

ลักษณะ ๔ เช่าทรัพย์

หมวด ๑ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

๑. **เช่าทรัพย์คืออะไร** ตามพจนานุกรมให้ความหมายว่า “ใช้ทรัพย์สิน เช่น บ้าน ที่ดิน ของผู้อื่นชั่วคราวโดยให้เช่า หรืออาจจะหมายถึงซื้อวัตถุที่ถือว่าขลัง หรือศักดิ์สิทธิ์ เช่น เช่าพระ ซึ่งเป็นการซื้อพระพุทธรูปหรือพระเครื่องไปบูชา” แต่คำว่า เช่าทรัพย์ตามความหมายของกฎหมายได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ซึ่งตามมาตรา ๕๓๗ บัญญัติว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้นคือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น” จากบทบัญญัติของมาตรานี้ การทำสัญญาเช่าทรัพย์ ซึ่งเป็นนอกเทศสัญญาอย่างหนึ่งจึงต้องประกอบด้วย:-

๑. มีคู่สัญญา ๒ ฝ่าย คือ ผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่ง และผู้เช่าอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งทั้งผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าอาจจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือจะเป็นนิติบุคคลก็ได้ เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๘-๓๓๙/๒๕๒๑ ห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นผู้เช่าตึก พิกาททำการค้า โจทก์อยู่ในตึกในฐานะบุคคลธรรมดา ดูแลรักษาทรัพย์สินแทนห้างเป็นบริวารของห้าง แม้นานกว่า ๑๐ ปี ก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิอันเป็นสัญญาเช่าขึ้นได้ ห้างหุ้นส่วนจำกัดไม่ได้ทำการค้ามากกว่า ๑๐ ปี แต่ยังไม่ได้ชำระบัญชีจดทะเบียนเลิกห้างยังมีสภาพนิติบุคคลและฟ้องขับไล่ผู้ได้แย้งสิทธิการเช่าได้

๒. จะต้องมี การตกลงยินยอมถูกต้องตรงกัน คือผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๗/๒๕๑๔ จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินจากผู้เป็นเจ้าของมีกำหนด ๑๕ ปี และได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ต่อมาจำเลยได้ชวนโจทก์ก่อตั้งบริษัทจำกัด และนับแต่เริ่มก่อตั้งบริษัท บริษัทได้ชำระค่าเช่าที่ดินให้เจ้าของที่ดินย้อนไปถึงวันที่จำเลยได้ทำสัญญาเช่า และเจ้าของที่ดินได้ออกใบเสร็จในนามบริษัทเป็นผู้เช่า ดังนี้ จะถือว่าจำเลยเช่าที่ดิน

นั้นแทนบริษัทไม่ได้ บริษัทหรือโจทก์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทจึงไม่มีสิทธิที่จะฟ้องขอให้เพิกถอน การจดทะเบียนเลิกสัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับเจ้าของที่ดิน

๓. สัญญาเช่าจะต้องมีวัตถุประสงค์ไม่ต้องห้ามตามกฎหมายหรือไม่เป็นการพัน วิตย หรือไม่เป็นการขัดขวางต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน มิเช่นนั้นแล้ว สัญญาเช่าจะตกเป็นโมฆะซึ่งเรื่องนี้จะเห็นว่า ป.พ.พ.ว่าด้วยเช่าทรัพย์ไม่ได้บัญญัติไว้โดย ตรง จึงต้องนำหลักทั่ว ๆ ไปของเอกเทศสัญญามาบังคับใช้ เช่นถ้าตกลงเช่าบ้านเพื่อทำเป็นห้อง โจร หรือทำเป็นห้องโสเภณี สัญญาเช่าย่อมจะตกเป็นโมฆะ แต่ถ้าหากว่าทำสัญญาเช่าบ้านเพื่ออยู่ อาศัย ผู้เช่าไม่ได้ใช้บ้านเพื่ออยู่อาศัยและนำบ้านหลังนั้นไปทำเป็นห้องโจร หรือห้องโสเภณี ก็เป็นเรื่อง ที่ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินโดยไม่ชอบตามที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๕๕๒ ซึ่งผู้ให้เช่าสามารถจะบอก เลิกสัญญาได้ ถ้าหากว่าได้บอกกล่าวให้ผู้เช่านำทรัพย์สินนั้นมาใช้โดยชอบเสียก่อน คือให้นำบ้านมา ใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามเดิมไม่ใช่ใช้เป็นห้องโจร ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๕๔

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๙๓/๒๕๑๕ โจทก์กับจำเลยได้ทำหนังสือสัญญากันไว้ว่า โจทก์จะเช่าที่ดินเพื่อตั้งสถานีจำหน่ายน้ำมัน มีกำหนด ๒๐ ปี โดยโจทก์จะใช้สิทธิทำสัญญาเช่าเมื่อใดก็ได้ ภายใน ๖ เดือนนับแต่วันทำสัญญา แต่ในกรณีที่ยังไม่ทราบผลเรื่องโจทก์ขออนุญาตตั้งสถานี จำหน่ายน้ำมันในที่ดินรายนี้จนล่วงเลย กำหนด ๖ เดือนไปแล้วฝ่ายเจ้าของที่ดินยอมมีเวลาให้ต่อ ไปอีกจนกว่าจะทราบผลในเรื่องนั้น สัญญาหรือข้อตกลงดังกล่าวนี้เป็นเพียงสัญญาหรือข้อตกลงที่จะ ให้เช่าที่ดินเท่านั้น จึงไม่ต้องถูกบังคับให้ทำเป็นหนังสือ

หลังจากทำสัญญาจะให้เช่าดังกล่าวแล้ว ๑ ปีเศษ ได้ความว่าบริษัทที่โจทก์กับ จำเลยได้ตกลงจะให้ตั้งสถานีจำหน่ายน้ำมัน ได้บอกปิดข้อเสนอนี้เสียแล้ว เงื่อนไขข้อตกลงที่เจ้าของที่ดิน ยินยอมต่อสัญญาให้อีกจนกว่าจะทราบผลว่าทางราชการจะอนุญาตให้ตั้งสถานีจำหน่ายน้ำมันหรือ ไม่ ย่อมไม่มีประโยชน์แก่โจทก์ต่อไป เพราะเงื่อนไขนั้นไม่มีทางจะสัมฤทธิ์ผลได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่ จะบังคับให้จำเลยยอมให้โจทก์เช่าที่ดินหรือเรียกร้องค่าเสียหายจากจำเลยผิดสัญญา

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๔๔-๒๖๔๕/๒๕๑๕ ที่ดินที่ทางราชการสงวนไว้สำหรับใช้ เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๐๔(๓) แม้โจทก์จะได้ แจ้งการครอบครองไว้ ก็ไม่ทำให้สภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเปลี่ยนแปลงไป เมื่อโจทก์นำที่ ดินดังกล่าวให้จำเลยเช่าสัญญาเช่าก็ตกเป็นโมฆะ โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่ หรือเรียกค่าเช่าจาก จำเลย

๒. **เช่าทรัพย์** หมายถึงเช่าทรัพย์สิน ซึ่งทรัพย์สินนั้นได้มีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๙๙ ว่า “ทรัพย์สินที่ห้ามหมายความรวมทั้งทรัพย์สิน ทั้งวัตถุ ไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมี

ราคาได้และถือเอาได้” ฉะนั้น สิ่งที่เขาไปให้เข้าได้จึงมีความหมายถึงวัตถุที่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคา และถือเอาได้ อันได้แก่อสังหาริมทรัพย์ เช่น บ้าน ที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์ เช่น รถยนต์ แพศสัตว์พาหนะ และวัตถุที่ไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาได้ และถือเอาได้ อันได้แก่สิทธิต่าง ๆ เช่น สิทธิในการจับปลา สิทธิในการเก็บรังนก สิทธิในการใช้ทางเดิน สิทธิในการทำเหมืองแร่

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๕๔/๒๕๑๙ (ประชุมใหญ่) สิทธิทำเหมืองแร่ ตามประทานบัตร เป็นทรัพย์สิน โจทก์ให้ผู้อื่นทำเหมืองในประทานบัตรของโจทก์โดยแบ่งแร่ที่ผลิตได้รายเดือน เป็นการเช่าทรัพย์สิน

๓. ผู้ที่มีอำนาจเอาทรัพย์สินไปให้เข้า โดยปกติผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมจะมีอำนาจเอาทรัพย์สินของตนไปให้เข้าได้เพราะเจ้าของกรรมสิทธิ์ย่อมจะมีอำนาจที่จะได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินของตนตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๖ และค่าเช่าก็เป็นดอกผลชนิดน้อยอย่างหนึ่งซึ่งตกได้แก่ตัวเจ้าของทรัพย์สิน แต่อย่างไรก็ตามผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาจจะมอบอำนาจให้บุคคลอื่นเอาทรัพย์สินของตนไปให้เข้าได้ ในฐานะที่บุคคลอื่นนั้นเป็นตัวแทน เช่น นาย ก. เจ้าของบ้านหลังหนึ่งได้มอบหมายให้นาย ข. เอาบ้านของนาย ก. ไปให้นาย ค. เข้า นำสังเกตว่าในมาตรา ๕๓๗ นั้น กฎหมายมิได้ระบุเอาไว้ว่าผู้ที่จะเอาทรัพย์สินไปให้เข้าได้จะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น แต่ก็น่าจะพิจารณาว่าผู้ที่จะเอาทรัพย์สินไปให้เข้าได้จะต้องมีอำนาจที่จะกระทำเช่นนั้นด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๕๓/๒๕๒๔ โจทก์ให้จำเลยเช่าบ้านของบุตรโจทก์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่าไม่ต้องมีหนังสือตั้งตัวแทน ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าโจทก์ซึ่งเป็นคู่สัญญาฟ้องเรียกค่าเช่าและขับไล่จำเลยผู้เช่าได้

๓.๑ บางกรณีผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินก็ไม่มีอำนาจเอาทรัพย์สินของตนไปให้เข้าได้ ทั้งนี้เป็นเพราะถูกกฎหมายจำกัดอำนาจไว้ เช่น

(๑) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนให้ผู้อื่นมีสิทธิเก็บกินในอสังหาริมทรัพย์รายนั้น ผู้เป็นเจ้าของย่อมไม่มีอำนาจเอาทรัพย์สินไปให้ใครเช่าได้ ผู้ที่จะเอาไปให้เช่าได้ก็คือผู้ทรงสิทธิเก็บกินเท่านั้น แต่ผู้ทรงสิทธิอาศัยไม่อาจจะนำโรงเรือนซึ่งตนมีสิทธิอาศัยไปให้เช่าได้ เพราะสิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว และ ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๐๔ บัญญัติห้ามว่าสิทธิอาศัยนั้นจะโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๗/๒๕๐๓ วินิจฉัยว่า การที่โจทก์ยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกที่จำเลยเช่าให้แก่บุตร โดยยังสงวนสิทธิเก็บกินไว้ต่อไปจนตลอดชีวิตโจทก์ย่อมมีสิทธิครอบ

ครอง ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งที่ดินและตึกนั้นได้แต่ผู้เดียว เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้ามสิทธิเช่นว่านี้ ในระหว่างสิทธิเก็บกินยังไม่สิ้นไม่ โจทก์จึงมีสิทธิจะจัดให้เช่าตึกพิพาทเพื่อเก็บเอาผลประโยชน์จากการเช่าได้

(๒) ผู้เสมือนไร้ความสามารถ แม้จะเป็นเจ้าของทรัพย์สินก็ตาม จะเอาสังหาริมทรัพย์ไปให้เช่าได้ไม่เกิน ๖ เดือนหรือจะเอาสังหาริมทรัพย์ไปให้เช่าได้ไม่เกิน ๓ ปี ถ้าหากผู้เสมือนไร้ความสามารถต้องการจะให้เช่ามีระยะนานกว่านี้จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์เสียก่อน ทั้งนี้ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๕ (๙)

(๓) ผู้เยาว์แม้จะเป็นเจ้าของทรัพย์สินก็ตาม ถ้าผู้เยาว์จะเอาสังหาริมทรัพย์ไปให้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมแล้ว ผู้เยาว์จะให้เช่าสังหาริมทรัพย์ได้โดยไม่จำกัดเวลา ถ้าได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมแล้วผู้เยาว์จะให้เช่าสังหาริมทรัพย์ได้ไม่เกิน ๓ ปี ถ้าผู้ใช้อำนาจปกครองเอาสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ไปให้เช่าเกิน ๓ ปี จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๗๔ (๔)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๗๖/๒๕๑๖ ผู้แทนโดยชอบธรรมของผู้เยาว์ทำสัญญาให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์มีกำหนดเกินกว่า ๓ ปี โดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาล สัญญาเช่าจึงมีผลบังคับได้เพียง ๓ ปี หลังจากนั้นสัญญาเช่าหาผูกพันผู้เยาว์ไม่ และกรณีเช่นนี้ ไม่ใช่โมฆะเพราะกรรมอันผู้เยาว์จะให้สัถยابันได้

(๔) เจ้าของทรัพย์สินซึ่งทรัพย์สินของตนถูกเจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้จะนำทรัพย์สินไปให้เช่าไม่ได้ เพราะต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๐๕ (๑)

๓.๒ ผู้ให้เช่าถูกจำกัดอำนาจการเป็นผู้ให้เช่าโดยข้อสัญญา ในกรณีนี้หมายถึงในสัญญาได้ให้อำนาจผู้ให้เช่าที่จะเอาทรัพย์สินไปทำสัญญาเช่าได้ภายในระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง ผู้ให้เช่าย่อมจะมีอำนาจภายในระยะเวลานั้น ๆ เท่านั้น เช่นในสัญญาเช่าฉบับหนึ่ง นาย ก. เช่าที่ดินจากนาย ข. เพื่อปลูกตึกแถว และในสัญญาตกลงให้ตึกแถวตกเป็นของนาย ข. เมื่อครบ ๑๐ ปี ในระหว่าง ๑๐ ปี ให้นาย ก. เอาตึกแถวไปให้เช่าได้ นาย ก. ย่อมมีอำนาจเอาตึกแถวไปให้เช่าได้ในกำหนดเวลา ๑๐ ปีเท่านั้น จะนำไปให้เช่าเกินกว่า ๑๐ ปีไม่ได้ ถ้านาย ก. เอาตึกแถวไปให้เช่าเกินกว่า ๑๐ ปี และเมื่อตึกตกมาเป็นของนาย ข. แล้ว สัญญาเช่าย่อมไม่ผูกพันนาย ข. หรือไม่ตกติดไปยังนาย ข. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๖๔ ซึ่งศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกาดังต่อไปนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๐/๒๕๐๖ ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า ก็ต่อเมื่อการเช่านั้นกระทำโดยผู้มีอำนาจทำสัญญาให้เช่า หากมีการทำสัญญาโดยผู้ไม่มีอำนาจให้เช่าแล้วผู้รับโอนจะต้องถูกผูกพันตามสัญญาเช่านั้นไม่

ทำสัญญาเช่าที่ดินปลูกอาคารมีกำหนด ๑๐ ปี มีข้อสัญญาว่าเมื่อครบ ๑๐ ปี แล้วให้อาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินในระยะเวลา ๑๐ ปี ซึ่งผู้เช่าที่ดินเป็นเจ้าของอาคารอยู่ ผู้เช่าที่ดินย่อมมีอำนาจทำสัญญาให้เช่าอาคารได้ในฐานะเป็นเจ้าของ แต่ไม่มีอำนาจให้เช่าเกิน ๑๐ ปี การเช่าเกิน ๑๐ ปี ไม่ตกไปยังเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินกับผู้เช่าอาคารจึงไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๕/๒๕๑๓ โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินทำสัญญาให้ บ. เช่าปลูกบ้านพิพาทมีกำหนด ๘ ปี ๔ เดือน ตกลงกันไว้ว่า เมื่อครบกำหนดแล้ว บ. ยอมยกบ้านนี้ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ภายในกำหนดดังกล่าวนั้น บ. มีสิทธิให้เช่าบ้านพิพาทได้จำเลยเช่าบ้านพิพาทจาก บ. แต่การที่ บ. ให้จำเลยเช่าต่อมาเมื่อพ้นกำหนด ๘ ปี ๔ เดือน นั้นแล้วเป็นการกระทำไปโดยปราศจากอำนาจ การเช่าที่เกินไบนั้นจึงไม่ตกไปยังโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๙ โจทก์กับจำเลยจึงไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน การที่จำเลยอยู่ในบ้านพิพาทหลังจากครบกำหนด ๘ ปี ๔ เดือนแล้ว จึงเป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์

นักกฎหมายบางท่านเห็นว่าในกรณีที่สัญญาเช่าได้อนุญาตให้เอาไปให้เช่าช่วงได้นั้นตัวผู้เช่าเดิมก็จะกลายเป็นผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งก็คือผู้ให้เช่าทรัพย์สินนั่นเอง ผู้ให้เช่าช่วงไม่น่าจะนำทรัพย์สินไปให้เช่าช่วงได้เกินกว่าที่สัญญาเช่าเดิมระบุระยะเวลาได้ เช่น สัญญาเช่าเดิมระบุเวลาไว้ ๓ ปี ก็จะไปให้เช่าช่วงได้ไม่เกิน ๓ ปี หรือถ้าสัญญาเดิมมีกำหนด ๓ ปี ผู้เช่าเดิมอยู่มาได้ ๑ ปี เมื่อจะเอาไปให้เช่าช่วงก็ต้องเหลือเวลาอีก ๒ ปีเท่านั้น จะไปให้เช่าช่วงเกินระยะเวลา ๒ ปีไม่ได้ ทั้งนี้ น่าจะเทียบเคียงกับเรื่องดังกล่าวข้างต้น เพราะมีข้อสัญญาจำกัดอำนาจไว้ให้มีระยะเวลาการเช่าภายในกำหนดเวลาหนึ่งเท่านั้น อย่างไรก็ตามนักศึกษาอาจจะไม่เห็นด้วยในเรื่องนี้ก็ได้ โดยอาจจะให้เหตุผลว่าผู้เช่าช่วงนั้นไม่ใช่บริวารของผู้เช่า แม้สัญญาเช่าเดิมจะระบุไปก็ทำให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าหมดความผูกพันเท่านั้น แต่ถ้าสัญญาเช่าช่วงยังไม่ระบุให้ผู้เช่าไม่ควรจะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วง หรือฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงได้ โปรดสังเกตคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๒/๒๔๙๙ ซึ่งวินิจฉัยว่าเช่าช่วงเคหะบางส่วนโดยผู้ให้เช่าเดิมยินยอม แม้อต่อมาสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าเดิมกับผู้เช่าจะสิ้นอายุ หรือผู้เช่ากับผู้ให้เช่าเดิมตกลงเลิกสัญญาเช่ากันแล้วจนผู้เช่าออกไปจากห้องเช่าแล้วก็ตาม ผู้เช่าช่วงก็อยู่ในฐานะผู้เช่า ไม่ใช่บริวารของผู้เช่าเดิม

