 2 ด้วย มิใช่ว่าไม่เป็นประโยชน์แก่จำเลยที่ 1 และที่ 2 เลย ทั้งจำเลยที่ 1 และที่ 2 ได้แสดงเจตนาโดยชัดแจ้ง ตกลงยินยอมให้ผู้ร้องเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลา 10 ปี เป็นการตอบแทน ดังนี้ เป็นสัญญาเช่า ต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้จะเช่ากันเกินกว่า 3 ปี ก็ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าทีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538

แต่ข้อตกลงที่ผู้เช่ามิได้ยกกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าโดยเด็ดขาดเป็นสัญญา ธรรมดา ไม่ถือเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6229/2541 โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทเนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 49 ตารางวา และ 89 ตารางวา โจทก์มอบอำนาจให้มารดาโจทก์ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและ สัญญาต่างตอบแทน 2 ฉบับ ฉบับแรกลงวันที่ 18 มิถุนายน 2526 มีกำหนดเวลา 3 ปี ค่าเช่าเดือนละ 60,000 บาท มี พ. เป็นผู้เช่า และฉบับที่สองลงวันที่ 9 กันยายน 2531 มีกำหนดเวลา 3 ปี ค่าเช่า เดือนละ 100,000 บาท มีจำเลยเป็นผู้เช่า เมื่อปรากฏว่าสัญญาเช่าและสัญญาต่างตอบแทนลงวันที่ 18 มิถุนายน 2526 ฉบับแรกเป็นสัญญาเช่าที่ พ. ทำกับโจทก์มีกำหนดเวลา 3 ปี มิใช่สัญญาเช่าที่ โจทก์ทำกับจำเลย เพราะจำเลยเพิ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2526 หลังจากวันที่ทำสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาต่างตอบแทนฉบับแรกดังนี้ สัญญาเช่าฉบับ แรกย่อมมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาคือโจทก์กับ พ.เท่านั้น ไม่มีผลถึงจำเลยซึ่งมิใช่คู่สัญญากับโจทก์ สัญญาเช่าที่ดินและสัญญาต่างตอบแทนฉบับแรก ตามสัญญาข้อ 2 ก. ระบุว่า "ผู้เช่าต้องวางมัดจำการ

⁹ เพิ่งอ้าง, น. 157.

เช่า ณ วันทำสัญญานี้เป็นเงิน 180,000 บาท เงินมัดจำนี้ถ้าผู้เช่าไม่เช่าให้ถือเป็นเงินกินเปล่า ถ้าเช่าต่อไปให้ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้าสามเดือน" ดังนี้ เงินจำนวน 180,000 บาท จึงเป็นเงินค่าเช่าล่วงหน้า มิใช่เป็นเงินค่าตอบแทนที่โจทก์ทำสัญญาเช่า ส่วนที่สัญญาข้อ 3 ระบุว่า "เพื่อเป็นการตอบแทน...ผู้เช่า ต้องถมดินหรือทรายหรือลูกรังในที่ดินที่เช่าให้สูงกว่าระดับหลังถนนลาดพร้าวไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร..." นั้น ก็เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าที่ประสงค์จะใช้ที่ดินที่เช่าทำเป็นสถานที่โชว์ขายรถยนต์หรือตลาดนัดขายสินค้าและอาคารสำนักงานตามสัญญาซึ่งนอกจากจำเลยจะดำเนินกิจการดังกล่าวเองแล้ว จำเลยยังได้ให้บุคคลภายนอกเช่าที่ดินเพื่อทำกิจการประเภทเดียวกันด้วย สำหรับสัญญาข้อ 4 ที่ระบุว่า "อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือกึ่งถาวร...เมื่อก่อสร้างเสร็จต้องยกกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่าทันที..." แต่ก็มีเงื่อนไขในสัญญาข้อ 8 ว่า "ในการเลิกเช่าถ้าไม่มีค่าเช่าติดค้าง ผู้ให้เช่าจะยกกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าสร้างให้ผู้เช่ารื้อถอนไปได้ทั้งหมด ยกเว้นแต่ดินหรือวัสดุอื่นใดที่ใช้ถมที่เท่านั้น..." ดังนี้ เห็นได้ว่า สัญญาเช่าดังกล่าวมิได้ยกกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาข้อ 4 โดยเด็ดขาด สัญญาเช่าฉบับพิพาทจึงไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา สัญญาดังกล่าวคงผูกพันระหว่างโจทก์กับ พ. มีกำหนดเวลา 3 ปี เท่านั้น และมีใช้สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ส่วนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาต่างตอบแทนฉบับที่สอง โจทก์ทำสัญญาเช่าดังกล่าวกับจำเลยหลังจากสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาต่างตอบแทนฉบับแรกระหว่างโจทก์กับ พ. ครบกำหนดแล้ว 2 ปีเศษ มิได้ทำติดต่อกัน ทั้งคู่สัญญาตลอดจนข้อสาระสำคัญของสัญญาและค่าเช่าก็แตกต่างกันหาได้เกี่ยวข้องกันไม่ ทั้งสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาต่างตอบแทนที่จำเลยเป็นคู่สัญญาเช่าก็ได้มีข้อสัญญาที่เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้สัญญาข้อ 3 กำหนดให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะถาวรหรือกึ่งถาวรเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าก็ตาม แต่เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดหรือเลิกสัญญากัน หากผู้เช่าไม่ค้างชำระค่าเช่าหรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่าต้องยกกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้ผู้เช่ารื้อถอนไปทั้งหมด หาได้ตกเป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าโดยเด็ดขาดไม่ ดังนี้ สัญญาเช่าที่ดินและสัญญาต่างตอบแทนระหว่างโจทก์และจำเลยจึงมีกำหนดเวลา 3 ปี แม้ครบกำหนดแล้วจำเลยคงอยู่ต่อมาก็ตาม แต่เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว จำเลยย่อมไม่มีสิทธิอยู่อีกต่อไป การที่จำเลยยังอยู่ในที่ดินของโจทก์ตลอดมาจึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์ จำเลยต้องชำระค่าเช่าที่ค้างชำระและค่าเสียหายแก่โจทก์

แต่ในกรณีที่ผู้เช่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพื่อประโยชน์แก่กิจการของผู้เช่าเองโดยไม่ได้มีข้อตกลงให้สิ่งปลูกสร้างตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ไม่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา¹⁰

¹⁰ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, *แพ่งพิศดาร เล่ม 2*, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์), 2563, น. 156.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13302-13303/2558 นอกจากค่าเช่าที่ดินตามปกติแล้ว น. กับจำเลยคู่สัญญาไม่มีข้อตกลงให้ชำระเงินอื่นใดเป็นการตอบแทนเพื่อแลกกับการที่โจทก์ยอมให้จำเลยเช่าเป็นเวลา 10 ปี แม้จำเลยลงทุนก่อสร้างสถานีสถานีบริการน้ำมัน ถนน และทำทางเชื่อมเข้าออกตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นจำนวนเงินที่สูง แต่เป็นเรื่องที่จำเลยกระทำเพื่อประโยชน์ในกิจการของตน ไม่ถือเป็นวัตถุประสงค์แห่งการทำนิติกรรมของโจทก์ด้วย ทั้งข้อตกลงตามสัญญาเช่าไม่มีข้อความใดที่บ่งบอกว่ามีข้อตกลงพิเศษที่ น. ผู้ให้เช่าจะให้จำเลยเช่าถึง 10 ปี และจำเลยยินยอมให้สิ่งปลูกสร้างสถานีสถานีบริการน้ำมัน ทางเชื่อมที่ก่อสร้างไว้ ตลอดจนถึงสาธารณูปโภคต่างๆ ตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่า อันแสดงให้เห็นเจตนาของคู่สัญญาได้ว่ามุ่งประสงค์จะให้มีการตอบแทนพิเศษยิ่งไปกว่าการเช่าธรรมดาโดยทั่วไป สัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับ น. ตลอดจนข้อตกลงที่โจทก์ให้ใช้ที่ดินพิพาทของโจทก์ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของ น. ให้จำเลยเช่าจึงหาใช่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษไปกว่าสัญญาเช่าธรรมดาในอันที่จะบังคับโจทก์ให้จำเลยเช่าที่ดินพิพาทต่อไปจนครบกำหนดเวลา 10 ปี

1.1.3 ข้อตกลงที่ให้ผู้เช่าซ่อมแซม ต่อเติม ปรับปรุง หรือตัดแปลงอาคารที่เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายเอง และตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า

หากการซ่อมแซม ต่อเติม ปรับปรุง หรือตัดแปลงต้องใช้เวลาและค่าใช้จ่ายเป็นเงินจำนวนมาก เป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีมูลค่าเพิ่มขึ้นมาก เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา¹¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4156/2533 สัญญาเช่าเกิดจากเหตุที่ตึกแถวพิพาทของจำเลยถูกเพลิงไหม้จนโจทก์ผู้เช่าไม่สามารถใช้อาศัยและประกอบการค้าได้ หากจำเลยผู้ให้เช่าจะปรับปรุงซ่อมแซมเพื่อรักษาตึกแถวพิพาทให้คงสภาพเดิมก็ต้องใช้จ่ายเงินจำนวนมาก ปรากฏว่าโจทก์ต้องใช้จ่ายเงินซ่อมแซมเป็นจำนวน 100,000 บาทเศษ สัญญาเช่าดังกล่าวจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดามีผลบังคับจำเลยได้ โจทก์จึงฟ้องขอให้บังคับจำเลยไปจดทะเบียนการเช่ามีกำหนด 12 ปีได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5770/2539 โจทก์ทั้งสามทำสัญญาเช่าอาคารจากจำเลยตกลงเช่ามีกำหนด 6 ปีแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ช่วงละ 3 ปี ค่าเช่า 3 ปีแรก เดือนละ 200,000 บาท ส่วน 3 ปีหลัง เพิ่มค่าเช่าอีกร้อยละ 15 โจทก์ทั้งสามจึงตัดแปลงตกแต่งอาคารสิ้นค่าใช้จ่ายไปประมาณ 6,000,000 บาทและตามข้อสัญญาข้อ 4 ว่าบรรดาสิ่งที่มีผู้เช่าได้นำมาตกแต่งในสถานที่เช่า ถ้ามีลักษณะติดตรึงตรากับตัวอาคารแล้วผู้เช่าจะรื้อถอนไปไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า การปลูกสร้างหรือตัดแปลงต่อเติมที่ผู้เช่าได้กระทำขึ้นนั้นต้องตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ

¹¹ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 262.

ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น ในการลงทุนปรับปรุงจากอาคารพิพาทประกอบกับข้อสัญญาดังกล่าวบ่งชี้ว่าสัญญาเช่าระหว่างโจทก์ทั้งสามกับจำเลยเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาที่กำหนด 6 ปี

กรณีการซ่อมแซม ต่อเติม ปรับปรุง หรือดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่า หากเป็นการซ่อมแซมเล็กน้อยเป็นหน้าที่ของผู้เช่าต้องกระทำตามมาตรา 553 หรือการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือแม้เป็นการซ่อมแซมใหญ่แต่หากทำเพื่อเพื่อความสะดวกสบายของผู้เช่า ความสวยงาม ความปลอดภัยและเป็นการปฏิบัติเพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมายมิใช่การตอบแทนที่จะได้เช่าต่อไป หรือทำเพื่อผลประโยชน์ทางธุรกิจของผู้เช่าเอง หรือแม้มีการยกกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าแต่สิ่งปลูกสร้างนั้นราคาไม่สูงทั้งผู้เช่าเสียค่าเช่าจำนวนไม่มาก ผู้เช่าจ่ายค่าปรับสภาพและถมดินทำให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์โดยผู้ให้เช่าไม่ได้รับประโยชน์จากการกระทำดังกล่าว แม้จะทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นก็ไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ถ้าผู้เช่าปรับพื้นที่เช่าที่เป็นหลุมเป็นบ่อและสร้างเขื่อนริมคลอง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 783/2510) กรณีผู้เช่าช่วยถมดินเพื่อปลูกสร้างห้องแถวของผู้เช่าเอง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1051/2514) ทาสีอาคาร ปรับถมพื้นดินอาคารให้สูงขึ้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1631/2516) ผู้เช่าเพียงแต่ถมพื้นเทพื้นด้านหลังห้องพิพาท ทำห้องน้ำห้องส้วมใหม่ เพื่อความสะดวกสบายของผู้เช่าไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2268/2518) ก่อสร้างห้องน้ำ ห้องส้วม ต่อหน้าประปา ต่อไฟฟ้า สร้างเรือนครัว ซ่อมแซมห้องต่อเติมหลังบ้าน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2703/2524) กรณีที่ดินที่เช่าเป็นที่หลุมลึก หากไม่ปรับถมที่ดินก็ใช้ประโยชน์ไม่ได้ การที่ผู้เช่าจ่ายค่าปรับและถมที่ดินทำให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ โดยผู้ให้เช่าไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำดังกล่าว นอกจากค่าเช่า แม้ทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น ก็ไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1070/2533) รื้ออาคารบางส่วนแล้วสร้างใหม่เพื่อความสวยงาม ความปลอดภัยและปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายโดยมุ่งต่อผลประโยชน์ของผู้เช่ามิได้ตกลงตอบแทนผู้ให้เช่า แม้ผู้ให้เช่าได้ประโยชน์ก็เป็นเพียงผลพลอยได้เท่านั้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1109/2534) ตกแต่งทำหินขัดพื้นชั้นหนึ่งและชั้นที่สองทำผนังกันห้องต่อเติมทำห้องน้ำชั้นที่สองและต่อเติมพื้นที่ชั้นที่สามครึ่ง เป็นการกระทำเพื่อความสวยงามและเพื่อความสะดวกสบายในการใช้สอยทรัพย์สิน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1977/2542) ปรับปรุงที่ดินที่เช่าปลูกอาคารขึ้นใหม่และก่อสร้างอาคารเพิ่มเติม (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7858/2542)¹² จากแนวคำพิพากษาดังกล่าวจะเห็นได้ว่า กรณีผู้เช่าสมัครใจก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุง หรือซ่อมแซม หากทำไปเพื่อความสวยงาม เพื่อประโยชน์และความสะดวกของผู้เช่าเองเป็นสัญญา

¹² เพิ่งอ้าง, น. 265-269; พงษ์รัตน์ เครือกลั่น, *เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์สิน*, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544, น. 11-12; วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, อ้างแล้วเชิงบรรณที่ 10, น. 160.

เช่าธรรมดา ไม่มีผลทำให้สัญญาเช่ากลายเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3916/2547 ที่ดินที่เช่าเป็นที่ดินเปล่าและเป็นท้องนาเล็กประมาณ 1 เมตร จำเลยเช่าที่ดินเพื่อใช้วางอุปกรณ์ก่อสร้างของจำเลย การที่จำเลยถมที่และล้อมรั้วสังกะสีเสาไม้รอบที่ดินที่เช่าตามที่สัญญาเช่ากำหนดไว้ ก็เพื่อประโยชน์ของจำเลยผู้เช่า ส่วนข้อสัญญาเช่าที่กำหนดว่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าปลูกสร้างบ้านพักคนงานและสถานประกอบการโดลงบนพื้นที่ซึ่งให้เช่าได้ ก็ไม่ใช่ข้อบังคับให้ผู้เช่าต้องกระทำ แต่เป็นการให้สิทธิผู้เช่าจะปลูกสร้างได้ แม้สัญญาเช่าจะระบุว่า เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้วให้สิ่งที่กระทำลงนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีเว้นแต่โครงสร้างสองชั้นก็ตาม เมื่อการถมที่และสร้างรั้วเป็นการทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าเอง ส่วนบ้านพักคนงานที่จำเลยผู้เช่าปลูกสร้างขึ้นตามสิทธิของจำเลยก็เป็นอาคารชั่วคราว ราคาไม่สูง และเมื่อที่ดินที่เช่าเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 45 ตารางวา ตั้งอยู่ตำบลประเวศ อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร สามารถให้เช่าเดือนละไม่ต่ำกว่า 20,000 บาท การที่สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท ก็เพื่อให้เหมาะสมกับการที่จำเลยต้องปฏิบัติตามข้อสัญญาและใช้สิทธิตามสัญญาเช่า สัญญาเช่าดังกล่าวไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4899/2551 จำเลยและสามีเช่าอาคารพิพาทเพื่อทำเป็นห้องอาหารและห้องเล่นสนุกเกอร์ แม้จะใช้เงินลงทุนปรับปรุงอาคารถึง 7,000,000 บาท แต่ก็เป็นการลงทุนปรับปรุงอาคารเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจของจำเลยและสามีเองยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7460/2556 การต่อเติมและซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างซึ่งชำรุดทรุดโทรมให้เหมาะแก่การอยู่อาศัยโดยปลอดภัย ไม่ได้เป็นการก่อสร้างขึ้นใหม่ เมื่อคำนึงถึงค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างที่ใช้แล้วไม่ใช่เป็นการซ่อมแซมใหญ่ การที่จำเลยปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจึงเป็นการกระทำขึ้นเพื่อความสะดวกสบายและความปลอดภัยในการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าจากโจทก์ร่วม ไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาที่จะทำให้จำเลยมีสิทธิยิ่งไปกว่าการเช่าได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 703-704/2557 สัญญาเช่าไม่มีข้อความบ่งบอกว่ามีข้อตกลงพิเศษที่จำเลยให้โจทก์เช่าไปจนกว่าโจทก์ประสงค์จะเลิกเองและนอกจากผลประโยชน์ที่เป็นค่าเช่าแล้ว จำเลยไม่ได้รับประโยชน์อื่นใดจากโจทก์อีก ส่วนที่โจทก์ใช้เงินลงทุน 3,000,000 บาท ทำให้ร้านค้าของโจทก์เป็นร้านค้าที่ทันสมัย ลูกค้านำมาใช้บริการในโรงพยาบาลของจำเลยได้รับความพึงพอใจ ช่วยให้โรงพยาบาลของจำเลยเจริญรุดหน้าขึ้น สิ่งที่โจทก์ลงทุนเป็นการกระทำเพื่อผลประโยชน์ในทางธุรกิจของโจทก์เอง หากลูกค้ามีความพึงพอใจโจทก์ก็ย่อมได้รับผลประโยชน์

ในทางธุรกิจมากขึ้น ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงหรือจะมีส่วนสำคัญที่จะทำให้กิจการของจำเลยซึ่งเป็นการประกอบกิจการโรงพยาบาลเจริญрудหน้าแต่อย่างใด สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างโจทก์กับจำเลย จึงไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7474/2561 การที่จำเลยลงทุนตกแต่งปรับปรุงอาคารพิพาท แม้เป็นเงินจำนวนมากก็เป็นการดำเนินการเพื่อให้การประกอบกิจการร้านกาแฟ คาเฟ่ อเมซอน ของจำเลย เป็นไปตามเงื่อนไขที่เจ้าของกิจการกำหนดอันเป็นประโยชน์ของจำเลยเอง ประกอบกับ สัญญาเช่ามีข้อตกลงด้วยว่า "การให้เช่าพื้นที่ต่อไปเมื่อหมดอายุสัญญานี้จะมีหรือไม่ ย่อมอยู่ในดุลพินิจของผู้ให้เช่า" แสดงว่า เมื่อครบกำหนด 3 ปี ตามสัญญาเช่า จำเลยจะมีโอกาสเช่าอาคารพิพาทต่อเป็นปีที่ 4 และปีที่ 5 หรือไม่ ขึ้นอยู่กับความพอใจของโจทก์เพียงฝ่ายเดียว หากโจทก์ไม่ยินยอมต่อสัญญาเช่าให้จำเลย สัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลงทันทีอันมิใช่ลักษณะของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ข้ออ้างของจำเลยที่ว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา โจทก์ต้องยอมให้จำเลยเช่าอาคารพิพาทเป็นเวลา 5 ปี จึงรับฟังไม่ได้

1.1.4 ข้อตกลงที่ให้ผู้เช่าให้สิ่งของต่าง ๆ โดยผู้เช่าเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายเอง และยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 519/2516 จำเลยทำสัญญาเช่าตึกพิพาทจากโจทก์และมีข้อความในสัญญาเช่าด้วยว่าจำเลยยอมให้สิ่งของต่าง ๆ เป็นต้นว่า เติงผ้าตัด เติงทำคลอด ที่นำมาไว้ในตึกพิพาทตกเป็นสมบัติของโจทก์นั้นถือได้ว่าเป็นเงื่อนไขประการหนึ่งแห่งสัญญาเช่าเป็นการตอบแทนในการที่โจทก์ให้จำเลยเช่าตึกพิพาทมิใช่เป็นคำมั่นว่าจะให้เช่าจึงผูกพันจำเลยตามสัญญา แม้มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ผูกพันจำเลย

ตารางที่ 4-1 ข้อตกลงที่เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา¹³

ที่ถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา	ที่ถือว่าไม่เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา
1. เงินช่วยค่าก่อสร้าง	1. เงินแป๊ะเจี๊ยะ
2. การปลูกสิ่งปลูกสร้าง เช่น ตึก ลงบนที่ดินที่เช่าแล้วยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า	2. เงินกินเปล่า
3. การปลูกพืชลงบนที่เช่า	3. เงินค่าหน้าดิน
4. การปรับปรุง ซ่อมแซม ต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า	4. สิ่งที่ถือว่าผู้เช่าได้กระทำไปเพื่อความสะดวกสบายแก่ตัวผู้เช่าเอง
5. การให้สิ่งของแก่ผู้ให้เช่า	

¹³ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 283.

1.2 ผลของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

เมื่อสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาแล้ว แม้ว่าสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาแล้วที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปีนั้นจะมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานและเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้องตาม มาตรา 538 ผู้เช่าก็มีอำนาจฟ้องบังคับผู้ให้เช่าให้ไปจดทะเบียนการเช่าให้ถูกต้องได้¹⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 944/2512 ทำสัญญาเช่าห้องแถวสองชั้นฉบับแรกมีกำหนด 3 ปี ระหว่างอายุสัญญาเช่าได้ทำสัญญาอีก 1 ฉบับ โดยผู้ให้เช่ารับจะให้เช่าห้องดังกล่าวต่อจากสัญญาเช่าฉบับแรกอีก 9 ปี และผู้เช่ารับภาระซ่อมแซมต่อเติมพื้นประตูและทำชั้นที่สามเพิ่ม ทั้งได้ทำการเหล่านี้แล้วสัญญาฉบับหลังยอมเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ต้องมีเอกสารมาแสดงหรือบังคับให้จดทะเบียน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2239/2521 จำเลยถมดินในที่ดินของ ส. ที่เป็นที่หนองและที่บ่อ แล้วปลูกเรือนอยู่อาศัย เสียค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเงิน 237,000 บาท เฉพาะค่าถมดินเป็นเงิน 20,000 บาทเศษ โดยมีข้อตกลงด้วยวาจาจาก ส.ว่าจะให้จำเลยเช่าอยู่จนตลอดชีวิต ตามข้อตกลงและพฤติการณ์ดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทน เมื่อจำเลยได้ปฏิบัติตามข้อตกลงแล้ว ย่อมผูกพันใจทักในฐานะผู้จัดการมรดกของ ส. ให้ต้องไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่จำเลย

1.2.1 สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ผูกพันเฉพาะคู่สัญญา

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เป็นเพียงบุคคลสิทธิก่อความผูกพันกันเฉพาะระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าเท่านั้นไม่ผูกพันบุคคลภายนอกผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งไม่ใช่คู่สัญญาด้วย ดังนั้น การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้มีผลให้สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาติดตามตัวทรัพย์สินที่เช่าไปยังผู้รับโอนด้วย แม้ว่าผู้รับโอนจะทราบถึงข้อตกลงต่างตอบแทนพิเศษดังกล่าวก็ตาม¹⁵ แต่หากสัญญาเช่านั้นเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าเกิน 3 ปี แต่คู่สัญญาไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้องตาม มาตรา 538 เนื่องจากคู่สัญญาไม่มีเจตนาจะไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือคู่สัญญาเจตนาหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 538 โดยการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเดียวกันหลายฉบับในคราวเดียวมีระยะเวลาติดต่อกันและระยะเวลาเช่าทั้งหมดรวมกันเกินกว่า 3 ปีแล้วต่อมาผู้ให้เช่าได้โอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้บุคคลภายนอก ดังนี้เมื่อสัญญาเช่ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนให้ถูกต้อง สัญญาเช่าดังกล่าวจึงมีผลใช้บังคับได้เพียง 3 ปีเท่านั้น แม้ผู้รับโอนจะได้ทราบถึงข้อตกลง

¹⁴ เพิ่งอ้าง, น. 271; ตฤญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 232-233.

¹⁵ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 271.

ระยะเวลาการเช่าด้วยก็ตาม ข้อตกลงเรื่องกำหนดระยะเวลาเช่าส่วนที่เกินกว่า 3 ปีไม่ผูกพันผู้รับโอน ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกซึ่งมิใช่คู่สัญญาด้วย¹⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4511/2529 การที่ผู้ร้องยื่นคำร้องเข้ามาในชั้นบังคับคดีอ้างว่าผู้ร้องเป็นผู้เช่าห้องพิพาทซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทนจากเจ้าของเดิม สัญญาเช่ามีกำหนดเวลา 50 ปี โจทก์ซื้อทรัพย์สินพิพาทมาจากการขายทอดตลาดย่อมต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่นั้น แม้จะฟังได้ตามคำร้อง สัญญาเช่าห้องพิพาทซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทนก็ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิผูกพันเฉพาะคู่กรณีเท่านั้น และนับแต่วันทำสัญญาจนถึงวันยื่นคำร้องเกินกำหนด 3 ปีแล้ว ผู้ร้องจึงไม่อาจอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าซึ่งมิได้จดทะเบียนการเช่าขึ้นตั้งข้อพิพาทกับโจทก์ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7894/2553 การที่ อ. ให้จำเลยที่ 2 เช่าตึกแถวพิพาทมีกำหนด 20 ปี โดยจำเลยที่ 2 ต้องออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกแถวพิพาทซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้ อ. จำนวน 900,000 บาท ย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งที่ซ้อนรวมอยู่ในสัญญาเช่าโดยถือเป็นข้อตกลงที่ อ. จะต้องให้จำเลยที่ 2 เช่าตึกแถวพิพาทมีกำหนด 20 ปี สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทระหว่าง อ. และจำเลยที่ 2 จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าตามธรรมดาซึ่งเป็นเพียงบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะ อ. กับจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น หากมีผลผูกพันไปถึงโจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวพิพาทจาก อ. เจ้าของเดิมซึ่งเป็นบุคคลภายนอกสัญญาด้วยไม่ ถึงแม้โจทก์จะรู้เห็นถึงการเช่าดังกล่าวและผู้รับโอนตึกแถวพิพาทมา

1.2.2 สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ไม่ผูกพันบุคคลภายนอก

บุคคลภายนอกไม่ต้องรับภาระตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาตามด้วย หากทำให้ผู้เช่าได้รับความเสียหายไม่สามารถใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้โอนรับผิดชอบตามสัญญาเช่าได้¹⁷ และสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าเกิน 3 ปี แต่คู่สัญญาไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 538 ข้อสัญญาการเช่าระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าไม่ผูกพันผู้รับโอน ผู้เช่าจะให้ผู้รับโอนไปจดทะเบียนการเช่าไม่ได้¹⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 695/2508 จำเลยเสียเงินช่วยค่าก่อสร้างห้องที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าคนเดิม และเสียเงินค่าต่อเติมอีก สัญญาต่างตอบแทนระหว่างจำเลยกับผู้ให้เช่าคนเดิมเป็นบุคคลสิทธิซึ่งมีผลผูกพันระหว่างคู่สัญญา มิใช่ทรัพย์สินที่ย่อมไม่มีผลตามติดไปกับทรัพย์สินของคู่สัญญาซึ่งโอนไปยังบุคคลอื่น จะบังคับให้โจทก์ทำสัญญาและจดทะเบียนให้จำเลยเช่าไม่ได้

¹⁶ เพ็งอ้าง, น. 275-276; ตฤญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงบรรณที่ 1, น. 234.

¹⁷ ไผทชิต เอกจริยากร, เพ็งอ้าง, น. 273-274.

¹⁸ เพ็งอ้าง, น. 276.

กรณีให้ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้โอนตกลงกับผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าว่าผู้รับโอนต้องให้ผู้เช่าเช่าอสังหาริมทรัพย์อยู่ต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดเวลาเช่า และผู้รับโอนยอมรับข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าเดิมมีต่อผู้เช่า เช่นนี้ถือเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกตาม มาตรา 374 ดังนั้นเมื่อผู้เช่าแสดงเจตนาเช่าถือเอาประโยชน์จากสัญญาดังกล่าวแล้ว สัญญาเช่าก็ตกติดไปกับอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย¹⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1002/2509 (ประชุมใหญ่) เมื่อผู้ให้เช่าโอนขายตึกพิพาทให้โจทก์และได้บอกให้ทราบให้ผู้เช่าได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง โจทก์จะต้องให้ผู้เช่าได้อยู่จนครบกำหนด 15 ปี อย่าขับไล่มิฉะนั้นจะไม่ยอมขาย และโจทก์ก็ตกลงด้วย เช่นนี้กรณีที่โจทก์ยอมรับข้อผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่าเท่ากับว่าโจทก์ได้ทำสัญญาตกลงจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอก เมื่อจำเลยคงถือตามสัญญาเช่าเดิมและได้ชำระค่าเช่าให้ทุกเดือน จึงเป็นการแสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญาตาม มาตรา 374 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วคู่สัญญาหาอาจเปลี่ยนแปลงหรือระงับสิทธินั้นในภายหลังได้ไม่ตาม มาตรา 375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

หากผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตกลงยินยอมเข้าผูกพันที่จะปฏิบัติตามสัญญา สิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดายอมผูกพันผู้รับโอนด้วย²⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 454/2552 สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ใช้บังคับกันได้เฉพาะแต่ในระหว่างคู่สัญญา ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดินพิพาท เว้นแต่โจทก์ผู้รับโอนที่ดินพิพาทจะได้ตกลงยินยอมผูกพันที่จะปฏิบัติตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาแทนผู้ให้เช่าเดิม ข้อเท็จจริงได้ความว่าโจทก์ไม่ได้ตกลงยินยอมที่จะผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา แม้โจทก์จะทราบว่ามีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาระหว่างจำเลยกับบริษัท ม. ในขณะที่รับโอนที่ดินพิพาท สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาที่ไม่ผูกพันโจทก์ และไม่ถือว่าโจทก์รับโอนที่ดินพิพาทโดยไม่สุจริต

1.2.3 สิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาที่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 538 แล้ว แม้ต่อมาจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไปให้บุคคลภายนอก สัญญาเช่าก็ไม่ระงับ สิทธิและหน้าที่ธรรมดาตามสัญญาเช่าจะตกไปสู่ผู้รับโอนด้วย เฉพาะแต่สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่มีลักษณะต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเท่านั้นที่ไม่โอนไปยังบุคคลภายนอกด้วย เพราะถือเป็นข้อตกลงต่างหากจากสัญญาเช่าเป็นบุคคลสิทธิ

¹⁹ เพิ่งอ้าง, น. 276; ตลญา โรงหนังทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 235.

²⁰ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 276.

ผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น อย่างไรก็ตาม สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษนี้มิใช่สิทธิเฉพาะตัวจึงสามารถตกทอดแก่ทายาทได้²¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 286/2514 (ประชุมใหญ่) ผู้ให้เช่าเดิมทำสัญญาให้จำเลยเช่าตึกแถวห้องพิพาทและจดทะเบียนการเช่าไว้มีกำหนดเวลา 10 ปี โดยจำเลยออกเงินช่วยค่าก่อสร้างห้องพิพาทให้เป็นเงิน 27,000 บาท เป็นสัญญาซึ่งแสดงเจตนาแท้จริงของคู่กรณีว่าให้สัญญาเช่ามีผลผูกพันบังคับต่อกันตามกำหนดเวลาดังกล่าว โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนที่ดินและตึกแถวพิพาทนี้จึงต้องรับโอนมาทั้งสิทธิและหน้าที่ตามข้อตกลงของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าด้วย เมื่อคู่สัญญามีเจตนาแท้จริงให้สัญญามีผลผูกพันต่อกันตามกำหนดเวลาดังกล่าวนี้นี้ แม้ในสัญญาเช่าข้อ 10 จะมีข้อตกลงว่า “ในระหว่างสัญญาเช่า เมื่อผู้ให้เช่าจะต้องการบ้านหรือผู้เช่าจะต้องการคืนบ้าน จะต้องบอกให้รู้ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนโดยมีกำหนด 60 วัน” ก็ต้องตีความตามเจตนาแท้จริงของคู่กรณีซึ่งมุ่งให้สัญญามีผลผูกพันต่อกันมีกำหนดเวลา 10 ปี โจทก์จะอาศัยสัญญาข้อนี้เพื่อบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาไม่ได้ ส่วนที่โจทก์อ้างว่าผู้ขายที่และตึกแถวพิพาทให้โจทก์ได้บอกกล่าวให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาข้อ 13 ซึ่งมีข้อตกลงว่า “ถ้าผู้ให้เช่าตกลงขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ใดก่อนครบกำหนดการเช่าตามสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเพื่อผู้เช่าเตรียมตัวออกจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองเดือน และผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบด้วยว่าจะตกลงขายแก่ผู้ใดเป็นเงินเท่าใด เพื่อผู้เช่าจะได้มีโอกาสตกลงซื้อได้ก่อนในเมื่อเห็นว่าราคาสมควร” แต่จำเลยไม่ยอมซื้อนั้น สัญญาข้อนี้มิใช่ข้อตกลงให้ใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญา โจทก์จึงจะบอกเลิกสัญญาโดยอาศัยสัญญาข้อนี้ไม่ได้ด้วยเช่นกัน

สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นบุคคลสิทธิแต่ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว แม้คู่สัญญาเสียชีวิตลง สิทธิและหน้าที่ดังกล่าวเป็นกองมรดกตกทอดแก่ทายาทของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดเสียชีวิตลง ทายาทของคู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาด้วยตาม มาตรา 1599 และ มาตรา 1600²² ดังนั้น แม้ผู้เช่าเสียชีวิตลง และต่อมาผู้ให้เช่าเสียชีวิตด้วย แต่ทายาทของผู้เช่าและทายาทของผู้ให้เช่าต้องผูกพันรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาและต้องปฏิบัติตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาต่อไป ไม่ใช่หลักเกณฑ์ตาม มาตรา 569

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1236/2501 สัญญายอมให้ปลูกห้องแถวในที่ดินโดยจะให้เช่าต่อไป 8 ปี ผู้ปลูกยกกรรมสิทธิ์ห้องแถวให้ตอบแทนมิใช่สัญญาเช่าธรรมดาบังคับกันได้ แม้ไม่ได้จด

²¹ เฟิงอ๋าง, น. 277; ตูลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 233-234, 236.

²² ตูลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, เฟิงอ๋าง, น. 236; สุธีร์ ศุภินิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพทิต เอกจริยากร,

ทะเบียนและตกทอดผูกพันทายาทของเจ้าของที่ดินด้วย จำเลยเข้าไปปลูกห้องแถวในที่พิพาทโดยได้ทำสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดินแล้ว การกระทำของจำเลยก็ไม่ใช่บุกรุกอันจะเป็นการละเมิดต่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้รับมรดกจากเจ้าของที่ดิน สัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับเจ้าของที่ดินเดิมจะปิดอากรแสตมป์บริบูรณ์หรือไม่ ไม่สำคัญ เพราะแม้จำเลยจะเข้าไปปลูกห้องแถวด้วยการตกลงเช่าปากเปล่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ยังฟังได้ว่าจำเลยเข้าไปปลูกห้องแถวโดยความยินยอมของเจ้าของที่ดินซึ่งจะหาว่าจำเลยละเมิดมิได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2526/2531 สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ใช้บังคับกันได้ตามข้อตกลงและถือไม่ได้ว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว แม้คู่สัญญาจะตาย สิทธิและหน้าที่ดังกล่าวก็ต้องตกทอดไปยังทายาท สัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับ ฉ. ผู้ให้เช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาและมีข้อตกลงให้เช่าช่วงได้ เมื่อจำเลยเช่ายังไม่ครบกำหนดและให้เช่าช่วงตามข้อตกลง จึงถือไม่ได้ว่าจำเลยผิดสัญญา โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและไม่มีอำนาจฟ้องและที่จำเลยฟ้องแย้งขอให้บังคับโจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ ฉ. จดทะเบียนการเช่าเป็นการให้ปฏิบัติตามกฎหมายเพื่อให้การเช่าได้จดทะเบียนการเช่าสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ดังนี้ จำเลยจึงฟ้องแย้งให้โจทก์ไปจดทะเบียนการเช่าได้ การจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นหน้าที่อย่างหนึ่งของผู้ให้เช่าที่จะต้องกระทำเพื่อประโยชน์แก่ผู้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าถึงแก่กรรม หน้าที่ดังกล่าวย่อมตกทอดไปยังทายาท การที่ผู้เช่าฟ้องบังคับให้จดทะเบียนสิทธิการเช่าถือได้ว่าเป็นการใช้สิทธิเรียกร้อง จึงต้องฟ้องภายในกำหนดอายุความ 1 ปีนับแต่ผู้เช่าทราบที่ผู้ให้เช่าถึงแก่กรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1754 วรรคสาม

เนื่องจากสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ผู้เช่าได้ให้ผลประโยชน์แก่ผู้ให้เช่านอกเหนือไปจากค่าเช่าแล้ว ดังนั้น แม้ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าก็บอกเลิกสัญญาตามมาตรา 560 ไม่ได้ คงแต่เพียงมีสิทธิเรียกเอาค่าเสียหาย ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิเลิกสัญญาได้แต่เฉพาะกรณีที่ระบุไว้ในสัญญาเท่านั้น²³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1460/2495 เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างตึกมีกำหนดถึง 10 ปี แล้วผู้เช่าจะยกตึกที่ปลูกสร้างทดแทนให้เจ้าของที่ดินอีกทางหนึ่งต่างหากจากค่าเช่า ดังนี้ เป็นสัญญาต่างตอบแทนกันยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด 10 ปีไม่ได้ เมื่อผู้เช่าได้ปลูกสร้างตึกและยกกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างนั้นให้แก่ผู้เช่าแล้ว หากไม่มีข้อกำหนดเป็นอย่างอื่น ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องให้สิทธิในการเช่าจนครบอายุสัญญานั้นเป็นการตอบแทน แม้ว่า

²³ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 278.

ผู้เช่าจะค้างชำระค่าเช่าก็ตาม ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยมีสิทธิเพียงแต่ฟ้องร้องเพื่อเรียกค่าเช่าได้เท่านั้น

เมื่อระยะเวลาตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาครบลง การที่ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินอยู่ต่อไปอีก สัญญาเช่าฉบับหลังนี้เป็นสัญญาเช่าธรรมดาไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา²⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 379/2511 จำเลยช่วยออกเงินค่าก่อสร้างให้แก่โจทก์และโจทก์ยอมให้จำเลยเช่ามีกำหนด 6 ปีนั้น เป็นสัญญาต่างตอบแทนเมื่อหมดอายุสัญญาเช่านั้นแล้ว จำเลยได้เช่าต่อมาสัญญาเช่าใหม่เป็นสัญญาเช่าธรรมดา หากใช้สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือจากสัญญาเช่าไม่ จำเลยส่งค่าเช่าไปชำระภายหลังโจทก์บอกเลิกไปแล้วหาทำให้สัญญาที่โจทก์บอกเลิกไปแล้วมีผลให้ต้องผูกพันโจทก์แต่ประการใดไม่

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาก็เป็นสัญญาเช่า ดังนั้น หากผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่า หรือหากว่าสัญญาดังกล่าวได้กำหนดถึงเงื่อนไขของการเลิกสัญญาไว้ก็เป็นตามข้อตกลงดังกล่าว²⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 412/2511 สัญญาก่อสร้างที่ผู้สร้างยอมยกกรรมสิทธิ์ในเคหะที่สร้างให้แก่เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินต้องยอมให้ผู้ก่อสร้างเช่าเคหะนั้นเป็นสัญญาเช่าและสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดาด้วย แม้จะระบุให้เช่าได้มีกำหนด 11 ปี ก็ไม่อยู่ในข่ายที่จะต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 แต่ในเรื่องเช่นนั้นทั้ง 2 ฝ่ายต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินตามธรรมดาคือผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าก็เป็นกรณีผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าก็ย่อมบอกเลิกการเช่าได้ตาม มาตรา 560

การนำสืบว่าสัญญาเช่านั้นเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94²⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1002/2509 การที่จำเลยนำสืบว่าได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าอันจะพึงถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนนั้น เป็นการนำสืบถึงเหตุที่ทำให้จำเลยมีสิทธิในการเช่าจนถึง 15 ปี เพราะจำเลยได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกพิพาทเป็นการตอบแทน จึงเท่ากับเป็นการนำสืบหักล้างว่าสัญญาเช่านั้นไม่ใช่สัญญาเช่าธรรมดาแต่เป็นสัญญาต่างตอบแทน ไม่ต้องห้ามตาม มาตรา 94 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

²⁴ เพิ่งอ้าง, น. 277-278; ตลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 233-234.

²⁵ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 278; ตลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, เพิ่งอ้าง, น. 234.

²⁶ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 279.

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาอาจเกิดขึ้นแก่สังหาริมทรัพย์ก็ได้ โดยต้องมีข้อตกลงว่าผู้เช่าจะจัดการเป็นการตอบแทน การที่ผู้ให้เช่าให้เช่าสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลา โดยเสียค่าเช่าต่องวดจำนวนไม่มากเป็นการตอบแทนผู้เช่า²⁷ นักกฎหมายบางส่วนเห็นว่าสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นสัญญาไม่มีชื่อซึ่งต่างจากเอกเทศสัญญาซึ่งเป็นสัญญาที่มีชื่อ และอยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 2 โดยจะต้องนำหลักเกณฑ์เรื่องสัญญามาบังคับใช้ด้วย²⁸ หลักเกณฑ์เกี่ยวกับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาที่ถูกสร้างขึ้นจากแนวคำพิพากษาของศาลทั้ง ๆ ที่คู่สัญญาไม่ได้เจตนาจะก่อให้เกิดความผูกพันกันเป็นพิเศษ โดยคู่สัญญาคงมุ่งแต่เพียงต้องการทำสัญญาเช่าที่มีการให้สิ่งตอบแทนพิเศษเพิ่มขึ้นเท่านั้น

ตารางที่ 4-2 เปรียบเทียบสัญญาเช่าธรรมดากับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา²⁹

สัญญาเช่าธรรมดา	สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา
1.ค่าตอบแทน คือ ค่าเช่า	1.ค่าตอบแทนคือ ค่าเช่า และค่าตอบแทนหรือสิ่งตอบแทนนอกเหนือไปจากค่าเช่า
2.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องอยู่ในบังคับของ มาตรา 538 กล่าวคือ การจดทะเบียนสัญญาเช่าธรรมดาที่มีกำหนดเวลาเกิน 3 ปี จะฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนไม่ได้ แต่ถ้ามีข้อตกลงในสัญญาเช่าให้ไปจดทะเบียนการเช่าก็สามารถฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนการเช่าภายใน 3 ปี ได้ตาม มาตรา 538 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 206/2542) สัญญาเช่าธรรมดาต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำเป็นหนังสือหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 538 แล้วแต่	2.สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ไม่อยู่ในบังคับของ มาตรา 538 ในระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่า แม้การเช่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่ถูกต้องตาม มาตรา 538 ก็มีผลใช้บังคับได้ กล่าวคือไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ก็ต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติเรื่องเช่าทรัพย์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 412/2511) มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ แต่สามารถฟ้องร้องบังคับคดีให้เป็นไปตามกำหนดระยะเวลาที่ตกลงได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 172/2488 (ประชุมใหญ่)) ผู้เช่าสามารถฟ้องบังคับ

²⁷ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ่างแล้วเชิงอรธที่ 31, น. 86 อ้างถึงใน ไพทิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 280.

²⁸ ไพทิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 280.

²⁹ เพิ่งอ้าง, น. 282.

สัญญาเช่าธรรมดา	สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา
กรณี	<p>ให้ผู้ให้เช่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 765/2495 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 944/2512 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2016/2524) แม้ในสัญญาจะไม่ได้ระบุให้ไปจดทะเบียนการเช่าก็ตาม และคู่กรณีสามารถนำพยานบุคคลมาสืบถึงข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาได้ ไม่ต้องห้ามตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1002/2509)</p> <p>สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา มีผลผูกพันคู่สัญญาให้ต้องปฏิบัติตามข้อตกลง หากผู้เช่าไม่ประพฤติผิดข้อตกลง ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1361/2523 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 286/2514 (ประชุมใหญ่) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1057/2509 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 412/2511)</p>
3.สัญญาเช่าธรรมดาเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ สิทธิตามสัญญาเช่าจึงไม่ตกทอดแก่ทายาท ดังนั้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9201/2551, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2644-2645/2515)	3.สิทธิการเช่าตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ สิทธิตามสัญญาเช่าดังกล่าว จึงตกทอดเป็นมรดกไปยังทายาทได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 801/2492, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 172/2488)
4. เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ เว้นแต่ระบุงการเช่าเป็นระยะเวลา แม้ผู้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ระงับ และสิทธิการเช่าตกทอดสู่ทายาท	4.กรณีผู้เช่าเป็นนิติบุคคล เมื่อนิติบุคคลสิ้นสภาพ สัญญาเช่าระงับ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3323/2561)
5.ในกรณีที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไปให้บุคคลอื่น ถ้าสัญญาเช่าธรรมดาที่ปฏิบัติ	5.ในกรณีที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไปให้บุคคลอื่น สัญญาต่างตอบแทนไม่ตกติดไปยังผู้รับ

สัญญาเช่าธรรมดา	สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา
ถูกต้องตาม มาตรา 538 สัญญาเช่าไม่ระงับเพราะการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า สัญญาเช่าตกติดไปกับผู้รับโอนตาม มาตรา 569	โอน เนื่องจากสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นบุคคลสิทธิผูกพันเฉพาะคู่กรณีในสัญญาคือระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าเท่านั้น ไม่ผูกพันบุคคลภายนอกซึ่งรับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เมื่อมีการโอนทรัพย์สินนั้นไป ผู้รับโอนไม่ต้องรับสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่ว่าผู้รับโอนจะรู้ถึงข้อตกลงนั้นหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่ผู้รับโอนจะรับรู้เห็นยินยอมด้วย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7894/2553)
6.เป็นเอกเทศสัญญาที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ชัดเจน	6.เกิดขึ้นจากคำพิพากษาศาลฎีกา และไม่ปรากฏอยู่ในเอกเทศสัญญาที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ นักวิชาการเห็นว่าเป็นประเภทหนึ่งของสัญญาไม่มีชื่อ

2. วิเคราะห์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์สินไม่กำหนดสาระสำคัญของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ตลอดจนสิทธิ และหน้าที่ของคู่สัญญาไว้โดยเฉพาะ โดยสาระสำคัญที่ศาลวินิจฉัยว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในสัญญาดังกล่าวเกิดขึ้นจากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งศาลวินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานกำหนดสิทธิให้ผู้เช่ามากขึ้นและกำหนดหน้าที่ให้ผู้ให้เช่ามากขึ้น เช่น การเช่าอสังหาริมทรัพย์แม้ทำสัญญาโดยไม่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องบังคับคดีได้ หรือแม้ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี โดยไม่จดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าก็ฟ้องบังคับผู้ให้เช่าไปจดทะเบียนการเช่าได้ ดังนั้น สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาจึงไม่อยู่ในบังคับมาตรา 538 แม้สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่คำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญและสิทธิการเช่าเป็นเรื่องเฉพาะตัวแต่สิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวและโอนหรือตกทอดแก่ทายาทได้ ดังนั้น สิทธิหน้าที่ตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาจึงไม่อยู่ในบังคับ มาตรา 544 กล่าวได้ว่า ศาลวินิจฉัยเป็นพื้นฐานให้ความคุ้มครอง

แก่ผู้เช่าในสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา มากกว่าในสัญญาเช่าธรรมดา โดยศาล กำหนดหน้าที่เพิ่มเติมแก่ผู้ให้เช่า และกำหนดสิทธิเพิ่มเติมแก่ผู้เช่า

ทั้งนี้ ผู้เขียนมีข้อสังเกตว่าสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา มักจะเกิดกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลานานเพื่อทำธุรกิจหรือเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งหากเป็นการเช่าเพื่อทำธุรกิจมี แนวโน้มที่สัญญาเช่าดังกล่าวอาจอยู่ในบังคับของพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ซึ่งแม้คู่สัญญาทำสัญญาโดยไม่ได้ทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบหรือไม่ได้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่า และไม่ได้จัดทำข้อความเป็น ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ จึงไม่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ แต่หากเป็นการแสดงเจตนาเช่าทำสัญญาเช่า ระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจและผู้บริโภค และผู้บริโภคเป็นโจทก์ฟ้องผู้ประกอบการเป็นจำเลย ผู้บริโภค มีอำนาจฟ้องคดีได้ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 10 วรรคหนึ่ง โดย ผู้บริโภคสามารถนำพยานบุคคลมาสืบพิสูจน์ว่ามีการตกลงทำสัญญาเช่ากันได้ตาม มาตรา 10 วรรคสาม แต่ในส่วนผู้ประกอบการแม้จะฟ้องไม่ได้ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 10 วรรคหนึ่ง แต่ผู้ประกอบการมีสิทธิฟ้องผู้บริโภคได้ตามบรรทัดฐานของแนวคำ พิพากษาข้างต้น

3. สรุป

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา เป็นสัญญาที่มีข้อตกลงในลักษณะ ทำนองที่ให้ผู้เช่ารับภาระมากกว่าหน้าที่ตามสัญญาเช่าปกติอย่างมาก กล่าวคือ นอกจากผู้เช่าต้อง ชำระค่าเช่าแล้ว ผู้เช่ายังตกลงยินยอมรับภาระอย่างอื่นเพิ่มเติมขึ้นอย่างมาก เช่น ผู้เช่าออกเงิน ทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นเงินค่าก่อสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างที่ยัง ก่อสร้างไม่เสร็จ หรือผู้เช่าเป็นผู้ก่อสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยตนเองแล้วยกกรรมสิทธิ์ของ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นให้เป็นของผู้ให้เช่าไม่ว่ายกให้ทันทีหรือยกให้เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือ ออกเงินจำนวนมากเพื่อซ่อมแซม ต่อเติม หรือปรับปรุงพัฒนาทรัพย์สินที่เช่าและยกกรรมสิทธิ์หรือส่ง มอบทรัพย์สินที่ปรับปรุงพัฒนาเรียบร้อยแล้วให้แก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ การซ่อมแซม ต่อเติม หรือปรับปรุง พัฒนาต้องมีได้เป็นไปเพียงเพื่อความสะดวกสบายหรือความสวยงามหรือเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าเพียง ฝ่ายเดียวแต่ต้องเป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าด้วยซึ่งนอกจากผู้ให้เช่าจะได้ค่าเช่าแล้ว ผู้ให้เช่ายังได้ กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือได้ประโยชน์เพิ่มเติมนอกจากค่าเช่าอย่างมากด้วย โดย ผู้ให้เช่าตอบแทนผู้เช่าโดยยินยอมให้ผู้เช่าสามารถเช่าทรัพย์สินได้เป็นระยะเวลานาน แม้ว่าเป็นการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี และไม่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือ ชื่อของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิด คู่สัญญาก็ฟ้องร้องบังคับให้สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับระหว่างกันได้ตาม

ระยะเวลาที่ตกลงกัน แม้ข้อตกลงดังกล่าวเป็นบุคคลสิทธิ สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาผูกพันเฉพาะคู่สัญญาแต่ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกทอดสู่ทายาทของคู่สัญญาได้ แม้ว่าไม่ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่า ทายาทของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งก็ฟ้องร้องบังคับให้ทายาทของคู่สัญญาอีกฝ่ายไปจดทะเบียนการเช่าตามระยะเวลาที่ตกลงกันได้ จะเห็นได้ว่า นอกจากผู้เช่าต้องชำระเงินค่าเช่าที่ต้องจ่ายตามปกติแล้ว ผู้เช่ายังตกลงยอมรับภาระอย่างอื่นเพิ่มเติมขึ้นอย่างมาก และผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์อย่างอื่นเพิ่มเติมมากกว่าปกติอย่างมาก ทั้งนี้ ศาลวินิจฉัยวางแนวบรรทัดฐานดังกล่าวเพื่อให้ความเป็นธรรมแก่ฝ่ายผู้เช่าที่รับภาระมากขึ้นกว่าปกติอย่างมาก และผู้ให้เช่าก็ได้รับประโยชน์มากกว่าปกติอย่างมากเช่นกัน

4. แบบฝึกหัด

ข้อ 1) สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาหมายถึงสัญญาที่มีข้อตกลงลักษณะใด

ข้อ 2) นายดำขอเช่าที่ดินเปล่าของนายแดง เพื่อสร้างอาคารศูนย์การค้า เป็นเวลา 30 ปี โดยนายดำตกลงว่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญา นายดำยอมยกอาคารศูนย์การค้าให้เป็นกรรมสิทธิ์ของนายแดง โดยนายดำและนายแดงมิได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่า เช่นนี้

2.1) หากมีฝ่ายใดผิดสัญญา อีกฝ่ายหนึ่งจะฟ้องร้องบังคับคดี ได้หรือไม่ เพียงใด

2.2) หากทั้งสองมีข้อตกลงจะไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ปรากฏว่าหลังจากตกลงกันแล้วคู่สัญญาทั้งสองไม่ได้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากผ่านไป 5 ปี นายดำจะฟ้องขอให้นายแดงไปจดทะเบียนการเช่าได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

2.3) หากนายดำผู้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาเช่าจะระงับลงหรือไม่ เพราะเหตุใด

2.4) หากนายแดงผู้ให้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาเช่าจะระงับลงหรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ 3) จงอธิบายความหมายและลักษณะของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ข้อ 4) จงเปรียบเทียบความเหมือนและความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา และสัญญาเช่าลิขสิทธิ์

บรรณานุกรม

ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ชื่อชาย ชายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่า
ทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562.

ประดิษฐ์ เอกมณี, คำบรรยายกฎหมายแพ่งลักษณะเช่าทรัพย์-เช่าทรัพย์,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2536.

ไพทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร :
วิญญูชน), 2561.

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544.

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แพ่งพิสดาร เล่ม 2), (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์),
2563.

ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7,
(กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วยเช่าทรัพย์เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝาก
ทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549.

บทที่ 5

บุคคลหลายคนอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าต่างรายในทรัพย์สินที่เช่าเดียวกัน

1. บุคคลหลายคนอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าต่างรายในทรัพย์สินที่เช่าเดียวกัน

กรณีที่ทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งสัญญาเช่ามีเพียงสิ่งเดียว แต่มีบุคคลหลายคนอ้างสิทธิตามสัญญาเพื่อการใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว โดยอาศัยสิทธิการเช่าจากสัญญาเช่าต่างรายกัน¹ ซึ่งแยกได้ 2 กรณี คือ

1.1 กรณีบุคคลหลายคนอ้างสิทธิในสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน

มาตรา 542 “บุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์อันเดียวกันอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านว่าทรัพย์สินตกไปอยู่ในครอบครองผู้เช่าคนใดก่อนด้วยสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น คนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ”

มีหลักเกณฑ์ดังนี้

- 1) บุคคลหลายคนอ้างสิทธิ
- 2) สังหาริมทรัพย์เดียวกัน มีใช้คนละสิ่งคนละราย
- 3) อ้างสิทธิระหว่างมูลสัญญาเช่าด้วยกัน มีใช้สัญญาอื่น หรือสิทธิเรียกร้องอย่างอื่น เป็นสิทธิตามสัญญาเช่าคนละราย
- 4) ช่วงระยะเวลาเดียวกัน หรือเวลาซ้อนกันบางส่วนหรือทั้งหมด มีใช้คนละช่วงระยะเวลา
- 5) บุคคลที่อ้างสิทธินั้นต้องเช่ามาจากผู้มีอำนาจให้เช่า หากเช่าจากผู้ไม่มีอำนาจให้เช่าก็ไม่อาจอ้างสิทธิการเช่าของตนมาแย้งกับผู้เช่าจากผู้มีอำนาจให้เช่าโดยตรงได้

ผลทางกฎหมายคือ สังหาริมทรัพย์ที่เช่าตกอยู่ในความครอบครองของผู้เช่ารายใดก่อน ผู้เช่ารายนั้นมีสิทธิดีกว่าผู้เช่ารายอื่น โดยถือเอาการครอบครองก่อนเป็นสำคัญ มิได้ถือเอาการทำสัญญาก่อนหลัง²

ข้อสังเกต

- (1) ต้องเป็นการครอบครองโดยอาศัยอำนาจของสัญญาเช่า มีใช้สัญญาอื่น
- (2) อาจเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดาและสังหาริมทรัพย์พิเศษก็ได้ หากสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตกอยู่ในความครอบครองของผู้เช่าคนใดก่อน ผู้เช่าคนนั้นมีสิทธิดีกว่า มิได้ถือเอาการที่ผู้เช่าตกลงเช่า

¹ ไพทิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 98.

² เพ็งอ่าง, น. 99; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544, น. 14-15.

ด้วยวาจา หรือหลักฐานเป็นหนังสือ หรือทำเป็นหนังสือ มิได้ถือเอาการทำสัญญาก่อนหรือหลังเป็นสำคัญ

มาตรา 542 เป็นกรณีผู้เช่าด้วยกันหลายคนพิพาทกันว่าผู้เช่ารายใดมีสิทธิตามสัญญาเช่าดีกว่ากัน ตัวอย่างเช่น นาย ง. มีรถยนต์อยู่หนึ่งคัน วันที่ 1 มกราคม 2564 นาย ก. ทำสัญญาเช่ารถยนต์กับ นาย ง. แต่ นาย ก. ยังไม่เข้าครอบครองรถยนต์ที่เช่า ต่อมาวันที่ 2 มกราคม 2564 นาย ข. ทำสัญญาเช่ารถยนต์คันเดียวกันจาก นาย ง. แต่ นาย ข. ก็ยังไม่เข้าครอบครองรถยนต์ที่เช่า และวันที่ 3 มกราคม 2564 นาย ค. ทำสัญญาเช่ารถยนต์คันเดียวกันจากนาย ง. และนาย ค. เข้าครอบครองรถยนต์ที่เช่าทันที ดังนี้ หากวันที่ 4 มกราคม 2564 ทั้งนาย ก. และนาย ข. มาอ้างสิทธิตามสัญญาเช่ารถยนต์ ขอให้ นาย ค. ส่งมอบรถยนต์ให้แก่ตน เช่นนี้ ระหว่าง นาย ก. นาย ข. และ นาย ค. ใครมีสิทธิดีกว่ากัน เนื่องจากเมื่อนาย ค. ผู้เช่าเข้าครอบครองรถยนต์ ก่อนนาย ก. และ นาย ข. ดังนั้น นาย ค. ย่อมมีสิทธิดีกว่านาย ก. และนาย ข. ตาม มาตรา 542 ทั้งนาย ก. และนาย ข. ไม่อาจมาอ้างว่าทำสัญญาก่อนนาย ค. ได้ เนื่องจากมาตรา 542 ให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่ทรัพย์ตกอยู่ในความครอบครองก่อนเป็นผู้มีสิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่เช่าดีกว่าผู้เช่าคนอื่นที่ยังไม่ได้ครอบครอง มิได้ดูจากวันที่ทำสัญญาเช่า ในกรณีเช่นนี้ นาย ก. และนาย ข. คงต้องไปฟ้อง นาย ง. ผู้ให้เช่าว่าผิดสัญญาเช่า มิใช่มาฟ้องนาย ค.

จะเห็นได้ว่า มาตรา 542 เป็นการระงับข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ด้วยกัน เมื่อผู้เช่าหลายคนต่างก็อ้างสิทธิตามสัญญาเช่า ต้องคุ้มครองผู้เช่าที่เข้าครอบครองใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าก่อนเป็นสำคัญ

1.2 กรณีบุคคลหลายคนอ้างสิทธิในอสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน

มาตรา 543 “บุคคลหลายคนเรียกร้องเอาอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกัน อาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านให้วินิจฉัยดังต่อไปนี้

- (1) ถ้าการเช่านั้นเป็นประเภทซึ่งมิได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียนท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้ทรัพย์สินไปไว้ในครอบครองก่อนด้วยสัญญาเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ
- (2) ถ้าการเช่าทุก ๆ รายเป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียนท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ
- (3) ถ้าการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายอันกันอยู่ชั่ว ท่านว่าผู้เช่าคนที่ได้จดทะเบียนการเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนเสียก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว”

มาตรา 543 เป็นกรณีผู้เช่าด้วยกันหลายคนพิพาทกันว่าผู้เช่ารายใดมีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าดีกว่ากัน กรณีนี้ต้องพิจารณากำหนดระยะเวลาเช่า

อสังหาริมทรัพย์นั้นว่า กฎหมายกำหนดให้ต้องจดทะเบียนหรือไม่ กล่าวคือ การเช่าไม่เกิน 3 ปี ไม่อยู่ในบังคับที่ต้องจดทะเบียนการเช่า และการเช่าเกินกว่า 3 ปี อยู่ในบังคับที่ต้องจดทะเบียนเช่ามีหลักเกณฑ์ดังนี้

- 1) บุคคลหลายคนอ้างสิทธิเรียกร้องเอาอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน
- 2) อสังหาริมทรัพย์เดียวกัน มีใช้คนละสิ่งคนละราย
- 3) อ้างสิทธิระหว่างมูลสัญญาเช่าด้วยกัน โดยสัญญาเช่าคนละราย มีใช้สัญญาอื่น หรือสิทธิเรียกร้องอย่างอื่น
- 4) ช่วงระยะเวลาเดียวกัน หรือเวลาซ้อนกันบางส่วนหรือทั้งหมด มีใช้คนละช่วงระยะเวลา
- 5) บุคคลที่อ้างสิทธินั้นต้องทำสัญญาเช่ามาจากผู้มีอำนาจให้เช่า หากเช่าจากผู้ไม่มีอำนาจให้เช่า ก็ไม่อาจอ้างสิทธิการเช่าของตนมาแย้งกับผู้เช่าจากผู้มีอำนาจให้เช่าโดยตรงได้³

การพิจารณาว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์รายเดียวกันนั้นเป็นการเช่าที่ต้องจดทะเบียนการเช่า หรือมิต้องจดทะเบียนการเช่า พิจารณาผลเป็น 3 กรณี

1.2.1 การเช่าประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียน คือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ถ้อยคำครอบครองก่อนมีสิทธิดีกว่า หากผู้เช่ารายใดได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ก่อนผู้เช่ารายอื่น ผู้เช่ารายนั้นมีสิทธิดีกว่าตามมาตรา 543 (1) กรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุผู้เช่า หรือตลอดอายุผู้ให้เช่า ตามมาตรา 543 (2) แม้ทำเป็นหนังสือแต่ยังมิได้จดทะเบียนการเช่า ก็ยังคงเป็นการเช่าประเภทที่ต้องจดทะเบียน ไม่ถือเป็นเช่าประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียนต้องอยู่ในบังคับมาตรา 543 (2)

กรณีตามมาตรา 543 (1) การเช่าประเภทซึ่งมิได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้ทรัพย์สินไปไว้ในครอบครองก่อนด้วยสัญญาเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ ตัวอย่างเช่น นายดีมีที่ดินอยู่หนึ่งแปลง วันที่ 1 มกราคม 2564 นายเอทำสัญญาเช่าที่ดินกับนายดีมีกำหนด 3 ปี แต่นายเอยังไม่เข้าครอบครองที่ดินที่เช่า ต่อมาวันที่ 2 มกราคม 2564 นายบีทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายดีมีกำหนดเวลา 2 ปี แต่นายบีก็ยังไม่เข้าครอบครองที่ดินที่เช่า และวันที่ 3 มกราคม 2564 นายซีทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายดีมีกำหนดเวลา 1 ปีและนายซีเข้าครอบครองที่ดินทันที ต่อมาวันที่ 4 มกราคม 2564 ทั้งนายเอ และนายบี จะมาอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ขอให้นายซีส่งมอบที่ดินให้แก่ตน เช่นนี้ระหว่าง นายเอ นายบี และนายซี ใครมีสิทธิในที่ดินที่เช่าดีกว่ากัน เมื่อการเช่าทั้ง 3 ราย มีกำหนดเวลาไม่เกิน 3 ปี การเช่าทั้ง 3 รายจึงไม่อยู่ในบังคับที่ต้องจดทะเบียนการเช่าและอยู่ในบังคับมาตรา 543 (1) เมื่อนายซี ผู้เช่าเข้าครอบครองที่ดินก่อนนายเอ และนายบี ดังนั้น นายซีย่อมมีสิทธิดีกว่านายเอ และนายบี ตามมาตรา 543 (1) ทั้งนายเอ

³ ไพฑูริศ เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 100.

และนายบี ไม่อาจอ้างว่าทำสัญญาก่อนนายซีจึงมีสิทธิดีกว่า เนื่องจากมาตรา 543 (1) ให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่ทรัพย์สินที่อยู่ในความครอบครองก่อน เป็นผู้ที่มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าดีกว่าผู้เช่าคนอื่นที่ยังไม่ได้ครอบครอง มิได้พิจารณาจากวันที่ทำสัญญาเช่า ในกรณีเช่นนี้ นายเอ และนายบี คงต้องไปฟ้องนายดี ผู้ให้เช่าฐานผิดสัญญาเช่า มิใช่มาฟ้องนายซีผู้เช่าที่เช่าครอบครองก่อน

จะเห็นได้ว่า มาตรา 543 (1) เป็นการระงับข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยกัน เมื่อผู้เช่าหลายคนต่างก็อ้างสิทธิตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียน ต้องคุ้มครองผู้เช่าที่เช่าครอบครองใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อนเป็นสำคัญ

1.2.2 การเช่าประเภทที่ต้องจดทะเบียน คือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าเกิน 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า ถือเป็นหลักจดทะเบียนก่อนมีสิทธิดีกว่า หากผู้เช่ารายใดได้ทำการจดทะเบียนการเช่าของตนก่อนผู้เช่ารายอื่น ผู้เช่ารายที่จดทะเบียนก่อนนั้นมีสิทธิดีกว่า มิได้ถือหลักว่าผู้เช่ารายใดครอบครองก่อนหรือหลัง กรณีเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี เป็นการเช่าประเภทที่กฎหมายมิได้บังคับให้ต้องจดทะเบียน แม้มีการจดทะเบียนก็ต้องถือหลักการครอบครองก่อน มิใช่หลักการจดทะเบียน⁴ จึงต้องพิจารณาวันที่ครอบครอง

กรณีตามมาตรา 543 (2) ถ้าการเช่าทุก ๆ รายเป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ ตัวอย่างเช่น นายหามีที่ดินอยู่หนึ่งแปลง วันที่ 4 มกราคม 2564 นายหนึ่งทำสัญญาเช่าที่ดินกับนายหามีกำหนด 30 ปี แต่นายหนึ่งยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดิน ต่อมาวันที่ 5 มกราคม 2564 นายสองทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหามีกำหนดตลอดอายุของนายสองผู้เช่า แต่นายสองยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดิน ต่อมาวันที่ 6 มกราคม 2564 นายสามทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหามีกำหนดตลอดอายุของนายห้าผู้ให้เช่า แต่นายสามยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดิน และวันที่ 7 มกราคม 2564 นายสี่ทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหามีกำหนด 5 ปี และได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินในวันเดียวกันแต่ยังไม่ได้เข้าครอบครองที่ดิน หากวันที่ 8 มกราคม 2564 ทั้งนายหนึ่ง นายสอง และนายสาม มาอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินของแต่ละคน ขอให้นายสี่และนายห้าส่งมอบที่ดินให้แก่ตน เช่นนี้ ระหว่าง นายหนึ่ง นายสอง นายสาม และนายสี่ ใครมีสิทธิในที่ดินที่เช่าดีกว่ากัน เนื่องจากการเช่าทั้ง 4 ราย เป็นการเช่ามีกำหนดเวลาเกินกว่า 3 ปี การเช่าทั้ง 4 รายจึงอยู่ในบังคับที่ต้องจดทะเบียนการเช่า และอยู่ในบังคับมาตรา 543 (2) ดังนั้น เมื่อนายสี่ผู้เช่าได้จดทะเบียนการเช่าก่อนผู้เช่ารายอื่น แม้นายสี่ยังไม่ได้เข้าครอบครองที่ดินที่เช่าก็ตาม แต่นายสี่มีสิทธิดีกว่านายหนึ่ง

⁴ มานะ พิทยาภรณ์, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ และรับขน, (กรุงเทพมหานคร : บริษัท พับลิคิสเนสพริ้นท์ จำกัด), 2531, น. 73 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 102.

นายสอง และนายสาม ตามมาตรา 543 (2) ทั้ง นายหนึ่ง นายสอง และนายสาม ไม่อาจอ้างว่าทำสัญญาก่อนนายสี่จึงมีสิทธิดีกว่า เนื่องจากมาตรา 543 (2) ให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จดทะเบียนการเช่าก่อนเป็นผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าดีกว่าผู้เช่าคนอื่นที่ยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า โดยมีได้พิจารณาจากวันที่ทำสัญญาเช่า ในกรณีเช่นนี้ นายหนึ่ง นายสอง และนายสาม คงต้องไปฟ้องนายห้าผู้ให้เช่าฐานผิดสัญญาเช่ามิใช่มาฟ้องนายสี่ผู้เช่าที่จดทะเบียนการเช่าก่อน

จะเห็นได้ว่า มาตรา 543 (2) เป็นการระงับข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยกัน เมื่อผู้เช่าหลายคนต่างก็อ้างสิทธิตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ต้องจดทะเบียน ต้องคุ้มครองผู้เช่าที่ได้จดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก่อนเป็นสำคัญ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3243/2524 โจทก์จดทะเบียนเลิกการเช่าที่ดินกับ ช. และวันเดียวกันโจทก์ได้จดทะเบียนการเช่าให้ ป. แม้ต่อมาภายหลังจำเลยจะซื้อบ้านจาก ช. และโจทก์ทำหนังสือยินยอมให้จำเลยมีสิทธิการเช่าที่ดินสืบต่อจาก ช. ดังนี้ สิทธิการเช่าของจำเลยเป็นเพียงหลักฐานการเช่าแต่ไม่ได้จดทะเบียน ป. มีสิทธิยิ่งกว่าจำเลยในการเช่าที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 543 จำเลยไม่มีสิทธิบังคับให้โจทก์ไปจดทะเบียนการเช่าอีกได้

กรณีผู้เช่าหลายรายที่ต้องจดทะเบียนการเช่า แต่ทุกรายยังไม่ได้จดทะเบียนเลย มีคำพิพากษาศาลวินิจฉัยให้ผู้เช่ารายที่เช่าครอบครองก่อนมีสิทธิดีกว่า ซึ่งเป็นกรณีที่ศาลนำเอา มาตรา 543 (3) มาใช้ มิใช่ตามมาตรา 543 (2) ทั้ง ๆ ที่การเช่ารายนั้นเป็นประเภทที่กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3977/2532 เทศบาลเมืองสมุทรปราการทำสัญญากับจำเลยที่ 1 ให้จำเลยที่ 1 เป็นผู้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ในที่ดินราชพัสดุแล้วโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นให้แก่กระทรวงการคลัง โดยให้สิทธิแก่จำเลยที่ 1 เช่าอาคารพาณิชย์ดังกล่าวจากกระทรวงการคลังเป็นเวลา 20 ปี และยอมให้จำเลยที่ 1 นำไปให้เช่าช่วงได้ด้วยโดยจำเลยที่ 1 จะแจ้งให้เทศบาลเมืองสมุทรปราการนำผู้เช่าช่วงไปทำสัญญากับกระทรวงการคลังโดยตรง หลังจากจำเลยที่ 1 ก่อสร้างอาคารพาณิชย์เสร็จแล้ว จำเลยที่ 1 ได้ทำสัญญาให้โจทก์เช่าช่วงอาคารรายพิพาท ต่อมาจำเลยที่ 1 ยังได้ทำสัญญาให้จำเลยที่ 3 เช่าช่วงอาคารพิพาทรายเดียวกันอีก ทั้งโจทก์และจำเลยที่ 3 ต่างทำสัญญาเช่าอาคารที่พิพาทจากจำเลยที่ 1 มีกำหนด 20 ปี โดยไม่ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าของตนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่จำเลยที่ 3 เป็นผู้ได้เช่าครอบครองอาคารที่พิพาทแล้ว กรณีเช่นนี้มีใช้การเช่าช่วงเพราะจำเลยที่ 1 ไม่ได้เช่าอาคารพาณิชย์จากกระทรวงการคลังแล้วนำมาให้โจทก์หรือจำเลยที่ 3 เช่าช่วง แต่มีลักษณะเป็นการโอนสิทธิเรียกร้องของจำเลยที่ 1 ที่มีต่อเทศบาลเมืองสมุทรปราการและกระทรวงการคลังให้แก่โจทก์หรือจำเลยที่ 3 เมื่อไม่ปรากฏว่าทั้งโจทก์และจำเลยที่ 3 ได้จัดให้มีการแจ้งการโอนสิทธิการเช่าอาคารพิพาทให้ทางเทศบาลเมืองสมุทรปราการทราบ การที่จะวินิจฉัยว่า

โจทก์และจำเลยที่ 3 จะมีสิทธิในอาคารพิพาทดีกว่ากันจึงไม่อยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 307 ทั้งไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีโดยตรงได้ ต้องนำ มาตรา 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาใช้ กรณีนี้ไม่มีจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นที่จะยกมาปรับแก้คดีจึงต้องอาศัยเทียบบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งคือ มาตรา 543 (3) ดังนั้น แม้โจทก์จะทำหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอาคารพิพาทกับจำเลยที่ 1 ก่อนจำเลยที่ 3 แต่จำเลยที่ 3 ได้เข้าครอบครองอาคารพิพาทอยู่ก่อนแล้ว จึงมีสิทธิดีกว่าโจทก์ซึ่งไม่ได้จดทะเบียนการเช่าและไม่ได้เข้าครอบครองอาคารพิพาท

1.2.3 การเช่าทั้งประเภทที่ต้องจดทะเบียนและไม่ต้องจดทะเบียน การเช่าที่ต้องจดทะเบียน คือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกิน 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่า หรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า ส่วนการเช่าที่ไม่ต้องจดทะเบียน คือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เกิน 3 ปี ถ้อยหลักการเช่ารายใดจดทะเบียนก่อนรายนั้นมีสิทธิดีกว่า เว้นแต่กรณีมีผู้เช่ารายใดเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าก่อนวันที่ผู้เช่ารายอื่นดำเนินการจดทะเบียนแล้ว ผู้เช่ารายที่จดทะเบียนก่อนย่อมมีสิทธิดีกว่า กล่าวคือ ในระหว่างเวลาที่ยังไม่มีผู้เช่ารายใดเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าเลย หากผู้เช่ารายใดได้จดทะเบียนการเช่าก่อนผู้เช่ารายนั้นย่อมมีสิทธิดีกว่า แม้ต่อมาภายหลังการจดทะเบียนจะมีผู้เช่ารายอื่นเข้าครอบครองก่อนก็ตามแต่ในระหว่างเวลาที่ยังไม่มีผู้เช่ารายใดจดทะเบียนการเช่า หากผู้เช่ารายใดได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าก่อน ผู้เช่ารายนั้นย่อมมีสิทธิดีกว่า แม้ต่อมาภายหลังการเข้าครอบครองจะมีผู้เช่ารายอื่นไปจดทะเบียนการเช่าก็ตาม⁵

กรณีตาม มาตรา 543 (3) ถ้าการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายยืนยันกันอยู่ ผู้เช่าคนที่ได้จดทะเบียนการเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของตนเสียก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว ตัวอย่างเช่น วันที่ 4 มกราคม 2564 นายหนึ่งทำสัญญาเช่าที่ดินกับนายหมีกำหนด 1 ปี แต่ยังไม่ได้เข้าครอบครองที่ดิน ต่อมาวันที่ 5 มกราคม 2564 นายสองทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหมีกำหนด 3 ปี แต่นายสองยังไม่ได้เข้าครอบครองที่ดิน ต่อมาวันที่ 6 มกราคม 2564 นายสามทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหมีกำหนด 5 ปี และได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินในวันเดียวกันแต่ยังไม่ได้เข้าครอบครองที่ดิน ต่อมาวันที่ 7 มกราคม 2564 นายสี่ทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหมีกำหนดตลอดอายุของนายสี่ผู้เช่า แต่นายสี่ก็ยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดิน ต่อมาวันที่ 8 มกราคม 2564 นายห้าทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหมีกำหนดตลอดอายุของนายหั่วผู้ให้เช่า แต่นายห้าก็ยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดิน หากวันที่ 11 มกราคม 2564 ทั้งนายหนึ่ง นายสอง นายสี่ และนายห้า มาอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินของแต่ละคน ขอให้นายสามและนายหก

⁵ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 16.

ส่งมอบที่ดินให้แก่ตน เช่นนี้ระหว่าง นายหนึ่ง นายสอง นายสาม นายสี่ และนายห้า ใครมีสิทธิในที่ดินที่เช่าดีกว่ากัน เนื่องจากการเช่าของนายหนึ่งและนายสองเป็นการเช่าประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียน ส่วนการเช่าของนายสาม นายสี่ และนายห้า เป็นการเช่าประเภทที่ต้องจดทะเบียน จึงอยู่ในบังคับมาตรา 543 (3) ดังนั้น เมื่อนายสามผู้เช่าได้จดทะเบียนการเช่าก่อนนายสี่และนายห้า อีกทั้งนายหนึ่งและนายสองก็ยังไม่ได้เข้าครอบครองที่ดินที่เช่า ดังนั้น แม้นายสามยังไม่ได้เข้าครอบครองที่ดินที่เช่า แต่นายสามมีสิทธิดีกว่า นายหนึ่ง นายสอง นายสี่ และนายห้า ตามมาตรา 543 (3) นายหนึ่ง และนายสอง ไม่อาจอ้างว่าทำสัญญาก่อนนายสามจึงมีสิทธิดีกว่า เนื่องจากมาตรา 543 (3) กรณีการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายยืนยันกันให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จดทะเบียนการเช่าก่อนเป็นผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าดีกว่าผู้เช่าคนอื่นที่ยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า อีกทั้งนายหนึ่งและนายสองยังไม่เข้าครอบครองที่ดินที่เช่าด้วย โดยมีได้พิจารณาวันที่ทำสัญญาเช่าก่อน ในกรณีเช่นนี้ นายหนึ่ง นายสอง นายสี่ และนายห้า คงต้องไปฟ้องนายหกผู้ให้เช่าฐานผิดสัญญาเช่ามิใช่มาฟ้องนายสามผู้เช่าที่จดทะเบียนการเช่าก่อน

แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนไปเป็นปรากฏว่า การเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายยืนยันกันอยู่ แต่มีผู้เช่าประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียนได้เข้าครอบครองก่อน ตัวอย่างเช่น วันที่ 4 มกราคม 2564 นายหนึ่งทำสัญญาเช่าที่ดินกับนายหกมีกำหนด 1 ปี และนายหนึ่งเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าทันที ต่อมาวันที่ 5 มกราคม 2564 นายสองทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหกมีกำหนด 3 ปี แต่นายสองยังไม่ได้เข้าครอบครองที่ดิน ต่อมาวันที่ 6 มกราคม 2564 นายสามทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหกมีกำหนด 5 ปี แต่นายสามยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดิน ต่อมาวันที่ 7 มกราคม 2564 นายสี่ทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหกมีกำหนดตลอดอายุของนายสี่ผู้เช่า แต่นายสี่ก็ยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดิน ต่อมาวันที่ 8 มกราคม 2564 นายห้าทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหกมีกำหนดตลอดอายุของนายหกผู้ให้เช่า แต่นายห้าไม่ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดิน หากวันที่ 11 มกราคม 2564 ทั้งนายสอง นายสาม นายสี่ และนายห้า มาอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินของแต่ละคน ขอให้นายหนึ่งและนายหกส่งมอบที่ดินให้แก่ตน เช่นนี้ระหว่าง นายหนึ่ง นายสอง นายสาม นายสี่ และนายห้า ใครมีสิทธิในที่ดินที่เช่าดีกว่ากัน เนื่องจากการเช่าของนายหนึ่งและนายสองเป็นการเช่าประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียน ส่วนการเช่าของนายสาม นายสี่ และนายห้า เป็นการเช่าประเภทที่ต้องจดทะเบียน จึงอยู่ในบังคับมาตรา 543 (3) ดังนั้น เมื่อปรากฏว่านายหนึ่งผู้เช่าได้เข้าครอบครองที่ดินที่เช่าก่อนนายสอง และการเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าของนายหนึ่งเป็นการเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าก่อนที่นายสาม นายสี่ และนายห้าจะจดทะเบียนการเช่า ดังนั้น นายหนึ่งจึงมีสิทธิดีกว่า นายสอง นายสาม นายสี่ และนายห้า ตามมาตรา 543 (3) อีกทั้ง นายสาม นายสี่ และนายห้า ไม่อาจอ้างว่าตนทำสัญญาเช่าประเภทที่ต้อง

จดทะเบียนจึงมีสิทธิดีกว่านายหนึ่ง เนื่องจากมาตรา 543 (3) กรณีการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายเช่นกัน นายหนึ่งผู้เช่าประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียนได้เข้าครอบครองที่ดินที่เช่าก่อนวันที่นายห้าผู้เช่าประเภทที่ต้องจดทะเบียนจะได้ทำการจดทะเบียนการเช่า มาตรา 543 (3) การเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าของนายหนึ่งทำก่อนวันที่นายห้าจดทะเบียนการเช่า ดังนั้น นายหนึ่งจึงมีสิทธิในที่ดินที่เช่าดีกว่านายห้าที่จดทะเบียนการเช่า โดยมีได้พิจารณาการจดทะเบียนเป็นสำคัญว่าการครอบครองดังมาตรา 543 (2) ในกรณีเช่นนี้ นายสอง นายสาม นายสี่ และนายห้า คงต้องไปฟ้องนายหกผู้ให้เช่าฐานผิดสัญญาเช่ามิใช่มาฟ้องนายหนึ่งผู้เช่าที่เข้าครอบครองที่ดินที่เช่าก่อน

จะเห็นได้ว่า มาตรา 543 (3) เป็นการระงับข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หลายรายและเป็นการเช่าคนละประเภทกัน เมื่อผู้เช่าหลายคนต่างก็อ้างสิทธิตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งประเภทที่ต้องจดทะเบียนและประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียน ต้องคุ้มครองผู้เช่าที่ได้จดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก่อนเป็นสำคัญ เว้นแต่มีผู้เช่ารายใดเข้าครอบครองก่อน หากผู้เช่ารายที่ต้องจดทะเบียนการเช่ายังไม่ได้จดทะเบียนการเช่า ต้องคุ้มครองผู้เช่าที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อนเป็นสำคัญ

ข้อสังเกต

1) มาตรา 543 ที่ให้ผู้เช่าสิทธิดีกว่า มิได้หมายถึงว่าผู้ที่มีสิทธิดีกว่าจะสามารถฟ้องให้ผู้มีสิทธิด้อยกว่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าได้ เนื่องจากสัญญาก่อให้เกิดบุคคลสิทธิมิใช่ทรัพย์สิน สิทธิจึงมีผลผูกพันกันได้เฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิอ้างสิทธิของตนต่อผู้เช่ารายอื่นหรือบุคคลภายนอกสัญญาซึ่งมิได้มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน หากผู้เช่าจะฟ้องต้องฟ้องผู้ให้เช่า⁶ ก่อนที่ผู้เช่าจะเข้าครอบครองสถานที่เช่า หากมีผู้บุกรุกเข้าครอบครองสถานที่เช่า ผู้เช่าไม่มีสิทธิฟ้องบุคคลภายนอกที่บุกรุกอีกทั้งมิได้มีความผูกพันทางสัญญา ผู้เช่ามิใช่ผู้ถูกทำลาย⁷

2) ผู้เช่ารายใดที่เข้าครอบครองโดยมีสิทธิดีกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ หากมีผู้เช่ารายอื่นหรือบุคคลภายนอกมารบกวนขัดสิทธิของผู้เช่า ผู้เช่าย่อมมีสิทธิจะฟ้องร้องบุคคลดังกล่าวได้ ถ้าผู้เช่าเข้าครอบครองแล้วก็มีสิทธิฟ้องผู้บุกรุกฐานละเมิดได้⁸ แต่อย่างไรก็ตาม แม้ผู้เช่าทำสัญญาเช่าแล้วแต่หากยังไม่ได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าก็ยังไม่มีความผูกพันให้ผู้บุกรุกให้รับผิดชอบฐานละเมิด เนื่องจากยังไม่ถือว่าได้รับความเสียหาย

⁶ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, (กรุงเทพมหานคร : จัดพิมพ์โดยสำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา), ม.ป.ป., น. 99 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 105, 112, 114.

⁷ มานะ พิทยาภรณ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 74 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 105, 112.

⁸ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 105, 114.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2017/2515 กรณีผู้เช่าหลายคนเรียกร้องเอาอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกันโดยอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างรายกัน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 543 ได้บัญญัติวางหลักเกณฑ์ให้ศาลวินิจฉัยไว้ซึ่งแสดงว่าถ้าต่างคนต่างแย่งการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างรายกันแล้ว คู่กรณีย่อมมาฟ้องขอให้ศาลแสดงว่าตนมีสิทธิการเช่าดีกว่าคนอื่นได้ แต่โจทก์รับโอนสิทธิการเช่าโดยไม่ถูกต้อง และยังมีได้เป็นผู้เช่าตึกพิพาทจากผู้ให้เช่า ย่อมไม่มีทางที่จะฟ้องขอให้แสดงว่าโจทก์มีสิทธิการเช่าได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ให้เช่าได้อนุมัติให้โอนสิทธิการเช่าแก่จำเลยและสิทธิการเช่าตึกพิพาทได้โอนไปยังจำเลยโดยถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิฟ้อง

3) มาตรา 543 ไม่พิจารณาว่าผู้เช่าได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตาม มาตรา 538 หรือไม่ แม้สัญญาเช่าทุกฉบับมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตาม มาตรา 538 ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ทำสัญญาเป็นหนังสือ หรือสัญญาเช่ารายหนึ่งทำหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนถูกต้องตาม มาตรา 538 แต่รายอื่นทำไม่ถูกต้องตาม มาตรา 538

กรณีผู้เช่ารายที่ทำหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญหรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนถูกต้องตาม มาตรา 538 มีสิทธิดีกว่าผู้เช่าที่ไม่ถูกต้องตาม มาตรา 538 ซึ่งเป็นการพิจารณาตามมาตรา 538 มิใช่ มาตรา 543

มาตรา 538 นำมาใช้พิจารณาเพียงว่าการเช่ารายใดเป็นประเภทที่กฎหมายกำหนดว่าต้องจดทะเบียนหรือไม่เท่านั้น⁹ หากพิจารณาว่าฟ้องบังคับคดีได้หรือไม่ หรือบังคับตามสัญญาได้เป็นระยะเวลาเท่าใดต้องพิจารณาตามมาตรา 538 แต่ผู้เช่ารายใดมีสิทธิดีกว่าต้องพิจารณา มาตรา 543

2. วิเคราะห์

กรณีที่มีบุคคลหลายคนอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่า เป็นกรณีกฎหมายกำหนดมาตรการเพื่อคุ้มครองผู้เช่าที่จะใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า โดยคุ้มครองการเช่าที่ไม่ต้องจดทะเบียน โดยคุ้มครองผู้เช่าที่เช่าครอบครองก่อนผู้เช่าที่ยังไม่ได้ครอบครอง เนื่องจากมีผู้เช่าครอบครองใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าแล้ว คุ้มครองการเช่าที่ต้องจดทะเบียนและได้จดทะเบียนก่อนเป็นผู้มีสิทธิดีกว่าการเช่าที่จดทะเบียนภายหลัง เนื่องจากการจดทะเบียนทำให้บุคคลภายนอกรับรู้ว่ามีผู้เช่าแล้วจึงสามารถชี้ยันต่อบุคคลอื่นที่มาจดทะเบียนภายหลังได้อย่างชัดเจน เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้เช่าที่สุจริตที่เช่าทำสัญญาเช่าด้วย กรณีการเช่าที่ต้องจดทะเบียนและไม่ต้องจดทะเบียน หากยังไม่มี

⁹ มานะ พิทยาภรณ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 74 อ้างถึงใน ไพฑูริย์ เอกจริยากร, เฟิงอ้าง, น. 106; ตฤญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562, น. 170.

ผู้เช่าใดเช่าครอบครอง ผู้เช่ารายใดจดทะเบียนก่อนรายนั้นมีสิทธิดีกว่าซึ่งคุ้มครองผู้เช่าที่จดทะเบียนถูกต้องก่อน แต่ในกรณีที่ยังไม่มีการจดทะเบียน ผู้เช่ารายใดเช่าครอบครองก่อนรายนั้นมีสิทธิดีกว่าซึ่งคุ้มครองผู้เช่าที่ครอบครองใช้สอยทรัพย์สินแล้ว เหตุที่คุ้มครองผู้จดทะเบียนก่อนเนื่องจากการจดทะเบียนการเช่าโดยเปิดเผยเป็นการรับรองอย่างเป็นทางการและสามารถไต่ถามขึ้นต่อสู้กับผู้เช่าที่ยังไม่ได้เช่าครอบครอง ตลอดจนถึงผู้เช่าที่จดทะเบียนภายหลังได้อย่างชัดเจน จะเห็นได้ว่า กฎหมายคุ้มครองผู้เช่าที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าแต่ละประเภทให้ถูกต้องก่อนเป็นสิ่งสำคัญ

3. สรุป

มาตรา 542 กฎหมายกำหนดขึ้นเพื่อระงับข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าหลายราย อ่างสิทธิในสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน มีหลักเกณฑ์การพิจารณาว่าผู้เช่ารายใดที่ได้ครอบครองสังหาริมทรัพย์ก่อนเป็นผู้มีสิทธิดีกว่า โดยไม่คำนึงว่าผู้เช่ารายใดเช่าทำสัญญาก่อนหรือไม่ ทั้งนี้ กฎหมายคุ้มครองผู้เช่าที่ทำสัญญาและเช่าครอบครองใช้ทรัพย์สินตามสัญญาก่อนเป็นสิ่งสำคัญยิ่งกว่าวันเช่าทำสัญญา

มาตรา 543 กฎหมายกำหนดขึ้นเพื่อระงับข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าหลายรายอ่างสิทธิในสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน มีหลักเกณฑ์การพิจารณาจากกำหนดเวลาเช่าว่าเป็นการเช่าประเภทที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนการเช่าหรือไม่

หากพิพาทระหว่างผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หลายรายที่เป็นการเช่าประเภทที่ไม่อยู่ในบังคับต้องจดทะเบียนการเช่าด้วยกัน ผู้เช่ารายใดครอบครองโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าของตนก่อน ผู้เช่ารายนั้นจะมีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าดีกว่าผู้เช่ารายอื่น

หากพิพาทระหว่างผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หลายรายที่เป็นการเช่าประเภทที่อยู่ในบังคับต้องจดทะเบียนการเช่าด้วยกัน ผู้เช่ารายใดได้จดทะเบียนการเช่าก่อน ผู้เช่ารายนั้นจะมีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าดีกว่าผู้เช่ารายอื่น

หากเป็นข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าหลายรายที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่อยู่ในบังคับต้องจดทะเบียนการเช่ากับการเช่าที่ไม่อยู่ในบังคับต้องจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่ารายใดจดทะเบียนการเช่าก่อนมีสิทธิดีกว่า แต่หากยังไม่มีการจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่ารายที่เช่าครอบครองก่อนมีสิทธิดีกว่า

ทั้งนี้ เห็นได้ว่าระหว่างผู้เช่าที่ไม่ต้องจดทะเบียน คุ้มครองผู้ครอบครองก่อน หรือระหว่างผู้เช่าที่ต้องจดทะเบียน คุ้มครองผู้จดทะเบียนก่อน หรือระหว่างผู้เช่าที่ต้องจดทะเบียนกับไม่ต้องจดทะเบียน หากยังไม่ครอบครอง จะคุ้มครองผู้จดทะเบียนก่อน หากยังไม่จดทะเบียน จะคุ้มครองผู้ครอบครองก่อน

4. แบบฝึกหัด

ข้อ 1) จงอธิบายหลักเกณฑ์กรณีบุคคลหลายคนอ้างสิทธิในสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน

ข้อ 2) จงอธิบายหลักเกณฑ์กรณีบุคคลหลายคนอ้างสิทธิในอสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน

ข้อ 3) นาย ค. มีรถยนต์อยู่หนึ่งคัน วันที่ 1 มกราคม 2564 นาย ก. ทำสัญญาเช่ารถยนต์กับ นาย ค. แต่ นาย ก. ยังไม่เข้าครอบครองรถยนต์ที่เช่า และวันที่ 2 มกราคม 2564 นาย ข. ทำสัญญาเช่ารถยนต์คันเดียวกันจากนาย ค. และนาย ข. เข้าครอบครองรถยนต์ที่เช่าทันที ดังนี้ หากวันที่ 4 มกราคม 2564 ทั้งนาย ก. มาอ้างสิทธิตามสัญญาเช่ารถยนต์ ขอให้ ค. ส่งมอบรถยนต์ให้แก่ตน เช่นนี้ ระหว่าง นาย ก. และนาย ข. ใครมีสิทธิดีกว่ากัน

ข้อ 4) นายตีมีที่ดินอยู่หนึ่งแปลง วันที่ 1 มกราคม 2564 นายเอทำสัญญาเช่าที่ดินกับนายตี มีกำหนด 3 ปี แต่นายเอยังไม่เข้าครอบครองที่ดินที่เช่า ต่อมาวันที่ 2 มกราคม 2564 นายบีทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายตีมีกำหนดเวลา 2 ปี และนายบีเข้าครอบครองที่ดินทันที ต่อมาวันที่ 4 มกราคม 2564 นายเอจะมาอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ขอให้ นายซีส่งมอบที่ดินให้แก่ตน เช่นนี้ระหว่าง นายเอ และนายบี ใครมีสิทธิในที่ดินที่เช่าดีกว่ากัน

ข้อ 5) นายหามีที่ดินอยู่หนึ่งแปลง วันที่ 4 มกราคม 2564 นายหนึ่งทำสัญญาเช่าที่ดินกับนายหามีกำหนด 10 ปี แต่นายหนึ่งยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดิน ต่อมาวันที่ 5 มกราคม 2564 นายสองทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหามีกำหนดตลอดอายุของนายสองผู้เช่า และได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินในวันเดียวกันแต่ยังไม่ได้เข้าครอบครองที่ดิน หากวันที่ 8 มกราคม 2564 นายหนึ่งมาอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ขอให้ นายสองและนายห้าส่งมอบที่ดินให้แก่ตน เช่นนี้ระหว่าง นายหนึ่ง นายสอง

ข้อ 6) วันที่ 4 มกราคม 2564 นายหนึ่งทำสัญญาเช่าที่ดินกับนายหกมีกำหนด 3 ปี และนายหนึ่งเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าทันที ต่อมาวันที่ 5 มกราคม 2564 นายสองทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหกมีกำหนด 5 ปี แต่นายสองยังไม่ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดิน ต่อมาวันที่ 6 มกราคม 2564 นายสามทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายหกมีกำหนดตลอดอายุของนายสามผู้เช่า แต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดิน หากวันที่ 7 มกราคม 2564 ทั้งนายสอง และนายสาม มาอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินของแต่ละคน ขอให้ นายหนึ่งและนายหกส่งมอบที่ดินให้แก่ตน เช่นนี้ระหว่าง นายหนึ่ง นายสอง และนายสาม ใครมีสิทธิในที่ดินที่เช่าดีกว่ากัน

ข้อ 7) วันที่ 4 มกราคม 2564 นายเอทำสัญญาเช่าที่ดินกับนายตีมีกำหนด 3 ปี และนายเอยังไม่ได้เข้าครอบครองที่ดินที่เช่า ต่อมาวันที่ 5 มกราคม 2564 นายบีทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายตีมีกำหนด 5 ปี แต่นายบียังไม่ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดิน ต่อมาวันที่ 6 มกราคม 2564 นายซีทำสัญญาเช่าที่ดินแปลงเดียวกันจากนายตีมีกำหนดตลอดอายุของนายซีผู้เช่า และนายตีได้จด

ทะเบียนการเช่าที่ดินในวันเดียวกัน หากวันที่ 11 มกราคม 2564 ทั้งนายเอ และนายบี มาอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินของแต่ละคน ขอให้นายซีและนายดีส่งมอบที่ดินให้แก่ตน เช่นนี้ระหว่าง นายเอ นายบี และนายซี ใครมีสิทธิในที่ดินที่เช่าดีกว่ากัน

บรรณานุกรม

ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ชื่อชาย ชายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่า
ทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562.

ไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร :
วิญญูชน), 2561.

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544.

บทที่ 6

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่า

1. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

ปกติหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าเป็นไปตามสัญญา ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ซึ่งต้องพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 หลักทั่วไป ลักษณะ 4 นิติกรรม บรรพ 2 หนี้ ลักษณะ 2 สัญญา และบรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์สิน มาตรา 539 มาตรา 546 ถึง มาตรา 551 ซึ่งสรุปได้ 5 ประการดังนี้

1.1 หน้าที่ออกค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาครั้งหนึ่ง

มาตรา 539 “ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาเช่านั้น คู่สัญญาพึงออกใช้เสมอกันทั้งสองฝ่าย”

เมื่อทำสัญญาเช่าและมีค่าฤชาธรรมเนียมการทำสัญญา และคู่สัญญาไม่ได้ตกลงกันเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมไว้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ออกค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาเช่าครั้งหนึ่งตาม มาตรา 539 ทั้งนี้ หากคู่สัญญาตกลงเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมเป็นอย่างอื่น หน้าที่ชำระค่าฤชาธรรมเนียมก็เป็นไปตามที่ตกลง เช่น ตกลงว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายชำระเพียงฝ่ายเดียว ก็ได้

1.2 หน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า

มาตรา 537 “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น”

มาตรา 546 “ผู้ให้เช่าจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว”

มาตรา 548 “ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นโดยสภาพไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

มาตรา 549 “การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าก็ดี ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุดบกพร่อง และรอนสิทธิก็ดี ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดก็ดี เหล่านี้ ท่านให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมความตามควร”

ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ตาม มาตรา 537 และต้องส่งมอบในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้วตาม มาตรา 546 ถ้าไม่ส่งมอบในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตาม มาตรา 548 โดยผู้ให้เช่ามีความรับผิดชอบเกี่ยวกับการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าที่ชำรุดบกพร่องหรือส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้วมีบุคคลภายนอกมาอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าทำให้ผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาตาม

มาตรา 549 กำหนดให้บังคับตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการซื้อขายโดยอนุโลม¹ ตั้งแต่มาตรา 461 ถึง มาตรา 467 เมื่อผู้ให้เช่ามิได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าเพื่อได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ ผู้ให้เช่าจึงต้องรับผิดชอบตามสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2077/2545 การที่วัด ป. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิตึกแถวพิพาท แต่การครอบครองตึกแถวพิพาทยังเป็นของโจทก์ที่ 2 ในฐานะผู้เช่า เมื่อโจทก์ที่ 2 ได้โอนสิทธิการเช่าให้โจทก์ที่ 1 โจทก์ที่ 2 ในฐานะผู้โอนย่อมมีหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 546 ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้วแก่โจทก์ที่ 1 เพราะสัญญาเช่าระหว่างโจทก์ที่ 2 กับวัด ป. ยังมีผลบังคับอยู่ เมื่อจำเลยพักอาศัยอยู่ในตึกแถวพิพาทโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงที่ทำไว้กับโจทก์ที่ 2 การที่โจทก์ที่ 2 ได้บอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและจำเลยพร้อมบริวารออกไปจากตึกแถวพิพาทแล้วจำเลยไม่ยอมออกไปโจทก์ที่ 2 ย่อมมีอำนาจฟ้องหรือร่วมกับโจทก์ที่ 1 ฟ้องขับไล่จำเลยได้

หน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินของผู้ให้เช่ามีดังนี้²

1) ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ (มาตรา 537 มาตรา 549 มาตรา 461)

2) การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ จะส่งมอบโดยวิธีใดก็ได้สุดแต่ว่าเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้นไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้เช่า (มาตรา 549 มาตรา 462)

กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นสังหาริมทรัพย์ การส่งมอบนั้นอาจทำได้โดยผู้เช่ามารับมอบทรัพย์สินไปจากผู้ให้เช่า หรือจากผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นแทนผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าอาจจะเป็นผู้ส่งมอบทรัพย์สินให้ อาจส่งมอบ ณ สถานที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นได้อยู่ในขณะที่มีการเช่า หรือ ณ ภูมิลำเนาของผู้เช่าตาม มาตรา 324³ เช่น ส่งมอบทรัพย์สินถึงมือผู้เช่า ส่งมอบกุญแจรถ ส่งมอบกุญแจบ้าน

ถ้าผู้เช่าและผู้ให้เช่าอยู่คนละสถานที่กัน และต้องมีการขนส่งทรัพย์สินที่เช่าไปยังสถานที่อยู่ของผู้เช่า ถ้าสัญญากำหนดให้ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าไปถึงสถานที่อีกแห่งหนึ่ง การส่งมอบย่อมสำเร็จเมื่อได้ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขนส่ง (มาตรา 549 มาตรา 463) ค่าขนส่งทรัพย์สินที่เช่าไปยังที่แห่งอื่นนอกจากสถานที่อันพึงชำระหนี้ที่ผู้เช่าพึงออกใช้ (มาตรา 549 มาตรา 464) อย่างไรก็ตาม

¹ ศนันทกรณ (จำปี) โสถถิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 81-82.

² เพิ่งอ้าง, น. 78-93.

³ เพิ่งอ้าง, น. 79-80; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ผ่ากทรัพย์สิน บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549, น. 24.

