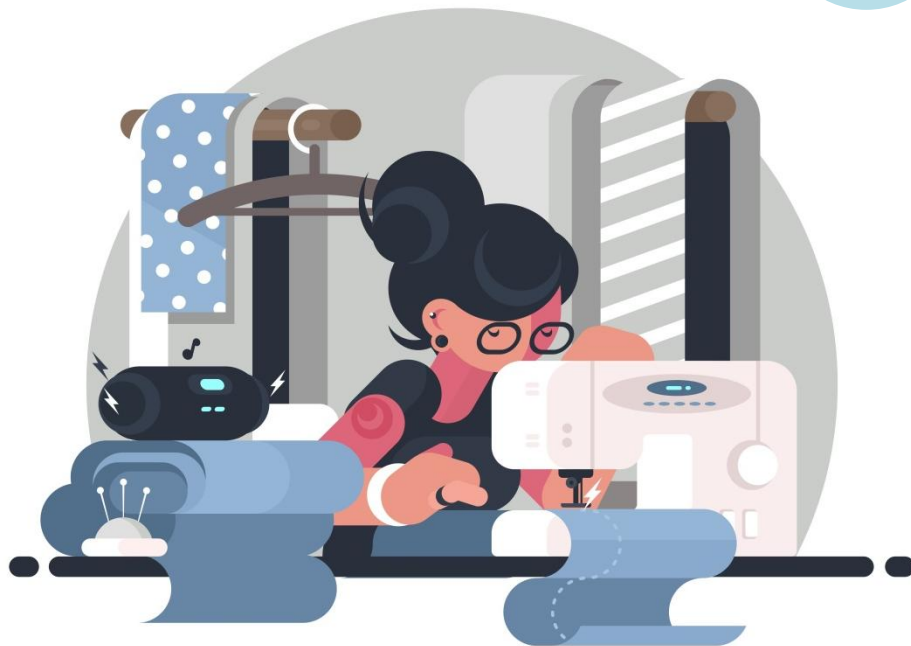


บทที่
5

เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ





สาระการเรียนรู้

● 1. เช่าทรัพย์

- ความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์
- การเช่าอสังหาริมทรัพย์

● 2. เช่าซื้อ

- แบบของสัญญาเช่าซื้อ
- การผิดนัดไม่ใช้เงินตามสัญญาเช่าซื้อ

1. เช่าทรัพย์สิน



ความหมายและลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์สิน



“เช่าทรัพย์สิน”

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

การเช่าเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่ามีความไว้นั่นเชื่อใจผู้เช่าเป็นการเฉพาะตัว ดังนั้นผู้ให้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าต่อซึ่งเราเรียกว่า **“การเช่าช่วง”** ไม่ได้ เว้นแต่ตกลงกันไว้ในสัญญา



1. เช่าทรัพย์สิน



การเช่าอสังหาริมทรัพย์



การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีหลักเกณฑ์ดังนี้

- ▶ 1. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับผิดชอบจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้
- ▶ 2. ถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลากว่า 3 ปีขึ้นไปหรือตลอดอายุผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะฟ้องร้องบังคับคดีได้แต่เพียง 3 ปี
- ▶ 3. ถ้าการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดไว้เกินกว่า 30 ปีให้ลดลงมาเหลือ 30 ปี แต่ถ้าเมื่อถึงกำหนดเวลาแล้วก็สามารถต่อเวลาได้อีก 30 ปี แต่ทั้งนี้ต้องอยู่ในกรอบข้างต้นด้วย นั่นคือเมื่อเช่าเกินกว่า 3 ปี ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย



1. เช่าทรัพย์สิน



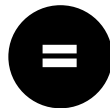
การเช่าอสังหาริมทรัพย์



“

หน้าที่ของคู่สัญญา

”



สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน ดังนั้น คู่สัญญาคือ ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าต่างก็มีหน้าที่ที่ต้องกระทำต่อกันดังนี้

หน้าที่ของผู้ให้เช่า

- ▶ 1. ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าในสภาพที่ใช้ งานได้ปกติหรือซ่อมแซมมาดีแล้ว มิฉะนั้นผู้เช่าสามารถบอกเลิก สัญญาเช่าได้
- ▶ 2. ผู้ให้เช่าต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เป็นการซ่อมใหญ่ เช่น ซ่อม หลังคาทิ้งหลังรื้อถอนสายไฟทั้งบ้าน ยกเครื่องรถยนต์ใหม่ เปลี่ยน ชุดเกียร์