เรื่องเกี่ยวกับผู้มีอำนาจเอาทรัพย์สินไปให้เขายังมีข้อสังเกตอีกประการหนึ่งก็คือ ผู้เช่าจะต่อสู้ได้หรือไม่ว่าผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าและถ้าหากทางพิจารณาได้ความว่าผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินแล้วจะมีผลเป็นอย่างไร ก่อนอื่นจะต้องเข้าใจว่าแม้ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าเพราะ มาตรา ๕๓๗ ไม่ได้บัญญัติไว้เช่นนั้นก็ตาม ผู้ให้เช่าก็ต้องมีอำนาจที่จะเอาทรัพย์สินไปทำสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจเกี่ยวข้องในตัวทรัพย์สินเลย ก็อาจจะถูกผู้เช่าต่อสู้ได้ว่าไม่มีอำนาจเอาทรัพย์สินไปให้เช่าได้ ทั้งนี้ โปรดสังเกตคำพิพากษากฎีกาต่อไปนี้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๖๖/๒๔๗๗ ผู้ใดทำหนังสือสัญญาเช่าที่ดินต่อผู้อื่น และได้รับประโยชน์จากสัญญาเช่าบริบูรณ์แล้ว ภายหลังจะคัดค้านว่าผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของที่ดินและไม่ยอมชำระค่าเช่าให้หนี้ไม่ได้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๕๓/๒๕๐๗ จำเลยขอเช่ารถเกรดเดอร์ของโจทก์เพื่อเกลี่ยดินทำถนน โจทก์ตกลงให้จำเลยได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินของโจทก์ และจำเลยตกลงจะให้ค่าเช่าโจทก์เพื่อการนั้น รูปคดีเป็นการเช่าทรัพย์สิน จำเลยไม่มีสิทธิ์คัดค้านในภายหลังว่าโจทก์ไม่มีอำนาจให้จำเลยเช่า

แต่ถ้าหากว่าผู้ให้เช่าได้ฟ้องผู้เช่าและบรรยายฟ้องว่าผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่ทางพิจารณาได้ความว่าผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินแล้วศาลฎีกามักจะตัดสินให้ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายแพ้คดีเสมอ เช่นคำพิพากษากฎีกาที่ ๑๑๖๖-๑๑๖๘/๒๕๐๙ ในฟ้องโจทก์ระบุไว้ชัดว่า ห้องพิพาทเป็นของโจทก์ ไม่ได้กล่าวอ้างถึงสิทธิอื่น เป็นการยืนยันว่ามีอำนาจให้เช่า เพราะโจทก์เป็นเจ้าของแต่อย่างเดียว จำเลยจึงชอบที่จะยกข้อที่ว่าห้องพิพาทตกเป็นของราชพัสดุแล้ว ไม่ใช่ของโจทก์ โจทก์ไม่มีอำนาจให้เช่าขึ้นเป็นข้อต่อสู้ได้

คำพิพากษากฎีกาที่ ๕๔/๒๕๐๗ วัดยอมให้กรมศาสนาให้เช่าที่ดินของวัดในนามกรมศาสนาเอง ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่าเมื่อผู้เช่ายินยอมทำสัญญาเช่าที่รายนี้จากกรมศาสนา กรมศาสนาผู้ให้เช่าย่อมมีอำนาจฟ้องผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาได้

คำพิพากษากฎีกาฉบับนี้จะเห็นว่ากรมศาสนาได้ทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินในฐานะตัวแทนของวัด กรมศาสนาจึงมีอำนาจที่จะเป็นผู้ให้เช่าได้

การที่ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้เกี่ยวกับเรื่องและผู้เช่าไม่มีสิทธิ์ที่จะเถียงว่าผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ทั้งนี้ก็น่าจะมีเหตุผลว่าเมื่อผู้เช่าได้ตกลงเช่าทรัพย์สินจากบุคคลใดแล้ว ผู้เช่าก็มีสิทธิ์เพียงที่จะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นเท่านั้น เมื่อผู้เช่ายินยอมทำ

สัญญาเพื่อผูกพันตนแล้วก็ไม่น่าที่จะอ้างว่าผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หรืออาจจะกล่าวอีกอย่างหนึ่งว่าผู้เช่าน่าจะถูกปิดปากโดยข้อสัญญาไม่ให้ได้เพียงฐานะของผู้ให้เช่า

เกี่ยวกับการเอาทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปให้เช่านั้น จะเห็นว่าผู้ให้เช่าจะกระทำไม่ได้ เพราะสาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นเป็นทรัพย์สินที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ใครจะเอาไปให้เช่าย่อมทำไม่ได้ เช่น คำพิพากษาฎีกาต่อไปนี้คือ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๒/๒๕๑๖ ที่ดินซึ่งได้มีพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามไว้เพื่อการสหกรณ์ เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ต้องห้ามมิให้โอนแก่กัน เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา โจทก์รับโอนที่พิพาทมาจากผู้อื่นไม่มีสิทธินำไปให้เช่าเลย เจ้าโจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่พิพาท และเรียกค่าเสียหาย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๗-๕๓๐/๒๕๒๐ ที่ชายตลิ่งระหว่างที่ดินในโฉนดของโจทก์กับแม่น้ำซึ่งน้ำท่วมถึงทุกปี เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๔ (๒) โจทก์ไม่มีสิทธิให้เช่าเลย เจ้าโจทก์จึงฟ้องขับไล่จำเลยซึ่งครอบครองอยู่ไม่ได้

๔. ลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

จากบทบัญญัติของ ป.พ.พ. มาตรา ๕๓๗ พอที่จะนำมาสรุป แยกเป็นลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าได้ ๖ ประการด้วยกันคือ

๑. สัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นทรัพย์สิน
 ๒. เป็นสัญญาที่มีได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
 ๓. เป็นสัญญาต่างตอบแทน
 ๔. เป็นสัญญาที่ตกลงชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด
 ๕. เป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ์ไม่ก่อให้เกิดทรัพย์สิน
 ๖. เป็นสัญญาที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ
- ซึ่งจะได้แยกอธิบายดังต่อไปนี้คือ

๑. สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นทรัพย์สิน ซึ่งหมายความว่า สิ่งที่เขาไปให้เช่าได้จะต้องเป็นทรัพย์สิน อันได้แก่อสังหาริมทรัพย์ทั่ว ๆ ไป เช่น บ้าน ที่ดิน สงหาริมทรัพย์ต่าง ๆ เช่น รถยนต์ แพ สัตว์พาหนะ และสิทธิต่าง ๆ ก็นำไปให้เช่าได้ แม้จะเป็นวัตถุประสงค์ที่ไม่มีรูปร่างก็ตาม ดังที่เคยกล่าวไว้ในตอนต้นแล้วว่า การเช่าทรัพย์สินหมายถึงการเช่าทรัพย์สิน ซึ่งสิทธิก็เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งจึงนำไปทำสัญญาเช่าได้ เช่น การเช่าสิทธิในการใช้ทางเดิน สิทธิในการจับปลา

ลิขสิทธิ์ สิทธิในเครื่องหมายการค้า สิทธิตามสัมปทานต่าง ๆ ก็อาจเข้ากันได้ แต่ถ้าสิ่งใดไม่ใช่ทรัพย์สินย่อมจะนำมาให้เข้าไม่ได้ เช่นมนุษย์ แรงงาน จะเอามาทำสัญญาเช่าไม่ได้ เพราะไม่ใช่ทรัพย์สิน แม้จะมีคำพูดว่า “เมียเช่า” ซึ่งหมายถึงสตรีที่ยอมเป็นภริยาชายชั่วคราวโดยได้ค่าตอบแทน คำว่า เช่าในที่นี้มิได้มีความหมายอย่างเดียวกับเช่าทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็นความหมายที่บุคคลบางกลุ่มเข้าใจกัน หรือตั้งขึ้นเองเท่านั้น ซึ่งมนุษย์ไม่ใช่ทรัพย์สิน จึงจะเอาไปให้เช่าไม่ได้ ดังกล่าวแล้ว

ทรัพย์สินบางอย่างแม้จะเป็น อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ก็อาจจะเอาไปให้เช่าไม่ได้ เช่น โภคยทรัพย์สินอันได้แก่สังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อใช้ย่อมเสียภาวะเสื่อมสภาพไปในทันที เพราะการใช้หรือซึ่งใช้ไปในที่สุดย่อมสิ้นเปลืองหมดไป เช่น ข้าวสาร น้ำตาล น้ำปลา น้ำมัน เมื่อมีการใช้ทรัพย์สินเหล่านี้แล้วจึงทำให้มันสิ้นเปลืองหมดไปจะเห็นว่าผู้เช่าเพียงแต่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินเท่านั้น เมื่อสัญญาเช่าระงับลงจำต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้กับผู้ให้เช่า ฉะนั้น จึงไม่อาจจะเช่าโภคยทรัพย์สินได้ ถ้ามีการเช่าโภคยทรัพย์สินอาจจะเป็นเรื่องยืมใช้สิ้นเปลืองไม่ใช่สัญญาเช่าทรัพย์สิน แต่ถ้าหากมีการเช่าโภคยทรัพย์สินไป และมีได้นำไปใช้ให้สิ้นเปลืองหมดไปก็อาจจะเป็นการเช่าได้ เช่น เช่าโภคยทรัพย์สินไปตั้งแสดงไว้ในงานแสดงสินค้า ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ ได้แก่ทรัพย์สินที่ไม่สามารถจะถือเอาได้ และทรัพย์สินซึ่งไม่โอนให้กันได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น ดวงดาว แม่น้ำ ทะเล ย่อมจะนำมาให้เช่าไม่ได้

๒. สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่มีได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ทั้งนี้เพราะสัญญาเช่าเป็นสัญญาซึ่งผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สิน หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินเท่านั้น (ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๓๗) เช่นเช่าบ้านก็ได้ใช้บ้านเพื่ออยู่อาศัย เช่ารถยนต์ก็ได้ใช้นั่งหรือใช้ขับขี่ เช่าทางเดินก็ได้ใช้ทางเดินชานาก็ได้รับประโยชน์จากการทำนา สิทธิในการให้เช่าสวนมะม่วงก็ได้รับประโยชน์จากการเก็บมะม่วงไปกินหรือไปขาย และจะเห็นว่าผู้เช่ามิได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินกับผู้เช่าในระหว่างที่ได้ใช้ทรัพย์สินอยู่ เพียงแต่ผู้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินแทนผู้ให้เช่าภายในกำหนดของสัญญาเช่าเท่านั้น หรือจนกว่าที่ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าเท่านั้น ฉะนั้น การครอบครองทรัพย์สินของผู้เช่าจะครอบครองนานเท่าใดก็มีได้กรรมสิทธิ์และไม่ใช้การครอบครองปรปักษ์ แต่เป็นการครอบครองทรัพย์สินแทนผู้เช่าเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๗/๒๔๗๕ สองคนเช่าคนละเจ้าของ แล้วผู้เช่าทั้งสองต่างแลกันทำดังนี้ ท่านว่าผู้เช่าคนใดคนหนึ่งจะอ้างอำนาจปกครองปรปักษ์ขึ้นยันเจ้าของไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙/๒๔๘๗ การครอบครองทรัพย์สินผู้อื่น โดยอาศัยสัญญาเช่าไม่เรียกว่าครอบครองโดยปรปักษ์ แม้จะครอบครองเกิน ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

จะเห็นว่าจากลักษณะสำคัญในข้อนี้ทำให้สัญญาเช่าแตกต่างกันไปจากสัญญาซื้อขายหรือสัญญาขายฝาก ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและเป็นผลทำให้หน้าที่ของนายขายกับผู้ให้เช่าแตกต่างกันไป เช่น นายขาย จะต้องส่งมอบทรัพย์สินขณะที่เป็นอยู่ในเวลาที่ทำสัญญาซื้อขายให้กับผู้ซื้อ แต่ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ซ่อมแซมหมดแล้วให้กับผู้เช่าเพื่อที่จะให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในตัวทรัพย์สินที่ทำสัญญาเช่ากันนั้น

๓. สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน จะเห็นว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างก็มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตอบแทนซึ่งกันและกัน ซึ่งใน ป.พ.พ.มาตรา ๕๑๗ นั้น ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน ส่วนผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่า เกี่ยวกับเรื่องสัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน จึงต้องนำหลักเกณฑ์ข้อ ๑ ไปของสัญญาต่างตอบแทนซึ่งบัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. บรรพ ๓ ตั้งแต่มาตรา ๓๖๕ ถึง ๓๗๒ มาใช้บังคับเท่าที่ไม่ขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมายเช่าทรัพย์สิน ดังตัวอย่างเช่น

(๑) มาตรา ๓๖๕ ในสัญญาต่างตอบแทนนั้น คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่ยอมชำระหนี้เงินกว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะชำระหนี้หรือปฏิบัติตามชำระหนี้ก็ได้ แต่ข้อความนี้ท่านมิให้บังคับ ถ้าหนี้ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยังไม่ถึงกำหนด

ป.พ.พ. มาตรา ๕๕๕ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีกำหนดโดยสัญญาหรือจารีตประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่า ณ เวลาใด ท่านให้ชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดไว้ทุกคราวไป กล่าวคือว่า ถ้าเช่ากันเป็นรายปี ก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายเดือนก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นเดือน ฉะนั้น ถ้าผู้เช่าไม่ยอมชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่ยอมส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าครอบครองได้หรือไม่ จากหลักของสัญญาต่างตอบแทน มาตรา ๓๖๕ และจากมาตรา ๕๕๕ เรื่องเช่าทรัพย์สินนั้น จะเห็นว่า ถ้าหากเป็นกรณีที่สัญญาเช่าตกลงให้ชำระค่าเช่าล่วงหน้า หรือมีจารีตประเพณีว่าจะต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าไม่ยอมชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าก็ไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามชำระหนี้ตอบแทนคือไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าครอบครองได้เช่นกัน หรือในทางกลับกันถ้าหากผู้ให้เช่าไม่ยอมส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้เช่า ผู้เช่าก็ไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่า เปรียบเทียบได้กับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๘/๒๕๐๐ ซึ่งวินิจฉัยว่าผู้เช่าที่ผิดเพื่อปลูกตึกให้เช่า เจ้าของที่ดินส่งมอบตึกให้เช่าบางส่วนเป็นการผิดสัญญา ผู้เช่าจึงไม่ชำระค่าเช่าต่อไปได้ไม่เรียกว่าผู้เช่าผิดสัญญาแต่ถ้าหากว่าในสัญญาไม่ได้ตกลงให้ชำระค่าเช่ากันเมื่อใดหรือจารีตประเพณีก็มิได้มีว่าจะต้องชำระค่าเช่ากันเมื่อใด กฎหมายกำหนดให้ชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดไว้ทุกคราวไป ฉะนั้น ถ้าเป็นเช่นนั้นผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าครอบครองตามสัญญาเช่าผู้ให้เช่าจะอ้างว่าผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าก่อนไม่ได้เพราะค่าเช่ายังไม่ถึงกำหนดชำระ

(๒) มาตรา ๓๗๒ ถ้าการชำระหนี้ตกเป็นพันธียเพราะเหตุอย่างใดอย่างหนึ่ง อันจะโทษฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดก็ไม่ได้ไซ้ ท่านว่าลูกหนี้หามีสิทธิจะรับชำระหนี้ตอบแทนไม่ เช่นทำสัญญาเช่าบ้านหลังหนึ่งก่อนที่ผู้ให้เช่าจะส่งมอบบ้านให้ผู้เช่าเกิดไฟไหม้บ้าน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า ถ้าผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าซึ่งตกลงชำระล่วงหน้าไปแล้ว ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบค่าเช่าบ้านให้ผู้เช่าคืน หรือถ้าหากผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่าเมื่อการชำระหนี้ตกเป็นพันธียผู้เช่าก็ไม่ต้องชำระค่าเช่าตอบแทน

(๓) มาตรา ๓๗๒ จะต้องเป็นเรื่องการชำระหนี้ตกเป็นพันธียลูกหนี้จึงจะไม่ต้องชำระหนี้ตอบแทน แต่ถ้าหากว่าการชำระหนี้ยังเป็นพันธียที่จะทำได้แล้วลูกหนี้ก็ต้องชำระหนี้ตอบแทน เช่น ถ้าทำสัญญาเช่าบ้านหลังหนึ่งตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้า เมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบบ้านให้ผู้เช่าครอบครองแล้ว เกิดบ้านไฟไหม้โดยจะโทษฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้ ผู้ให้เช่าก็ไม่จำต้องคืนค่าเช่าให้กับผู้เช่า หรือเทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๔/๒๔๘๘ ซึ่งวินิจฉัยว่า ผู้ให้เช่ามอบนาที่เช่าให้แก่ผู้เช่าแล้วปรากฏว่าน้ำท่วมทำนาไม่ได้ ดังนี้ ไม่ทำให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากการชำระค่าเช่านา เพราะการชำระหนี้ไม่เป็นการพันธียโดยที่ผู้ให้เช่ามอบนาให้ผู้เช่าแล้ว ส่วนการจะได้รับผลจากการทำนาต่างหากที่ตกเป็นพันธีย เพราะน้ำท่วม

๔. สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ตกลงชำระระยะเวลาอันมีจำกัด

หมายถึงสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่จำกัดเวลาเช่าเอาไว้ ทั้งนี้ ในมาตรา ๕๓๗ ก็บัญญัติไว้ตอนหนึ่งว่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชำระระยะเวลาอันมีจำกัด เช่นอาจจะกำหนดระยะเวลาเช่าไว้เป็น ๑ ปี, ๕ ปี, ๑๐ ปี หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า แต่อย่างไรก็ตามอาจจะสงสัยว่าเมื่อลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ต้องตกลงชำระระยะเวลาอันมีจำกัดนั้น เพราะเหตุใดในมาตรา ๕๖๖ จึงบัญญัติถึงการเช่าซึ่งกำหนดเวลาไม่ปรากฏในเวลาที่ตกลงกันหรือกำหนดเวลาซึ่งไม่พึงสันนิษฐานได้ และในมาตรา ๕๗๐ ก็บัญญัติถึงสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาอันนี้จะต้องเข้าใจว่าแม้บทบัญญัติของ ๒ มาตรา ดังกล่าวได้บัญญัติไว้เช่นนั้นก็ตาม ก็ไม่ได้หมายความว่าสัญญาเช่าประเภทนั้นจะเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาตลอดไปเลย แต่พึงเข้าใจว่าแม้จะเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาก็ตาม กฎหมายให้อำนาจคู่สัญญาจะบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้เพียงบอกกล่าวให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ เมื่อเป็นดังนี้จึงเห็นว่าสัญญาเช่าในมาตรา ๕๖๖ และมาตรา ๕๗๐ ก็เป็นสัญญาเช่าที่จำกัดระยะเวลาอยู่นั่นเอง เพราะให้อำนาจการบอกเลิกสัญญาไว้ในเรื่องระยะเวลาเช่าซึ่งมีการจำกัดเวลาไว้มีสิ่งที่น่าจะพิจารณาดังนี้ คือ

มาตรา ๕๔๐ บัญญัติว่า “อันอสังหาริมทรัพย์นั้น ท่านห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้นท่านให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี
อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวนี้ เมื่อสิ้นลงแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ และอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา”