หน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า วิธีการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการส่งมอบนั้น คู่สัญญาอาจตกลงกันอย่างไรก็ได้

กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ โดยสภาพไม่อาจเคลื่อนย้ายอสังหาริมทรัพย์มาเพื่อส่งมอบได้ จึงต้องส่งมอบ ณ สถานที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ ซึ่งโดยสภาพคงทำได้เพียงพาตัวผู้เช่าไปยังสถานที่เช่า หรือทำแผนที่ระบุตำแหน่งที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่าทราบและมอบกุญแจให้ผู้เช่าเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ได้⁴

3) ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ตกลงเช่ากันตามสัญญา เช่น การเช่ารถ ต้องส่งมอบรถที่เช่าให้ตรงรุ่นชนิด ยี่ห้อ ขนาด สี เลขตัวรถ ตามที่ระบุ จะส่งมอบรถคันอื่นให้แทนโดยผู้เช่าไม่ยินยอมไม่ได้

4) ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าเป็นชนิดและประเภทที่ตกลงไว้

5) ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าตามจำนวนที่ตกลงกัน หากส่งมอบน้อยกว่าหรือมากกว่ามีผลดังนี้

5.1) กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเป็นสังหาริมทรัพย์

5.1.1) ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบน้อยกว่าที่ตกลง ผู้เช่าจะปฏิเสธไม่รับเลยก็ได้ แต่ถ้าผู้เช่ารับเอาทรัพย์สินนั้นไว้ ผู้เช่าต้องใช้ค่าเช่าตามส่วน

5.1.2) ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบมากกว่าที่ตกลง ผู้เช่าจะรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้ตามสัญญา และนอกจากนั้นปฏิเสธก็ได้ หรือจะปฏิเสธทั้งหมดไม่รับไว้เลยก็ได้ แต่ถ้าผู้เช่ารับเอาทรัพย์สินนั้นไว้ทั้งหมด ผู้เช่าก็ต้องใช้ค่าเช่าตามส่วน

5.1.3) หากผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินตามที่ตกลงปะปนกับทรัพย์สินอย่างอื่นที่ไม่ได้ตกลงตามข้อสัญญา ผู้เช่าจะรับเอาไว้เฉพาะทรัพย์สินตามสัญญา และบอกปิดไม่รับทรัพย์สินอื่นนอกจากที่ตกลงก็ได้ หรือจะบอกปิดไม่รับทรัพย์สินทั้งหมดก็ได้

5.2) กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ หากระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้ และผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินน้อยหรือมากกว่า (เกินกว่าร้อยละ 5) ที่กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่าปฏิเสธหรือจะรับเอาไว้และใช้ค่าเช่าตามส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก แต่ถ้าส่งมอบน้อยหรือมากกว่าที่ตกลง แต่ไม่เกินกว่าร้อยละ 5 ของเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ ผู้เช่าจำต้องรับเอาและใช้ค่าเช่าตามส่วน แต่ผู้เช่าอาจจะเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อเนื้อที่น้อยถึงขนาดซึ่งหากผู้เช่าได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้เช่าทำสัญญานั้น

สัญญาเช่าพื้นที่คลังสินค้า ผู้ให้เช่าส่งมอบพื้นที่คลังสินค้าที่เช่าน้อยกว่าขนาดที่ตกลงกัน ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิรับค่าเช่าตามขนาดพื้นที่ที่ได้ส่งมอบแก่ผู้เช่า

⁴ ศนันทกรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, เพิ่งอ้าง, น. 79-80; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพทิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 875/2536 จำเลยที่ 1 ผู้ให้เช่าส่งมอบค้ำประกันสินค้ำที่เช่าให้เจ้าหนี้ผู้เช่ามีพื้นที่น้อยไปกว่าที่จำเลยที่ 1 มีคำเสนอให้เช่าและตามสัญญาเช่า จำเลยที่ 1 มีสิทธิรับค่าเช่าจากเจ้าหนี้ได้ตามส่วนพื้นที่ที่ให้เช่าตามความเป็นจริงเท่านั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 ประกอบ มาตรา 466

6) ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพซ่อมแซมดีแล้วเพื่อให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ทรัพย์สินได้ หากทรัพย์สินชำรุดบกพร่อง ผู้ให้เช่าต้องซ่อมแซมให้ดีก่อนส่งมอบ อย่างไรก็ตาม ในที่นี้ “ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพซ่อมแซมดีแล้ว” อาจเป็นทรัพย์สินใหม่หรือเก่าก็ได้แต่ต้องไม่ชำรุดบกพร่อง หากชำรุดบกพร่องไม่ว่าชำรุดมากหรือน้อยเพียงใดก็ตาม ผู้ให้เช่าต้องซ่อมแซมทรัพย์สินนั้นให้อยู่ในสภาพดีเสียก่อนที่จะส่งมอบให้ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินนั้นไปใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัย⁵

7) ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินให้เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ตามความมุ่งหมายของผู้เช่าโดยพิจารณาจากเจตนาร่วมกันหรือจากข้อสัญญา หากส่งมอบไม่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งหากผู้เช่าเลิกสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้อีกด้วยตามมาตรา 386 และ มาตรา 391 วรรคท้าย อย่างไรก็ตาม การบอกเลิกสัญญาเป็นสิทธิของผู้เช่า หากผู้เช่าไม่เลิกสัญญา และยังประสงค์ที่จะผูกพันตามสัญญาต่อไปและต้องการให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาก็ทำได้ ซึ่งผู้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้อีกด้วย⁶

หากไม่ปรากฏว่าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินโดยสภาพไม่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาด้วยเหตุนี้ไม่ได้ หากบอกเลิกสัญญาโดยไม่มีสิทธิ เป็นการบอกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย สัญญาก็ยังไม่เลิกและสัญญาเช่ายังมีผลผูกพันกันอยู่⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3345/2548 สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายต้องชำระหนี้ให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ใน 2 กรณี คือ โดยกำหนดแห่งสัญญาประการหนึ่ง กับโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายอีกประการหนึ่งตามมาตรา 386 มิใช่ว่าเมื่อสัญญาเช่าไม่มีข้อกำหนดให้จำเลยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้วจำเลยจะไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเสียเลย มาตรา 548 กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าไว้ว่า ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นโดยสภาพไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ ดังนั้น หากมีข้อเท็จจริงต้องด้วยบทบัญญัติของกฎหมาย

⁵ มานะ พิทยาภรณ์, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ และรับขน, (กรุงเทพมหานคร : บริษัท พับลิคิสเนสพริ้นท์ จำกัด), 2531, น. 74 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 116-117; ศนันท์กรณ์ (จำปี) โสถพิพันธ์, เฟิ่งอ้าง, น. 81.

⁶ ไผทชิต เอกจริยากร, เฟิ่งอ้าง, น. 117.

⁷ เฟิ่งอ้าง, น. 117.

ดังกล่าว จำเลยยอมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าต่อโจทก์ได้ จำเลยทำสัญญาเช่าที่จอดรถจากโจทก์เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าของจำเลยตามสัญญาเช่ากำหนดว่าโจทก์ผู้ให้เช่าเป็นผู้ทำบัตรจอดรถ 100 ใบ มอบให้จำเลยนำไปให้ลูกค้า ซึ่งหากไม่มีบัตรจอดรถลูกค้าของจำเลยที่นำรถเข้าไปจอดจะต้องเสียค่าบริการจอดรถตามปกติ บัตรจอดรถยอมเป็นสิ่งสำคัญและถือเป็นหน้าที่ของโจทก์ต้องทำบัตรจอดรถมอบให้แก่จำเลย เมื่อบัตรจอดรถหายไป 83 ใบ และโจทก์ได้ทำบัตรจอดรถใหม่ให้แก่จำเลยแล้ว แม้โจทก์จะอ้างว่าการทำบัตรจอดรถใหม่นั้นจำเลยจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายและให้จำเลยชำระค่าทำบัตรจอดรถให้แก่โจทก์ก็เป็นเรื่องที่จะต้องไปว่ากล่าวอีกเรื่องหนึ่ง จำเลยไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเพราะเหตุดังกล่าว เมื่อจำเลยไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาต่อโจทก์และโจทก์มิได้บอกเลิกสัญญาเช่าต่อจำเลยสัญญาเช่าจึงยังคงมีผลบังคับ แต่จำเลยไม่ชำระค่าเช่าจำเลยจึงตกเป็นผู้ผิดนัด การที่จำเลยไม่ได้ให้ลูกค้าของจำเลยนำรถมาจอดในอาคารของโจทก์ ไม่เป็นเหตุที่จำเลยไม่ต้องชำระค่าเช่า จำเลยยังต้องผูกพันชำระค่าเช่าจนกว่าจะครบสัญญาเช่า

เมื่อมีการเวนคืนที่ดิน ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าได้ ถือเป็นกรณีการชำระหนี้ตามสัญญาเช่าตกเป็นพ้นวิสัย เพราะพฤติการณ์จะโทษฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนจากผู้ให้เช่าตาม มาตรา 219 และทั้งสองฝ่ายไม่ต้องชำระหนี้ต่อกันตาม มาตรา 372 ผู้เช่าเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14493/2557 โจทก์เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารตึกแถวโดยโจทก์จะได้ผลประโยชน์จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าให้บุคคลทั่วไป ส่วนจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในอาคารและค่าเช่าตามที่ตกลงกัน จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนหลังจากทำสัญญาเช่าจำเลยส่งมอบพื้นที่ให้แก่โจทก์แล้ว แต่ในปี 2540 ทางราชการได้ประกาศใช้ผังเมืองรวมมีผลให้ที่ดินที่จะปลูกสร้างอาคารอยู่ในแนวถนนผังเมืองไม่สามารถปลูกสร้างอาคารได้ถือได้ว่าโจทก์และจำเลยต่างไม่สามารถปฏิบัติการชำระหนี้ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าได้ การชำระหนี้จึงตกเป็นพ้นวิสัย เพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งจำเลยไม่ต้องรับผิด โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยในส่วนผิดสัญญา

1.3 หน้าที่ต้องรับผิดชอบใช้เงินค่าใช้จ่ายซึ่งผู้เช่าได้ออกไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่า

มาตรา 547 “ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าจำต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย”

แม้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจะไม่ได้เป็นของผู้เช่า แต่ระหว่างที่ผู้เช่าครอบครองใช้สอยทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าเป็นผู้ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า หากทรัพย์สินที่เช่าชำรุดเสียหายถึง

ขนาดไม่เหมาะสมแก่การใช้งาน และผู้เช่าได้ออกค่าใช้จ่ายไปเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินอย่างใหญ่ หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าด้วยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้พร้อมใช้งาน ไม่ว่า ผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายไปจำนวนมากเท่าใด ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าชดใช้คืนและผู้ให้เช่าต้องชดใช้ ให้แก่ผู้เช่า หากทรัพย์สินที่เช่าชำรุดเสียหายเล็กน้อยหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตามปกติเพื่อให้ สสภาพพร้อมใช้งาน หากผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายไปเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตามปกติหรือซ่อมแซม เพียงเล็กน้อยตาม มาตรา 553 หรือเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นและสมควร แม้จะจำนวนมากเพียงใด ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าชดใช้คืนตาม มาตรา 547⁸ สอดคล้องกับมาตรา 546 ที่ผู้ให้เช่าต้องส่ง มอบทรัพย์สินที่ซ่อมดีแล้วอันเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างสัญญา เช่าตาม มาตรา 547 และสอดคล้องกับมาตรา 550 ที่ว่าในกรณีทรัพย์สินชำรุดต้องซ่อมแล้วเป็น หน้าที่ของผู้ให้เช่าต้องซ่อม หากผู้เช่าซ่อมแทนผู้ให้เช่าไป ผู้ให้เช่าต้องใช้เงินค่าซ่อมคืนแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าใช้จ่ายที่ตนออกไปคืนจากผู้ให้เช่าได้แม้ไม่ได้ตกลงกับผู้ให้เช่าก่อน (คำพิพากษา ศาลฎีกาที่ 14/2472) อย่างไรก็ตาม หากเป็นค่าใช้จ่ายที่ออกไปเพื่อต่อเติมและซ่อมแซมเพื่อความ สะดวกสบาย ความสวยงาม หรือเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าซึ่งมิใช่ออกไปเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะเรียกค่าใช้จ่ายจากผู้ให้เช่าไม่ได้ หากผู้ให้เช่าปฏิเสธไม่ยินยอมให้ผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายเพื่อ บำรุงรักษาหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า แล้วผู้เช่าฝ่าฝืนออกค่าใช้จ่ายไป ผู้เช่าไม่มีสิทธิจะได้รับ ค่าใช้จ่ายที่ตนออกไปคืนจากผู้ให้เช่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 824/2497)⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1471/2548 สัญญาเช่าที่ระบุให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าไฟฟ้า น้ำประปา แก๊ส โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ทั้งหมดตามที่ถูกเรียกเก็บและต้องชำระค่าเสียหาย ทั้งหมดที่เกิดโดยผู้เช่าหรือครอบครัว แยก คนรับใช้ หรือสัตว์เลี้ยงของผู้เช่า ไม่มีข้อความตอนใดระบุ ให้เป็นข้อความรับผิดชอบของผู้เช่าในการจัดการซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าแทน ผู้ให้เช่า ทั้งรายการซ่อมแซมล้วนเป็นการซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นเรื่องความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษา ทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ อันเป็นหน้าที่ของจำเลยผู้ให้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พยานิชัย มาตรา 547 มิใช่เป็นการบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเล็กน้อยอันจะตกอยู่ในความ รับผิดชอบของโจทก์ผู้เช่า จำเลยจึงเป็นฝ่ายต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซมดังกล่าวตาม มาตรา 550

1.4 ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า

มาตรา 549 “การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าก็ดี ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุดบกพร่อง และรอนสิทธิก็ดี ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบก็ดี เหล่านี้ ท่านให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลาย แห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมความตามควร”

⁸ มานะ พิทยาภรณ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 74 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 130; ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสคติพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 93.

⁹ มานะ พิทยาภรณ์, เพิ่งอ้าง, น. 74 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 130.

มาตรา 550 “ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง”

มาตรา 551 “ถ้าความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่าจะต้องปราศจากการใช้และประโยชน์ และผู้ให้เช่ายังแก้ไขได้ไซ้ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ให้เช่าไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควรผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ หากว่าความชำรุดบกพร่องนั้นร้ายแรงถึงสมควรจะทำเช่นนั้น”

“กรณีชำรุดบกพร่อง” หมายถึง ทรัพย์สินที่เช่าชำรุดเพียงบางส่วน ไม่ว่าจะชำรุดเล็กน้อยหรือชำรุดใหญ่ ซึ่งตัวทรัพย์สินต้องไม่ถึงขั้นเสียหายไปทั้งหมด

ความรับผิดในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าตาม มาตรา 549 ให้บังคับตามบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการซื้อขายตั้งแต่ มาตรา 472 ถึง มาตรา 474 และมาตรา 483 ถึง มาตรา 485 มาใช้โดยอนุโลม และต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง มาตรา 550 หากความชำรุดบกพร่องไม่ถึงกับทำให้ผู้เช่าไม่ได้รับประโยชน์ และผู้ให้เช่าแก้ไขได้ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวให้แก้ไขก่อน ถ้าผู้ให้เช่าไม่แก้ไขในเวลาอันสมควรและความชำรุดบกพร่องนั้นร้ายแรง ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ มาตรา 551

1.4.1 ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าที่มีก่อนส่งมอบ

หากทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ตามความมุ่งหมายปกติ หรือประโยชน์ที่มุ่งหมายตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ ไม่ว่าจะผู้ให้เช่าจะรู้หรือไม่รู้ว่าคุณชำรุดบกพร่องมีอยู่หรือไม่ก็ตาม ตามมาตรา 549 ประกอบ มาตรา 472 แต่ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องตาม มาตรา 549 ประกอบ มาตรา 473 ในกรณีดังต่อไปนี้¹⁰

1) ถ้าผู้เช่าได้รู้อยู่แล้วแต่ในเวลาเช่าว่าทรัพย์สินที่เช่ามีความชำรุดบกพร่องหรือควรจะได้รู้ว่าทรัพย์สินที่เช่ามีความชำรุดบกพร่องนั้น หากผู้เช่าได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน

2) ถ้าทรัพย์สินที่เช่ามีความชำรุดบกพร่องเป็นที่เห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบและผู้เช่ารับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อิดเอื้อน

3) กรณีที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงกันว่าผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่า นั้น ข้อตกลงดังกล่าวนี้ใช้บังคับได้แต่ไม่คุ้มครองความรับผิดของผู้ให้เช่าในผลของ

¹⁰ ศนันทกรณ (จำปี) โสคติพันธ์, อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 82-83.

การอันผู้ให้เช่าได้กระทำไปเอง หรือผลของข้อความจริง อันผู้ให้เช่าได้รู้อยู่แล้ว และปกปิดเสีย แม้จะมีข้อตกลงว่าผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบก็ตาม ผู้ให้เช่าก็ยังคงรับผิดชอบ

1.4.2 ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นหลังส่งมอบ หรือมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า

เนื่องจากผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าเพื่อใช้ประโยชน์ตามความต้องการตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้เช่าจึงมีหน้าที่บำรุงรักษาซ่อมแซมให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ผู้เช่าสามารถใช้หรือรับประโยชน์ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาเช่า¹¹ ดังนั้น มาตรา 550 จึงกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นซึ่งเป็นการซ่อมแซมที่ไม่มีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าต้องเป็นผู้ซ่อมหรือเป็นการซ่อมแซมใหญ่ การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง เช่น การซ่อมแซมเล็กน้อยตาม มาตรา 553 และหากผู้เช่าได้ออกค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมความชำรุดที่ไม่มีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าต้องเป็นผู้ซ่อมหรือซ่อมแซมอย่างใหญ่ ผู้ให้เช่าก็ต้องชดเชยคืนแก่ผู้เช่าตาม มาตรา 547 ด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 312/2541 จำเลยได้เช่าโป๊ะเหล็กพร้อมด้วยอุปกรณ์ต่าง ๆ ประจำโป๊ะจำนวน 1 ลำ ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 177,000 บาท และเช่าเครื่องกว้านพร้อมเครื่องยนต์จำนวน 1 ชุด ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 7,500 บาท รวมค่าเช่าเดือนละ 184,500 บาท ผู้เช่ามีหน้าที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าด้วยความระมัดระวังตามประเพณีนิยม และมีหน้าที่สงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าเสมือนกับที่วิญญูชนพึงสงวนรักษาทรัพย์สินของตนเอง การที่โจทก์ผู้ให้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนมา แต่ทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวได้รับความเสียหายและชำรุด โจทก์ทำการซ่อมแซมโป๊ะและเครื่องกว้านที่ชำรุดเสียหาย แต่โจทก์มิได้นำสืบให้เห็นว่าความเสียหายดังกล่าวเกิดจากความผิดของจำเลยผู้เช่า ดังนั้นจึงฟังได้ว่าความชำรุดบกพร่องดังกล่าวเกิดจากการที่จำเลยผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยชอบ โจทก์ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และโจทก์ต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 550 โจทก์จึงไม่อาจเรียกค่าซ่อมโป๊ะและเครื่องกว้านจากจำเลยได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1471/2548 การซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นเรื่องความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ เป็นหน้าที่ของจำเลยผู้ให้เช่าตาม มาตรา 547 หาใช่เป็นการบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเล็กน้อยอันจะตกอยู่ในความรับผิดชอบของโจทก์ผู้เช่าไม่ ดังนั้น จำเลยในฐานะผู้ให้เช่าจึงเป็นฝ่ายต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซมดังกล่าวตาม มาตรา 550

¹¹ พึ่งอ้าง, น. 95.

อย่างไรก็ตาม ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่านั้นต้องไม่ถึงขนาดเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่อาจใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ หมายถึง ทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่อง แต่ผู้เช่ายังใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นได้อยู่และผู้ให้เช่ายังแก้ไขได้ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไข ความชำรุดบกพร่องนั้นภายในกำหนดเวลาอันสมควร และหากผู้ให้เช่าไม่จัดการแก้ไขซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องนั้นให้คืนดีภายในเวลาอันสมควรและความชำรุดบกพร่องนั้นร้ายแรงถึงขนาดสมควรบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ข้อสังเกต

- 1) กรณีทรัพย์สินที่เช่าเกิดชำรุดบกพร่องในระหว่างเวลาเช่า ผู้เช่าจะเลิกสัญญาทันทีไม่ได้ ผู้เช่าต้องปฏิบัติตาม มาตรา 551 เสียก่อนเว้นแต่มีข้อตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2) แม้จะเช่าเงื่อนไข มาตรา 551 แล้ว แต่ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะไม่เลิกสัญญาก็ได้
- 3) กรณีทรัพย์สินที่เช่าเกิดชำรุดบกพร่องร้ายแรงถึงขนาดทำให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้ หรือชำรุดบกพร่องจนผู้ให้เช่าไม่อาจแก้ไขได้ ผู้เช่าเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าจัดการซ่อมแซมก่อน¹²
- 4) ถ้าผู้ให้เช่าจัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นให้คืนดีภายในเวลาอันสมควรแล้ว ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาตาม มาตรา 551 ไม่ได้

“ภายในเวลาอันควร” ให้พิจารณาจากขนาดความชำรุด ถ้าชำรุดมาก ก็ควรใช้เวลาซ่อมมาก ถ้าชำรุดน้อย ก็ควรใช้เวลาซ่อมน้อย

5) ความชำรุดบกพร่องนั้นต้องร้ายแรงถึงสมควรที่ผู้เช่าจะเลิกสัญญา ต้องดูข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไป น่าจะต้องถึงขั้นไม่สมประโยชน์และไม่สะดวกมาก ถึงขั้นใช้สอยไม่ได้ จึงจะถือว่าร้ายแรงถึงสมควรที่ผู้เช่าจะเลิกสัญญาได้หากผู้ให้เช่าไม่ซ่อมแซม ในทางตรงข้าม หากชำรุดบกพร่องไม่ร้ายแรง ผู้เช่าก็เลิกสัญญาตาม มาตรา 551 ไม่ได้ แม้ผู้ให้เช่าจะไม่จัดการซ่อมแซมเลยก็ตาม ซึ่งกรณีนี้ผู้เช่าฟ้องให้ผู้ให้เช่าซึ่งมีฐานะเป็นลูกหนี้ทำการชำระหนี้โดยการซ่อมแซมได้ตามหลักเรื่องนี้

6) ไม่ว่าจะความชำรุดบกพร่องจะเกิดจากเหตุใดก็ตาม เช่น เกิดจากตัวผู้ให้เช่า เหตุสุดวิสัย ตัวผู้เช่า บุคคลภายนอก สภาพของทรัพย์สินนั่นเอง ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมตาม มาตรา 551 โดยเมื่อผู้ให้เช่าซ่อมแซมแล้วผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายจากผู้ที่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ เว้นแต่เกิดจากเหตุสุดวิสัย ผู้ให้เช่าจะไปเรียกค่าใช้จ่ายจากใครไม่ได้

หากทรัพย์สินที่เช่าเสียหายไปทั้งหมดทำให้สัญญาเช่าระงับ และกรณีนี้ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องจัดหาทรัพย์สินมาให้ผู้เช่าเช่าต่อ เพราะมิใช่เรื่องชำรุดบกพร่องแล้ว

¹² โฆทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงบรรณที่ 5, น. 122.

หากเป็นกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปบางส่วน เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าต้องซ่อมแซม ถ้าผู้ให้เช่าไม่ซ่อมแซมผู้เช่ามีสิทธิลดค่าเช่าลงตามส่วนหรือจะใช้สิทธิเลิกสัญญาตาม มาตรา 551 ได้

หากมีความชำรุดบกพร่องและความเสียหายอื่นแก่ผู้เช่าด้วย มาตรา 550 กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ 2 ส่วนด้วยกัน คือ

- (1) ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า
- (2) ผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3705/2528 ความชำรุดบกพร่องของเรือถ้าไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่าจะต้อง ปราศจากการใช้และประโยชน์ ทั้งผู้ให้เช่ายังแก้ไขได้ กรณีไม่เข้าเกณฑ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 548 แต่เป็นไปตาม มาตรา 551 ที่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อนเมื่อปรากฏว่าก่อนมีการบอกเลิกสัญญาจำเลยผู้เช่าไม่เคยบอกกล่าวให้โจทก์ผู้ให้เช่าจัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องมาก่อนเลย การบอกเลิกสัญญาของจำเลยจึงไม่ชอบ

1.4.3 ข้อสัญญาว่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

คู่สัญญาตกลงว่าผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องได้ตาม มาตรา 549 ประกอบ มาตรา 483 ซึ่งข้อสัญญาว่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง ไม่คุ้มผู้ให้เช่าให้พ้นจากการต้องส่งเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าชำระให้แล้วคืน เว้นแต่จะตกลงเป็นอย่างอื่น และข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องไม่อาจคุ้มความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในผลอันผู้ให้เช่าได้ทำหรือผลแห่งข้อความจริงอันผู้ให้เช่าได้รู้อยู่แล้วและปกปิดเสียตาม มาตรา 549 ประกอบ มาตรา 485

1.5 ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า

มาตรา 549 “การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าก็ดี ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิก็ดี ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบก็ดี เหล่านี้ ท่านให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมความตามควร”

ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าตาม มาตรา 549 ให้นำบทบัญญัติในเรื่องการรอนสิทธิในสัญญาซื้อขายมาใช้บังคับโดยอนุโลมซึ่งได้แก่ มาตรา 475 ถึง มาตรา 482 มาตรา 483 และ มาตรา 485

การรอนสิทธิ หมายความว่า กรณีที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าไม่ได้ เพราะมีผู้อื่นครอบครองอยู่ก่อน หรือกรณีส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าได้แต่ต่อมามีผู้มาก่อการรบกวนขัดสิทธิของผู้เช่า

ในอันจะครองทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างเวลาเช่า ซึ่งผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบผู้เช่า¹³ ทั้งนี้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธินี้เสมอไม่ว่าผู้ให้เช่าจะรู้ถึงการรอนสิทธินั้นหรือไม่ก็ตาม¹⁴

หากมีบุคคลผู้ใดมาก่อนการรอนสิทธิของผู้เช่าที่ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าก่อนหรือขณะทำสัญญาเช่า เพราะความผิดของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธินั้นตาม มาตรา 549 ประกอบมาตรา 475

การรอนสิทธิต่างกับกรณีชำระคบกพร่อง การรอนสิทธิเป็นเรื่องผู้เช่าถูกบุคคลอื่นที่มีสิทธิตามกฎหมายดีกว่ามารบกวนการใช้ทรัพย์สินที่เช่า ถ้าไม่ถูกรบกวนไม่ใช่การรอนสิทธิ และบุคคลภายนอกนั้นต้องมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าก่อนหรือขณะทำสัญญาเช่า หากเกิดขึ้นภายหลังทำสัญญาเช่าไม่ใช่เรื่องการรอนสิทธิ¹⁵ หากไม่ได้ถูกรบกวนโดยผู้ที่มีสิทธิดีกว่าไม่เรียกว่าเป็นการรอนสิทธิ การฟ้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบการรอนสิทธินั้นต้องเป็นกรณีเกิดการรอนสิทธิภายหลังทำสัญญาเช่า

ถ้าผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าหรือส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าครอบครองและใช้ประโยชน์ได้ไม่ครบจำนวนตามสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด เช่น กรณีที่ผู้เช่ามิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าและไม่มีอำนาจที่จะนำทรัพย์สินนั้นมาให้เช่า ต่อมาหลังทำสัญญาเจ้าของที่แท้จริงมาเรียกร้องเอาทรัพย์สินกลับคืนไป หรือผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์ไม่เต็มตามขนาดพื้นที่ที่เช่าเพราะมีโรงเรือนของบุคคลอื่นปลูกรุกล้ำที่ดินที่เช่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 97/2534) หรือมีโรงเรือนของบุคคลอื่นปลูกอยู่ในที่ดินที่เช่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 409/2548) ถือเป็นกรณการรอนสิทธิ ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบผู้เช่าในฐานะรอนสิทธิ โดยอาจขอใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้เช่า เนื่องจากไม่ได้ใช้หรือไม่ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า และผู้เช่าโดยลำพังไม่อาจอาศัยสิทธิของตนฟ้องบุคคลภายนอกได้

ผู้มีสิทธิฟ้องขับไล่บุคคลอื่นให้ออกจากสถานที่เช่า คือ ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของกรรมสิทธิ์¹⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1656/2493 เจ้าของห้องทำสัญญาให้ผู้เช่าเช่าห้องไปแล้ว แต่ปรากฏว่ามีคนอื่นเช่าอาศัยอยู่ในห้องนั้น เจ้าของบอกให้ออกไปจากห้อง ผู้นั้นก็ไม่ยอมออก ดั่งนี้ย่อมถือว่าผู้นั้นละเมิด และเป็นเหตุให้เจ้าของส่งมอบห้องให้ผู้เช่าไม่ได้ เจ้าของห้องมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้นั้นได้

เนื่องจากสัญญาเช่าเพียงก่อให้เกิดบุคคลสิทธิผูกพันระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าเท่านั้น หากมีบุคคลภายนอกเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ก่อนโดยผู้เช่ายังไม่ได้เข้าครอบครอง ลำพังเฉพาะตัว

¹³ เพิ่งอ้าง, น. 127.

¹⁴ ศนันทกรรม (จำปี) โสคติพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 87.

¹⁵ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 126-128.

¹⁶ เพิ่งอ้าง, น. 114.

ผู้เช่าจะอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่ามาฟ้องขับไล่บุคคลภายนอกที่ครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นอยู่ก่อนไม่ได้ เพราะระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกันและไม่ได้เป็นการทำละเมิดต่อผู้เช่า แต่ผู้เช่าต้องไปว่ากล่าวเรียกร้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดตามสัญญาเช่าในฐานรอนสิทธิตาม มาตรา 549 ประกอบมาตรา 477 หากผู้เช่าจะฟ้องต้องอาศัยสิทธิของผู้ให้เช่าหรือเจ้าของมาฟ้อง หรือผู้เช่าต้องเรียกผู้ให้เช่าหรือเจ้าของเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมหรือจำเลยร่วมในการฟ้องร้องบุคคลภายนอกจึงจะทำให้ผู้เช่ามีอำนาจฟ้องบุคคลภายนอกได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 57 (2) (3) เพื่อศาลจะได้วินิจฉัยคดีไปในคดีเดียวกันตาม มาตรา 549 ประกอบมาตรา 477¹⁷ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะมีอำนาจฟ้องหรือไม่ ต้องพิจารณาขณะที่ยื่นคำฟ้องเป็นสำคัญ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8507/2547 แม้โจทก์กับจำเลยจะไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน แต่การที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าที่พิพาทจากโจทก์ร่วมเข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่พิพาทไม่ได้ เนื่องจากจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าที่พิพาทจากโจทก์ร่วมและสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงก่อนหน้านี้ไม่ยอมออกไปจากที่พิพาทนั้น ย่อมเป็นการรอนสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิดำเนินคดีแก่จำเลยโดยการยื่นคำฟ้องพร้อมกับขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าคือโจทก์ร่วมเข้ามาร่วมเป็นโจทก์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 409/2548 เมื่อสัญญาเช่าที่พิพาทระหว่างจำเลยกับโจทก์ร่วมระงับไป แต่จำเลยยังคงอยู่ในที่พิพาทต่อไปอีกจึงเป็นการอยู่โดยไม่มีสิทธิ แม้จะเป็นการละเมิดต่อโจทก์ร่วมผู้ให้เช่า มิได้เป็นการละเมิดต่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินรวมทั้งที่พิพาทก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ร่วมมิได้ฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่พิพาทย่อมทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายเนื่องจากจำเลยเป็นผู้รอนสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่พิพาทและเรียกค่าเสียหายโดยขอให้ศาลเรียกโจทก์ร่วมผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมกับโจทก์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549 การวินิจฉัยว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ ต้องพิจารณาถึงสิทธิของโจทก์ที่มีอยู่ในขณะที่ยื่นคำฟ้องเป็นสำคัญ แม้ข้อเท็จจริงจะเป็นดังที่จำเลยอ้างว่าระหว่างพิจารณาโจทก์ร่วมบอกเลิกสัญญาเช่าแก่โจทก์แล้ว ก็ไม่มีผลกระทบต่ออำนาจฟ้องของโจทก์ให้หมดสิ้นไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2994/2554 โจทก์ทำสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังกับโจทก์ร่วมโดยให้โจทก์มีสิทธิเช่าที่ราชพัสดุเป็นเวลา 30 ปี แต่โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ราชพัสดุพิพาทไม่ได้เพราะมีบ้านจำเลยปลูกอยู่ ทำให้โจทก์ร่วมผู้ให้เช่าส่งมอบที่ราชพัสดุพิพาทให้แก่โจทก์ไม่ได้ เป็นเรื่องที่โจทก์ถูกรอนสิทธิ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ราชพัสดุพิพาทโดยลำพัง โจทก์ในฐานะผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ถูกจำเลยรอนสิทธิชอบที่จะขอให้ศาลเรียกโจทก์ร่วมในฐานะผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมกับโจทก์ในคดีที่โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลย

¹⁷ เพิ่งอ้าง, 105-106, 112, 114-115.

เพื่อศาลจะได้วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทระหว่างผู้เป็นคู่กรณีทั้งหลายรวมไปเป็นคดีเดียวกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ประกอบมาตรา 549

หากผู้เช่ายังมีได้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า แม้มีบุคคลอื่นเข้าอยู่ในสถานที่เช่าก็ยังไม่ถือว่าผู้เช่าถูกโต้แย้งสิทธิ อีกทั้งผู้เช่ากับบุคคลภายนอกนั้นไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน หากจะฟ้องบุคคลนั้นต้องขอศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมจึงจะฟ้องขับไล่บุคคลภายนอกได้ ดังนั้น เพียงลำพังผู้เช่าจึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่บุคคลนั้นออกจากสถานที่เช่า ในทางปฏิบัติ ผู้เช่ามิได้ขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมหรือจำเลยร่วมตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 57 หากผู้ให้เช่าเห็นสมควร ผู้ให้เช่าจะเข้าไปในคดีเพื่อปฏิเสธการเรียกร้องของบุคคลภายนอกก็ได้ตาม มาตรา 478 ประกอบ มาตรา 549 **หากผู้เช่าไม่เรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดี และผู้เช่ายังมีได้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าจะถือว่าผู้เช่ามิได้ถูกโต้แย้งสิทธิและไม่มีอำนาจฟ้องตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55**

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6036/2551 จำเลยสร้างถนนพิพาทบนที่ดินตามฟ้องขึ้นมาก่อนที่โจทก์จะเช่าที่ดินนั้นจากโจทก์ร่วม การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์ แต่เป็นการรอนสิทธิของโจทก์ที่โจทก์มีต่อโจทก์ร่วมตามสัญญาเช่า โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายฐานละเมิดตามฟ้องจากจำเลย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13143/2557 แม้โจทก์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาเช่ากับจำเลย แต่เมื่อโจทก์ร่วมได้บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยโดยชอบ สัญญาเช่าอาคารตึกแถวที่จำเลยทำกับโจทก์ร่วมได้ระงับไปแล้ว การที่จำเลยยังคงอยู่ในอาคารตึกแถวที่เช่าต่อไปจึงเป็นการอยู่โดยไม่มีสิทธิ แม้การอยู่ในอาคารตึกแถวที่เช่าของจำเลยจะเป็นการละเมิดต่อโจทก์ร่วมผู้ให้เช่า มิได้เป็นการละเมิดต่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินรวมทั้งอาคารตึกแถวที่เช่าจากโจทก์ร่วมก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ร่วมไม่ได้ฟ้องขับไล่จำเลยออกจากอาคารตึกแถวที่เช่า ย่อมทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายเพราะเข้าไปครอบครองทำประโยชน์ในอาคารตึกแถวให้เช่าตามสิทธิที่มีอยู่ตามสัญญาเช่าไม่ได้ เนื่องจากมีจำเลยเป็นผู้รอนสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยออกจากอาคารตึกแถวที่เช่าและเรียกค่าเสียหาย โดยขอให้ศาลเรียกโจทก์ร่วมผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมกับโจทก์ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 477 ประกอบ มาตรา 549 เมื่อศาลได้เรียกโจทก์ร่วมเข้ามาเป็นคู่ความแล้วโจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 688/2559 ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยพยานหลักฐานของทั้งสองฝ่ายแล้วไม่เชื่อว่าจำเลยทำสัญญาเช่ากับโจทก์ร่วม แต่เป็นกรณีที่จำเลยเข้าไปใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทโดยไม่มีสิทธิ เงินที่จำเลยชำระกับโจทก์ร่วมเป็นค่าใช้จ่ายประโยชน์ที่ไม่ใช่ค่าเช่า จำเลยไม่ใช่ผู้เช่าที่ดินพิพาทจากโจทก์ร่วม ดังนั้น การที่จำเลยยังคงอยู่ในที่ดินพิพาทจึงเป็นละเมิดโจทก์ร่วม เมื่อโจทก์เป็นผู้เช่าที่ดินพิพาทจากโจทก์ร่วม การกระทำของจำเลยจึงเป็นการรอนสิทธิโจทก์เป็นเหตุให้โจทก์ไม่

สามารถเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาทได้ แม้โจทก์ยังไม่เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท โจทก์ก็มีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้รอนสิทธิได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 549 ประกอบ มาตรา 477 โจทก์มีอำนาจฟ้อง

หากผู้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแล้ว หากมีบุคคลภายนอกมารบกวนการครอบครอง ผู้เช่าอาศัยสิทธิของตนตามสัญญาเช่าโดยลำพังหรือฐานละเมิดฟ้องขับไล่บุคคลภายนอกที่มารบกวนได้เองโดยไม่ต้องเรียกผู้ให้เช่าหรือเจ้าของเข้ามาในคดีก็ได้¹⁸ อย่างไรก็ตาม แม้ผู้เช่ายังไม่ได้เข้าครอบครองสถานที่เช่า แต่หากผู้ให้เช่าได้มอบอำนาจแก่ผู้เช่า ผู้เช่าก็มีอำนาจฟ้องขับไล่บุคคลภายนอกได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 523/2562 โจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินจากการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อก่อสร้างอาคารและดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ และโจทก์ได้รับมอบสถานที่เช่าตามสัญญาแล้วโดยข้อ 7 วรรคสอง กำหนดเป็นหน้าที่ของผู้เช่าต้องสำรวจศึกษาพื้นที่โครงการ ผู้บุกรุกผู้ประกอบการเดิมที่อยู่ในพื้นที่เช่า หากมีปัญหาหรืออุปสรรคในการดำเนินงาน เช่น การขับไล่ผู้บุกรุกหรือผู้ประกอบการเดิม รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่าต้องรับภาระในการดำเนินการและแก้ไข โดยเสียค่าใช้จ่ายด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง อันมีความหมายว่าหากต้องมีการฟ้องขับไล่ผู้บุกรุกหรือผู้เช่าอาศัยให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าให้อำนาจแก่ผู้เช่าหรือมอบหมายให้ผู้เช่าฟ้องขับไล่ผู้บุกรุกหรือผู้เช่าอาศัยแทนผู้ให้เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย เพื่อให้การก่อสร้างอาคารและการดำเนินการจัดหาประโยชน์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสัญญา ถือได้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยได้มอบหมายให้โจทก์ผู้เช่ามีอำนาจฟ้องผู้บุกรุกที่ดินที่เช่า ฉะนั้น แม้จำเลยอาศัยอยู่ในที่ดินพิพาทก่อนโจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินและโจทก์ยังไม่ได้เข้าครอบครองที่ดินพิพาทก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ได้รับมอบสถานที่เช่าจากผู้ให้เช่าแล้วไม่สามารถก่อสร้างอาคารได้เพราะจำเลยอาศัยอยู่ในที่ดินโดยไม่มีสิทธิ และโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวแล้ว จำเลยเพิกเฉย ย่อมเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่

ถ้าผู้เช่ารู้อยู่แล้วในเวลาทำสัญญาเช่าว่ามีผู้ก่อการรบกวนหรือผู้กระทำการรอนสิทธินั้น ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบผู้เช่าตาม มาตรา 549 ประกอบมาตรา 476

ถ้าทรัพย์สินที่เช่าหลุดไปจากผู้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนเพราะเหตุรอนสิทธิหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่การใช้หรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอยหรือเสื่อมประโยชน์อันจะพึงได้แต่ทรัพย์สินนั้นและผู้เช่ามิได้รู้ในเวลาเช่า ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบตาม มาตรา 549 ประกอบมาตรา 479

ถ้าอสังหาริมทรัพย์ต้องคำพิพากษาของศาลว่าตกอยู่ในบังคับแห่งการจำยอมโดยกฎหมาย ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ เว้นไว้แต่ผู้ให้เช่าจะได้รับรองไว้ในสัญญาว่าทรัพย์สินนั้นปลอดจาก

¹⁸ เพิ่งอ้าง, น. 115.

ภาระจำยอมอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น หรือปลอดจากภาระจำยอมอันนั้นตาม มาตรา 549 ประกอบ มาตรา 480

ถ้าผู้ให้เช่าไม่ได้เป็นคู่ความในคดีเดิม หรือถ้าผู้ให้เช่าได้ประนีประนอมยอมความกับ บุคคลภายนอก หรือยอมตามที่บุคคลภายนอกเรียกร้อง ห้ามมิให้ฟ้องคดีในข้อรับผิดเพื่อการรอนสิทธิ เมื่อพ้นกำหนดสามเดือนนับแต่วันคำพิพากษาในคดีเดิมถึงที่สุด หรือนับแต่วันประนีประนอมยอม ความ หรือวันที่ยอมตามบุคคลภายนอกเรียกร้องนั้นตาม มาตรา 549 ประกอบมาตรา 481

ตามมาตรา 549 ประกอบมาตรา 482 ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดในการรอนสิทธิ ถ้าไม่มีการ ฟ้องคดีและผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของผู้เช่าได้สูญไปโดยความผิดของผู้เช่าเอง หรือถ้าผู้ให้เช่าไม่ได้เรียก ผู้ให้เช่าเข้ามาในคดี และผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าถ้าได้เรียกเข้ามาคดีฝ่ายผู้เช่าจะชนะ หรือถ้าผู้ให้เช่าได้ เข้ามาในคดี แต่ศาลได้ยกคำเรียกร้องของผู้เช่าเสียเพราะความผิดของผู้เช่าเอง ซึ่งไม่ว่ากรณีจะเป็น อย่างไรก็ตาม ถ้าผู้ให้เช่าถูกศาลหมายเรียกให้เข้ามาในคดีและไม่ยอมเข้าว่าคดีร่วมเป็นจำเลยหรือร่วม เป็นโจทก์กับผู้เช่า ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับผิดต่อผู้เช่าตามสัญญาเช่า

คู่สัญญาอาจตกลงยกเว้นความรับผิดของผู้ให้เช่าในการรอนสิทธินั้นได้ตาม มาตรา 549 ประกอบมาตรา 483 แต่ข้อสัญญานั้นไม่มีผลให้ผู้ให้เช่าพ้นจากการต้องส่งเงินค่าเช่าคืน เว้นแต่จะได้ ระบุไว้ชัดเจนเช่นนั้นตาม มาตรา 549 ประกอบมาตรา 484 ทั้งข้อสัญญาดังกล่าวนี้ไม่อาจคุ้มครองรับ ผิดของผู้ให้เช่าในผลของการอันผู้ให้เช่าได้ทำไปเอง หรือผลแห่งข้อความจริงอันผู้ให้เช่าทราบอยู่แล้ว และปกปิดเสียตาม มาตรา 549 ประกอบมาตรา 485

2. หน้าที่และความรับผิดของผู้เช่า

หน้าที่และความรับผิดของผู้เช่าเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งต้องพิจารณา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 หลักทั่วไป ลักษณะ 4 นิติกรรม บรรพ 2 หนี้ ลักษณะ 2 สัญญา และบรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 เช่าทรัพย์สิน มาตรา 539 มาตรา 544 มาตรา 545 มาตรา 552 ถึงมาตรา 562 ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- 1) หน้าที่ออกค่าเช่าธรรมดาธรรมเนียมในการทำสัญญาครั้งหนึ่ง
- 2) หน้าที่เกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่า
- 3) หน้าที่ในการสงวนรักษาทรัพย์สิน และดูแลทรัพย์สินที่เช่า
- 4) หน้าที่ไม่ทำการดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า
- 5) หน้าที่ต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนกระทำการบางอย่างแก่ทรัพย์สินที่เช่า
- 6) หน้าที่ชำระค่าเช่า

7) หน้าที่คืนทรัพย์สินที่เข้ามาในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้วหรือในสภาพเดียวกับเวลาที่ได้รับมอบ

8) หน้าที่ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า

2.1 หน้าที่ออกค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาครั้งหนึ่ง

มาตรา 539 “ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาเช่านั้น คู่สัญญาพึงออกใช้เสมอกันทั้งสองฝ่าย”

เมื่อทำสัญญาเช่าและมีค่าฤชาธรรมเนียมการทำสัญญา และคู่สัญญาไม่ได้ตกลงกันเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมไว้ ผู้เช่ามีหน้าที่ออกค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาเช่าครั้งหนึ่งตาม มาตรา 539 ทั้งนี้ หากคู่สัญญาตกลงเรื่องค่าฤชาธรรมเนียมเป็นอย่างอื่น หน้าที่ชำระค่าฤชาธรรมเนียมก็เป็นไปตามที่ตกลง เช่น ตกลงว่าผู้เช่าเป็นฝ่ายชำระเพียงฝ่ายเดียว ก็ได้

2.2 หน้าที่เกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่า

มาตรา 544 “ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

ถ้าผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

กรณีให้ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ มีผลให้สิทธิการเช่าไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว หากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้นำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วงหรือไม่ยินยอมให้โอนสิทธิการเช่า ผู้เช่าก็นำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าไม่ได้ซึ่งจะเห็นได้ว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว ซึ่งหากผู้เช่าฝ่าฝืนนำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าโดยผู้ให้เช่ามิได้ยินยอม ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ แต่หากผู้ให้เช่าไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาสัญญาเช่าก็ยังไม่เลิก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2939/2559 หากคู่สัญญาตกลงยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ ผู้เช่าก็ย่อมมีสิทธิให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ตามข้อตกลงในสัญญา ฉะนั้น สิทธิการเช่าจะเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาว่าคู่สัญญามีข้อตกลงกันให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้หรือไม่

มาตรา 545 “ถ้าผู้เช่าเอาทรัพย์สินซึ่งตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่งโดยชอบท่านว่าผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ในกรณีเช่นว่านี้หากผู้เช่าช่วงจะได้ใช้ค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อน ท่านว่าผู้เช่าช่วงหาอาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าได้ไม่

อนึ่ง บทบัญญัติอันนี้ไม่ห้ามการที่ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิของตนต่อผู้เช่า”

กรณีให้ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้เช่าช่วงหรือไม่ยินยอมให้โอนสิทธิการเช่า แต่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วง มีผลให้เป็นการเช่าช่วงโดยไม่ชอบ หากคู่สัญญายอมให้ผู้เช่าช่วงหรือโอน

สิทธิการเช่าได้ เมื่อผู้เช่านำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง แม้เมื่อผู้เช่าช่วงได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปแล้วแต่ผู้เช่าไม่นำค่าเช่าไปชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าช่วงยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเดิม ผู้เช่าช่วงจะอ้างว่าตนได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปแล้วจึงไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเดิมอีกไม่ได้

2.2.1 ผู้เช่าทรัพย์สินต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่ใช้กันเป็นปกติประเพณีนิยมหรือตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เพื่อมิให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือสูญหาย

มาตรา 552 “อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดั่งกำหนดไว้ในสัญญานั้น ท่านว่าหาอาจจะทำได้ไม่”

คู่สัญญาอาจจะระบุในสัญญาเช่าว่าจะใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการใด หากคู่สัญญากำหนดไว้ผู้เช่าก็ต้องใช้สอยตามที่ระบุในสัญญา จะใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ระบุไม่ได้ หากผู้เช่าฝ่าฝืน ใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าผิดไปจากที่ระบุในสัญญา ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ และหากทรัพย์สินที่เช่าชำรุดหรือเสียหายเพราะผู้เช่าต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าด้วย

ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้ระบุว่าจะใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการใด ผู้เช่าก็ต้องใช้สอยทรัพย์สินตามปกติประเพณีตามวัตถุประสงค์ของตัวทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าจะใช้สอยทรัพย์สินผิดไปจากที่ควรใช้ตามประเพณีนิยมหรือตามประเภทของตัวทรัพย์สินนั้นไม่ได้ หากผู้เช่าใช้สอยทรัพย์สินเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ควรใช้กันตามประเพณี หรือใช้ผิดไปจากประเพณีนิยมแล้ว ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตาม มาตรา 552 และหากทรัพย์สินที่เช่าชำรุดหรือเสียหาย ผู้เช่าต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าด้วย¹⁹

การใช้ทรัพย์สินโดยชอบอาจเป็นการใช้โดยตัวผู้เช่าเอง หรือมีบุคคลในครอบครัวของผู้เช่ามาร่วมใช้ด้วย ซึ่งถือเป็นบริวารของผู้เช่า หรือผู้เช่าอาจจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงโดยชอบซึ่งในกรณีนี้ผู้เช่าช่วงต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยชอบเช่นเดียวกัน หากผู้เช่า บริวารของผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงใช้ทรัพย์สินโดยชอบ แม้จะเกิดความสูญหายหรือบุบสลายขึ้นกับตัวทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าก็ไม่ต้องรับผิดชอบ มาตรา 562 วรรคสอง แต่หากผู้เช่าหรือบริวารของผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ชอบ ทำให้เกิดความสูญหายหรือบุบสลายขึ้นกับตัวทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ มาตรา 562 วรรคหนึ่ง²⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8602/2542 จำเลยเช่าที่ดินของโจทก์ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของจำเลยและจะใช้ที่ดินของโจทก์และจำเลยเพื่อทำสวนส้ม จึงต้องปรับแต่งหน้าดินของโจทก์และจำเลยให้มีระดับหน้าดินเท่ากันก่อนจะขุดร่องน้ำและทำคันดินกั้นน้ำ การที่จำเลยนำดินที่ขุดจากที่ดินของโจทก์ไปถมในที่ดินของจำเลยเพื่อให้มีระดับพื้นดินเท่ากัน เป็นการปรับปรุงที่ดินทั้งของโจทก์และ

¹⁹ เพิ่งอ้าง, น. 133.

²⁰ ศนันท์กรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 104.

จำเลยให้มีสภาพเหมาะสมแก่การทำสวนส้ม การกระทำของจำเลยจึงเป็นการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตาม ประเพณีนิยมปกติ และเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินแล้วโจทก์สามารถเรียกร้องให้จำเลยปรับแต่ง หน้าดินให้เรียบหรือคงไว้ในสภาพเดิมได้ตามข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินการกระทำของจำเลยจึง ไม่เป็นการผิดสัญญาเช่าต่อโจทก์ โจทก์ไม่อาจอาศัยเหตุดังกล่าวบอกเลิกสัญญาเช่าได้

อย่างไรเป็นการใช้ที่ผิดไปจากที่ระบุในสัญญาหรือผิดจากประเพณีนิยมตามปกติต้อง พิจารณาข้อเท็จจริงเป็นรายกรณีไป

2.2.1.1 กรณีสัญญาระบุว่าจะใช้สอยทรัพย์สินเพื่อการใด เมื่อใช้สอยผิดไปจากที่ตกลง ถือเป็น การผิดสัญญา เช่น ตกลงเช่าสถานที่เพื่ออยู่อาศัยจะนำไปประกอบการค้าไม่ได้ เป็นการผิด สัญญา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 664/2501, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 238/2507, คำพิพากษา ศาลฎีกาที่ 765/2507, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 282/2508)เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงพยาบาล แต่กลับ นำที่ดินไปให้ผู้เช่าอื่นเช่าช่วงปลูกบ้านอยู่อาศัย เป็นการใช้ทรัพย์สินผิดวัตถุประสงค์ผิดสัญญา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 376/2525)เช่าพื้นที่ในโรงแรมเพื่อเปิดกิจการร้านเสริมสวยและตัดผม แต่ กลับไปเปิดกิจการอบ อบ นวด เป็นการนอกเหนือข้อตกลง ทั้งยังเป็นการฝ่าฝืนศีลธรรมอันดีของ ประชาชน ถือได้ว่าผู้เช่าใช้ทรัพย์สินเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3821/2535)²¹ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตาม มาตรา 554

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6184/2540 สัญญาเช่าห้องแถวที่พิพาทระบุไว้ชัดเจนว่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าอาคารพิพาท 2 คูหา เพื่อประกอบการค้าและอยู่อาศัย และจำเลยที่ 1 ผู้เช่า มีความประสงค์ในการเช่าอาคารพิพาท 2 คูหา เพื่อทำเป็นร้านแสดงสินค้าจำพวกกระเบื้องดินเผา ซึ่ง จำเป็นต้องใช้สถานที่กว้าง เหตุที่จำเลยที่ 1 ทบผนังที่กั้นระหว่างอาคารพิพาท 2 คูหาออกก็เพื่อ ประกอบการค้าตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าซึ่งได้จดทะเบียนไว้ และการกระทำของจำเลย ไม่ปรากฏว่าทำให้โครงสร้างหรือฐานรากของอาคารพิพาทเสียหายแต่อย่างใด เมื่อคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง อาคารพิพาทซึ่งอยู่ริมถนนใหญ่ติดกับตลาดอันเป็นบริเวณที่ทำการค้าและจำเลยต้องจ่ายเงินช่วยค่า ก่อสร้างในการเช่าอาคารพิพาท 2 คูหา เป็นจำนวนเงินถึง 4,800,000 บาท ก็เพื่อทำอาคารพิพาท เป็นร้านแสดงสินค้าอันเป็นประโยชน์ในการประกอบการพาณิชย์ นอกจากนี้อาคารพาณิชย์จำนวน 11 คูหาของโจทก์ซึ่งรวมทั้งอาคารพิพาทก็เป็นอาคารพาณิชย์ 2 คูหาติดกัน และไม่มีผนังกั้นกลาง โดยผู้เช่า 2 ราย ได้ขออนุญาตทุบผนังออก ซึ่งหากจำเลยมาขออนุญาต โจทก์ก็จะอนุญาตเช่นเดียวกัน ดังนั้น แม้จำเลยทั้งสองทำผิดสัญญาเช่าก็ตาม แต่เมื่อคำนึงถึงความประสงค์ของจำเลยที่เข้าไปในทาง สุจริตเพื่อประกอบการพาณิชย์ โดยพิเคราะห์ถึงอาคารพาณิชย์ข้างเคียงที่เช่าจากโจทก์ซึ่งมีการทุบ ผนังอาคารออกอันเป็นปกติประเพณีในการเช่าอาคารพาณิชย์ทั่วไปด้วยแล้วการที่จำเลยผิดสัญญา

²¹ ไรทซ์ เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 154.

ดังกล่าวยังไม่เป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้แต่เมื่อจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยจึงต้องใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3005/2551 จำเลยเช่าอาคารจากโจทก์เป็นเวลา 10 ปี การที่จำเลยเปลี่ยนลักษณะการใช้อาคารจากร้านขายของเป็นร้านอาหารประเภทบาร์เบียร์เป็นการกระทำเพื่อความสะดวกสบายในการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าจากโจทก์เท่านั้น ไม่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาที่จะทำให้จำเลยมีสิทธิยิ่งไปกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สอยทรัพย์สินผิดจากประเพณีปกติ หรือผิดจากการที่ระบุไว้ในสัญญานั้น ผลคือ ผู้ให้เช่าอาจบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเสียก่อนและถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามก็เลิกสัญญาได้ตาม มาตรา 554 อย่างไรก็ตาม ในสัญญาอาจกำหนดกันไว้ล่วงหน้าเลยว่า ถ้าผู้เช่าฝ่าฝืนไม่ใช้สอยทรัพย์สินตามประเพณีนิยมปกติหรือตามที่ระบุในสัญญา ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน ถ้าผู้ฝ่าฝืนผู้ให้เช่าก็มีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน²²

2.2.1.2 กรณีไม่มีการระบุว่าจะใช้ทรัพย์สินเพื่อการใดในสัญญา ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินตามประเพณีปกติ

กรณีทำสัญญาเช่าโดยมิได้ระบุว่าเช่าเพื่อการใด ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ตามประเพณีเพื่อการใดก็ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8602/2542 ที่ดินของโจทก์และจำเลยอยู่ติดกัน จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินของโจทก์เพื่อทำสวนส้มในที่ดินทั้งของโจทก์และจำเลย โดยจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่มีกำหนดการเช่า 22 ปี จำเลยได้ทำการขุดดินจากที่ดินของโจทก์ไปถมในที่ดินของจำเลย เพื่อให้ที่ดินของโจทก์และจำเลยมีระดับพื้นดินเท่ากัน เมื่อพิจารณาถึงสภาพภูมิประเทศรวมถึงที่ตั้งของที่ดิน ทั้งสองแปลงดังกล่าวแล้วพบว่าเป็นที่ราบลุ่ม หากปีใดมีฝนตกมากอาจเกิดน้ำท่วม บางปีก็แล้งน้ำ การทำสวนผลไม้จึงต้องขุดร่องน้ำเพื่อเก็บกักน้ำและทำคันดินกั้นน้ำรอบสวนด้านนอก เพื่อป้องกันน้ำท่วม อีกทั้งในการขุดร่องน้ำนี้ต้องเกลี่ยหน้าดินในแปลงให้มีระดับพื้นดินเท่ากันก่อนจึงจะขุดร่องน้ำและทำคันดินกั้นน้ำได้ การที่จำเลยขุดหน้าดินในที่ดินของโจทก์แล้วนำไปถมในที่ดินของจำเลย จึงเป็นการปรับปรุงที่ดินทั้งของโจทก์และของจำเลยให้มีสภาพเหมาะสมแก่การทำสวนส้ม การกระทำของจำเลยจึงเป็นการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามประเพณีนิยมปกติ และเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว โจทก์สามารถเรียกร้องให้จำเลยปรับแต่งหน้าดินให้เรียบหรือให้คงไว้ในสภาพเดิมได้ จึงถือไม่ได้ว่าการกระทำของจำเลยเป็นการผิดสัญญาเช่าต่อโจทก์

หากผู้เช่าใช้ทรัพย์สินผิดจากที่ระบุในสัญญาหรือผิดไปจากประเพณีปกติ ผู้ให้เช่าอาจบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเสียก่อน และหากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิก

²² เพิ่งอ้าง, น. 154.

สัญญาได้ตาม มาตรา 554 อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาอาจกำหนดว่า เมื่อผู้เช่าฝ่าฝืนไม่ใช้ทรัพย์สินตาม ประเพณีปกติหรือใช้ทรัพย์สินผิดไปจากที่ระบุในสัญญาให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้อง บอกกล่าวก่อนก็ได้ ถ้าผู้เช่าฝ่าฝืนผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน²³

2.2.2 ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงไม่ได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือ บางส่วน

ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามประเพณีนิยมปกติหรือตามที่กำหนดไว้ในสัญญา มาตรา 552 ผู้เช่าจะเอาทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงไม่ได้ หรือโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่น ไม่ได้ หากผู้เช่าฝ่าฝืนผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้ปฏิบัติให้ถูกต้อง หากผู้เช่าละเลยไม่ปฏิบัติตาม ผู้ให้เช่า บอกเลิกสัญญาได้ตาม มาตรา 554 เว้นแต่จะมีข้อตกลงให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ มาตรา 544 ถ้าผู้เช่าให้เช่าช่วงโดยชอบถือว่าผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าโดยตรงตาม มาตรา 545²⁴

การให้เช่าช่วง คือ การที่ผู้เช่า (ผู้เช่าเดิมซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าทอดแรก) นำ ทรัพย์สินที่ตนเช่ามาไปให้บุคคลอื่นเช่าต่ออีกทอดหนึ่งโดยมีการทำสัญญาเช่าระหว่างผู้เช่าเดิมกับ ผู้เช่าช่วง (ผู้เช่าเดิมมีฐานะเป็นผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าทอดหลัง ส่วนบุคคลที่เข้าทำสัญญาเป็นผู้เช่าช่วง) สัญญาเช่าทอดหลัง เรียกว่า “สัญญาเช่าช่วง” การให้เช่าช่วงจะมีสัญญา 2 ฉบับ ฉบับแรกหรือสัญญา ทอดแรกเป็นสัญญาระหว่างผู้ให้เช่าเดิม (ก.) กับผู้เช่าเดิม (ข.) และฉบับที่สองหรือสัญญาทอดหลังเป็น สัญญาระหว่างผู้เช่าเดิม (ข.) กับผู้เช่าช่วง (ค.) โดยผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับแรกเรียกว่าผู้ให้เช่าเดิม (ก.) โดยต้องเป็นการเช่าทรัพย์สินอันเดียวกัน

การเช่าช่วงต้องเป็นการนำทรัพย์สินเดียวกับที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าอีกทอดหนึ่ง ไม่ว่าเป็น การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนก็ตาม หากเป็นทรัพย์สินคนละอันกับที่เช่า ไม่ใช่ ทรัพย์สินเดียวกันก็ไม่ใช่การเช่าช่วง²⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1216/2491 ผู้เช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินมาปลูกโรงเรือนให้ บุคคลอื่นมาเช่าโรงเรือนนั้น จะว่าผู้เช่าโรงเรือนเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินไม่ได้ ฉะนั้น เมื่อผู้เช่าหมดสิทธิใน ที่ดินแล้ว เจ้าของที่ดินฟ้องมิให้เจ้าของโรงเรือนและบริวารใช้อำนาจครอบครองที่ดินได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 31/2494 ผู้เช่าห้องแถวยอมให้ผู้อื่นเข้ามาขายหนังสือพิมพ์อยู่ ในห้องเช่ารายนี้ โดยให้ผู้นั้นออกค่าเช่าให้ตนครึ่งหนึ่ง ดังนี้ ถือว่าผู้เช่าได้ให้บุคคลภายนอกเช่าช่วง ห้องรายนี้ไปส่วนหนึ่งต้องตาม มาตรา 544 แล้ว

²³ เพิ่งอ้าง, น. 133.

²⁴ เพิ่งอ้าง, น. 133.

²⁵ ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสคติพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 113; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตร วิเชียรชม และ ไผ่ชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 19.

ข้อสังเกต หากเป็นกรณีผู้เช่าที่ดินสร้างตึกแล้วยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที ผู้ให้เช่าจึงเป็นทั้งเจ้าของตึกและที่ดิน เมื่อมีผู้มาเช่าตึก ผู้เช่าตึกนี้จึงเป็นผู้เช่าช่วง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 993/2495 เจ้าของที่ดินฟ้องขับไล่ผู้เช่าที่ดินซึ่งปลูกห้องแถวให้คนอื่นเช่า ถือว่าผู้เช่าห้องแถวเป็นบริวารของผู้เช่าที่ดิน เพราะผู้เช่าห้องแถวมิใช่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงที่ดินจากเจ้าของที่ดิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8367/2547 การบอกเลิกสัญญาเช่าเพราะเหตุจำเลยต่อเติมอาคารที่เช่าและนำอาคารที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงอันเป็นการปฏิบัติผิดสัญญา โจทก์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยได้ทันทีตามสัญญา

เหตุที่กฎหมายห้ามเช่าช่วง เนื่องจากสัญญาเช่าค้ำถึงคุณสมบัติของตัวผู้เช่าเป็นสาระสำคัญเพราะผู้เช่าเป็นผู้ครอบครองดูแลและใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องได้รับความไว้วางใจจากผู้ให้เช่า ดังนั้น ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลภายนอกเช่าต่อหรือเรียกว่าเช่าช่วงโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอมไม่ได้ หรือผู้เช่าจะโอนสิทธิตามสัญญาเช่าของตนให้บุคคลภายนอกเป็นผู้ใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าแทนตนเองโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอมไม่ได้²⁶ อย่างไรก็ตาม กฎหมายมิได้ห้ามโดยเด็ดขาด หากผู้ให้เช่ายินยอมผู้เช่าก็นำทรัพย์สินที่เช่ามาออกให้เช่าช่วงได้

กฎหมายเช่าทรัพย์สินมิได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าผู้เช่าจะต้องใช้ทรัพย์สินด้วยตนเอง ดังนั้น ผู้เช่าให้บุคคลอื่นใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินแทนได้ การที่ผู้เช่าไม่ได้ใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าด้วยตนเอง แต่ให้บริวารเป็นผู้ใช้สอย ไม่ถือเป็นการนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลภายนอกใช้สอยจึงไม่ใช่เช่าช่วง²⁷

เมื่อพิจารณา มาตรา 544 และมาตรา 545 แล้วอาจแบ่งการเช่าช่วงได้เป็น 2 ประเภทคือ

2.2.2.1 การเช่าช่วงโดยชอบ คือ การที่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงต่อโดยได้รับการอนุญาตหรือความยินยอมจากผู้ให้เช่า การอนุญาตหรือยินยอมนี้อาจระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือผู้ให้เช่าอนุญาตในภายหลัง²⁸ โดยผู้ให้เช่าอาจให้ความยินยอมแก่ผู้เช่าที่จะนำทรัพย์สินที่เช่าไปออกให้เช่าช่วงตั้งแต่ขณะทำสัญญา หรือให้ความยินยอมในภายหลังระหว่างเวลาตามสัญญาเช่าก็ได้²⁹ อย่างไรก็ตาม หากเดิมในสัญญาเช่ามิได้อนุญาตให้เช่าช่วงกันไว้ ต่อมาคู่สัญญาอาจตกลง

²⁶ ศนันท์กรรณ์ (จำปี) โสคติพันธ์, เพิ่งอ้าง, น. 28; สุธีร์ ศุภนิธย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 18.

²⁷ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 134-135.

²⁸ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, *เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์*, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544, น. 18.

²⁹ ศนันท์กรรณ์ (จำปี) โสคติพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 113.

แก้ไขสัญญาเดิมให้เข้าช่วงกันในภายหลังก็ได้³⁰ ทั้งนี้ ผู้เขียนเห็นว่าการให้ความยินยอมอาจเป็นการให้ความยินยอมโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายก็ได้ แต่มีนักกฎหมายบางท่านเห็นว่าต้องเป็นการให้ความยินยอมโดยชัดแจ้งเท่านั้น³¹

หากเป็นการเช่าที่ดินซึ่งมีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น หรือเช่าที่ดินเพื่อสร้างโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างแล้วยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ซึ่งในสัญญาเช่ามิได้กำหนดว่าให้เช่าช่วงทรัพย์สินใด ผู้เช่าย่อมนำทรัพย์สินนั้นไปทำสัญญาเช่าช่วงได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

หากเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนตาม มาตรา 538 ด้วยเช่นกัน³² มิฉะนั้นผู้เช่าฟ้องเรียกค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงไม่ได้และฟ้องขับไล่ไม่ได้ เพราะสัญญาเช่าช่วงเป็นเรื่องระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าช่วงและถือว่าผู้เช่าช่วงอยู่ในที่เช่าโดยอาศัยสิทธิผู้เช่า³³ สำหรับข้อตกลงให้ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์จะต้องปรากฏในหลักฐานการเช่าด้วยตาม มาตรา 538 มิฉะนั้นจะมีการนำสืบว่าผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่าช่วงด้วยไม่ได้³⁴ ถ้าเงื่อนไขผู้ให้เช่าไม่ถือเป็นเรื่องสำคัญ หรือไม่ใช่เงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญ การที่ผู้เช่าให้ผู้เช่าช่วงไปโดยฝ่าฝืนเงื่อนไขดังกล่าว ผู้ให้เช่าก็จะเลิกสัญญาไม่ได้³⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1803/2500 เมื่อผู้เช่าและผู้ให้เช่าเรือนและบริเวณตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าว่า ผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่าทำการเช่าช่วงได้ แต่เมื่อผู้เช่าให้ผู้ใดเช่าช่วงแล้วต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบทุกครั้งไปที่มีการเช่าช่วง เช่นนี้ แม้เมื่อผู้เช่าให้ผู้เช่าช่วงไปแล้วจะมีได้บอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ ก็ยังถือว่าผู้เช่าไม่ผิดสัญญา เพราะการที่ไม่บอกนั้นไม่เป็นสาระสำคัญถึงกับจะทำให้สัญญาเช่าเสียไปอย่างไร

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 700/2515 การเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีหนังสือสัญญาเช่าเป็นหลักฐาน แม้จะมีใบเสร็จรับเงินค่าเช่าเป็นหลักฐานก็ตาม เมื่อข้ออ้างไม่มีหลักฐานสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ผู้เช่าจะอ้างสิทธิตามข้อตกลงในการเช่าระหว่างโจทก์จำเลยขึ้นต่อคู่โจทก์หาได้ไม่

การอนุญาตให้ผู้เช่าช่วงนั้น ถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ การอนุญาตให้ผู้เช่าช่วงก็ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือด้วยจึงจะใช้อ้างแก่ผู้ให้เช่าได้ แม้ผู้ให้เช่าอนุญาตด้วยวาจา ผู้เช่าก็ทำสัญญาเช่าช่วงได้โดยถือว่าเป็นการสละเงื่อนไขในสัญญา³⁶

³⁰ มานะ พิทยาภรณ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 83 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 140-141.

³¹ ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 113.

³² เพ็งอ้าง, น. 112.

³³ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 28, น. 19.

³⁴ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 140.

³⁵ เพ็งอ้าง, น. 136.

³⁶ เพ็งอ้าง, น. 135-136.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 335/2521 สัญญาเช่าระบุว่าผู้เช่าจะไม่ให้เช่าช่วง เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าอนุญาตด้วยวาจาเป็นการสละเงื่อนไขที่ให้อนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่าไม่ผิดสัญญาเช่าในข้อนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 461/2552 ในเรื่องการให้เช่าช่วงนั้น ตามสำเนาหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี ระบุว่าให้เช่าช่วงได้โดยไม่ได้มีข้อความระบุว่าต้องเป็นการให้เช่าช่วงตึกเท่านั้น จึงต้องแปลความหมายว่าในการเช่าที่ดินพิพาทนี้ จำเลยทั้งสามมีสิทธินำที่ดินพิพาทไปให้เช่าช่วงได้โดยอาจให้เช่าช่วงเฉพาะที่ดินหรือเมื่อมีการปลูกสร้างตึกก็นำตึกพร้อมที่ดินไปให้เช่าช่วงได้เช่นกัน การที่จำเลยทั้งสามยังไม่ได้ปลูกสร้างตึกและนำที่ดินไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงจึงไม่ถือว่าจำเลยทั้งสามผิดสัญญาเช่าเช่นกัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามสำเนาหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี

กรณีที่เช่าช่วงโดยชอบ ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าเดิม และผู้เช่าช่วงแยกได้ดังนี้ คือ

ก) สิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเดิม (ผู้ให้เช่าช่วง)

แม้ผู้เช่าเดิม (ผู้ให้เช่าช่วง) ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่บุคคลภายนอก (ผู้เช่าช่วง) ไปแล้ว ผู้เช่าเดิมก็ยังมีสิทธิและหน้าที่ต่อผู้ให้เช่าเดิมตามข้อตกลงในสัญญาเช่าเดิม เพราะสัญญาเช่าเดิมไม่ได้ระงับไป

ข) สิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้เช่าเดิม (ผู้ให้เช่าช่วง) กับผู้เช่าช่วง

แม้กรณีผู้ให้เช่าเลิกสัญญากับผู้เช่าตาม มาตรา 544 แล้วหรือสัญญาเช่าเดิมระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าสิ้นอายุ ทำให้สัญญาเช่าเดิมระงับลงแล้ว และผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องขับไล่ทั้งผู้เช่าและผู้เช่าช่วงได้ แต่ส่วนสัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้เช่าเดิม (ผู้ให้เช่าช่วง) กับผู้เช่าช่วงยังคงผูกพันกันอยู่ หากผู้เช่าช่วงผิดสัญญา ผู้เช่าเดิม (ผู้ให้เช่าช่วง) ก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญา หรือเมื่อครบกำหนดการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงไม่ยอมออกไปจากสถานที่เช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง ผู้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงได้ และผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบผู้เช่าโดยตรง³⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 115/2522 โจทก์เช่าตึกแถวจากการรถไฟ ฯ แล้วให้จำเลยเช่าช่วง แม้ขณะที่ศาลชั้นต้นพิพากษาสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับการรถไฟ ฯ ผู้ให้เช่าสิ้นอายุแล้วก็ตาม แต่เมื่อจำเลยผู้เช่าช่วงอยู่ในตึกแถวพิพาทโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าที่ทำไว้กับโจทก์ โจทก์ซึ่งมีหน้าที่ต้องส่งคืนตึกแถวให้ผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าได้ระงับลง ก็ย่อมมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยให้ส่งมอบตึกแถวพิพาทซึ่งเช่าจากโจทก์ได้

³⁷ เฝิงอั้ง, น. 139.

นอกจากผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าแล้ว ผู้เช่าช่วงยังต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงด้วย หากก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่าต้องรับผิดชอบค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่า³⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15922/2553 เมื่อสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 สิ้นสุดลงทำให้สัญญาเช่าช่วงระหว่างจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 สิ้นสุดลงในวันเดียวกันด้วย เพราะเมื่อจำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิเช่าต่อไปแล้ว จำเลยที่ 1 ย่อมไม่มีสิทธิให้จำเลยที่ 2 เช่าช่วงอีกต่อไป การที่จำเลยที่ 2 ยังครอบครองทรัพย์สินที่เช่าช่วงตลอดมาหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงย่อมเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากจำเลยที่ 2 ได้ จำเลยที่ 2 จะโต้เถียงว่าที่ดินพิพาทเป็นที่ราชพัสดุ โจทก์ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าจึงไม่มีอำนาจฟ้องหาได้ไม่

ค) สิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้ให้เช่าเดิมกับผู้เช่าช่วง

หากเป็นการเช่าช่วงโดยชอบ ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าโดยตรง ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า และผู้เช่าช่วงไม่ใช่บริวารของผู้เช่า

1) ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า

มาตรา 545 “ถ้าผู้เช่าเอาทรัพย์สินซึ่งตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่งโดยชอบ ท่านว่าผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ในกรณีเช่นว่านี้หากผู้เช่าช่วงจะได้ใช้ค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อน ท่านว่าผู้เช่าช่วงหาอาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าได้ไม่

อนึ่ง บทบัญญัติอันนี้ไม่ห้ามการที่ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิของตนต่อผู้เช่า”

กรณีที่เป็นเช่าช่วงโดยชอบนั้น แม้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเดิมแล้ว แต่หากผู้เช่าเดิมไม่ชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเดิมตาม มาตรา 545 ได้ ผู้เช่าช่วงไม่อาจอ้างว่าตนชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเดิมแล้วจึงไม่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าอีก กรณีนี้เป็นกรณียกเว้นหลักเรื่องสัญญามีผลผูกพันเฉพาะในระหว่างคู่สัญญา³⁹ โดยผู้ให้เช่าจะเรียกได้เท่าค่าเช่าที่ผู้เช่าค้างชำระแต่ไม่เกินจำนวนค่าเช่าที่ผู้เช่าช่วงต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงโดย มาตรา 545 กำหนดให้ผู้ให้เช่าเรียกให้ผู้เช่าช่วงรับผิดชอบได้โดยตรงเฉพาะค่าเช่าเท่านั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1896/2537 โจทก์เป็นผู้เช่าโรงแรม ห้องอาหาร สถานอาบอบ นวด และสโมสรสันทนาการจากบริษัท ส. แล้วนำห้องอาหารและตึกแถวให้จำเลยเช่าช่วงโดยได้รับความยินยอมจากบริษัท ส. ต่อมาบริษัท ส. ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่โจทก์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2532 และให้จำเลยชำระค่าเช่าแก่บริษัท ส. ดังนั้น เมื่อจำเลยได้ชำระค่าเช่าให้แก่บริษัท ส. ตามที่บริษัท ส. เรียกร้องถือว่าจำเลยได้ปฏิบัติหน้าที่ในการชำระหนี้ค่าเช่าถูกต้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและ

³⁸ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 28, น. 19; ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสคติพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 115.

³⁹ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 137; ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสคติพันธ์, เพิ่งอ้าง, น. 115; สุธีร์ ศุภนิธย์, วิจิตร วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 21-22.

พาณิชย์ มาตรา 545 ที่กำหนดให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงแล้ว จำเลย ไม่ได้ค้างชำระค่าเช่าและมีได้ผิดสัญญาต่อโจทก์ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าและค่าเสียหายจาก จำเลย

อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าช่วงจะบังคับผู้ให้เช่าเดิมรับผิดชอบแพมทรัพย์สินไม่ได้ เพราะ มาตรา 545 ไม่ได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าเดิมต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าช่วงด้วย⁴⁰

2) ผู้เช่าช่วงโดยชอบไม่ใช่บริวารของผู้เช่า

หากผู้เช่านำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วงโดยผู้ให้เช่ามิได้ตกลงยินยอมด้วย ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ตาม มาตรา 544 กรณีที่ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้ เมื่อผู้เช่าให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาไม่ได้ และเมื่อเช่าช่วงโดยชอบผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าโดยตรง⁴¹ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิและหน้าที่ต่อผู้ให้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าช่วงจึงไม่ได้อยู่ในฐานะบริวารของผู้เช่าเดิม⁴² ผู้ให้เช่าจึงฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้ แต่จะบังคับขับไล่ผู้ให้เช่าช่วงโดยชอบโดยมิได้ฟ้องผู้เช่าช่วงไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 284/2504 (ประชุมใหญ่) ผู้เช่าช่วงห้องพิพาทจากจำเลย โดยโจทก์ผู้ให้เช่าเดิมรู้เห็นยินยอมไม่ใช่บริวารของจำเลยจะใช้คำพิพากษาที่บังคับขับไล่จำเลยมาบังคับขับไล่ผู้เช่าช่วงด้วยไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15922/2553 การเช่าทรัพย์สินไม่มีกฎหมายบัญญัติว่าผู้ให้เช่า ต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า เมื่อจำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับโจทก์ ทั้งสองฝ่ายยอมต้องผูกพันตามสัญญาเช่านั้น การที่จำเลยที่ 1 นำที่ดินพิพาทและสิ่งปลูกสร้างไปให้จำเลยที่ 2 เช่าช่วงโดยโจทก์ยินยอม จำเลยที่ 2 จึงเป็นผู้เช่าช่วงโดยชอบและต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ผู้ให้เช่าเดิม โดยตรงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 545 จำเลยที่ 2 หาใช่บริวารของจำเลยที่ 1 ไม่

2.2.2.2 การเช่าช่วงโดยมิชอบ

มาตรา 544 “ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

ถ้าผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

⁴⁰ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 138.

⁴¹ เพิ่งอ้าง, น. 139; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 28, น. 18-19.

⁴² สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 22.

คู่สัญญาอาจตกลงกันห้ามมิให้เช่าช่วงตาม มาตรา 544 และกำหนดผลของการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามเช่าช่วงได้ด้วยก็ได้⁴³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 600/2486 สัญญาเช่าที่มีข้อห้ามว่ามิให้เช่าช่วงด้วยนั้น ถ้าผู้เช่าทำผิดสัญญาเอาไปให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิเลิกสัญญาได้และผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิที่จะอยู่ในที่เช่านั้นต่อไป

การเช่าช่วงโดยมิชอบ คือ การที่ผู้เช่าให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมหรืออนุญาตของผู้ให้เช่า หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้ ซึ่งหากผู้เช่าฝ่าฝืนไปทำสัญญาเช่าช่วงโดยผู้ให้เช่ามิได้ยินยอมหรืออนุญาต กฎหมายให้สิทธิผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า และคู่สัญญาอาจตกลงกันให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าไม่บอกเลิกสัญญาเช่า ทั้งสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงก็ยังคงมีอยู่ต่อไป การเช่าช่วงโดยมิชอบไม่ทำให้สัญญาเช่าช่วงตกเป็นโมฆะหรือใช้ไม่ได้ เพียงแต่มีผลให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาเช่า⁴⁴

หากเป็นการเช่าช่วงโดยชอบ ผู้เช่าช่วงไม่ถือเป็นบริวารของผู้เช่า ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (1) แต่หากเป็นการเช่าช่วงโดยมิชอบ ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 วรรคสอง ซึ่งกรณีดังกล่าวผู้เช่าช่วงถือเป็นบริวารของผู้เช่า และเมื่อศาลพิพากษาให้ขับไล่ผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง) ก็มีผลไปถึงผู้เช่าช่วงด้วย ผู้เช่าช่วงมีฐานะเป็นบริวารของผู้เช่า เมื่อศาลพิพากษาขับไล่ผู้เช่ามีผลบังคับผู้เช่าช่วงด้วย ผู้ให้เช่าอาจฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงโดยมิชอบโดยตรงก็ได้ และระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าช่วง หากผู้เช่าช่วงผิดสัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะเถียงว่า ผู้เช่าไม่มีอำนาจฟ้องเพราะสัญญาเช่าเดิม ไม่อนุญาตให้ผู้เช่าช่วงฟ้องได้ เมื่อผู้เช่าช่วงเป็นบริวารของผู้เช่า ผู้เช่าช่วงจึงไม่ต้องรับผิดชอบในการที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่อผู้ให้เช่า⁴⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 187/2536 จำเลยที่ 1 และที่ 2 เช่าที่ดินและตึกแถวจากโจทก์แล้วผิมนัดไม่ชำระค่าเช่า โจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว แต่จำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่ยอมออกจากตึกแถวพิพาท จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายอันเป็นค่าขาดประโยชน์ให้โจทก์ส่วนจำเลยที่ 3 เป็นเพียงคู่สัญญาเช่าช่วงกับจำเลยที่ 2 เมื่อจำเลยที่ 2 ไม่มีสิทธิให้เช่าช่วง จำเลยที่ 3 ก็ไม่มีสิทธิใช้ประโยชน์ในตึกแถวพิพาท และจำเลยที่ 3 มิได้เป็นคู่สัญญาเช่ากับโจทก์แต่เป็นเพียงบริวารของผู้เช่า จึงไม่ต้องร่วมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายจำนวนดังกล่าวแก่โจทก์

⁴³ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 143.

⁴⁴ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 141-142; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 28, น. 17-18; ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 119-120.

⁴⁵ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 142; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 18; ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, เพิ่งอ้าง, น. 120.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1050/2539 กรณีที่ผู้เช่าประพาศิตสัญญาเช่าด้วยการนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงโดยไม่มีข้อตกลงให้ทำได้ไว้ในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าชอบที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียได้ตาม มาตรา 544 วรรคสอง ซึ่งบัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้วกรณีดังกล่าวมิได้ตกอยู่ในบังคับของ มาตรา 387 ซึ่งเป็นบททั่วไปว่าด้วยการเลิกสัญญาทั้งสัญญาเช่าก็ระบุไว้ชัดแจ้งว่าผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที หากผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อใดข้อหนึ่ง ดังนั้น ก่อนบอกเลิกสัญญาเช่าและก่อนฟ้องคดี โจทก์ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวให้จำเลยที่ 1 ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่โจทก์กำหนดเสียก่อน

หากเป็นกรณีผู้เช่าร่วมกันหลายคน แล้วผู้เช่ารายหนึ่งนำทรัพย์สินนั้นไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมของผู้ให้เช่า ถือว่าผู้เช่าทั้งหมดผิดสัญญาเช่าด้วย ผู้ให้เช่าสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ทั้งหมด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9544/2539 จำเลยทั้งห้าได้สิทธิการเช่าในอาคารพิพาทต่อจากบิดามารดาซึ่งได้เช่าอาคารพิพาททั้งหลังจากโจทก์มิได้แบ่งแยกว่าจำเลยคนใดเช่าส่วนใดของอาคารพิพาทนั้นและจำเลยทั้งห้ามิได้ให้การปฏิเสธว่ามีได้ร่วมกันเช่าอาคารพิพาท จำเลยทั้งห้าจึงต้องมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่านั้นร่วมกันต่อโจทก์ จำเลยที่ 5 นำอาคารพิพาทบางส่วนไปให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากโจทก์ถือว่าจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 เป็นผู้ผิดสัญญาเช่าด้วย โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ได้ ส่วนการกระทำของจำเลยที่ 5 ก่อให้เกิดความเสียหายแก่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 อยางไรก็ต้องไปว่ากล่าวกันต่างหากเป็นอีกเรื่องหนึ่ง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6843/2541 ตามสัญญาเช่าระบุว่า ผู้เช่ายอมสัญญาว่าจะไม่เอาที่ดินที่เช่านี้ไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงหรือโอนให้ผู้อื่นเช่าต่อไปและจะไม่ยอมให้ผู้ใดอาศัย เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน แต่ปรากฏว่าหลังจากจำเลยเช่าที่ดินพิพาทแล้วได้มีการปรับปรุงที่ดินปลูกบ้านพักสองหลังและก่อสร้างอาคารโรงงานจนเต็มเนื้อที่ที่เช่า ต่อมาจำเลยได้ทำสัญญาให้บริษัท ท. เช่าอาคารโรงงานดังกล่าวเช่นนี้ การตีความแสดงเจตนาในข้อสัญญานั้นจะต้องฟังเสียงถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนตามตัวอักษรซึ่งตามบทบัญญัติใน มาตรา 368 เมื่อตีความสัญญาดังกล่าวโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีในทางสุจริตซึ่งปกติทั่วไปของการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ให้มีการเช่าช่วงต่อไป เนื่องจากจุดประสงค์สำคัญแห่งข้อสัญญาคือให้จำเลยเช่าเฉพาะตัวและคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าไม่ต้องการให้ผู้อื่นเช่าช่วงซึ่ง มาตรา 544 ก็ให้ความคุ้มครองมิให้ผู้เช่าช่วงด้วยเว้นแต่จะตกลงกันในสัญญาเช่า ดังนั้น ผู้เช่าก็มีหน้าที่ต้องไม่ให้ผู้อื่นเช่าช่วงหรือยอมให้ผู้อื่นเช่าอาศัยในที่ดินที่ตนเช่าการแปลความหมายแห่งสัญญาจะต้องดูข้อความตามสัญญาทั้งฉบับและเจตนาของคู่สัญญาที่ตกลงมุ่งทำสัญญาต่อกันประกอบด้วยไม่ใช่ดูแต่เจตนาของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดแต่ฝ่ายเดียว การที่จำเลยนำเอาอาคารโรงงานซึ่งปลูก

สร้างอยู่บนที่ดินพิพาทซึ่งเช่ามาจากบิดาโจทก์ให้บริษัท ท. เข้าไป เช่นนี้เท่ากับจำเลยให้ผู้เช่าใช้ที่ดินพิพาทหรือให้ผู้เช่าอยู่อาศัยในที่ดินพิพาทแทนจำเลยโดยจำเลยมิได้ใช้ที่ดินพิพาทเองตามสัญญาดังกล่าวอันมิใช่จุดประสงค์ของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าซึ่งผู้ให้เช่ามีเจตนาห้ามมิให้ผู้เช่าที่ดินพิพาทนำที่ดินซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่สร้างขึ้นไปให้ผู้เช่าช่วงหรืออยู่อาศัยด้วย การกระทำของจำเลยถือได้ว่าผิดสัญญา

กรณีผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงโดยมิชอบอันเป็นการผิดสัญญาเช่าที่ตกลงกันไว้แล้ว ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องบอกกล่าวก่อนแล้ว ผู้ให้เช่าอาจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาด้วยเหตุอื่นได้อีก และเมื่อผู้ให้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญาเพราะเหตุผู้เช่าให้เช่าช่วงโดยมิชอบทำให้สัญญาเช่าระงับลงแล้ว แม้ผู้เช่าจะได้ปฏิบัติตามคำบอกกล่าวของผู้ให้เช่าที่ให้ปฏิบัติเพราะเหตุผู้เช่ากระทำผิดสัญญาในเรื่องอื่น ก็ไม่ทำให้สัญญาเช่าที่ระงับแล้วกลับมีผลขึ้นใหม่⁴⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8367/2547 การบอกเลิกสัญญาเช่าเพราะเหตุจำเลยต่อเติมอาคารที่เช่าและนำอาคารที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงอันเป็นการปฏิบัติผิดสัญญา โจทก์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยได้ทันทีตามสัญญา เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยแล้วสัญญาเช่าย่อมเป็นอันสิ้นสุดผูกพัน จำเลยจึงต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารที่เช่าและส่งมอบอาคารดัง กล่าวคืนโจทก์ในสภาพเรียบร้อยภายในระยะเวลาที่โจทก์กำหนด แม้โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างอีกภายหลังจากที่โจทก์ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยและจำเลยได้กระทำตามโดยได้ชำระค่าเช่าที่ค้างภายในกำหนดเวลา หากมีผลทำให้สัญญาเช่าซึ่งสิ้นสุดผูกพันไปแล้วกลับมีผลผูกพันขึ้นมาใหม่ไม่

กรณีผู้ให้เช่ายินยอมให้เช่าช่วงได้ แม้การเช่าช่วงจะมีได้มีหลักฐาน หรือมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 538 ก็ตาม แต่บุคคลผู้มิสิทธิอ้างว่าสัญญาเช่าช่วงนั้นไม่สามารถนำมาใช้ฟ้องร้องบังคับคดีได้จำกัดเฉพาะแต่ผู้เช่าเดิมกับผู้เช่าช่วงเท่านั้น บุคคลอื่นไม่มีสิทธิอ้างได้ถือเป็นเรื่องระหว่างผู้เช่าเดิมกับผู้เช่าช่วงและเป็นการเช่าช่วงโดยชอบด้วยกฎหมาย เพราะผู้ให้เช่าให้ความยินยอมแล้ว ผู้ให้เช่าถือเป็นบุคคลอื่นไม่ใช่คู่สัญญาในสัญญาเช่าช่วง ดังนั้นผู้ให้เช่าจะอ้างว่าการเช่าช่วงไม่มีหนังสือเป็นหลักฐานมาฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1004/2500 สัญญาเช่าห้องแถวยอมให้เช่าช่วงได้ ผู้เช่าให้เช่าช่วง แม้การเช่าช่วงจะไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ผู้รับโอนห้องแถวจะฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วง โดยอ้างว่าการเช่าช่วงไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือหาได้ไม่

สัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินจึงตกอยู่ภายใต้บังคับของบทบัญญัติในเรื่องการเช่าทรัพย์สิน เช่น การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในมาตรา 538 หากเป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องมี

⁴⁶ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 145.

หลักฐานหรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นกำหนดเวลาแล้วแต่ผู้เช่าช่วงยังคงอยู่ต่อไปและชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าตลอดมา โดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วงถือว่าเกิดสัญญาเช่าช่วงที่ไม่มีกำหนดเวลาตาม มาตรา 570 หากผู้ให้เช่าต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ไม่มีกำหนดเวลา ผู้ให้เช่าก็ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าตาม มาตรา 566⁴⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3018/2516 มาตรา 538 เป็นบทบัญญัติทั่วไปอันเกี่ยวกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงใช้บังคับได้ทั้งการเช่าและการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ เมื่อจำเลยเช่าช่วงที่ดินพิพาทจากโจทก์โดยไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือต้องถือว่าจำเลยอาศัยสิทธิของโจทก์อยู่ในที่ดินพิพาท โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและบริวารได้เสมอ

การให้เช่าช่วงไม่ว่าเป็นการเช่าช่วงโดยชอบหรือไม่ก็ตาม ต่างก็เป็นสัญญาเช่าจึงอยู่ในบังคับมาตรา 538 ด้วย หากเป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือด้วย มิฉะนั้นฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ และหากจะบังคับตามสัญญาเกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าช่วงหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่าช่วง ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยจึงจะสามารถฟ้องร้องบังคับกันได้ระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงตามกำหนดเวลาที่ตกลง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6275/2551 การเช่าช่วงที่ดินพิพาทถือเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่งจึงต้องตกอยู่ภายใต้บังคับ มาตรา 538 ซึ่งจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญ เมื่อจำเลยเข้าไปอยู่ในที่ดินพิพาทโดยอ้างว่าเช่าช่วงจากโจทก์แต่ไม่ได้ทำหนังสือสัญญาเช่าช่วงกับโจทก์แต่อย่างใด และไม่ปรากฏว่ามีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อของจำเลยผู้เช่า จำเลยจึงไม่อาจยกการเช่าช่วงขึ้นไต่ถามโจทก์ได้ การที่จำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทจึงต้องถือว่าจำเลยอยู่โดยอาศัยสิทธิของโจทก์ จำเลยจะอ้างว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินแก่โจทก์แล้วเพื่อต่อสู้ว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยหาได้ไม่เมื่อโจทก์ไม่ยินยอมให้จำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทอีกต่อไปและได้บอกกล่าวให้จำเลยออกไปจากที่ดินพิพาทแล้ว แต่จำเลยเพิกเฉยยังคงอยู่ในที่ดินพิพาทต่อมาย่อมเป็นการอยู่โดยละเมิด โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดินพิพาทและให้จำเลยชดเชยค่าเสียหายได้

ผู้เช่าเดิมทำผิดสัญญาเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าช่วง ถือว่าผู้เช่าเดิมผิดสัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าเดิมจึงต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าช่วง แต่ถ้าผู้เช่าช่วงผิดสัญญาผู้เช่าเดิม (ผู้ให้เช่าเช่าช่วง) มีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงได้ แม้ขณะฟ้องผู้ให้เช่าช่วงจะได้โอนสิทธิการเช่าไปให้ผู้อื่นแล้วก็ตาม ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิดีกว่าผู้เช่าเดิม เมื่อผู้เช่าเดิมหมดสิทธิตามสัญญาเช่าเดิมแล้ว ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงได้ทันทีและหากผู้เช่าเดิม (ผู้ให้เช่าเช่าช่วง) ถึงแก่ความตายยอมทำให้สัญญาเช่าระงับ สัญญาเช่าช่วงก็สิ้นสุดลงไปด้วย

⁴⁷ เพิ่งอ้าง, น. 144.

2.2.3 ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าของตนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้แก่บุคคลภายนอกมิได้

สิทธิการเช่า คือ สิทธิที่ผู้เช่าจะได้ใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นสิทธิเฉพาะตัว และเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งจึงสามารถโอนให้แก่กันได้ โดยอาจเป็นการโอนโดยมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ได้⁴⁸

การโอนสิทธิการเช่า ในทางปฏิบัติมักเรียกว่า “เช่า” คือ การที่ผู้เช่าโอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าในการที่จะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินให้บุคคลภายนอกเป็นผู้ใช้หรือได้รับประโยชน์แทน⁴⁹ หากมิได้ตกลงกัน ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าของตนไม่ว่าโอนทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกมิได้ หากผู้เช่าฝ่าฝืนโดยไม่ได้รับความยินยอมของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที⁵⁰ แต่หากผู้ให้เช่ายังไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญา สัญญาเช่าก็ยังไม่เลิกกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 935/2508 สิทธิการเช่าซึ่งได้แก่สิทธิที่จะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งหญิงมีสามีได้มาระหว่างสมรสย่อมเป็นสินบริคนห์ซึ่งภรรยาถ้าทำการผูกพันสิทธิการเช่าโดยมิได้รับอนุญาตจากสามีแล้วสามีอาจบอกล้างเสียได้ แต่จะต้องไม่กระทบกระทั่งถึงสิทธิของผู้ให้เช่าด้วยเพราะสิทธิการเช่าจะต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของกฎหมายและสัญญาเช่า การที่ภรรยาซึ่งเป็นผู้เช่าได้สิทธิการเช่ามาในระหว่างสมรส และโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่นโดยผู้ให้เช่ายินยอมด้วย ในเมื่อการเช่าทรัพย์สินเป็นสิทธิเฉพาะตัว ถ้าภรรยาซึ่งเป็นผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าต่อผู้ให้เช่าแล้ว สามีย่อมบอกล้างการบอกเลิกสัญญานั้นไม่ได้ ฉะนั้น สามีย่อมจะบอกล้างการโอนการเช่าดังกล่าวเพื่อให้กลับมีสภาพคงคืนตามสัญญาเช่าเดิมก็ไม่ได้ดั่งกัน

ผู้เช่าอาจจะโอนสิทธิการเช่าได้โดยชอบต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เมื่อโอนสิทธิการเช่าโดยชอบแล้ว ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะเข้าสวมสิทธิและหน้าที่เป็นผู้เช่าต่อไปแทนผู้เช่าเดิม ส่วนผู้เช่าเดิมก็จะหลุดพ้นจากสัญญาเช่าไป มิได้มีฐานะเป็นผู้เช่าอีกต่อไป⁵¹ ซึ่งอาจเป็นการโอนโดยมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ได้⁵²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1977/2515 สัญญาขายสิทธิการเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน ไม่ใช่สัญญาที่กำหนดเอาหน้าที่ให้จำเลยทำแต่ฝ่ายเดียวและไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยเพราะเป็น

⁴⁸ สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 20.

⁴⁹ อำนัคม คัลัยสังข์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 8 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์), 2533, น. 73 และ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, (กรุงเทพมหานคร : จัดพิมพ์โดยสำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา), ม.ป.ป., น. 180 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 145-146.

⁵⁰ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 146.

⁵¹ ศนันท์กรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 126.

⁵² ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 146-148; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 20.

สัญญาก่อให้เกิดหนี้ทำให้โจทก์จำเลยทั้งสองฝ่ายต่างเป็นเจ้าของหนี้และลูกหนี้ซึ่งกันและกัน จำเลยเป็นเจ้าหนี้ในการที่จะเรียกร้องเอาราคาค่าโอนสิทธิในการเช่าให้แก่โจทก์ ในเวลาเดียวกันก็เป็นลูกหนี้ในการที่จะต้องแสดงเจตนาต่อผู้ให้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้โจทก์ โจทก์เป็นเจ้าหนี้จำเลยในการที่จะเรียกร้องให้จำเลยดำเนินการโอนสิทธิการเช่าและส่งมอบห้องเช่าให้แก่โจทก์และเป็นลูกหนี้ที่จะต้องชำระราคาค่ารับโอนสิทธิการเช่าให้แก่จำเลย และข้อตกลงระหว่างโจทก์จำเลยไม่เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อย จึงเป็นสัญญาที่สมบูรณ์ตามกฎหมาย เมื่อจำเลยไม่ดำเนินการโอนสิทธิการเช่าให้แก่โจทก์ จึงถือได้ว่าจำเลยผิดสัญญา

การโอนสิทธิการเช่าต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า หากผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่นโดยผู้ให้เช่ามิได้ยินยอมด้วย ผู้รับโอนก็จะฟ้องร้องศาลและให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลไปบังคับผู้ให้เช่าให้ยอมโอนสิทธิการเช่าไม่ได้⁵³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2017/2515 โจทก์ทำสัญญารับโอนสิทธิการเช่าตึกพิพาทของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จากผู้เช่าเดิมโดยผู้ให้เช่ามิได้ตกลงยินยอมด้วย เป็นการต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 ถือไม่ได้ว่าโจทก์ได้เป็นผู้เช่าตึกพิพาท

สิทธิของผู้เช่าเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสิทธิของผู้เช่าไม่โอนตกทอดเป็นมรดกเมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าก็ระงับ ข้อตกลงที่ให้โอนสิทธิการเช่าได้นั้นก็ระงับไปด้วยไม่ตกทอดไปยังทายาท⁵⁴ เว้นแต่เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาแต่หากผู้เช่าถึงแก่ความตายสัญญาเช่าเป็นอันระงับลง ดังนั้น การโอนสิทธิการเช่าตาม มาตรา 544 จึงน่าจะเป็นเรื่องการโอนสิทธิการเช่าโดยผลของสัญญาเท่านั้น⁵⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2180/2522 กฎหมายมิได้ห้ามเด็ดขาดเสียทีเดียวว่าผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าของตนมิได้ โดยได้มีบัญญัติยกเว้นไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 ตอนท้ายว่า หากได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าได้ก็ย่อมโอนกันได้ตามข้อตกลงนั้นและสิทธิการเช่าดังกล่าวก็มีใช่เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า

สิทธิการเช่าเป็นสิทธิที่ไม่มีรูปร่างแต่มีราคาและอาจถือเอาได้จึงเป็นทรัพย์สินและตกอยู่ภายใต้การบังคับคดีเพื่อนำมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4222/2536 สิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สิน แม้สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะห้ามมิให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าไปยังบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก็ไม่ใช่ทรัพย์สินที่โอนกันไม่ได้ตามกฎหมายเพราะหากผู้ให้เช่ายินยอมโอนกันได้ ทั้งไม่มี

⁵³ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 122.

⁵⁴ เพ็งอ้อ, น. 28-29; ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 149.

⁵⁵ ไผทชิต เอกจริยากร, เพ็งอ้อ, น. 149.

บทบัญญัติแห่งกฎหมายได้บัญญัติว่าเป็นทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี สิทธิการเช่าจึงไม่ใช่ทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดี

หากผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้โอนสิทธิการเช่าได้ ผู้เช่าก็สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ตามมาตรา 544 แต่การโอนสิทธิการเช่าเป็นการโอนสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งจึงต้องปฏิบัติตามมาตรา 306 ที่ผู้โอนกับผู้รับโอนต้องทำสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องเป็นหนังสือและต้องบอกกล่าวการโอนสิทธิเรียกร้องเป็นหนังสือให้แก่ผู้ให้เช่าหรือต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือด้วย⁵⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10264/2550 แม้การโอนสิทธิการเช่าในกรณีนี้จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนก็ตาม แต่กำหนดเวลาของการชำระหนี้โดยการโอนสิทธิการเช่าอันเกิดจากความตกลงระหว่างบุคคลเพียง 2 ฝ่าย คือ ผู้โอนกับผู้รับโอนซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกสัญญาโอนสิทธิการเช่ามิได้มีส่วนในการกำหนดเวลาในการชำระหนี้ด้วยแต่ประการใด ดังนั้น ข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาตามสำเนาหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ตีพิมพ์ที่ระบุให้ผู้ให้เช่าโอนสิทธิการเช่าภายใน 3 เดือน จึงมีผลบังคับได้

แม้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกไม่ได้ แต่หากพิจารณากำหนดระยะเวลาเช่าแล้วมิใช่เช่าตลอดอายุของผู้เช่า แสดงว่าแท้จริงแล้วคู่สัญญามีได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญเพียงอย่างเดียว แม้ผู้เช่าตายแต่สัญญาเช่าไม่ระงับ นอกจากนี้เคยวินิจฉัยว่าทายาทของผู้เช่ามิใช่บุคคลภายนอกย่อมรับโอนสิทธิการเช่าได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11058/2559 (ประชุมใหญ่) สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นโดยสัญญา การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 หากถือคุณสมบัติของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตายให้สัญญาระงับสัญญาเช่าต้องกำหนดระยะเวลาเช่าไว้มีกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเท่านั้น มิฉะนั้นฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ แม้การเช่าทรัพย์สินตามปกติผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ แต่คุณสมบัติผู้เช่านั้น ผู้ให้เช่าพิจารณาเพื่อมาตกลงทำสัญญาเช่ากัน เมื่อผู้ให้เช่ากับผู้เช่าตกลงทำสัญญาเช่ากันสัญญาก็ต้องเป็นสัญญา จึงไม่ต้องกลับไปพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้เช่าอีกจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ตกลงไว้หรือตกลงทำสัญญาเช่ากันใหม่ แม้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา

⁵⁶ คำนึงทรัพย์ (จำปี) โสคติพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 121; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 28, น. 20; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 21.

เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 วรรคหนึ่งก็ตาม แต่จำเลยทั้งสองเป็นทายาทของ ผ. ผู้เช่าที่ดินพิพาท จึงมิใช่บุคคลภายนอกตามบทบัญญัติดังกล่าว ย่อมรับโอนสิทธิการเช่าได้ เมื่อ ผ. ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากโจทก์ทั้งสองมีกำหนดระยะเวลาเช่าสามสิบปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน กำหนดว่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเอาที่ดินที่เช่าไปให้เช่าช่วงได้ อันเป็นการตกลงยกเว้นมาตราดังกล่าวไม่ให้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว แต่ให้เป็นสิทธิในทรัพย์สินให้โอนได้ให้ผู้เช่าช่วงได้ โดยผู้เช่าต้องชำระเงินล่วงหน้าสำหรับการเช่า 30 ปี เป็นเงิน 1,000,000 บาท กำหนดอัตราค่าเช่าสูงขึ้นทุกสิบปีตลอดระยะเวลาเช่า เป็นการถือกำหนดเวลาสามสิบปีตามที่จดทะเบียนไว้เป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า เมื่อโจทก์ทั้งสองไม่ได้ตกลงทำสัญญาเช่าโดยกำหนดระยะเวลาเช่ามีเพียงตลอดชีวิตของผู้เช่าหรือตกลงไว้ในสัญญาเช่าอันจดทะเบียนว่า ผู้เช่าถึงแก่ความตายให้สัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง เมื่อ ผ. ผู้เช่าถึงแก่ความตายจึงไม่ต้องการทำสัญญาเช่ากันใหม่ เนื่องจากตกลงทำสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาสามสิบปี ทั้งสัญญาเช่ายังกำหนดให้ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าต่อได้ โจทก์ทั้งสองไม่ได้ถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า โจทก์ทั้งสองต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ต่อจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นทายาทของ ผ. โดยตรง สิทธิการเช่าจึงไม่สิ้นสุดลง เมื่อสิทธิการเช่ายังไม่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่ได้จดทะเบียนไว้ โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองและบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้

มาตรา 544 ห้ามเฉพาะผู้เช่าไม่ให้โอนสิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่า แต่มิได้ห้ามผู้ให้เช่าไม่ให้โอนสิทธิการเก็บค่าเช่าและสิทธิอื่น ๆ ให้บุคคลภายนอก ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงสามารถโอนสิทธิตามสัญญาเช่าได้ตาม มาตรา 306 เพราะสิทธิของผู้ให้เช่าไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวจึงโอนให้แก่กันได้⁵⁷

ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าไม่ได้ หากผู้เช่าฝ่าฝืนผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้⁵⁸

1) สัญญาเช่าระบุว่าผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า การที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่นจึงไม่เป็นการฝ่าฝืนสัญญาเพียงแต่ยังไม่ผูกพันผู้ให้เช่าจนกว่าจะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือ และผู้รับโอนชอบที่จะโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่นต่อไปได้โดยนัยเดียวกัน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2857/2523) ถ้าผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอมย่อมฝ่าฝืน มาตรา 544 ถือไม่ได้ว่าผู้รับโอนเป็นผู้เช่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2017/2515)

2) ผู้รับโอนสิทธิการเช่าที่ยังไม่เคยเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้ที่อยู่ในทรัพย์สินที่เช่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 331-332/2525) แต่ถ้าผู้รับโอนสิทธิการเช่าได้ทำ

⁵⁷ สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 21; มานะ พิทยาภรณ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 81 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 149.

⁵⁸ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 28, น. 20-21.

สัญญากับผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าว่าจะยอมออกจากทรัพย์สินที่เช่าภายในเวลาที่กำหนด เมื่อครบกำหนดแล้วไม่ยอมออกไปผู้รับโอนสิทธิการเช่าฟ้องขับไล่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4033/2531)

3) การโอนสิทธิการเช่าโทรศัพท์มือถือว่าเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามความหมายของ มาตรา 544 นี้ เมื่อผู้รับโอนชำระเงินและรับมอบเครื่องรับโทรศัพท์แล้ว การโอนสิทธิการเช่าโทรศัพท์ มีผลสมบูรณ์ขณะทำสัญญาเสร็จ การเปลี่ยนชื่อผู้เช่าโทรศัพท์มาเป็นชื่อผู้รับโอนเป็นเพียงแบบพิธี (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 349/2527 และ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2376/2531)

ตารางที่ 6-1 ข้อแตกต่างระหว่างการเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

การเช่าช่วง	การโอนสิทธิการเช่า
1) ผู้เช่ายังเป็นคู่สัญญากับผู้ให้เช่าอยู่ ผู้เช่ายังคงผูกพันตามสัญญาเช่า	1) ผู้เช่าเดิม (ผู้โอนสิทธิ) ไม่ได้เป็นผู้เช่าอีกต่อไป และผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะเข้ามาเป็นคู่สัญญาโดยเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าแทนผู้เช่าเดิม (การโอนสิทธิการเช่า เป็นการโอนสิทธิเรียกร้องตาม มาตรา 303)
2) มีสัญญาเช่า 2 ฉบับ คือ ฉบับที่หนึ่งเป็นสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า และ ฉบับที่สองเป็นสัญญาเช่าระหว่างผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง) กับผู้เช่าช่วง	2) มีสัญญาเช่าฉบับเดียว ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าแล้ว ผู้เช่า (ผู้โอนสิทธิ) ทำสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องเพื่อโอนสิทธิตามสัญญาเช่าเดิมในฐานะเป็นผู้เช่าไปยังผู้รับโอนสิทธิ ฯ โดยเนื้อหาและสาระสำคัญในสัญญาเช่าเดิมผูกพันผู้รับโอน ไม่ได้ทำสัญญาเช่ากันขึ้นใหม่อีก
3) สัญญาเช่าช่วงอาจทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนหรือมีหลักฐานเป็นหนังสือ 3.1) อสังหาริมทรัพย์ อยู่ในบังคับ มาตรา 538 จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน หรือต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ 3.2) สงหาริมทรัพย์ ไม่อยู่ในบังคับ มาตรา 538 ให้เช่าช่วงด้วยวาจาหรือวิธีใดก็ได้	3) โอนสิทธิการเช่า ต้องทำเป็นหนังสือเสมอ ไม่ว่า เป็น อสังหาริมทรัพย์ หรือ สงหาริมทรัพย์ มาตรา 306
4) นอกจากมีการเรียกร้องค่าเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าแล้ว ยังต้องมีการเรียกร้องค่าเช่าระหว่างผู้เช่าเดิมกับผู้เช่าช่วงด้วย	4) การโอนสิทธิการเช่า อาจมีค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าหรือไม่ก็ได้

2.3 หน้าที่ในการสงวนรักษาทรัพย์สิน และดูแลทรัพย์สินที่เช่า

2.3.1 หน้าที่ในการสงวนรักษาทรัพย์สินเสมอด้วยวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตน

ตน

มาตรา 553 “ผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย”

ในระหว่างการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องสงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่า โดยกฎหมายกำหนดให้ผู้เช่าสงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าระดับวิญญูชนหรือระดับคนปกติทั่วไป มิใช่ระดับการสงวนรักษาของตัวผู้เช่าแต่ละรายตาม มาตรา 553 พฤติกรรมใดที่ถือว่าสงวนรักษาทรัพย์สินหรือไม่ ต้องดูข้อเท็จจริงเป็นกรณีไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 989/2549 ตามสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องรักษาซ่อมแซมสถานที่เช่ารวมทั้งสิ่งตกแต่งและเครื่องอุปกรณ์ให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยตลอดระยะเวลาเช่าด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเองนั้น หมายถึงการบำรุงรักษาตามปกติและซ่อมแซมเล็กน้อยเท่านั้น มิได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมใหญ่แต่อย่างใด เมื่อได้ความว่าอาคารที่เช่าเสียหายมากยากที่จะซ่อมแซมให้กลับคืนดีได้ ต้องรื้อถอนและปลูกสร้างขึ้นใหม่และถึงแม้ว่าจะต้องทำการซ่อมแซมโครงสร้างของอาคารกับฐานรากบางส่วนและทำการหล่อเสาเพิ่มขึ้นรวมทั้งซ่อมแซมโครงอาคารภายนอก ส่วนความเสียหายภายในซึ่งมีมากได้รื้อออกแล้วก่อสร้างใหม่ตามที่โจทก์ที่ 2 ฎีกาก็ตาม ความเสียหายดังกล่าวก็เป็นกรณีร้ายแรงต้องซ่อมแซมใหญ่ซึ่งไม่ใช่หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 553 หากแต่เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่จะต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างที่จำเป็นเพื่อให้โจทก์ที่ 2 ได้ใช้และได้รับประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ในการเช่า

2.3.2 หน้าที่ต้องบำรุงรักษาตามปกติและซ่อมแซมเล็กน้อยหรือตามจารีตประเพณี

มาตรา 554 “ถ้าผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา 552 มาตรา 553 หรือฝ่าฝืนข้อสัญญา ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามบทกฎหมายหรือข้อสัญญานั้น ๆ ก็ได้ ถ้าและผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตาม ท่านว่าผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตามปกติและซ่อมแซมเล็กน้อยหรือตามจารีตประเพณีตาม มาตรา 553 รวมถึงกรณีซ่อมเพื่อความสะดวกสบายอื่น ๆ ของผู้เช่า หากเป็นการบำรุงรักษาหรือการซ่อมแซมเล็กน้อยผู้เช่าต้องซ่อมแซมเองและจะเรียกค่าใช้จ่ายจากผู้ให้เช่าไม่ได้ หากผู้เช่าไม่ทำผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ตาม มาตรา 554 แต่อย่างไรก็ตาม ไม่รวมถึงการซ่อมแซมอย่างใหญ่หรือการซ่อมแซมเพื่อความสะดวกสบายของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่ามิใช่หน้าที่ของ

ผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะไปเรียกร้องค่าใช้จ่ายจากผู้เช่าไม่ได้ หากผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายไปก็มาเรียกคืนจากผู้ให้เช่าได้ตาม มาตรา 547⁵⁹

หากผู้เช่าไม่ซ่อมแซมเล็กน้อยตาม มาตรา 553 ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าทันทีไม่ได้ ต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องเสียก่อนตาม มาตรา 554 ที่ผู้ให้เช่าต้องกำหนดเวลาให้ผู้เช่าพอสมควรตาม มาตรา 387⁶⁰

หากผู้เช่าไม่สงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าเช่นวิญญูชนพึงกระทำ เป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปผู้เช่าต้องรับผิดชอบ อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าอาจตกลงกันให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่มากกว่าหรือน้อยกว่าที่ มาตรา 553 กำหนดก็ได้ หากตกลงไม่ชัดเจนก็จะเป็นหน้าที่ของศาลที่จะเป็นผู้ตีความ⁶¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 625/2508 ข้อความในสัญญาเช่าที่ว่าผู้เช่ารับรองจะระวังรักษาทรัพย์สินที่เช่าและซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ให้อยู่ในสภาพที่ดีใช้การได้เสมอ นั้นไม่มีความหมายจะให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบนอกเหนือไปจากที่กฎหมายได้กำหนดไว้ เพราะในสัญญามีได้มีข้อความชัดเจนว่าให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในทุกกรณีไป ฉะนั้น ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบก็แต่ในกรณีที่เป็นความผิดของตนตามที่กฎหมายบัญญัติไว้เท่านั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 162/2512 การซ่อมแซมเป็นการซ่อมเพื่อความสะอาดสวยงามในการอยู่และความสวยงามไม่ใช่ต้องซ่อมเพราะความจำเป็นและสมควรเพื่อการรักษาทรัพย์สินที่เช่าตาม มาตรา 547 ทั้งบางรายการก็เป็นการซ่อมแซมเล็กน้อยผู้เช่าจึงไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินค่าซ่อมแซมอาคารพิพาท

2.3.3 กรณีที่เรื่องใดไม่ใช่หน้าที่ของผู้เช่าในการสงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่า แม้ผู้เช่าไม่ปฏิบัติ ผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเพราะเหตุนั้นไม่ได้

ผู้เช่ามีหน้าที่สงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่า หากเกิดความเสียหายเล็กน้อยหรือเสื่อมลงตามปกติ ผู้เช่าต้องซ่อมแซม แต่หากมิใช่หน้าที่ของผู้เช่า แม้ผู้เช่าไม่ซ่อมแซม ผู้ให้เช่าก็ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1471/2548 ตามสัญญาเช่าระหว่างโจทก์และจำเลยระบุว่า เป็นการเช่าสำหรับบ้านเช่า เพอร์นิเจอร์และของใช้ส่วนตัวตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย แสดงว่าการเช่าตามสัญญาครอบคลุมไปถึงเพอร์นิเจอร์ของใช้ส่วนตัวอื่น ๆ ด้วย มิใช่เป็นการเช่าเฉพาะตัวบ้าน ซึ่งหากมีการต้องซ่อมแซมก็ต้องหมายรวมถึงการซ่อมแซมเพอร์นิเจอร์และของใช้ส่วนตัวต่าง ๆ ดังกล่าวด้วย สัญญาเช่าที่ระบุว่า ผู้เช่าต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินทั้งหมดประกอบเป็นสิ่งที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีและเรียบร้อย เพื่อซ่อมสิ่งที่สึกหรือจากการใช้งานตามปกติ นั้น หมายถึงข้อสัญญาที่ให้ผู้เช่ามีหน้าที่

⁵⁹ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 24; ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 156-157.

⁶⁰ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 157.

⁶¹ เพิ่งอ้าง, น. 157-158.

ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง ต้องบำรุงรักษา และทำการซ่อมแซมเล็กน้อยตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 553 บัญญัติไว้เท่านั้น มิได้หมายความว่าผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในทุก ๆ กรณี

2.4 หน้าที่ไม่ทำการตัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า

มาตรา 558 “อันทรัพย์สินที่เช่านั้น ถ้ามิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการตัดแปลงหรือต่อเติมอย่างหนึ่งอย่างใดหาได้ไม่ ถ้าและผู้เช่าทำไปโดยมิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่า เช่นนั้นไซ้ เมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้องผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิมที่จะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดแต่การตัดแปลงต่อเติมนั้นด้วย”

การตัดแปลง หมายถึง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าให้เปลี่ยนไปจากสภาพเดิม

การต่อเติม หมายถึง การเพิ่มเติมบางสิ่งเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่า

ถ้าผู้เช่ายังมีได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการตัดแปลงหรือต่อเติมอย่างหนึ่งอย่างใดแก่ทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้ ผู้ให้เช่าต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าในสภาพเดียวกับเวลาที่รับมาโดยไม่มี การตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า เวลาคืนทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าต้องคืนในสภาพเดิมหรือสภาพเดียวกับที่ได้รับมาตาม มาตรา 561⁶² ดังนั้น หากผู้เช่าฝ่าฝืนทำการตัดแปลงหรือต่อเติมโดยมิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าจัดการแก้ไขให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิมได้ และผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้เช่ารับผิดชอบในความสูญหายหรือเสียหายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้น เพราะการตัดแปลงต่อเติมนั้นได้ด้วย อย่างไรก็ตามการตัดแปลงต่อเติมต้องพิจารณาเป็นรายกรณี⁶³

กรณีผู้เช่าทำการต่อเติมหรือตัดแปลงทรัพย์สินที่เช่า แต่ผู้ให้เช่ารู้ก็มิได้ทักท้วงว่ากล่าวประการใดมีผลเท่ากับผู้ให้เช่ายินยอมโดยปริยาย ไม่ถือว่าผู้เช่าทำผิดสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 728/2496 ผู้เช่าอาคารได้ทำการตัดแปลงเพิ่มเติมอาคารหลายอย่างบางอย่างก็ได้รับความยินยอมเห็นชอบโดยตรงจากผู้ให้เช่าบางอย่างผู้เช่าก็กระทำไปโดยลำพัง แต่ปรากฏว่าผู้เช่ากับผู้ให้เช่าได้ติดต่อกันอยู่เสมอ และผู้ให้เช่าได้มายังอาคารที่เช่าเนื่อง ๆ การที่ผู้เช่าซ่อมแซมตัดแปลงผู้ให้เช่าย่อมทราบดี มิได้ทักท้วงอย่างใด ต่อเมื่อเกิดผิดใจกันขึ้น จึงได้ถือเป็นเหตุมาฟ้องขับไล่ผู้นั้นยอมไม่มีสิทธิที่จะกระทำได้ เพราะมีเหตุพอถือได้ว่าผู้ให้เช่าได้อนุญาตโดยปริยาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1077-1079/2515 ข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยผู้เช่าได้กั้นห้องด้วยไม้อัดไม้แน่นหนารื้อออกได้ง่ายและไม่ทำให้เกิดความเสียหายหรือเปลี่ยนแปลงรูปทรงอาคารเดิมของโจทก์จึงไม่ถือว่าเป็นการตัดแปลงหรือต่อเติมแก่ทรัพย์สินที่เช่า ส่วนการตัดแปลงบันไดนั้นปรากฏว่า

⁶² ศนันทกรณ (เจ้าปี) โสคติพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 110.

⁶³ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 159-160.

โจทก์ได้อนุญาตด้วยวาจาให้จำเลยตัดแปลงได้ การที่ระบุไว้ในสัญญาว่าจำเลยจะไม่ตัดแปลงหรือต่อเติมอย่างใดแก่ทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรนั้นก็เพื่อความสะดวกแก่การพิสูจน์โดยมีหลักฐานแน่นอนและชัดเจนเมื่อมีปัญหาเกิดขึ้นเท่านั้นไม่ใช่ว่าโจทก์จะไม่อาจให้คำอนุญาตด้วยวาจาได้เลยประการหนึ่งและอีกประการหนึ่งเมื่อโจทก์ได้อนุญาตด้วยวาจาแล้วเช่นนี้ ย่อมถือได้ว่าโจทก์ได้สละข้อห้ามในสัญญานั้นแล้ว โจทก์จึงบอกเลิกสัญญาเช่าไม่ได้

ข้อสังเกต ผู้ให้เช่าจะอ้างเหตุการณ์ตัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าตาม มาตรา 558 นี้บอกเลิกสัญญาไม่ได้ แต่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าอาจตกลงกันว่า ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือตัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาได้ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวสามารถใช้บังคับได้เนื่องจากมิใช่เรื่องเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ถ้าผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าตัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าก็สามารถทำได้โดยผู้ให้เช่าอาจกำหนดเงื่อนไขให้ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามด้วยก็ได้

แม้ผู้ให้เช่ากำหนดว่าผู้เช่าสามารถตัดแปลงต่อเติมได้ต่อเมื่อผู้เช่าได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า แต่หากผู้ให้เช่ามิได้เคร่งครัดว่าต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร ย่อมถือว่าผู้ให้เช่าสละข้อตกลงนี้แล้ว ฉะนั้น ผู้ให้เช่าจะมาอ้างเหตุผู้เช่าตัดแปลงต่อเติมมาเลิกสัญญาไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1376/2521 (ประชุมใหญ่) เช่าตึกแถวมีข้อสัญญาว่าผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงแก้ไขที่เช่าไม่ได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ดังนั้นผู้เช่าต่อเติมแก้ไขตึกเช่าโดยผู้ให้เช่ายอมเพียงแต่ไม่ได้อนุญาตเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าอ้างว่าผู้เช่าผิดสัญญาไม่ได้

การตัดแปลงต่อเติมนี้เป็นคนละกรณีกับการซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพเดิม กฎหมายห้ามผู้เช่ามิให้ตัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าสอดคล้องกับ มาตรา 561 ที่ผู้เช่าต้องส่งคืนทรัพย์สินในสภาพซ่อมแซมดีแล้ว ผู้เช่าคงมีเพียงสิทธิใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าหรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น ผู้เช่าจะไปตัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าเพื่อความสะดวกสบายไม่ได้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะอนุญาต

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2815/2524 การที่จำเลยเช่าบ้านของโจทก์แล้วไปต่อเติมบ้านของโจทก์โดยผลการโดยถือว่าเป็นบ้านของตนเองนั้น เป็นการปฏิบัติผิดหน้าที่ของผู้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 558 โจทก์มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยผู้เช่าทำให้บ้านของโจทก์กลับคืนคงสภาพเดิม ทั้งจำเลยจะต้องรับผิดชอบโจทก์ในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดแต่การตัดแปลงต่อเติมด้วย

2.5 หน้าที่ต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนกระทำการบางอย่างแก่ทรัพย์สินที่เช่า

2.5.1 หน้าที่ให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่า

มาตรา 555 “ผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราว ในเวลาและระยะอันสมควร”

ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวในเวลาอันสมควรและระยะเวลาอันสมควรตาม มาตรา 555 เมื่อผู้ให้เช่าขอตรวจในช่วงเวลาอันสมควรโดยใช้ระยะเวลาตามสมควร ผู้เช่าจะไม่ยินยอมไม่ได้ อย่างไรก็ตาม มิได้หมายความว่าผู้เช่าจะต้องยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบตลอดเวลาตามอำเภอใจของผู้ให้เช่า⁶⁴ กล่าวคือ ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าตรวจตามเวลาที่สมควรนั่นเอง

2.5.2 หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในกรณีเร่งร้อนจำเป็น

มาตรา 556 “ถ้าในระหว่างเวลาเช่ามีเหตุจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเป็นการเร่งร้อน และผู้ให้เช่าประสงค์จะทำการอันจำเป็นเพื่อที่จะซ่อมแซมเช่นว่านั้นไซ้ ท่านว่าผู้เช่าจะไม่ยอมให้ทำนั้นไม่ได้ แม้ถึงว่าการนั้นจะเป็นความไม่สะดวกแก่ตน ถ้าการซ่อมแซมเป็นสภาพซึ่งต้องกินเวลานานเกินสมควร จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

กรณีเร่งร้อนจำเป็นต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าจำเป็นต้องกระทำการใดอันจำเป็นเพื่อจะซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะไม่ยอมให้ผู้ให้เช่าทำการอันจำเป็นเพื่อซ่อมแซมไม่ได้ ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าทำการซ่อมแซม แม้ว่าการซ่อมแซมนั้นจะก่อความไม่สะดวกแก่ผู้เช่าก็ตาม แต่หากไม่ใช่กรณีเร่งร้อน ผู้เช่าจะไม่ยินยอมก็ได้ และหากผู้ให้เช่ายังต้องการซ่อมแซมอยู่อีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ หรือหากการซ่อมแซมต้องใช้เวลาเกินสมควรเป็นเหตุให้ไม่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่า หรือถึงขั้นผู้เช่าไม่อาจใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตาม มาตรา 556⁶⁵

2.5.3 หน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าแทนผู้ให้เช่า และแจ้งผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน

มาตรา 557 “ในกรณีอย่างใด ๆ ดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

- (1) ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดควรที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมก็ดี
- (2) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อป้องกันภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้นก็ดี

⁶⁴ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 107.

⁶⁵ เพ็งอ้าง, น. 108.

(3) ถ้าบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกอั่งสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้นก็ดี

ในเหตุดังกล่าวนี้ให้ผู้เช่าแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุนั้นอยู่ก่อนแล้ว

ถ้าผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ไซ้ ท่านว่าผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียหายอย่างใด ๆ เพราะความละเลยซุกซำของผู้เช่านั้น”

เมื่อมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าทราบโดยทันที เว้นแต่ผู้ให้เช่าได้ทราบว่าจะเกิดเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งขึ้นแล้ว ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าโดยทันทีเพื่อให้ผู้ให้เช่าได้เข้ามาปกป้องทรัพย์สินที่เช่าซึ่ง มาตรา 557 กำหนดไว้ 3 กรณี

(1) ทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดครวที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซม ในที่นี้คงจำกัดเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าชำรุดถึงขนาดจะต้องซ่อมแซมอย่างใหญ่เท่านั้นที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าโดยทันทีตามมาตรา 546 และมาตรา 547 เพราะหากเป็นกรณีบำรุงรักษาตามปกติหรือซ่อมแซมเล็กน้อยจะเป็นหน้าที่ของผู้เช่าเองตาม มาตรา 553

(2) เมื่อมีภัยอันตรายเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า หรือกรณีที่มีบุคคลภายนอกมาทำละเมิดแก่ทรัพย์สินที่เช่าทำให้เสียหายถึงขนาดซ่อมแซมใหญ่ ถือว่าเป็นการทำละเมิดต่อเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้ให้เช่า ผู้เช่าโดยลำพังไม่มีอำนาจฟ้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ทำละเมิด ดังนั้น กฎหมายจึงกำหนดให้ผู้เช่าต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบโดยทันทีเพื่อผู้ให้เช่าจะได้เรียกร้องต่อบุคคลภายนอกที่มาก่อความเสียหาย

(3) เมื่อมีบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกอั่งสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าทันที

เมื่อมีเหตุใดเหตุหนึ่งดังกล่าวเกิดขึ้นแล้วผู้เช่าละเลยไม่แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลันทันทีอันส่งผลให้ผู้ให้เช่าต้องเสียหายอย่างใด ๆ เพราะความละเลยซุกซำของผู้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่า แต่หากปรากฏว่าผู้ให้เช่าทราบเหตุดังกล่าวแล้ว แม้ผู้เช่าไม่บอกกล่าวโดยพลันทันที ผู้เช่าก็ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่า

2.6 หน้าที่ชำระค่าเช่า

มาตรา 559 “ถ้าไม่มีกำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีตประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่า ณ เวลาใด ท่านให้ชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ทุกครั้งไป กล่าวคือ ว่าถ้าเช่ากันเป็นรายปีก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายเดือนก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นเดือน”

เนื่องจากสัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นการตอบแทนการใช้สอยหรือการได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า กรณีที่คู่สัญญากำหนดให้ชำระค่าเช่าเมื่อใด ผู้เช่าก็มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาที่ตกลง

กรณีที่คู่สัญญาไม่ได้กำหนดในสัญญาว่าให้ชำระค่าเช่าเมื่อใด ถ้ามีจารีตประเพณีว่าต้องชำระค่าเช่าอย่างไร การชำระค่าเช่าก็เป็นไปตามจารีตประเพณีนั้น แต่กรณีที่คู่สัญญาไม่ได้ตกลงกัน และไม่มีจารีตประเพณีระบุไว้ต้องใช้ มาตรา 559 คือ ชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นระยะเวลาที่ตกลงเช่ากัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 469/2488 ในเรื่องเช่านาแล้วน้ำท่วมทำนาไม่ได้นั้น ไม่นับว่าการชำระหนี้ตามสัญญาเช่าเป็นการพ้นวิสัย เมื่อเช่านาไปให้เช่าช่วงแม้ว่าน้ำท่วมทำนาไม่ได้ ผู้เช่าก็ยังคงต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่านอกจากจะมีข้อสัญญาเป็นอย่างอื่น

กรณีที่มีกำหนดเวลาชำระค่าเช่าไว้ในสัญญาหรือโดยจารีตประเพณี ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าตามกำหนด กำหนดเวลาเช่าอาจเป็นรายชั่วโมง รายวัน รายสัปดาห์หรือรายปี หากไม่ชำระค่าเช่าภายในกำหนด ผู้เช่าจะตกเป็นผู้ผิดนัดตาม มาตรา 204 ซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงกันว่าถ้าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันทีก็ได้ตาม มาตรา 560 วรรคหนึ่ง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3767/2547 สัญญาเช่าตึกแถวมีข้อกำหนดว่าถ้าผู้เช่าประพฤติดีผิดล่วงละเมิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือกระทำความผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้ายึดครอบครองสถานที่เช่าได้และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที เมื่อจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนตาม มาตรา 560 วรรคสอง

เมื่อผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลา ผู้ให้เช่าอาจไม่ใช่สิทธิเลิกสัญญาก็ได้ และผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าได้ทันทีอีกด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6239/2551 จำเลยเช่าพื้นที่ชั้นล่างของอาคารจากโจทก์มีกำหนด 3 ปี โดยสัญญาเช่ามิได้มีข้อความระบุว่า จำเลยจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์เมื่อไรก็ได้ การที่จำเลยจะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าจึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 ถึงมาตรา 389 จำเลยเพิกเฉยไม่ชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา จำเลยจึงตกเป็นผู้ผิดนัดโดยมีพักต้องเดือนตาม มาตรา 204 วรรคสอง โจทก์ยอมมีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าแก่โจทก์ตาม มาตรา 213 วรรคหนึ่ง โดยไม่ต้องใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

หากผู้ให้เช่ามิได้ถือเอาที่กำหนดเวลาชำระค่าเช่าเป็นสาระสำคัญโดยยอมผ่อนผันหรือเลื่อนเวลาชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าแล้ว หรือยอมผ่อนผันให้รวมค่าเช่าหลายงวดแล้วค่อยชำระ ก็ต้องถือตามกำหนดเวลาที่ผ่อนผันไม่ถือว่าผู้เช่าผิดนัดเพราะเหตุชำระค่าเช่าล่าช้า⁶⁶

ถ้าไม่มีกำหนดเวลาชำระค่าเช่าในสัญญาหรือไม่มีจารีตประเพณี มาตรา 559 กำหนดให้ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดไว้ทุกคราวไป เช่น ถ้ากำหนดชำระค่าเช่า

⁶⁶ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 28, น. 25-26; ไพฑูริย์ เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 165.

รายปีต้องชำระเมื่อสิ้นปี หากชำระค่าเช่ารายเดือนต้องชำระเมื่อสิ้นเดือน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีตาม มาตรา 560 วรรคหนึ่ง แต่ถ้ามีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือเป็นเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันตามมาตรา 560 วรรคสอง⁶⁷

สถานที่ชำระค่าเช่า หากคู่สัญญามีได้ตกลงถึงสถานที่ที่ชำระค่าเช่าไว้ ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระ หนี้มูลค่าเนาของผู้เช่าตามมาตรา 324⁶⁸ แต่ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้นำเงินค่าเช่าไปชำระ ณ ที่ใด หรือผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องไปเก็บจากผู้เช่าก็เป็นไปตามข้อตกลง เมื่อผู้ให้เช่าไม่ไปเก็บค่าเช่าเองจะหาว่า ผู้เช่าผิดนัดไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1735/2517 การที่ผู้ให้เช่าไปเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าตลอดมาเป็นการ แสดงให้เห็นว่าผู้ให้เช่ามิได้ถือเด็ดขาดว่าผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่า ณ สำนักงานหรือที่อยู่ของผู้ให้เช่า ตามสัญญาเช่า เมื่อผู้ให้เช่าไม่ไปเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าจะว่าผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าไม่ได้ ต่อมามีการ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าผู้เช่าขอชำระค่าเช่าที่ค้างชำระให้แก่ผู้รับโอน แต่ผู้รับโอนไม่ยอมรับชำระ ผู้เช่าจึงส่งค่าเช่านั้นทางธนาณัติไปให้ผู้รับโอน ผู้รับโอนก็ไม่รับอีก ดังนี้ ถือว่าผู้เช่ามิได้ผิดนัดชำระค่าเช่า

เงินประกันการเช่าหรือเงินประกันความเสียหายมิใช่ค่าเช่า แต่เป็นเงินที่ผู้เช่าวางไว้กับผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันความเสียหายต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าตลอดถึงการชำระค่าเช่าและการผิดสัญญาเช่า เช่น ผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้เช่าทำให้ทรัพย์สินสูญหายหรือเสียหาย ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิหักค่าเสียหายต่าง ๆ ออกจากเงินประกัน หรือในสัญญาเช่าอาจมีข้อตกลงให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันได้ในบางกรณี แต่หากไม่มีความเสียหาย ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินที่วางนั้นแก่ผู้เช่า สำหรับกรณีที่มีความเสียหายหลังจากผู้ให้เช่าหักเงินประกันที่วางไว้เพื่อชดเชยความเสียหายแล้ว หากมีเงินเหลือผู้ให้เช่าต้องคืนเงินที่เหลือนั้นแก่ผู้เช่า อย่างไรก็ตาม กรณีเงินประกันความเสียหายนี้ หากมีจำนวนสูงเกินไปศาลจะถือว่ามีลักษณะเป็นเบี้ยปรับซึ่งหากเป็นจำนวนสูงเกินส่วน ศาลปรับลดลงได้ตามมาตรา 383⁶⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7159/2542 จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่า ลูกหนี้จึงมีสิทธิริบเงินประกันการเช่าได้ เงินประกันการเช่าดังกล่าว แม้ในสัญญาไม่เรียกเบี้ยปรับแต่ข้อที่กำหนดไว้ในสัญญา ที่ให้ลูกหนี้อาจใช้สิทธิริบเอาได้นั้นมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับ เงินประกันการเช่าดังกล่าวจึงเป็นเบี้ยปรับ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 381 ซึ่งศาลมีอำนาจที่จะลดลงเป็นจำนวนพอสมควร ได้

⁶⁷ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 26; ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 165.

⁶⁸ สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 24.

⁶⁹ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 165-166, 168.

ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้เฉพาะกรณีที่ผู้เช่าทำผิดหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือทำผิดหน้าที่ตามกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินหรือในกรณีอื่นซึ่งเกี่ยวกับการเช่าโดยตรง หากเป็นเรื่องอื่นที่ไม่เกี่ยวกับการเช่าไม่อาจใช้เป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าได้ เช่น การที่ผู้เช่าไม่ไปให้ความยินยอมในการที่ผู้ให้เช่ารังวัดแบ่งแยกที่ดินที่เช่านั้นไม่เกี่ยวกับการเช่าไม่เป็นเหตุที่ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าได้และมีใช้เรื่องที่ผู้เช่าต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าตาม มาตรา 553 แต่อย่างไร

หากสัญญาเช่าระงับลงแล้ว แม้ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ค้างชำระอีกในภายหลังและผู้เช่าก็ชำระ ก็ไม่ทำให้สัญญาเช่ากลับมีผลบังคับ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8367/2547 การบอกเลิกสัญญาเช่าเพราะเหตุจำเลยต่อเติมอาคารที่เช่าและนำอาคารที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงอันเป็นการปฏิบัติผิดสัญญา โจทก์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยได้ทันทีตามสัญญา เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยแล้ว สัญญาเช่าย่อมเป็นอันสิ้นผลผูกพัน จำเลยจึงต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารที่เช่าและส่งมอบอาคารดังกล่าวคืนโจทก์ในสภาพเรียบร้อยภายในระยะเวลาที่โจทก์กำหนด แม้โจทก์มีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างอีกภายหลังจากที่โจทก์ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลย และจำเลยได้กระทำตามโดยได้ชำระค่าเช่าที่ค้างภายในกำหนดเวลา หากมีผลทำให้สัญญาเช่าซึ่งสิ้นผลผูกพันไปแล้วกลับมีผลผูกพันขึ้นมาใหม่ไม่

ในกรณีที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้า เมื่อผู้เช่ามิได้ใช้ประโยชน์เพราะทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือสูญหายไปผู้ให้เช่าต้องคืนค่าเช่าที่ชำระไปแล้วล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าหรือทายาทของผู้เช่าตามส่วนที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6472/2548 สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารศูนย์การค้าระหว่างจำเลยกับ ส. ผู้เช่ามีกำหนดเวลา 20 ปีโดยจำเลยคิดค่าเช่าในอัตราเดือนละ 1,235 บาท เมื่อการเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเป็นเวลานานถึง 20 ปีอัตราค่าเช่าดังกล่าวนับว่าเป็นจำนวนน้อยมากและไม่น่าจะเป็นค่าเช่าตามปกติธรรมดาทั่วไป ดังนั้น เงินค่าสิทธิการเช่าจำนวน 2,790,550 บาท จึงมีลักษณะเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่จำเลยเรียกล่วงหน้าจาก ส. ทั้งตามสัญญาเช่าข้อ 10 ระบุเพียงว่า ผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าสิทธิการเช่าคืนจากผู้ให้เช่าเฉพาะกรณีที่ผู้เช่ากระทำผิดสัญญา โดยผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าหรือกระทำผิด หรือไม่กระทำตามสัญญานี้ หรือสัญญาบริการข้อหนึ่งข้อใด หรือผู้เช่ามีหนี้สินล้นพ้นตัวถูกฟ้องในคดีล้มละลายหรือถูกยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามคำสั่งศาลเท่านั้น หากได้รวมถึงกรณีที่สัญญาเช่าระงับเพราะเหตุการณ์ตายของผู้เช่าแต่อย่างไรไม่ ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่าระงับเพราะเหตุการณ์ตายของ ส. ผู้เช่า จำเลยผู้ให้เช่าจึงต้องคืนเงินค่าสิทธิการเช่าอันเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าตามส่วนที่มีได้ใช้ประโยชน์ให้แก่โจทก์

2.7 หน้าที่คืนทรัพย์สินที่เข้ามาในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้วหรือในสภาพเดียวกับเวลาที่ได้รับมอบ

มาตรา 561 “ถ้ามิได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแสดงไว้ต่อกันว่าทรัพย์สินที่ให้เข้ามีสภาพเป็นอยู่อย่างไร ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่านั้นไปโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว และเมื่อสัญญาได้เลิกหรือระงับลง ผู้เช่าก็ต้องส่งคืนทรัพย์สินในสภาพเช่นนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมีได้ซ่อมแซมไว้ดีในขณะที่ส่งมอบ”

ผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เข้ามาในสภาพใด เมื่อสัญญาเช่าระงับ ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนในสภาพเช่นเดียวกับเวลาที่ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบ ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนในสภาพดี หากส่งมอบทรัพย์สินในสภาพที่ไม่ได้ซ่อมแซมให้ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้

การคืนทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องคืนทรัพย์สินเดิมที่เช่ามานั้นจะคืนทรัพย์สินคนละอันกับที่เช่าไม่ได้ หรือคืนเป็นทรัพย์สินชนิดอื่นไม่ได้⁷⁰ แม้เป็นประเภท ชนิด และปริมาณอย่างเดียวกันก็ตาม

กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นที่ดินเปล่าและผู้เช่าได้ปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นลงในที่ดินที่เช่านั้น โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นไม่ถือเป็นส่วนควบ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินเพียงชั่วคราวซึ่งผู้เช่าปลูกขึ้นโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าตาม มาตรา 146 ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในตัวโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกขึ้นในระหว่างสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินได้ก่อนที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5692/2546 จำเลยเช่าที่ดินจากโจทก์เพื่อก่อสร้างโครงเหล็กติดตั้งป้ายโฆษณา เมื่อสัญญาเช่าที่ดินเลิกกันแล้วจำเลยมีหน้าที่ต้องส่งคืนที่ดินให้แก่โจทก์ในสภาพที่ได้รับมาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 561 คือต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งรวมถึงเสาเข็มของจำเลยออกไปจากที่ดินที่เช่าด้วย เพราะจำเลยเป็นผู้ปลูกสร้างโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่า จึงไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินตาม มาตรา 146

เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนในสภาพเดิม กล่าวคือ ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นออกไปจากที่ดินที่เช่า เว้นแต่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงเป็นอย่างอื่นโดยผู้เช่าอาจยินยอมให้โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินหรือยินยอมให้เป็นส่วนควบของที่ดิน⁷¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4260/2550 เดิมที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ท. ต่อมาผู้จัดการมรดกของ ท. ได้ทำสัญญาให้ ธ. เช่าที่ดินมีกำหนด 20 ปี การที่ ธ. ปลูกสร้างตึกแถวลงบนที่ดิน จึงไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 146 โจทก์ซื้อที่ดินมาจาก

⁷⁰ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 169.

⁷¹ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 171-172.

ผู้จัดการมรดกของ ท. ระหว่างอายุสัญญาเช่า โจทก์จึงไม่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตึกแถว แต่เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดิน ๘. ย่อมหมดสิทธิในที่ดินต้องรื้อถอนตึกแถวออกไป เว้นแต่ ๘. ยินยอมให้ตึกแถวตกเป็นของโจทก์ ตึกแถวย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามมาตรา 144 วรรคสอง เมื่อโจทก์ได้รับมอบสิทธิในตึกแถวแล้ว ตึกแถวย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามมาตรา 144 วรรคสอง

หากมีการทำสัญญาผู้เช่าต้องระบุด้วยว่ารับมอบทรัพย์สินมาในสภาพใด กรณีที่สัญญามิได้ระบุไว้ในขณะผู้เช่ารับมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพใดซึ่งกรณีนี้ มาตรา 561 สันนิษฐานไว้ว่าผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพดี ดังนั้น ผู้เช่าจึงมีหน้าที่ต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว ข้อสันนิษฐานนี้ผู้เช่าอาจพิสูจน์หักล้างได้ว่าความจริงแล้วทรัพย์สินที่เช่ามิได้ถูกส่งมอบในสภาพอันซ่อมแซมดี⁷²

ในกรณีที่ผู้เช่าพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินที่เช่าไปนั้นมีได้ซ่อมแซมไว้ดีในขณะส่งมอบ กล่าวคือผู้เช่าก็ต้องคืนทรัพย์สินในสภาพนั้น (สภาพเดียวกับเมื่อตอนผู้ให้เช่าส่งมอบให้) มาตรา 561 แม้ยังไม่ได้ซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพดีโดยไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าอาจตกลงกันให้แตกต่างจากที่ มาตรา 561 กำหนดไว้ก็ได้ เพราะไม่ใช่เรื่องเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนตาม มาตรา 151 โดยคู่สัญญาอาจตกลงให้ผู้เช่าต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่ซ่อมแซมดีกว่าสภาพในขณะรับมอบมาก็ได้ หรืออาจตกลงคืนทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในขณะส่งมอบโดยไม่ต้องซ่อมก็ได้

คู่สัญญาอาจตกลงกันว่าเมื่อเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่าต้องรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นออกไปจากที่ดินหรือโรงเรือนที่เช่าและจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนในสภาพเช่นเดียวกับขณะส่งมอบก็ได้⁷³

กรณีผู้เช่าปลูกไม้ยืนต้นจะมีผลตาม มาตรา 145 ที่ให้ไม้ยืนต้นเป็นส่วนควบของที่ดิน และ มาตรา 144 วรรคสอง เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบนั้นด้วย แต่กรณีผู้เช่าปลูกไม้ล้มลุกตาม มาตรา 145 ไม่ถือว่าไม้ล้มลุกเป็นส่วนควบและผู้เช่ามีสิทธิถอนไม้ล้มลุกออกไปได้นอกจากนี้ศาลเคยวินิจฉัยว่า เครื่องปรับอากาศ มุ้งลวดเหล็กตัด สายไฟ ดวงไฟ ท่อน้ำ ไม่ถือเป็นส่วนควบเช่นกัน แต่หากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใดที่เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น เช่น ซีเมนต์เทลาด ห้องน้ำ ห้องส้วม ถนนซีเมนต์ ย่อมถือเป็นส่วนควบ ในทางตรงข้ามหากผู้ให้เช่าต้องการให้ผู้เช่ารื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างออกไปผู้เช่าก็ต้องรื้อถอนออกไป เพราะเป็นการเช่าที่ดินเปล่าซึ่งผู้เช่าต้องคืนที่ดินเปล่า และผู้เช่าจะให้ผู้ให้เช่ารับซื้อโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ติดกับ

⁷² เพิ่งอ้าง, น. 171; พงษ์รัตน์ เกรือกลืน, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 28, น. 26; ศนันทกรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 109.

⁷³ ไผ่ชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 174.

ที่ดินหรือโรงเรือนที่เช่าโดยอ้าง มาตรา 1310 ไม่ได้ และหากมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างเกิดขึ้นก็เป็นเรื่องของผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเอง ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ผู้ให้เช่าต้องจ่ายค่ารื้อถอนให้แก่ผู้เช่า ซึ่งหากผู้ให้เช่าตกลงจะจ่ายค่ารื้อถอนให้ก็เป็นเรื่องเอื้อเฟื้อแก่ผู้เช่าอันเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าตกลงกับผู้เช่าเป็นอย่างอื่น⁷⁴

เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า และผู้เช่าต้องออกไปจากสถานที่เช่า หากผู้เช่าไม่ยอมออกไปจากสถานที่เช่าอันเป็นการละเมิดจนถูกฟ้องและศาลพิพากษาให้ขับไล่ หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลก็อาจถูกจับขังจนกว่าจะยอมออกไปจากสถานที่เช่า นอกจากนี้ผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ซึ่งโดยปกติศาลมักกำหนดค่าเสียหายให้เท่ากับค่าเช่านั่นเอง แต่ผู้ให้เช่าก็ต้องพิสูจน์ให้ได้ว่าตนได้รับความเสียหายประการใดบ้างคิดเป็นค่าเสียหายจำนวนเท่าใด หากผู้ให้เช่าไม่เสียหายหรือไม่อาจพิสูจน์ได้ว่าตนได้รับความเสียหายประการใดบ้าง ศาลก็ไม่สามารถพิพากษาให้ผู้ให้เช่าได้รับค่าเสียหายได้⁷⁵ กรณีที่ผู้เช่าไม่ออกจากสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าต้องฟ้องขับไล่ ผู้ให้เช่าจะเข้าไปบังคับขับไล่ด้วยตนเองไม่ได้หากผู้ให้เช่าบังคับเองอาจต้องรับผิดทางอาญารฐานบุกรุก และต้องรับผิดทางแพ่งฐานละเมิด อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าอาจตกลงไว้ล่วงหน้าว่าหลังจากเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าไปในสถานที่เช่าเพื่อเก็บทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่า หรือดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดฐานบุกรุกและฐานละเมิดก็ได้⁷⁶ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องติดตามทวงคืน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6734/2553 เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าแก่โจทก์ การที่จำเลยที่ 1 ไม่ส่งมอบรถยนต์คืน โจทก์ย่อมได้รับความเสียหายเพราะไม่สามารถใช้ประโยชน์จากรถยนต์ที่จำเลยที่ 1 เข้าไป จำเลยที่ 2 จะอ้างว่าระหว่างนั้นจำเลยที่ 1 ไม่ได้ใช้รถยนต์และโจทก์ไม่ติดตามเอารถยนต์คืนหาได้ไม่ เพราะเป็นหน้าที่ของจำเลยที่ 1 ต้องส่งมอบรถยนต์ที่เช่าคืนตามสัญญาและตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 561

2.8 หน้าที่ต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า

มาตรา 562 “ผู้เช่าจะต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างไร ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเอง หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง

แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ”

ผู้เช่าจะต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะกรณีที่เป็นความสูญหายหรือเสียหายอันเกิดจากความผิดของผู้เช่าหรือบุคคลที่อยู่กับผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงซึ่งอาจ

⁷⁴ เฝิงอ๋าง, น. 175-177.

⁷⁵ เฝิงอ๋าง, น. 177-179.

⁷⁶ เฝิงอ๋าง, น. 179-180.

เกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำให้ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือบุบสลาย รวมถึงการใช้สอยทรัพย์สินโดยไม่ชอบ หรือใช้สอยผิดจากที่วิญญูชนควรจะใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติ หรือใช้สอยผิดไปจากที่ระบุในสัญญาสอดคล้องกับมาตรา 553 ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องสงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่า

ความสูญหายหรือเสียหายในที่นี้ น่าจะมีความหมายว่า ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมด หรือเสียหายไปทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ได้

หากผู้เช่าหรือบุคคลที่อยู่กับผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงใช้สอยทรัพย์สินโดยชอบและได้สงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าเสมือนที่คนทั่วไปพึงสงวนรักษาทรัพย์สินของตนแล้ว แม้เกิดความสูญหายหรือบุบสลายแก่ทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่านั้น ตามมาตรา 562 โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าความสูญหายหรือบุบสลายนั้นเกิดขึ้นตามปกติอันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินนั้นหรือเกิดขึ้นจากเหตุสุดวิสัย⁷⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 831/2512 การเช่ากระบือไปทำนา ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นผู้เช่าจะส่งกระบือคืนแก่ผู้ให้เช่าก็ต่อเมื่อได้เก็บเกี่ยวข้าวตลอดจนนำข้าวขึ้นยุ้งเรียบร้อยแล้วซึ่งถือว่าเสร็จฤดูทำนา ก่อนถึงกำหนดส่งกระบือคืนคนร้ายได้ปล้นเอากระบือไป สุดวิสัยของผู้เช่าจะปิดป้องขัดขวางได้ถือว่าความสูญหายของกระบือที่เช่าไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าจำเลย ผู้เช่าจึงไม่ต้องรับผิดชอบหรือใช้ราคากระบือที่เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 562

หากความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่ามิใช่เกิดจากการใช้สอยทรัพย์สินโดยมิชอบ มิใช่เป็นการกระทำของผู้เช่าหรือบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง ผู้เช่าก็ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7371/2537) ในกรณีเช่นนี้หากผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายเช่นใดก็จะต้องไปเรียกเอาจากบุคคลภายนอกเอง⁷⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 312/2541 จำเลยค้ำชำระค่าเช่าโป๊ะแก๊วโจทก์เป็นเงิน 313,650 บาทสำหรับรายการที่จำเลยอ้างว่าได้จัดซื้ออุปกรณ์ที่ใช้กับเครื่องกว้านทดแทนอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่พนักงานของโจทก์ผู้ให้เช่าได้ทำสูญหายไป เช่น แบตเตอรี่ เชือกสลิงและก๊ีบจับสลิง รวมเป็นเงิน 66,530 บาท นั้น เมื่อปรากฏว่าพนักงานของโจทก์ได้ทำงานให้จำเลยและอยู่ในความควบคุมดูแลของจำเลย กรณีจึงถือว่าความสูญหายหรือบุบสลายเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าเพราะความผิดของผู้เช่าหรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 562 วรรคแรก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 188/2545 จำเลยไม่ได้นำสืบว่าเมื่อจำเลยยึดรถยนต์ที่เช่าคืนมารถยนต์ที่เช่าชำรุดหรือมีความบุบสลายเพราะความผิดของโจทก์อันเป็นเหตุให้รถยนต์ที่เช่าเสื่อมสภาพเสื่อมราคา โจทก์จึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อจำเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 562

⁷⁷ เพิ่งอ้าง, น. 180-181.

⁷⁸ เพิ่งอ้าง, น. 182.

วรรคแรก และตามสัญญาเช่าไม่ได้ระบุให้โจทก์ต้องรับผิดชอบในรายการยนต์ที่เช่าส่วนที่ขาดอยู่เมื่อโจทก์ผิดสัญญา จำเลยจึงไม่อาจเรียกราคายนต์ที่เช่าส่วนที่ขาดอยู่จากโจทก์ได้

3. วิเคราะห์

ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพดีและเหมาะสมแก่การใช้สอยเพื่อให้ผู้เช่าใช้สอยหรือได้รับประโยชน์สมความมุ่งหมายตามสัญญาเช่า หากผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินไม่เหมาะสมแก่การใช้สอยผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่า หากพบความชำรุดบกพร่องผู้ให้เช่าต้องซ่อมแซมก่อน

ผู้เช่าก็มีหน้าที่ต้องดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี ใช้สอยทรัพย์สินด้วยตนเองอย่างระมัดระวัง ต้องไม่ตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า ต้องดูแลทรัพย์สินที่เช่าเหมือนคนทั่วไปดูแลทรัพย์สินของตนเอง และหากการใช้สอยทำให้ทรัพย์สินเสื่อมลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องดูแลรักษา หรือบำรุง หรือซ่อมแซมให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี หากผู้เช่าฝ่าฝืนถือว่าผู้เช่าทำผิดสัญญา ถูกผู้ให้เช่าฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนจากการทำผิดสัญญาได้ ผู้เช่าต้องดูแลมิให้ทรัพย์สินสูญหายหรือถูกทำลาย หากผู้เช่าไม่ดูแลรักษา ไม่ซ่อมบำรุง ทรัพย์สินที่เช่า ถือว่าผู้เช่าทำผิดสัญญา มีผลให้ผู้ให้เช่าอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายรุนแรงถึงขนาดที่ไม่อาจใช้สอยทรัพย์สินได้โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าแต่ยังซ่อมแซมได้และจำเป็นต้องซ่อมแซมเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพดี ผู้เช่าจำเป็นต้องออกเงินซ่อมแซมไปก่อนแต่เรียกเงินคืนจากผู้ให้เช่าได้ หากทรัพย์สินเสียหายจนไม่อาจใช้สอยได้และไม่อาจซ่อมได้ทำให้สัญญาเช่าระงับลงทันที ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาที่ตกลง หากไม่ชำระผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้

หากผู้เช่าใช้สอยทรัพย์สินจนเสียหายแล้วผู้เช่าไม่ซ่อมแซมให้คืนสภาพดี ผู้เช่าอาจต้องรับผิดชอบผิดฐานผิดสัญญาเช่า แต่หากผู้เช่าใช้สอยทรัพย์สินโดยมีเจตนาทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือผู้เช่าไม่ใช้ความระมัดระวังดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้เพียงพอทั้งที่สามารถใช้ความระมัดระวังได้ หรือที่เรียกว่าประมาท ซึ่งหากเป็นการกระทำโดยผิดกฎหมายจนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหาย ผู้เช่าอาจถูกฟ้องให้รับผิดชอบละเมิดตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 และต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทน เพราะการที่ทรัพย์สินของผู้ให้เช่าสูญหายหรือเสียหายได้ตาม มาตรา 438

เนื่องจากสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าครอบครองใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ หากผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ครอบครองมีเจตนาประสงค์ต่อผลหรือเล็งเห็นผลกระทำการเบียดบังเอาทรัพย์สินที่เช่าเป็นของตนเองหรือของผู้อื่นโดยทุจริตซึ่งเป็นการแสวงหาประโยชน์อันมิควรได้โดยชอบด้วยกฎหมาย การกระทำของผู้เช่าเป็นความผิดอาญาฐานยกยอกตาม ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 352

ระหว่างที่ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในความครอบครองของผู้เช่า หากผู้เช่ามีเจตนาประสงค์ต่อผล หรือเล็งเห็นผลกระทำการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย ถูกทำลาย เสื่อมค่าหรือทำให้ไร้ประโยชน์ถึงขั้นเป็นความผิดอาญา การกระทำของผู้เช่าอาจเป็นความผิดอาญารฐานทำให้เสียทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 358 และหากทรัพย์สินที่เช่าเป็นเครื่องกลหรือเครื่องจักรที่ใช้ประกอบกิจการหรืออุตสาหกรรม ปศุสัตว์ ยวดยานหรือสัตว์พาหนะที่ใช้ในการขนส่งสาธารณะหรือในการประกอบกิจการหรืออุตสาหกรรม หรือพืชหรือพืชผลของกสิกรรม การกระทำของผู้เช่าอาจเป็นความผิดหนักขึ้นตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 359 หรือหากทรัพย์สินที่เช่าเป็นทรัพย์สินที่ใช้หรือมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ การกระทำของผู้เช่าอาจเป็นความผิดหนักขึ้นตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 360 ซึ่งความผิดตามมาตรา 358 และมาตรา 359 เป็นความผิดอันยอมความไม่ได้ แต่ความผิดตามมาตรา 360 เป็นความผิดอาญาแผ่นดินซึ่งไม่อาจยอมความไม่ได้

4. สรุป

สัญญาเช่ามีวัตถุประสงค์มุ่งให้ผู้เช่าได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า จึงกำหนดหน้าที่ให้ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานสอดคล้องกับเจตนาที่เช่าทำ สัญญาเช่าและทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่สามารถใช้สอยได้ตามปกติที่ควรจะเป็น และคำนึงถึงความปลอดภัยและระมัดระวังดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า แม้ผู้เช่ามีสิทธิใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ แต่ผู้เช่าก็มีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีด้วยเช่นกัน และหากทรัพย์สินเสียหายผู้เช่าก็ต้องรับผิดชอบซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ ต้องคอยระมัดระวังมิให้บุคคลอื่นมาทำให้ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือบุบสลายไป หากมีบุคคลอื่นมาเรียกร้องอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าก็ต้องมีการพิสูจน์สิทธิโดยต้องแจ้งผู้ให้เช่าโดยเร็วเพื่อมาปกป้องทรัพย์สินที่เช่า

สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนมีหนี้ 2 อย่าง คือ หนี้อันหนึ่ง คือ หนี้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ใช้สอยซึ่งเป็นหนี้กระทำการ กับหนี้อีกอันหนึ่ง คือ หนี้ชำระค่าเช่าซึ่งเป็นหนี้เงิน ในหนี้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าผู้ให้เช่าเป็นลูกหนี้มีหน้าที่และผู้เช่าเป็นเจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินในหนี้ชำระค่าเช่าผู้เช่าเป็นลูกหนี้มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและผู้ให้เช่าเป็นเจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่า นอกจากนั้นแล้วผู้ให้เช่าและผู้เช่ายังมีสิทธิและหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

เนื่องจากผู้ให้เช่าเป็นลูกหนี้มีหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่า เจ้าหนี้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงมีภาระหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้ได้รับประโยชน์ หากผู้ให้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าใช้สอย หรือส่งมอบทรัพย์สินที่ไม่สามารถใช้งานได้ดี หรือไม่เหมาะกับการใช้สอยถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา และต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่และความรับผิดชอบ เช่น ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ออกค่าฤชาธรรมเนียม

นิยมในการทำสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินไปใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ได้ หน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินในสภาพดีให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ได้ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่เช่าจะต้องไม่ชำรุดบกพร่องและไม่มีบุคคลอื่นมารอนสิทธิการใช้ทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าที่มีหลังจากการส่งมอบหรือมีความชำรุดบกพร่องในระหว่างเวลาเช่า ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินตามปกติหรือกรณีซ่อมแซมเล็กน้อย แต่หากเป็นการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาที่เกินกว่าปกติ ผู้ให้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย แต่หากผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายไป ผู้เช่าก็ไปเรียกค่าใช้จ่ายคืนจากผู้ให้เช่าได้

เนื่องจากผู้เช่าเป็นลูกหนี้มีหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่จะต้องดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดียวกับตอนที่ได้รับมอบจากผู้ให้เช่ามา และผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้ผู้ให้เช่าเมื่อใช้สอยเสร็จ โดยผู้เช่ามีหน้าที่และความรับผิดชอบ เช่น ผู้เช่าต้องออกค่าธรรมเนียมการทำสัญญา ผู้เช่าต้องใช้สอยทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง หากมิได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ผู้เช่าต้องใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าด้วยตนเอง และห้ามนำทรัพย์สินออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วงไม่ได้ แต่หากคู่สัญญามีได้ค้ำประกันคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ หรือผู้ให้เช่าตกลงไว้ชัดเจนว่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วง ผู้เช่าก็จะทำสัญญาเช่าช่วงได้ ผู้เช่าต้องใช้สอยทรัพย์สินตามปกติประเพณี หรือตามลักษณะของทรัพย์สินนั้นและภายในข้อตกลงตามสัญญา ทั้งนี้ จะต้องเป็นการใช้สอยทรัพย์สินที่ไม่ทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือสูญหาย หากผู้เช่าใช้สอยทรัพย์สินผิดจากที่ตกลงในสัญญาหรือผิดจากตามปกติ ผู้เช่าต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะโอนทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลภายนอกมิได้ ผู้เช่าต้องดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าแทนผู้ให้เช่าและแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบหากมีบุคคลอื่นมารบกวนทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องออกเงินค่าใช้จ่ายทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องคืนทรัพย์สินในสภาพซ่อมแซมดีแล้ว ผู้เช่ามีหน้าที่สงวนรักษาและดูแลทรัพย์สินที่เช่าเช่นเดียวกับวิญญูชนดูแลทรัพย์สินของตน และต้องบำรุงรักษาตามปกติและซ่อมแซมเล็กน้อยหรือตามจารีตประเพณี และต้องไม่ดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่า และเมื่อผู้เช่าใช้สอยเสร็จต้องคืนทรัพย์สินในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้วในสภาพเดียวกันตอนที่รับมอบทรัพย์สินจากผู้ให้เช่า หากมีดอกผลเกิดจากทรัพย์สินที่เช่าที่เป็นทรัพย์สินประโยชน์ผู้เช่าต้องส่งมอบดอกผลคืนแก่ผู้ให้เช่าด้วย

5. แบบฝึกหัด

ข้อ 1) ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลภายนอกได้หรือไม่ อย่างไร

ข้อ 2) นายโกเช่ารถยนต์ของนายเป็ด นายเป็นส่งมอบรถยนต์แต่ไม่อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน นายโกบอกเลิกสัญญาเช่ารถยนต์ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ 3) นายขาวเช่ารถจักรยานยนต์ของนายดำ นายดำส่งมอบแล้ว ในวันเดียวกันนายขาวขี่จักรยานยนต์ไปตลาด ระหว่างทางนายขาวขี่มาด้วยความเร็วตามที่กฎหมายกำหนด แต่เมื่อถึงทางแยกนายขาวเบรครถจักรยานยนต์แล้ว แต่รถไม่หยุด หลังเกิดเหตุได้มีการตรวจสอบสภาพรถจักรยานยนต์พบว่าเบรครถจักรยานยนต์ไม่สามารถใช้งานได้ตามปกติ นายขาวจะเรียกให้นายดำรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของรถจักรยานยนต์ตามสัญญาเช่าได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ 4) นายฟ้าเช่าบ้านของนายเขียว 1 ปี ต่อมาระหว่างที่นายฟ้าอาศัยอยู่ในบ้านมีนายเงินมาอ้างว่าบ้านที่เช่าเป็นของนายเงินของให้นายฟ้าออกไปจากบ้านที่เช่า หากนายเงินเป็นเจ้าของบ้านจริงตามที่กล่าวอ้าง นายฟ้าจะต้องออกจากบ้านที่เช่าหรือไม่ และนายฟ้าจะเรียกร้องให้นายเขียวรับผิดชอบตามสัญญาเช่าได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ 5) นางสาวเช่าเครื่องทำผมของนางทองเพื่อใช้ทำผมตัวเอง แต่นางสายนำเครื่องทำผมมาใช้ในกิจการร้านทำผม เมื่อนางทองทราบจึงบอกเลิกสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจากการผิดสัญญาได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ 6) นายดินเช่าเลื่อยตัดไม้ของนายไฟเพื่อใช้รับจ้างทำเฟอร์นิเจอร์ของตนเอง ต่อมาร้านทำเฟอร์นิเจอร์ของนายดินถูกไฟไหม้ร้าน ซึ่งเลื่อยตัดไม้ของนายไฟถูกไฟไหม้ไปด้วย เช่นนี้ นายดินต้องรับผิดชอบในความบอบสลายของเลื่อยตัดไม้ของนายไฟหรือไม่ เพราะเหตุใด

บรรณานุกรม

ไพฑูริย์ เอกจรรยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544.

ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพฑูริย์ เอกจรรยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝากทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549.

บทที่ 7

ความระงับของสัญญาเช่า

1. ความระงับของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าอาจระงับโดยข้อสัญญาหรือโดยข้อกฎหมาย บางกรณีอาจมีผลให้สัญญาระงับลงทันที แต่บางกรณีก็มิได้ทำให้สัญญาระงับลงเพียงแต่ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งหากคู่สัญญามิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา สัญญาก็ยังไม่ระงับ

1.1 สัญญาเช่าระงับเมื่อครบกำหนดเวลา

มาตรา 564 “อันสัญญาเช่านั้น ท่านว่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มิพักต้องบอกกล่าวก่อน”

กรณีสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาเช่า เมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาแล้ว สัญญาเช่าย่อมระงับลงทันที โดยที่ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวเลิกสัญญาให้ผู้เช่าทราบก่อนตาม มาตรา 564 ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่า การที่ผู้เช่าไม่ยอมส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงไม่ยอมออกจากสถานที่เช่า เป็นการผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ได้ทันที และหากผู้เช่ายังครอบครองทรัพย์สินที่เช่าต่อไปโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอมทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายด้วยย่อมเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายทางแพ่งจากผู้เช่าได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 923/2549 สัญญาเช่าอาคารทั้งสองฉบับครบกำหนดเวลาเช่าตามที่ได้ตกลงกันไว้แล้ว สัญญาเช่าย่อมระงับลง โดยมีพักต้องบอกกล่าวก่อน จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งคืนอาคารที่เช่าแก่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า การที่จำเลยไม่ยอมส่งคืนอาคารที่เช่า เป็นการผิดสัญญาเช่าและการที่จำเลยยังครอบครองอาคารที่เช่าต่อไปโดยโจทก์ไม่ยินยอมเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากจำเลยได้ทั้งฐานผิดสัญญาและฐานละเมิด เพียงแต่เมื่อใช้สิทธิเรียกเอาเบี้ยปรับฐานผิดสัญญาแล้วโจทก์ไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนฐานละเมิดได้ เพราะเป็นค่าเสียหายมูลกรณีเดียวกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2153/2552 เมื่อสัญญาเช่าแผงจำหน่ายอาหารครบกำหนดเวลาเช่าตามที่ได้ตกลงกันไว้สัญญาเช่าเป็นอันระงับลงโดยมิพักต้องบอกกล่าวก่อน จำเลยมีหน้าที่ต้องส่งคืนแผงที่เช่าแก่โจทก์ การที่จำเลยไม่ยอมส่งคืนแผงที่เช่าแก่โจทก์เป็นการผิดสัญญาเช่าและการที่จำเลยยังครอบครองแผงที่เช่าต่อไปโดยโจทก์ไม่ยินยอมเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายด้วย โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากจำเลยได้ทั้งฐานผิดสัญญาและฐานกระทำละเมิด แต่ตามสัญญาเช่าไม่มีข้อความใดกำหนดให้โจทก์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายฐานผิดสัญญาเช่าในกรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดหรือระงับลงเพราะครบกำหนดเวลาเช่า จึงไม่กำหนดค่าเสียหายจากการ

ผิดสัญญาเช่าให้แก่โจทก์ โจทก์คงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายในมูลละเมิดจากจำเลยนับแต่วันที่จำเลยไม่ยอมออกจากแผงที่เช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9529/2552 การเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยมีกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้แน่นอนว่าเช่ากัน 3 ปี สัญญาเช่านี้ย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มิพักต้องบอกกล่าวก่อนตามมาตรา 564

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11225/2558 ว. ผู้ตายทำสัญญาเช่าอาคารกับโจทก์ เมื่อสัญญาเช่าระงับไปเพราะเหตุสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 ว. ย่อมมีหน้าที่ที่ต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปและส่งมอบอาคารที่เช่าให้แก่โจทก์ ซึ่งหน้าที่ดังกล่าวโดยสภาพแล้วย่อมมิใช่เป็นการเฉพาะตัวของ ว. ผู้ตายโดยแท้ หากแต่ถือว่าเป็นสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นกองมรดกของ ว. ซึ่งตกทอดแก่ทายาทได้ตาม มาตรา 1600 จำเลยทั้งสองในฐานะทายาทโดยธรรมของ ว. จึงต้องรับไปซึ่งหน้าที่ในอันที่จะต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารและส่งมอบอาคารที่เช่าให้แก่โจทก์ กับต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์จนกว่าจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากอาคารที่เช่า

อย่างไรก็ตาม แม้สัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลา เมื่อสิ้นกำหนดเวลา สัญญาเช่าย่อมระงับลงทันทีโดยผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่าก่อนตาม มาตรา 564 ก็ตาม แต่หากผู้เช่ายังคงอยู่ในสถานที่เช่าและผู้ให้เช่าทราบแล้วไม่ทักท้วง จะทำให้เกิดสัญญาเช่าใหม่โดยไม่กำหนดเวลาตามมาตรา 570 ซึ่งหากสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาแล้ว ผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวแก่ผู้เช่าว่าครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่าแล้วและผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินต่อไปถือว่าผู้ให้เช่าได้ทักท้วงแล้ว แม้ผู้เช่ายังคงครอบครองใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าอยู่ ก็ไม่เกิดสัญญาเช่าทรัพย์สินใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตาม มาตรา 570 ที่จะต้องบอกเลิกสัญญาตามมาตรา 566¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1062/2539 สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 20 ปี นับแต่วันที่ 13 สิงหาคม 2515 ถึงสิ้นสุดในวันที่ 13 สิงหาคม 2535 โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 การที่โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยภายหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดแล้วเพียง 4 วัน แสดงว่าโจทก์ทักท้วงไม่ยอมให้จำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทต่อไป โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้โดยไม่ต้องมีการบอกเลิกสัญญากันอีก

กรณีสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลา สัญญานั้นย่อมมีผลผูกพันทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าและฝ่ายผู้เช่า หากผู้เช่าอยู่ไม่ครบตามกำหนดเวลาที่ตกลง ผู้ให้เช่าสามารถเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ในขณะที่ผู้ให้เช่าก็มีหน้าที่ต้องยอมให้ผู้เช่าใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดเวลาตามสัญญา²

¹ ไผทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 188.

² เฟิงอ้าง, น. 189.

เมื่อครบกำหนดเวลาเช่าแล้ว แม้ผู้เช่าจะขอต่ออายุสัญญา ผู้ให้เช่าก็มีสิทธิเลือกว่าจะต่ออายุสัญญาหรือไม่ แม้มีข้อตกลงให้เช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่าถือเป็นสัญญาที่ถือเอาเหตุการณ์ตายของผู้เช่าหรือการตายของผู้ให้เช่ามาเป็นเหตุสัญญาเช่าระงับ และเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาไม่ใช่สัญญาไม่มีกำหนดเวลาซึ่งมีผลใช้บังคับได้ตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า ต่อเมื่อผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปีหรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า กรณีที่คู่สัญญาทำสัญญาโดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและไม่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบแล้ว คู่สัญญาจะไม่สามารถฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าได้เลย แต่ในกรณีที่คู่สัญญาทำสัญญาโดยมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือหรือทำสัญญาเป็นหนังสือแต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถือว่าเป็นการเช่าที่มีกำหนดเวลา 3 ปีตามมาตรา 538 ซึ่งคู่สัญญาจะบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบ 3 ปีไม่ได้

เมื่อผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าโดยกำหนดเวลาเช่าไว้ตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า ไม่ว่าได้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม เมื่อผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตาย สัญญาเช่าย่อมระงับลง เพราะเกิดเหตุตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา หากผู้เช่าไม่ยอมออกจากสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ได้ทันทีโดยผู้ให้เช่าชอบที่จะใช้สิทธิฟ้องร้องทางศาล ให้ศาลเป็นผู้บังคับ ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิที่จะบุกรุกเข้าไปปิดประตูใส่กุญแจห้ามมิให้ผู้เช่าเข้าไปภายในอาคาร หากผู้ให้เช่าทำไปจะเป็นการทำละเมิดต่อผู้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาอาจตกลงให้ผู้ให้เช่ามีอำนาจทำการดังกล่าวได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4207/2551 เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดและผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่าจำต้องออกไปจากที่เช่า เมื่อสัญญาเช่าเลิกต่อกันแล้วผู้เช่าไม่ยอมออกไปจากที่เช่า ผู้ให้เช่าชอบที่จะใช้สิทธิฟ้องร้องทางศาลเนื่องจากผู้เช่ากระทำการอันเป็นการโต้แย้งสิทธิผู้ให้เช่าตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 สิทธิของผู้ให้เช่าที่จะขับไล่ให้ผู้เช่าออกจากที่เช่าต้องกระทำโดยทางศาลให้ศาลเป็นผู้บังคับ ผู้ให้เช่าหาสิทธิที่จะทำการบุกรุกเข้าไปปิดประตูใส่กุญแจห้ามมิให้กรรมการผู้จัดการของผู้เช่าเข้าไปภายในอาคารไม่ ดังนั้น การที่จำเลยทั้งสองเข้าไปในอาคารของโจทก์แล้วทำการปิดประตูใส่กุญแจห้ามมิให้กรรมการผู้จัดการของโจทก์เข้าไปภายในอาคารจึงเป็นการทำละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420

กรณีที่ส่วนราชการซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิเช่าทำสัญญาเป็นผู้ให้เช่า เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดแล้วผู้ให้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่า ย่อมเป็นสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิไม่ใช่คำสั่งทางปกครอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3822/2548 สัญญาเช่าเดิมระหว่างโจทก์และจำเลยระงับไป เพราะสิ้นกำหนดเวลาเช่าและไม่มีเงื่อนไขหรือข้อผูกพันว่าจำเลยจะต้องต่อสัญญาเช่าให้โจทก์ การที่จำเลยซึ่งเป็นส่วนราชการไม่ยอมต่อสัญญาเช่าให้แก่โจทก์อีกต่อไปย่อมเป็นสิทธิของจำเลยที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย การที่จำเลยมีหนังสือแจ้งให้โจทก์ทราบว่าจะไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่โจทก์ จึงไม่ใช่คำสั่งทางปกครองที่จะขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนได้

1.2 สัญญาเช่าระงับเมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมด

มาตรา 567 “ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมดไซ้ ท่านว่าสัญญาเช่าก็ย่อมระงับไปด้วย”

ทรัพย์สินสูญหายไปทั้งหมดนี้ ได้แก่ การที่ทรัพย์สินที่เช่าหายไปจริง ๆ และในที่นี้รวมทั้งการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายไปทั้งหมดจนหมดสภาพไม่สามารถใช้สอยได้ด้วย เมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมดสัญญาเช่าย่อมระงับไป ผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าอีกต่อไปนับแต่วันที่สูญหายไป ถ้าผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าไปแล้ว ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินให้ผู้เช่าตามส่วนระยะเวลาเช่าที่เหลือโดยไม่คำนึงว่าการสูญหายนั้นเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดหรือเกิดจากเหตุสุดวิสัย เพราะเป็นประเด็นเรื่องความรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่กัน และกรณีทรัพย์สินสูญหายไปแม้ผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนมาในภายหลังก็ไม่อาจจะทำให้สัญญาเช่านั้นยังคงมีอยู่ต่อไปหรือเกิดสัญญาขึ้นใหม่³ หากทรัพย์สินที่สูญหายไปทั้งหมดมิใช่ทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งสัญญาเช่า สัญญาเช่าก็ไม่ระงับ⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1955/2523 แม้อาคารของโจทก์ที่ปลูกสร้างอยู่ในที่ดินที่โจทก์เช่าจากจำเลยจะถูกเพลิงไหม้เสียหายหมดก็ตาม ก็ไม่มีเหตุที่จะทำให้สัญญาเช่าที่ดินระงับสิ้นไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6159/2551 เมื่อทรัพย์สินที่เช่าคือโรงงานมาตรฐานทั้งสองหลังของโจทก์ได้รับความเสียหายทั้งหลัง สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงเป็นอันสิ้นสุดลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7198/2553 จำเลยไม่สามารถส่งมอบเครื่องวิทยุคมนาคมพร้อมอุปกรณ์คืนโจทก์ผู้ให้เช่าได้ เนื่องจากเครื่องวิทยุคมนาคมพร้อมอุปกรณ์สูญหายไป สัญญาเช่าใช้เครื่องวิทยุคมนาคมพร้อมอุปกรณ์ที่สูญหายย่อมเป็นอันระงับไปนับแต่วันที่สูญหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5517/2561 สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินประเภทหนึ่งจึงต้องนำบทบัญญัติลักษณะเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับด้วย เมื่อรถที่เช่าซื้อสูญหาย สัญญาเช่าซื้อย่อม

³ เพิ่งอ้าง, น. 189-191.

⁴ เพิ่งอ้าง, น. 191.

ระงับไปนับแต่วันที่รถยนต์สูญหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567 จำเลยจึงไม่ต้องส่งมอบรถที่เช่าซื้อคืนแก่โจทก์และไม่ต้องรับผิดชอบค่าขาดประโยชน์ที่โจทก์อาจนำรถที่เช่าซื้อออกให้บุคคลอื่นเช่า ส่วนราคาการยดหนี้ใช้แทนนั้นตามสัญญาเช่าซื้อข้อ 5 วรรคสอง กำหนดว่า ในกรณีที่รถสูญหายโดย หากไม่เป็นความผิดของผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบค่าเสียหาย หรือเบี้ยปรับหรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการทวงถาม การติดตาม ค่าทนายความ หรือค่าอื่นใดเพียงเท่าที่เจ้าของได้จ่ายไปจริงตามความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควร แต่หากเป็นความผิดของผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเท่ากับจำนวนหนี้ค้างชำระตามสัญญานี้ ดังนั้น **แม้รถที่เช่าซื้อสูญหายอันเป็นเหตุให้สัญญาเช่าซื้อระงับไป** จำเลยในฐานะผู้เช่าซื้อก็ยังคงมีความรับผิดชอบจะต้องใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ตามข้อสัญญาดังกล่าว การที่จำเลยให้จำเลยร่วมที่ 2 เช่ารถที่เช่าซื้อไปโดยโจทก์ผู้ให้เช่าซื้อไม่ยินยอมแล้วจำเลยร่วมที่ 2 นำรถยนต์หลบหนีไปถือได้ว่าการสูญหายของรถที่เช่าซื้อเป็นผลจากความผิดของจำเลยที่ไม่ดูแลรักษาที่เช่าซื้อตามสมควร จำเลยจึงต้องรับผิดชอบใช้ราคาการยดหนี้แก่โจทก์เป็นจำนวนเท่ากับหนี้ค้างชำระตามสัญญาเช่าซื้อข้อ 5 วรรคสอง แต่สัญญาข้อนี้เป็นกำหนัดความรับผิดชอบในการที่ไม่ชำระหนี้ไว้ล่วงหน้ามีลักษณะเป็นเบี้ยปรับซึ่งศาลอาจพิจารณากำหนดราคาการยดหนี้เท่ากับค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลืออยู่ หรือหากสูงเกินส่วน ศาลชอบที่จะลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 383 วรรคหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม หากทรัพย์สินสูญหายไปเพียงบางส่วนและมีใช้เพราะความผิดของผู้เช่าสัญญาเช่าไม่ระงับลง แต่ผู้เช่าขอลดค่าเช่าได้

มาตรา 568 “ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปแต่เพียงบางส่วนและมีได้เป็นเพราะความผิดของผู้เช่า ท่านว่าผู้เช่าจะเรียกให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหายก็ได้

ในกรณีเช่นนี้ ถ้าผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินส่วนที่ยังคงเหลืออยู่นั้นสำเร็จประโยชน์ได้ดังที่ได้มุ่งหมายเช่าทำสัญญาเช่าไซ้ ท่านว่าผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

กรณีทรัพย์สินที่เช่าสูญหายเพียงบางส่วนโดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าขอลดค่าเช่าตามส่วนที่สูญหายได้หรือมีสิทธิเรียกค่าเช่าล่วงหน้าบางส่วนคืนได้โดยฐานลามกมิควรได้ กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายบางส่วนทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินสมบูรณ์ตามที่ต้องการได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา มาตรา 568⁵ คู่กรณีอาจตกลงว่า หากทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายไปบางส่วน หรือมีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับ ข้อตกลงดังกล่าวใช้บังคับได้

⁵ เพิ่งอ้าง, น. 192-193; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, *เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์*, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544, น. 29.

1.3 ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า

1.3.1 ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าเพราะเหตุผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า

มาตรา 560 “ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน หรือส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน”

ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อเป็นการตอบแทนการใช้สอยหรือการได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลา ณ สถานที่ที่ตกลงกัน มิเช่นนั้นผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตาม มาตรา 560 ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ต้องเป็นกรณีผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า หากผู้เช่ามิได้ผิดนัดชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิเลิกสัญญาไม่ได้⁶

การบอกเลิกสัญญาเช่าของผู้ให้เช่านี้ขึ้นอยู่กับกรณีเป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเท่าใด หากเป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าต่ำกว่ารายเดือน เช่น กำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายชั่วโมง รายวัน รายสัปดาห์ หากไม่ชำระค่าเช่าภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุ ผู้เช่าจะตกเป็นผู้ผิดนัดโดยมิพักต้องเดือนเอยตาม มาตรา 204 และผู้ให้เช่าเลิกสัญญาได้ทันทีโดยผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนตาม มาตรา 560 วรรคหนึ่ง⁷

หากเป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าเท่ากับหรือมากกว่ารายเดือน เช่น กำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน หรือรายสองเดือน หรือรายปี หรือเป็นเวลานานกว่านั้นขึ้นไป เมื่อผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทันทีตาม มาตรา 560 วรรคหนึ่งไม่ได้ ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าล่วงหน้าว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใดก่อนโดยผู้ให้เช่าต้องกำหนดระยะเวลาให้ผู้เช่านำค่าเช่ามาชำระ โดยอาจกำหนดระยะเวลานานเท่าใดก็ได้ แต่ต้องมีกำหนดเวลาไม่น้อยกว่า 15 วันตาม มาตรา 560 วรรคสองหากบอกเลิกสัญญาเช่าทันที โดยผู้ให้เช่ายังมีได้บอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า สัญญาก็ยังไม่ระงับและผู้ให้เช่ายังไม่มีสิทธิฟ้องผู้เช่า⁸

มาตรา 560 ที่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าใช้เฉพาะกรณีผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า หากผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้ออื่นผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ทันที เช่น ผู้เช่านำทรัพย์สินออกให้ผู้อื่นเช่าช่วงโดยมิชอบ หรือผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าไม่มีสิทธิอยู่ในอาคารที่เช่าโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 192/2521 สัญญาเช่าห้องมีว่า ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า 1 เดือน

⁶ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 193-194.

⁷ เพิ่งอ้าง, น. 193-194.

⁸ เพิ่งอ้าง, น. 193-195; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 26.

⁹ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 26.

ถือว่าสัญญาสิ้นสุดโดยไม่ต้องบอกกล่าวเลิกสัญญา ดังนี้ เป็นการยกเว้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560 ไม่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนใช้บังคับได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 544/2528 เมื่อจำเลยค้างชำระค่าเช่าซึ่งตกลงชำระกันเป็นรายเดือนโจทก์จะต้องบอกกล่าวให้จำเลยชำระค่าเช่าก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560 วรรคสอง แต่โจทก์ไม่ได้บอกกล่าวให้จำเลยชำระค่าเช่าก่อนตามบทกฎหมายดังกล่าว โจทก์กลับให้ทนายความมีหนังสือบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยทีเดียว การบอกเลิกสัญญาของโจทก์จึงไม่มีผล สัญญาเช่ายังไม่ระงับ โจทก์ยังไม่มีสิทธิฟ้องขอให้ขับไล่และเรียกค่าเสียหายจำเลย

อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นอย่างอื่นแตกต่างจาก มาตรา 560 ก็ได้ เช่น ตกลงกันให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีหรือให้สัญญาเป็นอันเลิกกันหรือให้ผู้ให้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที หรืออาจตกลงกำหนดให้มีกำหนดเวลานานกว่า 15 วัน หรือกำหนดวิธีการบอกเลิกสัญญากันเป็นอย่างอื่นก็ได้¹⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3767/2547 สัญญาเช่าตึกแถวมีข้อกำหนดว่า ถ้าผู้เช่าประพฤติดีดลวงละเมิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือกระทำความผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้ายึดครอบครองสถานที่เช่าได้ และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที เมื่อจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าให้แก่โจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560 วรรคสอง

การบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าตาม มาตรา 560 นี้ เป็นสิทธิของผู้ให้เช่า แม้ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าอาจไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก็ได้ ซึ่งกรณีนี้ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า และผู้ให้เช่ามิได้บอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าพร้อมทั้งดอกเบี้ยผิดนัดได้ด้วย ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า และผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ผู้เช่าค้างชำระอยู่ก่อนบอกเลิกสัญญาได้อีกด้วย¹¹

1.3.2 ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่น

ผู้เช่าใช้สอยทรัพย์สินที่เช่านอกจากประโยชน์ตามปกติประเพณีของทรัพย์สินที่เช่านั้น เพิ่งจะใช้กัน กล่าวคือ ผู้เช่าไม่ได้ใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าตามที่ควรใช้กันตามปกติ หรือกรณีมีการระบุในสัญญาว่าให้ใช้สอยทรัพย์สินที่เช่านั้นเพื่อการใด แล้วผู้เช่าฝ่าฝืนนำทรัพย์สินที่เช่านั้นไปใช้เพื่อการอย่างอื่นนอกจากตามที่ระบุในสัญญานั้น ซึ่งมีได้ทำให้สัญญาเช่าระงับลงทันที แต่เมื่อผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวให้ผู้เช่าใช้สอยทรัพย์สินให้ถูกต้องตามปกติแห่งทรัพย์สินนั้น หรือใช้สอยตามข้อตกลงที่ระบุในสัญญาแล้ว แต่ผู้เช่าละเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้¹² เช่น ผู้เช่าตกลงทำ

¹⁰ เพิ่งอ้าง, น. 26; ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงบรรณที่ 1, น. 195-196.

¹¹ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 196.

¹² เพิ่งอ้าง, น. 196.

สัญญาเช่ารถยนต์ไปเพื่อใช้เอง แต่ผู้เช่านำรถยนต์นั้นไปรับจ้างขนส่งผู้โดยสารหรือนำรถยนต์ไปขับแข่งอันเป็นการฝ่าฝืนข้อสัญญา แต่ไม่ได้ทำให้สัญญาระงับลงทันที หากผู้ให้เช่าทราบ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ แต่หากผู้ให้เช่าไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา สัญญาเช่ารถยนต์ก็ยังไม่เลิกกัน

1.3.3 ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเพราะเหตุผู้เช่าไม่สงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าเสมอกับวิญญูชน

ผู้เช่ามีหน้าที่สงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าเช่นวิญญูชน เมื่อผู้เช่าฝ่าฝืนไม่สงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าเสมอเช่นวิญญูชนหรือผู้เช่าไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า หรือไม่ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหายเล็กน้อย และผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงในสัญญาแล้ว แต่ผู้เช่าละเลยไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้¹³ เช่น ผู้เช่าตกลงทำสัญญาเช่าห้องพักเพื่ออยู่อาศัย แต่ผู้เช่าไม่ดูแลห้องพัก ทำให้ห้องพักสกปรก ไม่ซ่อมห้องน้ำในห้องพักจนพื้นห้องพักเสียหาย อันเป็นการฝ่าฝืนข้อสัญญา แต่ไม่ได้ทำให้สัญญาระงับลงทันที หากผู้ให้เช่าทราบ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ แต่หากผู้ให้เช่าไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา สัญญาเช่าห้องพักก็ยังไม่เลิกกัน

1.3.4 ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเพราะเหตุผู้เช่านำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วงโดยมิชอบหรือโอนสิทธิการเช่าโดยมิชอบ

เนื่องจากสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่คำนึงถึงคุณสมบัติเฉพาะตัวของผู้เช่า ดังนั้นเมื่อผู้ให้เช่าเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าแล้ว ผู้ให้เช่าย่อมต้องการให้ผู้เช่าเป็นผู้ใช้สอยทรัพย์สิน และผู้เช่าไม่ควรนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วงและไม่ควรโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่นโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า การบอกเลิกสัญญาเพราะเหตุเช่าช่วงตาม มาตรา 544 เป็นบทเฉพาะในการบอกเลิกสัญญาในกรณีสัญญาเช่า แต่ผู้ให้เช่าก็ยังมีสิทธิเลิกสัญญาตามหลักทั่วไปได้ตาม มาตรา 387 เมื่อปฏิบัติตามมาตรา 544 แล้ว สัญญาเช่าก็ระงับลง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1050/2539 กรณีที่ผู้เช่าประพฤติดิตสัญญาเช่าด้วยการนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง โดยไม่มีข้อตกลงให้ทำได้ไว้ในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าชอบที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 วรรคสองซึ่งบัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้วจึงมิได้ตกอยู่ในบังคับของมาตรา 387 ซึ่งเป็นบททั่วไปว่าด้วยการเลิกสัญญา ดังนั้น ก่อนบอกเลิกสัญญาเช่าและก่อนฟ้องคดี โจทก์ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวให้จำเลยที่ 1 ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่โจทก์กำหนดเสียก่อน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8367/2547 การบอกเลิกสัญญาเช่าเพราะเหตุจำเลยนำอาคารที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงอันเป็นการปฏิบัติผิดสัญญา โจทก์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยได้

¹³ เพิ่งอ้าง, น. 196.

ทันทีตามสัญญา เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยแล้วสัญญาเช่าย่อมเป็นอันสิ้นผลผูกพัน จำเลยจึงต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากอาคารที่เช่าและส่งมอบอาคารดังกล่าวคืนโจทก์ในสภาพเรียบร้อยภายในระยะเวลาที่โจทก์กำหนด

1.4 สัญญาเช่าระงับเพราะความตายของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า

1.4.1 สัญญาเช่าระงับเพราะความตายของผู้ให้เช่า

เฉพาะสัญญาเช่าที่ตกลงเช่ากันตลอดอายุของผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าถึงแก่ความตายทำให้สัญญาเช่าระงับลงตามข้อตกลงในสัญญา ทั้งนี้ สัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่ากันตลอดอายุของผู้ให้เช่าเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่าโดยชัดแจ้ง สัญญาดังกล่าวมีผลใช้บังคับระหว่างกันได้จนกว่าผู้ให้เช่าจะถึงแก่ความตาย และหากเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยแล้ว สัญญาจะมีผลบังคับตามระยะเวลาที่ตกลงกันได้ต่อเมื่อคู่สัญญาได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 538 ซึ่งจะเห็นได้ว่า เหตุความตายของตัวผู้ให้เช่าเป็นเงื่อนไขบังคับหลังให้สัญญาเช่าซึ่งคู่สัญญาตกลงกันไว้ตั้งแต่ขณะทำสัญญา เมื่อผู้ให้เช่าตายลงสัญญาเช่าจึงระงับลง

หากเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่าเป็นอย่างอื่นที่มีใช้กำหนดเวลาเช่ากันตลอดอายุของผู้ให้เช่าแล้ว เช่น สัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี หรือสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี หรือสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเช่ากันตลอดอายุของผู้เช่า แม้ผู้ให้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาก็ไม่ระงับลงเนื่องจากสัญญาเช่ามิได้ถือคุณสมบัติของตัวผู้ให้เช่าเป็นสาระสำคัญ อีกทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่ามิได้เป็นสิทธิเฉพาะตัว สิทธิในฐานะเป็นผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าจึงตกทอดไปสู่ทายาทของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้รับมรดกซึ่งต้องให้ผู้เช่าได้ใช้สอยทรัพย์สินตามสัญญาเช่าต่อไปตาม มาตรา 1599 และมาตรา 1600¹⁴

ผู้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ก่อนครบกำหนดเวลาเช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกินตาย แม้สิทธิเก็บกินจะระงับไปตาม มาตรา 1418 วรรคท้าย แต่มิได้ทำให้สัญญาเช่าที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินทำกับบุคคลอื่นระงับไปด้วย¹⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2297/2541 โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวพิพาทได้จดทะเบียนสิทธิเก็บกินที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ท. ต่อมา ท. ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินทำสัญญาให้จำเลยเป็นผู้เช่ามีกำหนดเวลา 30 ปี โดยมีการทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาเช่าย่อมมีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่ดินพิพาท แม้ในระหว่างอายุสัญญา

¹⁴ เพิ่งอ้าง, น. 221; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 30; ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิทยุชน, 2561, น. 29; สุธีร์ ศุภนิมิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จำงแรงงาน จำงทำของ รับขน ยืม ผากทรัพย์สิน บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549, น. 6, 10.

¹⁵ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 223.

เช่า ท. จะถึงแก่ความตายซึ่งเป็นผลให้สิทธิเก็บกินสั้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1418 วรรคสุดท้าย แต่ก็ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอก และหาผลทำให้ สัญญาเช่าดังกล่าวระงับไปไม่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสอง

1.4.2 สัญญาเช่าระงับเพราะความตายของผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ตกลงเช่ากันตลอดอายุของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย ทำให้สัญญาเช่า ระงับลงตามข้อตกลงในสัญญา ซึ่งถือว่าสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่ากันตลอดอายุของผู้เช่าเป็น สัญญาที่มีกำหนดเวลาเช่าไว้โดยชัดแจ้ง สัญญาดังกล่าวมีผลใช้บังคับระหว่างกันได้จนกว่าผู้เช่าจะถึง แก่ความตาย และหากเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยแล้ว สัญญาจะมีผลบังคับตามระยะเวลาที่ ตกลงกันได้ต่อเมื่อคู่สัญญาได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม มาตรา 538 ซึ่งจะเห็นได้ว่า เหตุความตายของตัวผู้เช่าเป็นเงื่อนไขบังคับหลังให้สัญญาเช่า ซึ่ง คู่สัญญาตกลงกันไว้ตั้งแต่ขณะทำสัญญา และถือว่าผู้เช่าได้ใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าครบกำหนดเวลาที่ตกลง แล้ว สัญญาเช่าจึงระงับลง

สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่คำนึงถึงคุณสมบัติเฉพาะตัวของตัวผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ ดังนั้น หากเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่าเป็นอย่างอื่นที่ไม่ใช่กำหนดเวลาเช่ากันตลอดอายุของผู้เช่าแล้ว ไม่ว่าจะกำหนดเวลาเช่านานเท่าใดก็ตาม เช่น สัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี หรือสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี หรือสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเช่ากันตลอดอายุของ ผู้ให้เช่า เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาจะระงับสั้นลงตามไปด้วย เว้นแต่เป็นกรณีที่คู่สัญญาตกลงกัน ไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งว่า แม้ผู้เช่าถึงแก่ความตายสัญญาก็ไม่ระงับลง หรือเป็นสัญญาต่างตอบแทน พิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา หรือหากพิจารณาแล้วเห็นได้ว่าสัญญานั้นมิได้คำนึงถึงคุณสมบัติ เฉพาะตัวของผู้เช่าเป็นสำคัญ สัญญาก็ไม่ระงับลง

มาตรา 544 “ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีใน ทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

ถ้าผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

นอกจากคุณสมบัติของตัวผู้เช่าซึ่งถือเป็นสาระสำคัญแล้ว สิทธิในฐานะผู้เช่าเป็นสิทธิ เฉพาะตัวไม่อาจโอนให้แก่กันได้ หากผู้ให้เช่าไม่ยินยอม อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอน สิทธิการเช่าได้ ผู้เช่าก็สามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนั้นให้บุคคลภายนอกได้ ดังนั้น ในกรณีที่ มิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น หากผู้เช่าถึงแก่ความตายในระหว่างเวลาเช่า แม้ยังไม่ครบกำหนดเวลา

ตามที่ตกลงกันสัญญาเช่าก็ระงับลง สิทธิและหน้าที่ในฐานะเป็นผู้เช่าไม่ตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่า และไม่ก่อให้เกิดสัญญาใหม่ระหว่างผู้ให้เช่าและทายาทของผู้เช่า¹⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 119/2509 สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมสิ้นสุด จำเลยซึ่งเป็นบุตรผู้เช่าได้อยู่ในตึกพิพาทต่อมาก็คือว่าอยู่ในฐานะบริวารของผู้เช่า ดังนั้น การที่จำเลยชำระค่าเช่าจึงเป็นการชำระในนามของผู้เช่า ไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าระหว่างโจทก์และจำเลยอย่างใด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9201/2551 สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นโดยสัญญา ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน อันเป็นหนี้เหนือบุคคล หากใช้เป็นสิทธิเหนือทรัพย์สินหรือเป็นทรัพย์สินสิทธิไม่ และการเช่าทรัพย์สินนั้น ปกติผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าว่าสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้และดูแลทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ สิทธิของผู้เช่าจึงมีสภาพเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าก็เป็นอันระงับสิ้นสุดลง และไม่เป็นการตกทอดไปถึงทายาท ทั้งนี้โดยไม่ต้องคำนึงว่ามีข้อตกลงให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าหรือไม่ เพราะหากมีข้อตกลงก็เป็นเรื่องที่ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกในระหว่างที่ผู้เช่ามีชีวิตอยู่ ซึ่งอาจทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 เท่านั้น ดังนั้น พินัยกรรมของ ท. ที่ยกสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่โจทก์จึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ แก่โจทก์เกี่ยวกับที่ดินที่เช่าและไม่ผูกพันจำเลยที่ 1 จะต้องให้โจทก์เป็นผู้เช่าต่อไป จำเลยที่ 1 ย่อมพิจารณาให้จำเลยที่ 2 และให้จำเลยที่ 3 และที่ 4 เป็นผู้เช่าที่ดินแต่ละแปลงต่อไปได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11058/2559 (ประชุมใหญ่) สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นโดยสัญญา การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 หากถือคุณสมบัติของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตายให้สัญญาระงับสัญญาเช่าต้องกำหนดระยะเวลาเช่าไว้มีกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเท่านั้น มิฉะนั้นฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ แม้การเช่าทรัพย์สินตามปกติผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ แต่คุณสมบัติผู้เช่านั้น ผู้ให้เช่าพิจารณาเพื่อมาตกลงทำสัญญาเช่ากัน เมื่อผู้ให้เช่ากับผู้เช่าตกลงทำสัญญาเช่ากันสัญญาก็ต้องเป็นสัญญา จึงไม่ต้องกลับไปพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้เช่าอีกจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ตกลงไว้หรือตกลงทำสัญญาเช่ากันใหม่ แม้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา

¹⁶ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 218-221; ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 14, น. 29; สุธีร์ ศุภนิคย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 14, น. 6.

เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 วรรคหนึ่งก็ตาม แต่จำเลยทั้งสองเป็นทายาทของ ผ. ผู้เช่าที่ดินพิพาท จึงมิใช่บุคคลภายนอกตามบทบัญญัติดังกล่าว ย่อมรับโอนสิทธิการเช่าได้ เมื่อ ผ. ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากโจทก์ทั้งสองมีกำหนดระยะเวลาเช่าสามสิบปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน กำหนดว่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเอาที่ดินที่เช่าไปให้เช่าช่วงได้ อันเป็นการตกลงยกเว้นมาตราดังกล่าวไม่ให้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว แต่ให้เป็นสิทธิในทรัพย์สินให้โอนได้ให้ผู้เช่าช่วงได้ โดยผู้เช่าต้องชำระเงินล่วงหน้าสำหรับการเช่า 30 ปี เป็นเงิน 1,000,000 บาท กำหนดอัตราค่าเช่าสูงขึ้นทุกสิบปีตลอดระยะเวลาเช่า เป็นการถือกำหนดเวลาสามสิบปีตามที่จดทะเบียนไว้เป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า เมื่อโจทก์ทั้งสองไม่ได้ตกลงทำสัญญาเช่าโดยกำหนดระยะเวลาเช่ามีเพียงตลอดชีวิตของผู้เช่าหรือตกลงไว้ในสัญญาเช่าอันจดทะเบียนว่า ผู้เช่าถึงแก่ความตายให้สัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง เมื่อ ผ. ผู้เช่าถึงแก่ความตายจึงไม่ต้องการทำสัญญาเช่ากันใหม่ เนื่องจากตกลงทำสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาสามสิบปี ทั้งสัญญาเช่ายังกำหนดให้ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าต่อได้ โจทก์ทั้งสองไม่ได้ถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า โจทก์ทั้งสองต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ต่อจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นทายาทของ ผ. โดยตรง สิทธิการเช่าจึงไม่สิ้นสุดลง เมื่อสิทธิการเช่ายังไม่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่ได้จดทะเบียนไว้ โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองและบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้

กรณีที่มีผู้เช่าหลายราย หากผู้เช่ารายหนึ่งตายไม่ทำให้สัญญาเช่าทั้งหมดระงับไป สัญญาเช่าคงระงับเฉพาะในส่วนผู้เช่ารายที่ตายนั่นเท่านั้น¹⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5859/2530 แม้สัญญาเช่าจะเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าก็ตาม แต่เมื่อทั้งโจทก์และ ว. ต่างเป็นผู้เช่าห้องพิพาทจากจำเลย การตายของ ว. จึงเป็นเหตุให้สิทธิการเช่าระงับไปเฉพาะตัวของ ว. แต่ผู้เดียว หากทำให้สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยระงับไปด้วยไม่

สำหรับสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้คู่สัญญาตายแต่สัญญาเช่าไม่ระงับ สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าย่อมตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของคู่สัญญาได้¹⁸

กรณีผู้เช่าเป็นนิติบุคคล เมื่อนิติบุคคลสิ้นสภาพบุคคลแล้วย่อมทำให้สัญญาเช่าระงับเช่นกัน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 901/2508)¹⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3323/2561 ที่ดินพิพาทเดิมเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย ได้ให้บริษัท อ. เช่าปลูกสร้างอาคารห้างสรรพสินค้าเป็นเวลา 25 ปี โดยทำเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ

¹⁷ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 221.

¹⁸ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 30.

¹⁹ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 221; ตลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ชื่อชาย ชายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562, น. 165.

ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ระบุให้อาคารดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยทันทีเมื่อพ้นกำหนดสัญญา ต่อมาจำเลยได้นำที่ดินพิพาทไปจำนองเป็นประกันเงินกู้ไว้กับธนาคาร ก. แต่ยังประสบภาระหนี้สิน จึงมีการโอนสิทธิจำนองดังกล่าวให้แก่โจทก์และโจทก์ได้อोनต่อไปยังบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยซึ่งได้อोनเป็นกรรมสิทธิ์ของตนในภายหลัง แล้วได้อोनกรรมสิทธิ์ดังกล่าวกลับคืนมาให้แก่โจทก์ แม้ที่ดินพิพาทมีสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษผูกพันอยู่กับบริษัท อ. ซึ่งมีจำเลยเป็นหนึ่งในผู้บริหารที่มีอำนาจกระทำการแทน แต่ปรากฏต่อมาว่าบริษัทดังกล่าวได้ถูกนายทะเบียนขิดชื่อออกจากทะเบียน อันมีผลทำให้บริษัทสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1273/3 สัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งผูกพันตัวบุคคล คือ ผู้เช่าเป็นสำคัญย่อมระงับไม่ตกติดไปเป็นภาระแก่โจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์

เนื่องจากคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ ดังนั้น เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายย่อมทำให้สัญญาเช่าระงับ ซึ่งกรณีดังกล่าวน่าจะสามารถนำไปอนุโลมใช้แก่กรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งให้เป็นคนสาบสูญด้วย ซึ่งทำให้สัญญาเช่าระงับลงเช่นกัน และแม้ต่อมาในภายหลังจะปรากฏว่าความจริงผู้เช่า นั้นยังมีได้ถึงแก่ความตายตามความเป็นจริง ก็น่าจะส่งผลให้สัญญาเช่านั้นยังคงระงับต่อไป ไม่น่าจะทำให้สัญญาเช่านั้นกลับมีผลใช้บังคับได้อีก อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาสามารถตกลงกันว่าแม้ผู้เช่าตาย สัญญาเช่าก็ไม่ระงับลงซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่าได้โดยถือว่าผู้ให้เช่ามีได้จิตใจในคุณสมบัติของผู้เช่าและยินยอมให้ทายาทของผู้เช่าเป็นผู้เช่าต่อ กรณีที่ผู้เช่าถึงแก่ความตายไปแล้ว แม้ทายาทของผู้เช่าจะอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าต่อมาและได้นำค่าเช่ามาชำระในนามของผู้เช่าก็ไม่ถือว่ามีสัญญาเช่าใหม่เกิดขึ้นโดยปริยาย²⁰

²⁰ ไพทิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 221-222; ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 14, น. 29.

