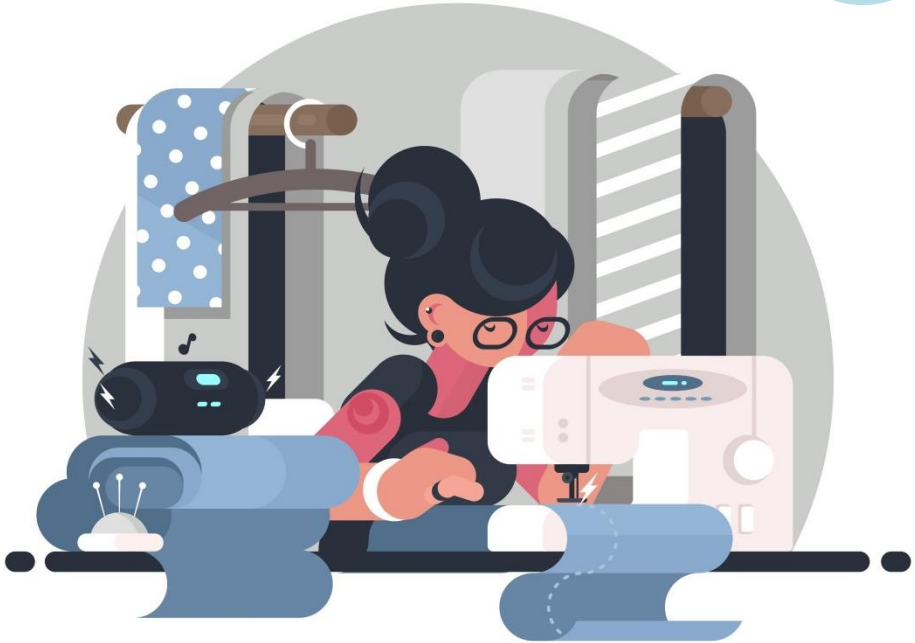
เช่าทรัพย์
เช่าซื้อ



สาระการเรียนรู้

- **1. เช่าทรัพย์**
  - ความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์
  - การเช่าอสังหาริมทรัพย์
- **2. เช่าซื้อ**
  - แบบของสัญญาเช่าซื้อ
  - การผิดนัดไม่ใช้เงินตามสัญญาเช่าซื้อ

1. เช่าทรัพย์

ความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์

“เช่าทรัพย์”

คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า **ผู้ให้เช่า** ตกลงให้บุคคลอีกบุคคลหนึ่งเรียกว่า **ผู้เช่า** ได้ใช้ทรัพย์สินในระยะเวลาหนึ่ง และผู้เช่าจะให้ค่าเช่า

การเช่าเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่ามีความไว้เนื้อเชื่อใจผู้เช่าเป็นการเฉพาะตัว ดังนั้นผู้ให้เช่าจะนำทรัพย์ที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าต่อซึ่งเราเรียกว่า **“การเช่าช่วง”** ไม่ได้เว้นแต่ตกลงกันไว้ในสัญญา

1. เช่าทรัพย์

การเช่าอสังหาริมทรัพย์

การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีหลักเกณฑ์ดังนี้

- 1. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับผิดจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้
- 2. ถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลากว่า 3 ปีขึ้นไปหรือตลอดอายุผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะฟ้องร้องบังคับคดีได้แต่เพียง 3 ปี
- 3. ถ้าการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดไว้เกินกว่า 30 ปีให้ลดลงมาเหลือ 30 ปีแต่ถ้าเมื่อถึงกำหนดเวลาแล้วก็สามารถต่อเวลาได้อีก 30 ปี แต่ทั้งนี้ต้องอยู่ในกรอบข้างต้นด้วย นั่นคือเมื่อเช่าเกินกว่า 3 ปี ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

1. เช่าทรัพย์

การเช่าอสังหาริมทรัพย์

"หน้าที่ของคู่สัญญา" = สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น คู่สัญญาคือทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าต่างก็มีหน้าที่ที่ต้องกระทำต่อกันดังนี้