มาตรา ๕๔๑ บัญญัติว่า “สัญญาเช่านั้นจะทำการเป็นกำหนดว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือของผู้เช่าก็ได้”

(๑) การเช่าสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาจะกำหนดระยะเวลาเช่ากันนานเท่าใดก็ได้ เพราะในมาตรา ๕๔๐ ไม่ได้บัญญัติห้ามไว้ ซึ่งอาจจะกำหนดเวลาเช่าเกินกว่า ๓๐ ปี หรืออาจจะกำหนดระยะเวลาเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่าก็ได้ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๔๑

(๒) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ถ้าคู่สัญญาตกลงเช่ากันโดยนับระยะเวลาเป็นปี จะตกลงเช่ากันได้เพียง ๓๐ ปี เช่นแดงตกลงเช่าบ้านดำ มีกำหนดเวลา ๓๐ ปี แต่จะกำหนดเวลาเช่าเกิน ๓๐ ปีไม่ได้ ถ้าได้กำหนดเวลาเช่าเกินกว่า ๓๐ ปี สัญญาเช่าจะลดลงมาเป็นเวลา ๓๐ ปีเท่านั้น คู่สัญญาอาจจะทำสัญญาเช่ากัน ๓๐ ปี และเมื่อสิ้นกำหนดเวลานั้นแล้ว ก็อาจจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกิน ๓๐ ปีนับแต่วันต่อสัญญาตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๔๐ การเช่ามีกำหนดตลอดชีวิตของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๕๓๘ ถ้าหากคู่สัญญาตกลงเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยไม่นับเวลาเป็นปีแต่นับเวลาเช่าให้มีกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือ ตลอดอายุของผู้ให้เช่าก็ได้ เช่น แแดงเช่าบ้านจากดำให้มีกำหนดระยะเวลาจนกว่าแดงตาย หรือให้มีเวลากำหนดระยะเวลาจนกว่าดำตาย ทั้งนี้ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๔๑ จะเห็นว่าการเช่าโดยกำหนดเวลาเช่นนี้อาจจะมีเวลายาวกว่า ๓๐ ปี หรืออาจจะมีเวลานั้นกว่า ๓๐ ปี ก็ได้ทั้งนี้แล้วแต่อายุของคน ๆ นั้นว่าจะยาวนานเท่าใด ก็ไม่เป็นการขัดต่อมาตรา ๕๔๐ เพราะกรณีเป็นการเลือกกำหนดเวลาเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่า จึงต้องเป็นไปตามข้อกำหนดอันนั้น

(๓) ระยะเวลาเช่าตามข้อสันนิษฐานของกฎหมาย คือ การเช่าถือสวน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันปีหนึ่ง การเช่านาาก็ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันตลอดฤดูทำนาปีหนึ่ง

ข้อสันนิษฐานอันนี้เป็นแต่เพียงข้อสันนิษฐานตามกฎหมายเท่านั้น และไม่ใช่ข้อสันนิษฐานที่เด็ดขาดคือคู่สัญญาอาจจะพิสูจน์ว่ามีการเช่านานกว่านั้นก็ได้ ในเรื่องนี้ น่าจะพิจารณาประกอบกับมาตรา ๕๗๐ อีกประการหนึ่งว่า ถ้าการเช่าถือสวนหรือเช่าถือนาได้สิ้นสุดลง และผู้เช่าได้เช่าอยู่ต่อมาโดยที่ผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง จะถือว่าเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดตามมาตรา ๕๗๐ นั้น ซึ่งไม่น่าจะ

เป็นเช่นนี้ แต่กลับจะเป็นการเข้าข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๕๖๕ เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าเป็นการเช่าที่ไม่มีกำหนด เช่น ถัดกลางเช่าสวน ๓ ปี เมื่อสัญญาเช่าจะระงับลงผู้เช่าก็อยู่ต่อมาโดยไม่พักท้วงต้องถือว่าการเช่าหลังจาก ๓ ปีนั้นสันนิษฐานไว้ก่อนว่าตกลงเช่าสวนกัน ๑ ปี นอกจากจะพิสูจน์ได้ว่า เป็นการเช่าที่ไม่เข้าข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๕๖๕

(๔) เกี่ยวกับระยะเวลาของการเช่ายังมีบัญญัติไว้ในมาตรา ๕๗๑ ว่า ถ้าสัญญาเช่าที่นาได้เลิกหรือระงับลง เมื่อผู้เช่าได้ปลูกข้าวลงแล้วไซ้ร้ ท่านว่าผู้เช่าย่อมมีสิทธิครอบครองนาจนกว่าจะเก็บเกี่ยวเสร็จ แต่ต้องเสียค่าเช่า กฎหมายมาตรานี้คุ้มครองผู้เช่านาให้มีสิทธิครอบครองนาจนกว่าจะเก็บเกี่ยวเสร็จ แม้สัญญาจะระงับไปแล้วแต่ผู้เช่าต้องเสียค่าเช่าด้วย เช่น นายแดงเช่านาจากนายดำเพื่อปลูกข้าว มีกำหนดเวลา ๒ ปี เมื่อสัญญาเช่าครบ ๒ ปีแล้วปรากฏว่ายังเก็บเกี่ยวข้าวยังไม่เสร็จ ซึ่งเนื่องจากการปลูกข้าวไว้ก่อนสัญญาเช่าจะระงับ นายแดงยังมีสิทธิที่จะครอบครองที่นาต่อไปและต้องเสียค่าเช่าด้วย หรือจะเรียกว่ามีสิทธิที่จะเช่านาต่อไปจนกว่า นายแดงจะเกี่ยวข้าวเสร็จ ขอให้สังเกตว่า การที่ผู้เช่าจะมีสิทธิครอบครองนาต่อไปตามมาตรา ๕๗๑ นี้จะต้องเป็นเรื่องเช่านาเพื่อปลูกข้าวเท่านั้นไม่ใช่เป็นเรื่องอื่น เช่นคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๑๘/๒๔๕๓ ซึ่งเป็นเรื่องเกี่ยวกับในกรณีที่ผู้เช่าแพ็คดีโดยศาลพิพากษาขับไล่ออกจากที่นา และออกค้ำบังคับแล้ว ผู้เช่าจะร้องขอครอบครองนาต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยว ตามมาตรา ๕๗๑ ไม่ได้ ทั้งนี้เพราะเป็นเรื่องที่ศาลพิพากษาให้ออกแล้วก็ต้องดำเนินการพิเศษตามคำพิพากษา

๕. สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิไม่ก่อให้เกิดทรัพย์สิน

จะเห็นว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผูกพันระหว่างบุคคล ๒ คน คือผู้เช่าและผู้ให้เช่าเท่านั้น เป็นเอกเทศสัญญาอันหนึ่ง สัญญาเช่าย่อมจะไม่ไปผูกพันบุคคลอื่นนอกจากคู่สัญญาวันแต่จะมีบทบัญญัติของกฎหมาย บัญญัติไว้ต่างหากก็ย่อมเป็นไปตามนั้นเช่นในมาตรา ๕๖๙ กฎหมายได้บัญญัติว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมจะรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน ซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย กฎหมายมาตรานี้บัญญัติให้เฉพาะการเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่ไม่ระงับ ถ้ามีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าคือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ให้เช่าจะกลายเป็นผู้ให้เช่าต่อไป แต่ถ้าเป็นการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปให้บุคคลอื่นต้องตีความว่าสัญญาเช่าจะระงับลงทันที ข้อนี้เองจึงเป็นการสนับสนุนว่าสัญญาเช่าผูกพันเฉพาะผู้ให้เช่า สัญญาเช่าจะไม่ติดไปยังบุคคลอื่น แต่การที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับก็มีได้หมายความว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สิน แต่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นเพียงบุคคลสิทธิอยู่นั่นเอง เพียงแต่มาตรา ๕๖๙ บัญญัติไว้เป็นพิเศษเท่านั้นเอง หรือพอจะเทียบกับบทบัญญัติของมาตรา ๗๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินได้จำนองแล้ว และภายหลังที่จดทะเบียนจำนองมีจดทะเบียนการจำยอมหรือทรัพย์สินอื่น โดยผู้รับจำนองมิได้ยอมด้วยไซ้ร้ ท่านว่าสิทธิจำนองย่อมเป็นใหญ่กว่า

การจำยอมหรือทรัพย์สินหรืออย่างอื่นนั้น หากว่าเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของผู้รับจำนองในเวลาบังคับจำนองก็ให้สิทธิที่กล่าวแล้วนั้นเสียจากทะเบียน” ซึ่งในเรื่องนี้ศาลฎีกาได้เคยวินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗/๒๔๗๘ คดีนี้ เป็นเรื่องที่มีการจำนองสังหาริมทรัพย์ไว้ต่อมาผู้จำนองเอาทรัพย์สินไปจดทะเบียนการเช่าหลายปี โดยผู้รับจำนองมิได้ยินยอม ศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่าแม้การเช่าทรัพย์สินในเรื่องนี้จะจดทะเบียนก็ไม่ใช้ทรัพย์สินผู้รับจำนองจะลบสิทธิการเช่าเสียจากทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๒ หาได้ไม่

นอกจากนี้ยังมีคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๓/๒๔๙๖ วินิจฉัยว่า เช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิ ไม่ใช่ทรัพย์สิน

๖. สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ

จะเห็นว่าความสำคัญของสัญญาเช่าขึ้นอยู่กับตัวผู้เช่าหรือตัวผู้เช่าเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของสัญญาเช่าอยู่มากเพราะผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน ถ้าหากทำสัญญาเช่าแล้วตัวผู้เช่าไม่มีสัญญาเช่าย่อมระงับลงทันที ทั้งนี้จะเห็นว่าศาลฎีกาได้เคยวินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานมาโดยตลอดว่าสัญญาเช่าย่อมระงับลงเมื่อผู้เช่าตาย เช่นคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๑/๒๔๙๔, ๕๖๗/๒๔๙๘ และ ๕๒๕/๒๕๐๑ นอกจากนี้ยังมีเหตุผลอีกประการหนึ่งเป็นข้อสันนิษฐานว่าตัวผู้เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า คือในบทบัญญัติของมาตรา ๕๔๔ กฎหมายได้บัญญัติไว้ว่าผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าคือ โอนสิทธิการเป็นผู้เช่าให้คนอื่นเป็นผู้เช่าแทนไม่ได้ นอกจากจะได้รับการอนุญาตจากผู้ให้เช่าเสียก่อน หรือในมาตรา ๕๔๔ ก็ยังบัญญัติต่อไปว่าผู้เช่าจะเอาทรัพย์สินไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงไม่ได้ คือหมายความว่าเอาไปให้ผู้อื่นเช่าต่อไปอีกก็ไม่ได้เช่นกัน นอกจากจะได้รับการอนุญาตจากผู้ให้เช่าเสียก่อน เพราะเหตุที่ว่าผู้ให้เช่าจำเป็นต้องเลือกว่าผู้เช่าเป็นผู้ที่สมควรมอบทรัพย์สินให้ครอบครองใช้ประโยชน์ได้เพียงใด ซึ่งผิดกับสัญญาอื่น เช่นสัญญาซื้อขาย แลกเปลี่ยน ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและไม่ถือเอาคุณสมบัติของผู้รับโอนเป็นสาระสำคัญ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๑/๒๔๙๔ การเช่าทรัพย์สินนั้นโดยปกติผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าว่าจะสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ ฉะนั้นสิทธิของผู้เช่าจึงมีสภาพเป็นการเฉพาะตัวเมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าก็เป็นอันระงับไม่ตกทอดถึงทายาท

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๑/๒๕๑๖ สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวผู้เช่า ถ้าไม่มีข้อตกลงไว้ในสัญญาเช่าหรือไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า จะโอนหรือแบ่งให้บุคคลภายนอก แม้จะเป็นสามีภรรยาหรือทายาทของผู้เช่าก็หาได้ไม่

โจทก์เป็นผู้เช่าตึกพิพาทตามหนังสือสัญญาเช่าแต่ผู้เดียว จำเลยไม่ได้เป็นคู่สัญญาด้วย ย่อมไม่อาจอ้างได้ว่าจำเลยมีสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับการชำระหนี้คือการเข้าไปอยู่ในตึกพิพาทได้ ข้อที่จำเลยอ้างว่าเป็นคนออกเงินสร้างตึกพิพาทด้วย เป็นผู้ขออนุญาตติดตั้งประปาไฟฟ้าและโทรศัพท์ในตึกพิพาท ก็ไม่เป็นเหตุให้จำเลยอยู่ในตึกพิพาท

๕. หลักเกณฑ์ของการทำสัญญาเช่าทรัพย์

เมื่อได้มีการตกลงทำสัญญาเช่าระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าแล้ว สัญญาเช่าย่อมเกิดขึ้นทันที ส่วนจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียงใดนั้น ถ้าหากเป็นสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ย่อมจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เพราะการเช่าสังหาริมทรัพย์ กฎหมายมิได้บัญญัติไว้ว่าจะมีหลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าอย่างไรเพียงแต่ตกลงปากลงคำกันก็เกิดสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่สมบูรณ์ และฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ แต่ถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วจะนำมาฟ้องร้องบังคับคดีกันได้หรือไม่จำเป็นจะต้องพิจารณาถึงการทำสัญญาเช่าว่าถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๓๘ เพียงใด ต้องเข้าใจว่า แม้สัญญาเช่าจะสมบูรณ์แต่เรื่องการฟ้องร้องบังคับคดีเป็นอีกเรื่องหนึ่งเช่นเดียวกับสัญญาที่ยืมเงินซึ่งเกินกว่า ๕๐ บาทขึ้นไป เมื่อตกลงปากลงคำกัน สัญญาก็ย่อมสมบูรณ์ แต่จะมีผลให้ฟ้องร้องบังคับคดีได้หรือไม่ก็ต้องพิจารณาหลักเกณฑ์ของการทำสัญญาว่าจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เพียงใด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๕๓ เช่นกัน

หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าแบ่งออกได้ ๒ ประเภทคือ

๑. การทำสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์

๒. การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

๑. การทำสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์ทุกประเภท เช่น รถยนต์ รถจักรยาน เรือ หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษอันได้แก่ เรือกำปั่น หรือ เรือมีระวาง ตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือเรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ สัตว์พาหนะ การทำสัญญาเช่าจะทำอย่างไรก็ได้ แม้จะตกลงกันด้วยวาจาก็บังคับกันได้ สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษแม้ว่าในการซื้อขายต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน แต่การทำสัญญาเช่าไม่ต้องทำเหมือนกับการทำสัญญาซื้อขาย เพราะในมาตรา ๕๓๘ มิได้บัญญัติให้มีหลักเกณฑ์การทำสัญญาไว้อย่างไร จึงสามารถทำกันโดยปากเปล่า คือเมื่อผู้ให้เช่าแสดงเจตนาจะให้เช่า และผู้เช่าก็แสดงเจตนาที่จะเช่าก็เกิดสัญญาเช่าขึ้นแล้ว และเป็นสัญญาเช่าที่สมบูรณ์ นำมาฟ้องร้องบังคับคดีกันได้

๒. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ทุกชนิดเช่น บ้าน ที่ดิน จะทำสัญญาเช่ากันก็ปึกก็ตาม จะทำโดยปากเปล่าหรือเพียงแต่ตกลงด้วยวาจาไม่ได้ เพราะไม่สามารถจะนำมาฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ หลักเกณฑ์ของการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมีบัญญัติไว้ในมาตรา ๕๓๘

ว่า “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือ กำหนดตลอดอายุของผู้เช่า หรือผู้ให้เช่าไซ้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี” จากบทบัญญัติของมาตรา ๕๓๘ นี้เอง การเช่าอสังหาริมทรัพย์จึงแบ่งเป็น

(๑) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาไม่เกินกว่า ๓ ปี

(๒) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาเกินกว่า ๓ ปี หรือ มีกำหนดเวลาตลอดอายุของผู้เช่า หรือมีกำหนดเวลาตลอดอายุของผู้ให้เช่า

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาไม่เกินกว่า ๓ ปี มีหลักเกณฑ์ของการทำสัญญาตามมาตรา ๕๓๘ อันพอที่จะนำมาแยกให้จัดจำได้ง่ายดังนี้

(๑) จะต้องมิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือ และ

(๒) หนังสือนั้นจะต้องลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ

ถ้าขาดหลักเกณฑ์ทั้ง ๒ ประการแล้ว จะนำมาฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่

ความหมายของคำว่า “จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ” และ “หนังสือนั้นจะต้องลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ”

มาตรา ๕๓๘ เพียงแต่บัญญัติให้เข้าใจว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เกิน ๓ ปีจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ แต่กฎหมายก็ได้ขยายความว่าหลักฐานเป็นหนังสือนั้นกินความหมายไปมากน้อยเพียงใด “หลักฐานเป็นหนังสือนั้น” น่าจะหมายความถึง หลักฐานการเช่าที่เกิดขึ้นเป็นตัวหนังสือแสดงไว้ให้เห็นหรือให้อ่านเข้าใจว่าได้มีการทำสัญญาเช่ากันขึ้น หลักฐานที่เกิดขึ้นจะมีฉบับเดียวหรือหลายฉบับก็ตาม เพียงแต่อ่านแล้วเข้าใจว่ามีการทำสัญญาเช่ากันขึ้น หรือหลักฐานการเช่าจะเกิดขึ้นในขณะใดก็ได้ก่อนที่จะมีการฟ้องร้องคดีกัน และหลักฐานการเช่าอันนี้จะต้องลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ คืออาจจะลงลายมือชื่อผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดก็ได้หลักฐานดังต่อไปนี้ก็ถือว่ามีหลักฐานเป็นหนังสือแล้วคือ

(๑) ใบเสร็จรับเงินค่าเช่า ถ้าหากว่าผู้เช่าได้เช่าบ้านจากผู้ให้เช่า โดยแต่เดิมไม่มีหลักฐานการเช่าเลย แต่เมื่อถึงคราวชำระค่าเช่า ผู้เช่าเอาค่าเช่าไปชำระแล้วผู้ให้เช่าได้ออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าซึ่งลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าในใบเสร็จนั้น ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าจึงเป็นหลักฐานการเช่าที่จะนำมาฟ้องผู้ให้เช่าได้ ขอให้พิจารณาเทียบเคียงกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๔๐/๒๕๑๗ ซึ่งวินิจฉัยว่า สามี่ซึ่งเป็นผู้เช่าได้ตายลงสัญญาเช่าย่อมระงับไป แม้อาจทักจะยอมให้ภรรยาของผู้เช่า เช่าอาคารพิพาทและรับเงินค่าเช่ามาทุกเดือน แต่มิได้ทำหนังสือสัญญาเช่ากัน ทั้งมิได้ออกใบเสร็จรับเงินด้วย จึงถือว่ามิได้

มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อโจทก์ผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ จำเลยจึงไม่อาจจะยกการเข้าชั้นต่อสู้โจทก์ได้