ตารางที่ 7-1 ผลของสัญญาเช่าในกรณีผู้เช่าถึงแก่ความตาย

	สัญญาเช่าธรรมดา	สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา
ตกลงเช่าไม่เกิน 3 ปี มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบ	การที่ผู้เช่าตาย สัญญาจะจับคุณสมบัติของตัวผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ และเป็นเรื่องเฉพาะตัว สิทธิของผู้เช่าตามสัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว	การที่ผู้เช่าตาย สัญญาไม่ระงับสิทธิตามสัญญา ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า จึงตกทอดสู่ทายาทได้ตาม มาตรา 1599 และ ผู้ให้เช่าฟ้องเรียกค่าเช่าได้
ตกลงเช่าเกินกว่า 3 ปี ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน	เว้นแต่ตกลงกันเป็นอย่างอื่น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9201/2551)	
เช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่า ทำหนังสือและจดทะเบียน	การที่ผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ เพราะความตายของผู้เช่าอันเป็นเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ทำให้สัญญาสิ้นสุด	
“คำมั่นจะให้เช่า”	แสดงความจำนง ก่อนผู้เช่าตาย มาตรา 169 วรรค 1 แสดงความจำนง หลังผู้เช่าตาย มาตรา 169 วรรค 2	
* กรณีผู้ให้เช่าตายจะทำให้สัญญาเช่าระงับลงได้ เฉพาะกรณีสัญญากำหนดเวลาเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าเท่านั้น เพราะถือเอาความตายของผู้ให้เช่าเป็นเงื่อนไขทำให้สัญญาสิ้นสุดลง แต่กรณีสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเป็นอย่างอื่น เช่น สัญญาเช่ามีกำหนดเกินกว่า 3 ปี หรือกำหนดเช่าตลอดอายุผู้เช่าแล้ว การที่ผู้ให้เช่าตายไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับ เนื่องจากการเป็นผู้ให้เช่ามิใช่คุณสมบัติเฉพาะตัว สิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าจะตกทอดสู่ทายาทของผู้ให้เช่าต่อไป		

1.5 การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

กรณีมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทำให้สัญญาเช่าระงับหรือไม่ขึ้นอยู่กับประเภททรัพย์สินที่เช่า

1.5.1 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นสังหาริมทรัพย์

เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า มีผลให้สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ระงับ เนื่องจากสัญญาเช่าก่อให้เกิดบุคคลสิทธิผูกพันคู่สัญญาเท่านั้น ไม่ผูกพันบุคคลภายนอก ดังนั้น เมื่อกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโอนไปยังบุคคลอื่น และหากผู้รับโอนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์คืนไป ก็ไม่มีวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าได้ใช้สอย สัญญาเช่าก็ต้องระงับไป ส่วนผู้เช่า

สังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายประการใดก็มีสิทธิฟ้องเรียกให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบในฐานะผู้เช่าถูกรอนสิทธิ และเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้²¹

1.5.2 กรณีทรัพย์สินที่เช่าเป็นอสังหาริมทรัพย์

มาตรา 569 “อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า

ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย”

สัญญาเช่าก่อให้เกิดบุคคลสิทธิมีผลผูกพันคู่สัญญาเท่านั้น ไม่ผูกพันบุคคลภายนอก และกรณีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับลง ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอาจเกิดจากสัญญาต่าง ๆ เช่น สัญญาซื้อขาย สัญญาแลกเปลี่ยน หรือสัญญาให้ ก็ได้ โดยฝ่ายผู้ให้เช่าเป็นผู้โอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้แก่ผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ทั้งนี้ มีเงื่อนไขว่าต้องโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าระหว่างที่สัญญาเช่ายังไม่ครบกำหนดเวลาเช่าและสัญญาผูกพันกัน²² ผู้รับโอนต้องรับโอนไปเฉพาะที่เป็นสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของรวมคนหนึ่งต่อมาโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เจ้าของรวมอีกคนหนึ่ง เจ้าของรวมผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาด้วย²³ ผู้รับโอนสามารถฟ้องขับไล่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าได้และสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ หากผู้เช่าเอาทรัพย์สินไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเดิมหรือผู้รับโอน กรณีมีข้อตกลงโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนโดยต้องรื้อถอนไปอย่างสังหาริมทรัพย์ก็ตาม สัญญาเช่าก็ไม่ระงับ ผู้รับโอนต้องผูกพันให้ผู้เช่าเช่าต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดเวลา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2725/2532)²⁴ กรณีทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วต่อมาอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าถูกเวนคืนไป สัญญาเช่าก็ไม่ระงับ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1712/2546)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1045-1048/2507 (ประชุมใหญ่) การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้เช่าอยู่ซึ่งจะต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 นั้น ผู้โอนต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและโอนกรรมสิทธิ์ในขณะที่มีสัญญาเช่าผูกพันอยู่ด้วย ผู้รับโอนจึงจะรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่านั้น สัญญาที่เจ้าของที่ดินให้จำเลยเช่าที่ดินปลูกตึกและให้ตึกตกเป็นของเจ้าของที่ดินตั้งแต่สร้างตึกเสร็จโดยจำเลยมีสิทธิครอบครองและให้เช่าช่วงต่อไปได้นั้น เมื่อจำเลยทำผิดสัญญาจนเจ้าของที่ดินใช้สิทธิเข้าครอบครองตึกเสียแล้ว เจ้าของที่ดินจึงหาใช้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในตึกซึ่งต้องด้วยบัญญัติ มาตรา 569 ไม่ เมื่อจำเลยไม่มีสิทธิที่จะให้โจทก์ได้ใช้ประโยชน์

²¹ โฆสิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 196-197.

²² เพิ่งอ้าง, น. 214.

²³ เพิ่งอ้าง, น. 213.

²⁴ เพิ่งอ้าง, น. 212; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 32.

จากตึกที่เช่าอันเป็นการผิดสัญญาเช่าต่อโจทก์แล้ว โจทก์ก็ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าไปแล้วคืนจากจำเลยได้

กรณีทำสัญญาเช่าแต่สัญญายังไม่มีผลใช้บังคับกันและต่อมาผู้ให้เช่าได้โอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ก่อนที่สัญญาเช่าจะมีผลใช้บังคับ ไม่ใช่มาตรา 569 สัญญาเช่าไม่ผูกพันผู้รับโอน²⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7331/2537 เมื่อ ส. จดทะเบียนโอนขายที่ดินและตึกแถวพิพาทให้แก่โจทก์ก่อนสัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับ ส. จะมีผลบังคับ สัญญาเช่าจึงไม่มีผลผูกพันโจทก์เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยอยู่ในตึกแถวพิพาทต่อไป และบอกกล่าวแล้ว จำเลยจึงต้องออกไปจากตึกแถวพิพาท เมื่อจำเลยเพิกเฉย โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากตึกแถวพิพาทได้ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์

เมื่อโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแล้ว ผู้รับโอนต้องรับภาระผูกพันตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น กล่าวคือ ผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่มีต่อผู้เช่าไปด้วยโดยไม่คำนึงว่าผู้รับโอนได้รู้ว่ามีสัญญาเช่าหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ ปกติผู้รับโอนจะทราบว่ามีสัญญาเช่าเพราะผู้ให้เช่าแจ้งให้ทราบ หรืออาจปรากฏจากเอกสารสำคัญทางทะเบียน กล่าวคือ คู่สัญญาทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าสัญญาเช่าก็ไม่ระงับตาม มาตรา 569 สัญญาเช่าผูกพันผู้รับโอนด้วย²⁶ ซึ่งการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่มีคนเช่า (โอนทรัพย์) นี้ ไม่ใช่การโอนหนี้ (โอนสิทธิเรียกร้อง) ดังนั้น ผู้โอนและผู้รับโอนจึงไม่จำเป็นต้องแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เช่าเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบเพราะไม่ใช่การโอนสิทธิเรียกร้องตาม มาตรา 306 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1353/2504 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 695/2508)²⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 498/2536 วันที่ 22 มิถุนายน 2525 ท. ทำสัญญาให้จำเลยเช่าอาคารพิพาทมีกำหนด 11 ปี 5 เดือน โดยยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันเดียวกัน สัญญาเช่าย่อมมีผลใช้บังคับได้ระหว่าง ท. กับจำเลย เป็นแต่ว่าหากไม่มีการจดทะเบียนการเช่าก็บังคับกันได้เพียง 3 ปี เท่านั้น หากทำให้สัญญาเช่าเป็นโมฆะไม่ แม้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการเช่าในวันที่ 17 สิงหาคม 2525 ก็มีได้หมายความว่า สัญญาเช่าเพิ่งเกิดขึ้นในวันจดทะเบียน การที่ ท. จดทะเบียนยกที่ดินและอาคารพิพาทให้แก่ภรรยาและบุตรของ ท. เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2525 ภรรยาและบุตรของ ท. จึงต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ ท. ทำไว้ก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 ภรรยาและบุตรของ ท. จดทะเบียนโอนที่ดินและอาคารพิพาทให้แก่โจทก์ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า โจทก์ย่อมต้อง

²⁵ โผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 214-215.

²⁶ เพิ่งอ้าง, น. 205-206.

²⁷ เพิ่งอ้าง, น. 214; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 31.

รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าด้วย เมื่อสัญญาเช่ายังไม่ครบกำหนดและไม่ปรากฏว่าจำเลยผิดสัญญา โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและฟ้องขับไล่จำเลยออกจากอาคารพิพาท

กรณีทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วต่อมาผู้ให้เช่าตายทำให้อสังหาริมทรัพย์ถูกโอนทางพินัยกรรม สัญญาเช่าก็ไม่ระงับลง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 698/2540 แม้เดิม อ. จะเป็นผู้ปลูกสร้างตึกแถวพิพาทลงบนที่ดินพิพาทของตนเองโดยชอบก็ตาม แต่ต่อมา อ. ได้ยกที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์และทำพินัยกรรมยกตึกแถวพิพาทให้แก่จำเลยที่ 1 กรณีจึงเป็นเรื่องตึกแถวพิพาทของจำเลยที่ 1 ปลูกอยู่บนที่ดินพิพาทของโจทก์ เมื่อไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลยที่ 1 โดยยอมให้จำเลยที่ 1 มีสิทธิเป็นเจ้าของตึกพิพาทซึ่งได้ก่อสร้างบนที่ดินดังกล่าวมาแต่เดิมแต่อย่างใด ดังนั้น หากต่อมาโจทก์ไม่ประสงค์จะให้ตึกแถวพิพาทตั้งอยู่บนที่ดินของโจทก์อีกต่อไปและได้บอกกล่าวให้จำเลยที่ 1 รื้อถอนตึกแถวพิพาทออกไปแล้ว แต่จำเลยที่ 1 เพิกเฉย ย่อมเป็นการละเมิดต่อโจทก์ ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายไม่อาจเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของตนได้ โจทก์ย่อมมีอำนาจในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ที่จะขอให้บังคับจำเลยที่ 1 รื้อถอนตึกแถวพิพาทออกไปจากที่ดินของโจทก์ได้เดิมจำเลยที่ 2 ทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทกับ อ. ต่อมา อ. ทำพินัยกรรมยกตึกแถวพิพาทให้แก่จำเลยที่ 1 เมื่อ อ. ถึงแก่กรรม ตึกแถวพิพาทตกเป็นของจำเลยที่ 1 ซึ่งรับโอนสิทธิการเช่าตึกแถวพิพาทของจำเลยที่ 2 มาจาก อ. ตามมาตรา 569 วรรคสอง การอยู่ในตึกแถวพิพาทของจำเลยที่ 2 จึงเป็นการอยู่โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่า เมื่อสัญญาเช่าหมดอายุแล้วและโจทก์ในฐานะเจ้าของที่ดินพิพาทได้บอกกล่าวให้จำเลยที่ 1 รื้อถอนตึกแถวพิพาทและได้บอกกล่าวให้จำเลยที่ 2 ออกจากที่ดินพิพาทแล้ว แต่จำเลยที่ 2 เพิกเฉยยังคงอยู่ในที่ดินพิพาทต่อมาโดยอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทซึ่งไม่เกี่ยวกับโจทก์ย่อมเป็นการอยู่โดยละเมิด ถือได้ว่าจำเลยที่ 2 มีฐานะเป็นบริวารของจำเลยที่ 1 โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยที่ 2 ออกจากที่ดินพิพาทและให้จำเลยที่ 2 ร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายกับจำเลยที่ 1 ได้

ผู้รับโอนต้องรับโอนเฉพาะสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทั่วไปตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ผู้รับโอนไม่ต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่อื่นนอกเหนือจากตามสัญญาเช่า เว้นแต่ผู้โอนและผู้รับโอนจะได้ตกลงกันให้โอนสิทธิและหน้าที่อื่นนอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าไปด้วย เช่น หากมีการปลูกสร้างตึก เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าตึกย่อมตกเป็นส่วนควบกับที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับโอนด้วย และผู้รับโอนต้องผูกพันตามสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าเท่านั้น²⁸

²⁸ ไผ่ชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 212-213; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 32.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4260/2550 เดิมที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ ท. ต่อมาผู้จัดการมรดกของ ท. ได้ทำสัญญาให้ ธ. เช่าที่ดินมีกำหนด 20 ปี การที่ ธ. ปลุกสร้างตึกแถวลงบนที่ดิน จึงไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 146 โจทก์ซื้อที่ดินมาจากผู้จัดการมรดกของ ท. ระหว่างอายุสัญญาเช่า โจทก์จึงไม่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตึกแถว แต่เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดิน ธ. ย่อมหมดสิทธิในที่ดินต้องรื้อถอนตึกแถวออกไป เว้นแต่ ธ. ยินยอมให้ตึกแถวตกเป็นของโจทก์ ตึกแถวย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามมาตรา 144 วรรคสอง เมื่อโจทก์ได้รับมอบสิทธิในตึกแถวแล้ว ตึกแถวย่อมกลายเป็นส่วนควบของที่ดินและตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามมาตรา 144 วรรคสอง แต่ ธ. ซึ่งเป็นเจ้าของตึกแถวไม่มีอำนาจให้เช่าห้องพิพาทเกินกำหนดระยะเวลาเช่าที่ดิน เมื่อสัญญาเช่าที่ดินครบกำหนดแล้วระยะเวลาเช่าห้องพิพาทส่วนที่เกินกว่านั้นย่อมไม่ตกมายังโจทก์ตามมาตรา 569 เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์ที่จะให้จำเลยอยู่ในห้องพิพาทอีกต่อไป แต่จำเลยไม่ยอมออกไป จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย

ผู้รับโอนแม้จะมีใช้คู่สัญญาแต่ก็มีอำนาจฟ้องได้ และถ้าทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่า หรือมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือแล้ว ผู้รับโอนสามารถฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6458/2551 โจทก์เป็นผู้เยาว์อายุ 17 ปี เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของ น. กับ ผ. โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามฟ้องโดยการรับมรดกจาก ผ. จำเลยเคยเป็นผู้เช่าที่ดินพิพาทแม้จะทำสัญญาเช่ากับ น. ซึ่งเป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของ ผ. แต่ก็ทำสัญญาเช่าหลังจากที่ ผ. ถึงแก่ความตายแล้ว น. จึงมีส่วนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทด้วย และไม่มีกฎหมายบังคับว่าผู้ให้เช่าจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า เมื่อโจทก์รับโอนที่ดินพิพาทจึงต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

ภายหลังโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้รับโอน ผู้รับโอนมีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า และผู้รับโอนต้องผูกพันตามข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 461/2552 ตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี ข้อ 4 ที่ระบุว่าเช่าเพื่อปลุกสร้างตึกให้เช่าไม่มีเงินกินเปล่า นั้น ต. ผู้ให้เช่าเดิมกับจำเลยทั้งสามไม่ได้กำหนดรายละเอียดและเวลาไว้ว่าจำเลยทั้งสามจะต้องปลุกสร้างตึกขึ้นจำนวนเท่าใดและในเวลาใด จึงต้องแปลความว่าเป็นสิทธิของจำเลยทั้งสามที่จะปลุกสร้างตึกจำนวนเท่าใดและในเวลาใดก็ได้ หรือหากจะมีการตกลงกำหนดกันใหม่ก็ต้องเป็นไปตามข้อตกลงของ ต. กับจำเลยทั้งสาม หาใช่ว่า ต. ฝ่ายเดียวจะเป็นผู้กำหนดเวลานั้นใหม่ได้ การที่โจทก์รับโอนที่ดินพิพาทมาจาก ต. โจทก์ก็ต้องรับโอนสิทธิและ

หน้าที่ของ ต. มาด้วย โจทก์ไม่มีสิทธิที่จะกำหนดเวลาให้จำเลยทั้งสามปลูกสร้างตึกได้ฝ่ายเดียว การที่โจทก์มีหนังสือแจ้งให้จำเลยทั้งสามดำเนินการปลูกสร้างตึกโดยอ้างว่า บัดนี้ระยะเวลาการเช่าล่วงเลยมาเป็นระยะเวลาถึง 8 ปีเศษ และจำเลยทั้งสามไม่ปฏิบัติตาม จึงถือไม่ได้ว่าจำเลยทั้งสามผิดสัญญา โจทก์จึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามสำเนาหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินที่กำหนด 30 ปี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1564/2558 โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเช่าเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2530 ย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของร้อยตำรวจเอก ย. ผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าเพราะสัญญาเช่าที่ดินนั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569

แต่อย่างไรก็ตาม หากผู้โอนได้ยื่นฟ้องคดีแล้ว สิทธิฟ้องคดีของผู้โอนซึ่งเป็นผู้ให้เช่าเดิมไม่โอนไปยังผู้รับโอน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2282/2527) ซึ่งผู้มีส่วนฟ้องคดีคือผู้โอนซึ่งเป็นผู้ให้เช่าเดิมนั้นเอง²⁹ ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งเป็นผู้ให้เช่าเฉพาะการเช่าที่กระทำโดยผู้มีอำนาจทำสัญญาเช่าเท่านั้น หากทำสัญญาโดยไม่มีอำนาจให้เช่า ผู้รับโอนไม่จำต้องผูกพันตามสัญญาเช่านั้น³⁰

กรณีที่มีการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หากมีการเช่าก่อนการขายฝากโดยผู้ให้เช่าคือผู้ขายฝากเป็นผู้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ซื้อฝากซึ่งเป็นผู้รับโอน กรณีนี้ผู้ซื้อฝากซึ่งเป็นผู้รับโอนก็น่าจะต้องรับเอาสัญญาเช่าไปด้วยตาม มาตรา 569 ซึ่งเป็นคนละกรณีกับ มาตรา 502 เนื่องจากกรณีตาม มาตรา 502 เกิดสัญญาขายฝากก่อนแล้วจึงมีการทำสัญญาเช่าโดยผู้ซื้อฝากเป็นผู้ให้เช่าซึ่งอยู่ในบังคับ มาตรา 502 ซึ่งกำหนดให้ทรัพย์สินที่ไถ่นั้น ผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนไปโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมได้ก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ถ้าเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว หากมิได้ทำสัญญาเช่าขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขายฝาก กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่อีกเพียงใด ก็ให้คงเป็นอันสมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่า 1 ปี ซึ่งหมายความว่า ผู้ซื้อฝากเมื่อได้รับซื้อตามสัญญาขายฝากมาแล้ว ผู้ซื้อฝากก็เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มีอำนาจทำสัญญาเช่าในฐานะเป็นผู้ให้เช่าและนำทรัพย์สินที่ซื้อฝากมาออกให้บุคคลอื่นเช่าได้ หากการเช่ามิได้ทำขึ้นเพื่อจะทำให้ผู้ขายฝากซึ่งเป็นผู้ไถ่ต้องเสียหาย เพียงแต่กฎหมายคุ้มครองผู้ขายฝากซึ่งจะมาใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากไว้หากระยะเวลาตามสัญญาเช่าเหลืออยู่ไม่เกินหนึ่งปี สัญญาเช่าก็ยังคงสมบูรณ์และผูกพันผู้ขายฝากหรือ

²⁹ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 211.

³⁰ เพิ่งอ้าง, น. 217.

บุคคลที่มาไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากไว้ แต่ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากทำสัญญาเช่ามีกำหนดนานกว่าหนึ่งปีให้สัญญาเช่าผูกพันผู้ขายฝากหรือบุคคลที่มีสิทธิไถ่เพียงไม่เกินหนึ่งปี³¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2208/2559 จำเลยที่ 2 ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับ ก. เจ้าของเดิม โดยจดทะเบียนการเช่ามีกำหนด 30 ปี ดังนั้น เมื่อ ก. โอนขายที่ดินพิพาท จำเลยที่ 1 ผู้ซื้อย่อมรับโอนสิทธิการเช่าของจำเลยที่ 2 ที่มีอยู่ในที่ดินพิพาทนั้นมาด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 ถ้าผู้รับโอนไม่ประสงค์ที่จะรับภาระในสิทธิการเช่าของผู้เช่าตามที่กฎหมายกำหนด ก็ต้องมีการตกลงกันโดยแจ้งชัดว่าให้ยกเลิกสัญญาเช่านั้น ไม่ใช่ถือเอาความสัมพันธ์ระหว่างสามีภริยาของผู้รับโอนและผู้เช่ามาสันนิษฐานว่าตกลงเลิกสัญญาเช่าโดยปริยาย เมื่อไม่ปรากฏว่ามีการตกลงยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว สัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ 2 กับ ก. เจ้าของเดิมจึงยังไม่ระงับเพราะเหตุที่จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นภริยาของจำเลยที่ 2 ซื้อที่ดินพิพาท เมื่อโจทก์ผู้รับโอนที่ดินพิพาทต่อมาจากจำเลยที่ 1 ด้วยการซื้อฝาก ก็ต้องรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินพิพาทของตนในที่ 2 ที่เหลือมาด้วยเช่นกัน

ผู้รับโอนไม่ต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่อื่นนอกเหนือจากตามสัญญาเช่า ข้อตกลงอย่างอื่นนอกเหนือจากสัญญาเช่าแยกต่างหากจากการเช่าไม่ผูกพันผู้รับโอนด้วย แม้ระบุไว้ในสัญญาเช่าก็เป็นเพียงสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนั้นเท่านั้น ไม่ใช่หน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้จึงไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับสัญญาเช่า กรณีไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าที่ผู้รับโอนจะต้องรับไป เช่น ข้อตกลงการให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่คืนเงินช่วยก่อสร้าง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 309/2504) หน้าที่ในการรับซื้อโรงเรือนของผู้เช่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1676/2517) การเรียกร้องให้รับผิดชอบในความเสียหายที่มีอยู่แล้วก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์จะไปเรียกจากผู้รับโอนไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1840-1841/2523) หน้าที่คืนเงินประกันความเสียหายให้แก่ผู้เช่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4038/2532, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6190/2538) หน้าที่แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการขายทรัพย์สินที่เช่า (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6899/2539) หน้าที่ต่าง ๆ ดังกล่าวมานี้ไม่ใช่สาระสำคัญของสัญญาเช่า จึงไม่ใช่ข้อตกลงอันเป็นสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าและไม่โอนไปยังผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าด้วย ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่ผูกพันผู้รับโอนให้ต้องปฏิบัติตามมาตรา 569 วรรคสอง ดังนั้น ผู้เช่าจะไปเรียกจากผู้รับโอนไม่ได้ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าสามารถเรียกคืนจากผู้โอนซึ่งก็คือผู้ให้เช่าเดิมในฐานะเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าได้³² ข้อปฏิบัติระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่านั้นไม่โอนมายังผู้รับโอนด้วย

³¹ เพิ่งอ้าง, น. 218; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 32.

³² ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 206-210.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5445/2537 ตามสัญญาเช่าที่พิพาทระหว่างโจทก์และ ส. มิได้ระบุเรื่องสถานที่ชำระค่าเช่าไว้ ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 324 บัญญัติว่าต้องชำระหนี้ ณ สถานที่ซึ่งเป็นภูมิลำเนาปัจจุบันของเจ้าหนี้ ฉะนั้น แม้ทางปฏิบัติ ส. จะให้คนไปเก็บค่าเช่าก็เป็นเพียงข้อปฏิบัติระหว่างโจทก์และ ส. เท่านั้น เมื่อจำเลยทั้งสองเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่พิพาททำให้จำเลยทั้งสองมีฐานะเป็นผู้ให้เช่า ข้อปฏิบัติระหว่างโจทก์และ ส. หาโอนมาด้วย เพราะไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ซึ่งเกิดขึ้นตามสัญญาเช่า การที่โจทก์นำค่าเช่าไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ถือไม่ได้ว่าโจทก์ชำระค่าเช่ายังภูมิลำเนาปัจจุบันของจำเลยแล้วโจทก์จึงผิดนัดชำระค่าเช่า

คำมั่นจะให้เช่าเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวผูกพันเฉพาะผู้ให้เช่าซึ่งต้องผูกพันต่อผู้เช่า คำมั่นจะให้เช่ามิใช่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ข้อตกลงเกี่ยวกับคำมั่นจะให้เช่าจะไม่โอนไปด้วย เพราะถือเป็นข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาเช่า ไม่มีผลผูกพันผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอกด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6975/2537 เดิมตึกแถวตามฟ้องเป็นของ ด. ด. ให้จำเลยเช่าต่อมา ด. โอนตึกแถวให้ อ. แล้ว อ. โอนขายให้โจทก์ แม้ ด. จะให้คำมั่นแก่จำเลยว่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้ว ด. จะให้จำเลยเช่าตึกแถวต่ออีก 3 ปี คำมั่นดังกล่าวก็ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

เงินประกันความเสียหายไม่ใช่หน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้จึงไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ที่ ไม่มีผลผูกพันผู้รับโอน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1990/2552 โจทก์ซื้อตึกแถวพิพาทมาจาก ป. โดยมีจำเลยเช่าตึกแถวดังกล่าวจาก ป. อยู่ก่อนแล้ว โดยจำเลยชำระเงินประกันความเสียหายจากการเช่าให้ ป. ใช้จำนวนหนึ่ง เงินประกันการเช่านี้เป็นเงินประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นจากข้อตกลงระหว่างจำเลยผู้เช่าและผู้ให้เช่าเดิม แม้ระบุไว้ในสัญญาเช่าก็เป็นเพียงสิทธิและหน้าที่อื่นตามสัญญาเช่า ทั้งไม่ใช่หน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ จึงไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับสัญญาเช่า กรณีไม่ใช่สิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าที่ผู้รับโอนจะต้องรับไป ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 วรรคสอง การคืนเงินประกันการเช่าจึงไม่ใช่หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โจทก์ในฐานะผู้รับโอนจะต้องรับผิดชอบและปฏิบัติตาม เมื่อโจทก์ไม่ต้องรับผิดชอบคืนเงินประกันการเช่า ศาลอุทธรณ์จึงไม่มีสิทธินำเงินประกันการเช่าจำนวน 72,000 บาท มาหักจากค่าเสียหายที่จำเลยค้างชำระค่าเช่าโจทก์ได้

แต่ระหว่างผู้โอนกับผู้รับโอน ผู้รับโอนมีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้โอนส่งมอบเงินประกันความเสียหายที่ผู้เช่าได้มอบไว้ให้แก่ผู้รับโอนได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 44/2553 ตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 ที่กำหนดให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับไป เพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า และผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่าด้วยนั้น ทำให้โจทก์ ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าจากจำเลยผู้ให้เช่ามีสิทธิรับเงินประกันความเสียหายที่ผู้เช่าชำระให้แก่จำเลยไว้ตั้งแต่วันที่ทำสัญญาเช่า ดังนั้น จำเลยไม่มีสิทธิได้รับหรือยึดถือเงินดังกล่าวไว้ต้องส่งมอบให้แก่โจทก์ แม้ในเวลาต่อมาโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าไปยังผู้เช่าก็ตาม

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นบุคคลสิทธิผูกพันเฉพาะผู้ให้เช่าและผู้เช่าซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น สัญญาเช่านั้นไม่ผูกพันผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอก แม้ผู้รับโอนจะรับรู้ถึงข้อตกลงก็ตาม ซึ่งศาลวินิจฉัยว่าเป็นข้อตกลงอื่นต่างหากจากการเช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7894/2553 การที่ อ. ให้จำเลยที่ 2 เช่าตึกแถวพิพาทมีกำหนด 20 ปี โดยจำเลยที่ 2 ต้องออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกแถวพิพาทซึ่งยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้ อ. จำนวน 900,000 บาท ย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งที่ซ้อนรวมอยู่ในสัญญาเช่าโดยถือเป็นข้อตกลงที่ อ. จะต้องให้จำเลยที่ 2 เช่าตึกแถวพิพาทมีกำหนด 20 ปี สัญญาเช่าตึกแถวพิพาทระหว่าง อ. และจำเลยที่ 2 จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าตามธรรมดาซึ่งเป็นเพียงบุคคลสิทธิมีผลผูกพันเฉพาะ อ. กับจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น หากมีผลผูกพันไปถึงโจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ตึกแถวพิพาทจาก อ. เจ้าของเดิมซึ่งเป็นบุคคลภายนอกสัญญาด้วยไม่ ถึงแม้โจทก์จะรู้เห็นถึงการเช่าดังกล่าวและรับโอนตึกแถวพิพาทมา เมื่อข้อเท็จจริงฟังยุติแล้ว ไม่ปรากฏว่าโจทก์ยินยอมผูกพันตนที่จะปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวแทน อ. ที่จะให้จำเลยที่ 2 เช่าตึกแถวพิพาท อันจะถือได้ว่าโจทก์ตกลงชำระหนี้ให้แก่จำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374 ซึ่งจะทำให้จำเลยที่ 2 มีสิทธิอยู่ในตึกแถวพิพาทที่เช่าต่อไปข้อตกลงระหว่าง อ. กับจำเลยที่ 2 จึงไม่มีผลผูกพัน

กรณีสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา เมื่อผู้ให้เช่าต้องการเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าเป็นช่วงระยะเวลาหนึ่งก่อนตามมาตรา 566 นั้น เมื่อผู้ให้เช่าได้โอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก หากบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าต้องการเลิกสัญญาก็ต้องปฏิบัติตาม มาตรา 566 โดยบอกกล่าวล่วงหน้าแก่ผู้เช่าเช่นกัน อย่างไรก็ตาม กรณีสัญญาเช่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ และไม่ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับโอนไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าตามมาตรา 569³³ ดังนั้น ผู้รับโอนสามารถฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้ทันที โดยไม่ต้องบอกเลิกสัญญาเช่าตาม มาตรา 566

³³ เพิ่งอ้าง, น. 205-206, 212-213.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2282/2539 ก่อนโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลนั้น ว. เจ้าของเดิมได้ตกลงให้จำเลยที่ 1 เช่าโดยให้จำเลยที่ 1 ทำการก่อสร้างตึกแถวบนที่ดินพิพาทที่เช่าและมีสิทธินำไปให้บุคคลอื่นเช่าต่อได้เป็นระยะเวลา 20 ปี โดยเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้วให้กรรมสิทธิ์ในตึกแถวที่สร้างบนที่ดินพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ว. แต่**ข้อตกลงการเช่าดังกล่าวระหว่างจำเลยที่ 1 กับ ว. มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่** สัญญาเช่าระหว่าง ว. กับจำเลยที่ 1 ดังกล่าว จึงมีผลใช้บังคับได้ระหว่าง ว. เจ้าของที่ดินพิพาทคนเดิมกับจำเลยที่ 1 เท่านั้น **ไม่มีผลผูกพันโจทก์ซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญากับจำเลยที่ 1 แม้โจทก์ทราบข้อสัญญานี้ก็ไม่ผูกพันโจทก์ เพราะโจทก์มิได้ยอมตกลงกับจำเลยที่ 1 ด้วย** จำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิอย่างใดที่จะให้ตึกแถวนี้คงอยู่ต่อไปในที่ดินของโจทก์ได้จำเลยที่ 1 จึงต้องรื้อถอนตึกแถวออกไป ส่วนจำเลยที่ 1 เสียหายอย่างใด ก็จะต้องไปว่ากล่าวเอาแก่เจ้าของที่ดินพิพาทคนเดิมซึ่งเป็นคู่สัญญากับตนต่อไป และสำหรับจำเลยที่ 2 นั้น แม้จะจดทะเบียนสัญญาเช่ากับจำเลยที่ 1 มีกำหนด 20 ปีก็ตาม แต่เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิที่จะให้ตึกแถวอยู่ในที่ดินของโจทก์แล้ว จึงต้องถือว่าจำเลยที่ 2 เป็นบริวารของจำเลยที่ 1 กรณีไม่อยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 เพราะโจทก์ไม่ใช่ผู้รับโอนตึกแถวที่เช่านั้น โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

แม้การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับลง แต่หากมีเหตุอื่นที่ทำให้สัญญาเช่าระงับได้ เช่น กรณีผู้เช่าเป็นนิติบุคคลสิ้นสภาพบุคคล

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3323/2561 ที่ดินพิพาทเดิมเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย ได้ให้บริษัท อ. เช่าปลูกสร้างอาคารห้างสรรพสินค้าเป็นเวลา 25 ปี โดยทำเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ระบุให้อาคารดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยทันทีเมื่อพ้นกำหนดสัญญา ต่อมาจำเลยได้นำที่ดินพิพาทไปจำนองเป็นประกันเงินกู้ไว้กับธนาคาร ก. แต่ยังประสพภาระหนี้สิน จึงมีการโอนสิทธิจำนองดังกล่าวให้แก่โจทก์และโจทก์ได้โอนต่อไปยังบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยซึ่งได้โอนเป็นกรรมสิทธิ์ของตนในภายหลังแล้วได้โอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวกลับคืนมาให้แก่โจทก์ **แม้ที่ดินพิพาทมีสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษผูกพันอยู่กับบริษัท อ. ซึ่งมีจำเลยเป็นหนึ่งในผู้บริหารที่มีอำนาจกระทำการแทน แต่ปรากฏต่อมาว่าบริษัทดังกล่าวได้ถูกนายทะเบียนขีตซื้อออกจากทะเบียน อันมีผลทำให้บริษัทสิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1273/3 สัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งผูกพันตัวบุคคล คือ ผู้เช่าเป็นสำคัญย่อมระงับ ไม่ตกติดไปเป็นภาระแก่โจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์**

1.6 ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา

สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ตอบแทนค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระ ผู้เช่ามีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าและผู้ให้เช่ามี

หน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้วตาม มาตรา 546 หรือหากทรัพย์สินที่เช่าเกิดชำรุดบกพร่องระหว่างเวลาเช่า ผู้ให้เช่าต้องซ่อมแซมทรัพย์สินนั้นเพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่านั้นได้มีฉะนั้นผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

1.6.1 ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเพราะเหตุผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินไม่เหมาะแก่การใช้งาน

มาตรา 548 “ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นโดยสภาพไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

หากผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินในสภาพที่ไม่เหมาะแก่การใช้สอยหรือไม่อาจได้รับประโยชน์ตามสัญญาเช่าได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตาม มาตรา 548 แต่หากผู้เช่ายังมิได้บอกเลิกสัญญา สัญญาก็ยังไม่ระงับลง ผู้เช่าจำต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ตามสัญญาเช่าเสียก่อน และหากผู้ให้เช่ายังเพิกเฉยไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้เหมาะสม ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าโดยสภาพไม่เหมาะแก่การใช้งานนี้อาจเป็นกรณีส่งมอบทรัพย์สินในสภาพไม่สมบูรณ์หรือชำรุดบกพร่องที่ไม่อาจเห็นได้ชัดแจ้งในขณะที่ส่งมอบ และน่าจะรวมถึงกรณีทรัพย์สินอยู่ในสภาพสมบูรณ์หรือซ่อมแซมดีแล้วแต่ไม่อาจใช้ได้อย่างเหมาะสมแก่การใช้งานตามความประสงค์ที่แท้จริงของผู้เช่า หากทรัพย์สินนั้นผู้เช่าไม่สามารถนำไปใช้สอยหรือไม่อาจได้รับประโยชน์ตามที่ผู้เช่าต้องการแล้ว ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้

1.6.2 ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเพราะเหตุผู้ให้เช่าไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนดีในเวลาอันสมควร

มาตรา 550 “ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง”

มาตรา 551 “ถ้าความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่าจะต้องปราศจากการใช้และประโยชน์ และผู้ให้เช่ายังแก้ไขไม่ได้ไซ้ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ให้เช่าไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควรผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ หากว่าความชำรุดบกพร่องนั้นร้ายแรงถึงสมควรจะทำเช่นนั้น”

ในที่นี้จำกัดเฉพาะความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่าเท่านั้น น่าจะหมายถึง ความชำรุดบกพร่องเสียหายอย่างใหญ่หรือมิใช่ความเสียหายที่ตามประเพณีผู้เช่าต้องซ่อมแซมเองตาม มาตรา 550 เท่านั้น หากเป็นความชำรุดบกพร่องที่เกิดก่อนเวลาเช่าจะเป็นกรณีผู้ให้เช่ามิได้ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตาม มาตรา 546 และไม่รวมถึงความสึกหรอหรือ

ความเสียหายเล็กน้อยซึ่งเกิดจากผู้เช่าใช้งานตามปกติซึ่งผู้เช่าต้องซ่อมแซมเอง หรือตามจารีตประเพณี หรือตามที่ระบุในสัญญาซึ่งผู้เช่าต้องซ่อมแซม

ความชำรุดบกพร่องนั้นยังไม่เป็นเหตุให้ผู้เช่าปราศจากการใช้และประโยชน์ กล่าวคือผู้เช่ายังคงใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ แต่ไม่อาจใช้สอยหรือได้รับประโยชน์อย่างเต็มที่ตามที่ควรจะได้และผู้ให้เช่ายังแก้ไขได้แล้ว ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาทันทีไม่ได้โดยผู้เช่าต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าจัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อนตาม มาตรา 551 และความชำรุดบกพร่องนั้นต้องร้ายแรงถึงขั้นสมควรที่ผู้เช่าจะต้องบอกเลิกสัญญา หากผู้เช่าได้บอกกล่าวแล้วแต่ผู้ให้เช่ายังคงเพิกเฉยไม่ซ่อมแซมแก้ไขให้คืนดีภายในระยะเวลาอันสมควร ผู้เช่าจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ แต่อย่างไรก็ตาม หากความชำรุดบกพร่องนั้นไม่ร้ายแรง แม้ผู้เช่าจะได้บอกกล่าวและผู้ให้เช่ายังคงเพิกเฉย ผู้เช่าก็ไม่อาจบอกเลิกสัญญาได้ตาม มาตรา 551

1.6.3 ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาในกรณีผู้ให้เช่าใช้เวลาในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้นานเกินสมควร

มาตรา 556 “ถ้าในระหว่างเวลาเช่ามีเหตุจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเป็นการเร่งร้อน และผู้ให้เช่าประสงค์จะทำการอันจำเป็นเพื่อที่จะซ่อมแซมเช่นว่านั้นไซ้ ท่านว่าผู้เช่าจะยอมให้ท่านนั้นไม่ได้ แม้ถึงว่าการนั้นจะเป็นความไม่สะดวกแก่ตน ถ้าการซ่อมแซมเป็นสภาพซึ่งต้องกินเวลานานเกินสมควร จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

เมื่อผู้ให้เช่าต้องการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า แต่การซ่อมแซมนั้นใช้เวลานานจนทำให้ไม่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ของผู้เช่า ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ มาตรา 556

1.7 การบอกเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา

มาตรา 566 “ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซ้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุทธระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อยแต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน”

สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสัญญาเช่าเมื่อสุทธระยะเวลาชำระค่าเช่าได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวให้รู้ตัวก่อนล่วงหน้าชั่วระยะเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า 2 เดือนตาม มาตรา 566 ซึ่งผู้ให้เช่าต้องบอกเลิกล่วงหน้าให้ครบตามกำหนดเวลา หากยังไม่ครบกำหนดเวลาเป็นการบอกเลิกไม่ชอบ สัญญาเช่าก็ยังไม่ระงับ หากไม่มีสัญญาเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาเกิดขึ้นแล้ว ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนตาม มาตรา 566 การบอกเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลานั้น คู่สัญญา

อาจจะกำหนดเงื่อนไขและวิธีการบอกเลิกสัญญาเช่ายกเว้นมาตรา 566 ก็ได้ ซึ่งกรณีเช่นนี้ไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตาม มาตรา 566³⁴ แม้สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา คู่สัญญาฝ่ายใดต้องการเลิกสัญญาต้องบอกกล่าวก่อนตาม มาตรา 566 ก็ตาม แต่อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่คู่สัญญาบอกเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเพราะเหตุคู่สัญญาอีกฝ่ายผิดสัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาสามารถบอกเลิกได้ทันที ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าตามมาตรา 566³⁵

สำหรับการบอกเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา ไม่ว่าจะเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือ อาจบอกด้วยวาจาหรือหนังสือหรือโดยวิธีการใดก็ได้³⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1644/2500 การบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่า ไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องทำเป็นหนังสือ เมื่อฟังได้ว่าจำเลยได้รับคำบอกกล่าวด้วยวาจาแล้ว ก็ยอมใช้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 363/2509 ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า โดยเอาห้องพิพาทไปให้เช่าช่วงอันเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 นั้น การบอกเลิกสัญญาเช่าไม่จำเป็นต้องกำหนดให้เวลาผู้เช่าเหมือนดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 560 และ มาตรา 566

ในทางปฏิบัติจริงระหว่างคู่สัญญาแล้ว มีการชำระค่าเช่าต่างไปจากที่ตกลงกันในสัญญา เช่น ตกลงชำระค่าเช่ากันทุกเดือน แต่ปรากฏว่าชำระค่าเช่ากัน 12 เดือนครั้งหนึ่งแล้วจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้า 1 เดือนหรือ 2 เดือน เช่นนี้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94 แล้วต้องถือเอาระยะเวลาที่ได้ตกลงกันชำระค่าเช่าที่ปรากฏในสัญญาเป็นเกณฑ์ในการบอกกล่าว มิใช่ถือเอาเวลาชำระค่าเช่ากันจริง ๆ เป็นเกณฑ์³⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 896-899/2518 เช่าตึกแถวค่าเช่าเดือนละ 40 บาท ชำระภายในวันที่ 5 ของเดือน เก็บค่าเช่าคราวเดียว 12 เดือน 480 บาท ยังเป็นการเช่ารายเดือนไม่เปลี่ยนแปลงเป็นรายปี การบอกเลิกโดยให้เวลา 1 เดือน ชั่วระยะเวลาชำระค่าเช่า 1 ระยะเวลาหลังจากสัญญาครบกำหนดแล้วชอบด้วย มาตรา 566

กรณีเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยมิได้ทำเป็นหนังสือ ผู้เช่าจะอ้างว่าผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวก่อนตาม มาตรา 566 ไม่ได้ ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า³⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 20/2519 เช่าบ้านไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าขับไล่ผู้เช่าได้โดยไม่ต้องบอกเลิกตาม มาตรา 566

³⁴ เพิ่งอ้าง, น. 242.

³⁵ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 29.

³⁶ ไผทชิต เอกจริยา, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 242.

³⁷ เพิ่งอ้าง, น. 239.

³⁸ เพิ่งอ้าง, น. 242.

กรณีที่สัญญาเช่าเดิมเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาและกำหนดเวลาการบอกเลิกสัญญาไว้ หากต่อมากลายเป็นสัญญาเช่าไม่มีกำหนดเวลา ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวเลิกสัญญาตาม มาตรา 566 โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวตามระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่าเดิม³⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 944/2520 สัญญาเช่าเดิมกำหนดว่า การบอกเลิกสัญญาต้องบอกกล่าวล่วงหน้า 1 ปี แต่เมื่อสัญญาครบกำหนดการเช่าแล้ว ผู้เช่ายังคงอยู่ในที่เช่าต่อมาอันถือว่าเป็น การเช่าไม่มีกำหนดเวลาไปแล้ว ผู้ให้เช่าจึงต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าก่อน 1 ปี ตาม สัญญาเดิมนั้นไม่ ผู้ให้เช่าบอกกล่าวให้ทราบล่วงหน้าเพียง 2 เดือนก็มีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 566

ในกรณีสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี และไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที คงมีแต่หลักฐานเป็นหนังสือหรือทำเป็นหนังสือสัญญาเช่านั้น เมื่อครบกำหนดเวลาเช่า ตามที่ตกลงกันไว้ สัญญาเช่านั้นก็ระงับทันที⁴⁰ โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4106/2528 สัญญาเช่าซึ่งมิได้จดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานแต่มี กำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้แน่นอนว่าเช่ากัน 5 ปี หากใช้เวลาเช่าไม่ปรากฏในเวลาที่ตกลงกันหรือไม่ พึงสันนิษฐานได้ จึงต้องบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 ซึ่งสัญญาเช่าย่อม ระงับสิ้นไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้โดยมิพักต้องบอกกล่าวก่อน จะนำมาตรา 566 มาปรับแก้ คดีไม่ได้และการเช่ามีกำหนดกว่า 3 ปีขึ้นไป หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที จะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียง 3 ปี ตามมาตรา 538 ก็มีได้หมายความว่าให้เวลาส่วนที่เกิน กว่า 3 ปีกลับเป็นการเช่าชนิดไม่มีกำหนดเวลาไปแต่อย่างใดไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3691/2535 การที่จะถือว่าเมื่อสิ้นกำหนดการเช่าแล้วมีการเช่า กันใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 นั้นกฎหมายไม่ได้ กำหนดว่าผู้ให้เช่ามีหน้าที่จะต้องบอกเลิกการเช่าหรือบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบก่อนหรือในวันครบ กำหนดการเช่าว่าจะไม่ให้เช่าต่อไป หากแต่ให้ดูเจตนาของผู้ให้เช่าว่ามีการยินยอมให้ผู้เช่าอยู่ต่อไป หรือไม่ ซึ่งการยินยอมนั้นรวมถึงการไม่ทักท้วงเมื่อรู้ว่าผู้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าต่อมาหลังจาก สิ้นกำหนดเวลาเช่าแล้ว สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดเวลาแน่นอน โจทก์มีหนังสือบอกเลิกการเช่าไปยัง จำเลยในวันครบกำหนดการเช่า แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์ว่าโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยเช่าต่อไป นับแต่วันครบกำหนดการเช่าแล้ว และหนังสือดังกล่าวนั้นจำเลยได้รับแล้วพฤติการณ์เช่นนี้ถือได้ว่า โจทก์ได้ทักท้วงในการที่จำเลยจะอยู่ในที่เช่าต่อไป ดังนั้นการที่จำเลยอยู่ในที่เช่าต่อมาภายหลังสัญญา

³⁹ เพิ่งอ้าง, น. 238.

⁴⁰ เพิ่งอ้าง, น. 234.

เช่าครบกำหนดแล้ว จึงไม่ใช้การเช่ากันใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570 โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องโดยไม่จำเป็นต้องบอกเลิกการเช่าตามมาตรา 566 อีก

สัญญาเช่าไม่มีกำหนดเวลา ผู้ให้เช่าต้องการเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าก็ต้องบอกเลิกสัญญาให้ครบกำหนด หากฝ่ายที่บอกเลิกสัญญามีได้บอกกล่าวเป็นการล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ถือเป็นกรบอกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย⁴¹ สัญญาเช่าก็ไม่ระงับและหากผู้ให้เช่ามาฟ้องขับไล่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจฟ้องและศาลจะยกฟ้อง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5142/2549 จำเลยทำสัญญาเช่ากับโจทก์มีกำหนด 1 ปี ชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายในวันที่ 19 ของทุกเดือน เมื่อสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาเช่าแล้วโจทก์รับเงินค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าจากจำเลยในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2543 ก่อนหน้าที่โจทก์จะมีหนังสือบอกเลิกการเช่าถึงจำเลยในวันที่ 21 พฤศจิกายน 2543 ถือได้ว่าโจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาเช่าใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 การหักทิ้งไปถึงจำเลยภายหลังสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดถึง 3 วัน ไม่อาจแสดงว่าโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยเช่าต่อไป ดังนั้นการบอกเลิกการเช่าของโจทก์จึงอยู่ในบังคับของมาตรา 566 เมื่อการบอกเลิกการเช่าของโจทก์ไม่ชอบโจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6179/2551 สัญญาเช่าช่วงอาคารชั้นล่างบางส่วนมีข้อตกลงว่าเป็นสัญญาที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา การเลิกสัญญาจึงต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 566 สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวมีข้อตกลงระบุชำระค่าเช่าเดือนละ 2,000 บาท ไม่ระบุวันที่ชำระค่าเช่าแน่นอน จึงต้องถือเอาวันสิ้นเดือนเป็นกำหนดชำระค่าเช่าตาม มาตรา 559 โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและจำเลยได้รับหนังสือวันที่ 4 สิงหาคม 2537 โจทก์ฟ้องคดีวันที่ 21 มีนาคม 2538 การบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงจึงชอบแล้ว

คู่สัญญาอาจตกลงกันให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อนตามมาตรา 566 ก็ได้ หากไม่มีข้อตกลงผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวตาม มาตรา 566 กำหนดการบอกกล่าวเลิกสัญญา โดยคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุทธระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ เช่น ชำระค่าเช่ารายวันก็บอกเลิกก่อนหนึ่งวัน หรือชำระค่าเช่าเป็นรายสัปดาห์ก็บอกเลิกสัญญาล่วงหน้า 1 สัปดาห์ หรือชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนก็บอกเลิกสัญญาล่วงหน้า 1 เดือน แต่กรณีที่ชำระค่าเช่านานกว่า 2 เดือนอาจชำระค่าเช่าเป็นรายปีหรือนานกว่านั้น คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องการเลิกสัญญาก็ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเช่นกัน แต่บอกกล่าวล่วงหน้าเพียง 2 เดือนเท่านั้น ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเกินกว่า 2 เดือนตาม มาตรา 566 แล้ว

⁴¹ เพิ่งอ้าง, น. 239.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1196/2552 เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจำเลยทำหนังสือสัญญาเช่า ตึกแถวพิพาทจากโจทก์เป็นเวลา 21 ปี นับแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2532 แต่มิได้จดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่จะ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี คือ วันที่ 8 มิถุนายน 2535 เท่านั้น แต่หลังจากครบ กำหนดดังกล่าวแล้ว จำเลยยังคงเช่าตึกแถวพิพาทต่อไปอีกโดยโจทก์มิได้ทักท้วง จึงต้องถือว่าเป็นการ เช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา 570 ซึ่งโจทก์จะบอกเลิกสัญญาเช่าเสียเมื่อใดก็ได้ แต่ต้อง บอกกล่าวล่วงหน้าก่อนตามวิธีที่กำหนดไว้ในมาตรา 566 เมื่อปรากฏว่าโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญา เช่าและให้จำเลยออกไปจากตึกแถวพิพาทภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือ จำเลยได้รับเมื่อ วันที่ 30 มกราคม 2544 ตามใบตอบรับไปรษณีย์ การบอกเลิกสัญญาเช่าของโจทก์จึงมีผลตาม กฎหมายแล้ว จำเลยต้องออกไปจากตึกแถวพิพาท หากโจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าไม่

ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าที่ต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าที่มีได้มีกำหนดเวลาเช่า ไม่จำเป็นต้องบอก กล่าวในวันครบกำหนดที่จะต้องชำระค่าเช่ากันเสมอไป การบอกกล่าวก่อนหรือหลังวันครบกำหนด ชำระค่าเช่าก็ทำได้ การบอกกล่าวมีผลเท่ากับบอกกล่าวในวันครบกำหนดชำระค่าเช่าที่จะถึงกำหนด ชำระของงวดนั้น⁴² การบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อย 2 เดือนนี้ นับจากวันบอกกล่าว มิใช่ นับจากวัน ครบกำหนดชำระค่าเช่าในแต่ละงวด เช่น ทำสัญญาเช่าโดยไม่ได้กำหนดระยะเวลาการเช่ากันไว้ เมื่อ วันที่ 10 มกราคม 2540 และตกลงชำระค่าเช่ารายปี โดยชำระล่วงหน้าภายในวันที่ 10 มกราคมของ ทุกปี หากผู้ให้เช่าต้องการจะบอกเลิกสัญญาเช่าในเดือนมิถุนายน 2554 ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องบอกกล่าว ภายในวันที่ 10 มกราคม 2554 ก็ได้เพราะเป็นการบอกกล่าวล่วงหน้าเกินกว่า 2 เดือน ซึ่งผู้ให้เช่ามี สิทธิบอกกล่าวภายในเดือนเมษายน 2554 ได้ ซึ่งเป็นการบอกกล่าวให้อีกฝ่ายทราบล่วงหน้าเป็นเวลา 2 เดือนแล้ว บอกเลิกสัญญาโดยชอบตามมาตรา 566 แล้ว

การมอบอำนาจให้ตัวแทนบอกเลิกการเช่า ตามมาตรา 566 ไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือ ไม่อยู่ ในบังคับมาตรา 798⁴³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 300/2515 หนังสือมอบอำนาจระบุให้อำนาจตัวแทนทำกิจการ แทนตัวการไว้หลายอย่างและให้ยื่นฟ้องต่อศาลเกี่ยวกับทรัพย์สินของตัวการได้ด้วยดังนี้ ตัวแทนผู้ ได้รับมอบอำนาจนั้นย่อมมีอำนาจฟ้องคดีแทนตัวการได้หาจำต้องมีการมอบอำนาจกันเฉพาะเรื่อง เฉพาะรายไม่ ที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 801 บัญญัติว่าตัวแทน ได้รับมอบอำนาจ ทั่วไปไม่อาจยื่นฟ้องต่อศาลได้นั้นมีความหมายแต่เพียงว่า หากการมอบอำนาจมิได้ระบุไว้ว่าให้ตัวแทน ยื่นฟ้องต่อศาลแทนตัวการ ตัวแทนก็ไม่อาจยื่นฟ้องได้ หนังสือบอกกล่าวของผู้ให้เช่าถึงผู้เช่า มี ข้อความว่า “ขอรับตึกแถวดังกล่าวคืนจากการเช่าจากท่านเพื่อมาทำการปรับปรุง” ถือได้ว่าเป็นการ

⁴² เฟิงอั้ง, น. 237.

⁴³ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 5, น. 29.

บอกเลิกการเช่าโดยชอบ แม้จะมีข้อความต่อไปว่า “หากผู้เช่าขัดข้องอย่างไร ก็ขอได้กรุณาแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบด้วย” ก็เป็นแต่เพียงการแสดงความรู้สึกในการใช้ถ้อยคำเท่านั้น ไม่เปลี่ยนแปลงความประสงค์ของผู้ให้เช่าอันเป็นสาระสำคัญที่จะเลิกการเช่า สัญญาเช่าตึกแถวมีกำหนดเวลา 1 ปี และมีข้อสัญญาข้อหนึ่งว่า “เมื่อผู้เช่าชำระค่าเช่าให้ตามกำหนดและปฏิบัติตามข้อสัญญาครบถ้วน ผู้เช่าจะอยู่ในสถานที่เช่าได้โดยสบายตลอดระยะเวลาที่เช่าซึ่งกล่าวแล้ว เว้นเสียแต่ทางการหรือรัฐบาลต้องการเพื่อผลประโยชน์ใด ๆ แล้ว แม้ยังไม่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าผู้เช่าจำต้องส่งสถานที่เช่าคืนภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าบอกกล่าว” ข้อสัญญานี้ย่อมมีผลใช้บังคับเฉพาะภายในกำหนดอายุสัญญาเช่า 1 ปีเท่านั้น เมื่อสัญญาเช่าครบเมื่อครบ 1 ปี ข้อสัญญาดังกล่าวย่อมระงับไปด้วย ไม่มีผลใช้บังคับถึงการเช่าต่อมาโดยไม่มีกำหนดเวลา

อย่างไรก็ตาม กรณีที่คู่สัญญาบอกกล่าวโดยกำหนดเวลาน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดในมาตรา 566 แต่ถ้านำคดีมาฟ้องผู้เช่าหลังจากครบระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดถือว่าคำบอกกล่าวมีผลใช้ได้ไม่ขัดต่อมาตรา 566⁴⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1428/2538 แม้หนังสือเลิกการเช่าของโจทก์ที่ส่งไปยังจำเลยเป็นระยะเวลาน้อยกว่ากำหนดเวลาที่ต้องชำระค่าเช่าระยะหนึ่งไม่ชอบด้วย มาตรา 566 แต่โจทก์ฟ้องคดีเมื่อเกินกว่ากำหนดเวลาดังกล่าว ถือว่าโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าโดยชอบแล้วจึงมีสิทธิฟ้องขับไล่ได้

1.8 คู่สัญญาบอกเลิกสัญญาตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญา

คู่สัญญาสามารถกำหนดข้อตกลงให้เลิกสัญญาได้ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา โดยตกลงว่าเมื่อเกิดเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งดังที่ระบุในสัญญาให้สัญญาะงับลงทันที หรือกำหนดว่าเมื่อเกิดเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาก็ได้ หรือคู่สัญญาอาจตกลงกันว่าให้สิทธิคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องมีเหตุเพียงแต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า⁴⁵ ทั้งนี้ การบอกเลิกสัญญาอาจเป็นการบอกเลิกโดยชัดแจ้งหรือปริยายก็ได้ สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าของคู่สัญญาอาจเกิดจากข้อกำหนดในสัญญาว่าเมื่อมีเหตุตามที่ระบุไว้เกิดขึ้น คู่สัญญาอาจบอกเลิกสัญญาได้ และเมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา สัญญานั้นก็เลิกกัน แต่หากยังไม่เกิดเหตุตามที่กำหนด แม้มีการบอกเลิกสัญญา สัญญานั้นก็ยังไม่เลิกกัน

คำโฆษณาเพื่อจูงใจให้เช่าทำสัญญาเช่าถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า หากผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการตามที่ได้โฆษณาไว้ ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้⁴⁶

⁴⁴ พงษ์รัตน์ เครือกลิน, เพิ่งอ้าง, น. 28; ไพฑูริย์ เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 240.

⁴⁵ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 14, น. 136-137.

⁴⁶ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, **แพ่งพิศดาร เล่ม 2**, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์), 2563, น. 144-145.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3374/2559 ตามคำโฆษณาโครงการยูเนียนมอลล์ของจำเลย ภายในโครงการนอกจากจะมีพื้นที่ให้เช่าขายสินค้าแล้วยังมีร้านอาหาร สถานที่ออกกำลังกาย และสถานที่อื่น ๆ อีก แสดงว่าจำเลยมีเจตนาจัดให้มีสถานบริการดังกล่าวเพื่อจูงใจให้ลูกค้าจองสิทธิและทำสัญญาเช่าพื้นที่ภายในโครงการ การเช่าพื้นที่ภายในโครงการระหว่างโจทก์กับจำเลยมีเหตุผลให้เชื่อว่าเกิดจากเจตนาของจำเลยที่เสนอจะจัดให้มีสถานบริการดังกล่าวตามที่จำเลยโฆษณาไว้ และโจทก์ก็ได้แสดงเจตนาสนองรับเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวเพราะเชื่อตามที่จำเลยได้โฆษณาไว้ซึ่งเป็นโครงการที่ทันสมัยมีผู้คนเข้าไปจับจ่ายใช้สอยจำนวนมากทำให้โจทก์มีโอกาสที่จะจำหน่ายสินค้าของโจทก์ได้มากขึ้นคุ้มค่ากับการลงทุนเช่าพื้นที่ แม้ข้อความในสัญญาเช่าจะไม่ได้ระบุข้อความตามที่จำเลยโฆษณาไว้ก็ตาม แต่จำเลยก็ต้องผูกพันและมีหน้าที่ต้องจัดให้มีสถานที่บริการตามคำโฆษณาที่โฆษณาไว้ต่อโจทก์และลูกค้ารายอื่น คำโฆษณาของจำเลยที่มีลักษณะเป็นการจูงใจโจทก์ให้เช่าทำสัญญาเช่าเช่นนั้น ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าพื้นที่ภายในโครงการระหว่างโจทก์กับจำเลยด้วย เมื่อปรากฏว่าในวันเปิดโครงการจำเลยยังดำเนินการจัดให้มีสถานบริการและกิจการตามคำโฆษณาดังกล่าวของจำเลยไม่ครบถ้วน โดยไม่ปรากฏเหตุแห่งความล่าช้าที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของจำเลย จำเลยจึงเป็นฝ่ายปฏิบัติผิดสัญญาเช่า โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลย โดยโจทก์และจำเลยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคหนึ่ง

1.9 สัญญาเช่าระงับลงเพราะการชำระหนี้ตกเป็นพันวิสัย

เมื่อทำสัญญาเช่าทรัพย์ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่าใช้สอย ระหว่างเวลาตามสัญญาเช่า เกิดเหตุทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าใช้สอยได้โดยไม่ใช้ความผิดของผู้ให้เช่า ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าได้ ถือเป็นกรณีการชำระหนี้ตามสัญญาเช่าตกเป็นพันวิสัย เพราะพฤติการณ์จะโทษฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนจากผู้ให้เช่าตาม มาตรา 219

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14493/2557 โจทก์เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารตึกแถวโดยโจทก์จะได้ผลประโยชน์จากการจำหน่ายสิทธิการเช่าให้บุคคลทั่วไป ส่วนจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในอาคารและค่าเช่าตามที่ตกลงกัน จึงเป็นสัญญาต่างตอบแทน หลังจากทำสัญญาเช่าจำเลยส่งมอบพื้นที่ให้แก่โจทก์แล้ว แต่ในปี 2540 ทางราชการได้ประกาศใช้ผังเมืองรวมมีผลให้ที่ดินที่จะปลูกสร้างอาคารอยู่ในแนวถนนผังเมืองไม่สามารถปลูกสร้างอาคารได้ถือได้ว่าโจทก์และจำเลยต่างไม่สามารถปฏิบัติการชำระหนี้ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าได้ การชำระหนี้จึงตกเป็นพันวิสัยเพราะพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งจำเลยไม่ต้องรับผิดชอบ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยในส่วนผิดสัญญา

1.10 คู่สัญญาบอกเลิกสัญญาตามหลักทั่วไปของกฎหมายลักษณะนิติกรรมและสัญญา

คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทำผิดสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายต้องบอกกล่าวเตือนและให้กำหนดเวลาเมื่อฝ่ายนั้นไม่แก้ไขภายในกำหนดเวลาจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ แต่หากคู่สัญญาไม่ได้ทำผิดสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายก็ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา แม้จะบอกเลิกสัญญาก็เป็นการบอกเลิกสัญญาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย สัญญาเช่าไม่เลิกกัน คู่สัญญาจึงผูกพันตามสัญญาอยู่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6329/2552 สิทธิในการเลิกสัญญาของคู่สัญญาอาจเกิดจากข้อกำหนดในสัญญาหรือโดยบทบัญญัติของกฎหมายอันเป็นหลักทั่วไปตามมาตรา 387 ถึงมาตรา 389 หรือตามบทบัญญัติว่าด้วยเอกเทศสัญญา ลักษณะเช่าทรัพย์ **ข้ออ้างของจำเลยที่ว่าโจทก์ปฏิบัติต่อจำเลยไม่เป็นไปตามฐานะผู้ให้เช่าที่ควรให้ความสะดวกแก่ผู้เช่าตามสมควร แต่กลับไม่ให้ความสะดวกในการที่จำเลยให้เช่าช่วงนั้น** เมื่อตามสัญญาเช่าไม่มีข้อสัญญาที่กำหนดให้จำเลยบอกเลิกสัญญาด้วยเหตุตั้งที่จำเลยกล่าวอ้างทั้งตามหนังสือบอกเลิกสัญญาของจำเลยก็มีได้ระบุว่าโจทก์กระทำผิดสัญญาข้อใด จำเลยจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา หนังสือบอกเลิกสัญญาของจำเลยเป็นเพียงคำเสนอขอเลิกสัญญา เมื่อโจทก์ไม่ตกลงเลิกสัญญาตามคำเสนอของจำเลย สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงหาได้เลิกกันไม่

1.11 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา

แม้กฎหมายกำหนดเหตุในการบอกเลิกสัญญาเช่า หรือคู่สัญญาตกลงกำหนดเหตุในการเลิกสัญญา หรือคู่สัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามหลักทั่วไปไว้แล้ว และไม่เข้าเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งที่จะเลิกสัญญาได้ แต่หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแสดงเจตนากันใหม่ซึ่งถูกต้องตรงกันเพื่อเลิกสัญญาเช่าและยุติความผูกพันตามสัญญาเช่า⁴⁷ ไม่ว่าจะตกลงโดยชัดแจ้งหรือปริยาย ทำให้สัญญาเช่าเลิกกัน และไม่มีหนี้ตามสัญญาเช่าที่คู่สัญญาทั้งสองต้องผูกพันปฏิบัติต่อกันอีกต่อไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3280/2543 โจทก์ทำสัญญาเช่าตึกแถวตามฟ้องจากจำเลยมีกำหนดเวลาเช่า 1 ปี 6 เดือน โจทก์ได้วางเงินประกันไว้แก่จำเลย ต่อมาโจทก์ได้ส่งมอบตึกแถวคืนจำเลยในสภาพเรียบร้อย โจทก์ขอบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดเวลาเช่าและจำเลยยินยอมให้โจทก์เลิกสัญญาได้ จึงเป็นการที่ต่างฝ่ายต่างสมัครใจตกลงเลิกสัญญาต่อกัน แต่โจทก์จำเลยมีข้อตกลงในการเลิกสัญญาเช่าว่าโจทก์ยอมให้จำเลยริบเงินประกันได้ จำเลยจึงมีสิทธิริบเอาเงินประกันดังกล่าว

⁴⁷ ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสคติพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 14, น. 136-137.

2. วิเคราะห์

สัญญาเช่าอาจจะบังคับด้วยเหตุต่าง ๆ ไม่ว่าจะ เหตุตามที่กฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ หรือเหตุตามหลักทั่วไปของกฎหมายลักษณะนิติกรรมและสัญญา หรือเหตุตามที่คู่สัญญาใช้หลักเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาตกลงกำหนดขึ้นต่างหาก เหตุการชำระหนี้เป็นพันวิสัย ซึ่งอาจเป็นเหตุจาก ตัวผู้เช่า ตัวผู้ให้เช่า ตัวทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนลักษณะพิเศษของสัญญาเช่าที่มุ่งคุณสมบัติเฉพาะตัวผู้เช่าเป็นสำคัญ ความมุ่งหมายที่จะใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินโดยได้รับค่าเช่าตอบแทน ทั้งนี้ การที่สัญญาเช่าจะบังคับ อาจระงับลงทันทีที่เกิดเหตุ หรือเป็นเงื่อนไขให้คู่สัญญาแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาอีกครั้งหนึ่งก็ได้

3. สรุป

สัญญาเช่าอาจจะบังคับได้หลายเหตุด้วยกัน สัญญาอาจจะบังคับด้วยเหตุครบกำหนดเวลาเช่า หรือระงับลงด้วยเหตุความระงับแห่งหนี้ หรือระงับลงก่อนสัญญาครบกำหนด เช่น ทรัพย์สินที่เช่าถูกทำลายหรือสูญหายไปทั้งหมด หรือสูญหายไปบางส่วนแต่ส่วนที่เหลือผู้เช่าไม่อาจใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ หรือผู้เช่าเสียชีวิตในระหว่างเวลาเช่า หรือสัญญาจะบังคับเพราะความตายของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าตามเงื่อนไขของสัญญา หรือผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา เช่น กรณีผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินไม่เหมาะแก่การใช้สอย หรือผู้ให้เช่าไม่ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซึ่งชำรุดบกพร่องถึงขนาดไม่อาจใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ได้ หรือผู้ให้เช่าใช้เวลาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่านานเกินสมควร หรือผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา เช่น ผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่า กรณีผู้เช่าใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่น นอกจากที่ระบุในสัญญา หรือนอกจากการใช้ตามประเพณี หรือกรณีผู้เช่านำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วงโดยมิชอบหรือโอนสิทธิการเช่าโดยมิชอบ หรือกรณีผู้เช่าไม่สงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าดังเช่นวิญญูชนพึงสงวนทรัพย์สินของตน หรือผู้เช่าดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าโดยที่ผู้ให้เช่ามิได้ยินยอม หรือผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา นอกจากนั้นแล้ว คู่สัญญายังสิทธิบอกเลิกสัญญาตามหลักกฎหมายนิติธรรมสัญญา หรือคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าจะบังคับไม่ว่าเนื่องมาจากเหตุใด สิทธิและหน้าที่และความผูกพันตามสัญญาเช่าย่อมระงับลง คู่สัญญาไม่มีความผูกพันใดที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่ากันต่อไปอีก

4. แบบฝึกหัด

- ข้อ 1) จงอธิบายวิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา
- ข้อ 2) สัญญาเช่าทรัพย์จะบังคับด้วยเหตุใดได้บ้าง จงอธิบาย

ข้อ 3) หากผู้เช่าจะเอาทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอม สัญญาเช่าจะบังคับลงทันทีหรือไม่ อย่างไร

ข้อ 4) เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่ายังมีได้บอกเลิกสัญญาเช่า สัญญาเช่าจะบังคับลงทันทีหรือไม่ เพราะเหตุใด จงอธิบาย

ข้อ 5) นายดำเช่าที่ดินจากนายขาวมีกำหนด 3 ปี นายดำและนายขาวทำสัญญาลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย ต่อมาในระหว่างระยะเวลาตามสัญญาเช่า นายดำผู้เช่าจ่าย สัญญาเช่าจะบังคับหรือไม่ เพราะเหตุใด

บรรณานุกรม

ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัตต์, หลักกฎหมาย ชื่อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่า
ทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562.

ไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร :
วิญญูชน), 2561.

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544.

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แห่งพิสดาร เล่ม 2), (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์),
2563.

ศนันท์กรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7,
(กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมาย
แห่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝาก
ทรัพย์สิน บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549.

บทที่ 8

อายุความเกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์

1. อายุความเกี่ยวกับสัญญาเช่า

1.1 ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่ามีอายุความ 6 เดือน

กรณีผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่ามีกำหนด 6 เดือนนับแต่วันที่ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา 563 ซึ่งต้องเป็นกรณีที่ฟ้องบังคับตามสัญญาเช่า และสัญญาเช่านั้นมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับกันได้ และเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายโจทก์ฟ้องผู้เช่าเป็นจำเลย

มาตรา 563 “คดีอันผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเกี่ยวแก่สัญญาเช่านั้นห้ามมิให้ฟ้องเมื่อพ้นกำหนดหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า”

อายุความฟ้องบังคับตามสัญญาเช่า 6 เดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา 563 นี้คือ การฟ้องคดีที่ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวแก่สัญญาเช่าเท่านั้น เป็นการฟ้องในกรณีที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดหน้าที่ของผู้เช่าตาม มาตรา 552 ถึงมาตรา 562 เช่น การฟ้องเรียกค่าเสียหายเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าบุบสลาย ฟ้องเรียกค่าเสียหายที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า หรือฟ้องเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าเกี่ยวแก่สัญญาเช่า ต้องใช้สิทธิภายใน 6 เดือนนับแต่ผู้เช่าส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า หากพ้นกำหนด 6 เดือน จะไม่สามารถฟ้องเรียกร้องบังคับตามสัญญาเช่าได้¹ อายุความ 6 เดือนเริ่มนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตั้งนั้น แม้จะมีการบอกเลิกสัญญาเช่า แต่หากยังไม่มีการส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า กำหนดเวลา 6 เดือนนี้ก็ยังไม่เริ่มนับ ซึ่งการส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อใดต้องพิจารณาพฤติการณ์เป็นรายกรณีไป² หากเป็นกรณีที่ผู้เช่าจะฟ้องผู้ให้เช่าต้องใช้อายุความอื่น เช่น มาตรา 467 มาตรา 474 มาตรา 481³

การฟ้องเรียกค่าเช่าหรือฟ้องเรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนไม่อยู่ในอายุความตามมาตรา 563 แต่อยู่ในมาตรา 193/33 (3) และมาตรา 193/34 (6)⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1068/2534 ข้อเท็จจริงที่ศาลชั้นต้นรับฟังมาได้ความว่า ความเสียหายของห้องสุขาทั้ง 8 รายการ เกิดขึ้นในระหว่างเวลาที่จำเลยได้เช่าห้องสุขาซึ่งอยู่ภายในบริเวณสถานีขนส่งผู้โดยสารของโจทก์ และความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการที่จำเลยใน

¹ คำนับถกรรม (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 159-160; สุธีร์ ศุภนิത്യ, วิจิตรา วิเชียรชม และไพฑูริต เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ผากทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549, น. 47.

² สุธีร์ ศุภนิത്യ, วิจิตรา วิเชียรชม และไพฑูริต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 47.

³ เพิ่งอ้าง, น. 47.

⁴ เพิ่งอ้าง, น. 47.

ฐานะผู้เช่าซึ่งมีหน้าที่จะต้องดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้การได้ดีไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่า ความเสียหายที่เกิดขึ้นจึงเป็นเรื่องที่จำเลยในฐานะผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ในฐานะผู้ให้เช่า อันเนื่องมาจากจำเลยประพฤติดัดสัญญาเช่า ھاใช้เป็นเรื่องละเมิดไม่ แม้การที่จำเลยกระทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายอาจจะเป็นผิดสัญญาและเป็นเรื่องละเมิดได้ในขณะเดียวกันก็ตามแต่เมื่อข้อเท็จจริงตามที่ศาลชั้นต้นรับฟังมาไม่ปรากฏว่าจำเลยกระทำโดยประมาทเลินเล่ออย่างไรแล้ว เพียงแต่การที่โจทก์ฟ้องคดีโดยบรรยายว่าเป็นเรื่องละเมิดและในฟ้องบางตอนจะใช้คำว่า จำเลยประมาทเลินเล่อทำให้โจทก์เสียหาย ก็ไม่อาจจะนำบทกฎหมายในเรื่องละเมิดมาปรับแก้คดีได้ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าความเสียหายที่โจทก์ได้รับเป็นเรื่องอันเกิดจากการที่จำเลยผิดสัญญาเช่าและโจทก์นำคดีมาฟ้องเกินกว่า 6 เดือน นับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 563 คดีโจทก์จึงขาดอายุความ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 368/2549 จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเดินและที่ตั้งตลาดและทำสัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างกับโจทก์ โดยมีข้อตกลงว่าหากชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้เช่าเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าต้องชำระเงินเพิ่มจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ สัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ข้อตกลงเรื่องเบี้ยปรับดังกล่าวจึงเป็นข้อตกลงตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน การฟ้องเรียกเบี้ยปรับต้องดำเนินการฟ้องเสียภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จำเลยส่งคืนทรัพย์สินที่ให้เช่าตามมาตรา 563 กรณีมิใช่เป็นเรื่องดอกเบี้ยค้างชำระหรือค่าเช่าทรัพย์สินค้างชำระอันมีอายุความ 5 ปี ตามมาตรา 193/33

กรณีผู้ให้เช่าฟ้องคดีเรียกค่าปรับหรือเบี้ยปรับตามสัญญาเช่าเป็นกรณีที่ฟ้องผู้เช่าให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่า จึงมีกำหนดอายุความ 6 เดือนตามมาตรา 563 การฟ้องเรียกค่าปรับฐานชำระค่าเช่าล่าช้าต้องฟ้องภายในอายุความ 6 เดือนตามมาตรา 563

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6329/2552 การฟ้องเรียกค่าปรับฐานชำระค่าเช่าล่าช้าอันมิใช่เป็นการเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 (3) แต่ถือเป็นคดีที่โจทก์ผู้ให้เช่าฟ้องจำเลยผู้เช่าเกี่ยวแก่สัญญาเช่าจึงต้องฟ้องภายใน 6 เดือน นับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา 563

ข้อสังเกต อายุความ 6 เดือนนี้ บังคับทั้งกรณีเกิดความเสียหายขึ้นในระหว่างสัญญาเช่ายังมีผลใช้บังคับอยู่ สัญญาเช่ายังมีผลใช้บังคับอยู่หรือระหว่างที่ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่ ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเรียกค่าเสียหายภายในอายุความ 6 เดือน นับแต่วันที่ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 563

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7463/2553 การที่โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระค่าปรับตามสัญญาเช่าวันละ 200 บาท ของค่าเช่าแต่ละงวดที่ยังไม่ได้ชำระกับค่าปรับจำนวนหนึ่งในสิบของค่าเช่าที่เหลือตลอดอายุของสัญญาเช่าเป็นการฟ้องเรียกค่าปรับตามสัญญาเช่าที่กำหนดให้จำเลยผู้เช่าต้องชำระเพราะเหตุผิดสัญญาจึงอยู่ในบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 563 ต้องใช้อายุความหกเดือน

อย่างไรก็ตาม หากมิใช่การฟ้องให้รับผิดเพราะผู้เช่าฝ่าฝืนต่อหน้าที่ตามสัญญาเช่าก็ไม่อยู่ในบังคับอายุความ 6 เดือนตาม มาตรา 563

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6734/2553 กำหนดอายุความตาม มาตรา 563 หมายถึงผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าให้รับผิดเพราะผู้เช่าฝ่าฝืนต่อหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า แต่ค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สิน ค่าขาดราคาเมื่อนำรถที่เช่าออกขาย ค่าเบี้ยประกันภัยและค่าภาษีรถยนต์ที่โจทก์ชำระแทนไปเป็นการฟ้องเรียกค่าเสียหายตามสัญญาเช่าไม่ใช่เป็นการเรียกค่าเสียหายเพราะผู้เช่าฝ่าฝืนต่อหน้าที่จึงไม่อยู่ในอายุความตาม มาตรา 563

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1740/2558 อายุความ 6 เดือน ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 563 นั้น ใช้บังคับแก่กรณีที่ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวแก่สัญญาเช่าในกรณีอื่น เช่น การเรียกร้องค่าปรับเนื่องจากชำระค่าเช่าล่าช้า ดังนั้น สิทธิเรียกร้องค่าปรับอันเนื่องมาจากการชำระค่าเช่าล่าช้าของโจทก์มีอายุความ 6 เดือน นับแต่วันที่ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตาม มาตรา 563

1.2 ผู้เช่าฟ้องผู้ให้เช่าให้รับผิดในความชำรุดบกพร่องมีอายุความ 1 ปี

กรณีผู้เช่าฟ้องให้รับผิดในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่านั้น ในสัญญาเช่าทรัพย์สินมิได้กำหนดไว้โดยเฉพาะว่าให้รับผิดในความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดเวลาเท่าใด โดย มาตรา 549 กำหนดให้เรื่องความรับผิดในความชำรุดบกพร่องในสัญญาเช่าเป็นไปตามบทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายซึ่งบัญญัติไว้ใน มาตรา 474

มาตรา 474 “ในข้อรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่องนั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นเวลาปีหนึ่งนับแต่เวลาที่ได้พบเห็นความชำรุดบกพร่อง”

การฟ้องให้รับผิดในเรื่องชำรุดบกพร่องจะเป็นกรณีที่ผู้เช่าเป็นผู้ฟ้องคดีเรียกร้องให้ผู้ให้เช่ารับผิด ซึ่งในกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สิน มาตรา 549 กำหนดให้นำ มาตรา 474 ในกฎหมายลักษณะซื้อขายมาใช้บังคับโดยอนุโลม มีผลให้การฟ้องเพื่อให้ผู้ให้เช่ารับผิดเพราะความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่านั้นต้องฟ้องบังคับภายใน 1 ปีนับแต่พบเห็นความชำรุดบกพร่อง ห้ามมิให้ฟ้องเมื่อพ้นเวลา 1 ปี นับแต่เวลาที่พบเห็นความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าตาม มาตรา 549 ประกอบ มาตรา 474

1.3 ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ

กรณีผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สินที่เช่า ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สินที่เช่าดังนี้

ก) กรณีอสังหาริมทรัพย์ อายุความฟ้องเรียกค่าเช่าทรัพย์สินที่ค้างชำระซึ่งไม่ใช่ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 193/34 (6) มีอายุความ 5 ปีตามมาตรา 193/33 (3) ดังนั้น อายุความฟ้องเรียกค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ค้างชำระจึงมีอายุความ 5 ปี

กรณีฟ้องเรียกค่าเช่าทรัพย์สินที่ค้างชำระ เช่น เรียกค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเรียกค่าเช่าทรัพย์สินอื่น รวมถึงกรณีไม่ใช่ผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ฟ้องเรียกค่าเช่า มีอายุความ 5 ปี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 185/2546 ทรัพย์สินที่โจทก์ให้จำเลยได้สิทธิเป็นผู้เช่าเป็นร้านค้าเพื่อใช้เป็นที่ประกอบการค้า จึงเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 (3) มีอายุความ 5 ปี ส่วนค่าภาษีและค่าบริการหรือค่าใช้จ่ายอื่นที่โจทก์ได้จัดขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัย รักษาความสะอาด ไอน้ำ แสงสว่าง สิ่งอื่นใดเพื่ออำนวยความสะดวกอันเป็นส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน รวมทั้งค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาและส่งเสริมการขายตามสัญญาจองสิทธิการเช่าก็มีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายอันเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า จึงมีอายุความเช่นเดียวกับค่าเช่าทรัพย์สินที่ค้างชำระตาม มาตรา 193/33 (3) กรณีมิใช่โจทก์เป็นผู้ประกอบการธุรกิจในการดูแลกิจการของผู้อื่นแล้วเรียกเงินที่ได้ออกทศตรงไปตาม มาตรา 193/34

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1740/2558 สิทธิเรียกร้องค่าเช่าอาคารซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ค้างชำระ มีอายุความ 5 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 (3) ส่วนอายุความ 6 เดือน ตามที่กำหนดไว้ใน มาตรา 563 นั้น ใช้บังคับแก่กรณีที่ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวแก่สัญญาเช่าในกรณีอื่น เช่น การเรียกร้องค่าปรับเนื่องจากชำระค่าเช่าล่าช้า ดังนั้น สิทธิเรียกร้องค่าปรับอันเนื่องมาจากการชำระค่าเช่าล่าช้าของโจทก์มีอายุความ 6 เดือน นับแต่วันที่ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา 563 ซึ่งการเริ่มนับอายุความของค่าเช่าย่อมนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระค่าเช่าในแต่ละเดือนตาม มาตรา 193/12

ข) กรณีผู้ประกอบการธุรกิจในการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ อายุความฟ้องเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ มีอายุความ 2 ปี ตามมาตรา 193/34 (6)

กรณีผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ฟ้องเรียกค่าเช่า มีอายุความ 2 ปีตามมาตรา 193/34 (6) แต่หากไม่ใช่ผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ฟ้องเรียกค่าเช่า มีอายุความ 5 ปีตามมาตรา 193/33 (3)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7198/2553 แม้อโจทก์จะเป็นหน่วยงานของรัฐ แต่การที่โจทก์จัดให้มีบริการเช่าใช้เครื่องวิทยุคมนาคมพร้อมอุปกรณ์ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการประสานงานการจัดและบริหารความถี่วิทยุแห่งชาติ โดยผู้เช่าจะต้องเสียค่าเช่าใช้เครื่องวิทยุคมนาคมและอุปกรณ์พร้อมทั้งต้องเสียค่าตอบแทนในการใช้ความถี่ภายในกำหนด ถือได้ว่าโจทก์เป็นผู้ประกอบธุรกิจในการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ สิทธิเรียกร้องค่าเช่าใช้วิทยุคมนาคมพร้อมอุปกรณ์ของโจทก์จึงมีอายุความ 2 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/34 (6) ส่วนค่าตอบแทนรวมทั้งค่าตอบแทนเพิ่มที่โจทก์เรียกเก็บจากจำเลยผู้ใช้ความถี่วิทยุก็มีลักษณะทำนองเดียวกับค่าเช่า เมื่อโจทก์ฟ้องเรียกค่าเช่าใช้เครื่องวิทยุคมนาคมและอุปกรณ์และเรียกค่าตอบแทนในการใช้ความถี่วิทยุตามสัญญาเช่าใช้ทั้ง 4 ฉบับ เกินกำหนด 2 ปี นับแต่วันที่โจทก์สามารถทวงถามให้จำเลยชำระหนี้ได้ สิทธิเรียกร้องค่าเช่าใช้เครื่องวิทยุคมนาคมพร้อมอุปกรณ์และค่าตอบแทนในการใช้ความถี่วิทยุดังกล่าวจึงขาดอายุความ

1.4 ผู้ให้เช่าฟ้องเรียกเงินยืมอย่างอื่นมีอายุความ 10 ปี

ก) ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเรียกเอาเงินทอนงที่ออกแทนผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า มีอายุความ 10 ปีตามมาตรา 193/30 เช่น ผู้ให้เช่าฟ้องเรียกเงินทอนง ค่าประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ผู้ให้เช่าจ่ายไปก่อน⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6329/2552 แม้อโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินมีหน้าที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายก็ตาม แต่ตามสัญญาเช่าซื้อ 15 วรรคสอง กำหนดให้จำเลยเป็นผู้ชำระ เมื่อจำเลยไม่ชำระ โจทก์ก็ต้องชำระแทนและเรียกเอาจากจำเลยได้ กรณีมิใช่เป็นเรื่องที่โจทก์ผู้ให้เช่าฟ้องจำเลยผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 563 แต่เป็นกรณีที่ไม่มิกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะ จึงมีอายุความ 10 ปี ตามมาตรา 193/30

ข) ผู้ให้เช่าฟ้องเรียกค่าขาดประโยชน์หรือค่าเสียหายที่ควรได้จากผู้เช่าจากการที่ไม่ได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าครบถ้วนตามสัญญาโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่า มีอายุความ 10 ปี ตามมาตรา 193/30⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7463/2553 การที่โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยทั้งสี่ชำระค่าขาดประโยชน์เป็นการฟ้องเรียกค่าเสียหายอันสืบเนื่องมาจากการผิดสัญญาเช่า มิใช่กรณีฟ้องเกี่ยวกับสัญญาเช่าเมื่อกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ไม่ได้บัญญัติเรื่องอายุความไว้โดยเฉพาะ จึงต้องใช้อายุความสิบปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 ฟ้องโจทก์ในส่วนค่าขาดประโยชน์จึงไม่ขาดอายุความ

⁵ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, *เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์*, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544, น. 33.

⁶ เฟิงอ้าง, น. 33.

ค) ผู้ให้เช่าฟ้องเรียกราคาทรัพย์สินที่เช่าในกรณีที่เรียกคืนทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้ มีอายุความ 10 ปีตามมาตรา 193/30 รวมทั้งฟ้องเรียกค่าเสียหาย หรือค่าขาดประโยชน์ที่ควรได้โดยคิดจากอัตราค่าเช่า มีอายุความ 10 ปี ตามมาตรา 193/30

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2978/2541 เนื้อหาสาระสำคัญของสัญญาเช่าเรือฉบับพิพาท เป็นเรื่องสัญญาจ้างเหมาระวางบรรทุกของเรือโดยมีลักษณะเป็นสัญญาจ้างเหมาระวางบรรทุกของเรือเพื่อการเดินทางเที่ยวเดียวมิใช่เป็นเรื่องสัญญาเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 เพราะผู้เช่าเรือมิได้รับมอบการครอบครองให้ใช้เรือจากโจทก์ผู้ให้เช่าเรือ แต่พนักงานของโจทก์ยังคงเป็นผู้ควบคุมดูแลและดำเนินการต่าง ๆ ภายในเรือที่ให้เช่าทั้งหมด นอกจากนั้นแล้ว ค่าชดเชยในเรื่องค่าเรือจอดรอ (ค่าชดใช้เรือเสียเวลา) ซึ่งโจทก์เรียกร้องเอาจากจำเลย ก็มีขึ้นเป็นการฟ้องเกี่ยวแก่สัญญาเช่า เพราะมิใช่เป็นกรณีการฟ้องในเรื่องการปฏิบัติผิดหน้าที่ของผู้เช่าแต่อย่างใด กรณีจึงไม่อยู่ในบังคับของอายุความ 6 เดือน ตามมาตรา 563 เมื่อข้อตกลงเรื่องค่าชดเชยค่าเรือจอดรอ (ค่าชดใช้เรือเสียเวลา) ตามสัญญาเป็นข้อตกลงพิเศษนอกเหนือไปจากหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่าตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งคู่สัญญาสามารถตกลงกันได้และไม่มีอายุความบัญญัติไว้โดยเฉพาะ จึงต้องนำอายุความตามบทบัญญัติมาตรา 193/30 มาใช้บังคับคือมีกำหนด 10 ปี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6159/2551 เมื่อทรัพย์สินที่เช่าคือโรงงานมาตรฐานทั้งสองหลังของโจทก์ได้รับความเสียหายทั้งหลัง สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงเป็นอันสิ้นสุดลงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567 เมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายไปโดยสิ้นเชิง จึงไม่สามารถที่จะส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าได้ ดังนั้น คดีโจทก์จึงไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องฟ้องจำเลยภายใน 6 เดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา 563 แต่เมื่อไม่ปรากฏว่ามีผู้ใดเกี่ยวข้องในทางที่ทำให้เกิดเพลิงไหม้และจะต้องรับผิดชอบในทางแพ่ง แต่เห็นว่าจำเลยผู้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญาโดยทำให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่า จำเลยจึงต้องชดใช้ค่าเสียหายซึ่งโจทก์ได้บรรยายฟ้องไว้ด้วยว่าจำเลยมีหน้าที่ตามสัญญาเช่าจะต้องส่งมอบโรงงานมาตรฐานที่เช่าจากโจทก์คืนในสภาพเรียบร้อย เมื่อคืนไม่ได้แล้วต้องชดใช้ค่าเสียหาย ซึ่งกรณีดังกล่าวไม่มีบทบัญญัติเรื่องอายุความไว้โดยเฉพาะ จึงต้องใช้อายุความทั่วไป 10 ปี

1.5 กรณีผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฟ้องผู้เช่าโดยใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนได้ตามมาตรา 1336 ไม่มีอายุความ⁷

⁷ เพิ่งอ้าง, น. 33.

2. วิเคราะห์

อายุความฟ้องคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่ามีหลายกรณีด้วยกัน หากเป็นการฟ้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์สิน มีอายุความกำหนดไว้โดยเฉพาะ มีกำหนด 6 เดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า นอกจากนั้นแล้ว ยังมีอายุความตามหลักทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะนิติกรรม ซึ่งมีกำหนด 2 ปีหรือ 5 ปี หรือ 10 ปี หรือกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนโดยใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ไม่มีอายุความตาม มาตรา 1336 การฟ้องผู้เช่าว่าทำโดยผิดกฎหมายให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่าในมูลค่าความผิดทางแพ่งฐานละเมิด จะมีอายุความ 1 ปีนับแต่วันให้ผู้เช่าได้รู้ถึงการละเมิดและรู้ตัวผู้ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทน หรือ 10 ปีนับแต่วันทำละเมิดแล้วแต่กรณีตาม มาตรา 448 วรรคหนึ่ง หากเป็นฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายในมูลค่าความผิดมีโทษตามกฎหมายอาญา เช่น ฐานยกยอก ทำให้เสียทรัพย์สินจะใช้กำหนดอายุความทางอาญาที่ยาวกว่าตาม มาตรา 448 วรรคสอง ซึ่งกรณีความผิดฐานยกยอกทรัพย์สินซึ่งผู้เช่าครอบครองแล้วเบียดบังเอาทรัพย์สินที่เช่าเป็นของตนเองหรือผู้อื่น มีอายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 352 ประกอบมาตรา 95 และซึ่งกรณีความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์สินซึ่งผู้เช่าทำโดยประสงค์ต่อผลหรือเล็งเห็นผลโดยการทำให้เสียหาย ทำลาย ทำให้เสื่อมค่า ทำให้ไร้ประโยชน์ ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าที่ครอบครองมีอายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 358 ประกอบมาตรา 95 ซึ่งกรณีความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์สินซึ่งใช้หรือมีไว้เพื่อสาธารณประโยชน์ มีอายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 360 ประกอบ มาตรา 95

3. สรุป

อายุความฟ้องคดีเกี่ยวกับสัญญาเช่ามีหลายกรณี การใช้สิทธิเรียกร้องในกรณีต่าง ๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินมีกำหนดระยะเวลาไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับว่าคู่สัญญาจะฟ้องคดีเรียกร้องให้คู่สัญญาอีกฝ่ายรับผิดชอบในมูลเหตุเรื่องใด หากคู่สัญญาจะใช้สิทธิเรียกร้องฟ้องบังคับตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นการฟ้องเกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่ามีกำหนดอายุความไว้โดยเฉพาะคืออายุความ 6 เดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์สิน มาตรา 563 หากเป็นกรณีผู้ให้เช่าเป็นผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ การฟ้องเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระมีกำหนด 5 ปีตามมาตรา 193/33 (3) กรณีผู้ให้เช่าเป็นผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ฟ้องเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระมีอายุความ 2 ปีมีฉะนั้นจะขาดอายุความตาม มาตรา 193/34 (6) กรณีผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าใช้สิทธิเรียกร้องติดตามเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนโดยใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ไม่มีอายุความตาม มาตรา 1336 แต่หากใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจะมีอายุความ 10 ปี กรณีคู่สัญญาฟ้องให้รับผิดชอบในเรื่องที่ไม่มีอายุความกำหนดไว้โดยเฉพาะจะมีอายุความ 10 ปี หรือ

การฟ้องโดยใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนแต่คืนไม่ได้ให้ใช้ราคาแทนการคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือถูกทำลายไปทั้งหมด ผู้ให้เช่าซื้อก็ต้องเรียกเอาราคาทรัพย์สินแทนตัวทรัพย์สิน ซึ่งไม่มีอายุความกำหนดไว้โดยเฉพาะ จึงมีอายุความ 10 ปีตาม มาตรา 193/30 หรือการเรียกค่าเสื่อมราคาหรือค่าขาดประโยชน์ในระหว่างที่ผู้เช่าอย่างครอบครองและใช้สอยทรัพย์สินที่เช่ากรณีฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายที่จ่ายไปในการติดตามเอาทรัพย์สินที่เช่าคืน

4. แบบฝึกหัด

ข้อ 1) กรณีนายไก่อผู้ให้เช่าฟ้องบังคับให้นายเป็ดผู้เช่าชำระค่าเช่าบ้านที่ค้างชำระมีอายุความเท่าใด

ข้อ 2) กรณีนายทองผู้ให้เช่าฟ้องให้นายม่วงผู้เช่ารับผิดชอบทำให้ทรัพย์สินที่เช่าบุบสลายมีอายุความเท่าใด

ข้อ 3) กรณีนางสวยผู้เช่าฟ้องนางสายหยุดผู้ให้เช่าให้รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของเครื่องตัดผมที่เช่ามีอายุความเท่าใด

ข้อ 4) นายช่างเช่ารถยนต์ของนายหมูมีกำหนด 3 เดือน ต่อมาเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่าแล้ว นายช่างไม่ส่งมอบรถยนต์คืนแก่นายหมูผู้ให้เช่า หลังจากครบกำหนดตามสัญญาเช่า 2 ปี นายหมูจะมาฟ้องให้นายช่างคืนรถยนต์ที่เช่า นายช่างอ้างว่านายหมูไม่มีอำนาจฟ้องเพราะคดีขาดอายุความ ข้ออ้างของนายช่างฟังขึ้นหรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ 5) นายชินเช่ารถยนต์ของนายโชคเพื่อขับรถยนต์จากจังหวัดชลบุรีไปจังหวัดเชียงใหม่ ก่อนที่นายชินจะขับรถยนต์ออกจากบ้านของนายโชค นายชินได้ตรวจวัดระดับน้ำและน้ำมันเครื่องรถยนต์ที่เช่าแล้ว ต่อมาระหว่างที่นายชินขับรถยนต์ถึงจังหวัดฉะเชิงเทรา รถยนต์ที่เช่าเกิดดับโดยไม่ทราบสาเหตุ นายชินจึงนำรถยนต์เข้าซ่อมที่ศูนย์บริการซ่อมรถยนต์ในจังหวัดฉะเชิงเทรา นายชินได้แจ้งให้นายโชคทราบแล้ว ช่างรถยนต์แจ้งว่าเครื่องยนต์ของรถเสียหายจำเป็นต้องเปลี่ยนชิ้นส่วนและอะไหล่ หลังจากซ่อมรถยนต์เสร็จ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 30,000 บาท ดังนี้ นายชินจะเรียกเงินที่ใช้จ่ายไปคืนจากนายโชคได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

บรรณานุกรม

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, **เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์สิน**, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544.

ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, **คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ**, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และไพทชิต เอกจริยากร, **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝากทรัพย์สิน บรรพ 3 มาตรา 537-679**, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549.

ส่วนที่ 2
สัญญาเช่าซื้อ

บทที่ 9

สัญญาเช่าซื้อ

1. ความหมายของสัญญาเช่าซื้อ

มาตรา 572 “อันว่าเช่าซื้อนั้น คือ สัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คร่าว

สัญญาเช่าซื้อนั้นถ้าไม่ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ”

สัญญาเช่าซื้อ เป็นสัญญาที่เจ้าของเอาทรัพย์สินของตนออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คร่าว

สัญญาเช่าซื้อ มีสาระสำคัญ 2 ประการ คือ

- 1) เป็นสัญญาที่เจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า
- 2) ให้คำมั่นว่าจะขาย หรือให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นของผู้เช่า เมื่อมีการใช้เงินเท่านั้นเท่านี้คร่าว

โดยต้องตกลงกันขณะทำสัญญา (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4809/2548)

นักกฎหมายฝ่ายหนึ่งเห็นว่า สัญญาเช่าซื้อ คือ สัญญาที่รวมสัญญาเช่าและสัญญาซื้อขายไว้ด้วยกัน¹ แต่อีกฝ่ายหนึ่งเห็นว่า สัญญาเช่าซื้อ คือ สัญญาเช่ารวมกับคำมั่นว่าจะขายทรัพย์สิน² และบางท่านเห็นว่า สัญญาเช่าซื้อจัดว่าเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีเงื่อนไขบังคับกันไว้³

¹ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 2, (กรุงเทพมหานคร : แสงทองการพิมพ์), 2515, น. 227 และ สัญชัย สัจจวานิช, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน, พิมพ์ครั้งที่ 3, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ), 2515 น. 170 อ้างถึงใน สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ สีสซึ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2560, น. 406; อานันท์ คล้ายสังข์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 8 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์), 2533, น. 99.

² มานะ พิทยาภรณ์, คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของและรับขน, (กรุงเทพมหานคร : บริษัท พับลิคิสเนสพริ้นท์ จำกัด), 2531, น. 221 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 287; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, เพิ่งอ้าง, น. 383.

³ สุปัน พูลพัฒน์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน, พิมพ์ครั้งที่ 2, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์สุทธิสารการพิมพ์), 2527, น. 157-167 อ้างถึงใน สำเรียง เมฆเกรียงไกร, เพิ่งอ้าง, น. 407.

2. สาระสำคัญของสัญญาเช่าซื้อ

“สัญญาเช่าซื้อ” มีสาระสำคัญ คือ เมื่อผู้เช่าซื้อใช้เงินราคาครบถ้วนให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อตกเป็นของผู้เช่าซื้อทันทีโดยผลของ มาตรา 572 โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีที่ทรัพย์สินนั้นเป็นสังหาริมทรัพย์⁴ เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นยังไม่ตกเป็นของผู้เช่าซื้อจนกว่าผู้ให้เช่าซื้อจะได้รับชำระราคาจนครบถ้วน⁵ แม้หลังจากทำคำเสนอและสนองเป็นสัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อได้รับทรัพย์สินที่เช่าซื้อไปทันที แต่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นมิได้ตกเป็นของผู้เช่าซื้อทันที ตั้งแต่ทำสัญญาเช่าซื้อ โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อจะตกเป็นของผู้เช่าซื้อเมื่อชำระราคาค่าเช่าซื้อครบ ดังนั้น ในระหว่างที่ผู้เช่าซื้อยังชำระราคาค่าเช่าซื้อไม่ครบ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นยังเป็นของผู้ให้เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิติดตามเอาคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อจากบุคคลที่ไม่มีอำนาจยึดถือ หากทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือเสียหาย รวมถึงฟ้องคดีเรียกค่าเสียหายได้ ถือว่าผู้ให้เช่าซื้อยังมีหลักประกันที่จะได้รับชำระราคา

2.1 สัญญาเช่าซื้อเป็นนิติกรรมสองฝ่าย

“ผู้ให้เช่าซื้อ” คือ เจ้าของทรัพย์สินผู้นำเอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายหรือจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าโดยมีเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คร่าว

“ผู้เช่าซื้อ” คือ ผู้เช่าที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ และจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเมื่อใช้เงินค่าเช่าซื้อครบถ้วน

สำหรับทรัพย์สินที่นำออกให้เช่าซื้อ อาจเป็นวัตถุที่มีรูปร่างหรือวัตถุไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ อาจเป็นสังหาริมทรัพย์ เช่น รถยนต์ โทรทัศน์ ตู้เย็น หรืออาจเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน บ้าน อาคารชุด ก็ได้ สำหรับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการจดทะเบียนการได้มาด้วยตาม มาตรา 1299⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15303/2558 โจทก์ชำระค่าเช่าซื้อให้แก่จำเลยครบถ้วน แม้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดตกเป็นของโจทก์โดยผลของกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 วรรคหนึ่ง แล้วก็ตาม แต่ห้องชุดเป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งการได้มาโดยนิติกรรมย่อมไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง โจทก์ยังต้องมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในทางทะเบียนด้วย เพราะไม่เช่นนั้นย่อมไม่อาจที่จะใช้สอยห้องชุดในฐานะเจ้าของทรัพย์สินอย่างสมบูรณ์ได้ จำเลยจึงยังมีหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในทางทะเบียนให้แก่โจทก์

⁴ โผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 302; วิเชียร ติเรกอุดมศักดิ์, **แพ่งพิศดาร เล่ม 2**, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์), 2563, น. 246.

⁵ โผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 297.

⁶ วิเชียร ติเรกอุดมศักดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 251.

สำหรับทรัพย์สินนอกพาณิชย์ไม่สามารถถือเอาได้ ไม่อาจโอนแก่กันได้โดยชอบด้วยกฎหมาย จึงไม่อาจทำสัญญาเช่าซื้อกันได้⁷

2.2 สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่เจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า

ผู้ให้เช่าซื้อโดยปกติจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมมีอำนาจจัดการใด ๆ แก่ทรัพย์สินของตนได้ทั้งสิ้น ดังนั้น เจ้าของกรรมสิทธิ์จึงนำทรัพย์สินของตนออกทำสัญญาเช่าซื้อได้ หากบุคคลนั้นไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นก็ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นได้ ก็นำทรัพย์สินนั้นมาทำสัญญาเช่าซื้อไม่ได้ ซึ่งแตกต่างกับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ผู้ให้เช่าอาจไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่า⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1695/2540 จำเลยรู้ก่อนแล้วว่า ว. ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์รถยนต์พิพาท เมื่อจำเลยซื้อรถยนต์พิพาทจาก ว. จำเลยย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์และไม่อาจนำรถยนต์พิพาทออกให้เช่าซื้อได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 เมื่อจำเลยนำรถยนต์พิพาทออกให้เช่าซื้อโดยโจทก์เป็นผู้ค้าประกัน สัญญาค้ำประกันดังกล่าวจึงไม่ผูกพันโจทก์ การที่จำเลยฟ้องให้ ว. และโจทก์รับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาค้ำประกันทั้ง ๆ ที่รู้ก่อนแล้วว่าจำเลยไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์รถยนต์พิพาทที่แท้จริง จึงถือได้ว่าจำเลยใช้สิทธิในการฟ้องคดีโดยไม่สุจริตอันเป็นการละเมิดต่อโจทก์ เมื่อจำเลยดำเนินการบังคับคดีเอาแก่โจทก์โดยอายัดเงินเดือนและเงินโบนัสของโจทก์จากการประปานครหลวงจำเลยจึงต้องรับผิดชอบชำระเงินที่ได้รับจากการบังคับคดีพร้อมด้วยดอกเบี้ยคืนโจทก์

ผู้ให้เช่าซื้อที่จะทำสัญญาเช่าซื้อได้รวมถึงผู้ที่จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในอนาคต ซึ่งสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าซื้อได้ เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วน แม้ในขณะที่ทำสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่ผู้เช่าซื้อได้ตกลงให้ผู้ให้เช่าซื้อไปซื้อทรัพย์สินนั้นมาเพื่อทำสัญญาเช่าซื้อ อันมีลักษณะเป็นการทำสัญญาเช่าซื้อล่วงหน้า โดยมีเจตนาให้มีผลบังคับกันเมื่อผู้ให้เช่าซื้อได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแล้ว สัญญาเช่าซื้อดังกล่าวผูกพันคู่สัญญาได้⁹

⁷ ไพจิตร บุญญพันธุ์, “ข้อสังเกตเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อ,” **บทบัญญัติ** เล่ม 30 ตอน 1, (กรุงเทพมหานคร : เนติบัณฑิตยสภา), 2516, น. 22-25 อ้างถึงใน สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 412; ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 288.

⁸ ตลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, **หลักกฎหมาย ซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ**, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562, น. 245; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, **เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์สิน**, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544, น. 39-40; ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 288; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วยเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ** อ้างแรงงาน อ้างทำของ รับชน **ยืม ฝากทรัพย์สิน บรรพ 3 มาตรา 537-679**, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549, น. 62.

⁹ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 34, 40; ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 289-290; วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 247; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 408-409.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6862/2550 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572
 เช่าซื้อ คือสัญญาซึ่ง “เจ้าของ” เอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะ
 ให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าโดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว
 ซึ่งผู้มีอำนาจทำสัญญาจึงต้องเป็น “เจ้าของ” แต่โดยสภาพของสัญญาเช่าซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
 ย่อมจะโอนไปยังผู้เช่าซื้อในอนาคต หากได้โอนกรรมสิทธิ์ในทันทีขณะทำสัญญาไม่ “เจ้าของ” จึง
 หมายถึง ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินขณะทำสัญญาเช่าซื้อและหมายรวมถึงผู้ที่จะมีกรรมสิทธิ์ใน
 ทรัพย์สินในอนาคตโดยชอบด้วย เมื่อ ค. ได้ซื้อรถแทรกเตอร์คันพิพาทมาจาก ห. โดย ห. ได้ทำหนังสือ
 มอบอำนาจโอนลอยทางทะเบียนให้ ค. ไว้แล้ว เพียงจะนำไปเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อพนักงาน
 เจ้าหน้าที่เท่านั้น โดย ค. เป็นกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทโจทก์ด้วย เท่ากับว่าจะโอนเป็นชื่อของ
 บริษัทโจทก์เมื่อใดก็ได้ ต่อมาโจทก์ได้ให้ ห. เช่าซื้อรถแทรกเตอร์คันพิพาท และ ห. นำรถแทรกเตอร์
 คันพิพาทไปขายให้แก่จำเลย ดังนั้น กรณีจึงถือได้ว่าโจทก์เป็น “เจ้าของ” รถแทรกเตอร์คันพิพาทตาม
 มาตรา 572 มีอำนาจทำสัญญาเช่าซื้อได้ สัญญาเช่าซื้อจึงสมบูรณ์ไม่เป็นโมฆะ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า
 ห. ผิดสัญญาเช่าซื้อกับโจทก์โดยไม่นำค่าเช่าซื้อที่ค้างไปชำระให้แก่โจทก์แต่กลับนำรถแทรกเตอร์คัน
 พิพาทไปขายให้แก่จำเลย จำเลยจึงไม่มีสิทธิที่จะยึดรถแทรกเตอร์คันพิพาทไว้จำต้องคืนให้แก่โจทก์ซึ่ง
 เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ได้ใช้สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่นตาม มาตรา 1336

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 13071/2558 โจทก์เช่าซื้อรถยนต์มาจากบริษัทเงินทุน ก. โจทก์
 จึงมีเพียงสิทธิครอบครองและใช้ประโยชน์ในรถยนต์ เมื่อโจทก์ขายรถยนต์คันที่เช่าซื้อให้แก่ บ. โดยมี
 ข้อตกลงให้ บ. ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อที่เหลืออันเป็นการโอนสิทธิการเช่าซื้อโดยบริษัทเงินทุน ก. ไม่ได้ตก
 ลงด้วย ย่อมเป็นการโอนสิทธิการเช่าซื้อโดยมิชอบ และไม่มีผลผูกพันบริษัทเงินทุน ก. ผู้ให้เช่าซื้อ
 โจทก์จึงยังคงต้องรับผิดชอบบริษัทเงินทุน ก. ตามสัญญาเช่าซื้อเช่นเดิม และหากมีการชำระค่าเช่าซื้อ
 ครบถ้วนแล้ว รถยนต์ที่เช่าซื้อก็ตกเป็นสิทธิของโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา
 572 ทำให้โจทก์สามารถโอนรถยนต์ทางทะเบียนให้แก่ บ. ต่อไปได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5704/2559 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572
 เช่าซื้อ คือ สัญญาซึ่ง “เจ้าของ” เอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะ
 ให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าโดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว ดังนั้น
 ผู้มีอำนาจทำสัญญาเช่าซื้อต้องเป็น “เจ้าของ” แต่โดยสภาพของสัญญาเช่าซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
 ย่อมจะโอนไปยังผู้เช่าซื้อในอนาคตหากได้โอนกรรมสิทธิ์ในทันทีขณะทำสัญญาไม่ ดังนั้น “เจ้าของ” ใน
 สัญญาเช่าซื้อมิได้หมายความว่าเพียงเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินขณะทำสัญญาเช่าซื้อเท่านั้น แต่
 หมายความว่ารวมถึงผู้ที่จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในอนาคตโดยชอบด้วย เมื่อผู้ร้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ใน
 รถยนต์กระบะบรรทุกของกลางที่เช่าซื้อในภายหลัง สัญญาเช่าซื้อระหว่างผู้ร้องกับ บ. จึงสมบูรณ์

อย่างไรก็ตาม แม้ผู้ที่เช่าทำสัญญาในฐานะเป็นผู้ให้เช่าจะมิใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าซื้อ แต่หากผู้ให้เช่าซื้อเช่าทำสัญญาเช่าซื้อโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของทรัพย์สิน สัญญาเช่าซื้อก็ไม่เป็นโมฆะและมีผลผูกพัน¹⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4912/2554 การที่โจทก์กับจำเลยทั้งสองตกลงทำสัญญาเช่าซื้อ และสัญญาค้ำประกันโดยมิได้ฝ่าฝืนอำนาจของเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าซื้อ แม้โจทก์ที่เป็นฝ่ายผู้ให้เช่าซื้อจะมิใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าซื้ออันเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัติ มาตรา 572 ของประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 5 เช่าซื้อ ที่กำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินเท่านั้นจึงจะเป็นผู้ให้เช่าซื้อได้ แต่กรณีนี้มีลักษณะพิเศษโดยเจ้าของทรัพย์สินให้ความยินยอมทำให้ไม่เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน และมาตรา 572 ก็มีใช้กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน แม้สัญญาเช่าซื้อจะแตกต่างจากบทบัญญัติของกฎหมาย มาตรา 572 แต่ก็เป็นสัญญาเช่าซื้อที่ผู้ให้เช่าซื้อที่มีเจ้าของทรัพย์สินได้รับความยินยอมของเจ้าของทรัพย์สินให้นำทรัพย์สินออกให้เช่าซื้อได้จึงไม่เป็นโมฆะมีผลผูกพันคู่กรณี

แม้ผู้ให้เช่าซื้อต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ให้แก่ผู้เช่าซื้อได้ก็ตาม แต่ผู้ให้เช่าซื้อไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในขณะที่เช่าทำสัญญาเช่าซื้อ เพียงแต่ ณ เวลาที่ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อต้องอยู่ในฐานะที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้เป็นของผู้เช่าซื้อได้เป็นสำคัญ¹¹

หากผู้ให้เช่ามิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินและไม่มีทางจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน ได้จะไม่มีสิทธินำทรัพย์สินนั้นไปให้เช่าซื้อได้¹² ซึ่งจะสอดคล้องกับหลักกฎหมายทั่วไป ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นของจากหลักผู้รับโอนอาจมีสิทธิดีกว่าผู้โอนตาม มาตรา 1329 มาตรา 1330 มาตรา 1331 มาตรา 1332 ซึ่งแม้ผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้โอนซึ่งไม่มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ แต่ผู้เช่าซื้อเป็นผู้รับโอนอาจได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ เช่น กรณีที่ผู้เช่าซื้อได้เช่าซื้อทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าซื้อโดยวิธีการขายทอดตลาดหรือเช่าซื้อในท้องตลาดหรือเช่าซื้อจากพ่อค้าที่ให้เช่าซื้อทรัพย์สินชนิดนั้นโดยที่ผู้ให้เช่าซื้อไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าซื้อตามมาตรา 1332 ถ้าผู้เช่าซื้อไม่สุจริตหรือประมาทเลินเล่อ ผู้เช่าซื้อก็ไม่มีสิทธิดีกว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นตาม

¹⁰ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, เพิ่งอ้าง, น. 248.

¹¹ ตุลญา โรจนทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 246; ไพทิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 295; ศนันท์กรณ (จำปี) โสถลิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิทยุชน), 2561, น. 184-186; วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 247; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 407.

¹² ตุลญา โรจนทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, เพิ่งอ้าง, น. 246.

มาตรา 1332 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 484/2506) แต่หากผู้เช่าซื้อสุจริต ผู้เช่าซื้อก็มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าซื้อตามมาตรา 1332 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1130/2507)¹³

ต่อมาศาลได้วินิจฉัยว่าหากผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้ออย่างไม่ครบยอมยังไม่ได้รับความคุ้มครองตาม มาตรา 1332¹⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2509/2515 โจทก์เจ้านี้ตามคำพิพากษานำยึดเครื่องรถยนต์ซึ่งประกอบติดตั้งไว้สำหรับรถยนต์ประมงอวนลากซึ่งมีระวางเกินกว่า 5 ตัน ผู้ร้องยื่นคำร้องขจัดทรัพย์เครื่องรถยนต์ดังกล่าวในฐานะเป็นผู้รับซื้อฝากรถยนต์ไว้จากภริยาจำเลยลูกหนี้ตามคำพิพากษา เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโจทก์ได้ให้จำเลยเช่าซื้อเครื่องรถยนต์ดังกล่าวและยังมีได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนกรรมสิทธิ์จึงยังไม่โอนไปยังจำเลยและกรณีไม่เข้าข้อยกเว้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1332 ผู้ร้องจึงยอมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในเครื่องรถยนต์ซึ่ง ตนจะมีสิทธิร้องขจัดทรัพย์ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 16836/2557 สิทธิที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญาเช่าซื้อเป็นทรัพย์สินที่ตกทอดแก่ทายาทได้ เมื่อจำเลยที่ 1 เป็นทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของผู้ตาย และมีพฤติการณ์เข้ารับเอาทรัพย์สินนั้นด้วยการชำระค่าเช่าซื้อ ย่อมถือได้ว่าจำเลยที่ 1 ได้เข้าสืบสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อแล้วโดยมิจำเป็นต้องทำสัญญาเช่าซื้อฉบับใหม่ เข้าเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับโจทก์อีก การที่จำเลยที่ 1 เป็นผู้ชำระค่าเช่าซื้อรถยนต์ของผู้ตายแก่โจทก์ภายในกำหนด 1 ปี อันเป็นการรับสภาพหนี้ต่อเจ้านี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/14 (3) เป็นเหตุให้อายุความสะดุดหยุดลง ต้องเริ่มนับอายุความขึ้นใหม่ตามอายุความแห่งมูลหนี้คือสิบปีนับแต่วันที่จำเลยที่ 1 มิได้ชำระค่าเช่าซื้อแก่โจทก์เป็นต้นไป

2.3 ผู้ให้เช่าซื้อให้ค้ำประกันว่าจะขายหรือจะให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นตกเป็นของผู้เช่าซื้อโดยมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคร่าว

สัญญาเช่าซื้อต้องมีข้อตกลงที่เจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้ให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือจะให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตกเป็นของผู้เช่าซื้อหรือบุคคลอื่นก็ได้ โดยข้อตกลงดังกล่าวนี้ต้องเกิดขึ้นขณะทำสัญญาทันทีจึงจะเป็นสัญญาเช่าซื้อ¹⁵ ผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้ให้ค้ำประกัน มิใช่ผู้เช่าซื้อเป็นผู้ให้ค้ำประกัน¹⁶ ทั้งนี้ เงินที่ผู้เช่าซื้อชำระแต่ละงวด นอกจากเป็นค่าเช่าแล้วเงินนั้นยังมีลักษณะเป็นราคาทรัพย์สินรวมอยู่ ดังนั้น ค่าเช่าซื้อจึงเป็นจำนวนสูงกว่าค่าเช่าตามปกติ¹⁷

¹³ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 295.

¹⁴ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 266.

¹⁵ ตลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 249; ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 11, น. 188-189; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 415; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 62.

¹⁶ ตลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, เพิ่งอ้าง, น.248.

¹⁷ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 305; ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 11, น. 189.

และไม่ว่าจะเรียกชื่อสัญญาว่าสัญญาอะไรก็ตาม หากมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าได้กรรมสิทธิ์เมื่อชำระราคาจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราวแล้ว ก็ถือว่าเป็นสัญญาเช่าซื้อ¹⁸

ศาสตราจารย์ไพจิตร ปุญญพันธ์ เห็นว่า แม้ตกลงกันว่าจะใช้เงินกันหนึ่งงวดหรือหนึ่งคราวก็อยู่ในความหมายของการใช้เงินกันเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราวเช่นกัน¹⁹

และ **ศาสตราจารย์ ดร.มานะ พิทยากรณ์** เห็นว่า ถ้าหากคู่สัญญาตกลงกันว่า เมื่อผู้เช่าชำระเงินครบเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นบาท ให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้เช่าซื้อ ก็ยังถือว่าเป็นสัญญาเช่าซื้อ²⁰

แต่มีนักกฎหมายอีกหลายท่านเห็นว่า ค่าเช่าซื้อต้องชำระเป็นงวด ๆ ถ้าชำระครั้งเดียวคราวเดียว เงินนั้นจะไม่ใช่ค่าเช่าซื้อ และทำให้ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ แต่จะกลายเป็นสัญญาซื้อขายไป²¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1617/2515 สัญญาเช่าซื้อที่มีข้อตกลงว่า ในวันทำสัญญา ผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อให้ผู้ให้เช่าซื้อแล้วส่วนหนึ่ง ส่วนค่าเช่าที่เหลือจะชำระในวันที่กำหนดในสัญญาอีกงวดหนึ่ง ถือได้ว่าได้มีการตกลงชำระค่าเช่าซื้อกันเป็น 2 งวด และข้อตกลงว่าถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้องวดใดงวดหนึ่งให้ถือว่าผิดนัดสัญญาเช่าซื้อทั้งหมดไม่ขัดต่อมาตรา 574 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หนังสือสัญญาระบุชื่อหนังสือสัญญาเช่าซื้อ เงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาก็เป็นรูปลักษณะสัญญาเช่าซื้อ และจำเลยผู้เช่าซื้อก็รับว่ามีเจตนาที่จะผูกพันกันในเรื่องเช่าซื้อ ทั้งปรากฏตามสัญญาว่าได้ตกลงชำระเงินเป็น 2 งวด คือ ชำระในวันทำสัญญาจำนวนหนึ่งและชำระในวันทีระบุไว้อีกจำนวนหนึ่ง ดังนี้ จะถือว่าสัญญานี้เป็นสัญญาจะซื้อจะขายเฉพาะตกลงให้ชำระราคากันเพียงงวดเดียวหาได้ไม่

การที่ผู้เช่าจะใช้เงินครบหรือไม่ เป็นเหตุการณ์ในอนาคตและไม่แน่นอน หากมีการใช้เงินจนครบตามจำนวนงวดที่ตกลง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน (ผู้ให้เช่าซื้อ) จึงจะขายทรัพย์สินให้หรือให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิ แต่หากใช้เงินไม่ครบตามงวดก็จะไม่ขายทรัพย์สินให้หรือไม่ให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของผู้เช่าซื้อ²²

ในระหว่างที่ยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบ ผู้เช่าซื้อยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นยังเป็นของผู้ให้เช่าซื้อ โดยผู้เช่าซื้อไม่มีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ หาก

¹⁸ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 296; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 35; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 63.

¹⁹ ไพจิตร ปุญญพันธ์, “ข้อสังเกตเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อ,” บทบัณฑิตย เล่ม 30 ตอน 1, (กรุงเทพมหานคร : เนติบัณฑิตยสภา), 2516, น. 28-29 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 306.

²⁰ มานะ พิทยากรณ์, อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 2, น. 220 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 306.

²¹ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 312; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 36-37; ศนันทกรรม (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 11, น. 189.

²² สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 63-64.

ทรัพย์สินนั้นถูกยึดหรือถูกริบเป็นของกลางในคดีอาญาหรือถูกอายัดทรัพย์สินในคดีแพ่ง ผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิร้องขอรับคืนของกลางหรือร้องขจัดทรัพย์สินได้²³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 669/2526 ในสัญญาเช่าซื้อนั้น คู่สัญญาอาจตกลงชำระค่าเช่าซื้อเป็นสองงวดได้ ไม่จำเป็นต้องกำหนดการผ่อนชำระเป็นรายเดือน รายวัน หรือรายสัปดาห์ สัญญาระหว่างจำเลยกับผู้ร้องจึงเป็นสัญญาเช่าซื้อมิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อจำเลยยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบกรรมสิทธิ์ในรถของกลางจึงเป็นของผู้ร้อง ผู้ร้องขอคืนได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1696/2527 หนังสือสัญญาใช้ชื่อว่า หนังสือสัญญาขายโดยมีเงื่อนไข คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “เจ้าของ” อีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “ผู้จะซื้อ” มีข้อความว่าตกลงจะซื้อขายโทรทัศน์สีตามราคาที่กำหนด ชำระเงินในวันทำสัญญาจำนวนหนึ่ง ที่เหลือผ่อนชำระเป็นงวด และกำหนดเงื่อนไขไว้ว่า กรรมสิทธิ์ในโทรทัศน์จะตกแก่ผู้จะซื้อ เมื่อผู้จะซื้อปฏิบัติตามข้อสัญญาทั้งหมดรวมทั้งได้ชำระเงินครบถ้วนแล้ว มีลักษณะเป็นทำนองเจ้าของเอาโทรทัศน์สีออกให้เช่า และให้คำมั่นว่าจะให้โทรทัศน์สีตกเป็นสิทธิแก่ผู้จะซื้อโดยเงื่อนไขที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คร่าว และมีข้อสัญญาที่มีผลเท่ากับให้ผู้จะซื้อเมื่อสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ด้วยการไม่ชำระราคาต่อไปโดยส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่เจ้าของกับให้รับเงินที่ได้ใช้มาแล้วได้ด้วยอันเป็นวิธีการของสัญญาเช่าซื้อ ข้อสัญญาที่ว่าให้ผู้จะซื้อชำระเงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คร่าวครบถ้วนแล้วจึงให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้จะซื้อ มิใช่เป็นเพียงเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาเช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อที่ได้ปิดอาคารแถมบ่งจะใช้เป็นหลักฐานฟ้องคดีมิได้

ค่าเช่าซื้อไม่จำเป็นต้องกำหนดการผ่อนชำระเป็นรายเดือน รายวัน หรือรายสัปดาห์ และไม่จำเป็นต้องเป็นจำนวนเท่ากันทุกงวดก็ได้ และทางปฏิบัติ ผู้เช่าซื้อจะชำระเงินในวันทำสัญญา เรียกว่า “เงินดาวน์” นั้นเป็นเงินค่าเช่าซื้ออย่างหนึ่งที่ได้ชำระในวันทำสัญญา²⁴ ส่วนที่เหลือต้องนำมาแบ่งชำระเป็นงวด ๆ โดยเงินทั้งหมดจะเป็นราคาทรัพย์สินที่เช่าซื้อบวกด้วยดอกเบี้ย และกำไรและดอกเบี้ยในสัญญาเช่าซื้อสามารถคิดได้เกินกว่าร้อยละ 15 ต่อปี เนื่องจากไม่ใช่การกู้ยืมเงินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 654 สำหรับกำหนดเวลาในการชำระค่าเช่าซื้อนั้นเป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าซื้อซึ่งผู้เช่าซื้อสามารถสละได้โดยการนำค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระทั้งหมดมาชำระได้²⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1925/2536 แม้สัญญาเช่าซื้อจะกำหนดให้โจทก์ชำระค่าเช่าซื้อเป็นงวดรายเดือน แต่ก็มีได้หมายความว่าโจทก์จะชำระค่าเช่าซื้อทั้งหมดในงวดต่อไปให้แก่จำเลยไม่ได้ การที่โจทก์ขอชำระค่าเช่าซื้อทั้งหมดเป็นกรณีที่โจทก์ยอมสละประโยชน์จากเงื่อนไขเวลา ซึ่งไม่

²³ พงษ์รัตน์ เกรือกลั่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 40; ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 301.

²⁴ วรวิทย์ ฤทธิพิศ, คำอธิบายกฎหมายลักษณะเช่าซื้อ พร้อมคำพิพากษาศาลฎีกา, (กรุงเทพมหานคร : บริษัท ธรรมสาร จำกัด), 2537, น. 82 อ้างถึงใน ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 307.

²⁵ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 307.

กระทบกระทั่งถึงประโยชน์ของจำเลยเพราะจำเลยได้รับค่าเช่าซื้อที่บวกดอกเบี้ยเข้าไปด้วยเต็มจำนวน ก่อนกำหนดอันเป็นผลดีแก่จำเลยเอง นอกจากนี้เมื่อจำเลยได้รับหนังสือขอชำระค่าเช่าซื้อทั้งหมดจาก โจทก์ก็ได้แจ้งสงวนสิทธิในอันที่จะได้รับประโยชน์จากเงื่อนเวลานั้นไว้กลับทำหนังสือบอกเลิกสัญญา กับโจทก์โดยที่โจทก์มิได้ผิดข้อตกลงในสัญญาแต่อย่างใด จึงถือได้ว่าจำเลยยินยอมให้โจทก์สละ ประโยชน์แห่งเงื่อนเวลานั้นได้ การที่จำเลยไม่รับค่าเช่าซื้อทั้งหมดจากโจทก์และไม่โอนที่ดินให้โจทก์ ทั้งที่สามารถโอนที่ดินให้โจทก์ได้ จำเลยจะอ้างว่ายังไม่ครบกำหนดเวลาผ่อนชำระค่าเช่าซื้อหาได้ไม่ พฤติการณ์ของจำเลยดังกล่าวเป็นการผิดสัญญา โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกเงินที่ชำระไป แล้วคืนได้พร้อมดอกเบี้ย

ผู้เช่าซื้อยังมีความรับผิดชอบผู้ให้เช่าซื้อในความสูญหายหรือเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ด้วย ทั้งนี้ แม้ว่าสัญญาเช่าซื้อมิได้ทำเป็นหนังสือจึงตกเป็นโมฆะก็ตามแต่ผู้เช่าซื้อก็ยังมิหน้าที่ดูแล ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ หากมีผู้รบกวนการครอบครองของผู้เช่าซื้อหรือก่อความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ถือว่าผู้เช่าซื้อถูกโต้แย้งสิทธิจึงมีอำนาจฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนจากผู้ทำละเมิดได้ การฟ้องนี้ มิใช่ฟ้องในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ฟ้องในฐานะผู้ได้รับความเสียหายจากการขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินนั้น²⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3360/2528 ผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อในอันที่จะใช้ ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ตนเช่าซื้อมาย่อมมีสิทธิฟ้องผู้ที่ยึดทรัพย์สินนั้นจากตนโดยละเมิดได้ แม้ ภายหลังผู้ให้เช่าซื้อจะยึดทรัพย์สินคืนไป ก็ไม่ทำให้ผลการละเมิดที่กระทำไว้ก่อนระงับตามไปด้วย

ถ้าทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นเป็นสังหาริมทรัพย์ แม้ในสัญญาเช่าซื้อจะระบุชื่อผู้ให้เช่าซื้อเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อย่อมตก เป็นของผู้เช่าซื้อโดยผลของกฎหมาย²⁷ ผู้เช่าซื้อจึงเป็นเจ้าของที่แท้จริง ผู้ให้เช่าซื้อมิใช่เจ้าของที่ แท้จริงไม่มีสิทธิร้องขอคืนของกลาง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2781/2548 ห้างหุ้นส่วนจำกัด ร. ได้ชำระค่าเช่าซื้อให้แก่ผู้ร้อง ครบทุกงวดแล้ว แม้จะชำระค่างวดล่าช้าไม่ตรงกำหนด แต่ผู้ร้องก็รับค่าเช่าซื้อจนครบทุกงวดตาม สัญญาเช่าซื้อโดยไม่ได้บอกเลิกสัญญา ถือว่ากำหนดเวลาชำระเงินไม่เป็นสาระสำคัญ กรรมสิทธิ์ใน รถยนต์ที่เช่าซื้อของกลางจึงตกเป็นของห้างหุ้นส่วนจำกัด ร. ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พยานิชย์ มาตรา 572 และตามสัญญาเช่าซื้อข้อ 3 โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ก่อน แม้ ตามข้อ 9 ของสัญญาเช่าซื้อจะให้ผู้ร้องคิดดอกเบี้ยของเงินค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระและค่าใช้จ่ายในการไป เก็บเงินดังกล่าวได้ ผู้ร้องก็ต้องไปเรียกร้องเอาที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด ร. ซึ่งก็ไม่แน่ว่าผู้ร้องจะมีสิทธิเรียก

²⁶ พงษ์รัตน์ เศรีอกลิน, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 40; สุธีร์ ศุภนิธย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ 8, น. 65.

²⁷ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 302.

ดอกเบี้ยดังกล่าวได้ตามสัญญาเช่าซื้อหรือไม่ ทั้งข้อตกลงดังกล่าวมิใช่เงื่อนไขที่จะไม่ให้กรรมสิทธิ์ในรถยนต์ของกลางตกเป็นสิทธิแก่ห้างหุ้นส่วนจำกัด ร. แม้ผู้ร้องจะยังมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รถยนต์ของกลางตามหนังสือแสดงการจดทะเบียน ผู้ร้องก็มีชื่อเจ้าของแท้จริง จึงไม่มีสิทธิขอคืนรถยนต์ของกลาง

หากถูกยึดในคดีแพ่งผู้เช่าซื้อที่มีอำนาจที่จะร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินจากการยึดเพื่อบังคับคดีได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 288 ซึ่งปัจจุบันได้มีการแก้ไขประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เป็นมาตรา 323 แล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 399/2534 (ประชุมใหญ่) ผู้ร้องเป็นคู่สัญญาเช่าซื้อทรัพย์สินที่ถูกยึด แม้จะชำระค่าเช่าซื้อยังไม่ครบ แต่ในระหว่างสัญญาเช่าซื้อ ผู้ร้องมีสิทธิยึดถือใช้ประโยชน์ตลอดจนต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือสูญหายอันเกิดแก่ทรัพย์สินที่ถูกยึด และเมื่อผู้ร้องชำระค่าเช่าซื้อครบยอมได้กรรมสิทธิ์ ผู้ร้องจึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียเมื่อทรัพย์สินที่ผู้ร้องเช่าซื้อถูกยึด ถือได้ว่าผู้ร้องถูกโต้แย้งสิทธิในทรัพย์สินที่ถูกยึดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 ผู้ร้องจึงร้องขจัดทรัพย์สินได้ตามมาตรา 288 ผู้ร้องเช่าซื้อทรัพย์สินที่ถูกยึดมาและยังใช้เงินไม่ครบ ทรัพย์สินที่ถูกยึดเป็นของผู้ให้เช่าซื้อไม่ใช่ทรัพย์สินของจำเลย ศาลต้องปล่อยทรัพย์สินที่ถูกยึดตามคำร้อง

เมื่อผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าซื้อหรือได้รับมอบสิทธิจากผู้ให้เช่าซื้อ มาถือได้ว่าผู้เช่าซื้อเป็นผู้มีส่วนได้เสีย มีสิทธิที่จะเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อไปทำประกันความเสียหายกับบริษัทประกันภัยได้²⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 597/2540 โจทก์ที่ 2 เป็นผู้เช่าซื้อรถที่จำเลยรับประกันภัยแม้จะชำระค่าเช่าซื้อยังไม่หมดมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์รถทั้งสองคันแต่โจทก์ที่ 2 ในฐานะผู้เช่าซื้อสิทธิยึดถือและใช้ประโยชน์ตลอดจนรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดขึ้นแก่รถที่เช่าซื้อและเมื่อชำระเงินครบถ้วนแล้วรถนั้นย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ที่ 2 หรือหากสัญญาเช่าซื้อเลิกกันโจทก์ที่ 2 มีหน้าที่ต้องส่งมอบรถที่เช่าซื้อคืนผู้ให้เช่าซื้อ โจทก์ที่ 2 จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียในรถทั้งสองคันมีสิทธิทำสัญญาประกันภัยกับจำเลยได้ตามกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งมีผลบังคับใช้ในขณะรถที่จำเลยรับประกันภัยสูญหายและในกรมธรรม์ก็มีชื่อตัวชื่อสกุลของโจทก์ที่ 2 ปรากฏอยู่ในช่องผู้เอาประกันภัย แม้จะอยู่ในวงเล็บก็มีได้หมายความว่ามิใช่เป็นผู้เอาประกันภัยประกอบกับโจทก์ที่ 2 เป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยโจทก์ที่ 2 จึงเป็นคู่สัญญาประกันภัยกับจำเลยมีอำนาจฟ้องจำเลยได้ พยานหลักฐานของโจทก์และจำเลยต่างก็ไม่สามารถยืนยันได้ว่าผู้ใดเป็นคนร้ายลักรถที่จำเลยรับประกันภัยไปและจนกระทั่งบัดนี้ก็ยังไม่ทราบว่ารารถที่จำเลยรับประกันภัยอยู่ที่ใดทั้ง ว. คนขับรถซึ่งเป็นลูกจ้างโจทก์ที่ 2

²⁸ ไทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 299-302; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 41; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 427.

ยังมีชีวิตอยู่หรือไม่ตามพฤติการณ์จึงยังฟังไม่ได้ว่า ว. ลักรถที่จำเลยรับประกันภัยไปจำเลยเพียงสงสัยว่า ว. อาจจะเป็นคนร้ายเท่านั้น ดังนี้จำเลยจึงต้องรับผิดชอบตามกรรมธรรม์ประกันภัย

หากไม่มีข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินหรือจะให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตกเป็นของผู้เช่าซื้อมาตั้งแต่แรกสัญญานั้นก็มิใช่สัญญาเช่าซื้อ แต่จะเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สิน และต่อมาในภายหลังจึงเกิดคำมั่นว่าจะขายหรือสัญญาซื้อขาย²⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4809/2548 สัญญาระหว่างโจทก์จำเลยไม่มีข้อกำหนดตอนใดที่แสดงว่าคู่สัญญาได้ตกลงซื้อหรือเช่าซื้อทรัพย์สินที่เช่า และให้ถือเอาค่าเช่าที่ชำระเป็นส่วนหนึ่งของราคาทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งไม่มีเจตนาที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กันมาตั้งแต่เริ่มแรกตั้งสัญญาเช่าซื้อ จึงเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินแบบหนึ่ง มิใช่เป็นสัญญาเช่าซื้อ

ในระหว่างที่ยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบ ผู้เช่าซื้อยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นยังเป็นของผู้ให้เช่าซื้อ หากผู้เช่าซื้อนำเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อไปขายหรือจำหน่ายผู้เช่าซื้ออาจมีความรับผิดชอบยกยอกทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 352³⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14802/2558 โจทก์อุทธรณ์ว่า เมื่อโจทก์ได้ให้เช่าซื้อทองรูปพรรณแก่จำเลยแล้ว กรรมสิทธิ์ในทองรูปพรรณดังกล่าวยังคงเป็นของโจทก์ ส่วนจำเลยคงมีสิทธิครอบครองและใช้ประโยชน์เท่านั้น การที่จำเลยนำทองรูปพรรณไปขายให้แก่บุคคลภายนอกโดยโจทก์ไม่ได้อนุญาต ถือได้ว่าจำเลยเบียดบังทองรูปพรรณของโจทก์ไปเป็นของตนเองหรือผู้อื่นโดยทุจริตแล้ว แม้ จ. เบิกความว่า จำเลยตกลงจะเอาทองรูปพรรณของโจทก์มาคืนหรือจะนำเงินมาชดใช้ค่าเสียหายก็ตาม แต่ก็เป็นเรื่องการกระทำที่เกิดขึ้นหลังจากความผิดยกยอกได้เกิดขึ้นสำเร็จแล้ว

สิทธิตามสัญญาเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อเมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบเป็นสิทธิในทรัพย์สินซึ่งเป็นทรัพย์สินจึงซื้อขายกันได้ และมีใช้สิทธิเฉพาะตัวจึงตกทอดเป็นมรดกหรือสืบสิทธิกันได้ ซึ่งแตกต่างจากสิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน³¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1366/2516 สัญญาเช่าซื้อก็คือสัญญาเช่าทรัพย์สินบวกด้วยคำมั่นจะขายทรัพย์สินนั้น สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวผู้เช่า คำมั่นจะขายทรัพย์สินที่ให้เช่าเป็นสิทธิในทรัพย์สินซึ่งอาจตกเป็นมรดกของคู่สัญญาที่ถึงแก่กรรมได้ คู่สัญญาทำสัญญาเช่าซื้อโดยมีข้อสัญญาระบุว่า ให้ผู้เช่าซื้อระบุตัวทายาทผู้รับสิทธิในการเช่าซื้อแทนได้เมื่อผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรม และผู้เช่าซื้อได้ระบุตัวทายาทผู้รับสิทธิในการเช่าซื้อไว้แล้ว ข้อสัญญาดังกล่าวนี้นี้เป็นข้อสัญญาเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 374 ฉะนั้น เมื่อผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรมและทายาทผู้รับสิทธิดังกล่าวได้แสดงเจตนาเข้าถือเอาประโยชน์จากสัญญานี้ต่อผู้ให้เช่าซื้อตาม

²⁹ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, เฟิงอ้าง, น. 415; วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 246.

³⁰ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, เฟิงอ้าง, น. 423.

³¹ เฟิงอ้าง, น. 428; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 42 .

มาตรา 374 วรรคสอง แล้วสิทธิในการเช่าซื้อจึงตกเป็นของทายาทผู้รับสิทธิดังกล่าวโดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่ตกเป็นมรดกของผู้ตายต่อไป

สัญญาเช่าซื้อที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินกับค้ำประกันจะขายทรัพย์สิน ในระหว่างเช่าซื้อจึงต้องนำบทบัญญัติในลักษณะเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อต้องนำบทบัญญัติลักษณะซื้อขายมาบังคับใช้โดยอนุโลม³²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1576/2525 สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินประเภทหนึ่งจึงนำบทบัญญัติลักษณะเช่ามาใช้บังคับด้วย เมื่อรถยนต์ที่เช่าซื้อสูญหาย สัญญาเช่าซื้อย่อมระงับลงตั้งแต่วันที่รถยนต์สูญหายไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567 จำเลยที่ 1 จึงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าซื้อเฉพาะงวดที่รถยนต์ยังไม่สูญหายและไม่ต้องรับผิดชอบในค่าเสียหายที่โจทก์อาจนำรถยนต์คันนี้ไปแสวงหาประโยชน์ได้อีก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4503/2540 สิทธิเช่าซื้อเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่สามารถซื้อขายกันได้ ข้อตกลงตามสัญญาซื้อขายสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อระหว่างโจทก์กับจำเลยจึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด หากใช้เป็นสัญญาซื้อขายโดยมีเงื่อนไขบังคับหลังไม่ เพราะโจทก์ผู้ซื้อกับจำเลยผู้ขายได้ตกลงซื้อและตกลงขายในสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อเป็นที่ยุติเสร็จสิ้นแล้ว โดยจำเลยซึ่งเป็นผู้ขายสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อได้ส่งมอบสิทธิแห่งสัญญาเช่าซื้อให้แก่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ซื้อและโจทก์ผู้ซื้อก็ได้ชำระค่าสิทธิตามสัญญาให้แก่จำเลยผู้ขายแล้ว และภายหลังจากทำสัญญาซื้อขาย จำเลยผู้ขายได้ส่งมอบรถยนต์ซึ่งเป็นวัตถุแห่งสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อให้แก่โจทก์ผู้ซื้อสิทธิได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ตามสิทธิแห่งสัญญาเช่าซื้อแล้ว

กรณีทรัพย์สินที่เช่าซื้อเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อจะตกเป็นของผู้เช่าซื้อต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว³³ แม้ผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วแต่หากยังไม่มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เรียบร้อย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นยังไม่ตกเป็นของผู้เช่าซื้อโดยปริบูรณ์³⁴ เนื่องจากเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดยสัญญาเช่าซื้อเป็นการได้มาโดยทางนิติกรรม จะยังไม่บริบูรณ์จนกว่าได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง

กรณีทรัพย์สินที่เช่าซื้อเป็นสังหาริมทรัพย์พิเศษที่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องจดทะเบียน เช่น เรือระวางตั้งแต่ 5 ตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะ กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะตกเป็นของ

³² พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 41.

³³ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 303; ตฤญา โรจน์ทังคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 248.

³⁴ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 248.

ผู้เช่าซื้อต่อเมื่อมีการใช้เงินค่าเช่าซื้อครบจำนวนและมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1302 ด้วย³⁵

กรณีทรัพย์สินที่เช่าซื้อเป็นสังหาริมทรัพย์อื่นแม้จะมีกฎหมายกำหนดเรื่องการจดทะเบียนไว้ก็ตาม แต่การจดทะเบียนไม่ได้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซื้อจะตกเป็นของผู้เช่าซื้อทันทีที่ชำระค่าเช่าซื้อครบ เช่น รถยนต์ซึ่งพระราชบัญญัติรถยนต์ พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 17/1 วรรคสอง ซึ่งเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติรถยนต์ (ฉบับที่ 15) พ.ศ. 2551 ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้มีชื่อเป็นเจ้าของในทะเบียนรถยนต์เป็นเจ้าของรถยนต์ และมาตรา 17 วรรคหนึ่ง กำหนดให้การโอนรถที่จดทะเบียนแล้ว ผู้โอนและผู้รับโอนต้องแจ้งต่อนายทะเบียนภายใน 15 วันนับแต่วันโอน จะเห็นได้ว่าเรื่องการจดทะเบียนรถยนต์เป็นคนละเรื่องกับการโอนกรรมสิทธิ์รถยนต์³⁶ ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในรถยนต์โอนให้แก่กันได้แม้ไม่ได้จดทะเบียน และผู้ให้เช่าซื้อจึงมีหน้าที่ต้องไปจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้เช่าซื้อด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 503/2529 แม้โจทก์จะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รถที่เช่าซื้อเพราะได้ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อให้จำเลยครบถ้วนแล้วก็ตาม แต่เมื่อสัญญาเช่าซื้อกำหนดให้จำเลยจัดการโอนทะเบียนรถให้แก่โจทก์ด้วย การที่จำเลยไม่ได้ดำเนินการดังกล่าวจำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4219/2531 โจทก์เช่าซื้อที่ดินพิพาทจาก ป. และชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วแต่การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าซื้อนั้นไม่บริบูรณ์ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทยังไม่ตกเป็นของโจทก์จนกว่าจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง เมื่อ ป. ถึงแก่ความตาย โจทก์ต้องใช้สิทธิเรียกร้องซึ่งมีต่อ ป. ภายในกำหนด 1 ปี นับแต่เมื่อได้รู้หรือควรได้รู้ถึงความตายของ ป. มิฉะนั้นคดีโจทก์ขาดอายุความตาม มาตรา 1754 วรรคสาม

3. ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อและสัญญาประเภทอื่น ๆ

3.1 สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบกับสัญญาซื้อขาย

แม้สัญญาเช่าซื้อและสัญญาซื้อขายมีวัตถุประสงค์ที่คล้ายกันคือ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่สัญญาทั้ง 2 ประเภทนี้มีข้อแตกต่างกันอยู่หลายประการ³⁷ เช่น

³⁵ ตุลญา โจนท์คังคำ แก้วศุภาสวีสต์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 248.

³⁶ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 304.

³⁷ เฟ็งอ้าง, น. 312 ; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 36-37; ศนันท์กรณ (จำปี) ไสตติพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 11, น. 189.

1) สัญญาเช่าซื้อจะต้องมีการแบ่งชำระค่าเช่าซื้อเป็นงวด ๆ ตั้งแต่สองงวดขึ้นไป (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1617/2515) ไม่ได้ชำระกันเพียงครั้งเดียวคราวเดียวตามมาตรา 572 แต่สัญญาซื้อขายอาจมีการชำระราคากันเพียงครั้งเดียว (เว้นแต่สัญญาซื้อขายเงินผ่อน)

2) สัญญาเช่าซื้อ ในขณะที่ทำสัญญาเช่าซื้อ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อยังคงเป็นของผู้ให้เช่าซื้ออยู่หรือผู้เช่าซื้อยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ขณะทำสัญญา กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่ตกเป็นของผู้เช่าซื้อจนกว่าผู้เช่าซื้อจะชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามมาตรา 572 แต่สัญญาซื้อขายมีผลโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทันทีที่มีการทำสัญญาตามมาตรา 458 เว้นแต่เป็นการซื้อขายที่มีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ มาตรา 459 หรือกรณีซื้อขายทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 456 วรรคหนึ่ง

3) สัญญาเช่าซื้อ ทรัพย์สินทุกประเภท ไม่ว่าจะสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์พิเศษ หรืออสังหาริมทรัพย์ก็ตาม ต้องทำเป็นหนังสือ มิฉะนั้นเป็นโมฆะตามมาตรา 572 แต่สัญญาซื้อขาย เฉพาะอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์พิเศษ เช่น เรือที่มีระวางตั้งแต่ 5 ตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะเท่านั้นที่เวลาซื้อขายกันต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากเป็นสังหาริมทรัพย์ธรรมดา ไม่อยู่ในบังคับให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 456

4) สัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อตามมาตรา 573 แต่สัญญาซื้อขาย คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายต้องปฏิบัติตามสัญญา ผู้ซื้อจะบอกเลิกสัญญาฝ่ายเดียวตามอำเภอใจไม่ได้ เว้นแต่จะตกลงเป็นอย่างอื่น

5) กรณีเลิกสัญญาซื้อขาย คู่สัญญาจำต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามกฎหมายลักษณะสัญญา แต่กรณีตามสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิรับค่าเช่าซื้อที่ชำระไปแล้ว ทั้งมีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ด้วย³⁸

3.2 สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบกับสัญญาซื้อขายผ่อนชำระราคา

สัญญาเช่าซื้อและสัญญาซื้อขายผ่อนชำระราคา คล้ายกัน คือ มีการผ่อนชำระเป็นคราว ๆ แต่แตกต่างกัน³⁹ คือ

1) สัญญาเช่าซื้อ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้เช่าซื้อเมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบ ในระหว่างชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังคงเป็นของผู้ให้เช่าซื้ออยู่ หากเกิดภัยพิบัติแก่ตัวทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าซื้อเป็นฝ่ายรับบาปเคราะห์ ส่วนสัญญาซื้อขายผ่อนชำระราคา เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จ

³⁸ โผพิชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 312; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 36-37.

³⁹ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 38-39; ตฤญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 252; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 402-405.

เด็ดขาดที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปยังผู้ซื้อทันที แต่การชำระราคาเป็นไปตามเงื่อนไขที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกัน หากเกิดภัยพิบัติแก่ตัวทรัพย์สิน ผู้ซื้อเป็นฝ่ายรับบาปเคราะห์ เว้นแต่เป็นการซื้อขายที่มีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ มาตรา 459 หรือซื้อขายทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 456

2) สัญญาเช่าซื้อ เมื่อมีการเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิรับค่าเช่าซื้อไว้ได้ แต่สัญญาซื้อขายผ่อนชำระราคา เงินค่าทรัพย์สินที่ขายผ่อนชำระราคา หากคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ทั้งสองฝ่ายจะต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม ผู้ซื้อเรียกให้ผู้ขายคืนเงินที่ตนผ่อนชำระได้

3) สัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิตามกฎหมายที่จะบอกเลิกสัญญาได้เมื่อใดก็ได้ แม้ผู้ให้เช่าซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญาก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าซื้อต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนแก่ผู้ให้เช่าซื้อ (แต่ผู้ให้เช่าซื้อที่ทำผิดสัญญาอาจมีความรับผิดชอบอื่นอันเป็นผลจากการเลิกสัญญา) ส่วนสัญญาซื้อขายผ่อนชำระราคา คู่สัญญาที่มีความผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาทั้งสองฝ่าย ปกติต้องมีการทำผิดสัญญาหรือผิดหน้าที่ตามกฎหมายก่อน คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ หากไม่มีการผิดสัญญา คู่สัญญาจะบอกเลิกสัญญาไม่ได้

4) สัญญาเช่าซื้อ มีแบบของสัญญา การเช่าซื้อทรัพย์สินทุกประเภทต้องทำเป็นหนังสือไม่ว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะตามมาตรา 572 ส่วนสัญญาซื้อขายผ่อนชำระราคา หากเป็นสังหาริมทรัพย์ ราคาไม่เกิน 20,000 บาท อาจตกลงด้วยวาจาก็ได้ ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์มีราคากว่า 20,000 บาท ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ วางประจำหรือชำระหนี้บางส่วน แต่ถ้าเป็นซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่⁴⁰

5) สัญญาเช่าซื้อ เมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อและมีสิทธิรับเงินค่าเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อส่งชำระมาแล้วแม้ว่าเงินที่ผู้เช่าซื้อส่งมาจะมีจำนวนเกินกว่าค่าเสียหาย แต่ไม่มีสิทธิรับเงินค่าเช่าซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดตามสัญญา และหากผู้ให้เช่าซื้อ มีค่าเสียหายอื่นอีกก็เรียกจากผู้เช่าซื้อได้ตามมาตรา 391 วรรคสาม และวรรคท้าย แต่สัญญาซื้อขายเงินผ่อน หากมีการเลิกสัญญา คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม ผู้ซื้อต้องคืนทรัพย์สินแก่ผู้ขาย ส่วนผู้ขายต้องคืนเงินแก่ผู้ซื้อตามมาตรา 391 วรรคหนึ่ง

สำหรับสัญญาซื้อขายผ่อนชำระราคา ถ้าหากมีเงื่อนไขว่าผู้ซื้อต้องผ่อนชำระราคาครบถ้วนก่อนกรรมสิทธิ์จึงโอนเป็นของผู้ซื้อนั้น มีลักษณะใกล้เคียงกับสัญญาเช่าซื้ออย่างมาก⁴¹

⁴⁰ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 38-39.

⁴¹ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 314.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4024/2526 สัญญาทำยฟ้องระบุงการถนดที่ซื้อขายเป็นเงิน 130,650 บาท โดยตกลงกันใข้อ 2 ว่า ผู้ซื้อจะชำระราคาแก่ผู้ขายเป็นรายเดือน เดือนละ 4,355 บาท รวม 30 เดือนและระบุไว้ในข้อ 10 ว่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายยังเป็นของผู้ขายโดยไมโอนไปยังผู้ซื้อจนกว่าผู้ขายจะได้รับชำระค่าซื้อครบถ้วนตามสัญญาแล้ว สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 459 ไม่ใช่เป็นสัญญาเช่าซื้อ แม้จะมีข้อ 11 ระบุว่าหากผู้ซื้อผิดสัญญา สัญญาเลิกกันทันทีโดยผู้ขายไม่ต้องบอกกล่าวและมีสิทธิเอารถคืน โดยไม่ต้องคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระแล้ว ก็เป็นเพียงการรักษาผลประโยชน์ของผู้ขายเท่านั้น หากทำให้สัญญาซื้อขายกลับกลายเป็นสัญญาเช่าซื้อไม่

ข้อตกลงที่กำหนด “ให้ผู้ซื้อชำระราคาเป็นเดือน เมื่อชำระเงินงวดสุดท้ายจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ทันที” ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ เพราะไม่มีข้อความว่า “ให้เอาทรัพย์สินออกให้เช่า” แต่เป็นสัญญาซื้อขายที่มีเงื่อนไขตามมาตรา 459

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5591/2543 สัญญามีข้อความระบุว่าหนังสือสัญญาขายมีเงื่อนไข โดยตกลงใข้อ 1 ว่า ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อรถยนต์พิพาทในราคา 1,235,680 บาท ในวันทำสัญญานี้ผู้จะซื้อได้ชำระเงินค่าสินค้าให้แก่ผู้จะขายแล้ว 70,000 บาท ส่วนที่ยังค้างอยู่ อีก 1,165,680 บาท ผู้จะซื้อสัญญาว่าจะชำระให้แก่ผู้จะขายเป็นงวด ทุก ๆ เดือน งวดละ 48,570 บาท ณ สำนักงานของผู้จะขายให้เสร็จสิ้นภายในกำหนด 24 เดือนและข้อ 5 ระบุว่าสัญญาซื้อขานี้ตามข้อความแห่งสัญญาจะมีผลสมบูรณ์ให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้จะซื้อต่อเมื่อผู้จะซื้อปฏิบัติตามข้อความในสัญญานี้ทั้งหมดแล้ว และผู้จะขายมีสิทธิจะบอกเลิกสัญญาและเรียกทรัพย์สินได้เมื่อผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใดก็ตาม เห็นว่า สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขไม่มีข้อความแสดงให้เห็นว่าเป็นสัญญาเช่าซื้อที่เจ้าของทรัพย์สินเอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้ค้ำมัดว่าจะขายทรัพย์สินหรือจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว ส่วนสัญญาข้อ 9 ที่ระบุว่าหากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระราคาสินค้าตามงวดหนึ่งงวดใด ฯลฯ ผู้จะซื้อยอมให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันเลิกกันทันทีตั้งแต่วันที่นั้นโดยไมจำเป็นต้องบอกกล่าวและมีสิทธิเอารถยนต์ที่จะซื้อคืนโดยไม่ต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อชำระแล้วนั้น เป็นข้อตกลงโดยความสมัครใจของคู่สัญญาและเป็นการรักษาผลประโยชน์ของผู้ขายมิให้เสียหายเกินกว่าความจำเป็นเมื่อผู้ซื้อผิดสัญญาเท่านั้น หากทำให้สัญญาซื้อขายโดยมีเงื่อนไขกลับกลายเป็นสัญญาเช่าซื้อไม่

3.3 สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบสัญญาเช่าทรัพย์สิน⁴²

1) สัญญาเช่าซื้อ เป็นสัญญาเช่าที่มีค้ำประกันของเจ้าของทรัพย์สินว่าจะขายหรือให้ทรัพย์สินตกเป็นสิทธิของผู้เช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อที่มีวัตถุประสงค์ให้ผู้ให้เช่าซื้อโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้ผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ เมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบ แต่สัญญาเช่าทรัพย์สินไม่ได้มีวัตถุประสงค์โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ผู้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิเพียงได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น ไม่ว่าจะชำระค่าเช่าไปมากเพียงใดก็ตามผู้เช่าก็ไม่มีทางได้กรรมสิทธิ์

2) สัญญาเช่าซื้อ วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ผู้เช่าซื้อ เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วน ดังนั้น ผู้ให้เช่าซื้อจึงต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ และแม้ขณะทำสัญญาเช่าซื้อไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่ต้องสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อได้เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบ แต่วัตถุประสงค์สัญญาเช่าทรัพย์สิน ไม่ได้มุ่งการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าจึงไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า

3) สัญญาเช่าซื้อ ค่าเช่าซื้อต้องจ่ายเป็นเงินเสมอ จะจ่ายเป็นทรัพย์สินอื่นไม่ได้ ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์สิน ค่าเช่าไม่จำเป็นต้องจ่ายเป็นเงิน อาจจ่ายเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ได้

4) สัญญาเช่าซื้อ กำหนดรูปแบบว่าจะต้องทำเป็นหนังสือ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะตาม มาตรา 572 ไม่ว่าจะทรัพย์สินที่เช่าซื้อเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ก็ต้องทำตามแบบ ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์สินถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องทำเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือ แม้ตกลงด้วยวาจา ก็ฟ้องร้องบังคับคดีได้ แต่ถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือเสมอ มิฉะนั้นฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ และถ้าเช่าเกินกว่า 3 ปีจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย จึงจะบังคับได้เกินกว่า 3 ปี มิฉะนั้นบังคับได้เพียง 3 ปี ตาม มาตรา 538

5) สัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาเช่าซื้อต่างก็เป็นสัญญาต่างตอบแทน สัญญาเช่าซื้อนั้น ผู้เช่าซื้อจะเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม มาตรา 573 ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์สิน คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียวจะเลิกสัญญาโดยลำพังตามอำเภอใจของฝ่ายนั้นไม่ได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่กฎหมายหรือสัญญากำหนดไว้

6) สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่มีค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการชำระเงินเป็นครั้งคราวรวมอยู่ด้วย ถ้าผู้เช่าซื้อชำระเงินแก่ผู้ให้เช่าซื้อครบถ้วนตามเงื่อนไขก็ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งสิทธิที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนี้มีใช้สิทธิเฉพาะตัว สัญญาเช่าซื้อจึงสืบสิทธิกันได้ แต่สัญญาเช่า

⁴² โผพิชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 309-311; ตฤญา โรจนทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 251; พงษ์รัตน์ เศรีอกลีน, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 8, น. 37-38; ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 11, น. 185, 188; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 398-400, 462.

คำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ หากผู้เช่าตายสัญญาเช่าก็ระงับเว้นแต่เป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา⁴³

3.4 สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าแบบลีสซิง

ปัจจุบันมีสัญญาประเภทหนึ่งที่มีลักษณะใกล้เคียงกับสัญญาเช่าซื้ออย่างมากแต่มิใช่สัญญาเช่าซื้อ เนื่องจากในขณะที่ทำสัญญามีได้มีข้อตกลง “ให้คำมั่นว่าจะขาย” หรือ “ให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นของผู้เช่า” เมื่อมีการใช้เงินเท่านั้นเท่านั้นคร่าวตามมาตรา 572 แต่จะมีข้อตกลงว่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินหรือไม่ก็ได้ ซึ่งสัญญาดังกล่าวเรียกว่า “สัญญาให้เช่าทรัพย์สินแบบลีสซิง”⁴⁴

สัญญาเช่าลีสซิง (Leasing) สัญญาที่นำมาจากต่างประเทศตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับลีสซิงไว้เป็นการเฉพาะ ลีสซิง คือ สัญญาที่เจ้าของทรัพย์สิน (Lessor) ให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง (Lessee) มีสิทธิครอบครองหรือใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นได้ โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่ระบุในสัญญาโดยให้จ่ายค่าตอบแทนเป็นรายเดือนจะเลิกสัญญาก่อนก็ได้ แต่ต้องเสียค่าปรับ เมื่อสิ้นสุดสัญญาผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ก็ได้ เป็นทางเลือกของผู้เช่า หากตกลงซื้อทรัพย์สินจะต้องจ่ายเงินเพิ่มอีกส่วนหนึ่งตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซึ่งสัญญาเช่าลีสซิงมีลักษณะคล้ายกับสัญญาเช่าทรัพย์สินตาม มาตรา 537 อย่างมาก แต่สัญญาเช่าลีสซิงต่างจากสัญญาเช่าทรัพย์สินในสาระสำคัญที่ข้อตกลงในสัญญาส่วนใหญ่จะกำหนดว่า ถ้าเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา ผู้เช่าต้องเสียค่าปรับตามที่กำหนดไว้ ยิ่งเลิกสัญญาเร็วมากเท่าใดค่าปรับก็ยิ่งมากขึ้นตามส่วน และโดยมากสัญญาเช่าลีสซิงนี้จะมีระยะเวลาเช่าที่ยาวกว่าการเช่าธรรมดาและอาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเมื่อสิ้นสุดสัญญา เช่น ต้องจ่ายค่าเสื่อมสภาพที่เกินกว่าที่กำหนดไว้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงส่วนมากจะมีข้อตกลงว่า ผู้เช่าลีสซิงมีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ก็ได้ ถ้าตกลงซื้อก็ต้องจ่ายค่าทรัพย์สินนั้นเพิ่มขึ้นอีกส่วนหนึ่งตามที่กำหนดไว้⁴⁵

ในทางสากล สัญญาลีสซิงแบ่งได้ 2 ประเภทหลัก ได้แก่

สัญญาลีสซิงทางการเงิน (Financial Lease) ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่าเมื่อครบกำหนดเวลาเช่า และทางบัญชีถือว่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นทรัพย์สินของผู้เช่าเมื่อมีการส่งมอบ⁴⁶

⁴³ ไพฑูริย์ เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 309-311; ตฤญา โรจนทั้งคำ แก้วศุภาสวัตต์, เพิ่งอ้าง, น. 251; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 37-38.

⁴⁴ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 248.

⁴⁵ ธรรมรัตน์ รัตนพันธ์, “สัญญาเช่าซื้อ กับลีสซิง ข้อแตกต่างและประโยชน์ที่นักลงทุนควรรู้,” ปีที่ 20 เล่มที่ 9 วารสารส่งเสริมการลงทุน 59, น. 62-63 (กันยายน 2552); เนตรนภา บุญคำ, “แนวทางการพัฒนาธุรกิจลีสซิงในเชิงนิติศาสตร์,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), 2539, น. 14 อ้างถึงใน สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 621.

⁴⁶ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, เพิ่งอ้าง, น. 623-624.

สัญญาลีสซิ่งดำเนินการ (Operating Lease) ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่าเมื่อครบกำหนดเวลาเช่า และทางบัญชีถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่ายังคงเป็นของผู้ให้เช่า ค่าเช่าที่จ่ายไม่ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายของผู้เช่า⁴⁷

แต่เนื่องจากประเทศไทยมิได้มีบทบัญญัติกฎหมายว่าด้วยลีสซิ่งเป็นการเฉพาะ ประกอบกับศาลฎีกาถือว่าสัญญาลีสซิ่งเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินอย่างหนึ่ง โดยมีการกล่าวถึงสัญญาลีสซิ่งหรือธุรกิจลีสซิ่ง หรือเรียกว่า “การเช่าแบบลีสซิ่ง” ซึ่งในทางปฏิบัติคู่สัญญาอาจเรียกข้อตกลงดังกล่าวด้วยชื่ออื่น แต่สาระสำคัญเป็นการเช่าแบบลีสซิ่งอย่างไรก็ตามที่กล่าวมานั้นเอง

สัญญาเช่าลีสซิ่งมิใช่สัญญาเช่าซื้อ เนื่องจากมิได้มีข้อตกลงไว้ตั้งแต่เริ่มแรกว่าจะให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้เช่าเมื่อชำระราคาครบจำนวน แต่มีข้อตกลงเป็นทางเลือกให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ก็ได้ หากซื้อก็ต้องชำระราคาเพิ่มขึ้นตามที่กำหนด⁴⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8810/2543 (ประชุมใหญ่) จำเลยตกลงทำสัญญาเช่ารถยนต์คันพิพาทกับโจทก์ตามเอกสารซึ่งระบุว่า เป็นสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแบบลีสซิ่ง มีกำหนด 48 เดือน ค่าเช่าเดือนละ 19,100 บาท หรือคิดเป็นเงินค่าเช่าทั้งหมด 916,800 บาท และเงินประกันการเช่าอีก 57,300 บาท เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าจำเลยจะซื้อทรัพย์สินที่ให้เช่าหรือรถยนต์คันพิพาทได้ในราคา 200,000 บาท จึงรวมเป็นเงินที่ผู้เช่าหรือจำเลยจะต้องชำระทั้งหมดไม่น้อยกว่า 1,174,100 บาท โดยโจทก์คิดเป็นราคารถยนต์ คันพิพาทจำนวน 803,738.32 บาท และภาษีมูลค่าเพิ่ม 56,261.68 บาท สัญญาดังกล่าวถือได้ว่าเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 วรรคสอง โดยอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2763/2551 สัญญาเช่าทรัพย์สินแบบลีสซิ่งถือได้ว่าเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่โจทก์ในฐานะผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่จำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นผู้เช่าเมื่อครบกำหนดการเช่าแล้ว และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่ายังไม่ตกเป็นของผู้เช่าจนกว่าจะแสดงเจตนารับคำมั่นของผู้ให้เช่า สัญญาดังกล่าวจึงมิใช่สัญญาเช่าซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572

ทรัพย์สินที่ให้เช่าแบบลีสซิ่งต้องเป็นทรัพย์สินซึ่งผู้ให้เช่าได้ซื้อมาเพื่อให้ผู้เช่าได้เช่าลีสซิ่ง โดยเฉพาะและต้องไม่เป็นทรัพย์สินที่ให้เช่าโดยการต่ออายุสัญญาเช่าเดิม โดยทั่วไปทรัพย์สินที่ให้เช่าลีสซิ่ง มักได้แก่ เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน เครื่องคอมพิวเตอร์ อุปกรณ์การขนส่งและยานพาหนะ อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ที่ใช้ในสำนักงาน เครื่องอัดรูปและอุปกรณ์ถ่ายรูป เครื่องจักร เครื่องมือ

⁴⁷ เพิ่งอ้าง, น. 623-625.

⁴⁸ เพิ่งอ้าง, น. 623; ธรรมรัตน์ รัตนพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 45, น. 62.

ก่อสร้าง อุปกรณ์ขนถ่ายวัตถุดิบ เครื่องอำนวยความสะดวกในโรงแรม อุปกรณ์การพิมพ์และเครื่องพิมพ์ เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์และสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ⁴⁹

สัญญาเช่าลีสซิงเป็นสัญญาที่มีข้อตกลงชำระค่าเช่าที่เป็นรายเดือน และเมื่อครบกำหนดเวลาให้ผู้เช่ามีสิทธิซื้อขายทรัพย์สินนั้นได้ ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ เพราะเป็นสัญญาที่ไม่มีข้อตกลงให้ทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าทันทีเมื่อชำระค่าเช่าครบตามสัญญา แต่ถือว่าเป็นสัญญาเช่า (เพราะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่ได้ตกเป็นของผู้เช่าทันที สัญญาเช่าแบบลีสซิง เป็นเพียงคำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินแก่ผู้เช่า โดยให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อหรือไม่ก็ได้ ถ้าผู้เช่าไม่ใช้สิทธิก็ต้องคืนทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6967/2545 สัญญาเช่า (โดยมีสิทธิเลือกซื้อ) ระบุว่าห้าง ฯ จำเลยที่ 1 เช่ารถยนต์คันหนึ่งจากบริษัทโจทก์มีกำหนด 4 ปี ชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยจำเลยที่ 1 ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดการเช่าแต่มีสิทธิจะซื้อรถยนต์ที่เช่าจากโจทก์ได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือไปยังโจทก์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ดังนี้ **สัญญาเช่า (โดยมีสิทธิเลือกซื้อ) ที่ทำต่อกันนี้จึงมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าแบบลีสซิงอันเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่โจทก์ในฐานะผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่จำเลยที่ 1 ผู้เช่าเมื่อครบกำหนดการเช่าแล้ว แต่สัญญานี้หาใช่สัญญาเช่าซื้อตามความหมายของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 ไม่ เพราะในสัญญาเช่าซื้อนั้น เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อย่อมโอนไปยังผู้เช่าซื้อทันที โดยค่าเช่าซื้อรวมไว้ทั้งค่าเช่าและค่าแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อด้วย และผู้เช่าซื้อไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อในเวลาใดก็ได้ด้วยส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนแก่ผู้ให้เช่าซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573 แต่สัญญาเช่าแบบลีสซิงเมื่อผู้เช่าชำระค่าเช่าจนครบกำหนดการเช่าแล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่ายังไม่ตกเป็นของผู้เช่าจนกว่าจะแสดงเจตนาสนองรับคำมั่นของผู้ให้เช่าจนเกิดเป็นสัญญาซื้อขายระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าเสียก่อนเงินค่าเช่าก็ไม่อาจถือว่ารวมค่าแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าไว้ด้วย และผู้เช่าไม่อาจบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดการเช่าได้ ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่า (โดยมีสิทธิเลือกซื้อ) นี้มิใช่สัญญาเช่าซื้อ จึงไม่จำเป็นต้องปิดอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร ฯ มาตรา 118 ก็ใช้เป็นพยานหลักฐานในคดีแพ่งได้**

สัญญาเช่าที่มีข้อสัญญาว่า “ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อทรัพย์สินได้ หากประสงค์จะซื้อในอนาคต” ก็เป็นเพียงคำมั่น ไม่ทำให้สัญญาเช่าทรัพย์สินกลายเป็นสัญญาเช่าซื้อ เนื่องจากคู่สัญญามีได้มีเจตนาที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่กันมาตั้งแต่เริ่มแรก กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมิได้ตกเป็นของผู้เช่าทันที หากผู้เช่าไม่ใช้สิทธิเลือกซื้อ ผู้เช่าก็ต้องคืนทรัพย์สินแก่ผู้ให้เช่า

⁴⁹ ธรรมรัตน์ รัตนพันธ์, เพิ่งอ้าง, น. 63.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4809/2548 สัญญาระหว่างโจทก์จำเลยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขในสาระสำคัญที่เข้าลักษณะเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินตามมาตรา 537 ถึงมาตรา 571 และตามข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าวไม่มีข้อความตอนใดที่แสดงว่าคู่สัญญาได้ตกลงซื้อ หรือเช่าซื้อทรัพย์สินที่เช่า และให้ถือเอาค่าเช่าที่ชำระเป็นส่วนหนึ่งของราคาทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งไม่มีเจตนาที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กันมาตั้งแต่เริ่มแรกดังสัญญาเช่าซื้อ จึงเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินแบบหนึ่ง มิใช่เป็นสัญญาเช่าซื้อ

ข้อสังเกต

(1) สัญญาเช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ แม้จะมีกำหนดเกินกว่า 3 ปี ก็ไม่ต้องจดทะเบียนเหมือนสัญญาเช่าทรัพย์สินธรรมดา มาตรา 538 และการเช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ เมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว ถือว่าผู้เช่าซื้อได้สังหาริมทรัพย์มาโดยนิติกรรมตามมาตรา 1299 วรรคแรก

(2) ผู้ให้เช่าซื้อต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ รวมถึงผู้ที่จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในอนาคตโดยชอบด้วย กล่าวคือ อาจเป็นเจ้าของในขณะที่ทำสัญญาหรือในอนาคตก็ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7404/2547)

(3) ผู้ที่เป็นเพียงตัวแทนในการทำสัญญาเช่าซื้อไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อด้วย (ถ้าตัวการเป็นเจ้าของ หรืออาจเป็นเจ้าของในอนาคต) สัญญาย่อมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

(4) สัญญาเช่าซื้อประกอบด้วย “สัญญาเช่า” และผนวกด้วย “คำมั่นว่าจะขาย” ดังนั้นกรณีใดที่ไม่ได้บัญญัติไว้ในเรื่องเช่าซื้อจะต้องบังคับตามบทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์สิน

4. วิเคราะห์

สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่ใช้กันอย่างแพร่หลาย ไม่ว่าจะเป็นการเช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะการเช่าซื้อรถยนต์ รถจักรยานยนต์ เครื่องถ่ายเอกสาร เครื่องจักร ตลอดจนเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ สัญญาใดเป็นสัญญาเช่าซื้อหรือไม่ ต้องพิจารณาจากวัตถุประสงค์และสาระสำคัญของสัญญาว่าคู่สัญญามีเจตนามุ่งการใช้สอยทรัพย์สินทันทีและมุ่งการได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อตั้งแต่ขณะทำสัญญา โดยมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าซื้อจะใช้เงินเป็นคราว ๆ เมื่อชำระเงินครบ จึงจะให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อตกเป็นของผู้เช่าซื้อ ทั้งนี้ สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาเช่าซื้อ ในระหว่างที่ยังชำระเงินค่าเช่าซื้อไม่ครบ ต้องบังคับตามสัญญาเช่าโดยอนุโลม ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อยังไม่ตกเป็นของผู้เช่าซื้อแต่ผู้เช่าซื้อ มีสิทธิครอบครองใช้สอยทรัพย์สินนั้น อย่างไรก็ตาม บางครั้งข้อตกลงในสัญญาเช่าบางฉบับมีลักษณะคล้ายคลึงกับสัญญาเช่าซื้ออย่างมาก แต่ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ เช่น สัญญาเช่าแบบลีสซิ่งที่คู่สัญญาไม่มีเจตนามุ่งเอากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตั้งแต่ขณะที่เช่าทำสัญญาคู่สัญญาเพียงแต่ตกลงเป็นทางเลือกว่าหากครบกำหนดตามสัญญาแล้วจะรับโอนกรรมสิทธิ์

หรือไม่ก็ได้ ทำนองว่าหากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องการกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก็จะโอนกรรมสิทธิ์ให้โดยมักจะมีการตกลงว่าจะชำระเงินราคาซื้อทรัพย์สินนั้นให้แต่ไม่สูงมาก หรืออาจตกลงในลักษณะเป็นค้ำประกันเพียงฝ่ายเดียวทำนองว่าเมื่อปฏิบัติตามสัญญาจนครบตามกำหนดแล้ว หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งต้องการจะซื้อทรัพย์สิน คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก็จะขายให้ จะเห็นได้ว่า หากคู่สัญญา**มีเจตนาตั้งแต่แรกที่จะให้กรรมสิทธิ์**ในทรัพย์สินตกเป็นของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ขณะเข้าที่ทำสัญญาก็เป็นสัญญาเช่าซื้อ แต่หากคู่สัญญา**ไม่มีเจตนาตั้งแต่แรกที่จะให้กรรมสิทธิ์**ในทรัพย์สินตกเป็นของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ขณะเข้าที่ทำสัญญาก็ไม่เป็นสัญญาเช่าซื้อ เช่น เป็นสัญญาเช่าที่มีค้ำประกันจะขายทรัพย์สินนั้น หรือเป็นสัญญาเช่าที่ตกลงให้ทางเลือกว่าจะซื้อทรัพย์สินนั้น หรือเป็นสัญญาเช่าแล้วต่อมามีการทำสัญญาซื้อขายกัน ที่ต่อมาในภายหลังผู้เช่าแสดงเจตนาสนองรับเอาค้ำประกันจะขายทรัพย์สินที่เช่า หรือต่อมาภายหลังเมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขหรือเมื่อครบกำหนดตามสัญญาแล้วมีการตกลงทำสัญญาซื้อขาย ซึ่งมีการตกลงเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่เป็นทางเลือกว่าจะรับโอนกรรมสิทธิ์หรือไม่ก็ได้ หรือหากต้องการกรรมสิทธิ์ก็จะโอนให้ สัญญานั้นก็ไม่เป็นสัญญาเช่าซื้อ แต่จะเป็นสัญญาอื่นซึ่งโดยมากมักจะมึลักษณะเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในทางกลับกัน แม้คู่สัญญาเช่าทำสัญญาที่เรียกชื่อเป็นอย่างอื่น มิได้เรียกว่าสัญญาเช่าซื้อ แต่หากสาระสำคัญเป็นสัญญาเช่าซื้อแล้ว ก็ต้องอยู่ในบังคับของกฎหมายสัญญาเช่าซื้อ ดังนั้น จึงมีประเด็นสำคัญว่าสัญญาที่คู่สัญญาเข้าผูกพันกันนั้นมีสาระสำคัญเป็นสัญญาเช่าซื้อหรือไม่ จึงจะนำกฎหมายเช่าซื้อมาใช้บังคับได้

กรณีสัญญาเช่าซื้อที่ไม่เป็นโมฆะ และมีข้อตกลงที่อาจจะแตกต่างจากที่กฎหมายกำหนดแต่ไม่เป็นโมฆะ หากข้อตกลงมีลักษณะกำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควรหรือข้อตกลงที่ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งรับภาระเกินสมควร เมื่อมีการฟ้องคดีต่อศาล ศาลอาจใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 มาตรา 7 มาตรา 10 กำหนดให้ข้อตกลงในสัญญาเช่าซื้อบางข้อนั้นมีผลให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายเกินสมควรนั้นเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม และศาลวินิจฉัยให้ข้อสัญญานั้นมีผลใช้บังคับได้เท่าที่เป็นธรรม และพอสมควรแก่กรณี นอกจากนั้นแล้ว หากเป็นข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าซื้อทรัพย์สินกับผู้บริโภค และผู้บริโภคเป็นโจทก์ฟ้องเป็นคดีผู้บริโภค ก็ต้องอยู่ในบังคับพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 3 อีกด้วย

5. สรุป

สัญญาเช่าซื้อเป็นนิติกรรมอย่างหนึ่งจึงอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 ลักษณะ 4 นิติกรรม หากคู่สัญญาเช่าทำสัญญาโดยมีความบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่งในแง่ของวัตถุประสงค์ของการทำสัญญา (มาตรา 150) การแสดงเจตนา หรือเรื่อง

ความสามารถของบุคคล (มาตรา 153) สัญญาเช่าซื้อก็อาจมีผลเป็นโมฆะหรือโมฆียะได้แล้วแต่กรณี กล่าวคือ สัญญาเช่าซื้อต้องมีวัตถุประสงค์ที่ไม่เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย หรือเป็นการพันวิสัย หรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน (มาตรา 150) หรือคู่สัญญาเข้าทำสัญญาเช่าซื้อโดยมิได้เกิดจากความบกพร่องในการแสดงเจตนา มิได้เข้าทำสัญญาเช่าซื้อโดยมิเจตนาซ่อนเร้น (มาตรา 154) มิได้เข้าทำสัญญาเช่าซื้อโดยมิเจตนาลวง (มาตรา 155 วรรคหนึ่ง) มิได้เข้าทำสัญญาเช่าซื้อ (นิติกรรมอำพราง) เพื่ออำพรางสัญญาอื่น (นิติกรรมที่ถูกอำพราง) (มาตรา 155 วรรคหนึ่ง) มิได้เข้าทำสัญญาเช่าซื้อโดยสำคัญผิดในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญของนิติกรรม (มาตรา 156) มิได้เข้าทำสัญญาเช่าซื้อโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของบุคคลหรือทรัพย์สิน (มาตรา 157) มิได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพราะถูกกลฉ้อฉล (มาตรา 159) มิได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพราะถูกข่มขู่ (มาตรา 164) และอยู่ภายใต้บังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 ลักษณะ 2 บุคคล หมวด 1 บุคคลธรรมดา ส่วนที่ 2 ความสามารถ กรณีผู้เยาว์ มาตรา 21 ถึงมาตรา 27 ผู้เยาว์เป็นผู้ให้เช่าซื้อ มาตรา 1574 (1) ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนจึงจะทำสัญญาเช่าซื้อได้ (มาตรา 1575) คนวิกลจริต (มาตรา 28 และมาตรา 30) คนไร้ความสามารถ (มาตรา 29) คนเสมือนไร้ความสามารถ (มาตรา 34) และหมวด 2 นิติบุคคลธรรมดา ส่วนที่ 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป โดยเฉพาะเรื่องสิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคลภายในขอบอำนาจหน้าที่และขอบวัตถุประสงค์ (มาตรา 66 และมาตรา 67) การกระทำหน้าที่ของผู้แทนนิติบุคคล (มาตรา 76) ดังนั้นเมื่อคู่สัญญาที่มีความสามารถเต็มและไม่บกพร่องเรื่องความสามารถ กล่าวคือ กรณีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเป็นบุคคลธรรมดา คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องมีชื่อ ผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ คนเสมือนไร้ความสามารถ หรือคนวิกลจริต และกรณีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเป็นนิติบุคคล คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องทำสัญญาเช่าซื้อในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล และทำการโดยผู้แทนนิติบุคคลซึ่งมีอำนาจทำการแทนภายในขอบอำนาจตามข้อกำหนดของนิติบุคคลนั้น สัญญาเช่าซื้อจึงจะมีผลผูกพันนิติบุคคล หากทำสัญญานอกขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลแล้ว สัญญาจะไม่ผูกพันนิติบุคคล แต่จะผูกพันบุคคลที่เข้าทำสัญญาเช่าซื้อเป็นการเฉพาะตัว ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าซื้อกำหนดเรื่องแบบแห่งสัญญาเช่าซื้อไว้เป็นการเฉพาะว่าต้องทำสัญญาเป็นหนังสือมิฉะนั้นสัญญาเป็นโมฆะตาม มาตรา 572 วรรคสอง ซึ่งในการทำสัญญาเช่าซื้อคู่สัญญาอาจเข้าทำสัญญาด้วยตนเอง หรือตั้งตัวแทนเข้าทำสัญญาเช่าซื้อก็ได้ ทั้งนี้ หากตั้งตัวแทนเข้าทำสัญญาเช่าซื้อการตั้งตัวแทนต้องทำเป็นหนังสือด้วยตาม มาตรา 798

เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าทำสัญญาเช่าซื้อโดยมีคำเสนอและคำสนองถูกต้องตรงกันโดยมีสาระสำคัญมุ่งถึงการใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินและให้คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิของคู่สัญญาโดยได้รับเงินตอบแทนเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว และไม่มี ความบกพร่องทั้งเรื่องวัตถุประสงค์ไม่ต้องการห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ไม่พันวิสัย ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี

ของประชาชน ไม่บกพร่องเรื่องเจตนา ไม่บกพร่องเรื่องความสามารถ และทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทำให้สัญญาเช่าทรัพย์สินมีผลสมบูรณ์ผูกพันคู่สัญญาทันที ตาม มาตรา 572 วรรคสอง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างก็มีฐานะเป็นทั้งเจ้าหนี้ลูกหนี้ซึ่งกันและกัน กล่าวคือ

“ผู้ให้เช่าซื้อ” เป็นเจ้าหนี้ในหนี้เงินมีสิทธิเรียกผู้เช่าซื้อให้ชำระค่าเช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อเป็นลูกหนี้ในหนี้กระทำการมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้ผู้เช่าซื้อใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ และเมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบ ผู้ให้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้ผู้เช่าซื้อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

“ผู้เช่าซื้อ” เป็นเจ้าหนี้ในหนี้กระทำการมีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าซื้อส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้ตนได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ และเมื่อผู้เช่าซื้อเป็นเจ้าหนี้ในหนี้ส่งมอบ เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบก็มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าซื้อโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้ผู้เช่าซื้อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้อีกด้วย และผู้เช่าซื้อเป็นลูกหนี้ในหนี้เงินมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าซื้อตอบแทนการใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อจนกว่าจะชำระค่าเช่าซื้อครบตามสัญญา

สัญญาเช่าซื้อเป็นนิติกรรมสองฝ่าย และเป็นสัญญาต่างตอบแทน มีหนี้ 2 อย่าง คือ หนี้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้ผู้เช่าซื้อใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ซึ่งเป็นหนี้กระทำการ และชำระค่าเช่าซื้อซึ่งเป็นหนี้เงิน

ในหนี้ชำระค่าเช่าซื้อ (หนี้เงิน) ผู้เช่าซื้อเป็นลูกหนี้มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าซื้อเป็นการตอบแทนการได้ใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อเป็นเจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องเงินค่าเช่าซื้อจากผู้เช่าซื้อได้

ในหนี้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อ (หนี้กระทำการ) ผู้ให้เช่าซื้อเป็นลูกหนี้ที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้ผู้เช่าซื้อใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ และผู้เช่าซื้อเป็นเจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าซื้อส่งมอบทรัพย์สินให้ตนใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ และเมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบกำหนด ผู้เช่าซื้อยังเป็นเจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าซื้อโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้ออีกด้วย

สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์หลัก 2 ประการ คือ 1) ระหว่างที่ผู้เช่าซื้อยังชำระเงินไม่ครบ และผู้เช่าซื้อมุ่งถึงการใช้สอยทรัพย์สินโดยได้เงินค่าเช่าซื้อเป็นการตอบแทน 2) เมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินครบ ผู้เช่าซื้อมุ่งถึงการได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นอยู่ด้วย โดยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้เช่าซื้อเมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อครบ หากขณะทำสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อเป็น **เจ้าของ** ในระหว่างที่ยังชำระเงินค่าเช่าซื้อไม่ครบ ผู้ให้เช่าซื้อยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ และผู้เช่าซื้อยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ โดยมีเพียงสิทธิครอบครองใช้สอยทรัพย์สิน

และเมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้อครบถ้วนเมื่อใด ผู้ให้เช่าซื้อต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อ แต่หากขณะทำสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ในระหว่างที่ยังชำระเงินค่าเช่าซื้อไม่ครบต้องนำกฎหมายเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับ แม้ผู้ให้เช่าซื้อจะยังไม่ต้องโอนกรรมสิทธิ์แก่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อ แต่ผู้ให้เช่าซื้อก็ต้องสามารถส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้ผู้เช่าซื้อใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ได้ และผู้เช่าซื้อเมื่อมีสิทธิครอบครองใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อ และเมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้อครบถ้วนเมื่อใด ผู้ให้เช่าซื้อเมื่อมีภาระหน้าที่ที่ต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อมาให้แก่ผู้เช่าซื้อให้ได้

ตารางที่ 9-1 เปรียบเทียบสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาเช่าซื้อ และสัญญาเช่าแบบลีสซิ่ง

	สัญญาซื้อขาย (มาตรา 453)	สัญญาเช่า (มาตรา 537)	สัญญาเช่าซื้อ (มาตรา 572)	สัญญาเช่าแบบลีสซิ่ง (ไม่มีในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
ความหมาย	ซื้อขาย (Sale) คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย	เช่าทรัพย์สิน (Hire of Property หรือ Rent) คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น	เช่าซื้อ (Hire Purchase) คือสัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว	ลีสซิ่ง (Leasing) นำมาจากต่างประเทศตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับลีสซิ่งไว้เป็นการเฉพาะลีสซิ่งคือสัญญาที่เจ้าของทรัพย์สินรถยนต์ (Lessor) ให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง (Lessee) ใช้ประโยชน์จากรถยนต์นั้นได้ โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัด

	สัญญาซื้อขาย (มาตรา 453)	สัญญาเช่า (มาตรา 537)	สัญญาเช่าซื้อ (มาตรา 572)	สัญญาเช่าแบบสื สซึ่ง (ไม่มีใน ประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์)
				ตามที่ระบุในสัญญา และต้องชำระราคา ตามที่กำหนดไว้
คู่สัญญา	1. ผู้ซื้อ 2. ผู้ขาย	1. ผู้เช่า 2. ผู้ให้เช่า	1. ผู้เช่าซื้อ 2. ผู้ให้เช่าซื้อ (เจ้าของ หรืออาจ เป็นเจ้าของใน อนาคต)	1. ผู้เช่า 2. ผู้ให้เช่า
วัตถุประสงค์ ของสัญญา ตั้งแต่แรก	โอนกรรมสิทธิ์ (หากเป็นสัญญาซื้อ ขายมีเงื่อนไข จะมี ผลเป็นการหน่วง การโอนกรรมสิทธิ์ โดยให้กรรมสิทธิ์ โอนเมื่อผ่อนชำระ ราคาครบ มาตรา 459)	1. ได้ใช้ทรัพย์สิน หรือ 2. ได้รับ ประโยชน์จาก ทรัพย์สิน	(1) ให้เช่า และ (2) มีค้ำประกันว่าจะ ขาย (เมื่อชำระค่า เช่าซื้อครบ กรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ตกเป็นของผู้เช่า ซื้อ กล่าวได้ว่า ผู้ เช่าซื้อตกลงว่าจะ ซื้อเมื่อครบ สัญญา)	(1) ให้เช่า และ (2) ให้ค้ำประกันว่าจะขาย (ให้ทางเลือกว่าใน อนาคตผู้เช่าอาจจะ ซื้อทรัพย์สินตาม สัญญาหรือไม่ก็ได้ หากผู้เช่าตกลงซื้อ ผู้ให้เช่าก็จะขายให้) โดยจ่ายค่าตอบแทน เป็นรายเดือน จะ เลิกสัญญาก่อนก็ได้ แต่เสียค่าปรับ เมื่อ สิ้นสุดสัญญาผู้เช่า จะซื้อทรัพย์สินนั้น หรือไม่ก็ได้เป็น ทางเลือกของผู้เช่า หากตกลงซื้อ ทรัพย์สินจะต้อง

	สัญญาซื้อขาย (มาตรา 453)	สัญญาเช่า (มาตรา 537)	สัญญาเช่าซื้อ (มาตรา 572)	สัญญาเช่าแบบสลิซซิง (ไม่มีในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
				จ่ายเงินเพิ่มอีกส่วนหนึ่ง
เวลาที่กรรมสิทธิ์โอน	ซื้อขาย กรรมสิทธิ์โอนขณะทำสัญญาทันที มาตรา 458 (เมื่อคำเสนอถูกต้องตรงกับคำสนอง) แม้จะยังไม่ได้ชำระราคาก็ตาม แต่ ซื้อขายมีเงื่อนไข กรรมสิทธิ์โอนเงื่อนไขสำเร็จหรือถึงกำหนดเงื่อนไขเวลาที่ตกลงกัน มาตรา 459, มาตรา 460 (กรณีซื้อขายเงินผ่อน กรรมสิทธิ์โอนเมื่อผ่อนชำระเงินครบจำนวนที่กำหนดในสัญญา	ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ แต่ผู้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือใช้ประโยชน์ทรัพย์สินนั้นตามกำหนดเวลาโดยจ่ายค่าเช่า	ระหว่างที่ชำระเงินยังไม่ครบกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าไม่ได้โอนไปยังผู้เช่าซื้อ ยังคงเป็นสัญญาเช่า ผู้เช่าซื้อมีสิทธิครอบครองทรัพย์สินและใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ให้เช่าซื้อเป็นงวด ๆ และเมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบจำนวนที่กำหนดในสัญญากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจึงตกเป็นของผู้เช่าซื้อ	ระหว่างสัญญาเช่าไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือใช้ประโยชน์ทรัพย์สินนั้น โดยจ่ายค่าตอบแทนเป็นรายเดือนจะเลิกสัญญาก่อนก็ได้ แต่ต้องเสียค่าปรับ เมื่อสิ้นสุดสัญญาผู้เช่าจะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ก็ได้ เป็นทางเลือกของผู้เช่า หากตกลงซื้อทรัพย์สินจะต้องจ่ายเงินเพิ่มอีกส่วนหนึ่ง
แบบ	มีแบบ เฉพาะกรณีอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์พิเศษ มาตรา 456	ไม่มีแบบ แม้ไม่ทำก็ไม่ทำให้เป็นโมฆะ แต่หากจะฟ้องร้องบังคับคดี	มาตรา 572 เป็นแบบ ทำเป็นหนังสือหากไม่ทำเป็นโมฆะ	ไม่มีแบบ แม้ไม่ทำก็ไม่ทำให้เป็นโมฆะ

	สัญญาซื้อขาย (มาตรา 453)	สัญญาเช่า (มาตรา 537)	สัญญาเช่าซื้อ (มาตรา 572)	สัญญาเช่าแบบสลิ สซิง (ไม่มีใน ประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์)
	วรรคหนึ่ง หากไม่ ทำเป็นโมฆะ แต่การซื้อขาย สังหาริมทรัพย์ มาตรา 456 วรรค สาม ไม่ใช่แบบ แม้ ไม่ทำก็ไม่ทำให้เป็น โมฆะ เป็นเพียง หลักฐานในการ ฟ้องร้องบังคับคดี	จะต้องมีหลักฐาน เป็นหนังสือ หรือ ต้องทำสัญญาเป็น หนังสือและจด ทะเบียน มาตรา 538		

6. แบบฝึกหัด

- ข้อ 1) จงอธิบายความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ
- ข้อ 2) กฎหมายกำหนดแบบของสัญญาเช่าซื้อไว้หรือไม่ อย่างไร
- ข้อ 3) วิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อของผู้เช่าซื้อ
- ข้อ 4) จงอธิบายการผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อและผลของการผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ
- ข้อ 5) นายโทตกลงทำสัญญาเป็นหนังสือยินยอมให้นายเอกใช้รถยนต์ โดยนายเอกตกลงมอบเงินให้นายโทเดือนละ 20,000 บาท เป็นการตอบแทนการใช้รถยนต์คันนี้ หากชำระครบ 40 งวด นายโทตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์คันนี้ให้เป็นของนายเอก ต่อมาระหว่างที่นายเอกยังชำระเงินไม่ครบ 40 งวด นายโทบอกเลิกสัญญารายนี้ โดยอ้างว่าสัญญานี้เป็นสัญญาเช่าซื้อ นายโทมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ และเรียกให้นายเอกส่งมอบรถคืนแก่ตนด้วย ส่วนนายเอกเห็นว่าสัญญารายนี้ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ นายโทจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญารายนี้หากนายเอกไม่ยินยอม การบอกเลิกสัญญาของนายโทไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนี้ สัญญาดังกล่าวข้างต้นเข้าลักษณะเป็นสัญญาใด เพราะเหตุใด และนายโทมีสิทธิบอกเลิกสัญญารายนี้ โดยนายเอกไม่ยินยอมได้หรือไม่ เพราะเหตุใด
- ข้อ 6) จงเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาเช่าซื้อ
- ข้อ 7) จงอธิบายความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าแบบสลิสซิง

บรรณานุกรม

ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ชื่อชาย ชายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่า
ทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562.

ธรรมรัตน์ รัตนพันธ์, “สัญญาเช่าซื้อ กับสิทธิซื้อ ข้อแตกต่างและประโยชน์ที่นักลงทุนควรรู้,”
ปีที่ 20 เล่มที่ 9 วารสารส่งเสริมการลงทุน 59, น. 62-63 (กันยายน 2552).

ไพทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร :
วิญญูชน), 2561.

พงษ์รัตน์ เครือกลีน, เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544.

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แห่งพิสดาร เล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์),
2563.

ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7,
(กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วยเช่าทรัพย์เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝาก
ทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549.

สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ สิทธิซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไข
เพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2560.

อำนัคม คาลัยสังข์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์เช่า
ซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 8 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์), 2533.

บทที่ 10

แบบของสัญญาเช่าซื้อ

1. แบบของสัญญาเช่าซื้อ

มาตรา 572 “อันว่าเช่าซื้อนั้น คือสัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คร่าว

สัญญาเช่าซื้อนั้นถ้าไม่ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ”

สัญญาเช่าซื้อ “ต้องทำเป็นหนังสือ” หมายความว่า สัญญาเช่าซื้อได้ทำเป็นหนังสือและต้องลงลายมือชื่อของทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าและผู้เช่าซื้อ โดยหนังสือดังกล่าวจะเขียนขึ้นทั้งฉบับหรือใช้พิมพ์ทั้งฉบับแล้วลงลายมือชื่อของคู่สัญญาก็ได้ ไม่ว่าเช่าซื้อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ เพียงแต่ทำสัญญาเป็นหนังสือโดยไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วจะต้องไปโอนทางทะเบียน โดยสัญญาต้องมีข้อความแสดงให้เห็นว่าได้มีการทำสัญญาเช่าซื้อ และต้องลงลายมือชื่อของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย¹ การลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อ คู่สัญญาไม่จำเป็นต้องลงชื่อในขณะที่ทำสัญญาหรือในวันทำสัญญาก็ได้ คู่สัญญาอาจลงชื่อในสัญญาภายหลังก็ได้²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1453/2530 ตามบทบัญญัติในมาตรา 572 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แปลได้ว่า สัญญาเช่าซื้อจะต้องทำเป็นหนังสือโดยลงชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายและไม่มีบทบัญญัติใดระบุว่า คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายจะต้องลงชื่อในวันทำสัญญานั้น เมื่อคู่สัญญาลงชื่อในสัญญาเช่าซื้อทั้งสองฝ่ายแล้ว ก็ย่อมถือได้ว่าสัญญาเช่าซื้อนั้นได้กระทำเป็นหนังสือแล้ว โดยคู่สัญญาหาจำเป็นต้องลงชื่อในวันเดียวกับที่ทำสัญญาเช่าซื้อไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2089/2552 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 วรรคสอง ซึ่งเป็นบทบัญญัติว่าด้วยแบบของสัญญาเช่าซื้อบัญญัติไว้เพียงว่า "สัญญาเช่าซื้อนั้นถ้าไม่ทำ

¹ ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ชื่อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562, น. 252; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544, น. 43; ไผทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 317-318; วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แห่งพิสดาร เล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์), 2563, น. 247; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ สีสซึ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2560, น. 436; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และไผทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วยเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ จำรงงาน จำรงทำของ รับขน ยืม ฝากทรัพย์สิน บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549, น. 65.

² พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 43; ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 322; วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, เพิ่งอ้าง, น. 251.

เป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ" เมื่อปรากฏว่าสัญญาเช่าซื้อได้ทำขึ้นโดยมีจำเลยที่ 1 ลงลายมือชื่อไว้ในช่องผู้เช่า และมีผู้รับมอบอำนาจโจทก์ลงลายมือชื่อไว้ในช่องเจ้าของ ถือได้ว่าสัญญาเช่าซื้อได้ทำขึ้นเป็นหนังสือตามแบบที่บัญญัติไว้แล้ว จึงมีผลผูกพันคู่สัญญาให้ต้องปฏิบัติตามนั้น

สัญญาเช่าซื้อที่คู่สัญญาลงลายมือชื่อเพียงฝ่ายเดียว โดยคู่สัญญาอีกฝ่ายมิได้ลงลายมือชื่อด้วย สัญญาย่อมไม่มีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย³ สัญญาเช่าซื้อซึ่งมีเอกสารสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าซื้อที่ทำขึ้นพร้อมกันและคู่สัญญาตกลงให้เอกสารสัญญาต่อท้ายสัญญาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าซื้อทั้งหมดย่อมเป็นสัญญาเช่าซื้อ เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อด้วยกันในสัญญาเช่าซื้อแม้ลงลายมือชื่อเพียงแห่งเดียว โดยมิได้ลงลายมือชื่อในเอกสารสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าซื้อด้วย ก็ย่อมมีผลเป็นสัญญาเช่าซื้อที่สมบูรณ์ตามกฎหมาย แต่หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียวลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อ โดยคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมิได้ลงลายมือชื่อในเอกสารสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าซื้อด้วย สัญญาเช่าซื้อเป็นโมฆะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8703/2543 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 วรรคสอง ได้บัญญัติไว้ว่า "สัญญาเช่าซื้อนั้นถ้าไม่ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ" ย่อมมีความหมายว่า คู่สัญญาต้องลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญาเช่าซื้อทั้งสองฝ่าย ถ้าฝ่ายใดมิได้ลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญาจะถือว่าฝ่ายนั้นทำหนังสือสัญญาด้วยมิได้ เมื่อปรากฏว่าในวันออกเช็คคพิพาททั้งสองฉบับโจทก์ผู้ให้เช่าซื้อยังมีได้ลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อให้ถูกต้อง คงมีแต่จำเลยผู้เช่าซื้อลงลายมือชื่อแต่ฝ่ายเดียว สัญญาเช่าซื้อดังกล่าวย่อมไม่มีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8011/2548 สัญญาเช่าซื้อไม่ได้ทำเป็นหนังสือ เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 วรรคสอง หมายถึงเจ้าของทรัพย์สินผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อจะต้องลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญาเช่าซื้อด้วยกันทั้งสองฝ่าย สัญญาเช่าซื้อจึงจะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย สัญญาเช่าซื้อและสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าซื้อที่ทำขึ้นพร้อมกันและคู่สัญญาตกลงให้สัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าซื้อเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าซื้อทั้งหมดย่อมเป็นสัญญาเช่าซื้อ ดังนั้นเมื่อคู่สัญญาลงลายมือชื่อด้วยกันทั้งสองฝ่ายในสัญญาแม้เพียงแห่งเดียวก็ย่อมมีผลเป็นสัญญาเช่าซื้อที่สมบูรณ์ตามกฎหมาย เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินผู้ให้เช่าซื้อและจำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อได้ลงลายมือชื่อด้วยกันทั้งสองฝ่ายในหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาเช่าซื้อแล้ว สัญญาเช่าซื้อก็ย่อมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย หากจะอ้างว่าต้องลงลายมือชื่อด้วยกันทั้งสองฝ่ายที่ท้ายหนังสือสัญญาในส่วนสัญญาเช่าซื้ออีกด้วยไม่ สัญญาเช่าซื้อจึงไม่เป็นโมฆะ

³ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 322; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 436; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 65.

กรณีที่มีการทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือแล้ว หากต่อมามีการแก้ไขสัญญาเช่าซื้อ ก็ควรทำเป็นหนังสือเช่นกัน หากไม่ทำการแก้ไขเป็นหนังสือเห็นว่าข้อตกลงที่แก้ไขไม่มีผลใช้บังคับได้⁴

หากคู่สัญญาเป็นนิติบุคคล สัญญาเช่าซื้อต้องลงนามโดยผู้แทนที่มีอำนาจของนิติบุคคลในกรณีกรรมการบริษัทซึ่งเป็นผู้แทนนิติบุคคลทำการแทนนิติบุคคลลงลายมือชื่อแล้ว แต่ไม่ได้ประทับตราสำคัญของบริษัทเป็นการไม่ถูกต้องตามข้อบังคับของบริษัทในการลงนามและประทับตราของบริษัท แต่สัญญาไม่เป็นโมฆะ และยังคงใช้บังคับได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3434/2538 ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทข้อ 3 ระบุว่า ข. เป็นหุ้นส่วนผู้จัดการของห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ข้อ 4 ระบุว่า ข้อจำกัดอำนาจของหุ้นส่วนผู้จัดการไม่มี แสดงว่าในหนังสือรับรองดังกล่าวมิได้บังคับว่า เมื่อหุ้นส่วนผู้จัดการลงชื่อแล้วต้องมีตราสำคัญของโจทก์ประทับไว้ด้วยจึงจะกระทำการแทนโจทก์ได้ ดังนั้น สัญญาเช่าซื้อระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งสอง ที่ ข. หุ้นส่วนผู้จัดการลงลายมือชื่อโจทก์โดยมิได้ประทับตราสำคัญของโจทก์ย่อมเป็นสัญญาที่ชอบด้วยกฎหมาย โจทก์มีอำนาจฟ้องให้จำเลยทั้งสองรับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อได้

ในกรณีผู้ให้เช่าซื้อเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่มีข้อบังคับให้กรรมการ 2 คนร่วมกันลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทจึงจะมีผลผูกพันบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 70 ถ้าในสัญญาเช่าซื้อไม่มีเพียงลายมือชื่อกรรมการเพียงคนเดียว เมื่อกรรมการบริษัทซึ่งเป็นผู้แทนของนิติบุคคลฝ่ายผู้ให้เช่าซื้อลงลายมือชื่อไม่ครบจำนวนตามข้อบังคับของบริษัทเป็นการไม่สมบูรณ์ แม้มีลายมือชื่อของอีกบุคคลหนึ่งแต่บุคคลนั้นไม่ใช่กรรมการถือไม่ได้ว่าผู้ให้เช่าซื้อได้ลงลายมือชื่อแล้ว สัญญาเช่าซื้อตกเป็นโมฆะ มาตรา 572 แม้ผู้ให้เช่าซื้อจะถือเอาประโยชน์ก็ตาม สัญญาก็ไม่อาจกลับมีผลสมบูรณ์ได้ บริษัทฟ้องเรียกทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนหรือให้ใช้ราคาและเรียกค่าเสียหายไม่ได้⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4108/2540 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 วรรคสอง ที่กำหนดให้สัญญาเช่าซื้อต้องทำเป็นหนังสือมีฉะนั้นเป็นโมฆะนั้น หมายถึงว่า เจ้าของทรัพย์สินผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อจะต้องลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อด้วยกันทั้งสองฝ่าย สัญญาเช่าซื้อจึงจะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินผู้ให้เช่าซื้อไม่มีการลงชื่อของโจทก์ลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้ออันไม่มีผลสมบูรณ์เป็นลายมือชื่อของโจทก์ ถือไม่ได้ว่าโจทก์ได้ลงชื่อในสัญญาเช่าซื้อสัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะ แม้ต่อมาโจทก์จะยอมรับเข้าถือเอาประโยชน์ตามสัญญาเช่า

⁴ คำนับถรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 195.

⁵ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 43; วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 252 และ น. 522; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 438.

ซื้อก็ไม่อาจถือได้ว่าโจทก์ลงชื่อเป็นคู่สัญญากับจำเลยที่ 1 อันจะทำให้สัญญาเช่าซื้อซึ่งเป็นโมฆะกลับเป็นสัญญาเช่าซื้อที่มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ 1 รับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4973/2545 สัญญาเช่าซื้อในช่องเจ้าของผู้ให้เช่าซื้อมีลายมือชื่อบุคคลอยู่สองคนและประทับตราของบริษัทโจทก์ ลายมือชื่อหนึ่งในช่องเจ้าของผู้ให้เช่าซื้อเป็นของ ส. กรรมการผู้หนึ่ง แต่อีกลายมือชื่อหนึ่งไม่ทราบว่า เป็นลายมือชื่อของผู้ใดและจะเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทโจทก์ตามที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองของนายทะเบียนหรือไม่ เมื่อตามหนังสือรับรองบริษัทโจทก์กำหนดว่าต้องมีกรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทจึงจะผูกพันบริษัทได้ ถือได้ว่าไม่มีการลงชื่อโจทก์ในฐานะผู้ให้เช่าซื้อครบถ้วนโดยชอบ สัญญาเช่าซื้อจึงมีเพียงลายมือชื่อของจำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อแต่ฝ่ายเดียวย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 วรรคสอง โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง

สัญญาเช่าซื้อที่ไม่ได้ประทับตราบริษัทผู้ให้เช่าซื้อตามข้อบังคับ เท่ากับไม่มีลายมือชื่อผู้ให้เช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อเป็นโมฆะ⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5746/2559 ขณะที่สัญญาเช่าซื้อทั้งสองฝ่ายลงนามในสัญญาเช่าซื้อโจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าซื้อ มีกรรมการของบริษัทโจทก์ลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อโดยไม่มีกรรมการประทับตราสำคัญของบริษัทซึ่งไม่มีผลสมบูรณ์เป็นลายมือชื่อของโจทก์ ถือไม่ได้ว่าโจทก์ได้ลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อจึงเป็นโมฆะ แม้ต่อมาโจทก์จะได้ออมรับเข้าถือเอาประโยชน์ตามสัญญาเช่าซื้อด้วยการใช้ตราประทับในชื่อใหม่ของโจทก์มาประทับในสัญญาเช่าซื้อ ก็ไม่อาจถือได้ว่าโจทก์ลงลายมือชื่อเป็นคู่สัญญากับจำเลยอันจะทำให้สัญญาเช่าซื้อซึ่งเป็นโมฆะกลับเป็นสัญญาเช่าซื้อที่มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายได้ เพราะโมฆะกรรมนั้นไม่อาจให้สัตยาบันแก่กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 172 โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยรับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อได้

แม้สัญญาเช่าซื้อต้องลงลายมือชื่อของคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย แต่ตัวคู่สัญญาไม่จำเป็นต้องลงลายมือชื่อด้วยตนเองเสมอไปอาจตั้งตัวแทนไปทำสัญญาเช่าซื้อก็ได้ แต่การตั้งตัวแทนไปทำสัญญาเช่าซื้อซึ่งเป็นกิจการที่ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่ได้ตั้งตัวแทนเป็นหนังสือ ตัวแทนก็ไม่มีอำนาจลงชื่อในสัญญาเช่าซื้อ และถือว่าตัวการไม่ได้ลงชื่อในสัญญาเช่าซื้อเท่านั้น สัญญาเช่าซื้อไม่ได้ทำเป็นหนังสือจึงเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 798⁷ ผู้ให้เช่าซื้อเป็นตัวแทนมอบหมายให้

⁶ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, เพิ่งอ้าง, น. 252-253.

⁷ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, เพิ่งอ้าง, น. 483; ตูลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 246; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 43; ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 320-321; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 439-443.