หน้าที่ของผู้ให้เช่า

- 1. ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าในสภาพที่ใช้งานได้ปกติหรือซ่อมแซมมาดีแล้ว มิฉะนั้นผู้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้

- 2. ผู้ให้เช่าต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เป็นการซ่อมใหญ่ เช่น ซ่อมหลังคาทั้งหลังรื้อถอนสายไฟทั้งบ้าน ยกเครื่องรถยนต์ใหม่ เปลี่ยนชุดเกียร์ เป็นต้น

1. เช่าทรัพย์

การเช่าอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่ของผู้เช่า

- 1. ผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า
- 2. ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์ตามสัญญาหรือตามจารีตประเพณีเสมือนเป็นทรัพย์สินของตน
- 3. หากเกิดความเสียหายขึ้นเล็กน้อย เช่น เปลี่ยนกระเบื้องหลังคาที่แตก ปะยางรถยนต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าที่จะต้องซ่อมแซม
- 4. ผู้เช่าต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าหากทรัพย์สินนั้นเกิดความชำรุดบกพร่อง หรือจะต้องปัดป้องภยันตราย หรือกรณีมีบุคคลภายนอกรุกล้ำเข้าหรืออ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่านั้น
- 5. ผู้เช่าจะไม่ดัดแปลง ต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า
- 6. ห้ามนำทรัพย์ไปให้ผู้อื่นเช่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า

1. เช่าทรัพย์

การเช่าอสังหาริมทรัพย์

การระงับแห่งสัญญาเช่า

- 1. สิ้นสุดระยะเวลาที่กำหนดไว้หรือหากกรณีไม่ทำ สัญญาตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดก็ให้เป็นไปตามกฎหมาย
- 2. ทรัพย์ที่เช่าสูญสลายไปทั้งหมด เช่น เช่าบ้านแล้วบ้านถูกไฟไหม้หมด แต่ถ้าเช่าที่ดินแล้วปลูกบ้าน จากนั้นไฟไหม้บ้าน ก็ไม่เป็นเหตุให้สัญญาเช่าระงับ
- 3. ผู้เช่าตาย เพราะสัญญาเช่าคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ แต่ถ้าผู้ให้เช่าตายสัญญาไม่สิ้นสุด ทายาทที่รับมรดกต้องรับโอนสิทธิหน้าที่ในสัญญาเช่าไปด้วย
- 4. ขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย เช่น การนำทรัพย์สินไปให้เช่าช่วงผู้เช่าใช้ทรัพย์ไม่พึงระวัง

1. เช่าทรัพย์

สรุปสาระสำคัญเช่าทรัพย์

1. เป็นสัญญาประเภทหนึ่งที่มีกฎหมายรองรับไว้ บัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 4

2. เป็นนิติกรรมประเภท นิติกรรมสองฝ่ายหรือหลายฝ่าย เช่น มีผู้ให้เช่า ผู้เช่า และผู้เช่าช่วง เป็นต้น

3. เป็นสัญญาต่างตอบแทน โดยฝ่ายผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต่อผู้เช่าคือ ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าเพื่อให้ ได้เช่าใช้ประโยชน์ตามสัญญา หรือตามลักษณะทั่วไปของทรัพย์สินนั้น และต้องรับผิดชอบในการบำรุง ซ่อมแซมเมื่อทรัพย์สินที่เช่านั้นได้เกิดความชำรุดบกพร่อง เว้นแต่เป็นการซ่อมแซมเพียงเล็กน้อยเป็นหน้าที่ของ ผู้เช่ารับไป ส่วนผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่า และออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์ที่เช่านั้นตามปกติทั่วไป และซ่อมแซมในกรณีมีความชำรุดบกพร่องเพียงเล็กน้อย