(๒) เอกสารรับเงินค่าเช่า ผู้ให้เช่าอาจจะไม่ออกไปเสริจรับเงินค่าเช่าให้กับผู้เช่าโดยตรง แต่อาจจะเป็นเอกสารอย่างอื่นที่อ่านได้ความว่า เป็นการรับเงินค่าเช่า เช่นเอกสารรับเงินค่าเช่าบ้าน ซึ่งคำว่าเช่าก็มีความหมายว่าเช่าเหมือนกันดังคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๖/๒๔๕๔ ซึ่งวินิจฉัยว่า เอกสารรับเงินค่าเช่าบ้านมีข้อความเริ่มต้นระบุว่า ผู้รับเงินเป็นเจ้าของบ้านได้รับเงินค่าเช่าบ้านจำนวนหนึ่งไว้แล้ว และให้สัญญาว่าบ้านหลังนั้นจะให้ผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าเดือนละ ๔๐ บาท ไปจนกว่าจะหมดความต้องการแล้วลงชื่อเจ้าของบ้านผู้ให้เช่าลงชื่อผู้เช่าและพยาน ดังนี้ เอกสารนี้เป็นสัญญาเช่า จากคำพิพากษาฎีกาดังกล่าวจะเห็นว่าเป็นเอกสารรับเงินค่าเช่าบ้าน ซึ่งหมายถึงเอกสารรับเงินค่าเช่าบ้านนั่นเอง และนอกจากนี้เอกสารฉบับนี้ยังมีลายมือผู้เช่าและผู้ให้เช่าอยู่ด้วย ศาลฎีกาจึงได้วินิจฉัยว่าเป็นสัญญาเช่า ไม่เพียงแต่เป็นหลักฐานการเช่าที่ลงลายมือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเท่านั้น

(๓) หนังสือที่ผู้เช่าพูดถึงเรื่องค่าเช่า เป็นหนังสือที่ผู้เช่าได้ทำขึ้น พูดถึงเรื่องค่าเช่าจึงเป็นหลักฐานการเช่าอันหนึ่งเช่นคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๔/๒๕๐๔ วินิจฉัยว่าการที่จำเลย (ผู้เช่า) ทำหนังสือถึงโจทก์ (ผู้ให้เช่า) รับว่าค้างค่าเช่าอยู่สองพันบาท ทั้งยังได้ทำคำให้การรับรองข้อความตามหนังสือนั้นต่อมาด้วยถือว่ามีหลักฐานเป็นหนังสือแล้ว ศาลบังคับให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างแก่โจทก์ได้

(๔) จดหมายพูดถึงการเช่า จดหมายพูดถึงการเช่าอาจจะเกิดจากผู้เช่าเขียนไปยังผู้ให้เช่าหรือเขียนไปยังบุคคลอื่น พูดถึงเรื่องการเช่าบ้านจดหมายนี้ก็ถือว่าเป็นหลักฐานการเช่าอย่างหนึ่ง เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๑/๒๕๐๕ จำเลยได้เขียนจดหมายมีข้อความว่า “ผมต้องขอภัยที่หาบ้านที่เหมาะสมยังไม่ได้ จึงต้องอยู่ต่อไปอีกจนถึงสิ้นเดือนพฤษภาคมนี้ ส่วนค่าเช่าที่ค้างอยู่ผมจะได้จัดการชำระให้เองในไม่ช้า” จดหมายฉบับนี้แม้จำเลยจะเขียนถึงพลเรือโทนาย นพคุณ ซึ่งมีไม่ใช่เป็นผู้ให้เช่าเช่าบ้านพิพาทก็ตาม แต่กรณีเป็นเรื่องจำเลยยอมรับว่า ได้เช่าบ้านพิพาทและยังค้างค่าเช่าอยู่จริง เมื่อจำเลยลงชื่อในจดหมายฉบับนี้แล้ว ก็ถือได้ว่าเป็นหลักฐานการเช่า อันจะนำมาฟ้องร้องขอให้บังคับคดีได้

(๕) คำให้การในคดีก่อน คำให้การที่ผู้เช่าเคยให้การไว้ในคดีก่อนก็ถือว่าเป็นหลักฐานการเช่าที่จะนำมาฟ้องผู้เช่าได้ ดังตัวอย่างจากคำพิพากษาฎีกาต่อไปนี้คือ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๐/๒๔๕๕ ผู้เช่าเคยฟ้องผู้ให้เช่าเป็นคดีอาญา หว่าผู้ให้เช่าขึ้นราคา ค่าเช่าผิดกฎหมาย แต่ศาลพิพากษายกฟ้อง และปรากฏในคำให้การของผู้เช่าในคดีนั้นว่าผู้เช่าได้ให้ค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าไปตามที่เรียกร้อง ดังนั้นถือได้ว่าคำให้การของผู้เช่าในคดีดังกล่าวเป็นหลักฐานเป็น

หนังสือลงลายมือชื่อผู้เช่าตามที่กฎหมายต้องการแล้ว ผู้ให้เช่ายอมใช้เป็นหลักฐานฟ้องเรียกค่าเช่า ในคดีใหม่นี้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๖/๒๕๐๙ จำให้การขอจำเลยในคดีอาญาที่เบิกความว่า จำเลยได้เช่าบ้านพิพาทของโจทก์นั้นถือ่าเป็นหลักฐานการเช่าอันเป็นหลักฐานในการฟ้องร้องจำเลยได้

(๖) ค่าฟ้อง

คดีฟ้องของผู้เช่าที่ได้ลงลายมือชื่อไว้ก็ถือเป็นหลักฐานการเช่าตามมาตรา ๕๓๘ เช่นผู้เช่าเคยฟ้องขอให้เพิกถอนมติคณะกรรมการควบคุมค่าเช่า ซึ่งผู้เช่าได้ลงลายมือชื่อไว้ในฟ้อง มีข้อความแจ้งชัดว่า ผู้เช่าเช่าห้องพิพาทของผู้ให้เช่าจริง ทั้งยังแสดงจำนวนเงินค่าเช่าไว้ด้วย ผู้ให้เช่าจึงนำหลักฐานเดินเนมาฟ้องแย้งเรียกเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าค้างชำระได้ (ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑๔/๒๕๙๙)

ข้อสังเกตบางประการเกี่ยวกับเรื่องหลักฐานเป็นหนังสือ

๑) การเช่าที่กฎหมายบังคับว่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือนั้นไม่ใช่แบบของสัญญาเช่า ความประสงค์ของกฎหมายที่ให้มีหลักฐานเป็นหนังสือก็เพื่อความมั่นคงแน่นอนเพื่อจะนำมาฟ้องร้องบังคับคดีกันเท่านั้น ฉะนั้นถ้าสัญญาเช่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือสัญญาเช่าย่อมไม่ตกเป็นโมฆะ เพียงแต่จะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ เช่นถ้าผู้เช่าให้ค่าเช่าผู้ให้เช่าไปแล้วก็จะฟ้องเรียกคืนไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๖๔/๒๕๐๙ วินิจฉัยว่า ความประสงค์ของกฎหมายในเรื่องเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือนั้นก็เพียงเพื่อความมั่นคงแน่นอนหาได้บังคับไว้ว่าต้องเขียนหรือทำในรูปแบบอย่างใดไม่ หากมีกรณีมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดปรากฏแจ้งชัดพอรับฟังได้ ศาลย่อมบังคับตามหลักฐานนั้น ๆ ได้ ฉะนั้นที่จำเลยทำหนังสือถึงโจทก์รับว่าค้างค่าเช่าและยังทำคำให้การรับรองต่อมาด้วย ศาลจึงบังคับให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้างแก่โจทก์

๒) การเช่าที่ไม่เกิน ๓ ปี ถ้าสัญญาเช่าระงับลงแล้วผู้เช่ายังอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าต่อมาโดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง จึงเกิดเป็นสัญญาเช่าขึ้นใหม่อีกเรียกว่าสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา ซึ่งหลักฐานการเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม คู่สัญญาเช่าไม่ต้องทำสัญญาเช่าขึ้นใหม่อีก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๙๙/๒๕๙๗ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นกำหนดเวลาแล้วแต่ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่นั้น และผู้ให้เช่าก็ไม่ทักท้วงดังนี้ ท่านให้ถือว่าได้ทำสัญญาเช่าใหม่ โดยไม่มีกำหนดเวลา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๔๖/๒๕๐๙ เมื่อครบอายุสัญญาเช่าแล้วผู้เช่าคงอยู่ในที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่ารู้แล้วไม่ทักท้วง ถือว่ามีการทำสัญญาเช่าใหม่ซึ่งไม่มีกำหนดเวลา ส่วนข้อสัญญาอื่นของสัญญาใหม่นี้คงเป็นอย่างเดียวกับในสัญญาเช่าเดิม

๓) ความหมายของคำว่ามีหลักฐานเป็นหนังสือย่อมหมายความว่ารวมถึงการทำเป็นหนังสือด้วย ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจจะทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือโดยลงลายมือชื่อทั้ง ๒ ฝ่าย เป็นการทำสัญญาเช่าอย่างสมบูรณ์ แล้วย่อมจะใช้ได้ และใช้ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ทั้ง ๒ ฝ่าย และหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำเป็นหนังสือนั้นจะต้องอ่านได้ข้อความว่ามีการทำการเช่ากันด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๗/๒๕๒๓ จำเลยจ่ายเช็คชำระค่าเช่าตึกแถวพิพาทให้โจทก์และมีลายมือชื่อโจทก์เซ็นไว้ในเช็คนั้น เมื่อเช็คดังกล่าวมิได้มีข้อความแสดงให้เห็นว่าเป็นการชำระค่าเช่า จึงถือไม่ได้ว่าเป็นหลักฐานการเช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๘/๒๕๒๔ เอกสารแสดงการรับเงินประกันการรื้อถอนอาคาร ซึ่งมีข้อความว่าจะให้ทนายทำสัญญาเช่าภายหลัง ไม่เป็นหลักฐานการเช่า

๔) เพียงแต่มีหลักฐานการเช่าเกิดขึ้น ถ้าปรากฏว่าหลักฐานนั้นไม่มีลายมือชื่อผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเลย ย่อมจะไม่เป็นหลักฐานการเช่าที่จะนำมาฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้ ในมาตรา ๕๓๘ นั้น กฎหมายได้บัญญัติไว้โดยชัดเจนว่าจะต้องมีการลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบคืออาจจะเป็นผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดนั่นเอง

ฉะนั้น ถ้ามีหลักฐานเป็นใบเสร็จรับเงินค่าเช่าซึ่งลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าเป็นผู้รับเงิน ผู้เช่ายอมนำใบเสร็จนี้มาฟ้องร้องผู้ให้เช่าได้เช่น อาจฟ้องบังคับให้ซ่อมแซมใหญ่ แต่ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าจะนำใบเสร็จมาฟ้องเรียกเงินค่าเช่าจากผู้เช่าไม่ได้ เพราะผู้เช่าไม่ได้ลงลายมือในใบเสร็จรับเงินนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๙๗/๒๕๒๔ ใบเสร็จระบุว่ารับเงินค่าเช่าห้องพิพาท ลงลายมือชื่อเจ้าของซึ่งโอนให้โจทก์เป็นหลักฐานการเช่ายันโจทก์ได้

๕) การฟ้องร้องให้บังคับคดีจะต้องเป็นการฟ้องร้องเกี่ยวกับสัญญาเช่าหรือเป็นการฟ้องร้องเกี่ยวกับสิทธิตามสัญญาเช่า เช่นฟ้องให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าฟ้องผู้เช่าให้ทำการซ่อมแซมเล็กน้อย ฟ้องให้ผู้เช่ารับผิดชอบในกรณีใช้ทรัพย์สินโดยมิชอบหรือในกรณีไม่สงวนทรัพย์สินที่เช่าอย่างวิญญูชน หรือถ้าหากผู้เช่าจะฟ้องผู้ให้เช่าก็ย่อมเป็นการฟ้องร้องเกี่ยวกับสัญญาเช่าเช่นกัน เช่นฟ้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบในการรอนสิทธิฟ้องผู้ให้เช่ารับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า ฟ้องผู้ให้เช่าทำการซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นเรื่องที่ต่างฝ่ายจะต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่านั่นเอง ซึ่งน่าจะเข้าใจว่าเมื่อเป็นการฟ้องให้รับผิดชอบตามสัญญาแล้วเมื่อกฎหมายบัญญัติว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือก็ต้องไปดูว่ามีหลักฐานเป็นหนังสือกันหรือไม่ หรือมีหลักฐานเป็นหนังสือมาแสดงหรือไม่นั่นเอง แต่ถ้าเป็นการฟ้องร้องเรื่องที่ไม่ได้อาศัยสัญญาเช่าแล้ว ก็ไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือดังเช่นคำพิพากษาฎีกาต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๗/๒๕๐๕ ซึ่งวินิจฉัยว่า การเช่าห้องที่ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือนั้น ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ได้ เพราะมิใช่เป็นการฟ้องบังคับให้ชำระหนี้ตามสัญญาเช่าแต่อย่างใด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๘๘/๒๕๐๙ วินิจฉัยว่า แม้สัญญาเช่ามา ๑๐ ปี จะมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์ก็มีอำนาจฟ้องเรียกค่าเช่ามาที่จำเลยรับไปล่วงหน้าคืน เพราะจำเลยผิดสัญญาไม่ยอมให้โจทก์ทำนาได้ จากคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้จะเห็นว่าแม้การฟ้องเกี่ยวกับค่าเช่าจะเป็นเรื่องที่ฟ้องเกี่ยวกับสิทธิตามสัญญาเช่าก็ตาม แต่เมื่อค่าเช่าที่ให้ไปล่วงหน้าและผู้เช่าไม่มีโอกาสจะเช่าอยู่ต่อไปก็เท่ากับว่าการเช่านั้นไม่มีอยู่แล้ว ฝ่ายผู้ให้เช่าจึงจะเอาค่าเช่าที่ผู้เช่าให้ไปล่วงหน้าไม่ได้ และถือว่าค่าเช่าที่ให้ไปล่วงหน้านั้นเป็นลาภมิควรได้ ผู้ให้เช่าต้องคืนให้กับผู้เช่าดังเช่นคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๑๑/๒๔๙๔ เช่ามาเขาทำโดยชำระค่าเช่าล่วงหน้าครบถ้วนแล้ว แต่ผู้ให้เช่ามอบนาให้ทำขาดจำนวนที่ตกลงกันไว้ ดังนี้ แม้การเช่าจะไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ผู้เช่าก็มีสิทธิฟ้องเรียกค่าเช่าที่ชำระเกินไปฐานลาภมิควรได้ ได้

๖) หลักฐานการเช่าจะเกิดขึ้นตอนใดก็ได้แต่จะต้องเกิดขึ้นก่อนมีการฟ้องคดี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๙/๒๕๒๐ เช่าห้องแถว ผู้เช่ามีใบเสร็จรับเงินค่าเช่า แต่เป็นใบเสร็จที่เกิดขึ้นภายหลังโจทก์ฟ้องขับไล่ ผู้เช่าอ้างขึ้นต่อผู้ให้เช่าว่าการเช่ามีหนังสือเป็นหลักฐานไม่ได้

๗) ความหมายของคำว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่นั้น จะมีความหมายเฉพาะการฟ้องคดีอย่างเดียวหรืออย่างไร เช่นผู้ให้เช่าเป็นโจทก์ฟ้องผู้เช่าให้ชำระค่าเช่าหรือ ผู้เช่าเป็นโจทก์ฟ้องผู้ให้เช่าให้รับผิดชอบในการรอนสิทธิหรือให้รับผิดชอบตามสัญญาเช่า ก็แต่ละฝ่ายเป็นโจทก์ฟ้องเท่านั้น ซึ่งต้องเข้าใจว่ามีได้มีความหมายเฉพาะฟ้องคดีอย่างเดียว แม้ในมาตรา ๕๓๘ จะได้บัญญัติว่า “...จะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่...” แต่มีความหมายเลยไปถึงการต่อสู้คดีด้วยถ้าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่มีหลักฐานอะไรเลย ฝ่ายจำเลยก็จะต่อสู้คดีไม่ได้เช่นคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๑๕/๒๕๐๑ โจทก์ฟ้องว่า โจทก์อนุญาตให้จำเลยอาศัยอยู่ในโรงเรือนของโจทก์โดยไม่ต้องเสียค่าเช่า บัดนี้โจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยอยู่ต่อไปได้แจ้งให้จำเลยออกไปจำเลยไม่ยอมออก จึงฟ้องให้ขับไล่จำเลย และเรียกค่าเสียหาย จำเลยให้การต่อสู้ว่า จำเลยไม่ได้อาศัย แต่เช่าจากโจทก์ และโจทก์ไม่ยอมออกใบเสร็จรับเงินให้ (เท่ากับจำเลยต่อสู้ว่าเช่ามีใบอาศัย แต่การเช่าไม่มีหลักฐานการเช่า) ศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่า มาตรา ๕๓๘ มิได้หมายความว่าเฉพาะต้องเป็นโจทก์ฟ้องฝ่ายเดียว ย่อมหมายถึงการต่อสู้คดีด้วย เพราะการบังคับคดีย่อมทำได้ด้วยกันทั้ง ๒ ฝ่าย คดีนี้เมื่อไม่ปรากฏว่ามีเอกสารสัญญาเช่าต่อกันตามที่กฎหมายบังคับไว้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะอ้างการเช่าต่อกันหาได้ไม่เมื่อจำเลยอ้างการเช่ายันโจทก์ไม่ได้ก็ต้องฟังว่าจำเลยเช่าอยู่ในที่พิพาทโดยอาศัยสิทธิของโจทก์ ซึ่งไม่ใช่สิทธิในการเช่า แต่เป็นสิทธิอาศัยตามฟ้อง จึงพิพากษาขับไล่จำเลย ต่อมาคำพิพากษาศาลฎีกาที่

๑๒๒๖/๒๕๐๘ วินิจฉัยตามหลักดังกล่าวว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ ซึ่งบัญญัติว่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใด ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้ไม่นั้น หมายถึงการต่อสู้คดีด้วย (ดูคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๙๓-๑๓๙๕/๒๕๑๐)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๕๘/๒๕๑๕ การที่ผู้เช่าจะยกการเช่าเป็นข้อต่อสู้ไม่ยอมออกจากที่เช่า จะต้องหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ มิฉะนั้นศาลก็จะไม่บังคับให้ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าคงอยู่ในที่เช่าต่อไป

การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเกินกว่า ๓ ปี หรือการเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือการเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่า

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกำหนดดังกล่าวข้างต้นนี้จะต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของมาตรา ๕๓๘ ตัวอย่างเช่น

แดงเช่าบ้านจากดำ มีกำหนดเวลา ๕ ปี คู่สัญญาเช่าจะต้องทำสัญญาเป็นหนังสือ คือจะต้องมีการลงลายมือชื่อผู้เช่าและผู้ให้เช่า และจะต้องไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (การจดทะเบียนการเช่านี้ให้ดูประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๑) หรือถ้าการเช่ามีกำหนดตลอดอายุของแดงหรือตลอดอายุของดำ ก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าด้วยเช่นกัน