1. เช่าทรัพย์สิน



การเช่าอสังหาริมทรัพย์



หน้าที่ของผู้เช่า

- ▶ 1. ผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า
- ▶ 2. ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินตามสัญญาหรือตามจารีตประเพณีเสมือนเป็นทรัพย์สินของตน
- ▶ 3. หากเกิดความเสียหายขึ้นเล็กน้อย เช่น เปลี่ยนกระเบื้องหลังคาที่แตกปะยางรถยนต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าที่จะต้องซ่อมแซม
- ▶ 4. ผู้เช่าต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าหากทรัพย์สินนั้นเกิดความชำรุดบกพร่องหรือจะต้องปิดป้องภัยอันตราย หรือกรณีมีบุคคลภายนอกรุกล้ำเข้าหรืออ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่านั้น
- ▶ 5. ผู้เช่าจะไม่ดัดแปลง ต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า
- ▶ 6. ห้ามนำทรัพย์สินไปให้ผู้อื่นเช่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า



1. เช่าทรัพย์สิน



การเช่าอสังหาริมทรัพย์



การระงับแห่งสัญญาเช่า

- ▶ 1. สิ้นสุดระยะเวลาที่กำหนดไว้หรือหากกรณีไม่ทำ สัญญาตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดก็ให้เป็นไปตามกฎหมาย
- ▶ 2. ทรัพย์สินที่เช่าสูญสลายไปทั้งหมด เช่น เช่าบ้านแล้วบ้านถูกไฟไหม้หมด แต่ถ้าเช่าที่ดินแล้วปลูกบ้าน จากนั้นไฟไหม้บ้าน ก็ไม่เป็นเหตุให้สัญญาเช่าระงับ
- ▶ 3. ผู้เช่าตาย เพราะสัญญาเช่าคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ แต่ถ้าผู้ให้เช่าตายสัญญาไม่สิ้นสุด ทายาทที่รับมรดกต้องรับโอนสิทธิหน้าที่ในสัญญาเช่าไปด้วย
- ▶ 4. ขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย เช่น การนำทรัพย์สินไปให้เช่าช่วงผู้เช่าใช้ทรัพย์สินไม่พึงระวัง



2. เช่าซื้อ

“เช่าซื้อ”

คือ สัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินหรือจะให้ ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราวโดยความแตกต่างระหว่างเช่าซื้อกับสัญญาอื่น ๆ มีดังนี้

- ▶ 1. เช่าซื้อกับเช่าทรัพย์สิน
- ▶ 2. เช่าซื้อกับขายผ่อนส่ง



2. เช่าซื้อ



แบบของสัญญาเช่าซื้อ



การเช่าซื้อกฎหมายกำหนดแบบของสัญญาเช่าซื้อเอาไว้ ดังนั้นแล้ว สัญญาเช่าซื้อคู่สัญญาจะตกลงกันด้วยวาจาไม่ได้แต่จะต้องทำตามแบบ โดยกฎหมายกำหนดแบบของสัญญาเช่าซื้อไว้ คือจะต้องทำเป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่ายและเมื่อหนังสือนี้เป็นเรื่องแบบ หากไม่ทำตามแบบผลจะเป็นโมฆะ



2. เช่าซื้อ



การผัดผ่อนไม่ใช้เงินตามสัญญาเช่าซื้อ



กฎหมายได้วางหลักเกี่ยวกับการผัดผ่อนสัญญาเช่าซื้อไว้ว่า “ในกรณี ผัดผ่อนไม่ใช้เงิน 2 คราวติดกัน หรือกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วน สำคัญ เจ้าของทรัพย์สินจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ ถ้าเช่นนั้นบรรดาเงิน ที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อนให้ริบเป็นของเจ้าของ ทรัพย์สิน และเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะ กลับครอบครองทรัพย์สินนั้นได้ด้วย



สรุป

สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่านำทรัพย์สินออกให้ผู้เช่าได้ใช้และผู้เช่าก็ชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า สัญญาเช่าจึงอาศัยความไว้เนื้อเชื่อใจของตัวผู้เช่าเป็นการเฉพาะ ดังนั้น เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าระงับ ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินออกให้ผู้อื่นเช่าช่วงไม่ได้ เป็นต้น

ตลอดจนเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเดียวกัน กฎหมายจึงกำหนดหลักเกณฑ์เรื่องการเช่าไว้เป็นพิเศษ เช่น การเช่าอสังหาริมทรัพย์การเช่าซื้อ