4. เป็นสัญญามีค่าตอบแทนอย่างหนึ่ง

1. เช่าทรัพย์

สรุปสาระสำคัญเช่าทรัพย์

5. สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ถ้าสัญญาเช่า จะกำหนดอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ต้องทำสัญญากันเป็น หนังสือ คือมีรายละเอียดข้อความว่าผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงทำการเช่าอสังหาริมทรัพย์กัน โดยมีลายมือชื่อของ ทั้งสองฝ่ายในหนังสือสัญญา และต้องนำหนังสือสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย มิ ฉะนั้นสัญญาเช่าดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ได้แค่ 3 ปีเท่านั้น ตามมาตรา 538 เว้นแต่เป็นกรณีจะเข้ารูปแบบ สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา

6. อสังหาริมทรัพย์ห้ามทำสัญญาเช่ากันเกิน 30 ปี ไม่ได้ ถ้าทำสัญญาเกินกว่านี้ จะมีผลลดลงมาให้ถือว่าเช่า กันเพียง 30 ปีเท่านั้น ตามมาตรา 540

7. สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

1. เช่าทรัพย์

สรุปสาระสำคัญเช่าทรัพย์

8. สิทธิเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายไม่ตกทอดเป็นมรดกสู่ทายาท ดังนั้น สัญญา เช่าย่อมระงับด้วยความตายของผู้เช่า เว้นแต่จะเข้าลักษณะสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา

9. ความรับผิดในสัญญาเช่าทรัพย์ เช่น ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า, ชำระค่าเช่าผิดนัดตามกำหนด, ผู้ให้เช่าไม่ส่ง มอบทรัพย์สินที่เช่า, ทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดบกพร่องตั้งแต่ก่อนส่งมอบ, ทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดบกพร่องใน ขณะที่ผู้เช่ากำลังใช้สอยประโยชน์อยู่แต่เป็นความชำรุดบกพร่องขึ้น, อาจเป็นได้ทั้งความรับผิดของผู้เช่าและผู้ ให้เช่า หรือกรณีการที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่มีอำนาจทำให้อีกฝ่ายหนึ่งได้รับความเสียหาย เป็นต้น

2. เช่าซื้อ

“เช่าซื้อ”

คือ สัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินหรือจะให้ ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราวโดยความแตกต่างระหว่างเช่าซื้อกับสัญญาอื่น ๆ มีดังนี้

- **1. เช่าซื้อกับเช่าทรัพย์**
- **2. เช่าซื้อกับขายผ่อนส่ง**

2. เช่าซื้อ

1. เช่าซื้อกับเช่าทรัพย์

ความแตกต่างระหว่างเช่าซื้อและเช่าทรัพย์

1. สัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อนั้น ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์ผู้ให้ เช่าไม่จำต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าดี โดยการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ ทั้งจากฝ่ายลูกความและบุคคลที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

2. สัญญาเช่าซื้อ เป็นสัญญาที่ตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นให้ผู้เช่าซื้อเมื่อชำระเงินเท่านั้น เท่านี้คราวครบตามสัญญา แต่สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์แต่อย่างใดเลย

2. เช่าซื้อ

1. เช่าซื้อกับเช่าทรัพย์

ความแตกต่างระหว่างเช่าซื้อและเช่าทรัพย์

3. สัญญาเช่าซื้อทรัพย์สินทุกชนิดต้องทำเป็นหนังสือทุกกรณี ไม่ว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน บ้าน ห้องแถวต่างๆ เป็นต้น หรือสังหาริมทรัพย์ เช่น รถ เครื่องจักร เป็นต้น ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์ กฎหมายไม่ได้กำหนดแบบไว้ กำหนดเรื่องหลักฐานการฟ้องร้องบังคับคดีไว้เท่านั้น คือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ นั่นเอง

4. สัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อตกลงค่าเช่าซื้อเป็นเงิน ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องตกลงชำระค่าเช่า เป็นเงิน อาจตกลงชำระค่าเช่าเป็นอย่างอื่นก็ได้