ข้อสังเกต เกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเกินกว่า ๓ ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า มีดังนี้

๑) ด้วยบทมาตรา ๕๓๘ ได้บัญญัติในตอนท้ายว่า “...ถ้าเช่ามีกำหนดเวลากว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี” จะต้องเข้าใจว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องหลักฐานเป็นหนังสือด้วยการเช่า นั้น จึงจะลดลงมาเหลือ ๓ ปี เช่น แดงเช่าบ้านจากดำ มีกำหนดเวลา ๑๐ ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าเพียงแต่ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือกันเท่านั้น การเช่าระหว่างแดงและดำจึงลดลงมาเหลือเพียง ๓ ปี แต่ถ้าหากแดงกับดำทำสัญญาเช่ากัน ๑๐ ปี แต่ไม่มีหลักฐานอะไรเลย การเช่านั้นจะไม่ลดลงมาเหลือ ๓ ปี แต่จะฟ้องร้องให้บังคับคดีกันไม่ได้เลย ฉะนั้น มาตรา ๕๓๘ ตอนท้ายที่ผู้เขียนยกมาข้างต้น จึงต้องอยู่ภายใต้การเช่าที่มีหลักฐานเป็นหนังสือตามด้วยบทมาตรา ๕๓๘ ตอนต้นด้วย จึงต้องอ่านมาตรา ๕๓๘ ให้ดี และอีกอย่างหนึ่งก็ต้องเข้าใจให้ดีกว่าการเช่าเกิน ๓ ปีนี้ ถ้าผู้เช่าและผู้ให้เช่ามิได้มีหลักฐานการเช่าเลย คือตกลงเช่ากันด้วยปากเปล่า สัญญาเช่านั้นหากเป็นโมฆะไม่ แต่จะนำมาฟ้อง

ร้องให้บังคับคดีไม่ได้เท่านั้น เพราะในมาตรา ๕๓๘ มิได้บัญญัติไว้ในตอนใดเลยว่าสัญญาเช่าตกเป็นโมฆะ

๒) ความหมายของคำว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียง ๓ ปีนั้น หมายถึงฟ้องบังคับให้อยู่ได้ตามสัญญาเช่าได้เพียง ๓ ปี คือ ถ้าเช่าบ้านกัน ๑๐ ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าเพียงแต่ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ผู้เช่าก็มีสิทธิที่จะอยู่ในบ้านนั้นเพียง ๓ ปี ถ้าครบ ๓ ปีแล้วผู้ให้เช่าย่อมจะฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้ ถ้าหากเกิดมีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ที่คู่สัญญายังไม่ปฏิบัติในระหว่างที่สัญญาเช่ายังไม่ระงับ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งย่อมจะฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ แม้สัญญาเช่าจะครบกำหนด ๓ ปีแล้ว หรือแม้จะฟ้องภายหลังจาก ๓ ปีแล้ว เช่นเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด ๓ ปีแล้ว ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา ปรากฏว่าผู้เช่ายังค้างชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าย่อมจะฟ้องเรียกค่าเช่าที่ยังไม่ชำระได้ แม้จะฟ้องภายหลัง ๓ ปีก็ตาม เพราะเป็นสิทธิ์ที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาเช่าระงับ

๓) ถ้าปรากฏว่าคู่สัญญาทำสัญญาเช่าเกิน ๓ ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าเพียงทำเป็นหนังสือเท่านั้น สัญญาเช่าใช้บังคับได้ ๓ ปี ถ้าหากครบ ๓ ปี ต้องถือว่าสัญญาเช่าระงับลง เพราะสัญญาเช่าใช้บังคับได้เพียง ๓ ปีตามมาตรา ๕๓๘ แต่ถ้าหากว่าผู้เช่ายังคงอยู่ในทรัพย์สินต่อมา และผู้ให้เช่าก็ไม่ทักท้วงจึงถือว่าเป็นการทำสัญญาเช่าขึ้นใหม่ เรียกว่าสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา ๕๗๐ ซึ่งสัญญาเช่าในตอนหลังไม่ต้องมีหลักฐานเกิดขึ้นใหม่ ข้อสัญญาอื่นยังคงเป็นไปตามหนังสือสัญญาเดิม (ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๖/๒๕๐๙)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๑๑/๒๕๑๖ สัญญาเช่ามีกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าซึ่งมิได้จดทะเบียนมีผลบังคับเพียง ๓ ปี แต่เมื่อผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าต่อมาโดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วงยอมถือได้ว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญากันต่อไป โดยไม่มีกำหนดเวลา ดังนั้น สิทธิเรียกร้องเงินกินเปล่าคืนของผู้เช่ายังไม่เกิดขึ้น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๔/๒๕๒๔ ผู้ให้เช่าทำสัญญาตกลงกับผู้เช่าไว้ว่า จะให้ผู้เช่าเช่าที่พิพาทได้ตลอดไปโดยผู้ให้เช่าจะไม่เป็นฝ่ายผิดสัญญาเป็นข้อตกลงให้สัญญาเช่ามีอายุการเช่าเกินกว่าสามปี เมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕๓๘ บัญญัติไว้จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้เพียง ๓ ปีเท่านั้น การเช่าเกินกำหนด ๓ ปีเป็นการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา ผู้รับโอนที่พิพาทจากเจ้าของเดิมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าได้ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕๖๖ การที่ผู้เช่ายังอยู่ในที่พิพาทต่อมาเมื่อพ้นกำหนดตามคำบอกกล่าวจึงเป็นละเมิด

๔) การหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนการเช่า เมื่อกฎหมายบังคับว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกินกว่า ๓ ปีต้องจดทะเบียนการเช่า คู่สัญญาอาจจะทำสัญญาในลักษณะพลิกแพลงเพื่อที่จะหลีกเลี่ยงไม่ต้องไปจดทะเบียนการเช่า เช่นอาจจะทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ๒ ฉบับ ๑ ละ ๓ ปี โดย

เจตนาจริงต้องการทำสัญญาเช่า มีกำหนด ๖ ปี ซึ่งศาลฎีกาได้เคยวินิจฉัยว่า การทำสัญญาหลัก
เสี่ยงการจดทะเบียนการเช่าแบบนี้ คงใช้บังคับได้เพียง ๓ ปีเท่านั้น ตัวอย่างการทำสัญญาเช่าโดย
การหลักเสี่ยงการจดทะเบียนการเช่า นั้น พอสรุปได้ ๓ ประการคือ

ก) คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่า ๒ ฉบับในวันเดียวกันมีกำหนดเวลาเช่าฉบับละ ๓ ปี โดยที่
สัญญาเช่าฉบับที่ ๒ ลงวันที่ไว้ล่วงหน้าหลังจากสัญญาเช่าฉบับแรกหมดอายุแล้วเป็นการนับการเช่า
ต่อจากสัญญาเช่าฉบับแรก สัญญาเช่าทั้ง ๒ ฉบับจึงใช้ได้เพียงสัญญาเช่าฉบับแรกที่มีกำหนดเวลา
๓ ปี ตัวอย่าง เช่น ในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๑๘ ทำสัญญาเช่า ๒ ฉบับ ฉบับแรกมีกำหนดเวลา
๓ ปี คือครบกำหนดเมื่อ วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๐ และได้ทำสัญญาเช่าอีกฉบับหนึ่งโดยระบุวันที่
ล่วงหน้าว่าทำวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๒๑ มีกำหนดเวลา ๓ ปี คือครบกำหนดเมื่อวันที่ ๓๑ ธันวาคม
๒๕๒๓ จะเห็นว่าคู่สัญญาทำสัญญาในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๑๘ ทั้ง ๒ ฉบับ เมื่อพิจารณาให้แล้วจึง
เป็นการทำสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๑๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๓ ซึ่งมีเวลา
๖ ปี เมื่อไม่ไปจดทะเบียนการเช่าจึงใช้บังคับได้เพียง ๓ ปีตามสัญญาเช่าฉบับแรก (เทียบได้กับคำ
พิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๘๖/๒๕๕๐ ทำสัญญาเช่า ๒ ฉบับ ๑ ละ ๓ ปีในคราวเดียวกัน ถ้าไม่จดทะเบียนก็
มีผลบังคับได้เพียง ๓ ปี)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๘๖/๒๕๑๓ ทำสัญญาเช่าที่ดินกัน ๒ ฉบับ ๑ แรกมีกำหนด ๓
ปี ฉบับหลัง ๒ ปี โดยไม่ได้จดทะเบียน ในวันที่ครบกำหนดสัญญาฉบับแรก ผู้ให้เช่าได้ออกไปรับเงิน
ค่าเช่าสำหรับการเช่าต่อมาอีก ๑ ปี ให้แก่ผู้เช่า ดังนั้นต้องถือว่าสัญญาเช่ามีผลบังคับได้เพียง
๓ ปีตามสัญญาฉบับแรกเท่านั้น สัญญาเช่าฉบับหลังไม่มีผลบังคับแต่ไปรับเงินค่าเช่าที่ออกให้เมื่อ
สัญญาเช่าฉบับแรกครบกำหนดแล้ว ถือได้ว่าเป็นหลักฐานการเช่า ๑ ปี นับแต่วันออกไปรับเงิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๔๙/๒๕๑๕ เช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลารวม ๘ ปี โดยทำ
สัญญาเช่ากันไว้ล่วงหน้าเป็น ๓ ระยะ (๓ ฉบับ) ระยะละ ๓ ปี, ๓ ปี และ ๒ ปีตามลำดับ โดยมีได้จ
ทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นการหลักเสี่ยงมาตรา ๕๓๘ แห่ง ป.พ.ยอมบังคับกันได้ ๓ ปี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๘๗-๒๕๘๙/๒๕๒๑ สัญญาเช่าตึกแถวทำวันเดียวกันฉบับละ
๓ ปี นับต่อเนื่องกันแสดงให้เห็นเจตนาให้ใช้ทรัพย์สินเกิน ๓ ปี ขัดต่อมาตรา ๕๓๘ ที่ให้จดทะเบียนจึงใช้
ได้เพียง ๓ ปี

ข) คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่า ๒ ฉบับ แต่ทำสัญญาเช่าฉบับที่ ๒ หลังจากทำสัญญา
เช่าฉบับแรกแล้ว (ทำต่างวันกัน) โดยให้สัญญาเช่าฉบับที่ ๒ นับต่อจากสัญญาเช่าฉบับแรก เมื่อ
ไม่จดทะเบียนการเช่าจึงบังคับได้ตามสัญญาเช่าฉบับแรก เช่น ทำสัญญาเช่าฉบับแรกมี

กำหนด ๓ ปี เมื่อผู้เช่าอยู่ในทรัพย์สินของผู้ให้เช่าได้ ๖ เดือน ก็ทำสัญญาเช่าขึ้นอีกฉบับหนึ่งมีกำหนดเวลา ๓ ปี และให้สัญญาเช่าฉบับที่ ๒ นับต่อจากสัญญาเช่าฉบับแรก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๑๖/๒๕๕๒ ได้วินิจฉัยโดยที่ประชุมใหญ่ว่า ทำสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดเวลา ๕ ปี โดยจดทะเบียนการเช่าถูกต้อง เมื่อทำสัญญาเช่าดังกล่าวแล้ว ๑ ปี จึงทำสัญญากันเองเป็นหนังสือมีกำหนดเวลา ๓ ปี ให้นับต่อจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน ๕ ปี ถือว่าเป็นการขยายเวลาเช่าเดิมเป็นการหลีกเลี่ยงการไปทำสัญญาเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ข้อตกลงเช่ากันใหม่จึงไม่สมบูรณ์ตามกฎหมาย

จากคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๑๖/๒๕๕๒ นี้จะเห็นว่าถ้าเราแยกเป็นสัญญาเช่า ๒ ฉบับ ดูคล้ายว่าเป็นการทำสัญญาเช่าที่ถูกต้องตามมาตรา ๕๓๘ คือฉบับแรกเป็นการเช่า ๕ ปี ซึ่งคู่สัญญาทำถูกต้องโดยจดทะเบียนตามมาตรา ๕๓๘ อีกฉบับหนึ่งคือฉบับที่ทำถูกต้องคือ ทำกันเองมีกำหนด ๓ ปี ไม่ต้องไปจดทะเบียน แต่จะเห็นว่าสัญญาเช่าทั้ง ๒ นี้ ใช้นับต่อกันจึงเท่ากับเป็นการทำสัญญาเช่า ๘ ปี เมื่อทำสัญญาเช่า ๘ ปี จะแบ่งจดทะเบียนตอนแรก ๕ ปี แต่ตอนหลัง ๓ ปี ไม่ต้องจดทะเบียนไม่ได้ ถ้าทำเช่นนี้ได้เท่ากับไม่อยู่ในบังคับของมาตรา ๕๓๘ ฉะนั้นศาลฎีกาจึงตัดสินให้บังคับได้ตามสัญญาเช่าฉบับแรกที่มีกำหนด ๕ ปี

เกี่ยวกับตัวอย่างดังกล่าว ท่าน ศ.ดร.มานะ พินยากรณ์ (๑) ได้ให้ความเห็นว่า หากเป็นกรณีกลับกัน กล่าวคือทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กันเองมีกำหนดเวลา ๓ ปี ในปีรุ่งขึ้นจึงได้ทำสัญญาเช่ากันใหม่อีกหนึ่งฉบับ มีกำหนดเวลา ๕ ปี นับจากวันสิ้นสัญญาเช่า ซึ่งทำกันเอง และได้จดทะเบียนการเช่าใหม่นั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่นนี้ย่อมจะฟ้องร้องบังคับคดีตามสัญญาทั้งสองฉบับได้ แต่ผู้เขียนกลับมีความเห็นว่าการทำสัญญาเช่าที่คู่สัญญามีเจตนาจะเช่ากันเกินกว่า ๓ ปี เช่นการเช่ามีกำหนดเวลา ๘ ปี คู่สัญญาน่าจะต้องจดทะเบียนสัญญาเช่าทั้งหมดคือแปดปีหมายถึงไปจดทะเบียนการเช่าในขณะที่ทำสัญญาที่เดียวเลย ไม่น่าจะแบ่งเป็นจดทะเบียน ๕ ปี แต่อีก ๓ ปี ไม่ต้องจดทะเบียน

ค) คู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่าฉบับเดียว แต่แบ่งการเช่าออกเป็นงวด ๆ เช่น ทำสัญญาเช่ากัน ๓ ปี มีข้อความในสัญญาว่าเมื่อครบกำหนด ๓ ปี ถ้าผู้เช่ายังคงอยู่ในสถานที่เช่าต่อไป ทั้งสองฝ่ายต่างตกลงให้ถือสัญญานี้ปฏิบัติต่อกันได้คราวละ ๓ ปี ทุก ๆ คราวไป สัญญานี้มีผลบังคับได้เพียง ๓ ปีเท่านั้น ถ้าอยู่เกินกว่า ๓ ปี ต้องถือว่าเป็นการเช่าไม่มีกำหนดเวลา ซึ่งย่อมจะบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามมาตรา ๕๖๖ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๔/๒๕๕๐)

(๑)มานะ พินยากรณ์ ศ.ดร., ถาวรรัชชยา ป.พ.พ. ว่าด้วยเช่าทรัพย์ ฯลฯ โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง พ.ศ.๒๕๒๑, หน้า ๔๔

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๐/๒๔๙๓ ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินกันเองในฉบับเดียวกัน นั้น แบ่งการเช่าเป็น ๒ งวด งวดแรก ๓ ปี งวดหลัง ๒ ปี หรือ ๓ ปี จะมีผลเท่ากับทำการเช่ากันคราวเดียว ๕ ปี หรือ ๖ ปี ฉะนั้นจะบังคับได้เพียง ๓ ปี ตามมาตรา ๕๓๘

๕) การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า ๓ ปี เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการเช่าย่อมจะบังคับให้จดทะเบียนการเช่ากันภายหลังไม่ได้ ฉะนั้นเมื่อทำสัญญาเช่ากันเกินกว่า ๓ ปี คู่สัญญา ต้องไปจดทะเบียนกันทันทีในขณะที่ทำสัญญาเช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๓๘/๒๕๐๘ การเช่าที่โจทก์จำเลยตกลงกันมีกำหนด ๑๐ ปี เมื่อยังมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์จะมาฟ้องให้จำเลยทำสัญญาเช่าห้องรายพิพาทมีกำหนด ๑๐ ปี และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้ การที่โจทก์จำเลยยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเพื่อจะเช่าห้องรายพิพาทต่อกัน ยังถือไม่ได้ว่าได้ทำสัญญาเช่ากันเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ดูคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๖/๒๕๑๐, ๑๕๒๘/๒๕๑๓)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๖/๒๕๑๐ โจทก์ฟ้องว่าจำเลยเช่าที่ดินและตึกพิพาทจากโจทก์ขอให้ศาลพิพากษาขับไล่จำเลยและบริวาร ให้จำเลยชำระค่าเช่าค่าเสียหาย และค่าภาษีโรงเรือน จำเลยฟ้องแย้งว่าให้โจทก์ไปจัดการจดทะเบียนการเช่าให้แก่จำเลย มีกำหนด ๑๐ ปีตั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่านั้นมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จำเลยจะมาฟ้องบังคับให้โจทก์ ให้จดทะเบียนหาได้ไม่ (อ้างฎีกาที่ ๑๕๘๓/๒๕๐๘) แม้ศาลจะรับฟ้องแย้งจำเลยไว้ จำเลยก็ไม่มีทางชนะคดี

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๒๘/๒๕๑๓ จำเลยทำหนังสือสัญญาให้โจทก์เช่าที่ดินของจำเลยมีกำหนด ๒๘ ปี และได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่แล้วจำเลยกลับบิดพลิ้ว โดยขอเลิกคำขอจดทะเบียนเสียการเช่ารายนี้คงมีผลบังคับได้เพียง ๓ ปี โจทก์จะขอให้ศาลบังคับให้จำเลยไปจดทะเบียนสัญญาเช่ามีกำหนด ๒๘ ปีหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๑๔/๒๕๒๔ ทำสัญญาเช่าที่ดินกันเองมีกำหนดระยะเวลา ๒๐ ปี จะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง ๓ ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๓๘ โจทก์ไม่อาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนการเช่าได้

๖) ถ้าหากคู่สัญญาทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ๓ ปี แต่มีข้อสัญญาข้อหนึ่งว่าผู้ให้เช่ายินยอมจะให้เช่าต่ออีก ๓ ปี เช่นนี้ไม่เป็นการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนการเช่า แต่เป็นเรื่องที่ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้เช่าต่อไปอีก ๓ ปี ซึ่งผูกพันเฉพาะตัวผู้ให้เช่าฝ่ายเดียว คำมั่นจะให้เช่าจึงไม่ใช่สัญญาเช่า