ตัวแทนเข้าทำสัญญาให้เข้าซื้อทรัพย์สินของผู้ให้เข้าซื้อกับผู้เข้าซื้อโดยมิได้แต่งตั้งตัวแทนเป็นหนังสือ การแต่งตั้งมอบหมายจึงเป็นโมฆะ ผู้ให้เข้าซื้อจะนำพยานบุคคลมาสืบว่าผู้ให้เข้าซื้อได้แต่งตั้งให้ เป็นตัวแทนของตัวการเข้าทำสัญญาเข้าซื้อไม่ได้ การเข้าซื้อดังกล่าวจึงเท่ากับไม่ได้ทำเป็นหนังสือ และเป็นโมฆะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3862/2533 สำเนาเอกสารใบมอบอำนาจที่โจทก์มอบอำนาจให้ จ. และอ. เป็นผู้ลงนามในสัญญาเช่าซื้อ โดยโจทก์ไม่ได้อ้างต้นฉบับใบมอบอำนาจมาแสดง ซึ่งตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 วรรคสอง และมาตรา 798 บังคับว่าสัญญาเช่าซื้อ ต้องทำเป็นหนังสือและการตั้งตัวแทนเพื่อกิจการนั้นต้องทำเป็นหนังสือด้วยอีกทั้งประมวลกฎหมาย วิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 93 บังคับว่า การอ้างเอกสารเป็นพยานนั้น ให้อยอมรับฟังได้แต่ต้นฉบับ เอกสาร การที่โจทก์อ้างสำเนาเอกสารใบมอบอำนาจดังกล่าว จึงรับฟังเป็นพยานหลักฐานไม่ได้ ต้องถือว่าการตั้งตัวแทนของโจทก์ในการนี้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือ จ. และ อ. ไม่มีอำนาจลงชื่อใน สัญญาเช่าซื้อได้ฟังว่าโจทก์ไม่ได้ลงชื่อในสัญญาเช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อตกเป็นโมฆะ ดังนี้โจทก์ฟ้อง ขอให้บังคับจำเลยที่ 1 รับผิดชอบสัญญาเช่าซื้อไม่ได้ และจำเลยที่ 2 ซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันจำเลยที่ 1 ย่อมไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7352/2551 เอกสารที่ระบุว่า ธ. และ บ. เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ กระทำการแทนโจทก์ เป็นเอกสารที่โจทก์มิได้ระบุอ้างเป็นพยานและนำสืบไว้ จึงไม่อาจรับฟัง ข้อเท็จจริงตามเอกสารดังกล่าวว่า ธ. และ บ. เป็นกรรมการของโจทก์ได้ แม้หนังสือมอบอำนาจจะ ระบุว่า ธ. และ บ. เป็นกรรมการของโจทก์เป็นผู้มอบอำนาจให้ ก. มีอำนาจลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อแทนโจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อก็ตาม ก. ก็มีใช้ผู้มีอำนาจลง ลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อแทนโจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อก็ตาม ก. ก็ มิใช่ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อนั้นแทนโจทก์ เนื่องจากมิได้รับมอบอำนาจจาก กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนโจทก์ เมื่อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 วรรคสอง กำหนดว่าสัญญาเช่าซื้อต้องทำเป็นหนังสือ และมาตรา 798 กำหนดว่ากิจการใดบังคับโดย กฎหมายว่าต้องทำเป็นหนังสือการตั้งตัวแทนเพื่อกิจการนั้นต้องทำเป็นหนังสือด้วย การที่ ก. ลง ลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อ จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ได้ลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อดังกล่าว สัญญาเช่าซื้อจึงมีเพียงลายมือชื่อของจำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อแต่ฝ่ายเดียวย่อมตกเป็นโมฆะตามมาตรา 572 วรรคสอง

สัญญาเช่าซื้อที่มีได้ทำเป็นหนังสือนั้นตกเป็นโมฆะ คือ สัญญาเช่าซื้อนั้นเป็นอันเสียเปล่า ไม่ เกิดผลในกฎหมาย เสมือนว่าคู่กรณีไม่ได้ทำสัญญากันเลย ฉะนั้น ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเรียกร้องให้อีก

ฝ่ายปฏิบัติตามสัญญาไม่ได้ หรือจะให้สตัยบันในภายหลังก็ได้⁸ ถ้าฝ่ายใดส่งมอบสิ่งใดให้แก่กันไป ก็ย่อมเรียกคืนได้ในฐานลาภมิควรได้ อีกทั้งสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่กฎหมายบังคับให้ต้องมีพยานเอกสารมาแสดง เมื่อคู่สัญญาไม่ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะนำพยานบุคคลมาสืบว่ามีการเช่าซื้อกันก็ไม่ได้ ถือเป็นกรนำสืบพยานบุคคลแทนพยานเอกสารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารอันเป็นการต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94⁹

กรณีที่ทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือ คู่กรณีจะนำสืบถึงข้อตกลงอันมีเนื้อหาเป็นการขัดต่อข้อความในสัญญาเช่าซื้อแล้วก็ไม่อาจทำได้ถือเป็นกรนำสืบพยานบุคคลแทนพยานเอกสารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารอันเป็นการต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94 เช่นกัน¹⁰

หากนำสืบว่าสัญญาเช่าซื้อเป็นนิติกรรมอำพรางสัญญากู้ยืมหรือนำสืบเรื่องการชำระหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อซึ่งไม่มีกฎหมายบังคับว่าต้องมีพยานเอกสารมาแสดง ดังนั้น จึงนำสืบพยานบุคคลได้¹¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 943/2520 การที่จำเลยนำสืบว่าสัญญาเช่าซื้อเป็นนิติกรรมอำพรางสัญญากู้ยืมตกเป็นโมฆะใช้บังคับไม่ได้ นั้น มิใช่เป็นการนำสืบเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อความในเอกสารหากแต่เป็นการนำสืบหักล้างสัญญาเช่าซื้อว่าไม่ถูกต้องสมบูรณ์ทั้งหมด จำเลยนำสืบได้ไม่ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2610/2524 การชำระเงินตามสัญญาเช่าซื้อไม่มีกฎหมายบังคับว่าต้องมีพยานเอกสารมาแสดง โจทก์มีสิทธินำพยานบุคคลมาสืบประกอบข้ออ้างของตนได้ว่า ความจริงโจทก์เป็นผู้ชำระหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อแทนจำเลย แต่ใบเสร็จรับเงินลงชื่อจำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าซื้อตามระเบียบของห้างผู้ให้เช่าซื้อ ไม่ต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6121/2545 สัญญาเช่าซื้อระบุให้ผู้เช่าซื้อนำค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระไปชำระ ณ สถานที่ซึ่งเป็นภูมิลำเนาของเจ้าของ จึงเป็นภาระหน้าที่ของจำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อที่ต้องนำเงินค่างวดไปชำระ ณ สถานที่ซึ่งเป็นภูมิลำเนาของโจทก์ผู้ให้เช่าซื้อ การที่จำเลยที่ 1 นำสืบถึงข้อตกลงว่าพนักงานของโจทก์จะเป็นผู้ไปเก็บค่างวดแก่จำเลยที่ 1 เอง จึงเป็นการแตกต่างไปจากที่ระบุไว้ในสัญญา เป็นการนำสืบพยานบุคคลเพิ่มเติมเอกสารสัญญาเช่าซื้อต้องห้ามมิให้รับฟังตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94 (ข) ประกอบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

⁸ ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 253.

⁹ ไพทิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 323-324.

¹⁰ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 44; สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 445.

¹¹ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 44.

มาตรา 572 วรรคสอง เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่ได้ชำระค่าเช่าซื้อแก๊วท์จึงเป็นการผิดสัญญา สัญญาเช่าซื้อเป็นอันเลิกกันทันทีโดยเจ้าของผู้ให้เช่าซื้อไม่ต้องบอกกล่าวก่อน

กรณีทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือ แต่การนำหนังสือนั้นมาใช้เป็นพยานหลักฐานในการฟ้องร้อง ศาลจะรับฟังหนังสือสัญญาเช่าซื้อเป็นพยานเอกสารได้ต่อเมื่อหนังสือสัญญานั้นได้ปิดอากรแสตมป์ถูกต้องแล้ว เว้นแต่เป็นกรณีที่เอกสารนั้นไม่ได้ปิดอากรแสตมป์ให้ถูกต้อง แต่ปรากฏว่าคู่สัญญาให้การยอมรับกันว่ามีการทำสัญญาเช่าซื้อและยอมรับว่าเอกสารที่นำมาฟ้องนั้นมีข้อความถูกต้อง ก็บังคับกันได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8880/2547 สัญญาเช่าซื้อและสัญญาค้ำประกันไม่ได้ปิดอากรแสตมป์หรือเสียภาษีอากรแสตมป์เป็นตัวเงินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 118 บัญญัติว่า ตราสารใดไม่ปิดแสตมป์บริบูรณ์จะใช้ต้นฉบับหรือสำเนาเอกสารนั้นเป็นพยานหลักฐานในคดีแพ่งไม่ได้ แม้จำเลยที่ 1 จะขาดนัดยื่นคำให้การและขาดนัดพิจารณา โจทก์มีหน้าที่ต้องนำสืบว่าจำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าซื้อ เมื่อสัญญาเช่าซื้อไม่อาจใช้รับฟังเป็นพยานหลักฐานได้ คดีจึงไม่อาจรับฟังได้ว่าจำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าซื้อกับโจทก์ และแม้จำเลยที่ 2 จะให้การรับว่าจำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าซื้อโดยมีจำเลยที่ 2 เป็นผู้ค้ำประกันจริง แต่คำให้การของจำเลยที่ 2 ดังกล่าวก็หาไม่ผลถึงจำเลยที่ 1 ไม่ เมื่อจำเลยที่ 1 เป็นลูกหนี้ชั้นต้น คดีจึงมีผลถึงจำเลยที่ 2 ในฐานะผู้ค้ำประกันด้วย

2. วิเคราะห์

สัญญาเช่าซื้อที่มีกฎหมายกำหนดเรื่องแบบของสัญญาไว้ใน มาตรา 572 วรรคสอง การเช่าซื้อทรัพย์สินทุกประเภททั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญา หากไม่ทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญา สัญญาเช่าซื้อนั้นตกเป็นโมฆะไม่มีผลผูกพันคู่สัญญา

แม้ว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 วรรคสอง กำหนดให้ สัญญาเช่าซื้อนั้นถ้าไม่ทำเป็นหนังสือเป็นโมฆะ แต่ปัจจุบันพระราชบัญญัติธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 มีผลใช้บังคับซึ่งกำหนดว่าแม้คู่สัญญาไม่ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือกันจริง แต่เมื่อคู่สัญญาได้แสดงเจตนาเสนอสนองโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ทำให้เกิดข้อตกลงหรือสัญญาได้ตาม มาตรา 13 ซึ่งหากมีการจัดทำข้อความเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลงถือว่าข้อความนั้นได้ทำเป็นหนังสือแล้วตาม มาตรา 8 และเมื่อวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์นั้นสามารถระบุตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของลายมือชื่อเกี่ยวกับข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และใช้วิธีการที่เชื่อถือได้โดยเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของการสร้างหรือส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงพฤติการณ์แวดล้อมทั้งปวง รวมถึงข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือใช้

วิธีการใดที่สามารถยืนยันตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของลายมือชื่อได้ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์หรือประกอบพยานหลักฐานอื่น ถือว่ามีการลงลายมือชื่อแล้วตาม มาตรา 9 นอกจากนั้นแล้วยังสามารถรับฟังข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นพยานหลักฐานได้ตาม มาตรา 11 ซึ่งเมื่อพิจารณาร่วมกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 วรรคสองแล้วจะได้ผลทางกฎหมายว่า การที่คู่สัญญาแสดงเจตนาโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ทำข้อตกลงเป็นสัญญาเช่าซื้อโดยใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์แสดงเจตนาซึ่งสามารถนำข้อมูลกลับมาใช้ใหม่ได้โดยไม่เปลี่ยนแปลงและพิสูจน์ได้ว่าบุคคลใดเป็นผู้แสดงเจตนา แม้ข้อมูลการทำสัญญาเช่าซื้อดังกล่าวอยู่ในรูปอิเล็กทรอนิกส์และไม่ได้ทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือแต่ถือว่าสัญญาเช่าซื้อนั้นได้ทำเป็นหนังสือแล้วตาม มาตรา 8 เมื่อวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์นั้นสามารถระบุตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของลายมือชื่อเกี่ยวกับข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และใช้วิธีการที่เชื่อถือได้โดยเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของการสร้างหรือส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงพฤติการณ์แวดล้อมทั้งปวง รวมถึงข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือใช้วิธีการใดที่สามารถยืนยันตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงเจตนาของเจ้าของลายมือชื่อได้ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์หรือประกอบพยานหลักฐานอื่น ถือว่ามีการลงลายมือชื่อแล้วตาม มาตรา 9 ถือว่าสัญญาเช่าซื้อนั้นได้ทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแล้วมีผลสมบูรณ์ผูกพันกันได้ และคู่สัญญาสามารถฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาเช่าซื้อกันได้ ในกรณีสัญญาเช่าซื้อทรัพย์สิน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ และสามารถรับฟังข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เป็นพยานหลักฐานได้ตาม มาตรา 11

ผู้เขียนวิเคราะห์ได้ว่า แม้ปัจจุบันมีพระราชบัญญัติธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 รองรับให้บุคคลสามารถทำสัญญาเช่าซื้อทรัพย์สินโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ไว้แล้ว แต่ผู้เขียนไม่เคยพบการทำสัญญาเช่าซื้อโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์เลย แต่อย่างไรก็ตาม มีแนวโน้มว่าในอนาคตจะมีการใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์เพื่อทำสัญญาเช่าซื้อทรัพย์สิน ทั้งนี้ เนื่องจาก เหตุการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ทำให้บุคคลจำนวนมากหลีกเลี่ยงการพบปะกันจริงและเข้าใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์เพื่อเข้าทำสัญญากันมากขึ้นนั่นเอง และควรจะทำให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระบบอิเล็กทรอนิกส์แก่ประชาชนและต้องมีมาตรการที่สร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนที่เข้าทำสัญญาหรือคุ้มครองการทำสัญญาโดยใช้วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ให้มากขึ้นด้วย

ปัจจุบันพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มีผลใช้บังคับแล้วกำหนดให้การฟ้องคดีซึ่งเป็นข้อพิพาทเกี่ยวสัญญาเช่าซื้อระหว่างคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเป็นผู้บริโภคเป็นคดีผู้บริโภคตาม มาตรา 3 ในกรณีที่ผู้บริโภคเป็นโจทก์ยื่นฟ้องผู้ประกอบธุรกิจให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าซื้อเป็นคดีผู้บริโภค แม้ไม่ได้ทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือ แต่ผู้บริโภคก็มีสิทธิฟ้องร้องบังคับผู้ประกอบธุรกิจปฏิบัติตามสัญญาเช่าซื้อนั้นได้ และสามารถรับฟัง

พยานบุคคลแทนพยานเอกสารได้ตาม มาตรา 10 อีกทั้งไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 94 ผู้บริโภคสามารถนำพยานบุคคลมาสืบพินิจจนว่ามีสัญญาเช่าซื้อได้

นอกจากนั้นแล้วปัจจุบันมีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจให้เช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2544 ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ทวิ กำหนดให้สัญญาของธุรกิจให้เช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา โดยสัญญาต้องมีข้อความตามที่กำหนดเป็นภาษาไทยและมีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามที่กำหนด รายละเอียดเกี่ยวกับยี่ห้อ ประเภท ชนิด รุ่น หมายเลข สภาพของเครื่องใช้ไฟฟ้าว่าเป็นสินค้าใหม่หรือใช้แล้ว เมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินครบให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้เช่าซื้อทันที เรื่องการหักค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายอื่น ผู้ให้เช่าซื้อได้จัดให้ผู้เช่าซื้อสามารถใช้สิทธิเรียกร้องให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับประกันจากผู้ขายหรือผู้ผลิตได้โดยตรง หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะชำระเงินค่าเช่าซื้อในคราวเดียวโดยไม่ผ่อนชำระ ผู้ให้เช่าซื้อต้องให้ส่วนลด การผิดสัญญาเรื่องใดที่ให้ผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาต้องระบุข้อความให้เห็นเด่นชัด ก่อนผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาถ้าผู้ค้าประกันประสงค์เป็นผู้เช่าซื้อผู้ให้เช่าซื้อต้องยอมให้ผู้ค้าประกันเป็นผู้เช่าซื้อต่อไป การดำเนินการของผู้ให้เช่าซื้อเมื่อบอกเลิกสัญญาและกลับเข้าครอบครองเครื่องใช้ไฟฟ้า ผู้เช่าซื้อรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทวงถามติดตามเครื่องใช้ไฟฟ้า ผู้ให้เช่าซื้อต้องส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อสัญญาในลักษณะต้องห้ามซึ่งหากมีข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อของธุรกิจให้เช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าจะเป็นคดีผู้บริโภคซึ่งต้องนำพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาใช้บังคับ

อีกทั้งปัจจุบันมีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ทวิ กำหนดให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา โดยสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความตามที่กำหนดเป็นภาษาไทย และมีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามที่กำหนด รายละเอียดเกี่ยวกับยี่ห้อ รุ่น หมายเลข เครื่องยนต์และตัวถัง สภาพของรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ว่าเป็นรถใหม่หรือใช้แล้ว ระยะทางที่ได้ใช้ราคาเงินสด จำนวนเงินจอง จำนวนเงินดาวน์ ราคาเงินสดส่วนที่เหลือ อัตราดอกเบี้ย วิธีคำนวณจำนวนเงินค่าเช่าซื้อ ตารางแสดงภาระหนี้ อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถาม เมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินครบให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้เช่าซื้อทันที โดยผู้เช่าซื้อออกค่าธรรมเนียมการโอนทะเบียนและผู้ให้เช่าซื้อจะจดทะเบียนให้เป็นชื่อผู้เช่าซื้อภายใน 30 วันนับแต่ได้รับเอกสารที่จำเป็นสำหรับการจดทะเบียนเงื่อนไขการนำเงินค่างวดมาหักเป็นค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าทวงถามหนี้ การดำเนินการของผู้ให้เช่าซื้อเมื่อบอกเลิกสัญญาและกลับเข้าครอบครองรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์

ผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ 3 งวดติด ๆ กันและผู้ให้เช่าซื้อมีหนังสือบอกกล่าวภายในเวลาอย่างน้อย 30 วัน หากผู้เช่าซื้อละเลยผู้ให้เช่าซื้อจึงจะบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ ผู้ให้เช่าซื้อต้องไม่เข้าสู่อำนาจไม่ว่าโดยวิธีประมูลหรือขายทอดตลาด ผู้ให้เช่าซื้อได้จัดให้ผู้เช่าซื้อสามารถใช้สิทธิเรียกร้องให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับประกันจากผู้ขายหรือผู้ผลิตได้โดยตรง ผู้ให้เช่าซื้อต้องส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะชำระเงินค่าเช่าซื้อในคราวเดียวโดยไม่ผ่อนชำระ ผู้ให้เช่าซื้อต้องให้ส่วนลด ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อสัญญาในลักษณะต้องห้าม ข้อสัญญาหลักการให้ผู้เช่าซื้อเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งหากมีข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อของธุรกิจให้ผู้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์จะเป็นคดีผู้บริโภคซึ่งต้องนำพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาใช้บังคับ

ผู้เขียนจึงวิเคราะห์ได้ว่า หากเป็นธุรกิจให้เช่าซื้อทรัพย์สินอื่นนอกจากเครื่องใช้ไฟฟ้า รถยนต์และรถจักรยานยนต์ หรือเป็นการเช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้า รถยนต์และรถจักรยานยนต์ ของคู่สัญญาที่ไม่ใช่ผู้ประกอบการธุรกิจ สัญญาเช่าซื้อในกรณีดังกล่าวไม่อยู่ในบังคับของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจให้เช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2544 และประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม หากได้ความว่าเป็นข้อพิพาทระหว่างคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเป็นผู้บริโภค หากมีข้อพิพาทเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อในธุรกิจให้เช่าซื้อถือเป็นคดีผู้บริโภคตาม พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 มาตรา 3 ดังกล่าวที่ได้กล่าวมาข้างต้น

3. สรุป

สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่กฎหมายกำหนดแบบของสัญญาให้ทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายหากไม่ทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย สัญญาเช่าซื้อตกเป็นโมฆะ สัญญาเช่าซื้อรายใดเพียงแต่มีค่าเสนอและค่าสนองถูกต้องตรงกัน แต่มิได้ทำสัญญาเป็นหนังสือ หรือทำสัญญาเป็นหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายเดียว หรือตกลงด้วยวาจาก็ตาม สัญญาเช่าซื้อนั้นย่อมตกเป็นโมฆะ ไม่ว่าทรัพย์สินที่เช่าซื้อจะมีราคาเท่าใด ซึ่งประเด็นนี้ทำให้สัญญาเช่าซื้อแตกต่างจากสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สินและราคาซื้อขายกัน สัญญาเช่าซื้อไม่มีกฎหมายกำหนดเรื่องแบบแห่งสัญญาไว้โดยเฉพาะใน มาตรา 572 วรรคสอง ซึ่งบังคับใช้กับการเช่าซื้อทรัพย์สินทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นการเช่าซื้อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ต้องทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย มิฉะนั้นสัญญาเช่าซื้อตกเป็นโมฆะตาม มาตรา 572 วรรคสอง ในกรณีคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นนิติบุคคล การทำสัญญาของนิติบุคคล

ต้องอยู่ภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล อีกทั้งต้องอยู่ภายในขอบอำนาจของกรรมการผู้แทนนิติบุคคลและปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นด้วย มิฉะนั้นสัญญาไม่ผูกพันนิติบุคคลแต่จะผูกพันกรรมการผู้ลงลายมือชื่อเป็นการเฉพาะตัว โดยส่วนใหญ่มักกำหนดให้การทำสัญญาซึ่งรวมถึงสัญญาเช่าซื้อได้นั้นต้องมีจำนวนกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลตามเงื่อนไขที่กำหนด ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตราสำคัญของนิติบุคคล จึงจะมีอำนาจทำสัญญาเช่าซื้อและทำให้สัญญาสมบูรณ์ผูกพันนิติบุคคลได้นั้น ซึ่งหากต่อมามีการแก้ไขสัญญาเช่าซื้อก็ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือด้วย จึงมีผลเป็นการแก้ไขหนังสือสัญญาเช่าซื้อ ทั้งนี้ กฎหมายกำหนดให้ต้องทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือ แต่ไม่ได้กำหนดว่าต้องทำสัญญาเป็นหนังสือวันเดียวกับที่คู่สัญญาได้แสดงเจตนาต่อกัน คู่สัญญาอาจทำสัญญาเป็นหนังสือภายหลังจากแสดงเจตนาก็ได้ และสามารถตั้งตัวแทนเข้าทำสัญญาเช่าซื้อได้ซึ่งการตั้งตัวแทนต้องทำหนังสือด้วยตาม มาตรา 798 และกรณีที่มีการฟ้องคดีบังคับตามสัญญาเช่าซื้อ ต้องใช้หนังสือสัญญาเช่าซื้อนั้นเป็นพยานเอกสารพิสูจน์ว่ามีการทำสัญญาเช่าซื้อกัน และต้องติดอากรแสตมป์ด้วยจึงจะใช้เป็นพยานหลักฐานนำสืบว่ามีการทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือกันจริงได้ กรณีที่สัญญาเช่าซื้อตกเป็นโมฆะมีผลเสมือนมิได้ทำสัญญาต่อกันเลย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่อาจอ้างถึงความผูกพันตามสัญญาเช่าซื้อได้ เว้นแต่เป็นการทำสัญญาเช่าซื้อโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์หรือเป็นคดีผู้บริโภคที่ผู้บริโภคฟ้องผู้ประกอบการเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อซึ่งสามารถฟ้องคดีได้โดยไม่ต้องมีหนังสือสัญญาเช่าซื้อ

แบบของสัญญาเช่าซื้อที่มีผลให้เกิดสัญญาที่สมบูรณ์ขึ้นผูกพันระหว่างบุคคลผู้เป็นคู่สัญญา ซึ่งมีทรัพย์สินบางประเภทที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจดทะเบียนจึงจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยบริบูรณ์ คู่สัญญาก็ต้องดำเนินการจดทะเบียนเพื่อให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้เช่าซื้ออย่างบริบูรณ์ด้วยจึงจะยกขึ้นต่อผู้บุคคลภายนอกได้ เช่น การเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้เช่าซื้อได้ทำเป็นหนังสือเช่าซื้อเป็นหนังสือและดำเนินการชำระค่าเช่าซื้อจนครบแล้ว ยังต้องไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงจะได้กรรมสิทธิ์โดยบริบูรณ์สามารถยกความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ขึ้นต่อผู้บุคคลภายนอกได้ โดยเฉพาะการได้มาซึ่งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง ประกอบกับประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ถ้าเพียงแต่ทำสัญญาเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นหนังสือแม้จะชำระเงินครบแล้วก็ยังเป็นเพียงบุคคลสิทธิใช้บังคับผูกพันระหว่างคู่สัญญาเท่านั้นไม่อาจใช้ยื่นต่อบุคคลภายนอกได้ เว้นแต่จะได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงเรียบร้อยแล้ว สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องจดทะเบียน กรรมสิทธิ์ย่อมตกเป็นของผู้เช่าซื้อตั้งแต่ชำระเงินครบ ซึ่งโดยสภาพผู้เช่าซื้อน่าจะได้รับมอบทรัพย์สินไว้แล้วจึงไม่จำเป็นต้องมีการส่งมอบอะไรต่อกันอีก

สัญญาเช่าซื้อค้ำประกันถึงคุณสมบัติของผู้เช่าซื้อเป็นสำคัญและเป็นสิทธิเฉพาะตัว ดังนั้น เมื่อผู้เช่าซื้อตายสัญญาเช่าซื้อจะระงับ แต่หากผู้ให้เช่าซื้อตาย ทายาทของผู้ให้เช่าซื้อจะต้องรับผิดชอบตาม ความผูกพันในสัญญาเช่าซื้อต่อไป แต่ในกรณีที่สัญญาเช่าซื้อนั้นมีข้อตกลงซึ่งไม่ได้ค้ำประกันถึงคุณสมบัติ ของผู้เช่าซื้อ แม้ผู้เช่าซื้อตายสัญญาเช่าซื้อก็ไม่ระงับ ดังนั้น ทายาทของผู้ให้เช่าซื้อยังคงต้องปฏิบัติตาม หน้าที่ในสัญญาเช่าซื้อต่อไป

ตารางที่ 10-1 เปรียบเทียบผลของสัญญาเช่าซื้อและประเภททรัพย์สิน

สัญญาเกิดเมื่อ		คำเสนอถูกต้องตรงกับคำสนอง	
วัตถุประสงค์		หน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อ	หน้าที่ของผู้เช่าซื้อ
1.ระหว่างที่ยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบ		ส่งมอบทรัพย์สินให้ใช้ สอย	ชำระค่าเช่าซื้อ
2.เมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบแล้ว		โอนกรรมสิทธิ์	ชำระค่าเช่าซื้อจน ครบ
ทำสัญญาเป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย (มาตรา 572 วรรคสอง)		สัญญาสมบูรณ์	
(ตกลงด้วยวาจา) ไม่ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อ ฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ		สัญญาตกเป็นโมฆะ	
ทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ ลายมือชื่อฝ่ายเดียว			
การจดทะเบียน	ไม่มีกม.กำหนดให้จดทะเบียน	สังหาริมทรัพย์	เมื่อชำระเงินครบกรรมสิทธิ์โอนทันทีตาม มาตรา 572 วรรคหนึ่ง
		อสังหาริมทรัพย์	ไม่มีกรรมสิทธิ์ แต่อาจเป็นสละสิทธิครอบครอง/ โอนสิทธิครอบครอง
	มีกม.กำหนดให้จดทะเบียน	สังหาริมทรัพย์	หากไม่จดทะเบียน ก็อ้างกับคนภายนอกไม่ได้ หากจดทะเบียน ก็ยกอ้างต่อคนภายนอกได้
		อสังหาริมทรัพย์	กม.ให้จดทะเบียนเสมอ ผลตาม มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง

4. แบบฝึกหัด

- ข้อ 1) จงอธิบายความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ
- ข้อ 2) กฎหมายกำหนดแบบของสัญญาเช่าซื้อไว้หรือไม่ อย่างไร
- ข้อ 3) วิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อของผู้เช่าซื้อ

ข้อ 4) จงอธิบายการผัดนัตชำระค่าเช่าซื้อและผลของการผัดนัตชำระค่าเช่าซื้อ

ข้อ 5) นายโทตกลงทำสัญญาเป็นหนังสือยินยอมให้นายเอกใช้รถยนต์ โดยนายเอกตกลงมอบเงินให้นายโทเดือนละ 20,000 บาท เป็นการตอบแทนการใช้รถยนต์คันนี้ หากชำระครบ 40 งวด นายโทตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์คันนี้ให้เป็นของนายเอก

ต่อมาระหว่างที่นายเอกยังชำระเงินไม่ครบ 40 งวด นายโทบอกเลิกสัญญารายนี้ โดยอ้างว่าสัญญานี้เป็นสัญญาเช่าซื้อ นายโทมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ และเรียกให้นายเอกส่งมอบรถคืนแก่ตนด้วย ส่วนนายเอกเห็นว่าสัญญารายนี้ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ นายโทจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญารายนี้หากนายเอกไม่ยินยอม การบอกเลิกสัญญาของนายโทไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ดังนั้น สัญญาดังกล่าวข้างต้นเข้าลักษณะเป็นสัญญาใด เพราะเหตุใด และนายโทมีสิทธิบอกเลิกสัญญารายนี้ โดยนายเอกไม่ยินยอมได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ 6) จงเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์และสัญญาเช่าซื้อ

ข้อ 7) จงอธิบายความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าแบบลีสซิ่ง

บรรณานุกรม

ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ชื่อชาย ชายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่า
ทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562.

ไพทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร :
วิญญูชน), 2561.

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544.

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แห่งพิสดาร เล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์),
2563.

ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7,
(กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และไพทชิต เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วยเช่าทรัพย์เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝาก
ทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549.

สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ ลีสซิ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไข
เพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2560.

บทที่ 11

ผลของสัญญาเช่าซื้อ

1. ผลของสัญญาเช่าซื้อ

มาตรา 572 วรรคแรก “สัญญาเช่าซื้อนั้น คือ สัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว”

สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาต่างตอบแทน หากผู้เช่าซื้อไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ ผู้เช่าซื้อไม่ต้องชำระค่าเช่าซื้อให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ และผู้เช่าซื้อยังมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้อีกด้วย¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 357/2486 เช่าซื้อรถยนต์แล้วถูกเกณฑ์รถไปใช้ราชการทหาร โดยไม่มีกำหนดจะส่งคืนเมื่อใด เมื่อผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาแล้วคู่กรณีก็ต้องกลับคืนฐานะเดิม ผู้ให้เช่าซื้อจะริบเงินที่ผู้เช่าซื้อชำระไว้ในวันทำสัญญาไม่ได้ เงินที่ผู้เช่าซื้อชำระในวันทำสัญญานั้นไม่ใช่เป็นค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้รถแต่อย่างใด การที่รถของจำเลยต้องสึกหรอเพราะการใช้ จำเลยก็ได้รับค่าเช่าซื้อไปแล้ว และถ้าผู้ให้เช่าไม่นำสืบถึงค่าแห่งการใช้รถของผู้เช่าซื้อแล้ว ก็ต้องคืนเงินเต็มจำนวนนั้น

สัญญาเช่าซื้อจึงเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าและค้ำประกันจะขาย จึงสามารถนำบทบัญญัติในลักษณะเช่าทรัพย์และลักษณะซื้อขายมาใช้บังคับได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกัน² แม้ผู้ให้เช่าซื้อยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ แต่เมื่อสัญญาเช่าซื้อไม่ได้ให้โอนกรรมสิทธิ์ในทันทีที่ทำสัญญา สัญญาเช่าซื้อจึงไม่เป็นโมฆะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3111/2539 ขณะโจทก์ทำสัญญาเช่าซื้อกับจำเลยที่ 1 แม้โจทก์จะยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อก็ไม่เป็นโมฆะ เมื่อทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายไป อันทำให้สัญญาเช่าซื้อระงับไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567 เงินค่าเช่าซื้อล่วงหน้าทั้งหมดที่จำเลยที่ 1 จ่ายให้แก่โจทก์เป็นเงินดาวน์ส่วนหนึ่ง และทำเป็นสัญญากู้ให้ไว้แก่โจทก์อีกส่วนหนึ่ง จึงเป็นเงินที่โจทก์ได้มาโดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้หรือโดยเหตุซึ่งมิได้มีได้เป็นขึ้น และเป็นทางให้จำเลยที่ 1 เสียเปรียบ โจทก์จึงต้องคืนให้แก่จำเลยที่ 1 ฐานลาภมิควรได้ตาม มาตรา 406

¹ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, *เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์*, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544, น. 46.

² วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, *แพ่งพิศดาร เล่ม 2*, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์), 2563, น. 249.

ทำสัญญาเช่าซื้อกันถูกต้อง หากต่อมาสัญญาเช่าซื้อระงับลง ผู้เช่าซื้อไม่อาจฟ้องร้องบังคับตามสัญญาเช่าซื้อกันได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1676/2540 ทำสัญญาเช่าซื้อกัน ต่อมารถยนต์ตามสัญญาเช่าซื้อถูกยึด จึงได้ทำสัญญาเช่าซื้อกันใหม่เพื่อกำหนดค่าเสียหายให้ผู้เช่าซื้อชำระเป็นงวด เป็นการแปลงหนี้ใหม่ สัญญาเช่าซื้อฉบับแรกระงับลง ผู้เช่าซื้อจะนำสัญญาเช่าซื้อฉบับแรกมาฟ้องไม่ได้

เมื่อบังคับตามสัญญาเช่าซื้อ ระหว่างยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบ สิทธิหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อจึงนำบทบัญญัติกฎหมายในลักษณะเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับโดยอนุโลม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3796/2540 ทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อเป็นรถยนต์บรรทุกสิบล้อ (รถดัมพ์) ใช้บรรทุกของหนัก โจทก์เป็นเจ้าของรถดัมพ์ที่ให้เช่าซื้อจึงมีหน้าที่จะต้องให้จำเลยได้ใช้หรือรับประโยชน์จากรถนั้น แต่เมื่อโดยสภาพรถนั้นไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าซื้อก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเสียได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 ประกอบมาตรา 537 และมาตรา 548 เมื่อบริษัทที่ให้เช่าซื้อเป็นรถที่โจทก์ยังไม่ได้จดทะเบียน จึงต้องห้ามตาม มาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติรถยนต์ พ.ศ. 2522 ที่ห้ามมิให้ผู้ใดใช้รถที่ยังไม่ได้จดทะเบียน การที่จำเลยได้นำรถที่เช่าซื้อไปใช้บรรทุกดินแล้วถูกเจ้าพนักงานตำรวจจับกุม และโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรถไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนรถดัมพ์ที่ให้เช่าซื้อให้ถูกต้องตามกฎหมายเพื่อจำเลยจะได้นำรถดัมพ์ที่เช่าซื้อออกวิ่งได้ ถือได้ว่าโจทก์ได้ส่งมอบรถโดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่า จำเลยจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3849/2552 โจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาเช่าซื้อกันไว้ว่า โจทก์ตกลงเช่าซื้อที่ดินจากจำเลยเนื้อที่ 27 ตารางวา ภายหลังจากที่รังวัดออกโฉนดแล้วหากปรากฏว่าที่ดินมีเนื้อที่มากหรือน้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ คู่สัญญายอมให้คิดราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามส่วนในอัตราตารางวาละ 20,000 บาท โดยผู้เช่าซื้อยินยอมชำระราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามวิธีการที่กำหนดไว้ และเมื่อถึงเวลาส่งมอบที่ดินที่เช่าซื้อให้แก่โจทก์ จำเลยได้ส่งมอบที่ดินให้โจทก์เป็นจำนวนถึง 69 ตารางวา ซึ่งมากกว่าที่ได้ตกลงทำสัญญากันไว้ถึง 1.5 เท่าของเนื้อที่ตามสัญญา ซึ่งโจทก์อ้างว่าโจทก์ไม่สามารถจะหาเงินมาชำระเพิ่มให้แก่จำเลยได้ กรณีจึงต้องปรับด้วยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เกี่ยวกับการซื้อขายว่าด้วยการส่งมอบทรัพย์สิน มาตรา 466 ดังนั้น เมื่อเนื้อที่ดินล้ำจำนวนเกินกว่าร้อยละ 5 แห่งเนื้อที่ทั้งหมดที่ระบุไว้ในสัญญา โจทก์จึงมีสิทธิบอกปิดเสียและเลิกสัญญากับจำเลยได้ตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว นอกจากนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 5 มาตรา 572 ยังได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องเช่าซื้อไว้ สัญญาเช่าซื้อจึงเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าและสัญญาซื้อขาย จึงสามารถนำบทบัญญัติในลักษณะ

เช่าทรัพย์สินและลักษณะซื้อขายมาใช้บังคับได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกัน ดังนั้น **ที่ศาลอุทธรณ์นำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 466 มาปรับใช้กับข้อเท็จจริงในคดีนี้จึงชอบแล้ว**

คู่สัญญาอาจกำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อเพิ่มเติมให้แตกต่างไปจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ก็ได้ หากข้อตกลงดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ก็มีผลใช้บังคับในระหว่างคู่สัญญาได้ตาม มาตรา 151 เช่น กรณีไม่ชำระค่าเช่าซื้อภายในกำหนดเวลา โดยคู่สัญญาอาจตกลงว่าหากผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินค่าเช่าซื้อเพียงงวดเดียว ผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ หรือตกลงว่าแม้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายแม้โดยเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าซื้อจนครบ หรือตกลงว่าเมื่อสัญญาเช่าซื้อสิ้นสุดลง ผู้เช่าซื้อต้องชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างอยู่ทั้งหมด หรือตกลงว่าผู้เช่าซื้อต้องซ่อมแซมเครื่องปรับอากาศที่เช่าซื้อโดยไม่จ้างคนอื่นนอกจากเจ้าของ หรือตกลงว่าผู้ให้เช่าซื้อตีราคาทรัพย์สินรวมทั้งอุปกรณ์ที่ผู้ให้เช่าซื้อเอาคืน และครอบครองได้แต่เพียงผู้เดียว โดยถือเป็นเด็ดขาด และเมื่อคิดหักกับราคาที่ผ่อนชำระมาบางส่วนแล้ว ผู้เช่าซื้อยังคงเป็นหนี้อยู่ ยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อฟ้องร้องบังคับเอาแก่ผู้เช่าซื้อได้ หรือตกลงว่าผู้เช่าซื้อยอมรับผิด หากทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือบุบสลายโดยผู้เช่าซื้อยอมใช้ราคาทรัพย์สินให้แก่เจ้าของโดยไม่ยกเหตุสุดวิสัย อัครศิกัย โจรกรรม ขึ้นมาเป็นเหตุลบล้างความรับผิดชอบ ข้อตกลงเหล่านี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชนสามารถบังคับกันได้³

อย่างไรก็ตาม ข้อตกลงว่า “เมื่อสัญญาเช่าซื้อสิ้นสุดลงเพราะผู้เช่าซื้อผิดนัด นอกจากยอมให้รับเงินที่ชำระไปแล้วยังต้องชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระทั้งหมดด้วย” ถือเป็นการกำหนดค่าเสียหายจากการผิดสัญญามีลักษณะเป็นเบี้ยปรับ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5022/2540) ศาลอาจลดลงตามจำนวนที่สมควรได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 383 หรือสัญญาเช่าซื้อทำขึ้นโดยมีข้อความตกลงทำนองว่า หากผู้เช่าซื้อไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญา ผู้เช่าซื้อต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราเท่าใดนับแต่วันผิดนัด เช่น ยอมเสียดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับแต่ผิดนัดจนกว่าจะชำระเสร็จ ผู้เช่าซื้อก็สามารถเรียกดอกเบี้ยในค่าเช่าซื้อที่ผิดนัดได้ แต่เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกไปแล้ว ความผูกพันตามสัญญาเช่าซื้อย่อมระงับลงหลังจากเลิกสัญญาผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิเรียกดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีดังกล่าวอีกต่อไป คงมีสิทธิเพียงเรียกให้รับผิดชอบเสียดอกเบี้ยให้ระหว่างผิดนัดในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 224 วรรคแรกเท่านั้น⁴

³ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 45-46; สุธีร์ ศุภนิษฐ์, วิจิตรา วิเชียรชม และไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ผักทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549, น. 68.

⁴ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 46; ไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิทยุชน), 2561, น. 333.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4974/2545 เนื่องจากสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาต่างตอบแทน เมื่อจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาโจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อและไม่ชำระค่าเช่าซื้อได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 369 จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาเพราะไม่สามารถจัดการแก้ไขให้รถยนต์ที่เช่าซื้ออยู่ในสภาพใช้งานได้ตามประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา 387

แม้ว่ารถยนต์เป็นสังหาริมทรัพย์ที่โอนกรรมสิทธิ์ได้ด้วยการส่งมอบ แต่รถยนต์ที่เช่าซื้อเป็นพาหนะที่มีกฎหมายควบคุมซึ่งต้องจดทะเบียนและเสียภาษีให้ถูกต้องก่อนจึงจะนำออกใช้สอยได้ ตามพระราชบัญญัติรถยนต์ พ.ศ. 2522 ผู้ให้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อและต้องดำเนินการให้ผู้เช่าซื้อใช้สอยรถยนต์ที่เช่าซื้อได้ เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว ผู้เช่าซื้อย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าซื้อมีหน้าที่จัดการโอนทะเบียนให้ผู้เช่าซื้อด้วย หากผู้ให้เช่าซื้อไม่ดำเนินโอนทะเบียนถือว่าผู้ให้เช่าซื้อผิดสัญญา⁵ ผู้เช่าซื้อจึงฟ้องให้ผู้ให้เช่าซื้อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์รถยนต์ให้แก่ผู้เช่าซื้อได้ และแม้สัญญาเช่าซื้อจะเลิกกันไปแล้วก็ตาม แต่การที่จำเลยยอมรับชำระราคา ถือได้โดยปริยายว่า ผู้ให้เช่าซื้อตกลงโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์คันที่เช่าซื้อให้ผู้เช่าซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อจึงมีหน้าที่โอนทะเบียนและส่งมอบสมุดคู่มือการจดทะเบียนรถยนต์คันพิพาทให้แก่โจทก์ เมื่อผู้ให้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติจึงเป็นการโต้แย้งสิทธิของผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจึงมีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5379/2549 จำเลยเช่าซื้อรถยนต์บรรทุกใหม่ที่ยังไม่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติรถยนต์ พ.ศ. 2522 จากโจทก์ โดยจำเลยได้ชำระเงินค่าจดทะเบียนรถยนต์ที่เช่าซื้อให้โจทก์เพื่อให้โจทก์ไปดำเนินการจดทะเบียน ถือได้ว่าโจทก์กับจำเลยมีข้อตกลงกันให้โจทก์มีหน้าที่จดทะเบียนรถยนต์ที่เช่าซื้อ หลังจากทำสัญญาแล้ว 9 เดือน โจทก์ยังไม่ไปดำเนินการจดทะเบียน โจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา ส่งมอบรถยนต์บรรทุกโดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์ได้ จำเลยย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3745/2551 การที่จำเลยที่ 1 เช่าซื้อรถยนต์ที่เช่าซื้อจากโจทก์เป็นผลต่อเนื่องมาจากจำเลยที่ 1 ไปจองซื้อรถยนต์ที่เช่าซื้อกับบริษัท อ. ข้อตกลงและหน้าที่ของบริษัทดังกล่าวที่จะต้องจดทะเบียนและต่อทะเบียนรถยนต์ที่เช่าซื้อจึงตกเป็นหน้าที่ของโจทก์ที่ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์รถยนต์ที่เช่าซื้อจากบริษัทดังกล่าวมาให้จำเลยที่ 1 เช่าซื้อ โจทก์จะอ้างว่าไม่ได้ตกลงด้วยหาได้ไม่ นอกจากนั้นโจทก์ยังมีความสัมพันธ์กับจำเลยที่ 1 ในฐานะผู้ให้เช่าซื้อกับผู้เช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อจึงต้องมีหน้าที่ทำนองเดียวกับผู้ให้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ที่จะต้องให้ผู้เช่าซื้อได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ

⁵ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 47.

รถยนต์ที่เขาซื้อเป็นทรัพย์สินที่มีทะเบียน โจทก์ในฐานะผู้ให้เขาซื้อรถยนต์ที่เขาซื้อจึงมีหน้าที่จดทะเบียนและต่อทะเบียนรถยนต์ที่เขาซื้อเพื่อให้จำเลยที่ 1 ในฐานะผู้เช่าซื้อได้ใช้รถยนต์ที่เขาซื้อได้ตามสภาพของรถยนต์และโดยชอบด้วยกฎหมาย กับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์รถยนต์ที่เขาซื้อให้แก่จำเลยที่ 1 เมื่อจำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อแล้ว โจทก์ในฐานะผู้ให้เขาซื้อจึงมีหน้าที่จดทะเบียนและต่อทะเบียนรถยนต์ที่เขาซื้อตามสัญญาเช่าซื้อโดยตรงอีกด้วย เมื่อบริษัท อ. ไม่โอนกรรมสิทธิ์รถยนต์ที่เขาซื้อให้แก่โจทก์ตามสัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์และบริษัท อ. เป็นสิทธิและหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องดำเนินการให้บริษัท อ. จดทะเบียนและต่อทะเบียนรถยนต์ที่เขาซื้อให้แก่โจทก์ หากโจทก์ไม่ดำเนินการให้มีการจดทะเบียนและต่อทะเบียนรถยนต์ที่เขาซื้อจนจำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อล่วงหน้าไปแล้วถึง 4 งวด โจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าซื้อ แม้ว่าจำเลยที่ 1 จะไม่ชำระค่าเช่าซื้อตั้งแต่งวดที่ 5 จนกระทั่งมอบรถยนต์ที่เขาซื้อคืนแก่โจทก์ และตามสัญญาเช่าซื้อมีข้อตกลงว่าถ้าจำเลยที่ 1 ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้องวดใดงวดหนึ่งให้ถือว่าสัญญาเช่าซื้อเลิกกันทันทีก็ตาม สัญญาเช่าซื้อก็ทำได้เลิกกันเพราะเหตุจำเลยที่ 1 ผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าซื้อไม่ เพราะโจทก์ผิดสัญญาเช่าซื้อกับจำเลยที่ 1 อยู่ก่อนแล้ว เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญา ทั้งโจทก์ก็ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญากับจำเลยที่ 1 ได้ การที่โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อและสัญญาค้ำประกันต่อมาจึงเป็นการบอกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6267/2551 การบังคับคดีต้องเป็นไปตามลำดับขั้นตอนที่ระบุในคำพิพากษา เมื่อคำพิพากษาของศาลชั้นต้นระบุให้โจทก์ส่งมอบรถยนต์คันพิพาทคืนให้แก่จำเลย หากคืนไม่ได้ให้ใช้ราคาแทน โจทก์ก็ต้องปฏิบัติตามการชำระหนี้ไปตามลำดับที่ระบุไว้ เมื่อในระหว่างการบังคับคดีในคดีเดิมจำเลยได้ขอรับเงินที่โจทก์นำมาวางศาลเพื่อชำระหนี้ให้แก่จำเลยแล้ว เท่ากับยอมรับถึงการบังคับคดีในขั้นตอนที่ต่างจากการส่งมอบรถยนต์คืนและถือว่าโจทก์ชำระหนี้ตามคำพิพากษานครบถ้วนแล้ว และแม้สัญญาเช่าซื้อจะเลิกกันไปแล้ว แต่การที่จำเลยยอมรับชำระราคารถยนต์ก็ถือได้โดยปริยายว่าจำเลยตกลงโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ให้แก่โจทก์โดยผลของการชำระหนี้ แม้ว่ารถยนต์สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ด้วยการส่งมอบ แต่รถยนต์เป็นพาหนะที่มีกฎหมายควบคุม การนำไปใช้ต้องจดทะเบียนและเสียภาษีให้ถูกต้องก่อนตามพระราชบัญญัติรถยนต์ พ.ศ. 2522 มาตรา 6 โจทก์จึงฟ้องให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์รถยนต์คันพิพาทให้โจทก์ได้

2. วิเคราะห์

เนื่องจากสัญญาเช่าซื้อ ไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ทันทีขณะทำสัญญาและระหว่างที่ยังชำระราคาค่าเช่าซื้อไม่ครบ ต้องนำกฎหมายสัญญาเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับ ดังนั้น ผู้เช่าซื้อจึงมีเพียงสิทธิครอบครองใช้สอย และเมื่อชำระเงินครบจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งถือว่าผู้เช่าซื้อมีส่วนได้

เสียในทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้น แม้ยังมีเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่มีส่วนได้เสียเพียงพอที่จะนำทรัพย์สินที่เช่าซื้อไปทำสัญญาประกันภัยได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 863 และในระหว่างที่ยังชำระเงินไม่ครบ ผู้เช่าซื้อเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อ หากผู้เช่าซื้อใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยไม่สงวนรักษาหรือกระทำโดยประมาทเป็นเหตุให้ทรัพย์สินเสียหาย ผู้เช่าซื้ออาจมีความรับผิดทางแพ่งฐานผิดสัญญาเช่าซื้อซึ่งทำโดยผิดกฎหมายทำให้ผู้ให้เช่าซื้อได้รับความเสียหายผู้เช่าซื้ออาจต้องรับผิดฐานละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 แต่หากผู้เช่าซื้อใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยมีเจตนาทำให้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อเสียหาย ผู้เช่าซื้อจะต้องรับผิดทางอาญา ฐานทำให้เสียทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 358 ซึ่งหากเป็นทรัพย์สินที่เช่าซื้อเป็นเครื่องกลหรือเครื่องจักรที่ใช้ประกอบกิจกรรมหรืออุตสาหกรรม ปศุสัตว์ ยวดยานหรือสัตว์พาหนะที่ใช้ในการขนส่งสาธารณะหรือในการประกอบกิจกรรมหรืออุตสาหกรรม หรือพืชหรือพืชผลของกสิกร ผู้เช่าซื้ออาจต้องรับผิดหนักขึ้นตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 359 หากผู้เช่าซื้อยังชำระราคาค่าเช่าซื้อไม่ครบแล้วผู้เช่าซื้อนำทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นไปขายให้บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าซื้อ ถือว่าผู้เช่าซื้อได้ทำสัญญาจากบุคคลที่ไม่มีสิทธิผู้เช่าซื้อไม่ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน และในทางอาญาอาจมีผลว่าผู้เช่าซื้อได้เบียดบังเอาทรัพย์สินของผู้ให้เช่าซื้อเป็นของบุคคลอื่นโดยทุจริตซึ่งผู้เช่าซื้ออาจต้องรับผิดทางอาญาฐานยกยอก ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 352 และหากผู้เช่าซื้อทรัพย์สินได้รู้ว่าผู้เช่าซื้อไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้เช่าซื้อทรัพย์สินก็อาจมีความผิดอาญาฐานรับของโจร ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 357 ซึ่งมักจะพบในกรณีที่ผู้เช่าซื้อผ่อนชำระค่าเช่าซื้อไม่ไหว และไม่ประสงค์ที่จะเลิกสัญญาเช่าซื้อแต่ก็ไม่ยอมบอกเลิกสัญญาตามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573 แต่หากผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573 หรือทำการแปลงหนี้ใหม่โดยการเปลี่ยนตัวลูกหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 349 และมาตรา 350 หรือโอนสิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 306 ผู้เช่าก็อาจทำได้

3. สรุป

เมื่อบุคคลสองฝ่ายแสดงเจตนาเข้าทำสัญญาผูกพันกันโดยมีสาระสำคัญเป็นสัญญาเช่าซื้อและทำสัญญาเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายแล้ว ย่อมเกิดสัญญาเช่าซื้อขึ้นเป็นบุคคลสิทธิผูกพันระหว่างผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิหน้าที่ผูกพันกันตามสัญญาเช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อมุ่งการใช้สอยทรัพย์สินและโอนกรรมสิทธิ์โดยมีค่าตอบแทนซึ่งตอบแทนทั้งการใช้สอยและการโอนกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ ในส่วนของการใช้สอยทรัพย์สินจะเป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและในส่วนของการโอนกรรมสิทธิ์จะเป็นไปตามสัญญาซื้อขาย

ระหว่างที่ยังชำระราคาค่าเช่าซื้อไม่ครบต้องนำกฎหมายสัญญาเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับโดยอนุโลม เนื่องจากคู่สัญญามุ่งการใช้สอยทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทน ระหว่างที่ผู้เช่าซื้อยังชำระราคาเช่าซื้อไม่ครบ ในส่วนของผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิครอบครองใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ตามสัญญาเช่าซื้อ และมีหน้าที่ชำระเงินค่าเช่าซื้อ ตลอดจนหน้าที่สงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อเช่นวิญญูชนพึงสงวนรักษาทรัพย์สินของตน รวมทั้งผู้เช่าซื้อต้องทรัพย์สินตามสภาพไม่ทำให้ทรัพย์สินบุบสลายหรือสูญหายไป และในส่วนของผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิได้รับค่าเช่าซื้อเป็นงวด ๆ และมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าซื้อได้ใช้สอยและเมื่อชำระครบต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อได้ แม้สัญญาเช่าซื้อจะมุ่งเอากรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อแต่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบมิได้โอนกรรมสิทธิ์ทันทีที่เช่าทำสัญญา ดังนั้น แม้ในขณะที่เช่าทำสัญญาเช่าซื้อผู้ให้เช่าซื้อไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อก็ไม่เป็นโมฆะ

เมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินราคาเช่าซื้อครบแล้วต้องนำกฎหมายสัญญาซื้อขายมาใช้บังคับโดยอนุโลม เนื่องจากคู่สัญญามุ่งการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยมีค่าตอบแทน เมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินราคาเช่าซื้อครบ ผู้ให้เช่าซื้อต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อได้ มิฉะนั้นถือว่าผู้เช่าซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา ทั้งนี้ ในการโอนกรรมสิทธิ์ หากทรัพย์สินที่เช่าซื้อเป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์พิเศษที่มีทะเบียน หลังจากผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อก็ต้องไปดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ให้เป็นของผู้เช่าซื้อ โดยกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง กรณีสังหาริมทรัพย์พิเศษ เช่น เรือระวางตั้งแต่ 5 ตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะ ต้องดำเนินการตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1302 ซึ่งเมื่อต้องดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแล้วสามารถยกเรื่องทรัพย์สินขึ้นยันต่อบุคคลภายนอกได้อย่างบริบูรณ์ แต่สังหาริมทรัพย์อื่นแม้มีกฎหมายกำหนดเรื่องการจดทะเบียนไว้แต่การจดทะเบียนไม่ได้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ เช่น รถยนต์ซึ่งต้องดำเนินการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติรถยนต์ พ.ศ. 2522 มาตรา 17 แต่เรื่องการจดทะเบียนรถยนต์เป็นคนละเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์รถยนต์ และสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีทะเบียน กรรมสิทธิ์ย่อมโอนมายังผู้เช่าซื้อทันทีที่ชำระเงินครบและสามารถยกขึ้นอ้างต่อบุคคลภายนอกได้

ตารางที่ 11-1 เปรียบเทียบการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อจากผู้ให้เช่าซื้อไปยังผู้เช่าซื้อ

	ทำสัญญาเช่าซื้อ	ชำระค่าเช่าซื้อครบแต่ยังไม่จดทะเบียน	ชำระค่าเช่าซื้อครบและจดทะเบียนถูกต้อง
อสังหาริมทรัพย์	กรรมสิทธิ์ยังไม่โอน	ได้กรรมสิทธิ์ยังไม่บริบูรณ์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง	ได้กรรมสิทธิ์บริบูรณ์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง
เรือระวางตั้งแต่ 5 ตันขึ้นไป แพ และ สัตว์พาหนะ (จดทะเบียนเป็นการโอนกรรมสิทธิ์)	กรรมสิทธิ์ยังไม่โอน	ได้กรรมสิทธิ์ยังไม่บริบูรณ์ มาตรา 1302	ได้กรรมสิทธิ์บริบูรณ์ มาตรา 1302
สังหาริมทรัพย์ที่มีทะเบียน (จดทะเบียนไม่ได้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์)	กรรมสิทธิ์ยังไม่โอน	ได้กรรมสิทธิ์บริบูรณ์ มาตรา 572 และใช้อ้างยันต่อบุคคลอื่นได้	ใช้ทะเบียนยันต่อบุคคลอื่นได้ด้วย
สังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีทะเบียน	กรรมสิทธิ์ยังไม่โอน	ได้กรรมสิทธิ์บริบูรณ์ มาตรา 572	-

4. แบบฝึกหัด

- ข้อ 1) จงอธิบายความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ
- ข้อ 2) กฎหมายกำหนดแบบของสัญญาเช่าซื้อไว้หรือไม่ อย่างไร
- ข้อ 3) วิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อของผู้เช่าซื้อ
- ข้อ 4) จงอธิบายการผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อและผลของการผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ
- ข้อ 5) นายโทตกลงทำสัญญาเป็นหนังสือยินยอมให้นายเอกใช้รถยนต์ โดยนายเอกตกลงมอบเงินให้นายโทเดือนละ 20,000 บาท เป็นการตอบแทนการใช้รถยนต์คันนี้ หากชำระครบ 40 งวด นายโทตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์คันนี้ให้เป็นของนายเอก ต่อมาระหว่างที่นายเอกยังชำระเงินไม่ครบ 40 งวด นายโทบอกเลิกสัญญารายนี้ โดยอ้างว่าสัญญานี้เป็นสัญญาเช่าซื้อ นายโทมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ และเรียกให้นายเอกส่งมอบรถคืนแก่ตนด้วย ส่วนนายเอกเห็นว่าสัญญารายนี้ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ นายโทจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญารายนี้หากนายเอกไม่ยินยอม การบอกเลิกสัญญาของนายโทไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนี้ สัญญาดังกล่าวข้างต้นเข้าลักษณะเป็นสัญญาใด เพราะเหตุใด และนายโทมีสิทธิบอกเลิกสัญญารายนี้ โดยนายเอกไม่ยินยอมได้หรือไม่ เพราะเหตุใด
- ข้อ 6) จงเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาเช่าซื้อ
- ข้อ 7) จงอธิบายความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าแบบลีสซิ่ง

บรรณานุกรม

ไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายเชาทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544.

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แห่งพิสดาร เล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์), 2563.

สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมาย แห่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝาก ทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549.

บทที่ 12

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อ

1. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อ

เนื่องจากสัญญาเช่าซื้อนั้นเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าซื้อซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นำเอาทรัพย์สินออกให้เช่า ซึ่งกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ การนำทรัพย์สินที่เช่าซื้อออกให้ผู้เช่าซื้อได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์โดยผู้ให้เช่าซื้อให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้เช่าซื้อโดยมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราวในระหว่างสัญญาเช่าซื้อ จึงถือได้ว่าสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินประเภทหนึ่ง จึงต้องนำบทบัญญัติในลักษณะเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับด้วย และเมื่อสัญญาเช่าซื้อจึงมีลักษณะของสัญญาเช่าประกอบด้วยส่วนหนึ่ง ดังนั้นเมื่อบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซื้อไม่ได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะ จึงต้องนำเอาบทบัญญัติในสัญญาเช่ามาใช้บังคับแก่สัญญาเช่าซื้อซึ่งกรณีเช่นนี้ศาลเคยวินิจฉัยให้นำหลักเกณฑ์ในเรื่องเช่าทรัพย์สินมาใช้แก่สัญญาเช่าซื้อด้วย¹

1.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าซื้อ

1.1.1 ผู้ให้เช่าซื้อต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่าซื้อนั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว

มาตรา 546 “ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว”

ผู้ให้เช่าซื้อ มีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้วให้ผู้เช่าซื้อใช้ประโยชน์ได้ หากผู้ให้เช่าซื้อส่งมอบในสภาพที่ซ่อมแซมไม่ดีอาจถือว่าผู้ให้เช่าซื้อชำระหนี้ไม่ถูกต้องตามความประสงค์แห่งมูลหนี้ ผู้ให้เช่าซื้อผิดสัญญาและต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่าซื้อ อย่างไรก็ตามผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้ออาจตกลงส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าตามสภาพในขณะที่ส่งมอบกันก็ได้²

1.1.2 ผู้ให้เช่าซื้อต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่าซื้อซึ่งมิใช่ค่าใช้จ่ายตามปกติและซ่อมแซมเล็กน้อย โดยผู้เช่าซื้อเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย

มาตรา 547 “ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย”

¹ ไพทิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 382-392.

² สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ ลีสซิ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2560, น. 462.

ระหว่างที่ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบ ผู้เช่าซื้อครอบครองใช้สอยแล้วต่อมาต้องมีการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อตามปกติซึ่งอาจต้องซ่อมแซมเล็กน้อย ผู้เช่าซื้อก็มีหน้าที่ซ่อมแซม และหากมีการเลิกสัญญาเช่าซื้อกันผู้เช่าซื้อก็มีหน้าที่ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อในสภาพเดียวกับตอนที่ได้รับมา ผู้เช่าซื้อที่หน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้อยู่ในสภาพดี ถ้าผู้เช่าซื้อเสียค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติ หรือค่าใช้จ่ายเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อเพียงเล็กน้อยผู้เช่าซื้อไม่อาจเรียกให้ผู้ให้เช่าซื้อชดใช้แก่ตนได้ แต่หากเป็นค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อซึ่งมิใช่การบำรุงรักษาตามปกติและเป็นการซ่อมแซมอย่างใหญ่ ไม่ว่าจะผู้เช่าซื้อเสียค่าใช้จ่ายเท่าที่จำเป็นและสมควรไปเท่าใด ผู้ให้เช่าซื้อจำต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่าซื้อ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 635/2536 โจทก์ผิคนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อรถคันพิพาทหลายงวด และได้ทำบันทึกข้อตกลงกับจำเลยว่าโจทก์จะชำระค่าเช่าซื้อที่ค้าง 50,000 บาทให้จำเลย และฝ่ายจำเลยจะไปต่อทะเบียนเสียภาษีรถให้โจทก์โดยนัดกันวันที่ 15 มีนาคม 2530 ข้อตกลงดังกล่าวแสดงว่า จำเลยมิได้ถือเอากำหนดเวลาชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาเป็นข้อสาระสำคัญ จำเลยจะบอกเลิกสัญญาเพราะเหตุโจทก์ผิคนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อไม่ได้แต่ทั้งสองฝ่ายต้องปฏิบัติตามข้อตกลงที่ทำขึ้นกันใหม่ดังกล่าวเมื่อจำเลยผิดข้อตกลง โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และผลแห่งการบอกเลิกสัญญาย่อมทำให้คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม ส่วนจำเลยต้องคืนค่าเช่าซื้อแก่โจทก์ เมื่อโจทก์เช่าซื้อรถคันพิพาทจากจำเลยแล้วได้ทำการซ่อมแซมรถหลายรายการ เช่น เปลี่ยนเฟืองท้ายโซ่คัพ เฟลากลาง การซ่อมแซมดังกล่าวมิใช่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเล็กน้อย แต่เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรเพื่อรักษารถคันพิพาทให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ จำเลยจึงต้องรับผิดชอบชดใช้แก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 547

1.1.3 ผู้ให้เช่าซื้อที่มีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าซื้อโดยสภาพเหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา หากผู้ให้เช่าซื้อฝ่าฝืนผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา 548

มาตรา 548 “ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นโดยสภาพไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

ผู้ให้เช่าซื้อที่มีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินในสภาพเหมาะแก่การใช้งานให้ผู้เช่าซื้อใช้ประโยชน์ได้ หากผู้ให้เช่าซื้อส่งมอบทรัพย์สินในสภาพที่ไม่เหมาะสมแก่การใช้งาน ผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิที่จะไม่ยอมรับทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นไว้ และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ แต่หากผู้เช่าซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา สัญญาก็ยังมีผลผูกพันกัน

สภาพเหมาะสมแก่การใช้งานในที่นี้ นอกจากทรัพย์สินที่เช่าซื้อต้องไม่ชำรุดบกพร่องแล้ว หากในการใช้สอยทรัพย์สินนั้นจำเป็นต้องมีใบอนุญาตหรือจดทะเบียนใด ๆ ผู้ให้เช่าซื้อก็ต้องดำเนินการให้ถูกต้อง เพื่อให้ผู้เช่าซื้อจะสามารถนำทรัพย์สินนั้นได้³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5379/2549 จำเลยเช่าซื้อรถยนต์บรรทุกใหม่ที่ยังไม่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติรถยนต์จากโจทก์ โดยจำเลยได้ชำระเงินค่าจดทะเบียนรถยนต์ที่เช่าซื้อให้โจทก์เพื่อให้โจทก์ไปดำเนินการจดทะเบียน ถือได้ว่าโจทก์กับจำเลยมีข้อตกลงกันให้โจทก์มีหน้าที่จดทะเบียนรถยนต์ที่เช่าซื้อ หลังจากทำสัญญาแล้ว 9 เดือน โจทก์ยังไม่ไปดำเนินการจดทะเบียน โจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา ส่งมอบรถยนต์บรรทุกโดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์ได้ จำเลยย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้

1.1.4 ผู้ให้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบในกรณีชำรุดบกพร่องและรับผิดชอบในการรอนสิทธิต่อผู้เช่าซื้ออันเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อมาตรา 549

มาตรา 549 “การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าก็ดี ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุดบกพร่องและรอนสิทธิก็ดี ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบก็ดี เหล่านี้ ท่านให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมความตามควร

ในการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าซื้อในกรณีชำรุดบกพร่องและรอนสิทธิ หากมีข้อตกลงในสัญญาเช่าซื้อว่าผู้ให้เช่าซื้อจะไม่ต้องรับผิดชอบ จำต้องนำบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการซื้อขายมาบังคับใช้โดยอนุโลม

ผู้ให้เช่าซื้อต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ไม่มีความชำรุดบกพร่องที่ไม่เห็นประจักษ์มาตั้งแต่ก่อนหรือในขณะที่ส่งมอบตามมาตรา 549 ประกอบมาตรา 472 หากมีความชำรุดบกพร่องที่ไม่เห็นประจักษ์ที่เกิดขึ้นก่อนส่งมอบ ผู้ให้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องนั้น ซึ่งความชำรุดบกพร่องอาจเนื่องมาจากผู้ให้เช่าซื้อส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยมิได้ซ่อมแซมให้ดี หรือมีความบกพร่องอื่นใดเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าซื้อก่อนมีการส่งมอบแต่ไม่เห็นประจักษ์⁴ ทั้งนี้ความชำรุดบกพร่องเกิดจากการกระทำของผู้ให้เช่าซื้อเองหรือไม่ใช้ก็ได้

ผู้ให้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ เนื่องจากผู้ให้เช่าซื้อไม่ยอมดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้พร้อมใช้งานสมความมุ่งหมายตามสัญญาเช่าซื้อตามมาตรา 472 ประกอบมาตรา 549⁵

³ เฟิงอ้าง, น. 463.

⁴ เฟิงอ้าง, น. 473; ศนันทกรณ (จำปี) โสถถิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 197.

⁵ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แห่งพิสดาร เล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์), 2563, น. 249.

กรณีให้ผู้เช่าซื้อไม่จัดหาป้ายทะเบียนรถยนต์เพื่อให้ผู้เช่าซื้อสามารถใช้ทรัพย์สินได้ถือเป็น ความชำรุดบกพร่อง ผู้ให้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบตามมาตรา 472 ประกอบมาตรา 549 ผู้เช่าซื้อไม่ชำระค่า เช่าซื้อไม่ถือว่าผู้เช่าซื้อผิดสัญญาเช่าซื้อ⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4974/2545 จำเลยเป็นผู้ให้เช่าซื้อรถยนต์ยี่ห้อมิตซูบิชิที่ต้องส่ง มอบสำเนาทะเบียนรถยนต์และแผ่นป้ายทะเบียนรถยนต์ให้แก่โจทก์ผู้เช่าซื้อ เพราะสำเนาทะเบียน รถยนต์และแผ่นป้ายทะเบียนรถยนต์เป็นสาระสำคัญในการใช้รถ จำเลยส่งมอบรถยนต์ให้โจทก์ตาม สัญญาเช่าซื้อโดยรถยนต์ไม่มีสภาพเหมาะสมจะใช้งานได้ตามประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาเช่าซื้อจึง ต้องรับผิดชอบโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 ประกอบ มาตรา 549

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2767/2560 สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าประเภทหนึ่งที่มี คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า โจทก์ในฐานะผู้ให้เช่าซื้อจึงมีหน้าที่ต้องส่ง มอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในสภาพที่เรียบร้อยและสมบูรณ์ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 และมาตรา 572 โดยไม่อาจอ้างวิธีการทำธุรกรรม หรือการได้มาของรถที่โจทก์นำมาให้เช่าซื้อนั้นมาปฏิเสธความรับผิด เนื่องจากโจทก์มีฐานะเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ตามสัญญาเช่าซื้อ เมื่อโจทก์ส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อให้แก่จำเลยที่ 1 โดย รถยนต์มีความชำรุดบกพร่องไม่มีความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งหมายจะใช้เป็นปกติ โจทก์จึง เป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 และมาตรา 549 ข้อตกลงตามสัญญาเช่าซื้อที่ระบุว่าเจ้าของไม่ต้องรับผิดชอบความชำรุดบกพร่องใดๆ ไม่ว่าจะตรวจ พบขณะส่งมอบหรือไม่นั้น แม้บทบัญญัติเรื่องความรับผิดกรณีความชำรุดบกพร่องตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 และ 473 คู่สัญญาสามารถตกลงกันได้เพราะมิใช่ข้อ กกฎหมายอันเกี่ยวข้องด้วยความสงบเรียบร้อยที่จะตกลงเปลี่ยนแปลงไม่ได้ แต่ข้อตกลงที่ยกเว้นความ ชำรุดบกพร่องที่ไม่เป็นประจักษ์ในขณะส่งมอบและเป็นเรื่องที่ควรอยู่ในความรู้เห็นของผู้ประกอบ ธุรกิจ ย่อมเป็นที่เห็นได้ว่าข้อตกลงลักษณะดังกล่าวก่อให้เกิดความได้เปรียบแก่ผู้เช่าซื้อในฐานะ ผู้บริโภคเกินสมควรย่อมไม่อาจใช้บังคับได้ตามพระราชบัญญัติ ว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 และมาตรา 6 เมื่อสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาต่างตอบแทนและโจทก์เป็นฝ่ายผิด สัญญา จำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อซึ่งมิได้เป็นฝ่ายผิดนัดหรือผิดสัญญาย่อมมีสิทธิที่จะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่า โจทก์จะชำระหนี้หรือขอปฏิบัติการชำระหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 369 โดย การจัดการแก้ไขรถยนต์ที่เช่าซื้อให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตามประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาหรือ เปลี่ยนรถคันใหม่ให้แก่ผู้เช่าซื้อ คดีนี้โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา เมื่อจำเลยที่ 1 นำรถยนต์ที่เช่า ซื้อส่งมอบกลับคืนแก่โจทก์จึงเป็นการบอกเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

⁶ เพิ่งอ้าง, น. 250.

มาตรา 573 สัญญาเช่าซื้อเป็นอันเลิกกัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องให้จำเลยทั้งสองรับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาค้ำประกันได้

อย่างไรก็ตาม หากมีความชำรุดบกพร่องที่ผู้เช่าซื้อได้อยู่แล้วในเวลาทำสัญญาเช่าซื้อหรือควรรู้ได้หากใช้ความระมัดระวัง หรือความชำรุดบกพร่องนั้นเห็นได้ประจักษ์ในเวลาส่งมอบและผู้เช่าซื้อไม่ติดเอื้อน ผู้ให้เช่าซื้อไม่ต้องรับผิดชอบ

ผู้ให้เช่าซื้อต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ผู้เช่าซื้อไม่ถูกรอนสิทธิ เพราะบุคคลอื่นมีสิทธิดีกว่ามาก่อนสัญญาหรือบุคคลอื่นมีสิทธิดีกว่าภายหลังการทำสัญญาเช่าซื้อโดยเป็นความผิดของผู้ให้เช่าซื้อตามมาตรา 549 ประกอบมาตรา 475⁷ เนื่องจากผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้ก่อให้เกิดบุคคลภายนอกมารอนสิทธิกฎหมายจึงให้ผู้ให้เช่าซื้อรับผิดชอบโดยผู้ให้เช่าซื้อไม่จำเป็นต้องรู้ถึงการรอนสิทธินั้น⁸

ผู้ให้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ เพราะบุคคลภายนอกผู้รอนสิทธิมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าซื้ออยู่ในเวลาทำสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งบุคคลภายนอกต้องเป็นผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าซื้อตามกฎหมาย และสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นมีอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อจึงจะต้องรับผิดชอบ แต่หากบุคคลภายนอกมีสิทธิภายหลังการทำสัญญาเช่าซื้อแล้ว ต่อมาผู้เช่าซื้อถูกรอนสิทธิผู้ให้เช่าซื้อไม่ต้องรับผิดชอบ และบุคคลภายนอกต้องก่อการรบกวนขัดสิทธิ หรือมีพฤติการณ์ที่เป็นการรบกวนผู้เช่าซื้อให้เสียหาย⁹

อย่างไรก็ตาม หากสิทธิของผู้ก่อการรบกวนนั้นผู้เช่าซื้อได้อยู่แล้วในเวลาทำสัญญาเช่าซื้อผู้ให้เช่าซื้อไม่ต้องรับผิดชอบ มาตรา 549 ประกอบมาตรา 476

1.1.5 ผู้ให้เช่าซื้อ มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่าซื้อ และต้องจัดการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อ เว้นเป็นการซ่อมแซมที่กฎหมายหรือจารีตประเพณีกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าซื้อ

มาตรา 550 “ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง”

ผู้ให้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่าซื้อ ซึ่งน่าจะเป็นความชำรุดบกพร่องที่ไม่เห็นประจักษ์ เนื่องจากหากชำรุดบกพร่องที่เห็นประจักษ์แล้วผู้เช่าซื้อที่ยอมรับทรัพย์สินที่เช่าซื้อไว้ ผู้ให้เช่าซื้อไม่ต้องรับผิดชอบ มาตรา 549 ประกอบมาตรา 473 (1) (2) และผู้ให้เช่าซื้อต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมี

⁷ ศนันทกรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 197.

⁸ สำเรียง เมฆเกรียงไกร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 476.

⁹ เพิ่งอ้าง, น. 476.

กฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าซื้อจะพึงต้องทำเองซึ่งในที่นี้คือการบำรุงรักษากรณีใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อตามปกติหรือการซ่อมแซมเล็กน้อยตามมาตรา 547

1.1.6 ผู้ให้เช่าซื้อที่มีหน้าที่ต้องจัดทำให้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนดีภายในเวลาอันสมควร หากผู้ให้เช่าซื้อไม่จัดทำให้และความชำรุดบกพร่องนั้นร้ายแรงถึงขนาดสมควรเลิกสัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะมีสิทธิเลิกสัญญา

มาตรา 551 “ถ้าความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่า จะต้องปราศจากการใช้และประโยชน์ และผู้ให้เช่ายังแก้ไขได้ไซ้ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ให้เช่าไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควรผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ หากว่าความชำรุดบกพร่องนั้นร้ายแรงถึงสมควรจะทำเช่นนั้น”

ผู้ให้เช่าซื้อที่มีหน้าที่จัดทำให้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้คืนดีในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อชำรุดบกพร่องโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่าซื้อ หากความชำรุดบกพร่องที่เกิดกับทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นไม่ร้ายแรง ผู้เช่าซื้อต้องกำหนดเวลาพอสมควรเพื่อให้ผู้ให้เช่าซื้อจัดการแก้ไข หากผู้ให้เช่าซื้อไม่แก้ไข ผู้เขียนเห็นว่าผู้เช่าซื้อจะมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าซื้อได้

หากผู้ให้เช่าซื้อไม่จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดกับทรัพย์สินที่เช่าซื้อและความชำรุดนั้นถึงขนาดร้ายแรงทำให้ผู้เช่าซื้อไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ ผู้ให้เช่าซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าซื้อ

1.2.1 ผู้เช่าซื้อจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดัดกำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อไม่ได้

มาตรา 552 “อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดัดกำหนดไว้ในสัญญานั้น ท่านว่าหาอาจจะทำได้ไม่”

ผู้เช่าซื้อที่มีหน้าที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อตามประเพณีนิยมแห่งการใช้ทรัพย์สินนั้น หรือใช้ทรัพย์สินนั้นตามที่ตกลงกันตามสัญญา หากผู้เช่าซื้อใช้ทรัพย์สินนั้นผิดไปจากลักษณะการใช้ตามปกติ หรือผิดจากข้อตกลงแล้วเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อไม่ต้องรับผิดชอบ

1.2.2 ผู้เช่าซื้อจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย

มาตรา 553 “ผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย”

ผู้เช่าซื้อต้องสงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อด้วยการบำรุงรักษาและซ่อมแซมตามมาตรา 553

1.2.3 ผู้เช่าซื้อจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าซื้อเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าซื้อเป็นครั้งคราว ในเวลาและระยะอันสมควร

มาตรา 555 “ผู้เช่าซื้อจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราว ในเวลาและระยะอันสมควร”

ผู้เช่าซื้อจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าซื้อเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าซื้อเป็นครั้งคราว ในเวลาและระยะอันสมควร

1.2.4 ผู้ให้เช่าซื้อต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อ จัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อปิดป้องภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ถ้าบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าซื้อหรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นก็ดี ให้ผู้ให้เช่าซื้อแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าซื้อโดยพลัน เว้นแต่ผู้ให้เช่าซื้อได้ทราบเหตุนั้นอยู่แล้ว หากผู้เช่าซื้อละเลยไม่แจ้ง หากผู้ให้เช่าซื้อต้องเสียหายอย่างใด ๆ ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าซื้อ

มาตรา 557 “ในกรณีอย่างใด ๆ ดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(1) ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดควรที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมก็ดี

(2) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อปิดป้องภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้นก็ดี

(3) ถ้าบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้นก็ดี

ในเหตุดังกล่าวนี้ให้ผู้เช่าแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุนั้นอยู่ก่อนแล้ว

ถ้าผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ไซ้ ท่านว่าผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียหายอย่างใด ๆ เพราะความละเลยชักช้าของผู้เช่านั้น”

ผู้ให้เช่าซื้อมีหน้าที่จัดการทรัพย์สินที่เช่าซื้อ หากทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นชำรุด ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องซ่อมแซม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมเล็กน้อยที่ผู้เช่าซื้อต้องจัดการเองตาม มาตรา 546 ผู้ให้เช่าซื้อมีหน้าที่จัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อปิดป้องภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ หากมีบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าซื้อหรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อต้องเข้ามาดำเนินการ ทั้งนี้ ไม่ว่าเกิดเหตุใดเหตุหนึ่งดังกล่าวมา ผู้เช่าซื้อต้องแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าซื้อโดยพลัน เว้นแต่ผู้ให้เช่าซื้อจะได้ทราบเหตุนั้นอยู่ก่อนแล้ว และหากผู้เช่าซื้อละเลยเสียไม่ปฏิบัติตาม และเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าซื้อต้องเสียหายอย่างใด ๆ เพราะความละเลยชักช้าของผู้เช่าซื้อนั้นผู้เช่าซื้อจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าซื้อ

1.2.5 ผู้เช่าซื้อจะตัดแปลงหรือต่อเติมอย่างหนึ่งอย่างใดในทรัพย์สินที่เช่าซื้อไม่ได้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าซื้อได้ยินยอม ถ้าผู้เช่าซื้อทำไปโดยมิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าซื้อ เมื่อผู้ให้เช่าซื้อเรียกร้องผู้เช่าซื้อจะต้องทำให้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นกลับคืนคงสภาพเดิมทั้งจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าซื้อในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ ที่เกิดขึ้นด้วย

มาตรา 558 “อันทรัพย์สินที่เช่านั้น ถ้ามิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการตัดแปลงหรือต่อเติมอย่างหนึ่งอย่างใดหาได้ไม่ ถ้าและผู้เช่าทำไปโดยมิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่า เช่นนั้นไซ้ เมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้องผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิมทั้งจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดแต่การตัดแปลงต่อเติมนั้นด้วย”

ผู้เช่าซื้อจะตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยมิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าซื้อ ก่อนไม่ได้ หากผู้เช่าซื้อทำไปโดยมิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อเมื่อสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าซื้อ ทำให้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นกลับคืนคงสภาพเดิมทั้งจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าซื้อในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดแต่การตัดแปลงต่อเติมนั้นด้วย

1.2.6 ถ้ามิได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแสดงไว้ต่อกันว่าทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ มีสภาพเป็นอยู่อย่างไร ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าซื้อได้รับทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นไปโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว

มาตรา 561 “ถ้ามิได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแสดงไว้ต่อกันว่าทรัพย์สินที่ให้เช่า มีสภาพเป็นอยู่อย่างไร ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่านั้นไปโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว และเมื่อสัญญาได้เลิกหรือระงับลง ผู้เช่าก็ต้องส่งคืนทรัพย์สินในสภาพเช่นนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิได้ซ่อมแซมไว้ดีในขณะที่ส่งมอบ”

ถ้าไม่ได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาไว้ว่าทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ มีสภาพเป็นอยู่อย่างไร ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าซื้อได้รับทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นไปโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว และเมื่อสัญญาได้เลิกหรือระงับลง ผู้เช่าซื้อก็ต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อในสภาพดี เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นมิได้ซ่อมแซมไว้ดีในขณะที่ส่งมอบ

1.2.7 ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเอง หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง แต่ผู้เช่าซื้อไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยชอบ

มาตรา 562 “ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเอง หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ”

ผู้เช่าซื้อจะต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ เพราะความผิดของผู้เช่าซื้อเอง หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่าซื้อ หรือของผู้เช่าซื้อช่วง แต่ผู้เช่าซื้อไม่ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3807/2549 โจทก์ฟ้องเรียกค่าขาดประโยชน์จากการใช้รถที่เช่าซื้อหลังจากสัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้ว ไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายบัญญัติอายุความในกรณีนี้ไว้ โดยเฉพาะจึงต้องใช้อายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกันวันที่ 30 พฤษภาคม 2541 โจทก์ยื่นฟ้องวันที่ 10 กันยายน 2544 ฟ้องโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ อายุความ 6 เดือน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 563 นั้น เป็นเรื่องเช่าทรัพย์สิน จะเอามาใช้กับสิทธิเรียกร้องค่าขาดประโยชน์จากการใช้รถที่เช่าซื้อไม่ได้ ผู้เช่าซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อจึงมีสิทธิริบเงินที่จำเลยชำระให้โจทก์ไว้แล้ว รวมทั้งเงินดาวน์ด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 574 วรรคหนึ่ง

1.2.8 ความตายของผู้เช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อนั้นวัตถุประสงค์แห่งสัญญามีได้อยู่ที่เฉพาะการใช้หรือการได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น เมื่อผู้เช่าซื้อจ่ายเงินค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว ดังนั้น เมื่อผู้เช่าซื้อตาย ทายาทของผู้เช่าซื้อจึงสืบสิทธิของผู้เช่าซื้อได้¹⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8475/2540 สิทธิที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญาเช่าซื้อไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าซื้อตาย ทายาทจึงสืบสิทธิของผู้เช่าซื้อได้ และจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกซึ่งมีหน้าที่ ตามกฎหมายที่จะต้องจัดการแบ่งปันทรัพย์สินมรดกจึงมีสิทธิ ที่จะเข้าสืบสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อเพื่อดำเนินการแบ่งปัน ให้ทายาทต่อไปได้ หลังจาก อ. ผู้เช่าซื้อถึงแก่ความตาย จำเลยซึ่งเป็นทายาทได้ครอบครองรถยนต์คันที่เช่าซื้อและชำระเงินค่าเช่าซื้อให้โจทก์ พฤติการณ์ดังกล่าวถือได้ว่าจำเลยได้เข้าสืบสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อแล้ว

ในทางปฏิบัติ เมื่อผู้เช่าซื้อตาย สิทธิตามสัญญาเช่าซื้อเป็นสิทธิในทรัพย์สินมิใช่สิทธิเฉพาะตัว และย่อมเป็นกองมรดกตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่าซื้อ ทายาทของผู้เช่าซื้ออาจยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งแต่งตั้งผู้จัดการมรดก เพื่อดำเนินการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อของผู้เช่าซื้อที่ตายให้แก่ทายาทของผู้เช่าซื้อ หรืออาจให้ผู้ค้าเช่าชำระค่าเช่าซื้อตามความรับผิดชอบในสัญญาค้ำประกันจนเสร็จสิ้นและผู้ค้าประกันใช้สิทธิเลือกที่จะเจรจากับทายาทของผู้ตายเพื่อได้รับผิดชอบหรือดำเนินการ

¹⁰ ตลฎญา โจนท์ทังค้ำ แก้วศุภาสวีสดี, หลักรกฎหมาย ซื่อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562, น. 261; ไพฑูริศ เอกจริยาร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 367; ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสคติพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 4, น. 200-201.

ให้สิทธิตามสัญญาเช่าซื้อตกเป็นสิทธิของผู้ค้าประกัน เนื่องจากผู้ค้าประกันยอมเป็นลูกหนี้ในการที่จะรับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อเมื่อผู้เช่าซื้อไม่ชำระหนี้ด้วย¹¹

1.2.9 ข้อตกลงอื่นที่ก่อสิทธิและหน้าที่แก่ผู้เช่าซื้อ

เนื่องจากคู่สัญญาต้องการให้แต่ละฝ่ายทราบสิทธิหน้าที่โดยชัดเจนจึงมักตกลงกันโดยกำหนดสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไว้ในสัญญาเช่าซื้อโดยละเอียด ในทางปฏิบัติเรื่องที่ตกลงกันนั้นไม่ใช่เรื่องที่ขัดต่อกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีแล้ว คู่สัญญาในสัญญาเช่าซื้ออาจตกลงข้อกำหนดต่าง ๆ ได้ หากว่าข้อตกลงต่าง ๆ นั้นไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนคู่สัญญาย่อมตกลงกันได้ทุกเรื่อง¹²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1235/2520 สัญญาเช่าซื้อมีข้อความว่า ในระหว่างอายุสัญญาเช่าซื้อผู้เช่าซื้อตกลงจะเก็บรักษา ซ่อมแซม เปลี่ยนแปลงอุปกรณ์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้คงสภาพเดิม และใช้การได้ดีอยู่เสมอโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าซื้อ และถ้าทรัพย์สินที่เช่าซื้อเกิดความเสียหายใด ๆ หรือสูญหายแม้แต่บางส่วนไม่ว่าจะเป็นความผิดของผู้เช่าซื้อหรือบุคคลภายนอก หรือโดยอุบัติเหตุหรือโดยเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าซื้อจะต้องจัดการซ่อมแซมเปลี่ยนแปลงแก้ไขให้คืนสู่สภาพเดิมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าซื้อ และผู้เช่าซื้อจะไม่ว่าจ้างบุคคลอื่นนอกจากเจ้าของเป็นผู้ทำการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อให้สัญญาว่าจะใช้และรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้ออย่างวิญญูชนพึงปฏิบัติต่อทรัพย์สินของตนเอง ข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าวข้างต้น เป็นข้อกำหนดซึ่งโจทก์ผู้เช่าซื้อสามารถปฏิบัติได้หาเป็นการพ้นวิสัยแต่อย่างใดไม่ สัญญาเช่าซื้อจึงไม่เป็นโมฆะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3295/2525 ตามสัญญาเช่าซื้อรถยนต์พิพาท ผู้เช่าซื้อจะต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซมแต่ผู้เดียว และหากผู้ให้เช่าซื้อต้องทรงชำระค่าซ่อมแซมไปก่อน ผู้เช่าซื้อจะต้องชดเชยคืนให้ทันที ดังนี้ เมื่อผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อเอารถยนต์พิพาทไปซ่อมแซมและผู้ให้เช่าซื้อได้ทรงชำระค่าซ่อมแซมไปก่อน ผู้เช่าซื้อจึงต้องชดเชยคืนให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ

สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินประเภทหนึ่ง เมื่อทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายสัญญาจะยอมระงับไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567 และผู้เช่าซื้อไม่จำต้องชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระและผู้เช่าซื้อไม่ต้องชำระค่าเช่าซื้อหรือค่าเสียหายตั้งแต่วันที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายไป แต่คู่สัญญาอาจตกลงเป็นอย่างอื่น เช่น กรณีสัญญาเช่าซื้อได้ยกเลิกเพิกถอนไม่ว่าเหตุใด ผู้เช่าซื้อยังต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าซื้อให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อจนครบถ้วน ซึ่งหากข้อตกลงดังกล่าวมีลักษณะเป็นการกำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้าในลักษณะเป็นเบี้ยปรับยอมใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

¹¹ ตลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, เพิ่งอ้าง, น.261.

¹² ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 368.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10417/2551 รถยนต์ที่เช่าซื้อได้สูญหายไปจริงก่อนโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญา และเนื่องจากสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินรวมกับค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า สัญญาเช่าซื้อจึงเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินประเภทหนึ่ง เมื่อรถยนต์ที่เช่าซื้อสูญหาย สัญญาเช่าซื้อย่อมระงับไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567 ดังนี้ สัญญาเช่าซื้อระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จึงเลิกกันนับแต่วันที่ 26 มีนาคม 2541 ซึ่งเป็นวันที่รถยนต์ที่เช่าซื้อสูญหาย เมื่อข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าการสูญหายเป็นเพราะความผิดของจำเลยที่ 1 โจทก์จะฟ้องเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระอยู่ นับแต่วันที่รถยนต์ที่เช่าซื้อสูญหายไม่ได้ แต่ตามสัญญาเช่าซื้อ ข้อ 4. กำหนดให้ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบเกี่ยวกับค่าเสียหายจากการใช้การเก็บรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อแม้เป็นเหตุสุดวิสัย และตามข้อ 7. ได้กำหนดให้ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบเงินค่าเช่าซื้อ ค่าเสียหายใด ๆ ในกรณีสัญญาเช่าซื้อได้ยกเลิกเพิกถอนไม่ว่าเหตุใดให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อจนครบถ้วน ย่อมหมายความรวมถึงผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าซื้อเกี่ยวกับค่าเสียหาย ค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระในกรณีสัญญาเช่าซื้อเลิกกันเพราะเหตุรถยนต์เช่าซื้อสูญหายด้วย ข้อกำหนดดังกล่าวเป็นการกำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้าในลักษณะเป็นเบี้ยปรับยอมใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

อย่างไรก็ตาม แม้คู่สัญญาได้ตกลงสิทธิหน้าที่เพิ่มเติมซึ่งไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีก็ตาม แต่สำหรับสัญญาเช่าซื้อซึ่งอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2550 อีกด้วย ซึ่งมีผลให้ข้อตกลงตามสัญญาไม่เป็นโมฆะ แต่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควรหรือข้อตกลงนั้นทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดต้องรับภาระเกินสมควรกว่าที่จะคาดหมายได้ ศาลมีอำนาจวินิจฉัยให้ข้อตกลงนั้นมีผลใช้บังคับได้เท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี

สำหรับข้อตกลงว่าในกรณีที่เจ้าของได้รถกลับคืน ไม่ว่าจะด้วยเหตุที่เจ้าของเป็นฝ่ายบอกเลิกสัญญาหรือผู้เช่าซื้อเป็นฝ่ายบอกเลิกสัญญาโดยการส่งมอบรถที่เช่าซื้อคืนเจ้าของ หากเจ้าของนำรถออกขายได้ราคาน้อยกว่ามูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญา ผู้เช่าซื้อตกลงรับผิดชอบส่วนที่ขาดนั้น หากผู้เช่าซื้อมิได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาและไม่ปรากฏว่าขณะที่สัญญาเลิกกันผู้เช่าซื้อจะมีหนี้ที่จะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อย่อมไม่มีสิทธิเรียกค่าขาดราคาจากผู้เช่าซื้อได้ และเมื่อผู้เช่าซื้อไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าซื้อแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อตามสัญญาประธานแล้ว ผู้ค้าประกันซึ่งเป็นลูกหนี้ลำดับรองก็ย่อมไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาประกันซึ่งเป็นสัญญาอนุประกันด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5239/2561 ภายหลังจากจำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์จากโจทก์ จำเลยที่ 1 ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อให้แก่โจทก์ 2 งวด โดยยังไม่ผิดนัด จำเลยที่ 1 นำรถยนต์ที่เช่าซื้อไปส่งมอบคืนให้แก่โจทก์ อันเป็นเวลา ก่อนถึงกำหนดชำระค่าเช่าซื้องวดที่ 3 หนึ่งวัน แสดงว่าในขณะที่ส่งคืนทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ จำเลยที่ 1 ยังหาได้ตกเป็นผู้ผิดนัดไม่ กรณีมิใช่เรื่องที่

จำเลยที่ 1 ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อแล้วนำรถยนต์ที่เช่าซื้อไปส่งมอบคืนให้แก่โจทก์ แต่เป็นเรื่องที่จำเลยที่ 1 ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าซื้อในขณะที่ตนเองยังไม่ได้ตกเป็นผู้ผิดนัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573 ซึ่งบัญญัติว่า ผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้ ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้แก่เจ้าของโดยเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง อันเป็นบทบัญญัติให้สิทธิผู้เช่าซื้อเลิกสัญญาได้ และส่งผลให้สัญญาเช่าซื้อเป็นอันเลิกกัน เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกันโดยจำเลยที่ 1 มิได้ประพฤติดิตสัญญา แม้ในสัญญาเช่าซื้อจะมีข้อความว่ากรณีที่เจ้าของได้รถกลับคืน ไม่ว่าจะด้วยเหตุที่เจ้าของเป็นฝ่ายบอกเลิกสัญญาหรือผู้เช่าซื้อเป็นฝ่ายบอกเลิกสัญญาโดยการส่งมอบรถที่เช่าซื้อคืนเจ้าของ หากเจ้าของนำรถออกขายได้ราคาน้อยกว่ามูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาผู้เช่าซื้อตกลงรับผิดชอบส่วนที่ขาดก็ตาม แต่การที่จำเลยที่ 1 มิได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาและไม่ปรากฏว่าขณะที่สัญญาเลิกกันจำเลยที่ 1 มีหนี้ที่จะต้องรับผิดชอบต่อโจทก์หรือไม่ เพียงใด โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิเรียกค่าขาดราคาจากจำเลยที่ 1 ได้ เมื่อจำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าขาดราคาให้แก่โจทก์ จำเลยที่ 2 และที่ 3 ผู้ค้าประกันย่อมไม่ต้องร่วมรับผิดชอบโจทก์ด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8618/2561 สัญญาเช่าซื้อข้อ 13 ระบุว่า "กรณีเจ้าของได้รถกลับคืนมา...หากนำรถออกขายได้ราคาน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่คงค้างชำระตามสัญญานี้ ผู้เช่าซื้อตกลงรับผิดชอบในส่วนที่ขาด..." ข้อ 14 ระบุว่า "ผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อในเวลาใด ๆ เสียก็ได้ โดยผู้เช่าซื้อจะต้องคืนและส่งมอบรถในสภาพที่ซ่อมแซมเรียบร้อยใช้การได้ดี... ณ. ที่ทำการของเจ้าของและชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญานี้อยู่ในเวลานั้นทันที... และผู้เช่าซื้อตกลงให้เจ้าของมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายตามที่กำหนดไว้ในข้อ 13 อีกส่วนหนึ่ง (ถ้ามี)" ดังนั้น การที่จำเลยที่ 1 ซึ่งตกเป็นผู้ผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ แล้วนำรถมาคืนโจทก์ ณ สำนักงานของโจทก์ ก่อนโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาแก่จำเลยที่ 1 จึงเป็นการปฏิบัติตามสัญญาเช่าซื้อข้อ 14 ที่ระบุให้ผู้เช่าซื้อมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายตามที่กำหนดไว้ในข้อ 13 จากผู้เช่าซื้ออีกส่วนหนึ่งด้วย เมื่อโจทก์ผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้กำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ไว้ในสัญญาเช่าซื้อจึงต้องตีความเงื่อนไขดังกล่าวโดยเคร่งครัด กล่าวคือ กรณีจะถือได้ว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าซื้อดังกล่าวต้องมีการปฏิบัติตามครบถ้วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาทุกประการ โดยผู้เช่าซื้อต้องชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญานี้อยู่ในเวลาที่ดินรถแก่โจทก์ด้วย แต่ไม่ปรากฏพยานหลักฐานที่แสดงว่า จำเลยที่ 1 ได้ชำระค่าเช่าซื้อที่ยังมีค้างชำระอยู่ในขณะคืนรถแก่โจทก์ด้วยแล้วแต่ประการใด โจทก์จึงไม่อาจอ้างเอาข้อตกลงเรื่องความรับผิดชอบในเรื่องการขายทอดตลาดได้ราคาน้อยกว่ามูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อข้อ 13 มาใช้บังคับเข้ากับจำเลยที่ 1 ได้

2. วิเคราะห์

เนื่องด้วยสาระสำคัญของสัญญาเช่าซื้อที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าซื้อมุ่งโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อเมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบ แต่โดยสภาพของสัญญามิได้โอนกรรมสิทธิ์ในทันทีโดยจะโอนกรรมสิทธิ์เมื่อชำระเงินครบ ดังนั้น ในขณะที่เวลาที่แสดงเจตนาเข้าทำสัญญาเช่าซื้อนั้น ผู้ให้เช่าซื้ออาจจะยังไม่ใช่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อก็ได้ แต่ผู้เช่าซื้อจะต้องสามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เช่าซื้อได้เมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้อครบแล้ว

ผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อต้องมีเจตนาตั้งแต่ขณะทำสัญญาว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อตั้งแต่วันที่ทำสัญญา แต่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ต่อเมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว

หากคู่สัญญาไม่มีเจตนาที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตั้งแต่วันที่ทำสัญญา เพียงแต่มีข้อตกลงทำนองว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ต่อเมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วน เช่นนี้ จะทำให้สัญญาที่ทำขึ้นมิใช่สัญญาเช่าซื้อ เช่น มีคำมั่นว่าหากจะซื้อก็จะขายให้ หรือมีคำมั่นว่าหากจะขายก็จะซื้อ หรือมีข้อตกลงเป็นทางเลือกทำนองว่าเมื่อชำระเงินครบคู่สัญญาเลือกได้ว่าจะซื้อทรัพย์สินนั้นหรือไม่ก็ได้ หรือมีข้อตกลงทำนองเป็นทางเลือกว่าเมื่อชำระเงินครบคู่สัญญาเลือกได้ว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือไม่ก็ได้ ซึ่งจะทำให้สัญญาที่มีข้อตกลงดังกล่าวมานั้นไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อแต่จะเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินหรือสัญญาเช่าแบบสืงซึ่ง ทั้งนี้ หากสัญญามีข้อตกลงโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินทันทีที่ทำสัญญาโดยมิได้มีการแบ่งชำระเงินเป็นงวดงวดจะมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขาย แต่หากมีข้อตกลงให้ผ่อนชำระราคาได้จะเป็นสัญญาซื้อขายเงินผ่อนซึ่งอาจจะมีข้อตกลงให้โอนกรรมสิทธิ์ทันทีหรือให้โอนกรรมสิทธิ์เมื่อได้ชำระราคาครบถ้วนก็ได้

เมื่อสัญญาเช่าซื้อมุ่งถึงการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อและมุ่งเอากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบ จะเห็นได้ว่า คู่สัญญามุ่งถึงการใช้สอยทรัพย์สินและจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินด้วย ทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งสัญญาจึงเป็นสาระสำคัญทั้งในระหว่างที่ผู้เช่าซื้อยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบและตลอดไปจนกว่าจะชำระค่าเช่าซื้อครบ ในระหว่างเวลาที่ยังชำระเงินไม่ครบ สัญญาดังกล่าวก็มุ่งถึงการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้น และเมื่อชำระเงินครบ ก็มุ่งถึงการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อด้วย ดังนั้น หากทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือบุบสลายไปทั้งหมด จนทำให้ไม่มีทรัพย์สินซึ่งเป็นวัตถุแห่งสัญญาที่ผู้เช่าซื้อจะใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ได้เสมือนวัตถุประสงค์หลักซึ่งเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่าซื้อ หรือเมื่อทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือบุบสลายไปทั้งหมดจึงไม่มีทางที่ผู้ให้เช่าซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อได้ตามวัตถุประสงค์หลักของสัญญาด้วย สัญญาเช่าซื้อจึงควรระงับลง

3. สรุป

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อ สำหรับหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายที่จ่ายไปโดยจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อซึ่งมิใช่ค่าใช้จ่ายตามปกติหรือไม่ใช่ค่าซ่อมแซมเล็กน้อย หากเป็นการซ่อมแซมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อตามปกติหรือซ่อมแซมเล็กน้อย ผู้เช่าซื้อเป็นผู้รับผิดชอบ ผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อในสภาพเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ หากฝ่าฝืนผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ ผู้ให้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบต่อกรณีความชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิ ผู้ให้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาที่เช่าซื้อและต้องจัดการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อภายในเวลาอันสมควร เว้นแต่เป็นการซ่อมแซมที่กฎหมายหรือมีจารีตประเพณีกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อมีหน้าที่จะทำให้ทรัพย์สินที่เช่าซื้ออยู่ในสภาพดีภายในเวลาอันสมควร หากผู้ให้เช่าซื้อไม่จัดทำและความชำรุดบกพร่องนั้นร้ายแรงถึงขนาดไม่สามารถใช้สอยได้ตามความประสงค์ ผู้เช่าซื้อมีสิทธิเลิกสัญญา

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อเพื่อการอื่นนอกจากที่ใช้กันตามปกติประเพณีนิยมหรือดังที่กำหนดในสัญญาเช่าซื้อไม่ได้ ผู้เช่าซื้อต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าซื้อเช่นเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย ผู้เช่าซื้อต้องยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อหรือตัวแทนเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าซื้อเป็นครั้งคราวเพื่อตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อจัดการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อป้องกันอันตรายแก่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ หากมีบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าซื้อหรืออ้างสิทธิเรียกร้องอย่างใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าซื้อผู้เช่าซื้อต้องรีบแจ้งให้ผู้ให้เช่าซื้อได้ทราบโดยพลันเว้นแต่ผู้ให้เช่าซื้อได้ทราบเหตุอันน้อยอยู่แล้ว หากผู้เช่าซื้อละเลยไม่แจ้งเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าซื้อต้องเสียหายอย่างใด ๆ ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าซื้อไม่ได้เว้นแต่ผู้ให้เช่าซื้อยินยอม หากผู้เช่าซื้อทำไปโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือยินยอมของผู้ให้เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้ออาจเรียกร้องให้ผู้เช่าซื้อทำให้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อกลับคืนสภาพเดิมและรับผิดชอบในความเสียหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าซื้อด้วย ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบในความบุบสลายหรือสูญหายใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อเพราะความผิดของผู้เช่าซื้อเองหรือของบุคคลที่อยู่กับผู้เช่าซื้อหรือผู้เช่าซื้อช่วงแต่ผู้เช่าซื้อไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ผู้ใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยชอบ หากผู้เช่าซื้อตาย และสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวทายาทของผู้เช่าซื้อเข้าสืบทอดของผู้เช่าซื้อได้ หากมีข้อตกลงอื่นที่ก่อสิทธิและหน้าที่แก่ผู้เช่าซื้อ ถ้าข้อตกลงนั้นไม่ใช่เรื่องที่ขัดต่อกฎหมายหรือความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีข้อตกลงนั้นก็มีผลใช้บังคับได้

4. แบบฝึกหัด

ข้อ 1) จงอธิบายความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ

ข้อ 2) กฎหมายกำหนดแบบของสัญญาเช่าซื้อไว้หรือไม่ อย่างไร

ข้อ 3) วิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อของผู้เช่าซื้อ

ข้อ 4) จงอธิบายการผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อและผลของการผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ

ข้อ 5) นายโทตกลงทำสัญญาเป็นหนังสือยินยอมให้นายเอกใช้รถยนต์ โดยนายเอกตกลงมอบเงินให้นายโทเดือนละ 20,000 บาท เป็นการตอบแทนการใช้รถยนต์คันนี้ หากชำระครบ 40 งวด นายโทตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์คันนี้ให้เป็นของนายเอก

ต่อมาระหว่างที่นายเอกยังชำระเงินไม่ครบ 40 งวด นายโทบอกเลิกสัญญารายนี้ โดยอ้างว่าสัญญานี้เป็นสัญญาเช่าซื้อ นายโทมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ และเรียกให้นายเอกส่งมอบรถคืนแก่ตนด้วย ส่วนนายเอกเห็นว่าสัญญารายนี้ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ นายโทจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญารายนี้หากนายเอกไม่ยินยอม การบอกเลิกสัญญาของนายโทไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ดังนั้น สัญญาดังกล่าวข้างต้นเข้าลักษณะเป็นสัญญาใด เพราะเหตุใด และนายโทมีสิทธิบอกเลิกสัญญารายนี้ โดยนายเอกไม่ยินยอมได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ 6) จงเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาเช่าซื้อ

ข้อ 7) จงอธิบายความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าแบบลีสซิง

บรรณานุกรม

ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ชื่อชาย ชายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่า
ทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562.

ไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร :
วิญญูชน), 2561.

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แห่งพิสดาร เล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์),
2563.

ศันนัทกรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7,
(กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ สีสซิ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไข
เพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2560.

บทที่ 13

ความระงับของสัญญาเช่าซื้อ

1. ความระงับของสัญญาเช่าซื้อ

สัญญาเช่าซื้ออาจระงับสิ้นไปโดยเหตุผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตาม มาตรา 573 หรือผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตาม มาตรา 574 และสัญญาเช่าซื้ออาจระงับไปโดยเหตุทรัพย์สินที่เช่าซื้อถูกทำลายไปทั้งหมดโดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าซื้อ และเนื่องจากสัญญาเช่าซื้อเป็นนิติกรรมสัญญาประเภทหนึ่ง ดังนั้น นอกจากสัญญาเช่าซื้อจะระงับโดยเหตุผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตาม มาตรา 573 หรือผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตาม มาตรา 574 แล้ว สัญญาเช่าซื้ออาจระงับลงโดยเหตุการณ์สัญญาตามหลักทั่วไปในเรื่องนิติกรรมสัญญาได้อีกด้วย

1.1 ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

มาตรา 573 “ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้ด้วยส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้แก่เจ้าของโดยเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง”

มาตรา 573 ให้สิทธิผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ โดยผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อในเวลาใดก็ได้ แม้ผู้ให้เช่าซื้อไม่ได้ผิดสัญญาก็ตาม โดยผู้เช่าซื้อต้องบอกเลิกสัญญาและเป็นหน้าที่ของผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อซึ่งเป็นเจ้าของโดยผู้เช่าซื้อเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืน¹ โดยผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิริบค่าเช่าซื้อที่ชำระไปแล้วได้

หากผู้เช่าซื้อเพียงบอกเลิกสัญญา แต่ยังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้ออยู่ ถือเป็นกรบอกเลิกสัญญาไม่ชอบด้วยกฎหมายมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตาม มาตรา 573 เท่ากับผู้เช่าซื้อไม่ได้บอกเลิกสัญญาเช่าซื้อโดยชอบ สัญญาเช่าซื้อก็ยังไม่เลิกกัน²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3149/2530 โจทก์เป็นผู้เช่าซื้อรถยนต์จากจำเลย หากโจทก์จะบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อก็อาจทำได้ด้วยการส่งมอบรถยนต์คืนแก่จำเลย ดังนั้น เมื่อโจทก์บอกกล่าวเลิกสัญญาโดยยังครอบครองรถยนต์คันที่เช่าซื้ออยู่ การบอกเลิกสัญญาของโจทก์จึงไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573

¹ สุธีร์ คุณนิษฐ์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพทิต เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องมาตราว่าด้วยเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ จำรงงาน จำรงทำของ รับขน ยืม ผักทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549, น. 66.

² พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544, น. 48; ไพทิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิทยุชน), 2561, น. 326.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7892/2553 จำเลยที่ 1 เป็นผู้ทำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์กับโจทก์ การที่จำเลยที่ 1 มอบรถยนต์ให้ ช. ใช้ประโยชน์ ช. ย่อมเป็นผู้ครอบครองรถยนต์แทนจำเลยที่ 1 หาก จำเลยที่ 1 จะบอกเลิกสัญญาโดยการส่งมอบรถยนต์คืน ย่อมเป็นหน้าที่ของจำเลยที่ 1 จะต้องเป็นผู้ ส่งมอบรถยนต์คืนแก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573

ผู้เช่าซื้อจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อตาม มาตรา 573 ได้นั้น ผู้เช่าซื้อต้องบอกเลิก สัญญาเช่าซื้อในขณะที่ยังไม่ตกเป็นผู้ผิดนัด โดยผู้เช่าซื้อส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนให้แก่เจ้าของที่ เป็นผู้ให้เช่าซื้อโดยผู้เช่าซื้อเสียค่าใช้จ่ายด้วยตนเอง³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5239/2561 ภายหลังจากจำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์จาก โจทก์ จำเลยที่ 1 ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อให้แก่โจทก์ 2 งวด โดยยังไม่ผิดนัด จำเลยที่ 1 นำรถยนต์ที่เช่า ซื้อไปส่งมอบคืนให้แก่โจทก์ อันเป็นเวลาเกินกำหนดชำระค่าเช่าซื้องวดที่ 3 หนึ่งวัน แสดงว่า ในขณะที่ส่งคืนทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ จำเลยที่ 1 ยังหาได้ตกเป็นผู้ผิดนัดไม่ กรณีมิใช่เรื่องที่จำเลยที่ 1 ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อแล้วนำรถยนต์ที่เช่าซื้อไปส่งมอบคืนให้แก่โจทก์ แต่เป็นเรื่องที่จำเลยที่ 1 ใช้ สิทธิเลิกสัญญาเช่าซื้อในขณะที่ตนเองยังมิได้ตกเป็นผู้ผิดนัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ พณิชย์ มาตรา 573 ซึ่งบัญญัติว่า ผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้ ด้วยการส่ง มอบทรัพย์สินกลับคืนให้แก่เจ้าของโดยเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง อันเป็นบทบัญญัติให้สิทธิผู้เช่าซื้อเลิก สัญญาได้ และส่งผลให้สัญญาเช่าซื้อเป็นอันเลิกกัน เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกันโดยจำเลยที่ 1 มิได้ ประพฤติผิดสัญญา แม้ในสัญญาเช่าซื้อจะมีข้อความว่ากรณีที่เจ้าของได้รถกลับคืน ไม่ว่าจะด้วย เหตุที่เจ้าของเป็นฝ่ายบอกเลิกสัญญาหรือผู้เช่าซื้อเป็นฝ่ายบอกเลิกสัญญาโดยการส่งมอบรถที่เช่า ซื้อคืนเจ้าของ หากเจ้าของนำรถออกขายได้ราคาน้อยกว่ามูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญา ผู้เช่าซื้อ ตกกลางรับผิดส่วนที่ขาดก็ตาม แต่การที่จำเลยที่ 1 มิได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาและไม่ปรากฏว่าขณะที่ สัญญาเลิกกันจำเลยที่ 1 มีหนี้ที่จะต้องรับผิดชอบต่อโจทก์หรือไม่ เพียงใด โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิเรียกค่า ขาดราคาจากจำเลยที่ 1 ได้ เมื่อจำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าขาดราคาให้แก่โจทก์ จำเลยที่ 2 และที่ 3 ผู้ค้ำประกันย่อมไม่ต้องร่วมรับผิดชอบต่อโจทก์ด้วย

กรณีที่กำหนดเงื่อนไขการเลิกสัญญาว่านอกจากต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนแก่ ผู้ให้เช่าซื้อแล้ว ยังต้องชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระอยู่ หากผู้เช่าซื้อจะใช้สิทธิเลิกสัญญาต้องปฏิบัติตาม เงื่อนไขที่กำหนดให้ครบถ้วน มิฉะนั้นไม่อาจถือว่าผู้เช่าซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6544/2561 แม้สัญญาเช่าซื้อให้สิทธิจำเลยที่ 1 ซึ่งผิดนัดชำระ ค่าเช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อเสียได้โดยนำรถยนต์ที่เช่าซื้อมาส่งมอบคืนแก่โจทก์ก็ตาม แต่เมื่อ

³ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แห่งพิสดาร เล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์), 2563, น. 253; ศนันท์กรณ (จำป) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 214.

สัญญาข้อดังกล่าวกำหนดเงื่อนไขต่อไปด้วยว่า การบอกเลิกสัญญาโดยการส่งมอบรถที่เช่าซื้อคืน ผู้เช่าซื้อต้องชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญานี้อยู่ในเวลานั้นทันที.....และผู้เช่าซื้อตกลงให้เจ้าของมีสิทธิเรียกชดเชยค่าเสียหายอีกส่วนหนึ่ง (ถ้ามี) ดังนั้น การส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนที่จะถือว่าเป็นการแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาโดยฝ่ายจำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญากำหนดไว้ให้ครบถ้วนด้วย เมื่อไม่ปรากฏว่า นอกเหนือจากการที่จำเลยที่ 1 นำรถยนต์ที่เช่าซื้อมาคืนแก่โจทก์แล้ว จำเลยที่ 1 มีหนังสือบอกเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวล่วงหน้าให้โจทก์ทราบไม่น้อยกว่า 7 วัน และจำเลยที่ 1 ได้ชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญานี้อยู่ในเวลานั้นให้แก่โจทก์ด้วย กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่าจำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อใช้สิทธิเลิกสัญญาตามสัญญาเช่าซื้อ แต่พฤติการณ์ที่จำเลยที่ 1 นำรถยนต์ที่เช่าซื้อไปคืนให้แก่โจทก์และโจทก์ยินยอมรับไว้ไม่ได้โต้แย้งสงวนสิทธิใด ๆ เช่นนี้ถือได้ว่าสัญญาเช่าซื้อเลิกกันโดยคู่สัญญาต่างสมัครใจเลิกสัญญาอันเป็นผลเป็นการเลิกสัญญาโดยปริยายและเป็นผลให้คู่สัญญาไม่มีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าซื้อต่อกันอีก โจทก์ไม่อาจอาศัยข้อสัญญาเช่าซื้อซึ่งระงับไปแล้วเรียกร้องให้จำเลยทั้งห้าร่วมกันรับผิดชอบชำระค่าขาดรายได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4607/2562 แม้ตามสัญญาเช่าซื้อ ข้อ 12 จะให้สิทธิผู้เช่าซื้อในการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อเสียเมื่อใดก็ได้ โดยผู้เช่าซื้อจะต้องส่งคืนและส่งมอบรถยนต์ในสภาพที่ซ่อมแซมเรียบร้อยและใช้การได้ดีในสภาพเช่นเดียวกับวันที่รับมอบรถยนต์ไปจากเจ้าของพร้อมทั้งอุปกรณ์ และอะไหล่ทั้งหมดให้แก่เจ้าของ ณ สำนักงานของเจ้าของ แต่สัญญาข้อดังกล่าวยังระบุเงื่อนไขต่อไปอีกว่า "และชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญานี้อยู่ในเวลานั้นทันที..." แสดงให้เห็นว่า กรณีที่จะถือว่าเป็นการเลิกสัญญาตามสัญญาเช่าซื้อข้อดังกล่าว ก็ต่อเมื่อจำเลยที่ 1 ต้องส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโจทก์พร้อมกับชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญานี้อยู่ในเวลาที่ส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนแก่โจทก์แล้ว เมื่อโจทก์มิได้นำสืบให้เห็นว่า นอกจากจำเลยที่ 1 จะส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนแก่โจทก์แล้ว จำเลยที่ 1 ได้ชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญาแก่โจทก์ทันที อันเป็นการปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเพื่อใช้สิทธิเลิกสัญญา กรณีจึงยังถือไม่ได้ว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อตามสัญญาข้อ 12 ที่จะทำให้โจทก์มีสิทธิเรียกค่าขาดราคาตามสัญญาข้อ 13 พฤติการณ์ที่จำเลยที่ 1 ส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโจทก์โดยไม่ปรากฏข้อโต้แย้งคัดค้านของโจทก์ ถือว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ต่างสมัครใจเลิกสัญญาต่อกันโดยปริยาย โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิเรียกค่าขาดราคาอันเป็นค่าเสียหายตามข้อตกลงในสัญญาเช่าซื้อได้

อย่างไรก็ตาม มีบางกรณีที่ผู้เช่าซื้อสามารถเลิกสัญญาตาม มาตรา 573 ได้ โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืน เช่น มีบุคคลภายนอกมายึดทรัพย์โดยอ้างสิทธิตามกฎหมายไปจากผู้เช่าซื้อ

ทำให้ผู้เช่าซื้อไม่อาจใช้ประโยชน์ทรัพย์สินได้ ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 73/2522 โจทก์ไม่ได้ใช้รถยนต์ตามสัญญาเช่าซื้อ เพราะตำรวจยึดไปสอบสวนกรณีรถนั้นถูกลักมา เป็นการผิดวัตถุประสงค์ของการเช่าซื้อ โจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้โดยไม่ต้องคืนรถแก่จำเลยผู้ให้เช่าซื้อ แม้จำเลยมิได้ประมาทเลินเล่อในการที่ถูกตำรวจยึดรถไป

กรณีผู้เช่าซื้อนำรถยนต์ไปส่งมอบให้ผู้ให้เช่าซื้อเพื่อดำเนินการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อให้ผู้อื่นถือว่าเป็นกรณีผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตาม มาตรา 573 แล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7024/2548 จำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์กับโจทก์โดยมีจำเลยที่ 2 เป็นผู้ค้ำประกัน จำเลยที่ 1 ได้ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อให้แก่โจทก์เรื่อยมาโดยไม่มีการผิดนัดจนถึงงวดที่ 5 จำเลยที่ 1 ได้ติดต่อกับ พ. พนักงานของโจทก์ ณ ที่ทำการของโจทก์ว่าจะเปลี่ยนสัญญาเช่าซื้อใหม่ โดยให้ ย. เป็นผู้เช่าซื้อ และให้ ก. เป็นผู้ค้ำประกันแทนจำเลยทั้งสอง พ. จึงให้จำเลยที่ 1 และ ย. ซึ่งเป็นผู้เช่าซื้อเดิมและผู้เช่าซื้อใหม่ลงลายมือชื่อในแบบพิมพ์หนังสือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อของโจทก์ให้ ย. ลงลายมือชื่อเป็นผู้เช่าซื้อในสัญญาเช่าซื้อโดยไม่มีการกรอกข้อความและลงลายมือชื่อรับมอบรถยนต์ในหนังสือหลักฐานการรับมอบรถยนต์ที่ทำขึ้นโดยบริษัทโจทก์ โดย พ. พนักงานของโจทก์ลงลายมือชื่อในฐานะเป็นฝ่ายโอนสิทธิและผู้ส่งมอบ มีการตรวจสอบความถูกต้องในการจัดทำเอกสารพนักงานฝ่ายอื่นของโจทก์อีกด้วย ทั้งในวันดังกล่าว จำเลยที่ 1 ได้ชำระค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิให้แก่โจทก์รับไปถูกต้องตามประเพณีปฏิบัติในการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อของโจทก์แล้ว ถือได้ว่าจำเลยที่ 1 ได้ส่งมอบรถยนต์คืนที่เช่าซื้อคืนแก่โจทก์แล้วในวันดังกล่าว ฉะนั้น การที่จำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อได้ส่งมอบรถยนต์คืนที่เช่าซื้อคืนแก่โจทก์ ผู้ให้เช่าซื้อถือได้ว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อแก่โจทก์แล้ว โดยไม่ต้องคำนึงว่าหนังสือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าซื้อระหว่าง ย. กับโจทก์จะทำได้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ สัญญาเช่าซื้อระหว่างจำเลยที่ 1 กับโจทก์ก็เป็นอันเลิกกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573 นับแต่วันที่จำเลยที่ 1 ส่งมอบรถยนต์คืนที่เช่าซื้อคืนแก่โจทก์ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยทั้งสองรับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาค้ำประกันได้

ผู้เช่าซื้อกับผู้ให้เช่าซื้อตกลงโอนสิทธิให้ผู้รับโอนสิทธิ และทำการเปลี่ยนแปลงทางเอกสารแล้ว ต่อมาผู้ให้เช่าซื้อยึดรถยนต์คืนจากและรถยนต์อยู่ในความครอบครองของผู้รับโอน ถือว่าผู้เช่าซื้อส่งมอบรถคืนให้ผู้ให้เช่าซื้อแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3238/2552 การที่จำเลยที่ 1 นำรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโจทก์เพื่อขอโอนสิทธิการเช่าซื้อให้แก่ ท. และโจทก์ได้เรียกเก็บเงินค่าเปลี่ยนสัญญา ค่าเปลี่ยนชื่อในเล่มทะเบียนโดยใช้แบบพิมพ์ของโจทก์และจำเลยที่ 1 ได้ชำระค่าตรวจสภาพรถ ค่าปรับล่าช้าและสิ่งจ่าย

เช็ครวม 6 ฉบับ เพื่อชำระค่าเช่าซื้อล่วงหน้าและโจทก์ยึดรถจากผู้ครอบครองคือ ท. และเป็นการยึดรถที่จังหวัดยโสธรอันเป็นภูมิลำเนาของ ท. ซึ่งโจทก์รับในฎีกาว่ายึดรถยนต์ได้จาก ท. พฤติการณ์ดังกล่าวมาทั้งหมดนี้ ถือได้ว่าจำเลยที่ 1 ได้ส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโจทก์ซึ่งเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อแก่โจทก์แล้ว ดังนั้น ไม่ว่าการเปลี่ยนตัวผู้เช่าซื้อจากจำเลยที่ 1 เป็น ท. นั้น โจทก์จะไม่อนุวัติในภายหลัง สัญญาเช่าซื้อก็เป็นอันเลิกกันแล้วนับแต่วันที่จำเลยที่ 1 ส่งมอบรถยนต์พิพาทคืนโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573 ซึ่งเป็นบทบัญญัติให้สิทธิผู้เช่าซื้อเลิกสัญญา เมื่อสัญญาเลิกกันโดยจำเลยที่ 1 มิได้ประพาศสัญญาและไม่มีหนี้ที่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าขาดราคาและค่าขาดประโยชน์

ผลของการเลิกสัญญาตาม มาตรา 573 เมื่อผู้เช่าซื้อเลิกสัญญา ในบทบัญญัติของกฎหมายลักษณะเช่าซื้อไม่ได้กำหนดไว้ว่าผลของการเลิกสัญญาเช่าซื้อเป็นอย่างไร ซึ่งกรณีนี้ศาลได้วินิจฉัยเป็น 2 แนวด้วยกัน⁴

แนวคำพิพากษาแรก เห็นว่า ต้องกลับไปใช้บทบัญญัติทั่วไปว่าด้วยการเลิกสัญญาตาม มาตรา 391 โดยผู้เช่าซื้อต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ส่วนผู้ให้เช่าซื้อก็ต้องคืนเงินค่าเช่าซื้อแต่ผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิเรียกค่าใช้ทรัพย์สินและค่าเสียหายที่เกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อจากผู้เช่าซื้อได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 357/2484เช่าซื้อรถยนต์แล้วถูกเกณฑ์รถไปใช้ราชการทหารโดยไม่มีกำหนดจะส่งคืนเมื่อใด เมื่อผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาแล้วคู่กรณีก็ต้องกลับคืนฐานะเดิม ผู้ให้เช่าจะรับเงินที่ผู้เช่าซื้อชำระไว้ในวันทำสัญญาไม่ได้ เงินที่ผู้เช่าซื้อชำระในวันทำสัญญานั้นไม่ใช่เป็นค่าเช่าอย่างเดียวและถ้าผู้ให้เช่าไม่นำสืบถึงค่าแห่งการใช้รถของผู้เช่าซื้อแล้วก็ต้องคืนเงินเต็มจำนวนนั้น

แนวคำพิพากษาที่สอง เมื่อผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาแล้วถือว่าสัญญาเช่าซื้อระงับ เงินค่าเช่าซื้อที่ชำระไปแล้วผู้ให้เช่าซื้อไม่ต้องคืน เพราะเงินค่าเช่าซื้อเป็นเงินที่ให้เพื่อตอบแทนการที่ผู้เช่าซื้อได้ใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อในระหว่างที่สัญญาเช่าซื้อยังไม่ระงับ ถ้าผู้เช่าซื้อค้างชำระค่าเช่าซื้อหรือทรัพย์สินที่คืนไปนั้นเสียหาย ผู้ให้เช่าซื้อฟ้องเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างและค่าเสียหายได้

นอกจากผู้เช่าซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อเมื่อใดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องมีเหตุผล โดยส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนแก่ผู้ให้เช่าซื้อตาม มาตรา 573 แล้ว ผู้เช่าซื้อยังมีสิทธิตามกฎหมายที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ซึ่งเป็นการเลิกสัญญาในเรื่องสัญญาทั่วไป เหตุอื่นที่ทำให้ผู้เช่าซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เช่น ผู้ให้เช่าซื้อไม่จัดการให้ผู้เช่าซื้อใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้อย่างเหมาะสม กรณีผู้ให้เช่าซื้อผิดสัญญาไม่จัดหาป้ายทะเบียนหรือป้ายวงกลม หรือเพราะผู้ให้เช่าซื้อไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ทำให้ผู้เช่าซื้อไม่แน่ใจว่าเมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์หรือไม่ ผู้เช่าซื้อจึงไม่

⁴ ไพทิต เอกจรียากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 329-330; ประดิษฐ์ เอกมณี, คำบรรยายกฎหมายแพ่งลักษณะเช่าทรัพย์สิน-เช่าทรัพย์, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2536, น. 135; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจัยตรา วิเชียรชม และ ไพทิต เอกจรียากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 66-67.

ชำระค่าเช่าซื้อรถยนต์ให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อและไม่ถือว่าผู้เช่าซื้อผิดสัญญา ทั้งผู้เช่าซื้ออาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตาม มาตรา 387 ซึ่งเป็นหลักทั่วไปได้ ผู้เช่าซื้อไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนแก่ผู้ให้เช่าซื้อ ก่อน โดยการบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้ให้เช่าซื้อปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในเวลาพอสมควรก่อน ถ้าผู้ให้เช่าซื้อยังละเลยอยู่ผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้วทำให้คู่สัญญา กลับคืนสู่ฐานะเดิม การบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อตาม มาตรา 387 ให้ประโยชน์แก่ผู้เช่าซื้อมากกว่าการ บอกเลิกสัญญาตาม มาตรา 573 เพราะมาตรา 573 คู่สัญญาไม่กลับคืนสู่ฐานะเดิม ผู้ให้เช่าซื้อได้รับ ทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อคืน ส่วนผู้เช่าซื้อไม่ได้รับค่าเช่าซื้อคืน แต่การบอกเลิกสัญญาตาม มาตรา 387 คู่สัญญากลับคืนสู่ฐานะเดิม คือ ต่างฝ่ายต่างต้องคืนทรัพย์สินที่รับกันไปให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง ผู้เช่าซื้อต้อง คืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อต้องคืนค่าเช่าซื้อที่รับชำระไปแล้วโดยต้องหักเอาค่าเช่าไว้⁵

กฎหมายให้สิทธิผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อไว้โดยเฉพาะตาม มาตรา 573 จึงมิใช่กรณีที่ไม่ มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีตาม มาตรา 4 ที่จะต้องนำ มาตรา 560 มาใช้โดยอนุโลม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9571/2544 สิทธิการบอกเลิกสัญญาและวิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้โดยเฉพาะแล้ว โดยให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าซื้อตาม มาตรา 573 และให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าซื้อตามมาตรา 574 ไม่ใช่ไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีตาม มาตรา 4 กรณีจึงไม่อาจนำวิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าในกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินตาม มาตรา 560 มาใช้บังคับในการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้

เมื่อผู้เช่าซื้อได้ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินกลับคืนให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ หากทรัพย์สินที่เช่าซื้อเสียหายเพราะความผิดของผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อก็ต้องรับผิดชอบ แต่หากความเสียหายนั้นเป็นเรื่อง การเสื่อมสภาพตามปกติอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สิน ผู้เช่าซื้อก็ไม่ต้องรับผิดชอบ⁶

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1075/2545 ในทางพิจารณาไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า จำเลยที่ 1 ใช้รถยนต์คันที่เช่าซื้อโดยประมาทเลินเล่ออย่างไร และรถได้เสื่อมราคาลงไปเนื่องจากเกิดความเสียหาย เพราะจำเลยที่ 1 ใช้รถโดยประมาทเลินเล่อหรือไม่ แต่กลับได้ความว่าจำเลยที่ 1 ได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษารถดังกล่าวตามสมควรแล้วโดยนำไปตรวจเช็คและซ่อมแซมที่ศูนย์รถยนต์ของโจทก์เป็นประจำตลอดมา ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกันโดยถ้อยมิได้ว่าจำเลยที่ 1 เป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยที่ 1 ก็ไม่ต้องรับผิดชอบเกี่ยวกับการเสื่อมราคาตามสภาพของการใช้รถตามปกติ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4974/2545 จำเลยเป็นผู้ให้เช่าซื้อรถยนต์ย้อมมีหน้าที่ต้องส่งมอบสำเนาทะเบียนรถยนต์และแผ่นป้ายทะเบียนรถยนต์ให้แก่โจทก์ผู้เช่าซื้อ เพราะสำเนาทะเบียนรถยนต์และแผ่นป้ายทะเบียนรถยนต์เป็นสาระสำคัญในการใช้รถ จำเลยส่งมอบรถยนต์ให้โจทก์ตาม

⁵ ประดิษฐ์ เอกมณี, เพิ่งอ้าง, น. 135-136; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 65.

⁶ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 331.

สัญญาเช่าซื้อโดยรถยนต์ที่ไม่มีสภาพเหมาะสมจะใช้งานได้ตามประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาเช่าซื้อ จึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 ประกอบ มาตรา 549 จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าซื้อ จะอ้างเหตุอันเกิดจากบริษัท น. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกยังไม่โอนทะเบียนรถยนต์ให้จำเลยไม่ได้ เนื่องจากสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาต่างตอบแทน เมื่อจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อและไม่ชำระค่าเช่าซื้อได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 369 จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา เพราะไม่สามารถจัดการแก้ไขให้รถยนต์ที่เช่าซื้ออยู่ในสภาพใช้งานได้ตามประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 ถือได้ว่าโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าซื้อโดยชอบแล้ว โดยโจทก์ไม่จำเป็นต้องส่งมอบรถยนต์คืนจำเลยก่อน เนื่องจากการบอกเลิกสัญญาด้วยการส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้แก่เจ้าของตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573 นั้นเป็นบทบัญญัติให้สิทธิผู้เช่าซื้อเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีการผิดสัญญา ฉะนั้น เมื่อคู่สัญญาเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 โดยโจทก์ต้องคืนรถยนต์พิพาทให้จำเลยและต้องใช้จ่ายเงินตามค่าแห่งการใช้สอยรถยนต์พิพาทให้จำเลยด้วย ส่วนจำเลยก็ต้องคืนค่าเช่าซื้อแก่โจทก์

หากเป็นกรณีผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาโดยใช้สิทธิตาม มาตรา 387 เพราะผู้ให้เช่าซื้อผิดสัญญาแล้ว มิได้เลิกสัญญาตาม มาตรา 573 แม้ผู้เช่าซื้อจะยังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนแก่ผู้ให้เช่าซื้อก็ตาม การบอกเลิกนั้นก็ชอบด้วยกฎหมาย สัญญาเป็นอันเลิกกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2677/2547 การบอกเลิกสัญญาจำเลยจะต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 คือ จำเลยจะต้องกำหนดระยะเวลาพอสมควรแล้วบอกกล่าวให้โจทก์ชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระภายในกำหนดเวลานั้น ถ้าโจทก์ไม่ชำระค่าเช่าซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดให้จึงจะถือว่าโจทก์ผิดนัดและจำเลยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยได้กำหนดเวลาพอสมควรให้โจทก์ชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระจึงถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นผู้ผิดนัดผิดสัญญา แม้สัญญาเช่าซื้อจะมีข้อตกลงว่า กรณีที่โจทก์ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด จำเลยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ทันทีโดยไม่คำนึงว่าจำเลยเคยผ่อนผันการผิดสัญญาเช่นนั้นมาก่อนก็ตาม แต่การผ่อนผันการผิดสัญญาตามข้อสัญญาดังกล่าว ต้องเป็นกรณีที่จำเลยได้แสดงเจตนาผ่อนผันการผิดสัญญาครั้งก่อน ๆ โดยมีได้ยินยอมให้มีการผิดสัญญาในครั้งต่อ ๆ ไปได้ด้วย แต่การที่โจทก์และจำเลยปฏิบัติต่อกันตลอดมาโดยไม่ถือเอากำหนดเวลาชำระค่าเช่าซื้อที่กำหนดไว้ตามสัญญาเป็นสาระสำคัญ จึงหาใช้กรณีที่จำเลยยอมผ่อนผันการผิดสัญญาให้แก่โจทก์ไม่ จำเลยจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและไม่มีสิทธิที่จะยึดรถที่เช่าซื้อคืนจากโจทก์ การที่จำเลยไปยึดรถที่เช่าซื้อคืนจากโจทก์โดยไม่มีสิทธิ จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ชำระหนี้ล่าช้าไม่ตรงตามกำหนดเวลาที่กำหนด แต่จำเลยก็ยินยอมรับ

ค่าเช่าซื้อตลอดมา โดยมีได้เรียกปรับหรือค่าเสียหายจากการชำระล่าช้า จนถือได้ว่า คู่สัญญาไม่ได้ถือเอากำหนดเวลาชำระค่าเช่าซื้อเป็นสาระสำคัญ การที่โจทก์ชำระหนี้ล่าช้าไม่ตรงตามกำหนดเวลาดังกล่าวจึงไม่ถือว่าโจทก์ทำผิดนัดชำระหนี้ จำเลยไม่มีสิทธิจะคิดค่าปรับในกรณีชำระหนี้ล่าช้าจากโจทก์ได้

การที่ผู้ให้เช่าซื้อยึดทรัพย์สินที่เช่าซื้อจากผู้เช่าซื้อในระหว่างการเช่าซื้อถือว่าผู้ให้เช่าซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าซื้อ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8812/2550 จำเลยยึดรถยนต์พิพาทจากบ้านของโจทก์ไปไว้ที่บริษัทจำเลย ไม่ได้ความว่าจำเลยบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อก่อน กลับได้ความว่าในวันดังกล่าวฝ่ายโจทก์นำค่าเช่าซื้อไปชำระให้แก่จำเลยจำนวนหนึ่ง จำเลยก็รับไว้ การที่จำเลยยึดรถยนต์พิพาทจากโจทก์ในระหว่างการเช่าซื้อถือว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าซื้อจำเลยย่อมไม่มีสิทธิริบเงินดาวน์และค่าเช่าซื้อที่โจทก์ได้ชำระไปตามสัญญาเช่าซื้อ หลังจากที่จำเลยยึดรถยนต์พิพาทคืนไปจากโจทก์แล้ว โจทก์มีหนังสือให้จำเลยคืนเงินดาวน์และค่าเช่าซื้อทั้งหมดให้แก่โจทก์ จึงถือว่าโจทก์ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาต่อจำเลย สัญญาเช่าซื้อระหว่างโจทก์และจำเลยจึงเป็นอันเลิกกัน ผลแห่งการเลิกสัญญาดังกล่าวคู่สัญญาจะต้องกลับสู่ฐานะเดิม จำเลยต้องคืนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าซื้อให้แก่โจทก์ และโจทก์ต้องรับผิดชอบในค่าขาดประโยชน์ของจำเลยในระหว่างที่โจทก์ครอบครองและใช้ประโยชน์ในรถยนต์พิพาทของจำเลย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3745/2551 การที่จำเลยที่ 1 เช่าซื้อรถยนต์ที่เช่าซื้อจากโจทก์เป็นผลต่อเนื่องมาจากจำเลยที่ 1 ไปจองซื้อรถยนต์ที่เช่าซื้อกับบริษัท อ. ข้อตกลงและหน้าที่ของบริษัทดังกล่าวที่จะต้องจดทะเบียนและต่อทะเบียนรถยนต์ที่เช่าซื้อจึงตกเป็นหน้าที่ของโจทก์ที่ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์รถยนต์ที่เช่าซื้อจากบริษัทดังกล่าวมาให้จำเลยที่ 1 เช่าซื้อ โจทก์จะอ้างว่าไม่ได้ตกลงด้วยหาได้ไม่ นอกจากนี้โจทก์ยังมีความสัมพันธ์กับจำเลยที่ 1 ในฐานะผู้ให้เช่าซื้อกับผู้เช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อจึงต้องมีหน้าที่ทำนองเดียวกับผู้ให้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ที่จะต้องให้ผู้เช่าซื้อได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อรถยนต์ที่เช่าซื้อเป็นทรัพย์สินที่มีทะเบียน โจทก์ในฐานะผู้ให้เช่าซื้อรถยนต์ที่เช่าซื้อจึงมีหน้าที่จดทะเบียนและต่อทะเบียนรถยนต์ที่เช่าซื้อเพื่อให้จำเลยที่ 1 ในฐานะผู้เช่าซื้อได้ใช้รถยนต์ที่เช่าซื้อได้ตามสภาพของรถยนต์และโดยชอบด้วยกฎหมายกับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์รถยนต์ที่เช่าซื้อให้แก่จำเลยที่ 1 เมื่อจำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อแล้ว โจทก์ในฐานะผู้ให้เช่าซื้อจึงมีหน้าที่จดทะเบียนและต่อทะเบียนรถยนต์ที่เช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้อโดยตรงอีกด้วย เมื่อบริษัท อ. ไม่โอนกรรมสิทธิ์รถยนต์ที่เช่าซื้อให้แก่โจทก์ตามสัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์และบริษัท อ. เป็นสิทธิและหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องดำเนินการให้บริษัท อ. จดทะเบียนและต่อทะเบียน

รถยนต์ที่เช่าซื้อให้แก่โจทก์ หาใช้กรณีพ้นวิสัยดังที่โจทก์อ้างมาในฎีกาไม่ เมื่อโจทก์ไม่ดำเนินการให้มีการจดทะเบียนและต่อทะเบียนรถยนต์ที่เช่าซื้อจนจำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อล่วงหน้าไปแล้วถึง 4 งวด โจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าซื้อ แม้ว่าจำเลยที่ 1 จะไม่ชำระค่าเช่าซื้อตั้งแต่งวดที่ 5 จนกระทั่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนแก่โจทก์ และตามสัญญาเช่าซื้อมีข้อตกลงว่าถ้าจำเลยที่ 1 ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้องวดใดงวดหนึ่งให้ถือว่าสัญญาเช่าซื้อเลิกกันทันทีก็ตาม สัญญาเช่าซื้อก็หาได้เลิกกันเพราะเหตุจำเลยที่ 1 ผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าซื้อไม่ เพราะโจทก์ผิดสัญญาเช่าซื้อกับจำเลยที่ 1 อยู่ก่อนแล้ว เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่ใช่สิทธิเลิกสัญญา ทั้งโจทก์ก็ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญากับจำเลยที่ 1 ได้ การที่โจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อและสัญญาค้ำประกันต่อมาจึงเป็นการบอกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบ เมื่อมีการส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนแก่กันจึงเป็นกรณีที่ทั้งสองฝ่ายต่างสมัครใจใช้สิทธิเลิกสัญญาต่อกัน ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า ถือว่าสัญญาเช่าซื้อเลิกกันโดยปริยายจึงชอบแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่ตามเดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคหนึ่ง โจทก์จึงต้องคืนเงินค่าเช่าซื้อที่จำเลยที่ 1 ชำระให้แก่โจทก์แล้วรวม 4 งวด ให้แก่จำเลยที่ 1 สำหรับเงินจองซื้อรถยนต์ที่เช่าซื้อซึ่งจำเลยที่ 1 นำรถยนต์ของจำเลยที่ 1 มาตีราคาเป็นเงิน 630,000 บาท และชำระเป็นเงินสดอีก 110,000 บาท รวมทั้งเงินค่าจดทะเบียนและต่อทะเบียนรถยนต์ที่เช่าซื้อที่บริษัท อ. รับไว้ นั้น เป็นส่วนหนึ่งของราคารถยนต์ที่จองซื้อ เมื่อโจทก์ซื้อรถยนต์นั้นมาให้จำเลยที่ 1 เช่าซื้อต่อ จึงต้องเป็นส่วนหนึ่งของราคารถยนต์ที่เช่าซื้อและถือว่าโจทก์ได้รับไว้ ซึ่งโจทก์ก็ยอมรับโดยนำเอาเงินจองซื้อรถยนต์จำนวน 740,000 บาท มาออกใบเสร็จเป็นเงินสดและภาษีมูลค่าเพิ่มตามใบเสร็จรับเงินโจทก์จึงต้องคืนเงินจอง ค่าจดทะเบียนและต่อทะเบียนรถยนต์ที่จองหรือที่เช่าซื้อให้แก่จำเลยที่ 1 ด้วย ในขณะที่เดียวกัน การที่จำเลยที่ 1 ได้ใช้รถยนต์ที่เช่าซื้อของโจทก์ถือเป็นการได้ใช้ทรัพย์สินของโจทก์ การที่จำเลยที่ 1 จะชดใช้คืนแก่โจทก์ย่อมทำได้ด้วยการใช้เงินตามควรค่าแห่งการนั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคสาม

ปัจจุบันมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 ซึ่งกำหนดให้สัญญาเช่าซื้อระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าซื้อกับผู้เช่าซื้อเป็นคดีผู้บริโภค ซึ่งในการพิจารณาต้องอยู่ภายใต้บังคับพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 และต้องนำพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2767/2560 สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าประเภทหนึ่งที่มีคำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า โจทก์ในฐานะผู้ให้เช่าซื้อจึงมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในสภาพที่เรียบร้อยและสมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 และมาตรา 572 โดยไม่อาจอ้างวิธีการทำธุรกรรม

หรือการได้มาของรถที่โจทก์นำมาให้เช่าซื้อนั้นมาปฏิเสธความรับผิดชอบ เนื่องจากโจทก์มีฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ตามสัญญาเช่าซื้อ เมื่อโจทก์ส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อให้แก่จำเลยที่ 1 โดยรถยนต์มีความชำรุดบกพร่องไม่มีความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งหมายจะใช้เป็นปกติ โจทก์จึงเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 และมาตรา 549 ข้อตกลงตามสัญญาเช่าซื้อที่ระบุว่าเจ้าของไม่ต้องรับผิดชอบความชำรุดบกพร่องใดๆ ไม่ว่าจะตรวจพบขณะส่งมอบหรือไม่นั้น แม้บทบัญญัติเรื่องความรับผิดชอบความชำรุดบกพร่องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 472 และมาตรา 473 คู่สัญญาสามารถตกลงกันได้เพราะมิใช่ข้อกำหนดอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยที่จะตกลงเปลี่ยนแปลงไม่ได้ แต่ข้อตกลงที่ยกเว้นความชำรุดบกพร่องที่ไม่เป็นประจักษ์ในขณะส่งมอบและเป็นเรื่องที่ควรอยู่ในความรู้เห็นของผู้ประกอบธุรกิจ ย่อมเป็นที่เห็นได้ว่าข้อตกลงลักษณะดังกล่าวก่อให้เกิดความได้เปรียบแก่ผู้เช่าซื้อ ในฐานะผู้บริโภคเกินสมควรย่อมไม่อาจใช้บังคับได้ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 และมาตรา 6 เมื่อสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาต่างตอบแทนและโจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อซึ่งมิได้เป็นฝ่ายผิดนัดหรือผิดสัญญาย่อมมีสิทธิที่จะไม่ยอมชำระหนี้จนกว่าโจทก์จะชำระหนี้หรือขอปฏิบัติชำระหนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 369 โดยการจัดการแก้ไขรถยนต์ที่เช่าซื้อให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตามประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาหรือเปลี่ยนรถคันใหม่ให้แก่ผู้เช่าซื้อ คดีนี้โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา เมื่อจำเลยที่ 1 นำรถยนต์ที่เช่าซื้อส่งมอบกลับคืนแก่โจทก์จึงเป็นการบอกเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573 สัญญาเช่าซื้อเป็นอันเลิกกัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องให้จำเลยทั้งสองรับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาค้ำประกันได้

1.2 ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

มาตรา 574 “ในกรณีผิดนัดไม่ใช้เงินสองคราวติด ๆ กัน หรือกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ เจ้าของทรัพย์สินจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ ถ้าเช่นนั้นบรรดาเงินที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อน ให้ริบเป็นของเจ้าของทรัพย์สินและเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะกลับเข้าครองทรัพย์สินนั้นได้ด้วย

อนึ่ง ในกรณีกระทำผิดสัญญาเพราะผิดนัดไม่ใช้เงินซึ่งเป็นคราวที่สุดนั้น ท่านว่าเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะริบบรรดาเงินที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อนและกลับเข้าครองทรัพย์สินได้ต่อเมื่อระยะเวลาใช้เงินได้พ้นกำหนดไปอีกงวดหนึ่ง”

ผู้ให้เช่าซื้ออาจบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้แต่ไม่อาจบอกเลิกสัญญาตามอำเภอใจได้ โดยมาตรา 574 ให้สิทธิผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ต่อเมื่อเกิดกรณีหนึ่งกรณีใดใน 2 กรณีต่อไปนี้

- 1) ผู้เช่าซื้อไม่ใช้เงิน 2 คราว ติด ๆ กัน
- หรือ 2) ผู้เช่าซื้อทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญ

ก) กรณีผู้เช่าซื้อไม่ใช้เงิน 2 คราว ติด ๆ กัน ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

กรณีผู้เช่าซื้อไม่ใช้เงิน 2 คราวติด ๆ กันนี้ หมายถึง ผู้เช่าซื้อมิได้ชำระค่าเช่าซื้อตามกำหนด โดยเป็นความผิดของผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อเป็นฝ่ายผิดนัดโดยไม่มีเหตุอันจะอ้างกฎหมายได้ และต้องเป็นการผิดนัด 2 ครั้งติด ๆ กันด้วย จึงก่อให้เกิดให้ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาได้ซึ่งผู้ให้เช่าซื้อจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาหรือไม่ก็ได้ หากผู้ให้เช่าซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา สัญญาก็ยังไม่เลิกกัน หากผู้ให้เช่าซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก็บอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวและให้เวลาแก่ผู้เช่าซื้อที่จะชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระก่อน⁷

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2037/2523 แม้จำเลยผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อ 2 คราวติด ๆ กัน เป็นการผิดสัญญาเช่าซื้อข้อ 5 ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและผู้เช่าซื้อต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนทันทีก็ตาม แต่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าหาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาไม่ จำเลยจึงยังไม่มีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืน โจทก์ย่อมไม่มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยส่งมอบคืนบ้านและที่ดินพิพาทและเรียกค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์จากการให้เช่าบ้าน

“การค้างชำระค่าเช่าซื้อ” กับ “การผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ” เป็นคนละความหมายกัน “การค้างชำระค่าเช่าซื้อ” คือ การที่ผู้เช่าซื้อไม่ได้ชำระค่าเช่าซื้อ ซึ่งหากผู้เช่าซื้อไม่มีเหตุอันอ้างกฎหมายเพื่อจะไม่ชำระค่าเช่าซื้อได้ เท่ากับผู้เช่าซื้อเพียงแต่ค้างชำระค่าเช่าซื้อแต่ยังไม่ผิดนัด แต่หากผู้เช่าซื้อไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามกำหนดนัดชำระหนี้และไม่มีเหตุอันจะอ้างกฎหมายได้ เท่ากับผู้เช่าซื้อค้างชำระค่าเช่าซื้อและผิดนัดด้วย ส่วน “การผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ” คือ การที่ผู้เช่าซื้อไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามกำหนดนัดชำระหนี้โดยไม่มีเหตุอันจะอ้างกฎหมายเพื่อไม่ชำระหนี้ได้ ดังนั้น ผู้เช่าซื้ออาจค้างชำระค่าเช่าซื้อ แต่อาจไม่ได้ผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อก็ได้ หากผู้เช่าซื้อไม่มีเหตุอันจะอ้างกฎหมายได้⁸

กรณีผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อตรงกำหนดตลอดมาจนถึงงวดสุดท้าย แต่มาผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อในงวดสุดท้าย ซึ่งกรณีเช่นนี้ตาม มาตรา 574 วรรคสอง บัญญัติว่า “อนึ่ง ในกรณีกระทำความผิดสัญญาเพราะผิดนัดไม่ใช้เงินซึ่งเป็นคราวที่สุดนั้น ท่านว่าเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะริบบรรดาเงินที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อนและกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ต่อเมื่อระยะเวลาใช้เงินได้พ้นกำหนดไปอีกงวดหนึ่ง” จะเห็นได้ว่า ในกรณีผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้องวดสุดท้ายนั้น ผู้ให้เช่าซื้อจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อและกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ต่อเมื่อระยะเวลาชำระค่าเช่าซื้อได้ผ่านพ้นกำหนดไปอีกงวดหนึ่งแล้ว เช่น ชำระค่าเช่าซื้อเป็นรายเดือนทุกวันสิ้นเดือน งวดสุดท้ายชำระวันที่ 30 พฤศจิกายน

⁷ ตุลญา โรจน์หังคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ชื่อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562, น. 256; ศันนัทภรณ์ (จำปี) โสถถิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 209.

⁸ ไผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 334.

2563 หากผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระหนี้งวดสุดท้ายนี้ ผู้ให้เช่าซื้อต้องรอให้พ้นกำหนดไปอีกงวดหนึ่ง คือ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ถึงจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้⁹

แม้ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ใช้เงินสองงวดติดกัน หรือผิดนัดหลายงวดติดกัน แต่ผู้ให้เช่าซื้อไม่ได้ถือกำหนดเวลาชำระหนี้เป็นสาระสำคัญ แม้ผู้เช่าซื้อจะผิดนัดชำระเพิ่มอีกก็ไม่ถือเป็นกรณีการผิดนัดสองงวดติดกัน และกรณีผิดนัดหลายครั้งหลายคราวแต่ไม่ได้ผิดนัด 2 งวดติดกัน โดยอาจผิดนัดงวดเว้นงวด ไม่ว่าจะผิดนัดกี่ครั้งก็หนักก็ตาม ผู้ให้เช่าซื้อที่ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อตาม มาตรา 574 ได้ คงมีสิทธิเพียงเรียกค่าเสียหายตาม มาตรา 391 วรรคสามเท่านั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1459/2522 ขณะจำเลยที่ 1 ทำสัญญารับช่วงสัญญาเช่าซื้อต่อจากสามีซึ่งถึงแก่กรรมนั้น มีค่าเช่าซื้อที่ค้างส่งอยู่แล้วรวม 10 งวด การที่โจทก์ตกลงให้จำเลยที่ 1 ปฏิบัติตามสัญญาต่อไป เห็นได้ว่าโจทก์ไม่ประสงค์ที่จะบอกเลิกสัญญาเพราะเหตุผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อ 10 งวดนั้นแล้ว เมื่อจำเลยที่ 1 ทำสัญญารับช่วงสัญญาเช่าซื้อแล้วผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้ออีกเพียง 1 งวด จึงไม่ใช่เป็นการผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อสองคราวติดกัน โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้น พร้อมกับเรียกค่าใช้ทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 574 และมาตรา 391 วรรคสาม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3718/2525 สัญญาเช่าซื้อกำหนดผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเป็นงวดรายเดือนเริ่มงวดแรกภายในวันที่ 22 ตุลาคม 2521 งวดต่อไปภายในวันที่ 22 ของทุก ๆ เดือน จำเลยผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญานับแต่งวดที่ 5 ซึ่งครบกำหนดชำระในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2522 เป็นการผิดนัดไม่ใช้เงินสองคราวติด ๆ กัน ถือว่าจำเลยผิดสัญญา โจทก์ชอบที่จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ตั้งแต่วันที่ที่มีการผิดนัดเป็นต้นมา เมื่อจำเลยยังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ในตัวทรัพย์สินนั้นมาโดยตลอด ย่อมทำให้โจทก์เสียหาย โจทก์ชอบที่จะเรียกค่าที่จำเลยได้ใช้ทรัพย์สินของโจทก์มาตลอดระยะเวลาที่จำเลยครอบครองทรัพย์สิน ถือตั้งแต่วันที่ 22 มกราคม 2522 เป็นต้นมาตาม มาตรา 391 วรรคสาม

กรณีที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ตกลงกับว่าผู้เช่าซื้อว่า แม้ผู้ให้เช่าซื้อจะเคยผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อไปแล้วก็ตามแต่มีผลเป็นการผ่อนผันเฉพาะคราวนั้น ๆ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5671/2546) หรือในกรณีที่ผู้เช่าซื้อผิดนัดผิดสัญญาหลายครั้งหลายอย่าง ถ้าผู้ให้เช่าซื้อยอมผ่อนผันการผิดนัดหรือผิดสัญญาครั้งใดมีผลเฉพาะครั้งนั้นเท่านั้น ไม่ถือว่าเป็นการผ่อนผันทุกงวด และมีได้มีผลเป็นการผ่อนผันการผิดนัดผิดสัญญาอย่างอื่นครั้งอื่น ๆ ด้วย และมีใช้กรณีที่คู่สัญญาไม่ได้ถือเอา

⁹ ไพทิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 345; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 49.

กำหนดเวลาเป็นสาระสำคัญ ดังนั้น แม้ผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อมาแล้วผู้ให้เช่าซื้อก็บอกเลิกสัญญาได้ ไม่ถือเป็นกรณีที่คู่สัญญาไม่ถือกำหนดเวลาเป็นสาระสำคัญ¹⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10760/2546 ในการตีความการแสดงเจตนาในข้อสัญญานั้น จะต้องฟังถึงเจตนาอันแท้จริงยิ่งกว่าถ้อยคำสำนวนหรือตัวอักษร ข้อสัญญาจะมีความหมายเพียงใดต้องอ่านข้อความทั้งหมดประกอบกับทางปฏิบัติของคู่สัญญาเพื่อจะได้ทราบถึงเจตนาอันแท้จริง ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 368 ให้ตีความสัญญาไปตามความประสงค์ในทางสุจริต เมื่อพิจารณาสัญญาเช่าซื้อข้อ 9 ที่ระบุว่า “ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้องวดหนึ่งงวดใดก็ดี ฯลฯ ถือว่าสัญญาเลิกกันทันทีโดยเจ้าของไม่ต้องบอกกล่าวก่อน” และข้อ 10 ระบุว่า “ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อผิดนัดผิดสัญญาหลายครั้งหลายอย่าง ถ้าเจ้าของยอมผ่อนผันการผิดนัดหรือผิดสัญญาครั้งใด ไม่ถือว่าเป็นการผ่อนผันการผิดนัดหรือผิดสัญญาครั้งอื่นอย่างอื่น” ประกอบด้วยแล้วเห็นได้ว่า แม้ผู้เช่าซื้อจะผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้องวดใดงวดหนึ่งก็ไม่อาจถือเป็นเหตุขาดว่าสัญญาเช่าซื้อจะต้องเลิกกันทันที เพราะอาจมีกรณีที่ผู้ให้เช่าซื้อผ่อนผันการผิดนัดหรือผิดสัญญาให้ผู้เช่าซื้อโดยยินยอมให้เวลาผู้เช่าซื้อนำเงินค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระภายหลังจากครบกำหนดเวลาชำระค่างวดตามสัญญาแล้วได้ และถือว่าสัญญายังคงมีผลผูกพันกันต่อไป แม้จำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้องวดแรกเพียงงวดเดียวแล้วผิดนัดและโจทก์ยึดรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนมาก็ตาม แต่หลังจากนั้นเมื่อจำเลยที่ 1 นำค่าเช่าซื้องวดที่ 2 ถึงงวดที่ 10 มาชำระ โจทก์คืนรถยนต์ที่เช่าซื้อให้จำเลยที่ 1 นำไปใช้ต่อ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงว่าโจทก์ยอมผ่อนผันการผิดนัดให้จำเลยที่ 1 โดยไม่ถือว่าสัญญาเช่าซื้อเลิกกันทันที และยังคงประสงค์ให้สัญญาเช่าซื้อที่มีผลผูกพันกันต่อไป สัญญาเช่าซื้อจึงยังไม่เลิกกัน แต่การที่โจทก์ผ่อนผันการผิดนัดการชำระค่าเช่าซื้อในงวดที่ 2 ถึงงวดที่ 10 ให้จำเลยที่ 1 ดังกล่าวนี้อาจไม่ถือว่าโจทก์ผ่อนผันการผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อในงวดอื่นด้วย ดังนั้น เมื่อจำเลยที่ 1 มิได้ชำระค่าเช่าซื้องวดที่ 11 และงวดต่อไปอีกเลย และไม่มีพฤติการณ์อื่นใดที่แสดงให้เห็นว่าโจทก์ผ่อนผันการผิดนัดให้จำเลยที่ 1 อีก หรือมีพฤติการณ์อื่นใดที่แสดงให้เห็นว่าคู่สัญญาไม่ถือเอากำหนดเวลาชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาเป็นสำคัญ จึงต้องถือว่าสัญญาเช่าซื้อเลิกกัน

แม้สัญญาเช่าซื้อจะมีข้อตกลงว่า การที่ผู้ให้เช่าซื้อผ่อนผันการผิดนัดครั้งใดไม่เป็นการผ่อนผันครั้งอื่นด้วยก็ตาม แต่จากพฤติการณ์ แม้ผู้เช่าซื้อชำระล่าช้าแต่ผู้ให้เช่าซื้อได้รับเงินค่าเช่าซื้อไว้ทุกงวด จึงเห็นได้ว่า ผู้ให้เช่าซื้อมิได้ถือเอากำหนดเวลาชำระค่าเช่าซื้อเป็นสาระสำคัญ สัญญาก็ไม่เลิกกัน หากผู้ให้เช่าซื้อจะเลิกสัญญาก็ต้องบอกกล่าวตาม มาตรา 387 ก่อน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6533/2546 ตามสัญญาเช่าซื้อ โจทก์และจำเลยที่ 1 ตกลงกันไว้ในสัญญาข้อ 10 ว่าถ้าจำเลยที่ 1 ผิดนัดชำระค่าเช่าซื้องวดใดงวดหนึ่ง ถือว่าสัญญาเช่าซื้อเลิกกันทันที

¹⁰ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 342-343.

โดยโจทก์ไม่ต้องบอกกล่าวก่อน และในข้อ 11 มีใจความว่า ถ้าโจทก์ยอมผ่อนผันการผัดนัดครั้งใด ไม่ถือว่าเป็นการผ่อนผันการผัดนัดครั้งอื่นด้วยก็ตาม แต่การที่โจทก์รับชำระค่าเช่าซื้อของจำเลยที่ 1 ทั้ง 14 งวดซึ่งได้ชำระล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อทุกงวด และเมื่อพ้นกำหนดชำระค่าเช่าซื้องวดที่ 15 แล้ว โจทก์ยังรับชำระค่าเช่าซื้อจากจำเลยที่ 1 อีก 5 ครั้ง และโจทก์ได้มีหนังสือเตือนให้จำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระ พฤติการณ์แสดงว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ปฏิบัติต่อกันโดยมิได้ถือเอากำหนดเวลาชำระค่าเช่าซื้อแต่ละงวดตามสัญญาเช่าซื้อเป็นสาระสำคัญ ดังนั้น หากโจทก์ประสงค์จะเลิกสัญญาก็จะต้องบอกกล่าวให้จำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 ก่อน แต่การที่จำเลยที่ 1 เป็นฝ่ายนำรถที่เช่าซื้อไปคืนโจทก์โดยโจทก์ไม่ได้โต้แย้งการคืนรถที่เช่าซื้อ ถือว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ต่างสมัครใจเลิกสัญญาเช่าซื้อต่อกันแล้ว

แม้คู่สัญญาตกลงว่าหากผู้เช่าซื้อผัดนัดงวดหนึ่งงวดใดให้สัญญาเลิกกันทันที แต่เมื่อผู้เช่าซื้อผัดนัดผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าซื้อ แต่ผู้ให้เช่าซื้อมิได้ถือเอาข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดเวลาในการชำระค่าเช่าซื้อนี้เป็นสาระสำคัญ เช่น ยอมรับค่าเช่าซื้อที่ชำระเกินกำหนดเวลาไป ก็จะไม่อ้างเหตุการไม่ชำระค่าเช่าซื้อภายในกำหนดเวลา มาเลิกสัญญาทันทีไม่ได้ เป็นต้น ซึ่งหากผู้ให้เช่าซื้อต้องการจะใช้สิทธิเลิกสัญญาในกรณีดังกล่าวก็ต้องปฏิบัติตามมาตรา 387 โดยต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระภายในกำหนดเวลาอันสมควรก่อน ถ้าผู้เช่าซื้อไม่ชำระค่าเช่าซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดจึงจะถือว่าผู้เช่าซื้อผัดนัดและผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตาม มาตรา 387¹¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7406/2547 โจทก์ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อไม่ตรงตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าซื้อแต่จำเลยก็รับไว้ แสดงว่า จำเลยมิได้ยึดถือเอาข้อสัญญาเช่าซื้อที่ว่าหากโจทก์ไม่ชำระค่าเช่าซื้องวดใดงวดหนึ่งให้ถือว่าสัญญาเช่าซื้อสิ้นสุดลงโดยมิต้องบอกกล่าวเป็นสาระสำคัญโดยจำเลยยังถือว่าสัญญาเช่าซื้อที่มีผลบังคับต่อไปจึงรับค่าเช่าซื้อไว้ ดังนั้น หากจำเลยมีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ จำเลยต้องบอกกล่าวไปยังโจทก์โดยให้ระยะเวลาแก่โจทก์พอสมควร เมื่อไม่ปรากฏว่าจำเลยได้บอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ เพราะหวังเพียงได้รับค่าดอกเบี้ยยที่ชำระค่าเช่าซื้อล่าช้าและเบี้ยปรับ และการที่พนักงานของจำเลยไปยึดรถยนต์บรรทุกทุกพิพาทคืน โจทก์ได้โต้แย้งคัดค้านมิได้ยินยอมด้วยโดยไปแจ้งความร้องทุกข์ต่อเจ้าพนักงานตำรวจ สัญญาเช่าซื้อจึงยังไม่เลิกกันและมีผลบังคับกันต่อไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3830-3881/2550 แม้ตามสัญญาเช่าซื้อจะระบุว่า “ถ้าผู้เช่าซื้อผัดนัดชำระค่าเช่าซื้องวดหนึ่งงวดใดถือว่าสัญญาเลิกกันทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน ผู้เช่าซื้อยอมให้เจ้าของรับบรรดาเงินค่าเช่าซื้อที่ได้ชำระทั้งหมดเป็นของเจ้าของ และยอมส่งมอบ

¹¹ ไผ่ชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 338-340; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 53; วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 258-259, 263-264.

ทรัพย์สินที่เขาซื้อคืนแก่เจ้าของโดยพลัน” แต่เมื่อโจทก์ที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อไม่ตรงตามกำหนดเวลาที่ระบุในสัญญา จำเลยยอมรับค่าเช่าซื้อไว้ไม่หักท้วง แสดงว่าคู่สัญญาไม่ถือเอากำหนดเวลาชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาเป็นสาระสำคัญ ต่อมาโจทก์ที่ 1 ผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อตั้งแต่งวดที่ 35 เป็นเวลา 9 งวด จำเลยมีหนังสือขอให้ชำระหนี้บอกเลิกสัญญาแก่โจทก์ทั้งสองแจ้งให้มาติดต่อชำระหนี้ภายใน 15 วัน หากพ้นกำหนดขอถือเอาหนังสือดังกล่าวเป็นการแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญา การที่โจทก์ที่ 1 ได้ติดต่อกับจำเลยภายในกำหนดระยะเวลาตามหนังสือดังกล่าว และชำระหนี้ให้แก่จำเลยเป็นเช็ค 5 ฉบับ แล้วจำเลยยอมรับเช็คดังกล่าวไว้นำไปเรียกเก็บเงินได้ 3 ฉบับ แสดงว่าจำเลยยอมรับชำระหนี้จากโจทก์ที่ 1 ตามเงื่อนไขในหนังสือขอให้ชำระหนี้บอกเลิกสัญญาและยินยอมให้โจทก์ที่ 1 ครอบครองใช้รถยนต์ได้ ถือว่าจำเลยประสงค์จะให้สัญญาเช่าซื้อมีผลบังคับกันไป ครั้นเมื่อเช็คฉบับที่สี่และที่ห้าเรียกเก็บเงินไม่ได้ โจทก์ที่ 1 จึงผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อในงวดดังกล่าวอีก หากจำเลยประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์ที่ 1 จะต้องบอกกล่าวให้โจทก์ที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระภายในเวลาอันสมควรเสียก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 เมื่อจำเลยยังไม่บอกเลิกสัญญา สัญญาเช่าซื้อจึงยังไม่เลิกกัน โจทก์ที่ 1 จึงยังไม่เป็นฝ่ายผิดสัญญา หลังจากโจทก์ที่ 1 ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามเช็คฉบับที่สี่และที่ห้าแล้วจำเลยได้ยึดรถยนต์คันที่เช่าซื้อจากโจทก์ที่ 1 โจทก์ทั้งสองทราบว่า จำเลยมายึดรถยนต์คืน โจทก์ทั้งสองก็ไม่เคยโต้แย้งคัดค้านการยึดรถยนต์ที่เช่าซื้อจากจำเลยอย่างไร โจทก์ที่ 1 เพิ่งจะมอบให้ทนายความมีหนังสือขอให้จำเลยส่งมอบรถยนต์คืนหลังเวลาล่วงเลยมาถึง 5 เดือน ตามพฤติการณ์ฟังได้ว่าโจทก์ที่ 1 ยินยอมให้จำเลยยึดรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโดยไม่คัดค้าน ถือว่าโจทก์ที่ 1 กับจำเลยสมัครใจเลิกสัญญากันโดยปริยาย คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคหนึ่ง เมื่อสัญญาเลิกกันด้วยเหตุอื่นมิใช่การเลิกสัญญาที่มีผลมาจากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาตามสัญญาเช่าซื้อ คู่สัญญาจึงไม่มีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาอีกต่อไป การที่จำเลยยึดรถยนต์คืนจึงไม่ทำให้โจทก์ที่ 1 ได้รับความเสียหายขาดประโยชน์จากการใช้รถยนต์ที่เช่าซื้อ โจทก์ที่ 1 ไม่มีสิทธิฟ้องเรียกรถยนต์คืนหรือให้ใช้ราคาแทนและเรียกค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์จากจำเลยได้ ส่วนจำเลยก็ไม่มีสิทธิฟ้องเรียกค่าติดตามรถ ค่าขาดราคาจากค่าเช่าซื้อที่ต้องชำระโดยอาศัยข้อสัญญาตามสัญญาเช่าซื้อที่ระงับไปแล้วได้ แต่สัญญาเช่าซื้อเลิกกันนับแต่วันที่จำเลยได้รับรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนจากโจทก์ที่ 1 โจทก์ที่ 1 จะต้องใช้เงินเป็นค่าเสียหายแก่จำเลยในการใช้รถยนต์ที่เช่าซื้อในระหว่างที่ยังไม่ได้ส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนตามค่าแห่งการนั้น ๆ ด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคสาม โจทก์ที่ 2 เป็นผู้ค้าประกันยอมรับผิดร่วมกับโจทก์ที่ 1 ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายดังกล่าวร่วมกับโจทก์ที่ 1 ด้วย

ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบตลอดเวลาที่ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ถ้าทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายไป ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าซื้อตาม มาตรา 217 ส่วนค่าขาดประโยชน์ผู้ให้เช่าซื้อคงเรียกได้ถึงวันที่ทรัพย์สินสูญหาย¹²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4279/2551 สัญญาเช่าซื้อมีข้อตกลงว่าถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้องวดหนึ่งงวดใดถือว่าสัญญาเลิกกันทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน จำเลยที่ 1 ผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อและสัญญาเช่าซื้อเลิกกันทันทีตามสัญญาเช่าซื้อไปก่อนที่รถยนต์ที่เช่าซื้อจะสูญหาย เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้ว นอกจากโจทก์จะได้สิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 574 วรรคหนึ่ง แล้ว จำเลยที่ 1 ยังมีหน้าที่ต้องส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโจทก์ตามมาตรา 391 วรรคหนึ่งด้วย จำเลยที่ 1 ไม่ส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโจทก์จึงตกเป็นผู้ผิดนัดต้องรับผิดชอบในความเสียหายหากต่อมาการชำระหนี้กลายเป็นพ้นวิสัยตามมาตรา 217 จำเลยทั้งสองจึงต้องรับผิดชอบตามที่สัญญาเช่าซื้อได้กำหนดไว้ และย่อมมีหน้าที่ต้องส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโจทก์ เมื่อไม่ส่งคืนก็ต้องใช้ค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์ตามสัญญาเช่าซื้อ จนกว่าจำเลยทั้งสองจะส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืน แต่เนื่องจากรถยนต์ที่เช่าซื้อสูญหาย โจทก์จึงเรียกค่าขาดประโยชน์ได้จนถึงวันที่รถยนต์สูญหายไป หลังจากนั้นโจทก์จะเรียกค่าขาดประโยชน์จากการใช้รถยนต์ที่เช่าซื้อไม่ได้

อย่างไรก็ตาม หากเป็นการเช่าซื้อรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ คณะกรรมการควบคุมสัญญาอาศัยอำนาจตามมาตรา 35 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542 ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจเช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ตามประกาศข้อ 3 กำหนดให้การประกอบธุรกิจที่เจ้าของนำเอารถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ของตนออกให้เช่าและให้ค้ำประกันว่าจะขายรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ หรือว่าจะให้รถยนต์หรือรถจักรยานยนต์นั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราวสอดคล้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 โดยใช้บังคับเฉพาะการเช่าซื้อรถยนต์นั้นส่วนบุคคลไม่เกินเจ็ดคน หรือรถยนต์นั้นส่วนบุคคลเกินเจ็ดคน แต่ไม่เกินสิบสองคนและรถยนต์บรรทุกส่วนบุคคลที่มีน้ำหนักไม่เกินหนึ่งพันกิโลกรัมซึ่งมิได้ใช้ประกอบการขนส่งเพื่อสินค้าตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก และรถจักรยานยนต์ที่เดินด้วยกำลังเครื่องยนต์หรือกำลังไฟฟ้าและมีล้อไม่เกินสองล้อ ถ้ามีพวงข้างมีล้ออีกไม่เกินหนึ่งล้อและให้หมายความรวมถึงรถจักรยานที่ติดเครื่องยนต์ด้วย รวมทั้งมีผลใช้บังคับถึงรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ใช้แล้วที่จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติรถยนต์ พ.ศ. 2522 แล้วโดยตามประกาศข้อที่ 4 (4) กำหนดให้ ผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ในกรณีผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อรายงวด

¹² วิเชียร ตีระอุดมศักดิ์, เพิ่งอ้าง, น. 261.

3 งดติด ๆ กันและผู้ให้เช่าซื้อหนังสือบอกกล่าวผู้เช่าซื้อให้ใช้เงินรายงวดที่ค้างชำระนั้นภายในเวลาอย่างน้อย 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือและผู้เช่าซื้อละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ซึ่งถือเป็นกฎหมายพิเศษมีผลใช้บังคับโดยเฉพาะแก่กรณีการเช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 เป็นต้นมา มีผลเป็นการควบคุมการประกอบธุรกิจการให้เช่าซื้อรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์นั้นเป็นการเฉพาะจึงไม่อาจนำ มาตรา 574 มาใช้บังคับได้¹³

หากเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ตามความหมายข้างต้นแล้วย่อมไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจเช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 โดยยังคงอยู่ภายใต้บังคับของ มาตรา 574 ซึ่งเป็นบทเฉพาะแก่การใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าซื้อซึ่งคู่สัญญาสามารถตกลงกันเป็นอย่างอื่นแตกต่างจาก มาตรา 574 ได้ เช่น ผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้ออาจตกลงโดยชัดแจ้งยอมให้ผิดนัดหลายครั้งมากกว่า 2 ครั้งก็ได้ หรืออาจตกลงว่าแม้ผิดนัดเพียงครั้งเดียวหรืองวดเดียวผู้เช่าซื้อก็ยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ทันทีก็ได้ หรือตกลงว่าถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดให้ถือว่าผู้เช่าซื้อผิดนัดผิดสัญญาทั้งหมด ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ทันที (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1617/2515) หรือตกลงว่าเมื่อผู้เช่าซื้อผิดนัดและได้รับหนังสือบอกกล่าวทวงถามให้นำเงินค่าเช่าซื้อมาชำระภายในเวลาที่กำหนดให้ถือว่าสัญญาเช่าซื้อเป็นอันยกเลิก (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4097/2542) หรือตกลงว่าถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดให้ผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิติดตามยึดทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนได้ทันทีโดยผู้ให้เช่าซื้อไม่จำเป็นต้องบอกเลิกสัญญาก่อน (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5363/2545) หรือตกลงว่าเมื่อผู้เช่าซื้อผิดสัญญาให้ถือว่าสัญญาเป็นอันเลิกกันทันทีโดยผู้ให้เช่าซื้อไม่ต้องบอกกล่าว (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9571/2544, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6121/2545) ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวมานั้นมิได้มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย หรือเป็นการพันวิสัย หรือเป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนตาม มาตรา 150 และแม้ตกลงแตกต่างจาก มาตรา 574 แต่ไม่ถือว่าเป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนจึงใช้บังคับได้ไม่เป็นโมฆะตาม มาตรา 151¹⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4303/2561 รถที่เช่าซื้อเป็นรถแทรกเตอร์จึงไม่อยู่ในบังคับของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2558 อันทำให้การบอกกล่าวให้ชำระหนี้และเลิกสัญญาไม่ต้องทำตามประกาศ แต่เมื่อจำเลยที่ 1 ชำระหนี้ไม่ตรงตามวันเวลาและจำนวนค้างงวดที่กำหนดมาตลอดตั้งแต่งวดแรกแต่บริษัท พ. ในฐานะตัวแทนก็รับชำระหนี้เรื่อยมา อันถือเป็นพฤติการณ์ที่คู่กรณีไม่คำนึงถึงกำหนดเวลาเป็นสาระสำคัญ ดังนั้น หากโจทก์ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาโจทก์ต้องปฏิบัติตาม

¹³ เฟิงอ๋าง, น. 258-259.

¹⁴ เฟิงอ๋าง, น. 259; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 49-50; ไผทชิต เอกจริยากร, อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 334-338; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผทชิต เอกจริยากร, อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 68.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 เสียก่อน กล่าวคือ ต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้จำเลยที่ 1 ชำระหนี้ภายในระยะเวลาพอสมควร และถ้าจำเลยที่ 1 ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดระยะเวลา จึงจะเลิกสัญญาได้ เมื่อโจทก์ไม่ได้ดำเนินการดังกล่าว สัญญาเช่าซื้อระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จึงยังไม่เลิกกัน การที่โจทก์ไปยึดรถคืนมาโดยจำเลยที่ 1 ไม่ได้แย่งยึดค้ำน พฤติการณ์ถือว่าสัญญาต่างสมัครใจเลิกสัญญากันโดยปริยาย โจทก์ย่อมไม่อาจเรียกค่าขาดราคาหรือนต์ที่เช่าซื้อโดยอาศัยข้อตกลงตามสัญญาเช่าซื้อได้อีก

กรณีที่มีเงื่อนไขให้ผู้ให้เช่าซื้อต้องปฏิบัติเพิ่มเติมหรือต้องให้ระยะเวลาพอสมควรหากผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติภายในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าซื้อจึงจะบอกเลิกสัญญาได้ หากผู้ให้เช่าซื้อหรือผู้เช่าซื้อยังปฏิบัติไม่เป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาก็ยังไม่เลิกกัน¹⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4576/2561 สัญญาเช่าซื้อข้อ 1 กำหนดว่า (ก) ถ้าหากผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ 3 งวดติด ๆ กัน และเจ้าของได้มีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อที่ผิดนัดชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่รับหนังสือแต่ผู้เช่าซื้อยังคงเพิกเฉยไม่ชำระค่าเช่าซื้อที่ผิดนัดให้เสร็จสิ้นภายในเวลาที่กำหนดให้เจ้าของมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที กับให้เจ้าของริบเงินบรรดาที่ได้ชำระแล้วและกลับเข้าครอบครองรถยนต์... โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าซื้อทราบล่วงหน้า... โดยข้อตกลงดังกล่าว การที่จำเลยที่ 1 ไม่ชำระค่าเช่าซื้อสามงวดติดกันย่อมถือได้ว่าจำเลยที่ 1 เป็นฝ่ายผิดสัญญาและเป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่ชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือบอกกล่าว จำเลยที่ 1 ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากโจทก์เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2553 คำบอกเลิกสัญญาของโจทก์ไม่อาจเป็นผลทันที เพราะต้องรอให้ครบ 30 วัน ที่โจทก์ต้องรอผลการปฏิบัติชำระหนี้จากจำเลยที่ 1 เสียก่อน สัญญาเช่าซื้อจึงยังไม่เลิกกันในทันทีที่หนังสือบอกกล่าวของโจทก์ถึงจำเลยที่ 1 การที่จำเลยที่ 1 นำรถที่เช่าซื้อไปส่งมอบคืนให้แก่โจทก์ทันที เมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวของโจทก์ แสดงว่า จำเลยที่ 1 มีเจตนาเลิกสัญญาเช่าซื้อกับโจทก์ไม่ประสงค์จะใช้สิทธิตามสัญญาเช่าซื้อต่อไป และระยะเวลาที่กำหนดให้จำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อภายใน 30 วันดังกล่าวไม่อาจเดินต่อไปได้ การใช้สิทธิเลิกสัญญาตามข้อตกลงในสัญญาเช่าซื้อของโจทก์ย่อมไม่เป็นผล แต่การที่จำเลยที่ 1 นำรถที่เช่าซื้อไปส่งมอบคืนแก่โจทก์ภายหลังที่ตนผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อแล้วก็ถือไม่ได้ว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573 สัญญาเช่าซื้อพิพาทได้มีข้อตกลงกำหนดวิธีให้จำเลยที่ 1 บอกเลิกสัญญาตามข้อ 13 ผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อเสียก็ได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้เจ้าของทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน และผู้เช่าซื้อจะต้องคืนและส่งมอบรถยนต์ในสภาพที่ซ่อมแซมเรียบร้อยใช้การได้ดีเช่นเดียวกับวันที่รับมอบไปจากเจ้าของพร้อมทั้งอุปกรณ์และเครื่องอะไหล่ทั้งหมดให้แก่เจ้าของ ณ สำนักงานของเจ้าของ...

¹⁵ วิเชียร ตีระอุดมศักดิ์, เพิ่งอ้าง, น. 253.

การที่จำเลยที่ 1 ประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าซื้อโดยนำรถที่เช่าซื้อไปคืนให้แก่โจทก์ทันทีโดยไม่ได้บอกกล่าวแก่โจทก์ก่อนไม่น้อยกว่า 7 วัน ตามสัญญาดังกล่าว จึงไม่อาจถือได้ว่าสัญญาเช่าซื้อเลิกกันเพราะจำเลยที่ 1 ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 13 ดังกล่าว สัญญาเช่าซื้อจึงยังไม่เลิกกัน แต่การที่โจทก์ยอมรับมอบรถไว้โดยไม่ยึดเงื่อนไขหรือโต้แย้งประการใด จึงถือได้ว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ตกลงเลิกสัญญาเช่าซื้อกันโดยปริยายอันเป็นการเลิกสัญญาเช่าซื้อเพราะเหตุอื่นมิใช่เหตุที่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิโดยข้อตกลงในสัญญาหรือโดยผลแห่งกฎหมาย โจทก์ไม่อาจเรียกค่าขาดราคาจากจำเลยที่ 1 ได้

ข) ผู้เช่าซื้อทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญ

กรณีผู้เช่าซื้อทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญนี้คู่สัญญาอาจตกลงกันได้ทุกเรื่อง แม้แตกต่างจากกฎหมายแต่มีใช้ข้อกำหนดอันขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงนั้นก็มิผลใช้บังคับได้ ไม่เป็นโมฆะตาม มาตรา 151 ซึ่งต้องเป็นข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญมิใช่เป็นข้อสัญญาปลีกย่อย อย่างไรก็ตามเป็นข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญต้องพิจารณาเป็นรายกรณีไป¹⁶ เช่น ในระหว่างที่ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบห้ามมิให้นำทรัพย์สินที่เช่าซื้อไปให้บุคคลอื่นเช่าซื้อต่อ ห้ามมิให้ออนสิทธิเรียกร้องให้บุคคลอื่น ห้ามมิให้ผู้เช่าซื้อนำทรัพย์สินไปตัดแปลง ห้ามนำทรัพย์สินที่เช่าซื้อไปใช้ในการอื่นนอกจากการอันระบุในสัญญาเช่าซื้อ หรือผู้เช่าซื้อไม่สงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อ

อย่างไรก็ตาม กรณีผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อตกลงให้แตกต่างจากกรณีผิมนัดไม่ใช้เงิน 2 คราวติด ๆ กัน หรือกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญตามมาตรา 574 ไว้อย่างใดก็ตาม เช่น กรณีผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อตกลงกันว่าแม้ผิมนัดเพียงครั้งเดียว¹⁷ ผู้เช่าซื้อยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ทันที หรือกรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้เรื่องใดเป็นสาระสำคัญแล้ว ต่อมาหากผู้เช่าซื้อผิมนัดไม่ใช้เงินตามที่กำหนด หรือผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญนั้นแล้ว แต่ผู้ให้เช่าซื้อมิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อทันที และผู้เช่าซื้อยังคงรับเงินค่าเช่าซื้อจากผู้เช่าซื้อต่อไป หรือมีพฤติการณ์อย่างใดที่ถือได้ว่าผู้ให้เช่าซื้อมิได้ถือเอาข้อตกลงดังกล่าวเป็นสาระสำคัญ ผู้ให้เช่าซื้อจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อตามมาตรา 574 ไม่ได้ และหากผู้ให้เช่าซื้อต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อต้องบอกกล่าวล่วงหน้าโดยกำหนดระยะเวลาพอสมควรก่อนตาม มาตรา 387

กรณีผู้เช่าซื้อทำผิดข้อกำหนดของสัญญา แต่มิใช่ข้อที่เป็นสาระสำคัญ และผู้ให้เช่าซื้อก็ทราบแต่ไม่ทักท้วง ผู้ให้เช่าซื้อจะเลิกสัญญาเพราะเหตุนี้ไม่ได้ ทางปฏิบัติผู้ให้เช่าซื้ออาจกำหนดให้ข้อตกลงในสัญญาทุกข้อเป็นข้อที่เป็นสาระสำคัญก็ได้ แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อผู้เช่าซื้อปฏิบัติผิดข้อตกลง

¹⁶ ตลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 7, น. 257.

¹⁷ ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 210.

ข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อรวมกันแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อก็ต้องบอกเลิกสัญญาเพราะเหตุที่ผู้ให้เช่าซื้อทำผิดทันที มิฉะนั้นอาจมีผลเป็นว่าผู้ให้เช่าซื้อมิได้ถือเอาข้อตกลงนั้นเป็นสาระสำคัญอันทำให้ผู้ให้เช่าซื้อไม่อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเพราะเหตุที่ผู้ให้เช่าซื้อผิดข้อตกลงนั้น และหากผู้ให้เช่าซื้อประสงค์จะเลิกสัญญาต้องกลับไปบอกกล่าวก่อนตาม มาตรา 387

การผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อ 2 คราวติดต่อกันนั้น หรือการกระทำผิดข้อสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญไม่ได้ทำให้สัญญาเช่าซื้อระงับลงทันที เพียงแต่กฎหมายกำหนดให้ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาได้เท่านั้น หากผู้ให้เช่าซื้อมิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา และยังคงรับชำระค่าเช่าซื้อตลอดมา สัญญาเช่าซื้อนั้นก็ยังไม่ระงับไป หากผู้ให้เช่าซื้อต้องการบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าซื้อก็สามารถทำได้ โดยต้องเตือนหรือบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าซื้อทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาพอสมควรก่อนเพื่อให้ผู้ให้เช่าซื้อปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาให้ถูกต้อง¹⁸

การที่ผู้ให้เช่าซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ เมื่อผู้ให้เช่าซื้อผิดสัญญาแต่ยังคงรับชำระหนี้ค่าเช่าซื้อตลอดมา ถือว่าคู่สัญญาต่างเจตนาจะรับข้อผูกพันเดิมโดยไม่ถือเอาการชำระหนี้ตามกำหนดสัญญาเป็นสาระสำคัญอันจะถือเป็นการผิดสัญญา หากผู้ให้เช่าซื้อไม่ชำระราคาเช่าซื้อ 2 งวดติดต่อกันยังถือไม่ได้ว่าผู้ให้เช่าซื้อผิดสัญญา ในกรณีนี้ถ้าต่อมาผู้ให้เช่าซื้อไม่ชำระค่าเช่าซื้อจะถือว่าผู้ให้เช่าซื้อผิดนัดและสัญญาเช่าซื้อเป็นอันยกเลิกเพิกถอนไปยังไม่ได้ หากผู้ให้เช่าซื้อประสงค์จะเลิกสัญญาจะต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อภายในเวลาที่กำหนดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 เสียก่อน¹⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1865/2533 สัญญาเช่าซื้อกำหนดว่าหากผู้เช่าซื้อผิดนัดค้างชำระค่าเช่าซื้อสองงวดติดกันหรือผิดนัดค้างชำระค่าเช่าซื้อตั้งแต่สองงวดขึ้นไปให้สัญญาเช่าซื้อเป็นอันยกเลิกเพิกถอนทันที การที่ผู้เช่าซื้อผิดนัดค้างชำระค่าเช่าซื้อสองงวดติดกันหลายครั้ง แต่ผู้ให้เช่าซื้อຍຍอมรับค่าเช่าซื้ออีกโดยมิได้เลิกสัญญาและยึดรถยนต์ที่ให้เช่าซื้อคืนแสดงว่าผู้ให้เช่าซื้อมิได้ถือเอากำหนดเวลาตามสัญญาเช่าซื้อเป็นสาระสำคัญของสัญญา เพียงต้องได้รับค่าเช่าซื้อให้ครบตามสัญญา การที่ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อสองงวดติดกันหลายครั้ง ผู้ให้เช่าซื้อไม่บอกเลิกสัญญาเอารถยนต์ที่เช่าซื้อคืนมาจนกระทั่งจำเลยทั้งสองนำรถยนต์ของกลางไปใช้กระทำความผิดและถูกริบแล้วผู้ให้เช่าซื้อจึงได้มาร้องขอรถยนต์ของกลางคืน ดังนี้เป็นการกระทำเพื่อประโยชน์ของจำเลยผู้กระทำความผิดพฤติการณ์ดังกล่าวถือได้ว่าผู้ให้เช่าซื้อรู้เห็นเป็นใจช่วยในการกระทำความผิดจึงไม่อาจขอคืนรถยนต์ของกลางได้

¹⁸ โผทชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 346-347; ตฤญา โรจนทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 7, น. 256.

¹⁹ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 53.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8055/2548 ผู้ให้เช่าซื้อยอมรับค่าเช่าซื้อที่โจทก์ชำระไม่ตรงตามกำหนดตลอดมาแสดงว่าผู้ให้เช่าซื้อไม่ถือเอากำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อเป็นสาระสำคัญ เมื่อจำเลยรับโอนสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อจากผู้ให้เช่าซื้อโดยไม่ได้แย้ง จึงต้องผูกพันตามความประสงค์ของคู่สัญญาที่ไม่ถือเอากำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อเป็นสาระสำคัญเช่นกัน เมื่อจะบอกเลิกสัญญาจำเลยต้องบอกกล่าวให้โจทก์ชำระค่าเช่าซื้อภายในเวลาที่สมควรก่อนเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าโจทก์ค้างชำระค่าเช่าซื้อเพียง 3 งวด การที่โจทก์ขอชำระค่าเช่าซื้อแต่จำเลยไม่ยอมรับอ้างว่าค้างชำระถึง 9 งวด จึงเป็นการไม่รับชำระหนี้โดยไม่มีเหตุตามกฎหมายที่จะอ้างได้ถือว่าจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา การที่โจทก์ไม่ชำระค่าเช่าซื้อภายในกำหนดเวลาตามหนังสือบอกเลิกสัญญายังถือไม่ได้ว่าโจทก์ผิดนัด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4651/2549 โจทก์ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อจนถึงงวดที่ 12 แล้วไม่ชำระตั้งแต่งวดที่ 13 ถึง 15 ต่อมางวดที่ 16 โจทก์นำค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระทั้งหมดไปชำระให้แก่จำเลย จำเลยรับไว้โดยไม่ทักท้วง ไม่คิดดอกเบี้ยหรือเบี้ยปรับ แสดงว่า จำเลยมิได้ยึดถือข้อสัญญาที่ว่า หากผู้เช่าซื้อค้างชำระค่าเช่าซื้อ จำเลยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเข้าครอบครองรถยนต์ที่เช่าซื้อเป็นสาระสำคัญ ดังนั้น หากจำเลยประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ จำเลยต้องบอกกล่าวไปยังโจทก์โดยให้ระยะเวลาแก่โจทก์พอสมควร แม้จำเลยมีหนังสือบอกกล่าวให้โจทก์ชำระหนี้ค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระ ส่วนที่เหลือภายใน 15 วัน มิฉะนั้นถือว่าเลิกสัญญา ซึ่งโจทก์นำเงินค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระทั้งหมดไปชำระให้แก่จำเลย แต่จำเลยไม่รับชำระโดยอ้างว่าโจทก์ชำระน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่ค้างชำระซึ่งมีดอกเบี้ย ค่าติดตามรถและค่าแอร์รวมอยู่ด้วยนั้น ก็ไม่ปรากฏข้อสัญญาหรือข้อนำสืบว่ายอมให้คิดดอกเบี้ยจากการชำระล่าช้าได้หรือโจทก์ค้างชำระจริง จำเลยจึงไม่มีสิทธิเรียกให้โจทก์ชำระหนี้อื่นนอกจากค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระ เมื่อโจทก์นำค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระทั้งหมดไปชำระให้แก่จำเลย แต่จำเลยไม่รับชำระค่าเช่าซื้อโดยไม่มีเหตุจะอ้างตามกฎหมายจึงไม่ถือว่าโจทก์ผิดนัดชำระหนี้ จำเลยไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาต่อโจทก์ สัญญาเช่าซื้อยังไม่เลิกกัน โจทก์ผู้เช่าซื้อชอบที่จะครอบครองใช้ประโยชน์จากรถยนต์ที่เช่าซื้อต่อไป จำเลยต้องส่งมอบรถยนต์คืนโจทก์ เมื่อจำเลยไม่รับชำระค่าเช่าซื้อและไม่คืนรถยนต์ให้แก่โจทก์โดยไม่มีเหตุที่จะอ้างได้ จำเลยจึงเป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายตามฟ้องแย้ง

วิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ กฎหมายมิได้บังคับให้ต้องบอกเลิกเป็นหนังสือเท่านั้น ดังนั้น คู่สัญญาอาจบอกเลิกด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร หรือทำด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งที่แสดงให้เห็นเจตนาของผู้ให้เช่าซื้อว่าต้องการเลิกสัญญาก็ได้²⁰ เช่น การที่ผู้ให้เช่าซื้อยึดเอาทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ

²⁰ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เฟิงอ้าง, น. 51-53; ไพฑูริย์ เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 347; ตฤณญา โรจนพิงค์คำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 7, น. 257.

คืนไป หรือผู้ให้เช่าซื้อไม่ยอมรับชำระค่าเช่าซื้อหลังจากผู้ให้เช่าซื้อผิดสัญญาเช่าซื้อถือได้ว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อแล้วจะถือว่าสัญญาเช่าซื้อที่มีผลผูกพันต่อไปไม่ได้

ผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายหากทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้รับความเสียหายนอกเหนือจากความเสียหายจากการใช้สอยทรัพย์สินตามปกติ²¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1132/2521 เช่าซื้อรถ ผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อจนผู้ให้เช่าซื้อเลิกสัญญาและติดตามเอารถคืน ผู้ให้เช่าซื้อเรียกค่าเสียหายได้ มิใช่เรียกเอาเงินค่าเช่าซื้อที่ค้างได้ทุกงวด ค่าเสียหายนั้นถ้าไม่ปรากฏตามที่นำสืบ ศาลกำหนดให้ตามสมควร หนังสือรับสภาพหนี้ไม่ใช่แปลงหนี้ใหม่ ถ้าไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายตามจำนวนในหนังสือรับสภาพหนี้ ศาลก็ไม่ให้ใช้เงินตามที่รับสภาพไว้ เชื้อคที่ออกให้ตามสัญญาเช่าซื้อก็ไม่มีมูลหนี้ที่จะต้องชำระ ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อเพราะเสียหายนอกเหนือกว่าการใช้ทรัพย์สินโดยชอบ ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบ ดอกเบี้ยในต้นเงินค่าเช่าซื้อที่ค้างกับค่าติดตามเก็บเงินที่ค้างต้องเสียดอกเบี้ยร้อยละ 15 ตามสัญญา เงินอื่น ๆ นอกนั้นไม่อยู่ในสัญญาจึงเสียดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี

อย่างไรก็ดี หากสัญญาเช่าซื้อมีข้อกำหนดให้ผู้เช่าซื้อรับผิดชอบในค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยคิดจากราคาทรัพย์สินขณะที่ยึดคืนมาได้หักกับราคาเช่าซื้อซึ่งจำเลยต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อ หรือกรณีผู้ให้เช่าซื้อขายทรัพย์สินนั้นไม่ได้ในราคาที่ควรจะเป็นทำให้ขาดทุน หากมีข้อตกลงว่าถ้าผู้ให้เช่าซื้อนำทรัพย์สินที่เช่าซื้อออกขายแล้วได้เงินไม่พอชำระ ค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระเหลือเท่าใดให้ผู้เช่าซื้อรับผิดชอบชำระส่วนที่ขาดจนครบ ข้อตกลงดังกล่าวบังคับกันได้ แต่วิธีการกำหนดค่าเสียหายดังกล่าวนี้มีลักษณะเป็นเบี้ยปรับ หากศาลเห็นว่าสูงเกินสมควร ศาลอาจกำหนดให้ได้²²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4127/2532 ข้อสัญญาเช่าซื้อซึ่งมีข้อความว่าถ้าผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อหรือยึดทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืน ผู้เช่าซื้อจะต้องรับผิดชอบใช้เงินค่าเช่าซื้อทุกงวดที่ค้างชำระพร้อมเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของเงินดังกล่าวนั้น เป็นข้อกำหนดการชำระค่าเช่าซื้อระหว่างที่ยังมิได้มีการเลิกสัญญากันพร้อมทั้งเบี้ยปรับกรณีผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อ มิใช่เป็นเรื่องเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ดังนั้น เมื่อมีการเลิกสัญญากันผู้เช่าซื้อจึงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าซื้อก่อนเลิกสัญญาทั้งหมด ส่วนเบี้ยปรับสูงเกินส่วนศาลให้ลดลงเป็นดอกเบี้ยร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2630/2545 การบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อกฎหมายมิได้บังคับให้ต้องบอกเลิกเป็นหนังสือ หากผู้ให้เช่าซื้อกระทำการใดที่แสดงให้เห็นว่าไม่ต้องการให้ผู้เช่าซื้อได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ออกให้เช่าซื้ออีกต่อไป ก็ถือได้ว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อโดยชอบแล้ว การที่โจทก์ผู้ให้เช่าซื้อยึดรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนไปจึงเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อแล้ว

²¹ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพ็งอ้อ, น. 51; ตฤญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, เพ็งอ้อ, น. 256.

²² พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพ็งอ้อ, น. 51; ไผทชิต เอกจริยากร, อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 356.

ถ้าผู้ให้เช่าซื้อยังมีได้บอกเลิกสัญญา หรือใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยมิชอบ ผลคือสัญญาเช่าซื้อยังไม่ได้เลิก ผู้เช่าซื้อไม่มีหน้าที่ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อ เมื่อสัญญาเช่าซื้อยังมีผลบังคับต่อกันไม่ได้เลิก หากผู้ให้เช่าซื้อยึดทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนไปผู้เช่าซื้อเรียกค่าเช่าซื้อที่ส่งไปแล้วคืนได้²³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8331/2551 สัญญาเช่าซื้อมีข้อกำหนดว่า เมื่อจำเลยผิดสัญญา โจทก์บอกเลิกสัญญาได้ทันที แต่เมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าโจทก์บอกเลิกสัญญา ต้องถือว่าขณะที่โจทก์ไปยึดรถที่เช่าซื้อคืน สัญญายังไม่เลิกกัน แต่เมื่อโจทก์ยึดรถคืนโดยจำเลยไม่ได้แย่งพฤติการณ์เช่นนี้ถือว่าโจทก์กับจำเลยตกลงเลิกสัญญากันโดยปริยายตั้งแต่วันยึดรถจำเลยจึงต้องรับผิดชอบค่าขาดประโยชน์อันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินเท่านั้น ส่วนค่าเสียหายอื่นโจทก์ไม่อาจเรียกร้องได้ เพราะกรณีนี้มีใช้การเลิกสัญญาเพราะเหตุจำเลยผิดสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2330/2558 สัญญาเช่าซื้อข้อ 12 กำหนดว่า หากผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้องวดใดงวดหนึ่งก็ดี ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อได้กลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อและ/หรือบอกเลิกสัญญาได้ทันที ดังนั้น เมื่อจำเลยที่ 1 ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อในงวดที่ 2 โจทก์จึงมีสิทธิดำเนินการตามข้อสัญญาดังกล่าว แต่เมื่อปรากฏว่าโจทก์รับชำระค่าเช่าซื้อในงวดที่ 3 และงวดที่ 4 แสดงว่าโจทก์สละสิทธิตามข้อสัญญานี้ หนังสือแจ้งให้ชำระหนี้ไม่ถือเป็นหนังสือบอกเลิกสัญญา และยังไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้บอกเลิกสัญญา ดังนั้น สัญญาเช่าซื้อระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ยังมีผลผูกพันอยู่ การที่ ข. ผู้รับจ้างในการติดตามรถที่เช่าซื้อของโจทก์ยึดรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโดยจำเลยที่ 1 มิได้โต้แย้ง พฤติการณ์เช่นนี้ถือได้ว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ต่างสมัครใจเลิกสัญญากันโดยปริยายในวันที่ยึดรถที่เช่าซื้อคืน คู่สัญญาจึงไม่มีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาอีกต่อไป โจทก์ผู้ให้เช่าซื้อจะฟ้องเรียกค่าขาดราคาส่วนที่ขายทรัพย์สินที่เช่าซื้อไป หรือราคาทรัพย์สินที่เช่าซื้อส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาข้อ 15 ซึ่งระงับไปแล้วไม่ได้

ผลของการบอกเลิกสัญญาตาม มาตรา 574 มี 2 ประการ คือ

ประการแรก ผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิบรรดาเงินที่ผู้เช่าซื้อได้ชำระมาแล้วได้ทั้งหมด รวมทั้งเงินดาวน์ซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าซื้อทั้งหมดด้วยโดย มาตรา 574 ได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะแล้ว จึงไม่ต้องนำหลักการเลิกสัญญาทั่วไปตาม มาตรา 391 ที่ให้คู่สัญญากลับคืนสู่ฐานะเดิมมาใช้กับค่าเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อได้ชำระมาแล้ว ทั้งนี้ เพราะผู้เช่าซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญาไม่ชำระเงินค่าเช่าซื้อ 2 ครั้งติดกัน หรือกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ²⁴

เมื่อเลิกสัญญาเพราะผู้เช่าซื้อผิดนัดแล้ว ค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระนั้น แต่เดิมศาลวินิจฉัยว่าผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาเงินค่าเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อยังคงค้างชำระได้

²³ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เพิ่งอ้าง, น. 52.

²⁴ ไพบูลย์ เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 346; ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 7, น. 256.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 545/2509 เมื่อผู้เช่าซื้อผิดสัญญาเช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาแล้วนอกจากมีสิทธิริบเงินค่าเช่าซื้อที่ชำระไว้แล้ว **ผู้ให้เช่าซื้อยังมีสิทธิฟ้องเรียกเงินค่าเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระอยู่ก่อนเลิกสัญญาได้**

ค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระไม่รวมไปถึงค่าเช่าซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระในขณะที่เมื่อเลิกสัญญา²⁵

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 859/2524 สัญญาเช่าซื้อที่มีไว้ในกรณีที่สัญญาต้องสิ้นสุดลงผู้เช่าซื้อจะต้องชำระเงินค่าเช่าซื้อที่ค้างอยู่ทั้งหมดให้ผู้ให้เช่าซื้อจนครบ คำว่าค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระคือค่าเช่าซื้อซึ่งถึงกำหนดชำระแล้วก่อนวันที่สัญญาเช่าซื้อนั้นต้องสิ้นสุดลงและผู้เช่าซื้อยังไม่ได้ชำระเท่านั้นหาหมายถึงค่าเช่าซื้อทั้งหมดทุกงวด รวมทั้งค่าเช่าซื้องวดที่ล่วงเลยกำหนดชำระแล้วแต่ผู้เช่าซื้อยังมีได้ชำระและค่าเช่าซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระไม่ เพราะเมื่อสัญญาเช่าซื้อสิ้นสุดแล้วผู้เช่าซื้อที่ไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าซื้อสำหรับงวดต่อไปอีก การที่ศาลพิพากษาให้ผู้เช่าซื้อจ่ายค่าเช่าซื้อถึงวันที่ผู้ให้เช่าซื้อยึดรถยนต์คืนมา มีผลเท่ากับว่าได้พิพากษาให้ผู้เช่าซื้อจ่ายค่าเสียหายในการที่ผู้ให้เช่าซื้อขาดประโยชน์ไม่ได้ใช้รถยนต์นับจากวันเลิกสัญญาถึงวันที่ยึดรถยนต์คืนมาแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อย่อมไม่มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเสียหายในส่วนนี้อีก

มาตรา 574 ให้สิทธิผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อไว้โดยเฉพาะอยู่แล้วจึงมิใช่กรณีที่ไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 ที่จะต้องนำ มาตรา 560 มาใช้โดยอนุโลม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9571/2544 สิทธิการบอกเลิกสัญญาและวิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้โดยเฉพาะแล้ว โดยให้สิทธิแก่ผู้เช่าซื้อตาม มาตรา 573 และให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าซื้อตาม มาตรา 574 ไม่ใช่ไม่มีบทกฎหมายที่จะยกมาปรับแก้คดีตาม มาตรา 4 กรณีจึงไม่อาจนำวิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าในกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ ตาม มาตรา 560 มาใช้บังคับในการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5363/2545 โจทก์กับจำเลยที่ 1 ตกลงกันตามสัญญาเช่าซื้อว่า ถ้าจำเลยที่ 1 ผิดนัดไม่ชำระเงินใด ๆ จำเลยที่ 1 ยอมให้ผู้แทนหรือลูกจ้างของโจทก์เข้าไปยังสถานที่ของจำเลยที่ 1 เพื่อยึดรถยนต์ได้ไม่ว่าโจทก์จะได้บอกเลิกสัญญากับจำเลยที่ 1 แล้วหรือไม่ก็ตาม การที่โจทก์ติดตามยึดรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนจากจำเลยที่ 1 จึงเป็นกรณีที่โจทก์สามารถกระทำได้โดยที่ยังมิได้มีการบอกเลิกสัญญากันและต่อมาภายหลังโจทก์จึงได้บอกเลิกสัญญาแก่จำเลยที่ 1 โดยที่จำเลยที่ 1 เป็นฝ่ายผิดสัญญา จำเลยทั้งสองจึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายอันเป็นค่าขาดราคารถยนต์แก่โจทก์เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคแรก โจทก์จึงไม่อาจบังคับให้จำเลยที่ 1 ชำระค่าขาดราคารถยนต์เท่ากับ

²⁵ ไผทชิต เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 353.

ค่าเช่าซื้อที่ยังขาดได้ เพราะจะมีผลเท่ากับบังคับให้จำเลยที่ 1 ปฏิบัติตามสัญญาเช่าซื้อที่เลิกกันไปแล้ว หากโจทก์ยังได้รับความเสียหายในส่วนราคารถยนต์ที่ขาด โจทก์สามารถเรียกได้ตาม มาตรา 391 วรรคท้าย แต่ค่าเสียหายที่โจทก์เรียกได้นี้คือค่าขาดราคาไปจากราคารถยนต์ที่แท้จริง ไม่ใช่ค่าขาดราคาไปจากราคาตามสัญญาเช่าซื้อ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3807/2549 ผู้เช่าซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อจึงมีสิทธิริบเงินที่จำเลยชำระให้โจทก์ไว้แล้วรวมทั้งเงินดาวน์ด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 574 วรรคหนึ่ง

ผลของการเลิกสัญญาตาม มาตรา 574 ผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ และมีสิทธิริบเงินค่าเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อชำระมาแล้ว รวมถึงเงินดาวน์ด้วย แต่ผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระอีก²⁶ เหตุผลที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะว่าสัญญาเช่าซื้อนั้นได้ระงับลงแล้ว อย่างไรก็ตามตราบใดที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อยังอยู่ในความครอบครองของผู้เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิเรียกค่าใช้ทรัพย์สิน (ค่าขาดประโยชน์) ตลอดเวลาที่ผู้เช่าซื้อยังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้ออยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคสาม นับแต่วันที่ผู้เช่าซื้อไม่ชำระค่าเช่าซื้อมิใช่ นับแต่วันที่บอกเลิกสัญญาเช่าซื้อหรือวันผิदन²⁷ และเรียกค่าเสียหายอื่นที่ไม่ใช่ค่าเสียหายอันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินโดยชอบหรือความเสียหายเพราะเหตุอื่นนอกจากการใช้งานตามปกติตาม มาตรา 391 วรรคท้าย และคู่สัญญาอาจตกลงกันว่าเมื่อผิदनผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิยึดทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ แม้ยังไม่บอกเลิกสัญญาก็ได้²⁸

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3213/2550 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 574 บัญญัติไว้เพียงว่า เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อเพราะผู้เช่าซื้อผิदनชำระค่าเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิริบเงินที่ผู้ให้เช่าซื้อรับไว้และกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อเท่านั้น ถ้าโจทก์ยังมีสิทธิเรียกเงินค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระด้วยก็ไม่เป็นเหตุที่กฎหมายจะบัญญัติไว้เพียงให้ริบเงินที่ส่งใช้ก่อนเลิกสัญญา โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างก่อนเลิกสัญญาได้ คงเรียกได้แต่เฉพาะค่าใช้ทรัพย์สินตลอดเวลาที่จำเลยที่ 1 ครอบครองทรัพย์สินอยู่ตามมาตรา 391 วรรคสาม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2904/2558 จำเลยที่ 1 มีหน้าที่ต้องส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโจทก์ตามสัญญาเช่าซื้อ เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกัน แต่จำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อไม่ได้ส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโจทก์ โดยจำเลยยังคงครอบครองใช้ประโยชน์จากรถยนต์ที่เช่าซื้อตลอดมาตั้งแต่วันที่จำเลยที่ 1 ไม่ชำระค่าเช่าซื้อให้แก่โจทก์ประจํางวดที่ 3 วันที่ 20 สิงหาคม 2546 ย่อมทำให้โจทก์เสียหาย โจทก์มีสิทธิเรียกให้จำเลยทั้งสองชดใช้ค่าเสียหายที่จำเลยที่ 1 ได้ใช้ทรัพย์สินของโจทก์มาตลอดระยะเวลาที่จำเลยที่ 1 ครอบครองทรัพย์สินตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2546 เป็นต้นมาเพื่อชดเชยเป็นค่าเสียหายได้

²⁶ เฝิงอ้าง, 348-349; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 50.

²⁷ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 262.

²⁸ ตฤญา โรจนทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 7, น. 258-259.

ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคสาม มิใช่เริ่มมีสิทธิเรียกร้องค่าขาดประโยชน์ตั้งแต่วันเลิกสัญญา จำเลยทั้งสองต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์ให้แก่โจทก์นับแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2546 อันเป็นจนถึงวันที่ติดตามยึดรถคืนได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 14971/2558 จำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อให้แก่โจทก์รวม 12 งวด จนกระทั่งวันที่ 28 ธันวาคม 2544 จำเลยที่ 1 ส่งมอบรถบรรทุกที่เช่าซื้อทั้งสองคันให้แก่โจทก์แสดงให้เห็นว่าจำเลยที่ 1 ครอบครองใช้ประโยชน์ในรถบรรทุกที่เช่าซื้อ โดยไม่ได้ให้คำตอบแทนแก่โจทก์นับแต่งวดที่ 13 จนถึงวันที่จำเลยที่ 1 ส่งมอบรถบรรทุกที่เช่าซื้อคืนแก่โจทก์ ย่อมทำให้โจทก์เสียหายเนื่องจากไม่ได้ใช้รถบรรทุกดังกล่าว จำเลยที่ 1 จึงต้องชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินให้แก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคสาม มิใช่ต้องรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่เกิดนัดเท่านั้น

สัญญาเช่าซื้อระบุว่าหากผู้เช่าซื้อผิดสัญญา ผู้เช่าซื้อต้องชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างอยู่ทั้งหมด เป็นการกำหนดความรับผิดไว้ล่วงหน้าหากผู้เช่าซื้อไม่ชำระหนี้ มีลักษณะเป็นเบี้ยปรับหากสูงเกินส่วนศาลปรับลดลงได้²⁹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15107/2558 เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้ว โจทก์มีสิทธิริบเงินค่าเช่าซื้อที่จำเลยที่ 1 ชำระมาแล้วและกลับเข้าครอบครองรถยนต์ที่เช่าซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 574 วรรคหนึ่ง โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระ คงเรียกได้เพียง ค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อในระหว่างที่ยังมิได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนเท่านั้น แม้สัญญาเช่าซื้อข้อ 14.2 กำหนดว่า "ก่อนวันที่สัญญาเลิกกัน หากผู้เช่าติดค้างชำระหนี้ค่าเช่าซื้อที่ถึงกำหนดแล้วแต่ยังไม่ได้ชำระ ผู้เช่าซื้อสัญญาว่าจะต้องชำระแก่เจ้าของจนครบถ้วน และการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อไม่เป็นการลบล้างสิทธิของเจ้าของบรรดาที่มีอยู่ก่อนวันเลิกสัญญา" ข้อตกลงดังกล่าวเป็นการกำหนดความรับผิดในการที่จำเลยที่ 1 ไม่ชำระหนี้ไว้ล่วงหน้า มีลักษณะเป็นเบี้ยปรับ ซึ่งศาลอาจพิจารณากำหนดค่าเสียหายให้ตามที่เห็นสมควรได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 383 วรรคหนึ่ง ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาให้จำเลยที่ 1 รับผิดชอบชำระหนี้ค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระตั้งแต่งวดที่ 10 ถึงงวดที่ 18 เป็นเงิน 133,386 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี เป็นการไม่ชอบ ปัญหาดังกล่าวเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความยกขึ้นฎีกา ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10346/2559 เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกัน โจทก์มีสิทธิริบเงินค่าเช่าซื้อที่จำเลยที่ 1 ชำระแล้วแต่ก่อนเลิกสัญญาแล้วกลับเข้าครอบครองรถยนต์ที่เช่าซื้อเท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 574 โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระได้

²⁹ เพิ่งอ้าง, น. 263; สุธีร์ ศุภินิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไผ่ชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 70.

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้ออาจตกลงกันว่าเมื่อสัญญาเช่าซื้อสิ้นสุดลง ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างอยู่ทั้งหมด ผู้ให้เช่าซื้อจึงมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระได้ แม้แตกต่างกับกฎหมายแต่มีใช้กฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยมีผลใช้บังคับได้ ไม่เป็นโมฆะตามมาตรา 151 แต่อย่างไรก็ตาม สำหรับค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระนั้น แม้ทำสัญญาให้เรียกร้องได้ก็ยังถือว่าเป็นการกำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้าเป็นเบี้ยปรับ หากสูงเกินส่วนเกินสมควรศาลอาจปรับลดลงได้ตามสมควร³⁰

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1496/2548 จำเลยที่ 1 เช่าซื้อรถยนต์จากโจทก์ เมื่อโจทก์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อโดยเหตุจำเลยที่ 1 ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อเลิกกัน คู่สัญญาไม่มีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาอีกต่อไป โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกให้จำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระ โจทก์คงเรียกได้แต่เฉพาะค่าเสียหายอันเนื่องจากการเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคสาม วรรคสี่ และในกรณีนี้มาตรา 574 วรรคหนึ่ง บัญญัติให้บรรดาเงินที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อนให้รับเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน และเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อเท่านั้น การที่โจทก์และจำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์โดยมีข้อความระบุว่า “แม้สัญญาต้องเลิกกัน ผู้เช่าซื้อตกลงที่จะชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระก่อนเลิกสัญญาจนครบถ้วนแก่เจ้าของจนถึงวันที่เจ้าของได้รถยนต์คืน หรือวันบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ” ข้อสัญญาเช่นนี้จึงเป็นข้อตกลงที่แตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องเช่าซื้อ แต่ก็มีใช้เป็นกฎหมายอันเกี่ยวเนื่องด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนย่อมมีผลใช้บังคับแก่กันได้ ไม่เป็นโมฆะตามมาตรา 151 และเป็นข้อสัญญาที่กำหนดความรับผิดในความเสียหายเนื่องจากการไม่ชำระหนี้ไว้ล่วงหน้า มีลักษณะเป็นการกำหนดเบี้ยปรับตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 379

ประการที่สอง กฎหมายกำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ให้เช่าซื้อกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อได้ ซึ่งในทางปฏิบัติมีหลายกรณีที่ผู้ให้เช่าซื้ออาจจะดำเนินการเองโดยตรงโดยไม่ได้อาศัยอำนาจศาล ซึ่งคู่สัญญาอาจตกลงกันในเรื่องการติดตามเอาคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อตั้งแต่แรกไว้ในสัญญาด้วย ซึ่งผู้ให้เช่าซื้อต้องระมัดระวังอย่างมากมิฉะนั้นอาจต้องรับผิดในข้อหาบุกรุก หรือข้อหาลักทรัพย์ด้วยก็ได้³¹

ผู้เช่าซื้อที่มีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืน เมื่อผู้ให้เช่าซื้อได้บอกเลิกสัญญาแล้วหรือกรณีที่ผู้เช่าซื้อผิดสัญญาอันเป็นเหตุให้สัญญาเช่าซื้อเลิกกันทันที หากผู้เช่าซื้อไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ และยังคงครอบครองใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิเรียกค่าขาดประโยชน์หรือค่าใช้ทรัพย์สินตลอดเวลาที่ผู้เช่าซื้อยังคงครอบครองใช้สอยทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบโดย

³⁰ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 50-51; ไพฑูริย์ เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 350.

³¹ ไพฑูริย์ เอกจริยากร, เพิ่งอ้าง, น. 354.

ถือเป็นค่าตอบแทนการที่ได้ใช้สอยทรัพย์สินที่เขาซื้อ และหากทรัพย์สินนั้นเสียหายเพราะเหตุอื่น นอกเหนือไปจากการใช้ทรัพย์สินนั้นตามปกติโดยชอบแล้ว ผู้ที่เขาซื้อไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นจากผู้เขาซื้อได้อีกด้วย ทั้งนี้ ผู้เขาซื้อจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ที่เขาซื้อเป็นค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินตลอดเวลาที่ครอบครอง³²

เมื่อสัญญาเขาซื้อสิ้นสุดลง ผู้ที่เขาซื้อไม่มีสิทธิคิดดอกเบี้ยในเงินค่าเขาซื้อที่ค้างชำระหรือค่าเสียหายในระหว่างที่ผู้เขาซื้อผิดนัดได้ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามมาตรา 224³³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7812/2540 เมื่อสัญญาเขาซื้อฉบับที่ 1 ซึ่งเป็นผู้เขาซื้อ มีหน้าที่ต้องส่งมอบรถยนต์ที่เขาซื้อไปคืนแก่โจทก์ การที่จำเลยที่ 1 เพิกเฉยไม่ส่งมอบรถคืนมีผลทำให้โจทก์ขาดประโยชน์ที่จะใช้รถนั้น จำเลยที่ 1 จึงต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ แม้สัญญาเขาซื้อที่ทำขึ้นจะมีข้อความระบุว่า หากผู้เขาซื้อไม่ชำระค่าเขาซื้อและค่าเสียหายหรือเงินใด ๆ ตามสัญญา ผู้เขาซื้อยินยอมเสียดอกเบี้ยในเงินต้นที่ผิดนัดให้แก่เจ้าของในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับแต่วันผิดนัดไปจนกว่าจะชำระเสร็จ แต่เมื่อสัญญาเขาซื้อนั้นเลิกกันแล้วโจทก์ซึ่งเป็นผู้ที่เขาซื้อยอมไม่มีสิทธิเรียกดอกเบี้ยจากฝ่ายจำเลยในอัตราดังกล่าวตามสัญญา หากแต่คงมีสิทธิเรียกให้ฝ่ายจำเลยรับผิดชอบชำระดอกเบี้ยระหว่างผิดนัดเพียงในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 224 วรรคแรก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 550/2543 จำเลยที่ 1 ไม่ส่งมอบรถยนต์ที่เขาซื้อคืนโจทก์ ภายหลังเมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญา ความเสียหายจึงเกิดขึ้นแก่โจทก์ตลอดเวลาจนกว่าจำเลยที่ 1 จะส่งมอบรถยนต์คืนโจทก์หรือชดใช้ราคา การที่ศาลอุทธรณ์ไม่กำหนดค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์ให้แก่โจทก์นับถัดจากวันฟ้องไปจนกว่าจำเลยที่ 1 จะส่งมอบรถยนต์คืนหรือชดใช้ราคาจึงไม่ชอบโดยค่าเสียหายนี้ควรกำหนดระยะเวลาที่จำเลยทั้งสองต้องรับผิดชอบไว้ด้วยเพราะรถยนต์ที่เขาซื้อยอมเสื่อมสภาพไปตามปกติของการใช้ทั้งโจทก์เองก็ควรริบแรงในการบังคับคดี มิใช่มุ่งแต่จะบังคับเอาค่าเสียหายแก่จำเลยทั้งสองแต่ฝ่ายเดียวโดยไม่มีเวลาสิ้นสุด

กรณีที่ศาลวินิจฉัยว่าเป็นเบี้ยปรับ หากเป็นจำนวนสูงเกินสมควร ศาลมีอำนาจปรับ “ลด” ลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ตาม มาตรา 383 แต่ศาลไม่มีอำนาจ “งด” เบี้ยปรับทั้งหมด³⁴

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 162/2546 ในกรณีที่จำเลยที่ 1 ผู้เขาซื้อผิดนัดสัญญา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 574 มิได้บัญญัติให้สิทธิแก่โจทก์ผู้ที่เขาซื้อประการอื่นนอกจากการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินและรับเงินที่ส่งมาแล้ว หากโจทก์เสียหายก็ชอบที่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนตามสัญญาเขาซื้อที่กำหนดให้โจทก์ได้รับชำระค่าเขาซื้อค้างชำระก่อนเลิกสัญญาครบถ้วน

³² พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 49, 50.

³³ เพิ่งอ้าง, น. 52.

³⁴ ไผ่ชิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 359.

จนถึงวันที่โจทก์ได้รับรถยนต์คันหรือวันบอกเลิกสัญญาเช่าซื้ออันเป็นข้อสัญญาที่กำหนดความรับผิดชอบในความเสียหายเนื่องจากการไม่ชำระหนี้ไว้ล่วงหน้ามีลักษณะเป็นเบี้ยปรับ ซึ่งกำหนดไว้สูงเกินส่วนศาลอาจลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ตาม มาตรา 383 วรรคหนึ่ง แต่ไม่มีบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตราใดที่ให้อำนาจศาลที่จะงดเบี้ยปรับเสียทั้งหมด

ส่วนข้อตกลงอื่น ๆ นั้น ผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อตกลงกันได้ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา หากข้อตกลงนั้นไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน³⁵ แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ข้อตกลงนั้นไม่ได้เป็นโมฆะแต่เป็นการเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควร ศาลมีอำนาจวินิจฉัยให้ข้อสัญญานั้นมีผลใช้บังคับได้เท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีได้ตามพระราชบัญญัติข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

1.3 สัญญาเช่าซื้อจะงับไปเพราะทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือถูกทำลายไปทั้งหมด

ในช่วงระหว่างที่ผู้เช่าซื้อชำระเงินตามสัญญาเช่าซื้อไม่ครบ ผู้เช่าซื้อไม่มีสิทธิใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งสัญญาเช่าซื้อเช่นเดียวกับสัญญาเช่าทรัพย์ ดังนั้น เมื่อทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือเสียหายหรือถูกทำลายจนบอบสลายไปทั้งหมดโดยไม่ใช่เพราะความผิดของผู้เช่าซื้อ ทำให้ผู้เช่าซื้อไม่อาจใช้สอยและไม่อาจได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งสัญญาเช่าซื้อได้ สัญญาเช่าซื้อจึงจะงับไปเพราะขาดวัตถุแห่งหนี้ตามมาตรา 567³⁶

กรณีทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายไปสัญญาเช่าซื้อจะงับ ผู้เช่าซื้อก็ไม่ต้องรับผิดชอบใช้ราคาค่าเช่าซื้อตั้งแต่วันที่ทรัพย์สินสูญหายไป แต่ในทางปฏิบัติ ผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อมักตกลงกันในสัญญาระบุให้ผู้เช่าซื้อยังคงต้องรับผิดชอบใช้ราคาค่าเช่าซื้อจนครบแม้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายไป หรือผู้เช่าซื้อตกลงชำระค่าเสียหายเท่ากับค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระทั้งหมด หรือตกลงว่าผู้เช่าซื้อต้องชำระราคาทรัพย์สินที่เช่าซื้อที่ยังไม่ได้ชำระตามสัญญาจนครบ ซึ่งข้อตกลงลักษณะดังกล่าวไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนมีผลใช้บังคับได้ ข้อตกลงลักษณะนี้ น่าจะไม่ถูกต้องเนื่องจากการที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายไปโดยเหตุสุดวิสัย ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าซื้อ แต่ผู้เช่าซื้อยังคงต้องชำระค่าเช่าซื้อที่เหลือจนครบ ถือเป็นภาระหนี้โดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้³⁷ แต่อย่างไรก็ตาม ศาลได้วินิจฉัยว่าข้อตกลงลักษณะดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับ หากสูงเกินส่วนศาลมีอำนาจปรับลดลงตามสมควรได้ และเมื่อสัญญาจะงับแล้วผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิเรียกดอกเบี้ยในสัญญาแต่คงมีสิทธิเรียกดอกเบี้ยผิดนัดตาม มาตรา 224 ซึ่งกรณีนี้ก็ไม่น่าจะถูกต้องนักเนื่องจากการริบหรือเรียกเบี้ย

³⁵ เพิ่งอ้าง, น. 360.

³⁶ เพิ่งอ้าง, น. 360; พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 53; ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 206.

³⁷ ศนันท์ภรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, เพิ่งอ้าง, น. 206; สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพทิต เอกจริยากร, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1, น. 70.

ปรับควรใช้ในกรณีที่ไม่มีชำระหนี้หรือการชำระหนี้ไม่ถูกต้อง³⁸ ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นว่า กรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าซื้อสูญหายหรือถูกทำลายโดยเหตุสุดวิสัยซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้เข้าซื้อ ผู้เข้าซื้อจึงไม่ควรต้องผูกพันตามข้อตกลงดังกล่าว

ผู้เข้าซื้อยังมีหน้าที่ชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระก่อนที่ทรัพย์สินที่เข้าซื้อสูญหายได้ แต่ผู้เข้าซื้อก็ไม่ต้องชำระค่าเช่าซื้องวดตั้งแต่ทรัพย์สินที่เข้าซื้อสูญหายไป และถ้าชำระไปแล้วล่วงหน้าก็เรียกคืนได้ฐานลาภมิควรได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3111/2539 โจทก์ทำสัญญาเช่าซื้อกับจำเลยที่ 1 แม้โจทก์จะยังไม่มีการกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ให้เช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อก็ไม่เป็นโมฆะ เมื่อทรัพย์ที่เช่าซื้อสูญหายไป อันทำให้สัญญาเช่าซื้อระงับไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567 เงินค่าเช่าซื้อล่วงหน้าทั้งหมดที่จำเลยที่ 1 จ่ายให้แก่โจทก์เป็นเงินดาวน์ส่วนหนึ่ง และทำเป็นสัญญากู้ให้ไว้แก่โจทก์อีกส่วนหนึ่ง จึงเป็นเงินที่โจทก์ได้มาโดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้หรือโดยเหตุซึ่งมิได้มีได้เป็นขึ้น และเป็นทางให้จำเลยที่ 1 เสียเปรียบ โจทก์จึงต้องคืนให้แก่จำเลยที่ 1 ฐานลาภมิควรได้ตามมาตรา 406

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5819/2550 เมื่อรถยนต์ที่เช่าซื้อสูญหาย สัญญาเช่าซื้อย่อมระงับไปนับแต่วันที่รถยนต์สูญหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567 จำเลยที่ 1 จึงไม่ต้องส่งมอบรถยนต์คันที่เช่าซื้อคืนแก่โจทก์ แต่เมื่อปรากฏข้อตกลงตามสัญญาเช่าซื้อว่าในกรณีที่รถยนต์นั้นสูญหาย ผู้เช่าจะยอมชดใช้ค่ารถยนต์เป็นเงินจำนวนเท่ากับค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลือที่ผู้เช่าจะต้องชำระทั้งหมดตามสัญญาเช่าซื้อทันทีถือว่าจำเลยที่ 1 ได้ตกลงจะชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์กรณีนี้ไว้ด้วย อันเป็นการกำหนดความรับผิดในการที่จำเลยที่ 1 ไม่ชำระหนี้ล่วงหน้ามีลักษณะเป็นเบี้ยปรับซึ่งหากสูงเกินส่วนศาลชอบที่จะลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ตามมาตรา 383 วรรคแรก ส่วนค่าขาดประโยชน์นั้นเมื่อรถยนต์ที่เช่าซื้อสูญหายไปเป็นเหตุให้สัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้ว จำเลยที่ 1 จึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อโจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 10417/2551 รถยนต์ที่เช่าซื้อได้สูญหายไปจริงก่อนโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญา และเนื่องจากสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าทรัพย์ร่วมกับคำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า สัญญาเช่าซื้อจึงเป็นสัญญาเช่าทรัพย์ประเภทหนึ่ง เมื่อรถยนต์ที่เช่าซื้อสูญหาย สัญญาเช่าซื้อย่อมระงับไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567

กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายไปทั้งหมดเพราะเหตุสุดวิสัย สัญญาเช่าซื้อย่อมระงับ ผู้เข้าซื้อไม่มีหน้าที่ชำระค่าเช่าซื้อเฉพาะงวดที่รถยนต์ไม่สูญหาย หากผู้เข้าซื้อค้างชำระค่าเช่า

³⁸ ศนันท์กรณ (จำปี) โสตถิพันธ์, เพิ่งอ้าง, น. 207.

ซื้อก่อนที่ทรัพย์สินสูญหายนั้น³⁹ ผู้เช่าซื้อยังมีหน้าที่ชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระก่อนที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายได้ แต่ผู้เช่าซื้อไม่ต้องชำระค่าเช่าซื้องวดตั้งแต่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายไป และถ้าชำระไปแล้วล่วงหน้าก็เรียกคืนได้ฐานลามิควรได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2772/2560 เมื่อทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหาย โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อย่อมระงับไปตาม มาตรา 567 ผู้เช่าซื้อจึงไม่ต้องรับผิดชอบในการชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้ออีกต่อไป และไม่มีข้อสัญญาให้จำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายในกรณีรถยนต์ที่เช่าซื้อสูญหายจึงต้องพิจารณาว่าความสูญหายเป็นเพราะความผิดของผู้เช่าซื้อตาม มาตรา 562 หรือไม่ เมื่อการที่รถยนต์ที่เช่าซื้อสูญหายมิใช่ความผิดของผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจึงไม่ต้องรับผิดชอบ

หากสัญญาเช่าซื้อ มีข้อตกลงว่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อถูกลักไปหรือสูญหายไป ผู้เช่าซื้อ ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าซื้อ และให้ผู้เช่าซื้อทำสัญญาประกันวินาศภัยในการสูญหายของทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยผู้เช่าซื้อเป็นผู้ออกเบี้ยประกันภัยและตกลงให้ผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้รับประโยชน์ มีผลทำให้ผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิที่จะได้รับชดใช้ค่าสินไหมทดแทน 2 ทาง โดยได้จากผู้เช่าซื้อและจากบริษัทประกันภัย ทำให้ผู้ให้เช่าซื้อได้รับค่าสินไหมทดแทนเกินกว่าความเสียหายที่ผู้ให้เช่าซื้อได้รับ ถือว่าการที่ผู้ให้เช่าซื้อได้รับเงินค่าเช่าซื้อที่เหลือจากผู้เช่าซื้อหลังจากทรัพย์สินที่เช่าซื้อถูกลักไปหรือสูญหายไปเป็นการใช้สิทธิไม่สุจริต ต้องคืนเงินค่าเช่าซื้อดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าซื้อ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4819/2549 สัญญาเช่าซื้อ ข้อ 3 กำหนดว่า "ผู้เช่าสัญญาว่า (ก)... กรณีที่รถยนต์สูญหาย ผู้เช่ายอมชดใช้ค่ารถยนต์เป็นเงินเท่ากับค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลือที่ผู้เช่าจะต้องชำระทั้งหมดตามสัญญาเช่าซื้อทันที โดยผู้เช่าจะไม่ยกเหตุที่เจ้าของมีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยรายที่ผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซื้อ ข้อ 3 (ข) มาปฏิเสธความรับผิดชอบที่จะต้องชำระราคาดังกล่าวข้างต้น...(ข) จะประกันภัยรถยนต์โดยทันที...และให้สลักหลังระบุให้เจ้าของเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์เต็มจำนวน...และเงินทั้งหมดที่บริษัทผู้รับประกันภัยจะต้องจ่ายและที่ได้จ่ายในกรณีที่รถยนต์ถูกลักหรือเสียหายอย่างสิ้นเชิงตามสัญญาประกันภัยใด ๆ ดังกล่าวแล้ว ให้บริษัทรับประกันภัยจ่ายให้แก่เจ้าของโดยตรงโดยสัญญานี้..." ซึ่งหากเป็นไปตามสัญญาเช่าซื้อดังกล่าวแล้ว กรณีรถยนต์ที่เช่าซื้อถูกลักไป จำเลยผู้ให้เช่าซื้อได้รับชดใช้ค่าสินไหมทดแทน 2 ทาง โดยได้จากผู้เช่าและจากบริษัทประกันภัย อันเป็นการเกินกว่าความเสียหายที่จำเลยได้รับ เมื่อโจทก์เป็นผู้เสียเบี้ยประกันภัยและจำเลยเป็นผู้รับประโยชน์จากกรมธรรม์ประกันภัยก็เพื่อโจทก์จะไม่ต้องเป็นภาระใช้ค่ารถให้แก่จำเลยจึงยอมเสียเบี้ยประกันภัยและจำเลยได้แสดงเจตนาขอค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยแล้ว จนบริษัทประกันภัยอนุมัติจ่ายเงินให้

³⁹ เพิ่งอ้าง, น. 206; ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วศุภาสวัสดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 7, น. 260.

จำเลย การที่จำเลยรับเงินค่าเช่าซื้อที่เหลือจากโจทก์ หลังจากรถยนต์ที่เช่าซื้อถูกลักไปเป็นการใช้สิทธิไม่สุจริต ต้องคืนเงินค่าเช่าซื้อดังกล่าวให้โจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5517/2561 สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินประเภทหนึ่งจึงต้องนำบทบัญญัติลักษณะเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับด้วย เมื่อรถที่เช่าซื้อสูญหาย สัญญาเช่าซื้อย่อมระงับไปนับแต่วันที่รถยนต์สูญหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567 จำเลยจึงไม่ต้องส่งมอบรถที่เช่าซื้อคืนแก่โจทก์และไม่ต้องรับผิดชอบค่าขาดประโยชน์ที่โจทก์อาจนำรถที่เช่าซื้อออกให้บุคคลอื่นเช่า ส่วนราคาการยดแทนใช้แทนนั้นตามสัญญาเช่าซื้อข้อ 5 วรรคสอง กำหนดว่า ในกรณีที่รถสูญหาย โดยหากไม่เป็นความผิดของผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบค่าเสียหาย หรือเบี้ยปรับหรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการทวงถาม การติดตาม ค่าทนายความ หรือค่าอื่นใดเพียงเท่าที่เจ้าของได้จ่ายไปจริงตามความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควร แต่หากเป็นความผิดของผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเท่ากับจำนวนหนี้ค้างชำระตามสัญญานี้ ดังนั้น **แม้รถที่เช่าซื้อสูญหายอันเป็นเหตุให้สัญญาเช่าซื้อระงับไป** จำเลยในฐานะผู้เช่าซื้อก็ยังคงมีความรับผิดชอบจะต้องใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ตามข้อสัญญาดังกล่าว การที่จำเลยให้จำเลยร่วมที่ 2 เช่ารถที่เช่าซื้อไปโดยโจทก์ผู้ให้เช่าซื้อไม่ยินยอมแล้วจำเลยร่วมที่ 2 นำรถยนต์หลบหนีไปถือได้ว่าการสูญหายของรถที่เช่าซื้อเป็นผลจากความผิดของจำเลยที่ไม่ดูแลรักษาที่เช่าซื้อตามสมควร จำเลยจึงต้องรับผิดชอบใช้ราคาการยดแทนแก่โจทก์เป็นจำนวนเท่ากับหนี้ค้างชำระตามสัญญาเช่าซื้อข้อ 5 วรรคสอง แต่สัญญาข้อนี้เป็นกำหนัดความรับผิดชอบในการที่ไม่ชำระหนี้ไว้ล่วงหน้ามีลักษณะเป็นเบี้ยปรับซึ่งศาลอาจพิจารณากำหนดราคาการยดแทนเท่ากับค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลืออยู่ หรือหากสูงเกินส่วน ศาลชอบที่จะลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 383 วรรคหนึ่ง

1.4 สัญญาเช่าซื้อระงับไปเพราะเหตุอื่น เหตุที่ทำให้สัญญาเช่าซื้อระงับ นอกจากกรณีผู้เช่าซื้อเลิกสัญญาตาม มาตรา 573 หรือผู้ให้เช่าซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตาม มาตรา 574 แล้ว อาจมีกรณีอื่นที่จะทำให้สัญญาเช่าซื้อระงับได้อีก เช่น คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาเช่าซื้อไม่ว่าตกลงเลิกสัญญากันโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย หรือสัญญาเช่าซื้อย่อมระงับไปเพราะการแปลงหนี้ใหม่ ปลดหนี้ หักกลบหนี้ หนี้เคลื่อนกลืนกัน เป็นต้น⁴⁰ ซึ่งกรณีที่เช่นนี้ผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าซื้อตามที่ระบุในสัญญา เพราะมิใช่กรณีสัญญาเช่าซื้อสิ้นสุดลงเพราะเหตุผู้เช่าซื้อผิดสัญญาเช่าซื้อ แต่หากทรัพย์สินยังอยู่ในความครอบครองของผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อก็ต้องรับผิดชอบเป็นค่าใช้จ่ายทรัพย์สินหรือค่าขาดประโยชน์ต่อผู้ให้เช่าซื้อตาม มาตรา 391 วรรคสาม⁴¹

⁴⁰ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2, น. 53.

⁴¹ วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3, น. 265.

ก) สัญญาเช่าซื้อฉบับเพราะหนี้ระงับ

เมื่อหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อเดิมระงับ จึงเป็นกรณีที่ไม่อาจเรียกค่าเช่าซื้อได้ เช่น คู่สัญญาทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันมีผลเป็นการแปลงหนี้ใหม่ ทำให้หนี้เดิม คือ สัญญาเช่าซื้อฉบับไปแล้วความผูกพันตามสัญญาเช่าซื้อจึงระงับลงแล้วมาผูกพันกันตามสัญญาประนีประนอมยอมความซึ่งเป็นหนี้ใหม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 142/2549 จำเลยที่ 1 ทำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์ไปจากโจทก์โดยมีจำเลยที่ 2 และที่ 3 เป็นผู้ค้ำประกันยอมรับผิดอย่างลูกหนี้ร่วม ต่อมาจำเลยที่ 1 ผิดสัญญาเช่าซื้อโจทก์บอกเลิกสัญญาและยึดรถยนต์คืนออกประมูลขายได้เงินน้อยกว่าข้อตกลงตามสัญญาเช่าซื้อโจทก์กับจำเลยที่ 1 และที่ 2 จึงได้ทำบันทึกข้อตกลงชำระค่าเสียหายดังกล่าว จำนวน 284,007 บาท โดยการลดค่าเสียหายเหลือเพียง 170,000 บาท และกำหนดจำนวนเงินที่จะต้องผ่อนชำระและระยะเวลาชำระเสร็จรวมทั้งกำหนดอัตราดอกเบี้ยขึ้นใหม่แตกต่างกับข้อตกลงและจำนวนค่าเสียหายตามสัญญาเช่าซื้อเดิม ข้อตกลงดังกล่าวเป็นกรณีที่โจทก์กับจำเลยที่ 1 และที่ 2 ระบุข้อพิพาทที่มีอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อให้เสร็จสิ้นไปด้วยต่างยอมผ่อนผันให้แก่กัน บันทึกข้อตกลงดังกล่าวจึงเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ มิใช่หนังสือรับสภาพหนี้ มีผลให้หนี้เดิมตามสัญญาเช่าซื้อฉบับไปแล้วก่อให้เกิดหนี้ใหม่ตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6544/2561 ปัญหาว่าบันทึกแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 เป็นการแปลงหนี้ใหม่โดยเปลี่ยนสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ ทำให้สัญญาเช่าซื้อเป็นอันระงับสิ้นไปหรือไม่ เป็นปัญหาอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อย จำเลยทั้งห้ายกขึ้นฎีกาได้แม้จะมีได้วากกล่าวกันมาแล้วโดยชอบในศาลล่างทั้งสอง โจทก์กับจำเลยที่ 1 ตกลงทำบันทึกแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเกี่ยวกับราคาค่าเช่าซื้อรถยนต์ อัตราดอกเบี้ย จำนวนเงินค่าเช่าซื้อในแต่ละงวด และระยะเวลาการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเท่านั้น อันมีลักษณะเป็นเพียงการกำหนดเงื่อนไขการผ่อนชำระหนี้และระยะเวลาการชำระหนี้ใหม่ โดยไม่ปรากฏว่าโจทก์กับจำเลยที่ 1 มีเจตนาให้หนี้ที่เช่าซื้อตามหนังสือสัญญาเช่าซื้อฉบับสิ้นไปแล้วมาบังคับกันใหม่ตามบันทึกแนบท้ายสัญญาเช่าซื้ออันจะถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนี้และเป็นการแปลงหนี้ใหม่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 349 เมื่อบันทึกแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อดังกล่าวไม่ใช่เป็นการแปลงหนี้ใหม่อันทำให้หนี้เดิมระงับ โจทก์จึงยังมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 ถึงที่ 5 ผู้ค้ำประกันตามสัญญาเช่าซื้อให้ร่วมกับจำเลยที่ 1 รับผิดต่อโจทก์ได้

ข) เมื่อมีพฤติการณ์ที่ถือว่าคู่สัญญามีเจตนาที่จะเลิกสัญญา สัญญาเช่าซื้อที่ระงับลงเช่นกัน ไม่ว่าผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อจะตกลงเลิกสัญญาเช่าซื้อกันโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายก็ตาม แม้ในสัญญาจะมีข้อตกลงให้สิทธิคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายบอกเลิกสัญญาได้ แต่หากสัญญากำหนดเงื่อนไขให้

ต้องปฏิบัติเพิ่มเติมจึงจะเลิกสัญญาได้ คู่สัญญาก็ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขให้ครบถ้วนเสียก่อนจึงจะมีผลเป็นการบอกเลิกสัญญาเข้าซื้อได้ หากคู่สัญญายังปฏิบัติตามเงื่อนไขไม่ครบถ้วน สัญญาเข้าซื้อก็ยังไม่เลิกกันตามข้อตกลง เมื่อผู้ให้เข้าซื้อทรัพย์สินที่เข้าซื้อคืนโดยไม่ได้โต้แย้ง ถือได้ว่าผู้ให้เข้าซื้อและผู้เข้าซื้อต่างสมัครใจเลิกสัญญากันโดยปริยายในวันที่มีการส่งมอบคืนทรัพย์สินที่เข้าซื้อ เมื่อสัญญาเข้าซื้อระงับแล้ว คู่สัญญาจึงไม่มีสิทธิและหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามสัญญาอีกต่อไป ผู้ให้เข้าซื้อจึงฟ้องเรียกค่าขาดราคาส่วนที่ขาดอยู่ตามทรัพย์สินที่เข้าซื้อไปหรือราคาทรัพย์สินที่เข้าซื้อส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเข้าซื้อซึ่งระงับไปแล้วไม่ได้⁴²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4921/2549 จำเลยให้การโดยชัดแจ้งว่า โจทก์และจำเลยได้ตกลงเลิกสัญญาเข้าซื้อต่อกันเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2540 ทั้งปรากฏตามหลักฐานใบรับรองซึ่งจำเลยเป็นฝ่ายอ้างส่งว่า โจทก์ได้รับรถที่เข้าซื้อคืนเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2540 ดังนั้น จึงต้องฟังว่าสัญญาเข้าซื้อเลิกกันเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2540 ดังนั้น คู่สัญญาจึงต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 โจทก์มีสิทธิเรียกค่าใช้ทรัพย์สินและค่าเสียหายจากจำเลยได้ เมื่อพิจารณาถึงสภาพรถที่เข้าซื้อซึ่งเป็นรถใหม่ และการนำรถไปใช้บรรทุกทุกคืนเพื่อรับจ้างของจำเลยแล้ว เห็นควรกำหนดค่าใช้ทรัพย์สินและค่าเสียหายแก่โจทก์เท่ากับค่าเข้าซื้อที่จำเลยต้องชำระแก่โจทก์ในแต่ละเดือน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3830-3881/2550 แม้ตามสัญญาเข้าซื้อจะระบุว่า “ถ้าผู้เข้าซื้อผิดนัดชำระค่าเข้าซื้องวดหนึ่งงวดใดถือว่าสัญญาเลิกกันทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน ผู้เข้าซื้อยอมให้เจ้าของริบบรรดาเงินค่าเข้าซื้อที่ได้ชำระทั้งหมดเป็นของเจ้าของ และยอมส่งมอบทรัพย์สินที่เข้าซื้อคืนแก่เจ้าของโดยพลัน” แต่เมื่อโจทก์ที่ 1 ชำระค่าเข้าซื้อไม่ตรงตามกำหนดเวลาที่ระบุในสัญญา จำเลยยอมรับค่าเข้าซื้อไว้ไม่ทักท้วง แสดงว่าคู่สัญญาไม่ถือเอากำหนดเวลาชำระค่าเข้าซื้อตามสัญญาเป็นสาระสำคัญ ต่อมาโจทก์ที่ 1 ผิดนัดชำระค่าเข้าซื้อตั้งแต่งวดที่ 35 เป็นเวลา 9 งวด จำเลยมีหนังสือขอให้ชำระหนี้บอกเลิกสัญญาแก่โจทก์ทั้งสองแจ้งให้มาติดต่อชำระหนี้ภายใน 15 วัน หากพ้นกำหนดขอก็คือเอาหนังสือดังกล่าวเป็นการแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญา การที่โจทก์ที่ 1 ได้ติดต่อกับจำเลยภายในกำหนดระยะเวลาตามหนังสือดังกล่าว และชำระหนี้ให้แก่จำเลยเป็นเช็ค 5 ฉบับ แล้วจำเลยยอมรับเช็คดังกล่าวไ้ว้นำไปเรียกเก็บเงินได้ 3 ฉบับ แสดงว่าจำเลยยอมรับชำระหนี้จากโจทก์ที่ 1 ตามเงื่อนไขในหนังสือขอให้ชำระหนี้บอกเลิกสัญญาและยินยอมให้โจทก์ที่ 1 ครอบครองใช้รถยนต์ได้ ถือว่าจำเลยประสงค์จะให้สัญญาเข้าซื้อที่มีผลบังคับกันต่อไป ครั้นเมื่อเช็คฉบับที่สี่และที่ห้าเรียกเก็บเงินไม่ได้ โจทก์ที่ 1 จึงผิดนัดไม่ชำระค่าเข้าซื้อในงวดดังกล่าวอีก หากจำเลยประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแก่โจทก์ที่ 1 จะต้องบอกกล่าวให้โจทก์ที่ 1

⁴² เพิ่งอ้าง, น. 265.

ชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระภายในเวลาอันสมควรเสียก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 เมื่อจำเลยยังไม่บอกเลิกสัญญา สัญญาเช่าซื้อจึงยังไม่เลิกกัน โจทก์ที่ 1 จึงยังไม่เป็นฝ่ายผิดสัญญา หลังจากโจทก์ที่ 1 ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามเช็คฉบับที่สี่และที่ห้าแล้วจำเลยได้ยึดรถยนต์คันที่เช่าซื้อจากโจทก์ที่ 1 โจทก์ทั้งสองทราบว่ามีจำเลยมายึดรถยนต์คัน โจทก์ทั้งสองก็ไม่เคยโต้แย้งคัดค้านการยึดรถยนต์ที่เช่าซื้อจากจำเลยอย่างไร โจทก์ที่ 1 เพิ่งจะมอบให้ ทนายความมีหนังสือขอให้จำเลยส่งมอบรถยนต์คันหลังเวลาล่วงเลยมาถึง 5 เดือน ตาม พุทธการณังฟังได้ว่าโจทก์ที่ 1 ยินยอมให้จำเลยยึดรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโดยไม่คัดค้าน ถือว่าโจทก์ที่ 1 กับจำเลยสมัครใจเลิกสัญญากันโดยปริยาย คู่สัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตาม มาตรา 391 วรรคหนึ่ง เมื่อสัญญาเลิกกันด้วยเหตุอื่นมิใช่การเลิกสัญญาที่มีผลมาจากฝ่ายใดฝ่าย หนึ่งผิดสัญญาตามสัญญาเช่าซื้อ คู่สัญญาจึงไม่มีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาอีกต่อไป การที่จำเลย ยึดรถยนต์คันจึงไม่ทำให้โจทก์ที่ 1 ได้รับความเสียหายขาดประโยชน์จากการใช้รถยนต์ที่เช่าซื้อ โจทก์ ที่ 1 ไม่มีสิทธิฟ้องเรียกรถยนต์คันหรือให้ใช้ราคาแทนและเรียกค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์จาก จำเลยได้ ส่วนจำเลยก็ไม่มีสิทธิฟ้องเรียกค่าติดตามรถ ค่าขาดราคาจากค่าเช่าซื้อที่ต้องชำระโดยอาศัย ข้อสัญญาตามสัญญาเช่าซื้อที่ระงับไปแล้วได้ แต่สัญญาเช่าซื้อเลิกกันนับแต่วันที่จำเลยได้รับรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนจากโจทก์ที่ 1 โจทก์ที่ 1 จะต้องใช้เงินเป็นค่าเสียหายแก่จำเลยในการใช้รถยนต์ที่เช่าซื้อใน ระหว่างที่ยังไม่ได้ส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนตามค่าแห่งการนั้น ๆ ด้วยตามมาตรา 391 วรรคสาม โจทก์ที่ 2 เป็นผู้ค้าประกันยอมรับผิดร่วมกับโจทก์ที่ 1 ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายดังกล่าวร่วมกับโจทก์ที่ 1 ด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2330/2558 สัญญาเช่าซื้อข้อ 12 กำหนดว่า หากผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้องวดใดงวดหนึ่งก็ดี ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อได้กลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อ และ/หรือบอกเลิกสัญญาได้ทันที ดังนั้น เมื่อจำเลยที่ 1 ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อในงวดที่ 2 โจทก์จึงมี สิทธิดำเนินการตามข้อสัญญาดังกล่าว แต่เมื่อปรากฏว่าโจทก์รับชำระค่าเช่าซื้อในงวดที่ 3 และงวดที่ 4 แสดงว่าโจทก์สละสิทธิตามข้อสัญญานี้ หนังสือแจ้งให้ชำระหนี้ไม่ถือเป็นหนังสือบอกเลิกสัญญา และยังไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้บอกเลิกสัญญา ดังนั้น สัญญาเช่าซื้อระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 ยังมีผล ผูกพันอยู่ การที่ ข. ผู้รับจ้างในการติดตามรถที่เช่าซื้อของโจทก์ยึดรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโดยจำเลย ที่ 1 มิได้โต้แย้ง พุทธการณังเช่นนี้ถือได้ว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ต่างสมัครใจเลิกสัญญากันโดยปริยาย ในวันที่ยึดรถที่เช่าซื้อคืน คู่สัญญาจึงไม่มีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาอีกต่อไป โจทก์ผู้ให้เช่าซื้อจะ ฟ้องเรียกค่าขาดราคาส่วนที่ขายทรัพย์สินที่เช่าซื้อไป หรือราคาทรัพย์สินที่เช่าซื้อส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาข้อ 15 ซึ่งระงับไปแล้วไม่ได้

ผู้ให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซื้อคืนมาอยู่ในความครอบครองของผู้ให้เช่าซื้อแล้วถือได้ว่าผู้เช่าซื้อได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนผู้ให้เช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อย่อมระงับลง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3078/2559 สัญญาเช่าซื้อไม่มีข้อความตอนใดในสัญญาระบุให้สัญญาเช่าซื้อเป็นอันเลิกกันทันทีเมื่อมีการผิดนัด ไม่ชำระค่าเช่าซื้อโดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า ดังนั้น หากโจทก์ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาจะต้องบอกกล่าวให้จำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระภายในเวลาอันสมควรเสียก่อนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 เมื่อโจทก์ยังไม่บอกเลิกสัญญา สัญญาเช่าซื้อจึงยังไม่เลิกกัน แต่การที่โจทก์ติดตามยึดรถที่เช่าซื้อคืนมาได้โดยจำเลยที่ 1 ไม่ได้แย่งคัดค้านการยึดรถที่เช่าซื้อคืนแสดงว่าจำเลยที่ 1 ยินยอมให้โจทก์ยึดรถที่เช่าซื้อคืนถือว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 สมครใจเลิกสัญญากันโดยปริยายซึ่งเป็นการเลิกสัญญาโดยเหตุอื่น โจทก์ไม่มีสิทธิอ้างข้อตกลงในสัญญาเรียกค่าเช่าซื้อค้างชำระ แต่การที่จำเลยที่ 1 ครอบครองใช้ประโยชน์รถที่เช่าซื้อโดยไม่ได้ให้ค่าตอบแทนแก่โจทก์ ย่อมทำให้โจทก์เสียหาย จำเลยที่ 1 จำต้องรับผิดชอบใช้ค่าขาดประโยชน์แก่โจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคสาม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2735/2561 ค่าขาดราคาเป็นค่าเสียหายที่โจทก์อาจเรียกร้องได้ในกรณีจำเลยผิดสัญญาและโจทก์มีหนังสือบอกเลิกสัญญาโดยชอบแล้ว โจทก์ยังไม่ได้บอกเลิกสัญญาเช่าซื้อแก่จำเลย สัญญาเช่าซื้อจึงยังไม่เลิกกัน แต่การที่โจทก์ยอมรับรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนจากจำเลย โดยไม่ปรากฏว่าโจทก์ได้โต้แย้งคัดค้านถือว่าคู่สัญญาสมครใจเลิกสัญญากันโดยปริยายตั้งแต่วันที่โจทก์ได้รับรถคืน อันเป็นการเลิกสัญญาเช่าซื้อเพราะเหตุอื่นมิใช่เหตุที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยข้อตกลงในสัญญาหรือโดยผลแห่งกฎหมาย ทั้งตามสัญญาเช่าซื้อไม่มีข้อตกลงโดยชัดแจ้งให้โจทก์มีสิทธิเรียกค่าขาดราคากรณีจำเลยผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อและนำรถยนต์ที่เช่าซื้อมาคืน โจทก์จึงไม่อาจเรียกเอาค่าขาดราคาจากจำเลยได้ คงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเป็นค่าใช้ทรัพย์หรือค่าขาดประโยชน์ระหว่างจำเลยผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อถึงวันที่จำเลยส่งมอบรถคืนแก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคสาม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4576/2561 สัญญาเช่าซื้อข้อ 1 กำหนดว่า (ก) ถ้าหากผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ 3 งวดติด ๆ กัน และเจ้าของได้มีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อที่ผิดนัดชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่รับหนังสือแต่ผู้เช่าซื้อยังคงเพิกเฉยไม่ชำระค่าเช่าซื้อที่ผิดนัดให้เสร็จสิ้นภายในเวลาที่กำหนดให้เจ้าของมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที กับให้เจ้าของริบเงินบรรดาที่ได้ชำระแล้วและกลับเข้าครอบครองรถยนต์... โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าซื้อทราบล่วงหน้า... โดยข้อตกลงดังกล่าว การที่จำเลยที่ 1 ไม่ชำระค่าเช่าซื้อสามงวดติดกันย่อมถือได้ว่าจำเลยที่ 1 เป็นฝ่ายผิดสัญญาและเป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้เมื่อจำเลยที่ 1 ไม่ชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือบอกกล่าว จำเลยที่ 1 ได้รับหนังสือบอกกล่าวจาก

โจทก์เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2553 คำบอกเลิกสัญญาของโจทก์ไม่อาจเป็นผลทันที เพราะต้องรอให้ครบ 30 วัน ที่โจทก์ต้องรอผลการปฏิบัติชำระหนี้จากจำเลยที่ 1 เสียก่อน สัญญาเช่าซื้อจึงยังไม่เลิกกัน ในทันทีที่หนังสือบอกกล่าวของโจทก์ถึงจำเลยที่ 1 การที่จำเลยที่ 1 นำรถที่เช่าซื้อไปส่งมอบคืนให้แก่โจทก์ทันที เมื่อได้รับหนังสือบอกกล่าวของโจทก์ แสดงว่า จำเลยที่ 1 มีเจตนาเลิกสัญญาเช่าซื้อกับโจทก์ไม่ประสงค์จะใช้สิทธิตามสัญญาเช่าซื้อต่อไป และระยะเวลาที่กำหนดให้จำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อภายใน 30 วันดังกล่าวไม่อาจเดินต่อไปได้ การใช้สิทธิเลิกสัญญาตามข้อตกลงในสัญญาเช่าซื้อของโจทก์ย่อมไม่เป็นผล แต่การที่จำเลยที่ 1 นำรถที่เช่าซื้อไปส่งมอบคืนแก่โจทก์ภายหลังที่ตนผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อแล้วก็ถือไม่ได้ว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573 สัญญาเช่าซื้อพิพาทได้มีข้อตกลงกำหนดวิธีให้จำเลยที่ 1 บอกเลิกสัญญาตามข้อ 13 ผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อเสียก็ได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้เจ้าของทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน และผู้เช่าซื้อจะต้องคืนและส่งมอบรถยนต์ในสภาพที่ซ่อมแซมเรียบร้อยใช้การได้ดีเช่นเดียวกับวันที่รับมอบไปจากเจ้าของพร้อมทั้งอุปกรณ์และเครื่องอะไหล่ทั้งหมดให้แก่เจ้าของ ณ สำนักงานของเจ้าของ... การที่จำเลยที่ 1 ประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าซื้อโดยนำรถที่เช่าซื้อไปคืนให้แก่โจทก์ทันทีโดยไม่ได้บอกกล่าวแก่โจทก์ก่อนไม่น้อยกว่า 7 วัน ตามสัญญาดังกล่าว จึงไม่อาจถือได้ว่าสัญญาเช่าซื้อเลิกกันเพราะจำเลยที่ 1 ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 13 ดังกล่าว สัญญาเช่าซื้อจึงยังไม่เลิกกัน แต่การที่โจทก์ยอมรับมอบรถไว้โดยไม่อิดเอื้อนหรือโต้แย้งประการใด จึงถือได้ว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ตกลงเลิกสัญญาเช่าซื้อกันโดยปริยายอันเป็นการเลิกสัญญาเช่าซื้อเพราะเหตุอื่นมิใช่เหตุที่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิโดยข้อตกลงในสัญญาหรือโดยผลแห่งกฎหมาย โจทก์ไม่อาจเรียกค่าขาดราคาจากจำเลยที่ 1 ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6544/2561 ปัญหาว่าบันทึกแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 เป็นการแปลงหนี้ใหม่โดยเปลี่ยนสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ ทำให้สัญญาเช่าซื้อเป็นอันระงับสิ้นไปหรือไม่ เป็นปัญหาอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยจำเลยทั้งห้ายกขึ้นฎีกาได้แม้จะมีได้ว่ากล่าวกันมาแล้วโดยชอบในศาลล่างทั้งสอง โจทก์กับจำเลยที่ 1 ตกลงทำบันทึกแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเกี่ยวกับราคาเช่าซื้ออัตราดอกเบี้ย จำนวนเงินค่าเช่าซื้อในแต่ละงวด และระยะเวลาการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเท่านั้น อันมีลักษณะเป็นเพียงการกำหนดเงื่อนไขการผ่อนชำระหนี้และระยะเวลาการชำระหนี้ใหม่ โดยไม่ปรากฏว่าโจทก์กับจำเลยที่ 1 มีเจตนาให้หนี้ที่เช่าซื้อตามหนังสือสัญญาเช่าซื้ออันระงับสิ้นไปแล้วมาบังคับกันใหม่ตามบันทึกแนบท้ายสัญญาเช่าซื้ออันจะถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนี้และเป็นการแปลงหนี้ใหม่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 349 เมื่อบันทึกแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อดังกล่าวไม่ใช่เป็นการแปลงหนี้ใหม่อันทำให้หนี้เดิมระงับ โจทก์จึงยังมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ 2 ถึงที่ 5

ผู้ค้าประกันตามสัญญาเช่าซื้อให้ร่วมกับจำเลยที่ 1 รับผิดชอบโจทก์ได้ แม้สัญญาเช่าซื้อให้สิทธิจำเลยที่ 1 ซึ่งผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อเสียได้โดยนำรถยนต์ที่เช่าซื้อมาส่งมอบคืนแก่โจทก์ก็ตาม แต่เมื่อสัญญาข้อดังกล่าวกำหนดเงื่อนไขต่อไปด้วยว่า การบอกเลิกสัญญาโดยการส่งมอบรถที่เช่าซื้อคืน ผู้เช่าซื้อต้องชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญานี้อยู่ในเวลานั้นทันที..... และผู้เช่าซื้อตกลงให้เจ้าของมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายอีกส่วนหนึ่ง (ถ้ามี) ดังนั้น การส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนที่จะถือว่าเป็นการแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาโดยฝ่ายจำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สัญญากำหนดไว้ให้ครบถ้วนด้วย เมื่อไม่ปรากฏว่า นอกเหนือจากการที่จำเลยที่ 1 นำรถยนต์ที่เช่าซื้อมาคืนแก่โจทก์แล้ว จำเลยที่ 1 มีหนังสือบอกเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวล่วงหน้าให้โจทก์ทราบไม่น้อยกว่า 7 วัน และจำเลยที่ 1 ได้ชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญานี้อยู่ในเวลานั้นให้แก่โจทก์ด้วย กรณีจึงไม่อาจถือได้ว่าจำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อใช้สิทธิเลิกสัญญาตามสัญญาเช่าซื้อ แต่พฤติการณ์ที่จำเลยที่ 1 นำรถยนต์ที่เช่าซื้อไปคืนให้แก่โจทก์และโจทก์ยินยอมรับไว้ไม่ได้โต้แย้งสงวนสิทธิใด ๆ เช่นนี้ถือได้ว่าสัญญาเช่าซื้อเลิกกันโดยคู่สัญญาต่างสมัครใจเลิกสัญญาอันเป็นผลเป็นการเลิกสัญญาโดยปริยายและเป็นผลให้คู่สัญญาไม่มีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าซื้อต่อกันอีก โจทก์ไม่อาจอาศัยข้อสัญญาเช่าซื้อซึ่งระงับไปแล้วเรียกร้องให้จำเลยทั้งห้าร่วมกันรับผิดชอบชำระค่าขาดรายได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8619/2561 สัญญาเช่าซื้อรถยนต์ ข้อ 14 ระบุว่า "ผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อในเวลาใด ๆ เสียก็ได้ โดยผู้เช่าซื้อจะต้องคืนและส่งมอบรถในสภาพที่ซ่อมแซมเรียบร้อยใช้การได้ดี... ณ ที่ทำการของเจ้าของ และชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญานี้อยู่ในเวลานั้นทันที... และผู้เช่าซื้อตกลงให้เจ้าของมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายตามที่กำหนดไว้ในข้อ 13 อีกส่วนหนึ่ง (ถ้ามี)" การที่จำเลยที่ 1 ซึ่งตกเป็นผู้ผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ แล้วนำรถมาคืนโจทก์ ณ สำนักงานของโจทก์สาขาขอนแก่น ก่อนโจทก์มีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาแก่จำเลยที่ 1 จึงเป็นการปฏิบัติตามสัญญาเช่าซื้อรถยนต์ข้อ 14 ที่ระบุให้ผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายตามที่กำหนดไว้ในข้อ 13 จากผู้เช่าซื้ออีกส่วนหนึ่งด้วย เมื่อโจทก์ผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้กำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ไว้ในสัญญาเช่าซื้อจึงต้องตีความเงื่อนไขดังกล่าวโดยเคร่งครัด กล่าวคือ กรณีจะถือได้ว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าซื้อดังกล่าวต้องมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาทุกประการ โดยผู้เช่าซื้อต้องชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญานี้อยู่ในเวลาที่คืนรถแก่โจทก์ด้วย แต่ไม่ปรากฏพยานหลักฐานที่แสดงว่าจำเลยที่ 1 ได้ชำระค่าเช่าซื้อที่ยังมีคงชำระอยู่ในขณะคืนรถแก่โจทก์ด้วยแล้วแต่ประการใด โจทก์จึงไม่อาจอ้างเอาข้อตกลงเรื่องความรับผิดชอบในเรื่องการขายทอดตลาดได้ราคาน้อยกว่ามูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อข้อ 13 มาใช้บังคับเอากับจำเลยที่ 1 ได้ และเมื่อโจทก์รับรถที่เช่าซื้อคืนโดยไม่ได้โต้แย้ง ถือได้ว่าโจทก์และ

จำเลยที่ 1 ต่างสมัครใจเลิกสัญญากันโดยปริยายในวันที่มีการส่งมอบสินรถที่เขาซื้อ โจทก์และจำเลยที่ 1 จึงไม่มีสิทธิและหน้าที่ตามเงื่อนไขตามสัญญาอีกต่อไป โจทก์ผู้ให้เช่าซื้อจะฟ้องเรียกค่าขาดราคาส่วนที่ขายอยู่ตามทรัพย์ที่เขาซื้อไปหรือราคาทรัพย์ที่เขาซื้อส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อรถยนต์ซึ่งระงับไปแล้วไม่ได้ ประกอบกับค่าเสียหายที่เป็นมูลหนี้ที่ขาดอยู่ตามสัญญานั้น เป็นค่าเสียหายที่โจทก์อาจเรียกร้องได้ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาโดยชอบเท่านั้น มิใช่ค่าเสียหายที่สามารถเรียกร้องเพื่อกลับคืนสู่ฐานะเดิมได้ในคดีที่เลิกสัญญากันด้วยเหตุอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 จำเลยที่ 1 ผู้เช่าซื้อและจำเลยที่ 2 ผู้ค้าประกันจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าขาดราคาแก่โจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4607/2562 แม้ตามสัญญาเช่าซื้อ ข้อ 12 จะให้สิทธิผู้เช่าซื้อในการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อเสียเมื่อใดก็ได้ โดยผู้เช่าซื้อจะต้องส่งคืนและส่งมอบรถยนต์ในสภาพที่ซ่อมแซมเรียบร้อยและใช้การได้ดีในสภาพเช่นเดียวกับวันที่รับมอบรถยนต์ไปจากเจ้าของพร้อมทั้งอุปกรณ์ และอะไหล่ทั้งหมดให้แก่เจ้าของ ณ สำนักงานของเจ้าของ แต่สัญญาข้อดังกล่าวยังระบุเงื่อนไขข้อต่อไปอีกว่า "และชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญานี้อยู่ในเวลานั้นทันที ..." แสดงให้เห็นว่า กรณีที่จะถือว่าเป็นการเลิกสัญญาตามสัญญาเช่าซื้อข้อดังกล่าวก็ต่อเมื่อจำเลยที่ 1 ต้องส่งมอบรถยนต์ที่เขาซื้อคืนโจทก์พร้อมกับชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญานี้อยู่ในเวลาที่ส่งมอบรถยนต์ที่เขาซื้อคืนแก่โจทก์แล้ว เมื่อโจทก์มิได้นำสืบให้เห็นว่า นอกจากจำเลยที่ 1 จะส่งมอบรถยนต์ที่เขาซื้อคืนแก่โจทก์แล้ว จำเลยที่ 1 ได้ชำระเงินทั้งปวงที่ถึงกำหนดชำระหรือเป็นหนี้ตามสัญญาแก่โจทก์ทันที อันเป็นการปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาเพื่อใช้สิทธิเลิกสัญญา กรณีจึงยังถือไม่ได้ว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อตามสัญญาข้อ 12 ที่จะทำให้โจทก์มีสิทธิเรียกค่าขาดราคาตามสัญญาข้อ 13 พฤติการณ์ที่จำเลยที่ 1 ส่งมอบรถยนต์ที่เขาซื้อคืนโจทก์โดยไม่ปรากฏข้อโต้แย้งคัดค้านของโจทก์ ถือว่าโจทก์และจำเลยที่ 1 ต่างสมัครใจเลิกสัญญาต่อกันโดยปริยาย โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิเรียกค่าขาดราคาอันเป็นค่าเสียหายตามข้อตกลงในสัญญาเช่าซื้อได้

2. วิเคราะห์

สัญญาเช่าซื้ออาจระงับลงด้วยเหตุต่าง ๆ ไม่ว่าจะ เหตุตามที่กฎหมายลักษณะเช่าซื้อ หรือเหตุตามกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์ หรือเหตุตามหลักทั่วไปของกฎหมายลักษณะนิติกรรมและสัญญา หรือเหตุตามที่คู่สัญญาใช้หลักเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาตกลงกำหนดขึ้นต่างหาก เหตุการณ์ชำระหนี้เป็นพันวิสัย ซึ่งอาจเป็นเหตุจาก ตัวผู้เช่าซื้อ ตัวผู้ให้เช่าซื้อ ตัวทรัพย์สินที่เขาซื้อ ตลอดจนจนลักษณะพิเศษของสัญญาเช่าซื้อที่มุ่งคุณสมบัติเฉพาะตัวผู้เช่าซื้อเป็น

สำคัญ ความมุ่งหมายที่จะใช้สอยหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินและมุ่งเอากรรมสิทธิ์เมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบโดยอีกฝ่ายได้รับค่าเช่าซื้อตอบแทน ทั้งนี้ การที่สัญญาเช่าซื้อจะบังคับลง อาจะบังคับลงทันทีที่เกิดเหตุ หรือเป็นเงื่อนไขให้คู่สัญญาแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาอีกครั้งหนึ่งก็ได้

3. สรุป

สัญญาเช่าซื้อจะบังคับด้วยเหตุผู้เช่าซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตาม มาตรา 573 หรือผู้ให้เช่าซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตาม มาตรา 574 และ ผู้ให้เช่าซื้ออาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในระหว่างที่ผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้อไม่ครบ ในกรณีผู้เช่าซื้อไม่ใช้เงินสองคราวติดกันยกเว้นธุรกิจให้ผู้เช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้า รถยนต์และรถจักรยานยนต์ ผู้เช่าซื้อไม่ใช้เงินสามคราวติดกัน หรือผู้เช่าซื้อผิดในข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญ หรือสัญญาระงับไปเพราะทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือถูกทำลายไปทั้งหมด หรือสัญญาเช่าซื้อจะงับไปเพราะเหตุอื่น เช่น เพราะเหตุหนี้ระงับ หรือมีพฤติการณ์ที่แสดงว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาไม่ว่าเป็นโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย

ผู้เช่าซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อในกรณีผู้ให้เช่าซื้อส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อไม่เหมาะสมแก่การใช้สอย หรือกรณีทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือบุบสลายไปทั้งหมด หรือเมื่อผู้เช่าซื้อชำระราคาเช่าซื้อจนครบแล้วผู้ให้เช่าซื้อไม่อาจโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อได้ หรือผู้ให้เช่าซื้อไม่ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อที่ชำรุดบกพร่องถึงขนาดที่ผู้เช่าซื้อไม่อาจใช้สอยหรือได้รับประโยชน์ตามสมควรจากทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้

ผู้ให้เช่าซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีผู้เช่าซื้อใช้สอยทรัพย์สินนอกจากการใช้สอยตามประเพณีปกติหรือใช้สอยนอกจากที่ระบุในสัญญา หรือกรณีผู้เช่าซื้อไม่สงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ดังเช่นวิญญูชนพึงสงวนทรัพย์สินของตน หรือผู้เช่าซื้อตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยที่ผู้ให้เช่าซื้อมิได้ยินยอม

กรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งกระทำการที่ถือว่าเป็นการทำผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งแล้ว คู่สัญญาอีกฝ่ายได้บอกกล่าวเตือนและกำหนดเวลาให้แก้ไข แต่ฝ่ายที่ผิดสัญญามีได้แก้ไขภายในเวลาที่กำหนด อีกฝ่ายใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ กล่าวได้ว่าสัญญาเช่าซื้ออาจระงับลงด้วยเหตุอื่นนอกจากกรณีตามมาตรา 573 และมาตรา 574

เมื่อสัญญาเช่าซื้อจะงับ คู่สัญญาย่อมไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าซื้ออีกต่อไปซึ่งเหตุตามสัญญาเช่าซื้อจะงับอาจมาจากหลายสาเหตุ เช่น ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาโดยการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนให้ผู้ให้เช่าซื้อ หรือผู้ให้เช่าซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อผู้เช่าซื้อไม่ชำระเงินค่าเช่าซื้อ 2 งวดติดกันหรือผู้เช่าซื้อผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญหรือผู้เช่าซื้อถึงแก่ความตายหรือทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือบุบสลายไปทั้งหมด หรือมีการแปลงหนี้ใหม่เปลี่ยนตัวลูกหนี้

4. แบบฝึกหัด

ข้อ 1) จงอธิบายความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ

ข้อ 2) กฎหมายกำหนดแบบของสัญญาเช่าซื้อไว้หรือไม่ อย่างไร

ข้อ 3) วิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อของผู้เช่าซื้อ

ข้อ 4) จงอธิบายการผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อและผลของการผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ

ข้อ 5) นายโทตกลงทำสัญญาเป็นหนังสือยินยอมให้นายเอกใช้รถยนต์ โดยนายเอกตกลงมอบเงินให้นายโทเดือนละ 20,000 บาท เป็นการตอบแทนการใช้รถยนต์คันนี้ หากชำระครบ 40 งวด นายโทตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์คันนี้ให้เป็นของนายเอก

ต่อมาระหว่างที่นายเอกยังชำระเงินไม่ครบ 40 งวด นายโทบอกเลิกสัญญารายนี้ โดยอ้างว่าสัญญานี้เป็นสัญญาเช่าซื้อ นายโทมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ และเรียกให้นายเอกส่งมอบรถคืนแก่ตนด้วย ส่วนนายเอกเห็นว่าสัญญารายนี้ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ นายโทจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญารายนี้หากนายเอกไม่ยินยอม การบอกเลิกสัญญาของนายโทไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ดังนั้น สัญญาดังกล่าวข้างต้นเข้าลักษณะเป็นสัญญาใด เพราะเหตุใด และนายโทมีสิทธิบอกเลิกสัญญารายนี้ โดยนายเอกไม่ยินยอมได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ 6) จงเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาเช่าซื้อ

ข้อ 7) จงอธิบายความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าแบบลีสซิ่ง

บรรณานุกรม

ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ชื่อชาย ชายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่า
ทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562.

ประดิษฐ์ เอกมณี, คำบรรยายกฎหมายแพ่งลักษณะเช่าทรัพย์-เช่าทรัพย์,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2536.

ไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร :
วิญญูชน), 2561.

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544.

วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แห่งพิสดาร เล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์),
2563.

ศันนัทภรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7,
(กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561.

สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และ ไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมาย
แพ่งและพาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วยเช่าทรัพย์เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝาก
ทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549.

บทที่ 14

อายุความเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อ

1. อายุความเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อ

1.1 ผู้ให้เช่าซื้อฟ้องผู้เช่าซื้อเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อ

กรณีผู้ให้เช่าซื้อฟ้องผู้เช่าซื้อเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อ มีกำหนดอายุความ 6 เดือนนับแต่วันที่ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อตามมาตรา 563 ต้องเป็นกรณีที่ฟ้องบังคับตามสัญญาเช่าซื้อ และสัญญาเช่าซื้อนั้นมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับกันได้ เช่น ฟ้องเรียกค่าปรับ ฟ้องเรียกค่าเสียหายเพราะทรัพย์สินที่เช่าซื้อบุบสลาย

ฟ้องเรียกค่าเสียหายจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อบุบสลายซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างสัญญาเช่าซื้อยังมีผลใช้บังคับอยู่อายุความ 6 เดือน หากฟ้องเรียกค่าเสียหายจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อบุบสลายที่เกิดขึ้นภายหลังสัญญาเช่าซื้อระงับแล้วไม่ใช่อายุความ 6 เดือน ตามมาตรา 563

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8879/2547 กำหนดอายุความ 6 เดือน นับแต่วันที่ส่งคืนทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 563 นั้นจะต้องเป็นการฟ้องเรียกค่าเสียหายจากการใช้รถบุบสลายที่เกิดขึ้นในระหว่างสัญญาเช่าซื้อยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่คดีนี้จำเลยที่ 1 เช่าซื้อรถยนต์ไปจากโจทก์แล้วผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อจนโจทก์บอกเลิกสัญญา แต่จำเลยที่ 1 ไม่ยอมส่งมอบรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนโจทก์ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายขาดประโยชน์ที่ควรจะได้จากการนำรถยนต์ออกให้เช่าการฟ้องเรียกค่าเสียหายเช่นนี้ ไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความไว้โดยเฉพาะ จึงมีกำหนดอายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 สำหรับกรณีที่โจทก์ยึดรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนแล้วนำรถยนต์ไปขายทอดตลาดได้เงินน้อยกว่าค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระเงินที่ยังขาดอยู่นี้เกิดขึ้นหลังจากสัญญาเช่าซื้อได้เลิกกันแล้ว กรณีไม่ต้องด้วยอายุความ 6 เดือน ตามมาตรา 563 เมื่อไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความไว้โดยเฉพาะ จึงมีกำหนดอายุความ 10 ปี ตามมาตรา 193/30 สิทธิเรียกร้องของโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ

การเรียกค่าปรับฐานชำระค่าเช่าล่าช้าต้องฟ้องภายใน 6 เดือน นับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อตาม มาตรา 563

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6329/2552 การฟ้องเรียกค่าปรับฐานชำระค่าเช่าล่าช้านั้นมิใช่เป็นการเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/33 (3) แต่ถือเป็นคดีที่โจทก์ผู้ให้เช่าฟ้องจำเลยผู้เช่าเกี่ยวแก่สัญญาเช่าจึงต้องฟ้องภายใน 6 เดือน นับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าตาม มาตรา 563

1.2 ผู้ให้เช่าซื้อฟ้องเรียกค่าเช่าซื้อ

กรณีผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้ประกอบธุรกิจในเช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ฟ้องเรียกค่าเช่าซื้อ มีอายุความ 2 ปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/34 (6) หากผู้ให้เช่าซื้อมิใช่ผู้ประกอบธุรกิจ หรือเป็นกรณีประกอบธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์มีอายุความ 5 ปีตาม มาตรา 193/33 (3)¹

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3358/2530 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 5 ว่าด้วยการเช่าซื้อ ไม่ได้บัญญัติเรื่องอายุความไว้โดยตรง แต่ค่าเช่าซื้อก็เป็นค่าเช่าในการใช้ ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ดังนั้น หากผู้ให้เช่าซื้อซึ่งเป็นพ่อค้าฟ้องเรียกร้องเอาค่าเช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ (เครื่องรับโทรทัศน์) ที่ค้างชำระอยู่ จึงต้องฟ้องเสียภายในอายุความ 2 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา 165 (6) (ปัจจุบันมาตรา 193/34 (6)) ไม่ใช่ 10 ปี ตาม มาตรา 164 (ปัจจุบัน มาตรา 193/30)

1.3 กรณีผู้ให้เช่าซื้อเป็นเจ้าของเรียกคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อ

กรณีผู้ให้เช่าซื้อเป็นเจ้าของเรียกคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยใช้สิทธิในฐานะเรียกทรัพย์สินคืน จากผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ ซึ่งไม่มีกำหนดอายุความเรียกคืนทรัพย์สินตาม มาตรา 1336 แล้วแต่ผู้ให้เช่า ซื้อจะเลือก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2861/2550 จำเลยทั้งสองผิดสัญญาเช่าซื้อ โจทก์ผู้ให้เช่าซื้อยอม มีสิทธิเรียกคืนโดยอาศัยมูลหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อซึ่งกฎหมายไม่ได้กำหนดอายุความเรื่องนี้ไว้ โดยเฉพาะ จึงมีอายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 หรือเรียก คืนโดยใช้สิทธิในฐานะเรียกทรัพย์สินคืนจากผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ ซึ่งไม่มีกำหนดอายุความ เรียกคืนทรัพย์สินตาม มาตรา 1336 แล้วแต่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้จะเลือกฟ้อง โดยอาศัยมูลหนี้ใดที่เป็น ประโยชน์แก่ตน เมื่อโจทก์ฟ้องคดีนี้ขอให้จำเลยทั้งสองคืนรถที่เช่าซื้อหรือหากคืนไม่ได้ให้ใช้ราคาแทน จึงเป็นการฟ้องโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งมีอายุความ 10 ปี ตาม มาตรา 193/30

1.4 กรณีคู่สัญญาฟ้องให้รับผิดชอบในเรื่องที่ไม่มีกำหนดอายุความไว้โดยเฉพาะ

กรณีคู่สัญญาฟ้องให้รับผิดชอบในเรื่องที่ไม่มีกำหนดอายุความไว้โดยเฉพาะ มีอายุความ 10 ปี ตาม มาตรา 193/30

ก) กรณีผู้ให้เช่าซื้อฟ้องเรียกให้ผู้เช่าซื้อส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อ หากส่งคืนไม่ได้ให้ใช้ราคา แทนเป็นการฟ้องโดยอาศัยสิทธิติดตามสัญญาเช่าซื้อที่มีอายุความ 10 ปีตาม มาตรา 193/30²

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2861/2550 จำเลยทั้งสองผิดสัญญาเช่าซื้อ โจทก์ผู้ให้เช่าซื้อยอม มีสิทธิเรียกคืนโดยอาศัยมูลหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อซึ่งกฎหมายไม่ได้กำหนดอายุความเรื่องนี้ไว้

¹ พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, *เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7* แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544, น. 55.

² เฟิงอ้าง, น. 54.

โดยเฉพาะ จึงมีอายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 หรือเรียกคืนรถโดยใช้สิทธิในฐานะเรียกทรัพย์สินคืนจากผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ ซึ่งไม่มีกำหนดอายุความเรียกคืนทรัพย์สินตาม มาตรา 1336 แล้วแต่โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้จะเลือกฟ้อง โดยอาศัยมูลหนี้ใดที่เป็นประโยชน์แก่ตน เมื่อโจทก์ฟ้องคดีนี้ขอให้จำเลยทั้งสองคืนรถที่เขาซื้อหรือหากคืนไม่ได้ให้ใช้ราคาแทนจึงเป็นการฟ้องโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งมีอายุความ 10 ปี ตาม มาตรา 193/30

ข) กรณีผู้ให้เช่าซื้อฟ้องเรียกให้ชำระราคาทรัพย์สินที่เขาซื้ออายุความ 10 ปีตาม มาตรา 193/30³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1863/2550 โจทก์ฟ้องเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างก่อนเลิกสัญญาซึ่งตามคำฟ้องของโจทก์ได้บรรยายโดยกล่าวด้วยว่า โจทก์ได้ติดตามทวงถามค่าเช่าซื้อจากจำเลยที่ 1 แต่จำเลยที่ 1 เพิกเฉยทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ถือได้ว่าเป็นการฟ้องเรียกค่าเสียหายในการที่จำเลยที่ 1 ใช้รถยนต์อันเป็นทรัพย์สินของโจทก์ตลอดเวลาที่จำเลยที่ 1 ครอบครองรถยนต์ของโจทก์อยู่ ศาลจึงมีอำนาจพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าเสียหายได้ ส่วนกรณีที่สองโจทก์ฟ้องเรียกค่าขาดราคาเนื่องจากโจทก์ขายทอดตลาดรถยนต์ที่เขาซื้ออยู่แล้ว แต่ยังไม่คุ้มราคาค่าเช่าซื้อที่ค้าง และกรณีที่สามโจทก์ฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายในการติดตามรถยนต์ที่เขาซื้อคืน ทั้งสามกรณีดังกล่าวไม่มีบทบัญญัติกำหนดอายุความใช้บังคับโดยตรงจึงต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องอายุความตาม มาตรา 193/30 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาใช้บังคับ ซึ่งกำหนดอายุความ 10 ปี กรณีที่โจทก์ฟ้องเรียกค่าเสียหายเป็นค่าเช่าซื้อก่อนเลิกสัญญานั้น เมื่อโจทก์ติดตามยึดรถยนต์ที่เขาซื้อคืนได้เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2541 สัญญาเช่าซื้อจึงเลิกกัน โจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2545 ยังไม่เกิน 10 ปี คำฟ้องโจทก์กรณีนี้จึงยังไม่ขาดอายุความ กรณีที่สองที่โจทก์ฟ้องเรียกค่าขาดราคาทรัพย์สินที่เขาซื้อนั้น เมื่อโจทก์ขายรถยนต์ที่เขาซื้อให้แก่บุคคลภายนอกวันที่ 2 มิถุนายน 2541 โจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2545 ยังไม่เกิน 10 ปี คำฟ้องของโจทก์ที่เรียกค่าขาดราคาจึงยังไม่ขาดอายุความ ส่วนกรณีที่สามโจทก์ฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายในการติดตามรถยนต์ที่เขาซื้อคืน โจทก์ติดตามได้รถยนต์ที่เขาซื้อคืนเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2541 โจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2545 ยังไม่เกิน 10 ปี คำฟ้องของโจทก์ส่วนนี้จึงยังไม่ขาดอายุความเช่นกัน

ค) กรณีผู้ให้เช่าซื้อฟ้องเรียกค่าเสียหายอันเป็นค่าเสื่อมราคาหรือค่าขาดราคาหรือค่าขาดประโยชน์ระหว่างผู้เช่าซื้อครอบครองและใช้สอยทรัพย์สินที่เขาซื้อโดยมิชอบ มีอายุความ 10 ปีตาม มาตรา 193/30⁴

³ เพิ่งอ้าง, น. 54.

⁴ เพิ่งอ้าง, น. 54-56; ไผ่ชิต เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน เขาซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561, น. 370-371.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3807/2549 โจทก์ฟ้องเรียกค่าขาดประโยชน์จากการใช้รถที่เช่าซื้อหลังจากสัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้วไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายบัญญัติอายุความในกรณีนี้ไว้ โดยเฉพาะ จึงต้องใช้อายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/30 เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกันวันที่ 30 พฤษภาคม 2541 โจทก์ยื่นฟ้องวันที่ 10 กันยายน 2544 ฟ้องโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ อายุความ 6 เดือนตามมาตรา 563 นั้นเป็นเรื่องเช่าทรัพย์ จะเอามาใช้กับสิทธิเรียกร้องค่าขาดประโยชน์จากการใช้รถที่เช่าซื้อไม่ได้ ผู้เช่าซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อจึงมีสิทธิริบเงินที่จำเลยชำระให้โจทก์ไว้แล้วรวมทั้งเงินดาวน์ด้วย ตาม มาตรา 574 วรรคหนึ่ง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4644/2549 สัญญาเช่าซื้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้องวดหนึ่งงวดใดและเมื่อผู้ให้เช่าซื้อเข้าครอบครองรถยนต์ที่เช่าซื้อแล้ว ถ้าขายได้ราคาไม่พอชำระค่าเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อยังคงต้องชำระตามสัญญา รวมถึงค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งหมดหักด้วยค่าเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อได้ชำระแล้ว ผู้เช่าซื้อตกลงจะชดใช้เงินจำนวนที่ขาดนั้นให้แก่เจ้าของ ข้อตกลงดังกล่าวจึงเป็นข้อตกลงเรียกค่าเสียหายตามสัญญาเช่าซื้อ การฟ้องเรียกค่าเสียหายดังกล่าวมิใช่เป็นการเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระ และไม่ใช่เป็นกรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจในการให้เช่าสังหาริมทรัพย์เรียกเอาค่าเช่าจึงไม่ตกอยู่ในอายุความ 2 ปีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/34 (6) ทั้งไม่ใช่เป็นคดีที่ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่อยู่ในอายุความ 6 เดือน เมื่อไม่มีกฎหมายกำหนดอายุความไว้ โดยเฉพาะ จึงต้องใช้อายุความ 10 ปีตามมาตรา 193/30

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1863/2550 โจทก์ฟ้องเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างก่อนเลิกสัญญาซึ่งตามคำฟ้องของโจทก์ได้บรรยายโดยกล่าวด้วยว่า โจทก์ได้ติดตามทวงถามค่าเช่าซื้อจากจำเลยที่ 1 แต่จำเลยที่ 1 เพิกเฉยทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ถือได้ว่าเป็นการฟ้องเรียกค่าเสียหายในการที่จำเลยที่ 1 ใช้รถยนต์อันเป็นทรัพย์สินของโจทก์ตลอดเวลาที่จำเลยที่ 1 ครอบครองรถยนต์ของโจทก์อยู่ ศาลจึงมีอำนาจพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าเสียหายได้ ส่วนกรณีที่สองโจทก์ฟ้องเรียกค่าขาดราคาเนื่องจากโจทก์ขายทอดตลาดรถยนต์ที่เช่าซื้ออยู่แล้ว แต่ยังไม่คุ้มราคาค่าเช่าซื้อที่ค้าง และกรณีที่สามโจทก์ฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายในการติดตามรถยนต์ที่เช่าซื้อคืน ทั้งสามกรณีดังกล่าวไม่มีบทบัญญัติกำหนดอายุความใช้บังคับโดยตรงจึงต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องอายุความตาม มาตรา 193/30 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาใช้บังคับ ซึ่งกำหนดอายุความ 10 ปี กรณีที่โจทก์ฟ้องเรียกค่าเสียหายเป็นค่าเช่าซื้อก่อนเลิกสัญญานั้น เมื่อโจทก์ติดตามยึดรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนได้เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2541 สัญญาเช่าซื้อจึงเลิกกัน โจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2545 ยังไม่เกิน 10 ปี คำฟ้องโจทก์กรณีนี้จึงยังไม่ขาดอายุความ กรณีที่สองที่โจทก์ฟ้องเรียกค่าขาดราคาทรัพย์สินที่เช่าซื้อ

นั้น เมื่อโจทก์ขายรถยนต์ที่เช่าซื้อให้แก่บุคคลภายนอกวันที่ 2 มิถุนายน 2541 โจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2545 ยังไม่เกิน 10 ปี คำฟ้องของโจทก์ที่เรียกค่าขาดราคาจึงยังไม่ขาดอายุความ ส่วนกรณีที่สามโจทก์ฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายในการติดตามรถยนต์ที่เช่าซื้อคืน โจทก์ติดตามได้รถยนต์ที่เช่าซื้อคืนเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2541 โจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2545 ยังไม่เกิน 10 ปี คำฟ้องของโจทก์ส่วนนี้จึงยังไม่ขาดอายุความเช่นกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2090/2552 โจทก์ฟ้องเรียกค่าเสียหายจากการยึดเครื่องถ่ายเอกสารที่เช่าซื้อคืนเมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้วเครื่องถ่ายเอกสารอยู่ในสภาพชำรุดทรุดโทรมเพราะจำเลยยังคงใช้เครื่องถ่ายเอกสารของโจทก์ต่อไป โจทก์จึงคิดค่าเสียหายจากการเสื่อมราคาเงินค่าเสียหายในส่วนนี้เกิดขึ้นหลังจากสัญญาเช่าซื้อได้เลิกกันแล้ว กรณีไม่ต้องด้วยอายุความ 6 เดือน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 563 เมื่อไม่มีกฎหมายบัญญัติอายุความไว้โดยเฉพาะจึงมีอายุความ 10 ปี ตาม มาตรา 193/30

ง) กรณีผู้ให้เช่าซื้อฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายในการติดตามรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนมีอายุความ 10 ปีตามมาตรา 193/30

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1863/2550 โจทก์ฟ้องเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างก่อนเลิกสัญญาซึ่งตามคำฟ้องของโจทก์ได้บรรยายโดยกล่าวด้วยว่า โจทก์ได้ติดตามทวงถามค่าเช่าซื้อจากจำเลยที่ 1 แต่จำเลยที่ 1 เพิกเฉยทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ถือได้ว่าเป็นการฟ้องเรียกค่าเสียหายในการที่จำเลยที่ 1 ใช้รถยนต์อันเป็นทรัพย์สินของโจทก์ตลอดเวลาที่จำเลยที่ 1 ครอบครองรถยนต์ของโจทก์อยู่ ศาลจึงมีอำนาจพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ใช้ค่าเสียหายได้ ส่วนกรณีที่สองโจทก์ฟ้องเรียกค่าขาดราคาเนื่องจากโจทก์ขายทอดตลาดรถยนต์ที่เช่าซื้ออยู่แล้ว แต่ยังไม่คุ้มราคาค่าเช่าซื้อที่ค้าง และกรณีที่สามโจทก์ฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายในการติดตามรถยนต์ที่เช่าซื้อคืน ทั้งสามกรณีดังกล่าวไม่มีบทบัญญัติกำหนดอายุความใช้บังคับโดยตรงจึงต้องนำบทบัญญัติว่าด้วยเรื่องอายุความตาม มาตรา 193/30 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาใช้บังคับ ซึ่งกำหนดอายุความ 10 ปี กรณีที่โจทก์ฟ้องเรียกค่าเสียหายเป็นค่าเช่าซื้อก่อนเลิกสัญญานั้น เมื่อโจทก์ติดตามยึดรถยนต์ที่เช่าซื้อคืนได้เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2541 สัญญาเช่าซื้อจึงเลิกกัน โจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2545 ยังไม่เกิน 10 ปี คำฟ้องของโจทก์กรณีนี้จึงยังไม่ขาดอายุความ กรณีที่สองที่โจทก์ฟ้องเรียกค่าขาดราคาทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนเมื่อโจทก์ขายรถยนต์ที่เช่าซื้อให้แก่บุคคลภายนอกวันที่ 2 มิถุนายน 2541 โจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2545 ยังไม่เกิน 10 ปี คำฟ้องของโจทก์ที่เรียกค่าขาดราคาจึงยังไม่ขาดอายุความ ส่วนกรณีที่สามโจทก์ฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายในการติดตามรถยนต์ที่เช่าซื้อคืน โจทก์ติดตามได้รถยนต์ที่เช่าซื้อคืนเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2541 โจทก์ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2545 ยังไม่เกิน 10 ปี คำฟ้องของโจทก์ส่วนนี้จึงยังไม่ขาดอายุความเช่นกัน

2. วิเคราะห์

อายุความฟ้องคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าซื้อมีหลายกรณีด้วยกัน เนื่องจากสัญญาเช่าซื้อไม่มีกฎหมายกำหนดอายุความไว้โดยเฉพาะ แต่ในระหว่างที่ผู้เช่าซื้อยังชำระเงินค่าเช่าซื้อไม่ครบ ต้องนำเอากฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากเป็นการฟ้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์สิน มีอายุความกำหนดไว้โดยเฉพาะ มีกำหนด 6 เดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อ นอกจากนั้นแล้ว ยังมีอายุความตามหลักทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะนิติกรรม ซึ่งมีกำหนด 2 ปีหรือ 5 ปี หรือ 10 ปี หรือกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนโดยใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ไม่มีอายุความตาม มาตรา 1336 การฟ้องผู้เช่าซื้อว่าทำโดยผิดกฎหมายให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อในมูลความผิดทางแพ่งฐานละเมิด จะมีอายุความ 1 ปีนับแต่วันที่ทำให้เช่าซื้อได้รู้ถึงการละเมิดและรู้ตัวผู้ต้องรับผิดชอบค่าสินไหมทดแทน หรือ 10 ปีนับแต่วันทำละเมิดแล้วแต่กรณีตาม มาตรา 448 วรรคหนึ่ง หากเป็นฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายในมูลความผิดมิโทษตามกฎหมายอาญา เช่น ฐานยกยอก ทำให้เสียทรัพย์สินจะใช้กำหนดอายุความทางอาญาที่ยาวกว่าตาม มาตรา 448 วรรคสอง ซึ่งกรณีความผิดฐานยกยอกทรัพย์สินซึ่งผู้เช่าซื้อครอบครองแล้วเบียดบังเอาทรัพย์สินที่เช่าเป็นของตนเองหรือผู้อื่น มีอายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 352 ประกอบมาตรา 95 และซึ่งกรณีความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์สินซึ่งผู้เช่าซื้อทำโดยประสงค์ต่อผลหรือเล็งเห็นผลโดยการทำให้เสียหาย ทำลาย ทำให้เสื่อมค่า ทำให้ไร้ประโยชน์ ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าซื้อที่ครอบครองมีอายุความ 10 ปี ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 358 ประกอบมาตรา 95

3. สรุป

อายุความฟ้องคดีเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อมีหลายกรณี การใช้สิทธิเรียกร้องในกรณีต่าง ๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อมีกำหนดระยะเวลาไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับว่าคู่สัญญาจะฟ้องคดีเรียกร้องให้คู่สัญญาอีกฝ่ายรับผิดชอบในมูลเหตุเรื่องใด หากคู่สัญญาจะใช้สิทธิเรียกร้องฟ้องให้บังคับตามสัญญาเช่าซื้อเป็นการฟ้องเกี่ยวกับสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาเช่าซื้อที่กำหนดอายุความไว้โดยเฉพาะคืออายุความ 6 เดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะเช่าทรัพย์สิน มาตรา 563 หากเป็นกรณีผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ การฟ้องเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระมีกำหนด 5 ปีตามมาตรา 193/33 (3) กรณีผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ฟ้องเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระมีอายุความ 2 ปีมีฉะนั้นจะขาดอายุความตาม มาตรา 193/34 (6) กรณีผู้ให้เช่าซื้อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าซื้อใช้สิทธิเรียกร้องติดตามเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนโดยใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ไม่มีอายุความตาม มาตรา 1336 แต่หากใช้สิทธิตาม

สัญญาเช่าซื้อจะมีอายุความ 10 ปี กรณีคู่สัญญาฟ้องให้รับผิดชอบในเรื่องที่ไม่มีอายุความกำหนดไว้ โดยเฉพาะจะมีอายุความ 10 ปี หรือการฟ้องโดยใช้สิทธิตามสัญญาเช่าซื้อเรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนแต่คืนไม่ได้ให้ใช้ราคาแทนการคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือถูกทำลายไปทั้งหมด ผู้ให้เช่าซื้อก็ต้องเรียกเอาราคาทรัพย์สินแทนตัวทรัพย์สิน ซึ่งไม่มีอายุความกำหนดไว้โดยเฉพาะจึงมีอายุความ 10 ปี ตาม มาตรา 193/30 หรือการเรียกค่าเสื่อมราคาหรือค่าขาดประโยชน์ในระหว่างที่ผู้เช่าซื้ออย่างครบครองและใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อ กรณีฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายที่จ่ายไปในการติดตามเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืน

4. แบบฝึกหัด

ข้อ 1) จงอธิบายความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ

ข้อ 2) กฎหมายกำหนดแบบของสัญญาเช่าซื้อไว้หรือไม่ อย่างไร

ข้อ 3) วิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อของผู้เช่าซื้อ

ข้อ 4) จงอธิบายการผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อและผลของการผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ

ข้อ 5) นายโทตกลงทำสัญญาเป็นหนังสือยินยอมให้นายเอกใช้รถยนต์ โดยนายเอกตกลงมอบเงินให้นายโทเดือนละ 20,000 บาท เป็นการตอบแทนการใช้รถยนต์คันนี้ หากชำระครบ 40 งวด นายโทตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์คันนี้ให้เป็นของนายเอก

ต่อมาระหว่างที่นายเอกยังชำระเงินไม่ครบ 40 งวด นายโทบอกเลิกสัญญารายนี้ โดยอ้างว่าสัญญานี้เป็นสัญญาเช่าซื้อ นายโทมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ และเรียกให้นายเอกส่งมอบรถคืนแก่ตนด้วย ส่วนนายเอกเห็นว่าสัญญารายนี้ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ นายโทจึงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญารายนี้หากนายเอกไม่ยินยอม การบอกเลิกสัญญาของนายโทไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ดังนั้น สัญญาดังกล่าวข้างต้นเข้าลักษณะเป็นสัญญาใด เพราะเหตุใด และนายโทมีสิทธิบอกเลิกสัญญารายนี้ โดยนายเอกไม่ยินยอมได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

ข้อ 6) จงเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาเช่าซื้อ

ข้อ 7) จงอธิบายความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าแบบลีสซิ่ง

บรรณานุกรม

ไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายเชาทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร :
วิญญูชน), 2561.

พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544.

บรรณานุกรม

- กุศล บุญเย็น, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 8
แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์), 2533
- ตุลญา โรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์, หลักกฎหมาย ซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ เช่าทรัพย์ เช่า
ซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2562
- ธรรมรัตน์ รัตนพันธ์, สัญญาเช่าซื้อ กับสิทธิซึ่ง ข้อแตกต่างและประโยชน์ที่นักลงทุนควรรู้, วารสาร
ส่งเสริมการลงทุน, ปีที่ 20 เล่มที่ 9 (กันยายน 2552) หน้า 59-66
- ประดิษฐ์ เอกมณี, คำบรรยายกฎหมายแพ่งลักษณะเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, (กรุงเทพมหานคร : นิติ
ธรรม), 2536
- ไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 21, (กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน),
2561
- พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น, เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ ยืม-ฝากทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 7 แก้ไขเพิ่มเติม,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2544
- วิเชียร ดิเรกอุดมศักดิ์, แห่งพิสดาร เล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร : แสงจันทร์การพิมพ์), 2563
- ศันท์กรณ์ (จำปี) โสทธิพันธ์, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, พิมพ์ครั้งที่ 7,
(กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน), 2561
- สำเรียง เมฆเกรียงไกร, คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ สิทธิซึ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม,
(กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม), 2560
- สุธีร์ ศุภนิตย์, วิจิตรา วิเชียรชม และไพฑูริย์ เอกจริยากร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ เรียงมาตราว่าด้วย เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ฝาก
ทรัพย์ บรรพ 3 มาตรา 537-679, (กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เดือนตุลา), 2549
- อำนัคม คัลยสังข์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ, พิมพ์
ครั้งที่ 8 แก้ไขเพิ่มเติม, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์), 2533

ดัชนี

ก			
การเช่าสังหาริมทรัพย์	62	คำมั่นไม่มีแบบ และไม่ต้องทำเป็นหนังสือ ไม่ต้อง	
การเช่าอสังหาริมทรัพย์	63	มีหลักฐานเป็นหนังสือ	57
การทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่	80	คำมั่นว่าจะเช่า	58
ข			
การทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่ง ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบสำคัญ	64	บ	
การบอกเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา	210	บทนำมูลเหตุในการเช่าทรัพย์สิน	2
การตกลงเลิกสัญญา	199	บุคคลหลายคนอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าต่างรายใน ทรัพย์สินที่เช่าเดียวกัน	121
การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า	199	บรรณานุกรม	44, 61, 97, 120, 133, 185, 220, 229, 259, 273, 282, 298, 340, 348, 349
กรณีคู่สัญญาฟ้องให้รับผิดชอบในเรื่องที่ไม่มีกำหนด อายุความไว้โดยเฉพาะ	342	แบบของสัญญาเช่าซื้อ	260
กรณีบุคคลหลายคนอ้างสิทธิในสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน	121	แบบฝึกหัด	42, 59, 95, 119, 131, 183, 218, 228, 258, 271, 280, 297, 339, 347
กรณีบุคคลหลายคนอ้างสิทธิในอสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน	122		
กรณีผู้ให้เช่าซื้อเป็นเจ้าของเรียกคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อ	342	ค	
ข		ผลของสัญญาเช่าซื้อ	274
ข้อตกลงที่เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่า สัญญาเช่าธรรมดา	98	ผลของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา	109
ค		ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ	299
ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อและสัญญาประเภทอื่นๆ	243	ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น	14
ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับสัญญาประเภทอื่นๆ	34	ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา	208
ความผูกพันตามสัญญาเช่า	16	ผู้เช่าฟ้องผู้ให้เช่าให้รับผิดชอบในความชำรุด บกพร่องมีอายุความ 1 ปี	223
ความผูกพันของคำมั่นและผลของคำมั่นจะให้เช่า	50	ผู้เช่ามีสิทธิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สิน ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด	24
ความหมายของสัญญาเช่าซื้อ	231	ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ	308
ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน	2	ผู้ให้เช่าซื้อฟ้องผู้เช่าซื้อเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อ	341
ความหมายและสาระสำคัญของคำมั่นจะให้เช่า	45	ผู้ให้เช่าซื้อฟ้องเรียกค่าเช่าซื้อ	342
ความระงับของสัญญาเช่า	186	ผู้ให้เช่าซื้อให้คำมั่นว่าจะขายหรือจะให้กรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นตกเป็นของผู้เช่าซื้อโดยมีเงื่อนไขว่า	
ความระงับของสัญญาเช่าซื้อ	299	ผู้เช่าซื้อได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว	236
ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า	139	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ใน ทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง	10
ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า	143	ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า	191
คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา	217	ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฟ้องผู้เช่าโดยใช้สิทธิ ติดตามเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนไม่มีอายุความ	226
คู่สัญญาบอกเลิกสัญญาตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญา	215	ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่ามีอายุความ 6 เดือน	221
คู่สัญญาบอกเลิกสัญญาตามหลักทั่วไปของ กฎหมายลักษณะนิติกรรมสัญญา	217	ผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ	224
คำมั่นจะให้เช่า	45	ผู้ให้เช่าฟ้องเรียกเงินอย่างอื่นมีอายุความ 10 ปี	225
คำมั่นจะให้เช่าเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว	45		
คำมั่นจะให้เช่าต้องมีลักษณะชัดเจนแน่นอนผูกพันผู้ให้เช่า	48		

ล		ท	
ลักษณะของข้อตกลงหรือข้อความที่จะถือว่าเป็นค้ำประกัน	46	หน้าที่เกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่า	149
		หน้าที่คืนทรัพย์สินที่เช่ามาในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้ว	
		หรือในสภาพเดียวกับเวลาที่ได้รับมอบ	177
ว		หน้าที่ชำระค่าเช่า	173
วิเคราะห์	38, 59, 91, 117, 129, 181, 218, 227, 251, 266, 278, 295, 337, 346	หน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า	134
		หน้าที่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายซึ่งผู้เช่าได้ออกไปโดย	
		ความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่า	138
ส		หน้าที่ต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนกระทำการ	
สรุป	39, 59, 94, 118, 130, 182, 218, 227, 252, 269, 279, 296, 338, 346	บางอย่างแก่ทรัพย์สินที่เช่า	172
สัญญาเช่าซื้อ	231	หน้าที่ต้องรับผิดชอบในความเสี่ยงภัยหรือบอบสลายอันเกิด	
สัญญาเช่าซื้อเป็นนิติกรรมสองฝ่าย	232	แก่ทรัพย์สินที่เช่า	179
สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่เจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า	233	หน้าที่ในการสงวนรักษาทรัพย์สิน และดูแลทรัพย์สินที่เช่า	168
สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบสัญญาซื้อขาย	243	หน้าที่ออกค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาครั้งหนึ่ง	134, 149
สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบสัญญาซื้อขายผ่อนชำระราคา	244	หน้าที่ไม่ทำการตัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า	170
สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบสัญญาเช่าทรัพย์สิน	247	หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า	148
สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบสัญญาเช่าแบบลิสซิ่ง	248	หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า	134
สัญญาเช่าซื้อจะงับไปเพราะทรัพย์สินที่เช่าซื้อ		หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่า	134
สูญหายหรือถูกทำลายไปทั้งหมด	327	หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่าซื้อ	283
สัญญาเช่าซื้อจะงับไปเพราะเหตุอื่น	330	หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าซื้อ	288
สัญญาเช่าทรัพย์สิน	2	หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าซื้อ	283
สัญญาเช่ากับสัญญาฝากทรัพย์สิน	34	หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่า	62
สัญญาเช่ากับสัญญาอีม์ใช้คงรูป	34	หลักการเช่า	62
สัญญาเช่ากับสัญญารับขน	35	หลักการเช่าอสังหาริมทรัพย์	64
สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่มีคู่สัญญา 2 ฝ่าย	3	หลักการการทำสัญญาเช่ากับกำหนดระยะเวลาเช่า	
สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทน	9	อสังหาริมทรัพย์	89
สัญญาเช่าจะงับลงเพราะการชำระหนี้ตกเป็นพันวิสัย	216		
สัญญาเช่าจะงับเพราะความตายของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า	194	อ	
สัญญาเช่าจะงับเมื่อครบกำหนดเวลา	186	อายุความเกี่ยวกับสัญญาเช่า	221
สัญญาเช่าจะงับเมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมด	189	อายุความเกี่ยวกับสัญญาเช่าซื้อ	341
สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา	98		
สาระสำคัญของสัญญาเช่าซื้อ	232		
สาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน	10		

ประวัติย่อของผู้เขียน



นายศิริศักดิ์ จิงถาวรธรรม

การศึกษา

พ.ศ. 2546-2549	นิติศาสตรมหาบัณฑิต (น.ม.) สาขากฎหมายเอกชนและธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พ.ศ. 2545-2546	เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
พ.ศ. 2545-2546	หลักสูตรวิชาว่าความของสำนักฝึกอบรมวิชาว่าความ แห่งสหภาพนายความ สหภาพนายความ
พ.ศ. 2542-2545	ศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) บริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
พ.ศ. 2541-2544	นิติศาสตรบัณฑิต (น.บ.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การทำงาน

พ.ศ. 2557-ปัจจุบัน	อาจารย์ประจำ ภาควิชานิติศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา
พ.ศ. 2552-2557	อาจารย์ประจำบางส่วนเวลา ภาควิชานิติศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา
พ.ศ. 2550-2551	ผู้ช่วยวิจัย คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พ.ศ. 2549-2550	ผู้ช่วยสอน คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พ.ศ. 2548-2549	ผู้ช่วยวิจัย
พ.ศ. 2547-2548	ทนายความ บริษัท เอนก แอดวોકेट จำกัด

งานวิจัย/ผลงานทางวิชาการ

พ.ศ. 2548-2550	วิทยานิพนธ์หัวข้อ หลักเกณฑ์ "ผู้มีอำนาจเหนือตลาด"
----------------	---

- ตามพระราชบัญญัติการแข่งขันทางการค้า พ.ศ. 2542
ศึกษากรณีสินค้าเหล็ก
- พ.ศ. 2550-2551 ผู้ช่วยวิจัยด้านกฎหมาย โครงการผลักดันการพัฒนา
อุตสาหกรรมต่อเรือและซ่อมเรือแบบครบวงจร
สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม
- พ.ศ. 2551-2552 ผู้ช่วยวิจัยด้านกฎหมาย โครงการศึกษาเปรียบเทียบ
ระบบและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนตาม
กฎหมายการแข่งขันทางการค้า
กรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ ๒๕๕๒
- พ.ศ. 2558-2559 รายงานวิจัยเรื่อง “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการถือครอง
ที่ดินในพื้นที่ตำบลวังสมบูรณ์ อำเภอวังสมบูรณ์
จังหวัดสระแก้ว”
- พ.ศ. 2561-2562 เอกสารประกอบการสอนวิชา 67835259 กฎหมายวิธีพิจารณาความ
แพ่ง 1 (Law of Civil Procedure I)
- พ.ศ. 2563 ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการถือครองที่ดินในพื้นที่ตำบลวังสมบูรณ์
อำเภอวังสมบูรณ์ จังหวัดสระแก้ว Legal Problems for Pedal
Possession on Public Land Study on Wangsomboon Sub-
district, Wangsomboon District, Sa Kaew Province



นายศิริศักดิ์ จิงถาวรณ

การทำงาน

พ.ศ. 2557 - ปัจจุบัน	อาจารย์ประจำ ภาควิชานิติศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา
พ.ศ. 2552 - 2557	อาจารย์ประจำบางส่วนเวลา ภาควิชานิติศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา
พ.ศ. 2548 - 2551	ผู้ช่วยวิจัย/ผู้ช่วยสอน
พ.ศ. 2547 - 2548	ทนายความ บริษัท เอนก แอดโวกेट จำกัด

การศึกษา

พ.ศ. 2546 - 2549	นิติศาสตรมหาบัณฑิต (น.ม.) สาขากฎหมายเอกชนและธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
พ.ศ. 2545 - 2546	เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
พ.ศ. 2545 - 2546	หลักสูตรทวิวิชาว่าความของสำนักฝึกอบรมวิชาว่าความแห่งสภานายความ สภานายความ
พ.ศ. 2542 - 2545	ศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) บริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
พ.ศ. 2541 - 2544	นิติศาสตรบัณฑิต (น.บ.) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์สอน

- ผู้บรรยายร่วมวิชากฎหมายวิชาพิจารณาความแพ่ง 1
- ผู้บรรยายร่วมวิชากฎหมายวิชาพิจารณาความแพ่ง 2
- ผู้บรรยายร่วมวิชากฎหมายลักษณะตัวเงิน
- ผู้บรรยายวิชากฎหมายลักษณะยืม ผาก ค้ำประกัน จำนอง จำนำ
- ผู้บรรยายวิชากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค
- ผู้บรรยายวิชากฎหมายลักษณะประกันภัย
- ผู้บรรยายวิชากฎหมายลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ
- ผู้บรรยายวิชากฎหมายลักษณะจ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ยืม ผากทรัพย์สิน เก็บของในคลังสินค้า
- ผู้บรรยายวิชากฎหมายลักษณะละเมิด
- ผู้บรรยายวิชาหลักกฎหมายเอกชน

ประสบการณ์สอน

- วิทยากรรับเชิญในหน่วยงานเอกชน
- อนุกรรมการออกข้อสอบในหน่วยงานของรัฐหลายแห่ง

ISBN 978-616-582-277-0



9 786165 822770

ราคา 299 บาท