2. เช่าซื้อ

1. เช่าซื้อกับเช่าทรัพย์

ความแตกต่างระหว่างเช่าซื้อและเช่าทรัพย์

5. สัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อ 2 คราวติดกัน ผู้ให้เช่าซื้อจึงจะบอกเลิกสัญญาได้ ส่วน สัญญาเช่าทรัพย์ ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าเพียงครั้งเดียว ผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้

6. สัญญาเช่าซื้อ เมื่อผู้เช่าซื้อตาย สัญญาเช่าซื้อไม่ระงับ แต่สัญญาเช่าทรัพย์เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ

2. เช่าซื้อ

2. เช่าซื้อกับขายผ่อนส่ง

<u>การขายผ่อนชำระ</u> หมายถึง การที่ผู้ขายส่งมอบสินค้าหรือบริการให้แก่ผู้ซื้อ โดยยินยอมให้ผู้ซื้อจ่ายชำระเงินค่าสินค้าหรือบริการบางส่วน ซึ่งเรียกว่า เงินวางเริ่มแรก หรือ เงินดาวน์ ส่วนที่เหลือจ่ายชำระเป็นงวด ๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

2. เช่าซื้อ

2. เช่าซื้อกับขายผ่อนส่ง

ข้อแตกต่างระหว่างการขายผ่อนชำระ และการให้เช่าซื้อมีดังนี้

2.1 กรรมสิทธิ์ในตัวสินค้า

- การขายผ่อนชำระ เป็นสัญญาซึ่งผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์ทันทีให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย

- การเช่าซื้อ เป็นสัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าโดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว

2. เช่าซื้อ

2. เช่าซื้อกับขายผ่อนส่ง

ข้อแตกต่างระหว่างการขายผ่อนชำระ และการให้เช่าซื้อมีดังนี้

2.2 หนังสือสัญญา

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดให้การขายแบบเช่าซื้อต้องทำสัญญาเป็นหนังสือมิฉะนั้นจะถือเป็นโมฆะ แต่สำหรับการขายโดยผ่อนชำระกฎหมายไม่ได้บังคับว่าต้องทำสัญญาเป็นหนังสือซึ่งจะทำหรือไม่ทำก็ได้ เว้นแต่การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จะต้องทำเป็นหนังสือ

2. เช่าซื้อ

2. เช่าซื้อกับขายผ่อนส่ง

ข้อแตกต่างระหว่างการขายผ่อนชำระ และการให้เช่าซื้อมีดังนี้

2.3 การยกเลิกสัญญาและการยึดสินค้า

- การขายโดยผ่อนชำระกรรมสิทธิ์ได้ตกเป็นของผู้ซื้อแล้ว การฟ้องร้องจะบังคับให้ลูกหนี้ชำระเงินที่ยังขาดอยู่เท่านั้น ผู้ขายไม่มีสิทธิในตัวสินค้าเลย เว้นแต่ว่าได้มีข้อตกลงทำเป็นหนังสือสัญญาเอาไว้

- การขายโดยเช่าซื้อกฎหมายกำหนดไว้ว่า ในกรณีผิดนัดไม่ชำระเงินสองคราวติดๆกัน หรือกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ เจ้าของทรัพย์สินจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

2. เช่าซื้อ

แบบของสัญญาเช่าซื้อ

การเช่าซื้อกฎหมายกำหนดแบบของสัญญาเช่าซื้อเอาไว้ ดังนั้นแล้ว สัญญาเช่าซื้อคู่สัญญาจะตกลงกันด้วยวาจาไม่ได้แต่จะต้องทำตามแบบ โดยกฎหมายกำหนดแบบของสัญญาเช่าซื้อไว้ คือจะต้องทำเป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่ายและเมื่อหนังสือนี้เป็นเรื่องแบบ หากไม่ทำตามแบบผลจะเป็น**โมฆะ**