ในเรื่องนี้ศาลฎีกาได้เคยวินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๖/๒๔๙๐ ทำสัญญาเช่าและมีข้อสัญญาว่าถ้าครบกำหนด ๒ ปีตามสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิจะเช่าต่อไปอีก ๒ ปี เมื่อแจ้งความจำนงต่อผู้ให้เช่าแล้ว ผู้ให้เช่าจะปฏิเสธไม่ได้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าการตกลงดังกล่าวไม่เป็นเรื่องทำสัญญาเช่าเกิน ๓ ปี แต่เป็นเรื่องมีคำมั่น ที่เป็นการผูกพันผู้ให้เช่าฝ่ายเดียว เมื่อผู้เช่าแจ้งความประสงค์ที่จะเช่าต่อไปอีก ๒ ปี กรณีย่อมบังคับกันได้ตามข้อสัญญา ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิที่จะไม่ยอมให้เช่าหรือบอกให้ผู้เช่าออกไปจากที่เช่าแต่อย่างใด

ในเรื่องคำมั่นจะให้เช่านี้จึงมีข้อสังเกตที่น่าจะพิจารณาดังนี้คือ

(๑) คำมั่นจะให้เช่าต้องเป็นการแสดงความยินยอมของผู้ให้เช่าที่จะให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๖/๒๔๙๐ นั้น ข้อความในสัญญาเช่าที่เขียนให้เห็นว่าเป็นคำมั่น ซึ่งสรุปได้คือ ผู้ให้เช่าจะให้เช่าต่อและผู้ให้เช่าจะปฏิเสธไม่ได้ หรือคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๘/๒๕๐๐ สัญญาเช่ามีข้อความว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะทำสัญญาให้ใหม่ทุก ๆ ๓ ปี ซึ่งเป็นการแสดงความยินยอมของผู้ให้เช่าว่าผู้ให้เช่ายินยอมจะให้เช่าต่อไปอีก แต่ถ้าหากว่าสัญญาเช่ามีข้อสัญญาเพียงถ้อยคำว่า “สามปีแล้วทำสัญญาต่อ” ซึ่งไม่มีข้อความตอนใดระบุว่าผู้ให้เช่ายินยอมจะให้เช่าต่อย่อมไม่เป็นคำมั่น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๕๓/๒๕๐๔) หรือสัญญาเช่ามีข้อความว่า เมื่อหมดอายุสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อ ต้องทำสัญญาเช่าใหม่ภายใน ๑๕ วัน มิได้หมายความว่าผู้ให้เช่าจะต้องยินยอมให้ผู้เช่าทำสัญญาต่ออายุการเช่าใหม่ตามกำหนดเวลาและเงื่อนไขของสัญญาเดิม เพราะไม่มีข้อความแสดงเช่นนั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๒๗-๑๙๕๗/๒๕๑๑) หรือถ้าสัญญาเช่ามีข้อความว่า “ถ้าครบสัญญาเช่านี้ แล้วผู้เช่ายังมีความประสงค์จะเช่าต่อไปอีก ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีกสำหรับค่าเช่าจะได้ตกลงกันอีกในภายหลัง” นั้น เป็นเพียงผู้ให้เช่าให้โอกาสผู้เช่าที่จะทำสัญญาเช่าได้อีกในเมื่อตกลงค่าเช่ากันเรียบร้อยแล้ว การกำหนดค่าเช่านั้น ก็ไม่มีพันธะผูกพันว่าจะเรียกร้องกันได้มากเพียงใด เมื่อตกลงค่าเช่ากันไม่ได้ย่อมไม่เกิดสัญญาเช่ากันต่อไป ผู้ให้เช่าจึงบอกเลิกสัญญาเช่าได้ ไม่เป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๔/๒๕๑๕) หรือถ้าสัญญาเช่าตีกกำหนดเวลาไว้ ๓ ปี โดยมีข้อตกลงข้อหนึ่งว่า “เมื่อสัญญาฉบับนี้ได้ครบ ๓ ปีแล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะทำสัญญากันใหม่ต่อไปอีกเป็นเวลากำหนด ๓ ปี” ข้อตกลงนี้มีใช้คำมั่นของผู้ให้เช่าฝ่ายเดียว แต่เป็นข้อตกลงผูกพันกันทั้ง ๒ ฝ่ายว่าจะทำสัญญาเช่าต่อไปอีก ๓ ปี จึงมีผลเท่ากับขยายอายุสัญญาเช่าต่อไปอีก ๓ ปี เป็น ๖ ปี จึงฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง ๓ ปี (ฎีกาที่ ๑๔๖/๒๔๙๕)

(๒) คำมั่นจะให้เช่าเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว เมื่อผู้ให้เช่าให้คำมั่นไว้คำมั่นนั้นย่อมผูกพันเฉพาะผู้ให้เช่าเท่านั้น ส่วนผู้เช่านั้นย่อมจะไม่ผูกพันคือถ้าหากผู้เช่าจะเช่าต่อไป ผู้เช่าก็แสดงเจตนารับ

ค้ำมัน อันก่อให้เกิดสัญญาเช่าขึ้นมาในภายหลัง และถ้าหากเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องทำการจดทะเบียน คู่สัญญาก็ต้องดำเนินการจดทะเบียนกันต่อไป เช่นทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ๑๐ ปี และผู้เช่าให้ค้ำมันจะให้เช่าอีก ๑๐ ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในตอนแรก เมื่อผู้เช่าแสดงเจตนารับค้ำมัน จึงเกิดสัญญาเช่าขึ้นใหม่อีก ๑๐ ปี และจะต้องไปจดทะเบียนการเช่าด้วย ถ้าหากว่าผู้เช่าไม่แสดงเจตนารับค้ำมัน หรือไม่ยอมเช่าต่อไป ผู้ให้เช่าจะบังคับให้ผู้เช่ามาทำสัญญาต่อไปไม่ได้ เพราะค้ำมันไม่ผูกพันผู้เช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๗๐/๒๕๐๖ ค้ำมันที่ผู้ให้เช่าตกลงว่า เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดแล้วยินยอมจะให้ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีกได้นั้น ผู้เช่าต้องแสดงความจำนงขอปฏิบัติตามค้ำมันเสียก่อนครบอายุสัญญาเช่า มิฉะนั้น หากมีผลจะบังคับกันไม่ได้

(๓) ค้ำมันเมื่อให้ไปแล้วจะถอนค้ำมันเสียไม่ได้ ค้ำมันจะสิ้นสุดไปเอง เมื่อสัญญาเช่านั้นสิ้นอายุการเช่า ฉะนั้นผู้เช่าจะต้องแสดงเจตนารับค้ำมันก่อนที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดอายุลง (ดูคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๖/๒๔๙๐ และที่ ๙๗๖/๒๔๙๕, ๖๓๘/๒๕๐๐) หรือถ้ามีข้อความในสัญญาเช่าระบุไว้ว่า ให้แสดงเจตนารับค้ำมันภายหลังที่สัญญาเช่าระงับแล้ว เช่นให้แสดงเจตนารับค้ำมันภายใน ๑ เดือน หรือ ๓ เดือนนับแต่สัญญาเช่าระงับลงเช่นนี้ก็ยอมใช้ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๒๕/๒๕๑๗ สัญญาเช่ามีข้อความว่า ผู้ให้เช่าให้ค้ำมันแก่ผู้เช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก ๓ ปี ตามเงื่อนไขประเพณีที่ได้กระทำกันในวันทำสัญญา ทั้งนี้ผู้เช่าต้องแสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายในกำหนดหนึ่งเดือน นับแต่วันสิ้นสัญญาเช่านี้ครบกำหนด ดังนี้ เป็นเรื่องผู้ให้เช่าให้ค้ำมันไว้เมื่อผู้เช่ามีหนังสือแสดงความจำนงขอทำสัญญาเช่าต่อภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้กับผู้เช่าสนองรับค้ำมันของผู้ให้เช่าแล้ว และถือว่ามีสัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่ทันทีตามเงื่อนไขและประเพณีที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าเดิม โดยไม่ต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่อีก

(๔) เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่ากัน ค้ำมันย่อมระงับลงคือไม่ผูกพันผู้รับโอน เพราะสัญญาเช่าเท่านั้นที่ผูกพันผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๖๕ เช่นแดงเจ้าของบ้านหลังหนึ่งได้ให้ดำเช่าบ้านหลังนั้นมีกำหนดเวลา ๓ ปี และให้ค้ำมันจะให้เช่าต่อไปอีก ๓ ปี เช่นนี้ถ้าแดงขายบ้านให้เขียวไปก่อนที่สัญญาเช่าจะระงับลง ค้ำมันย่อมไม่ผูกพันเขียวผู้รับโอน แต่ถ้าผู้รับโอนรับรองปฏิบัติตามค้ำมันตามสัญญาเดิม ค้ำมันจะผูกพันผู้รับโอน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒๔/๒๔๙๖ ให้เช่าโรงสี ๓ ปี มีข้อสัญญาว่าเมื่อครบ ๓ ปีแล้ว ผู้ให้เช่ายังไม่ได้โอนโรงสีให้ผู้ใด ต้องยอมให้เช่าต่อไปอีก ๒ ปี เป็นค้ำมันจะให้เช่า ไม่เป็นการให้เช่าเกิน ๓ ปี

ผู้รับโอนโรงสีลงชื่อในบันทึก ให้การเช่าเป็นไปตามสัญญาที่ผู้โอนทำไว้ และคงให้ผู้เช่าเช่าต่อไปตามคำมั่นโดยไม่ชักท้วง ผู้รับโอนต้องผูกพันตามสัญญาที่เกิดจากคำมั่นในสัญญาเช่านั้น

(๕) ถ้าหากว่าผู้ให้เช่าได้ให้คำมั่นไว้แล้วในสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าได้ตายลง ทายาทของผู้ให้เช่าจะต้องรับเอาคำมั่นนั้นมาด้วยหรือไม่ ขอให้พิจารณาจากคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๑๓/๒๕๑๗ ซึ่งศาลฎีกาวินิจฉัยว่า สัญญาเช่าที่ดินมีข้อความว่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าแล้ว ผู้ให้เช่ายอมจดทะเบียนต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่าอีกสิบปี ตามสัญญาเดิม ข้อความดังกล่าวนี้เป็นเพียงคำมั่น เมื่อผู้เช่าทราบว่าผู้ให้เช่าตายก่อนสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดแล้วคำมั่นย่อมไม่มีผลบังคับกับผู้เช่าจะฟ้องขอให้บังคับทายาทของผู้ให้เช่าจดทะเบียนต่ออายุสัญญาเช่าหาได้ไม่ จากคำพิพากษาฎีกาดังกล่าวนี้นี้ จะเห็นว่าเป็นเรื่อง queผู้ให้เช่าได้แสดงเจตนาให้คำมั่นไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งในมาตรา ๑๓๐ วรรค ๒ ได้บัญญัติว่าเมื่อเจตนาได้ส่งไปแล้วถึงแม้ว่าในภายหลังผู้แสดงเจตนาจะตาย ท่านว่าหาเป็นเหตุทำให้ความสมบูรณ์แห่งการแสดงเจตนาอันเสื่อมไปไม่ ฉะนั้นจากมาตรา ๑๓๐ วรรค ๒ นี้คำมั่นของผู้ให้เช่ายังคงไม่สิ้นไป แต่อย่างไรก็ตาม ในมาตรา ๓๖๐ ได้บัญญัติว่า บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๓๐ วรรค ๒ นั้น “ท่านมิให้ใช้บังคับ หากว่าก่อนจะสนองรับนั้น คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งรู้แล้วและผู้เสนอตาย” จากมาตรา ๓๖๐ ซึ่งกฎหมายบัญญัติเป็นข้อยกเว้นมาตรา ๑๓๐ วรรค ๒ ไว้ ในคดีนี้ผู้เช่าทราบว่าผู้ให้เช่าตายแล้วจึงแสดงเจตนาสนองรับคำมั่น ฉะนั้นการสนองรับคำมั่นของผู้เช่าจึงไม่เกิดผลตามมาตรา ๓๖๐ คำมั่นจึงไม่ผูกพันทายาท แต่ก็น่าจะคิดต่อไปว่าถ้าในขณะที่ผู้เช่าสนองรับคำมั่นไปนั้น ผู้เช่าไม่ทราบว่าผู้ให้เช่าตาย ผู้เขียนเห็นว่าคำมั่นน่าจะผูกพันทายาทของผู้ให้เช่า ซึ่งก็มีนัยกฎหมายบางท่านเห็นว่าคำมั่นน่าจะผูกพันทายาทของผู้ให้เช่า เพราะเมื่อผู้ให้เช่าตาย ทายาทย่อมรับมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมาย (มาตรา ๑๖๐๐) และการเช่าไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้ให้เช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๓/๒๕๑๘ คำมั่นของผู้ให้เช่าว่าจะให้เช่าต่อ นั้น เมื่อผู้ให้เช่าตาย และผู้เช่าก็รู้แล้ว คำมั่นนั้นตกไปตามมาตรา ๓๖๐ ไม่ผูกพันทายาทให้ปฏิบัติตามมาตรา ๕๖๕

๖. ค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาเช่า

ค่าฤชาธรรมเนียมเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่านั้นก็คือเงินค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๑๐๓ ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฉะนั้นสัญญาเช่าที่กฎหมายบังคับให้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้นที่จะต้องเสียค่าฤชาธรรมเนียม แต่สัญญาเช่าทั่ว ๆ ไปที่ทำกันเองได้ก็ไม่จำเป็นต้องเสียค่าฤชาธรรมเนียมหากแต่จะต้องปิดอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร ซึ่งได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องเสียอากรแสตมป์แต่ผู้เดียว ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า นั้น กฎหมายกำหนดไว้ในอัตราร้อยละ ๑ ของค่าเช่าทั้งหมด

คำถุชาธรรมนิยมในมาตรา ๕๓๙ ซึ่งกฎหมายได้บัญญัติว่า “คำถุชาธรรมนิยมทำสัญญา เช่นนั้น คู่สัญญาพึงออกใช้เสมอกันทั้ง ๒ ฝ่าย” แต่อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าอาจจะเป็นผู้ออก คำถุชาธรรมนิยมแต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้แล้วแต่จะตกลงกัน ซึ่งการตกลงเช่นนี้ย่อมกระทำได้เพราะบท บัญญัติของมาตรา ๕๓๙ มิใช่กฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แต่เป็นเพียง ข้อตกลงที่ผิดแผกแตกต่างกับบทบัญญัติของกฎหมาย มาตรา ๑๑๔ เท่านั้น ซึ่งไม่เป็นโมฆะ

๖. บุคคลหลายคนอ้างสิทธิในทรัพย์สินที่เช่ารายเดียวกัน

เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากันถูกต้องตามกฎหมายแล้ว สัญญาเช่าย่อมสมบูรณ์และพึงร้อง บังคับกันได้ ส่วนการที่ผู้เช่าจะได้ครอบครองทรัพย์สินเพื่อจะใช้ทรัพย์สินตามสัญญานั้นเป็นหน้าที่ที่ผู้ให้ เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้เช่า แต่ขณะที่ผู้ให้เช่ายังไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้เช่า นั้น ผู้ให้เช่าอาจจะนำทรัพย์สินไปให้บุคคลอื่นเช่า จะเกิดเพราะความจงใจหรือความพลอเลอของผู้ให้ เช่า จึงเกิดมีบุคคลหลายคนได้เช่าทรัพย์สินอันเดียวกันขึ้น ซึ่งจะต้องพิจารณาว่าใครจะมีสิทธิดีกว่า กันกฎหมายจึงได้บัญญัติหลักการพิจารณาไว้ ๒ ประการ คือเกี่ยวกับการเช่าสังหาริมทรัพย์และการ เช่าอสังหาริมทรัพย์

การเช่าสังหาริมทรัพย์ มาตรา ๕๔๒ บัญญัติว่า “บุคคลหลายคนเรียกเอา สังหาริมทรัพย์ อันเดียวกันอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านว่าทรัพย์สินตกไปอยู่ในความครอบครองของผู้เช่าคนใดก่อน ด้วยสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น คนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ”

ในการเช่าสังหาริมทรัพย์รายเดียวกันนั้นกฎหมายได้บัญญัติหลักใหญ่ที่ว่าทรัพย์สินอยู่ในความ ครอบครองของผู้เช่าคนใดก่อนคนนั้นมีสิทธิดีกว่าคนอื่นเช่น แดงเช่ารถยนต์จากดำคันหนึ่ง แต่ดำยัง ไม่ได้ส่งมอบรถยนต์ให้แดง ดำได้เอารถยนต์คันนี้ไปให้เขียวเช่า และส่งมอบให้เขียวครอบ- ครอง เขียวจึงเป็นผู้เช่าที่มีสิทธิดีกว่าแดงมาตรา ๕๔๒ มีข้อสังเกตคือ

(๑) ต้องเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์รายเดียวกันโดยอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างรายคือ ต่างคนต่างเช่าโดยลำพัง เช่น ถ้าแดงและขาวร่วมกันเป็นผู้เช่ารถยนต์จากดำ ถ้าดำส่งมอบรถยนต์ ให้ขาวไป ขาวจะอ้างว่ามีสิทธิดีกว่าแดงไม่ได้ เมื่อเป็นผู้เช่าร่วมกันก็เท่ากับมีผู้เช่ารายเดียว ซึ่งไม่ใช่กรณีของมาตรา ๕๔๒

(๒) ไม่พิจารณาวันทำสัญญาเช่า แต่พิจารณาจากการครอบครอง ใครครอบครองก่อน ย่อมมีสิทธิดีกว่า เช่น แดงเช่ารถยนต์จากดำทำสัญญา วันที่ ๑ ม.ค. ๒๕๒๔ แต่ยังไม่ได้ครอบ- ครอง ถ้าดำให้เขียวเช่ารถยนต์คันนั้นในวันที่ ๕ ม.ค. ๒๕๒๔ และเขียวได้ครอบครองเขียวย่อมมีสิทธิ ดีกว่า

(๓) ผู้ครอบครองทรัพย์สินที่มีสิทธิดีกว่าผู้อื่น จะต้องครอบครองโดยผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าส่งมอบให้คือ เป็นการครอบครองโดยอาศัยสัญญาเช่านั่นเอง เช่น แดงเช่ารถยนต์จากดำ ยังไม่ได้ส่งมอบ ดำได้ให้เขียวเช่ารถยนต์คันนั้นอีก ในขณะที่ดำได้ฝากรถยนต์ไว้กับเหลือง หากเขียวได้ครอบครองรถยนต์ โดยเหลืองส่งมอบให้โดยไม่ได้รับอนุญาตจากดำ หรือโดยการหลอกลวง ของเขียวว่าดำให้มารับรถยนต์ เขียวย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าแดง

(๔) ผู้เช่าที่ได้ครอบครองก่อนจะสุจริตหรือไม่ก็ตามย่อมมีสิทธิดีกว่าผู้เช่ารายอื่น เช่นเขียวผู้เช่า ได้ครอบครองรถยนต์ก่อนโดยดำผู้ให้เช่าส่งมอบให้ แม้เขียวจะทราบว่าแดงได้ทำสัญญาเช่าไว้ก่อนตนก็ตาม เขียวย่อมมีสิทธิดีกว่า เว้นแต่ผู้ที่ได้ครอบครองทรัพย์สินก่อนจะทำสัญญาเช่าโดยหลอก ๆ เป็นการแสดงเจตนาหลวง ย่อมจะตกเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๑๑๘

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะพิจารณาว่าผู้เช่ารายใดมีสิทธิดีกว่ากันนั้นเป็นไปตามมาตรา ๕๔๓ ซึ่งแบ่งได้ ๓ ประการคือ

๑. “ถ้าการเช่านั้นเป็นประเภท ซึ่งมีได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าที่ได้ทรัพย์สินไว้ในครอบครองก่อนด้วยสัญญาเช่าของตนนั้น มีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ” การเช่าซึ่งกฎหมายมิได้บังคับให้จดทะเบียนคือการเช่าไม่เกิน ๓ ปี จึงมีหลักว่าผู้เช่าที่ได้ครอบครองก่อนโดยอาศัยสัญญาเช่ามีสิทธิดีกว่าผู้เช่ารายอื่น เช่น ก.เช่าบ้านจาก ข. หลังหนึ่ง มีกำหนด ๓ ปี แต่ยังไม่ได้ครอบครอง ข. ได้เอาบ้านไปให้ ค.เช่า ๓ ปีเช่นเดียวกัน และ ค. ได้ครอบครองโดย ข. ส่งมอบให้ ค. จึงมีสิทธิดีกว่า ข. ข้อสังเกตในเรื่องนี้ก็เหมือนกับข้อสังเกตในมาตรา ๕๔๒

๒. “ถ้าการเช่าทุก ๆ ราย เป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ” การเช่าซึ่งกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน คือการเช่าเกิน ๓ ปีขึ้นไป หรือการเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า มีหลักว่าผู้เช่าที่จดทะเบียนการเช่าก่อนมีสิทธิดีกว่าผู้เช่ารายอื่น

ตัวอย่าง (๑) ก. เช่าบ้าน ข. มีกำหนด ๕ ปี ทำสัญญาเช่า และจดทะเบียนวันที่ ๑ ม.ค. ๒๕๒๔ ค. เช่าบ้านหลังเดียวกันนั้นจาก ข. ๕ ปี ทำสัญญาและจดทะเบียนวันที่ ๒ ม.ค. ๒๕๒๔ ก. ย่อมมีสิทธิดีกว่า ข.

ตัวอย่าง (๒) ก. เช่าบ้าน ข. มีกำหนด ๕ ปี ทำสัญญาเช่า และจดทะเบียนวันที่ ๑ ม.ค. ๒๕๒๔ ค. เช่าบ้านหลังเดียวกันนั้นจาก ข. ๕ ปี ทำสัญญาและจดทะเบียนวันที่ ๒ ม.ค. ๒๕๒๔ แต่ ค. เข้าครอบครองบ้านทันทีในวันที่ ๒ ม.ค. ๒๕๒๔ ก. ย่อมมีสิทธิดีกว่า ค. แม้ ค. จะได้ครอบครองบ้านแล้วก็ตาม เพราะการเช่าตามมาตรา ๕๔๓ (๒) ไม่ได้พิจารณาจากการครอบครอง

แต่พิจารณาจากการจดทะเบียนว่าใครจดทะเบียนก่อน

ตัวอย่าง (๓) ก. เข้าบ้าน ข. มีกำหนด ๕ ปี ทำสัญญาเป็นหนังสืออย่างเดียว และ ข. ได้ส่งมอบให้ ก. ครอบครองแล้ว แต่ ข. กลับเอาบ้านหลังนี้ไปให้ ค. เข้า ๕ ปี ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนด้วย ค. ย่อมมีสิทธิดีกว่า ก. เพราะการเข้า ๕ ปี กฎหมายบังคับให้จดทะเบียนเมื่อ ก. ไม่ได้จดทะเบียน แต่ ค. จดทะเบียน ค. ย่อมมีสิทธิดีกว่า แม้การเข้าของ ก. จะบังคับได้ ๓ ปีก็ตาม ในกรณีนี้ไม่ใช่การเข้าประเภทซึ่งจะมีสิทธิดีกว่า โดยการครอบครองตามมาตรา ๕๔๓ (๑) แต่เป็นการเข้าตามมาตรา ๕๔๓ (๒) เช่นกัน

๓. “ถ้าการเข้าประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย ยันกันอยู่ใช้รื้อ ท่านว่าผู้เข้าคนที่ได้จดทะเบียนการเข้าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เข้าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ในครอบครองด้วยการเข้า ของตนเสียแต่ก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว” การเข้าซึ่งนำมาใช้กับมาตรา ๕๔๓ (๓) นี้คือการเข้ารายหนึ่งมีกำหนดไม่เกิน ๓ ปี และการเข้าอีกรายหนึ่งมีกำหนดเกินกว่า ๓ ปี หรือตลอดอายุผู้เข้าหรือผู้ให้เช่า ซึ่งจะต้องพิจารณาทั้งจากการจดทะเบียนการเข้าของผู้เข้ารายหนึ่ง และจากการครอบครองของผู้เข้าอีกรายหนึ่ง

(๑) ถ้าพิจารณาจากการจดทะเบียนการเข้าอย่างเดียว สัญญาเข้าที่ได้จดทะเบียนการเข้าย่อมมีสิทธิดีกว่า เมื่อผู้เข้าอีกรายหนึ่งยังไม่ได้ครอบครองทรัพย์สินเลย หรือแม้ผู้เข้ารายที่ต้องครอบครองทรัพย์สินได้ครอบครองในวันเดียวกับวันที่จดทะเบียน ผู้เข้าที่จดทะเบียนก็มีสิทธิดีกว่า

(๒) ถ้าพิจารณาจากการครอบครองทรัพย์สิน ผู้เข้าที่อาศัยสัญญาเข้าโดยการครอบครองทรัพย์สินจะมีสิทธิดีกว่าผู้เข้าที่จดทะเบียน จะต้องเป็นการครอบครองก่อนวันที่มีการจดทะเบียน

ตัวอย่าง (๑) ก. เข้าบ้าน ข. มีกำหนด ๓ ปี แต่ยังไม่ได้ครอบครองบ้าน ข. ได้เอาบ้านหลังนั้นไปให้ ค. เข้า ๕ ปี โดยจดทะเบียนการเข้าด้วย ค. มีสิทธิดีกว่า ก.

ตัวอย่าง (๒) ก. เข้าบ้าน ข. มีกำหนด ๓ ปี เมื่อวันที่ ๑ ม.ค. ๒๕๒๔ และในวันที่ ข. ได้ส่งมอบบ้านให้ ก. ครอบครองแล้ว แต่ ข. กลับเอาบ้านหลังนี้ไปให้ ค. เข้า ๕ ปี โดยจดทะเบียนการเข้า ในวันรุ่งขึ้นคือวันที่ ๒ ม.ค. ๒๕๒๔ ก. มีสิทธิดีกว่า ค.

ตัวอย่าง (๓) ก. เข้าบ้าน ข. มีกำหนด ๓ ปี เมื่อวันที่ ๑ ม.ค. ๒๕๒๔ และยังได้ครอบครองในวันที่ ๑ ม.ค. ๒๕๒๔ ข. ได้จดทะเบียนบ้านหลังนี้ให้ ค. เข้า ๕ ปี ในวันที่ ๑ ม.ค. ๒๕๒๔ ค. มีสิทธิดีกว่า ก. เพราะ ก. จะต้องครอบครองก่อนวันจดทะเบียน จึงจะมีสิทธิดีกว่า ค.

ข้อสังเกตที่สำคัญของมาตรา ๕๔๓

(๑) การครอบครองทรัพย์สินตามมาตรา ๕๔๓ ต้องเป็นการครอบครองโดยอาศัยสัญญาเช่าเช่นเดียวกับมาตรา ๕๔๒

(๒) การเช่าตามมาตรา ๕๔๓ ต้องอยู่ในบังคับของมาตรา ๕๓๘ เช่นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือด้วย เช่นถ้า ก. เช่าบ้าน ข. ๒ ปี ด้วยวาจาและได้ครอบครองแล้ว ค. ก็เช่าบ้าน ข. ๓ ปี แต่ได้ทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ก. ย่อมไม่มีสิทธิดีกว่า ค.

(๓) การเช่าอสังหาริมทรัพย์บางกรณีอาจจะพิจารณาดีกว่าอยู่ในหลักเกณฑ์มาตรา ๕๔๓ (๑), (๒) หรือ ๓ เช่น

ตัวอย่างที่ ๑ ก. เช่าบ้าน ข. ๕ ปีทำเป็นหนังสืออย่างเดียว และ ค. ก็เช่าบ้านหลังเดียวกันจาก ข. ๕ ปี ทำเป็นหนังสืออย่างเดียวเช่นกัน จะเห็นว่าสัญญาเช่าทั้ง ๒ ฉบับบังคับได้ ๓ ปี จึงน่าจะเป็นเรื่องที่ไม่ใกล้เคียงกับมาตรา ๕๔๓ (๑) ซึ่งพิจารณาจากการครอบครอง

ตัวอย่างที่ ๒ ก. เช่าบ้าน ข. มีกำหนด ๓ ปี แต่ยังไม่ได้ครอบครอง ต่อมา ข. ได้ให้ ค. เช่าบ้านหลังนั้นอีกมีกำหนด ๕ ปี ทำเป็นหนังสือไม่ได้จดทะเบียนการเช่า ถ้าปรากฏว่า ค. ได้ครอบครองบ้านด้วยระหว่าง ก. และ ค. ใครจะมีสิทธิดีกว่ากัน ถ้าพิจารณาแล้วจากตัวอย่างนี้ น่าจะเข้ามาตรา ๕๔๓ (๓) แต่ ค. ไม่ได้จดทะเบียนจึงไม่ใช่มาตรา ๕๔๓ (๓) โดยตรง ซึ่งนักกฎหมายบางท่านเห็นว่าแม้สัญญาเช่าของ ค. จะไม่จดทะเบียนแต่ก็ใช้บังคับได้ ๓ ปี กรณีนี้น่าจะเป็นเรื่องใกล้เคียงมาตรา ๕๔๓ (๑) ค. จึงมีสิทธิดีกว่า (แต่ก็น่าสังเกตว่าการเช่าของ ค. เป็นการเช่าที่บังคับว่าต้องจดทะเบียนเมื่อ ค. ไม่จดทะเบียนจึงจะอ้างว่ามีสิทธิดีกว่า ก. ไม่ได้ทั้งมาตรา ๕๔๓ (๓) กับมาตรา ๕๓๘ ก็เป็นคนละเรื่องกัน เมื่อไม่จดทะเบียนก็น่าจะอ้างเรื่องการครอบครองไม่ได้ ซึ่งเป็นเรื่องต่างจากตัวอย่างแรก)

(๔) ผู้เช่าที่มีสิทธิดีกว่า ตามมาตรา ๕๔๓ ย่อมจะฟ้องให้ศาลแสดงว่าตนมีสิทธิดีกว่าได้ทั้งนี้ก็เพราะมาตรา ๕๔๒ และมาตรา ๕๔๓ ได้บัญญัติไว้โดยชัดแจ้งว่าผู้ใดมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าก็น่าจะใช้สิทธิตามมาตรา นั้น ๆ ได้ เทียบกับคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๑๗/๒๕๑๕ กรณีผู้เช่าหลายคนเรียกร้องเอาอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกัน โดยอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างรายกัน ป.พ.พ. มาตรา ๕๔๓ ได้วางหลักเกณฑ์ให้ศาลวินิจฉัยไว้ ซึ่งแสดงว่าผู้เช่าเท่านั้นที่จะมาฟ้องขอให้ศาลแสดงว่าตนมีสิทธิดีกว่าคนอื่น แต่โจทก์รับโอนสิทธิการเช่าโดยไม่ถูกต้องและยังมีได้เช่าตึกพิพาทจากผู้ให้เช่า โจทก์จึงไม่มีทางฟ้องขอให้แสดงว่าโจทก์มีสิทธิการเช่าดังที่ ป.พ.พ. มาตรา ๕๔๓ บัญญัติไว้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒๔๓/๒๕๒๕ โจทก์จดทะเบียนการเช่าที่ดินกับ ช. และวันเดียวกัน โจทก์ได้จดทะเบียนการเช่าให้ ป. แม้ต่อมาภายหลังจำเลยจะซื้อบ้านจาก ช. และโจทก์ทำหนังสือยินยอมให้จำเลยมีสิทธิการเช่าที่ดินสืบต่อจาก ช. ดังนี้ สิทธิการเช่าของจำเลยเป็นเพียงหลักฐานการเช่า แต่ไม่ได้จดทะเบียน ป. มีสิทธิยิ่งกว่าจำเลยในการเช่าที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๔๓ จำเลยไม่มีสิทธิบังคับให้โจทก์จดทะเบียนการเช่าอีกได้

(๕) ผู้เช่าที่มีสิทธิดีกว่าตามมาตรา ๕๔๓ มีสิทธิที่จะฟ้องผู้ให้เช่าในกรณีเกิดการรอนสิทธิ เพราะความผิดของผู้ให้เช่าได้ เช่น ก. เช่าบ้าน ข. ๕ ปี ซึ่ง ก. ได้จดทะเบียนการเช่าแล้ว ข. ยังไม่ส่งมอบบ้านให้ ข. กลับเอาบ้านไปให้ ค. เช่า ๕ ปี ไม่ได้จดทะเบียนการเช่า แต่ ค. ได้ครอบครอง ก. ย่อมมีสิทธิดีกว่า ค. ตามมาตรา ๕๔๓ (๒) ถ้า ก. ไม่ฟ้องศาลขอให้แสดงสิทธิว่าตนมีสิทธิดีกว่า ตามมาตรา ๕๔๓ (๒) ก. ย่อมใช้สิทธิฟ้อง ข. ให้รับผิดชอบเพราะถูกรอนสิทธิโดยความผิดของ ข.

๘. การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าตามที่ได้กล่าวไว้ในตอนต้นข้อหนึ่งก็คือสัญญาเช่าถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ คือ เป็นสัญญาที่เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าเท่านั้น ฉะนั้น เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าจึงระงับลง ผู้เช่าจึงไม่มีอำนาจที่จะโอนสิทธิการเป็นผู้เช่าให้กับผู้อื่น หรือจะเอาทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าต่อไม่ได้ นอกจากกฎหมายจะให้อำนาจไว้ ดังเช่นมาตรา ๕๔๔ บัญญัติว่า “ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

ถ้าผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

การเช่าช่วงคืออะไร การเช่าช่วงคือการที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลภายนอกเช่าต่ออีกทอดหนึ่ง ซึ่งอาจจะเอาทรัพย์สินไปให้เช่าต่อทั้งหมดหรือให้เช่าต่อบางส่วนก็ได้ เช่น ก. เช่าบ้านจาก ข. หลังหนึ่ง แล้วต่อมา ก. เอาบ้านที่ตนเช่าไปให้ ค. เช่าต่อ ซึ่ง ก. อาจจะให้ ค. เช่าบ้านทั้งหลังหรือ ก. อาจจะแบ่งให้ ค. เช่าเพียงห้องเดียว ซึ่งเป็นการเช่าช่วงบางส่วน ก. จึงกลายเป็นผู้ให้เช่าช่วง หรือจะเรียกว่าผู้เช่าเดิม ส่วน ค. คือผู้เช่าช่วง และ ข. นั้นก็คือผู้ให้เช่าเดิม หรือจะเรียกว่าผู้ให้เช่าก็ได้ ฉะนั้นการเช่าช่วงจึงมีสัญญาขึ้น ๒ ฉบับ ระหว่าง ก. กับ ข. ซึ่งเป็นสัญญาเช่าเดิม และระหว่าง ก. กับ ค. ซึ่งเป็นสัญญาเช่าช่วง

การโอนสิทธิการเช่าคืออะไร การโอนสิทธิการเช่าคือการที่ผู้เช่าได้โอนสิทธิการเป็นผู้เช่าให้กับบุคคลภายนอก เพื่อบุคคลภายนอกจะได้เป็นผู้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ให้เช่าแทน

ผู้เช่า ไม่ว่าจะเป็นการโอนสิทธิที่จะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน เช่น ก. เช่าตึกแถวจาก ข. คูหาหนึ่ง ก. โอนสิทธิการเช่าให้กับ ค. บุคคลภายนอก ค. จึงกลายเป็นผู้เช่าแทน ก. ซึ่ง ก. อาจจะโอนสิทธิการเป็นผู้เช่าในตึกนั้นให้ ค. ไปทั้งหมด หรือ ก. อาจจะโอนสิทธิการเป็นผู้เช่าให้กับ ค. เฉพาะชั้นล่างเพื่อให้ ค. ทำการค้า ส่วน ก. ยังคงเช่าชั้นบนอยู่ก็ย่อมทำได้
มาตรา ๕๔๔ มีข้อสังเกตดังนี้คือ

๑. ถ้าหากเป็นการเช่าช่วงทั้งหมด สัญญาเช่าจึงเป็นสัญญาเช่าเดิมฉบับหนึ่ง และเป็นสัญญาเช่าช่วงอีกฉบับหนึ่ง ถ้าเป็นการโอนสิทธิการเช่าไปทั้งหมด สัญญาเช่าเดิมย่อมจะสิ้นสุดลง และเกิดมีสัญญาเช่าใหม่ระหว่างผู้รับโอนสิทธิการเช่ากับผู้ให้เช่าเท่านั้น เช่น ก. เช่าตึกจาก ข. หลังหนึ่ง ก. โอนสิทธิการเช่าให้กับ ค. บุคคลภายนอก ค. จึงเป็นผู้เช่าแทน ก. และเกิดสัญญาเช่าขึ้นใหม่ระหว่าง ค. ผู้รับโอนสิทธิการเช่าและ ข. ผู้ให้เช่าเท่านั้น ส่วน ก. ย่อมไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอีกเลย ที่อธิบายเช่นนี้ก็เพราะเหตุว่าในมาตรา ๕๔๕ นั้นได้กล่าวถึงเฉพาะผู้เช่าช่วงที่จะต้องรับผิดชอบกับผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง แต่ไม่ได้พูดถึงผู้รับโอนสิทธิการเช่าเลย

๒. การเช่า หมายถึงการโอนสิทธิการเช่า หรือการเช่า ยังรวมถึงการโอนสิทธิการเช่าซึ่งมีการโอนกิจการค้ารวมไปด้วย เช่น ก. เช่าที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แล้ว ก. เช่าที่ดินแปลงนั้นให้กับ ข. ไป หรือ ก. เช่าตึกทำร้านตัดผมจาก ข. ห้องหนึ่ง ก. โอนสิทธิการเช่าตึกให้ ค. และ ก. โอนกิจการทำร้านตัดผมให้ ค. ไปด้วย ซึ่งเรียกว่าการเช่าเหมือนกัน

๓. การโอนสิทธิการเช่า ผู้เช่าเดิมอาจจะเรียกค่าตอบแทนจากผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นเงินจำนวนมากไปคราวเดียว หรืออาจจะไม่เรียกค่าตอบแทนเลยก็ได้ แต่การเช่าช่วงจะต้องมีการให้ค่าเช่า ถ้าไม่ให้ค่าเช่าย่อมจะไม่ใช่การเช่าช่วง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๕๖/๒๔๙๔ ให้ผู้อื่นอาศัยในเคหะที่ตนเช่ามา โดยให้ผู้เช่านั้นช่วยเสียค่าน้ำ ค่าไฟบ้าง ย่อมไม่ทำให้ผู้อาศัยนั้นมีฐานะเป็นผู้เช่าช่วง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๑๔/๒๔๙๕ ให้ผู้อื่นอาศัยร้านทำการตัดผมในตึกที่เช่ามาโดยคิดเอาประโยชน์จากผู้อาศัยมากบ้างน้อยบ้าง จากการตัดผมไม่ถือว่าเป็นการให้เช่าหรือเช่าช่วงเมื่อผู้เช่าตึกไม่ต้องการให้ผู้อาศัยอยู่ต่อไป ผู้อาศัยก็ต้องออกจากตึก

การเช่าช่วงก็คือการเช่าอย่างหนึ่งซึ่งจะต้องมีการให้ค่าเช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๑/๒๔๙๔ ผู้เช่าห้องแถวยอมให้บุคคลอื่นเข้ามาทำการขายหนังสือพิมพ์อยู่ในห้องเช่า โดยผู้นั้นออกค่าเช่าให้ตนครึ่งหนึ่งยอมถือว่าเป็นการเช่าช่วงบางส่วน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๘/๒๕๐๑ จำเลยเข้าอยู่ในห้องที่โจทก์เช่ามาโดยจำเลยเสียเงินให้โจทก์เช่าค่าเช่าที่โจทก์ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า และจำเลยให้หุ้นในการค้าแก่โจทก์ ๑ หุ้น โดยโจทก์ไม่ต้องออกเงินลงทุนค่าหุ้น ดังนี้ เป็นลักษณะเช่าทรัพย์สิน ไม่ใช่อาศัย

๔. การโอนสิทธิการเช่า เป็นการโอนสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่ง จึงต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ของ ป.พ.พ. มาตรา ๓๐๓ ถึงมาตรา ๓๑๓ ซึ่งต้องทำเป็นหนังสือเสมอ มิฉะนั้นการโอนจะไม่สมบูรณ์ ไม่ว่าจะเป็นการโอนสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ ส่วนการเช่าช่วงนั้นต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการทำสัญญาเช่า ถ้าเช่าช่วงสังหาริมทรัพย์ก็ทำได้ด้วยวาจาได้ ถ้าเป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ต้องอยู่ในบังคับมาตรา ๕๓๘

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐๔/๒๕๐๐ สัญญาเช่าห้องแถวยอมให้เช่าช่วงได้ ผู้เช่าให้เช่าช่วง แม้การเช่าช่วงจะไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ผู้รับโอนห้องแถวฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วง โดยอ้างว่าการเช่าช่วงไม่มีหนังสือเป็นหลักฐานไม่ได้ จากคำพิพากษาฎีกาดังกล่าวนี้ น่าสังเกตว่าในสัญญาเช่าเดิมอนุญาติให้อาไปเช่าช่วงได้ ฉะนั้น ผู้เช่าจึงมีอำนาจเอาไปให้เช่าช่วง แต่การเช่าช่วงระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ซึ่งน่าจะเป็นเรื่องและผู้เช่ากับผู้เช่าช่วงจะว่ากล่าวกันเองไม่เกี่ยวกับผู้รับโอนห้องแถว ซึ่งจะต้องรับโอนมาทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าตามมาตรา ๕๖๕ เมื่อในสัญญาเดิมอนุญาติให้อาไปเช่าช่วงได้เป็นหน้าที่ ที่ผู้รับโอนต้องรับมาตามกฎหมายเช่าทรัพย์สิน มาตรา ๕๖๕ แต่สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าช่วงจะมีหลักฐานหรือไม่เป็นอีกเรื่องหนึ่ง ศาลฎีกาจึงวินิจฉัยว่าผู้รับโอนห้องแถวจะฟ้องขับไล่โดยอ้างว่าสัญญาเช่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือไม่ได้

๕. ทรัพย์สินที่จะโอนสิทธิการเช่าหรือที่จะเอาไปให้เช่าช่วงต้องเป็นทรัพย์สินอันเดียวกับผู้เช่าเช่ามาแต่แรก เช่นเช่าที่ดินแล้วเอาที่ดินไปให้เช่าต่อ แต่ถ้าผู้เช่าเช่าที่ดินเพื่อปลูกบ้านแล้วผู้เช่าเอาบ้านไปให้เช่าอีกทอดหนึ่ง ผู้เช่าบ้านยอมไม่ใช่ผู้เช่าช่วงที่ดิน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๗/๒๕๒๔ หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินและหนังสือสัญญาต่อท้ายแบ่งเช่าที่ดินเป็นเรื่องโจทก์ให้จำเลยเช่าที่ดินปลูกตึกแถวมีกำหนด ๒๐ ปี ภายในระยะเวลาดังกล่าว ถ้าจำเลยจะให้บุคคลอื่นเช่าช่วงที่ดินต้องแจ้งให้โจทก์ทราบก่อน ไม่มีข้อห้ามที่จำเลยจะให้บุคคลอื่นเช่าตึกแถว การที่จำเลยให้ ช.เช่าตึกแถว ก็เป็นการเช่าอาคารซึ่งปลูกในที่ดิน ถือไม่ได้ว่าเป็นการเช่าช่วงที่ดิน

๖. การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง ผู้เช่าจะทำโดยพลการไม่ได้ จะต้องมีการตกลงไว้ในสัญญาเช่าให้กระทำได้ หรือจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าจึงจะโอนสิทธิการเช่าหรือเอาไปให้เช่าช่วงได้ ถ้าหากว่าไม่มีการตกลงไว้ในสัญญาเช่าหรือไม่ได้รับอนุญาตจากผู้เช่า

ถ้าผู้เช่าขึ้นกระทำลงไป ผู้ให้เช่าย่อมจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตาม มาตรา ๕๔๔ วรรค ๒ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑/๒๕๐๒ สิทธิเป็นทรัพย์สิน แต่สิทธิการเช่าต้องอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของกฎหมายและสัญญาซึ่งผู้เช่าจะโอนโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอมไม่ได้ เมื่อยังไม่ปรากฏว่าผู้ให้เช่ายินยอม ศาลก็ไม่บังคับให้โอน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๘๕๗/๒๕๒๓ ตามสัญญาเช่าระบุว่า ท. ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่นได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าการที่ ท. ได้โอนสิทธิการเช่าให้โจทก์ จึงไม่เป็นการฝ่าฝืนสัญญา เพียงแต่ยังไม่ผูกพันผู้ให้เช่า จนกว่าจะได้รับ ความยินยอมเป็นหนังสือ โจทก์จึงชอบที่จะโอนสิทธิการเช่าให้จำเลยต่อไปโดยนัยเดียวกัน สัญญาเช่าตึกพิพาทระหว่างโจทก์จำเลยไม่เป็นโมฆียะ โจทก์มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๓/๒๕๐๙ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า โดยเอาห้องพิพาทไปให้เช่าช่วงอันเป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๔ นั้น การบอกเลิกสัญญาเช่าไม่จำเป็นต้องกำหนดให้เวลาผู้เช่าเหมือนดังบัญญัติไว้ในมาตรา ๕๖๐ และ ๕๖๖

ฉะนั้น เมื่อผู้เช่าเอาทรัพย์สินไปให้เช่าช่วงโดยไม่ชอบ ผู้ให้เช่าจึงบอกเลิกสัญญาได้ เพราะถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาจากคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น ผู้ให้เช่าจึงบอกเลิกสัญญาได้ทันที เมื่อผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาโดยให้เวลาพอสมควรแล้วก็มีอำนาจฟ้องขับไล่ได้ (ดูคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๓๔/๒๔๙๕)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๕/๒๕๒๑ สัญญาเช่าระบุว่า ผู้เช่าจะไม่ให้เช่าช่วง เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าอนุญาตด้วยวาจาเป็นการสละเงื่อนไขที่ให้อนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่าไม่ผิดสัญญาเช่าในข้อนี้

๗. การเช่าช่วงหากไม่มีข้อตกลงในสัญญาเช่า ให้ทำได้หรือไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ถือว่าเป็นการให้เช่าช่วงโดยมิชอบ ผู้เช่าช่วงจึงเป็นบริวารของผู้เช่า ผู้ให้เช่าจึงฟ้องขับไล่ผู้เช่าช่วงโดยมิชอบได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๙๓/๒๔๙๕ วินิจฉัยว่าเจ้าของที่ดินฟ้องขับไล่ผู้เช่าที่ดินซึ่งปลูกห้องแถวให้คนเช่า ถือว่าผู้เช่าห้องแถวเป็นบริวารของผู้เช่าที่ดินเพราะผู้เช่าห้องแถว มิใช่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงที่ดินจากเจ้าของที่ดิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๐๑๗/๒๕๑๕ วินิจฉัยว่า โจทก์ทำสัญญารับโอนสิทธิการเช่าตึกพิพาทจากผู้เช่าเดิม โดยผู้ให้เช่ามิได้ตกลงยินยอมด้วย เป็นการต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๔๔ จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์เป็นผู้เช่าตึกพิพาท แม้ศาลจะพิพากษาให้ผู้เช่าเดิมโอนสิทธิการเช่าให้โจทก์ คำพิพากษานี้ย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความในคดี หาผูกพันผู้ให้เช่าไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๖/๒๕๒๔ สัญญาเช่าข้อ ๖ ระบุให้สัญญาเช่าผูกพันไปถึงผู้เช่า ช่วงจนกว่าจะครบกำหนด ๓ ปี ตามข้อ ๑ สัญญาข้อ ๗ ให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าได้ถ้าต้องการผู้เช่าเช่าต่อจาก ๓ ปีแล้วเอามาให้เช่าช่วง การเช่าช่วงหลังจาก ๓ ปีแล้ว ไม่มีผลผูกพันถึงผู้เช่าช่วงตาม ข้อ ๖ ศาลพิพากษาขับไล่ผู้เช่า ผู้เช่าช่วงอยู่ในฐานะบริวาร จึงถูกบังคับตามคำพิพากษาได้

๘. ผลของการที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินไปให้เช่าช่วงโดยชอบตามมาตรา ๕๔๕ ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่าเอาทรัพย์สินซึ่งตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่งโดยชอบ ท่านว่าผู้เช่าช่วง ย่อมต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงในกรณีเช่นว่านี้ หากผู้เช่าช่วงจะได้ใช้ค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อน ท่านว่าผู้เช่าช่วงหาอาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าได้ไม่

อนึ่ง บทบัญญัติอันนี้ไม่ห้ามการที่ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิของตนต่อผู้เช่า”

(๑) ตามมาตรา ๕๔๕ นี้กฎหมายบัญญัติให้ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง หมายความว่าผู้เช่าเดิมมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าเดิมอย่างไร ผู้เช่าช่วงก็มีหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าเดิมนั้น โดยผู้ให้เช่าเดิมมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าช่วงรับผิดชอบได้โดยตรง สำหรับเรื่องนี้นั้น มีนักกฎหมายบางท่านเห็นว่า ผู้เช่าช่วงไม่ต้องรับผิดชอบไปกว่าสัญญาเช่าช่วง เช่นถ้าสัญญาเช่าต้องเสียค่าเช่าเดือนละ ๕๐๐ บาท แต่สัญญาเช่าช่วงให้เสียค่าเช่าเดือนละ ๖๐๐ บาท ผู้เช่าช่วงคงจะต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่าเดิมคือเสียค่าเช่าเดือนละ ๕๐๐ บาท เท่านั้น หรือถ้าหากสัญญาเช่าเดิมต้องเสียค่าเช่าเดือนละ ๖๐๐ บาท แต่สัญญาเช่าช่วงให้เสียค่าเช่าเดือนละ ๕๐๐ บาท ผู้เช่าช่วงก็น่าจะเสียค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงคือ ๕๐๐ บาทเท่านั้น หรือถ้าในสัญญาเช่าเดิมเขียนว่าผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมใหญ่ แต่สัญญาเช่าช่วงไม่ได้เขียนไว้ ผู้เช่าช่วงก็ไม่มีหน้าที่ที่ต้องซ่อมแซมใหญ่ด้วย คือผู้เช่าช่วงไม่ควรต้องรับผิดชอบไปกว่าสัญญาเช่าช่วง แต่อย่างไรก็ตามอาจจะ มีผู้โต้แย้งว่า การรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงซึ่งจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรงตามมาตรา ๕๔๕ นั้น น่าจะต้องรับผิดชอบตามสัญญาเช่าเดิมด้วย ดังเช่นได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๗๘/๒๕๒๒ ได้วินิจฉัยว่า สัญญาเช่ามีว่าทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้เช่าดัดแปลงต่อเติมลงในที่เช่าตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที ข้อสัญญานี้ผูกพันผู้เช่าช่วงด้วย ทรัพย์สินที่ต่อเติมนี้น่าจะหมายถึงการกระทำที่มาเป็นส่วนควบ เครื่องปรับอากาศที่ติดตั้งเข้ากับอาคารที่เช่าไม่เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของอาคาร ไม่อาจแยกออกได้ นอกจากทำให้อาคารเสียรูปทรง ไม่เป็นส่วนควบไม่ตกเป็นของผู้ให้เช่า

(๒) ในเรื่องการชำระค่าเช่า จะเห็นว่าผู้เช่าช่วงจะต้องชำระให้กับผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง เพราะมิฉะนั้นแล้วถ้าผู้เช่าช่วงชำระให้กับผู้เช่าเดิมไป แต่ผู้ให้เช่าไม่ได้รับค่าเช่า ผู้ให้เช่าเดิมยังมีสิทธิที่จะบังคับเอาจากผู้เช่าช่วงได้ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๔๕ ผู้เช่าช่วงอาจจะต้องชำระค่าเช่าถึง ๒ ครั้ง แต่ก็มีสิทธิที่จะเรียกค่าเช่าคืนจากผู้เช่าเดิมได้ ส่วนผู้เช่าช่วงจะอ้างว่าได้ชำระค่าเช่า

ให้กับผู้เช่าเดิมและไม่ยอมชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าเดิมย่อมจะอ้างไม่ได้

(๓) กฎหมายไม่ได้บัญญัติให้ผู้ให้เช่าเดิมต้องรับผิดชอบผู้เช่าช่วงเลย บัญญัติเฉพาะในทางกลับกัน ผู้เช่าช่วงก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิเรียกร้องของผู้เช่าเดิมบังคับแก่ผู้ให้เช่าเดิมได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๓ ที่เรียกว่าการใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้ชั้นหน้าที่ที่จะต้องซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า และสัญญาเช่าไม่ระบุให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงต้องทำเอง หากผู้ให้เช่าเดิมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าช่วงอาจใช้สิทธิของผู้เช่าเดิม บังคับให้ผู้ให้เช่าเดิมทำการซ่อมแซมใหญ่ได้

(๔) ผู้ให้เช่าเดิมอาจจะใช้สิทธิบังคับกับผู้เช่าเดิม เพราะเรื่องเช่าช่วงสัญญาเช่าเดิมมิได้ระงับไป แต่กลับมีสัญญาเช่าเดิมฉบับหนึ่งและสัญญาเช่าช่วงอีกฉบับหนึ่ง ผู้ให้เช่าเดิมจึงอาจใช้สิทธิตามสัญญาเช่าเดิมที่จะบังคับเอากับผู้เช่าเดิมให้เป็นไปตามสัญญาเช่าเดิมตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๔๕ วรรค ๒ อนุวรรค ๒ อนุวรรค ๒ อย่างไรก็ได้ เช่นถ้าสัญญาเช่าเดิมต้องเสียค่าเช่าเดือนละ ๖๐๐ บาท แต่สัญญาเช่าช่วงต้องเสียค่าเช่าเดือนละ ๕๐๐ บาท ผู้เขียนเห็นว่าผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่าเอาจากผู้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าที่ต้องให้ค่าเช่าเดือนละ ๖๐๐ บาทก็ทำได้ หรือถ้าสัญญาเช่าเดิมระบุว่าผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมใหญ่ ผู้ให้เช่าก็บังคับผู้เช่าเดิมให้ซ่อมแซมใหญ่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับการเช่าช่วง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๔/๒๔๕๕ การเช่าช่วงที่ผู้เช่าเดิมยินยอมนั้น ผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๔๕ ผู้เช่าช่วงจึงหาใช้เป็นบริวารของผู้เช่าไม่ฟ้องขับไล่ผู้เช่าออกจากที่เช่าแต่ลำพัง โดยไม่ได้ฟ้องผู้เช่าช่วงเป็นจำเลยด้วย แม้ศาลจะพิพากษาขับไล่ผู้เช่าออกจากที่เช่าแล้วก็ดี ถ้าการเช่าช่วงนั้นได้กระทำไปโดยผู้ให้เช่าเดิมยินยอมแล้ว โจทก์จะขอให้ขับไล่ผู้เช่าช่วงในฐานะเป็นบริวารของผู้เช่า ซึ่งเป็นจำเลยไม่ได้ ชอบที่จะว่ากล่าวกันต่างหากจากคดีนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๓๐-๑๔๓๒/๒๕๑๐ จำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินเพื่อปลูกสร้างตึกแถวให้เช่า โดยเมื่อจำเลยสร้างตึกเสร็จติดต่อกับเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน แต่เจ้าของที่ดินยอมให้จำเลยมีสิทธิครอบครองและให้เช่าช่วงต่อไปได้ การที่โจทก์เช่าตึกรายนี้จากจำเลย จึงเป็นการเช่าช่วงโดยชอบ แต่เมื่อต่อมาเจ้าของที่ดินบอกเลิกสัญญาเช่ากับจำเลยและใช้สิทธิครอบครองตึกเพราะจำเลยผิดสัญญา จำเลยก็หมดสิทธิที่จะครอบครองและให้โจทก์เช่าช่วงได้ต่อไป ถือได้ว่าจำเลยประพฤติผิดสัญญาเช่าที่ทำไว้กับโจทก์ เพราะจำเลยไม่สามารถให้โจทก์ได้ใช้ประโยชน์ที่เช่าได้ตามสัญญา และกรณีเช่นนี้ไม่ใช่เรื่องที่จำเลยโอนกรรมสิทธิ์ตึกพิพาทให้เจ้าของที่ดิน หลังจากจำเลยให้โจทก์เช่า จึงไม่ต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๖๔ เจ้าของที่ดินไม่ต้องรับเอาผลของสัญญาเช่าระหว่างโจทก์จำเลย แต่ประการใด

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๙/๒๕๑๑ (ประชุมใหญ่) ทำสัญญาเช่าห้องจากเจ้าของเดิมแล้วนำมาให้เช่าช่วง เมื่อมีผู้เข้ามาอยู่ในห้องนั้นโดยละเมิด ผู้เช่าช่วงย่อมมีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้ละเมิดได้ แม้ว่าสัญญาเช่าเดิม และสัญญาเช่าช่วงจะสิ้นกำหนดเวลาแล้วก็ตาม เพราะเมื่อผู้เช่าช่วงยังไม่ส่งห้องคืนให้ผู้ให้เช่า ผู้เช่าช่วงย่อมมีสิทธิดีกว่าผู้ละเมิด