2. เช่าซื้อ

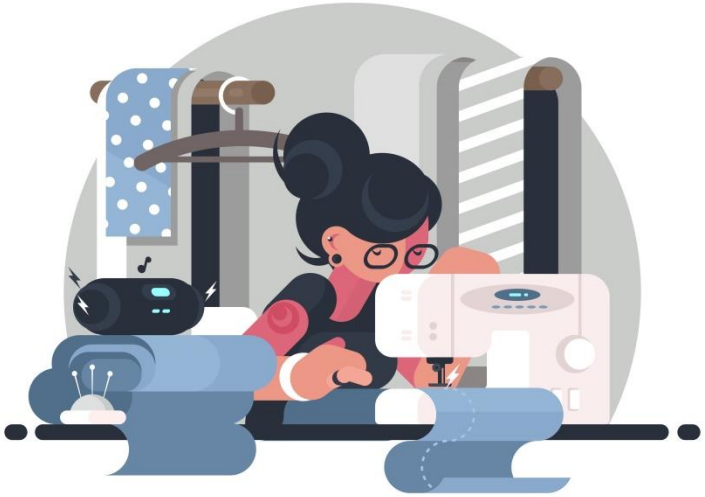
การผิดนัดไม่ใช้เงินตามสัญญาเช่าซื้อ

กฎหมายได้วางหลักเกี่ยวกับการผิดนัดสัญญาเช่าซื้อไว้ว่า “ในกรณีผิดนัดไม่ใช้เงิน 2 คราวติดกัน หรือกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ เจ้าของทรัพย์สินจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ ถ้าเช่นนั้นบรรดาเงินที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อนให้ริบเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน และเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะกลับครอบครองทรัพย์นั้นได้ด้วย

สรุป

สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่านำทรัพย์สินออกให้ผู้เช่าได้ใช้และผู้เช่าก็ชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า สัญญาเช่าจึงอาศัยความไว้เนื้อเชื่อใจของตัวผู้เช่าเป็นการเฉพาะ ดังนั้น เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ ผู้เช่าจะนำทรัพย์ออกให้ผู้อื่นเช่าช่วงไม่ได้ เป็นต้น

ตลอดจนเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเดียวกัน กฎหมายจึงกำหนดหลักเกณฑ์เรื่องการเช่าไว้เป็นพิเศษ เช่น การเช่าอสังหาริมทรัพย์การเช่าซื้อ เป็นต้น



ใบงานที่ 3.3

1. นายสุชาติตกลงด้วยวาจาเช่าออฟฟิศจากนายชาติชายด้วยค่าเช่า 10,000 บาท โดยตกลงกันไว้ 2 ปี อีก 1 สัปดาห์จะย้ายเข้ามาอยู่ จากวันตกลงนั้น 3 วัน นางช่อทิพย์ได้มาขอเช่าออฟฟิศจากนายชาติชายด้วยค่าเช่า 15,000 บาท นายชาติชายจึงตอบตกลง รับเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเข้าอยู่ได้ทันที ครั้นถึงกำหนดนายสุชาติขนย้ายเอกสารมาเพื่อเตรียมเข้าบ้านปรากฏว่าเห็นนางช่อทิพย์เข้าอยู่แล้ว นายสุชาติจะฟ้องร้องนายชาติชายได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

2. นายส้มเช่าตึกแถวจากนายหวานเพื่อเปิดร้านอินเทอร์เน็ต ทำหนังสือสัญญาตกลงเช่ากันที่ระยะเวลา 10 ปี โดยไม่ได้ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในปีที่ 5 ราคาอสังหาริมทรัพย์บริเวณตึกแถวที่เช่ามีราคาพุ่งสูงขึ้นมาก นายหวานจึงขอขึ้นค่าเช่า แต่นายส้มอ้างว่าในสัญญาระบุให้เช่าเป็นเวลา 10 ปี ในเมื่อไม่ครบกำหนด นายหวานจึงไม่สามารถขึ้นค่าเช่าได้ นายหวานจึงเชิญนายส้มออกจากตึกแถวของตน นายส้มจะนำเรื่องขึ้นสู่ศาลเพื่อฟ้องร้องบังคับคดีให้ตนอยู่จนครบเวลา 10 ปี ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด