

หมวด ๒

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

เมื่อเกิดสัญญาเช่าขึ้นแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า กฎหมายจึงได้กำหนดให้ผู้สัญญาเช่ามีหน้าที่ต่อกันเพื่อที่จะให้สัญญาเช่าดำเนินไปด้วยความเรียบร้อยนั่นเอง เช่น กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้เช่าเพื่อที่ผู้เช่าจะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ และผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าเป็นต้น อย่างไรก็ตามถ้าในกฎหมายเรื่องเช่าทรัพย์สินไม่ได้กำหนดไว้โดยตรง ต้องนำหลักทั่ว ๆ ไปมาใช้บังคับในบางกรณีเช่นการผิดสัญญา ถ้ากฎหมายเช่าทรัพย์สินไม่ได้บัญญัติไว้ให้ผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาได้ก็อาจต้องนำหลักทั่วไปเรื่องการบอกเลิกสัญญามาใช้ หรือแม้กฎหมายเช่าทรัพย์สินจะบัญญัติไว้โดยตรง คู่กรณีอาจจะตกลงให้แตกต่างจากกฎหมายได้ เพราะมิใช่เป็นกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย ข้อตกลงนั้นย่อมจะไม่ใช่โมฆะ (เช่นถ้าผู้ให้เช่าไม่ยอมส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ ผู้เช่าอาจจะบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญา เมื่อผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามผู้เช่าก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้) เช่น ถ้ากำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า คู่สัญญาอาจจะตกลงให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยไม่ต้องนำมาตรา ๕๖๐ ซึ่งจะต้องบอกกล่าวให้ชำระค่าเช่าเสียก่อน มาใช้บังคับก็ได้

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่ามีบัญญัติไว้ในมาตรา ๕๔๖ ถึงมาตรา ๕๕๑ มาตรา ๕๔๖ บัญญัติว่า “ผู้ให้เช่าจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้น ในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว”

การส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้เช่าเป็นหน้าที่อย่างหนึ่งของผู้ให้เช่าเพื่อที่จะให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น ผู้เช่ามีสิทธิเพียงได้ใช้ทรัพย์สินและเป็นธรรมดาอยู่หนึ่งเองที่ผู้เช่าจะต้องใช้ทรัพย์สินในสภาพดีหรือเหมาะสมกฎหมายจึงได้บัญญัติให้ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว เช่น เช่าบ้าน ถ้าบ้านหลังคารั่ว ผู้ให้เช่าก็ต้องซ่อมหลังคาให้เรียบร้อยก่อนที่จะส่งมอบหรือเช่ารถยนต์ ถ้ายางรั่วก็ต้องปะเสียก่อนที่จะส่งมอบ

ข้อสังเกตของมาตรา ๕๔๖

(๑) การส่งมอบทรัพย์สินของผู้ให้เช่า อาจจะเป็นการส่งมอบโดยตรง เช่น เช่ารถยนต์ก็ส่งมอบรถยนต์ให้ หรือเช่าบ้านก็ส่งมอบบ้านให้โดยอาจจะพาผู้เช่าเข้าไปในบ้าน หรืออาจจะเป็นการส่งมอบโดยปริยาย เช่น อาจส่งมอบเพียงกุญแจรถยนต์ หรือกุญแจบ้านให้กับผู้เช่า ก็ถือว่าเป็นการส่งมอบแล้ว

(๒) การส่งมอบนั้นจะต้องให้ผู้เช่าสามารถที่จะเข้าไปใช้ทรัพย์สินได้ เช่น เช่ารถยนต์มีคนอื่นยึดถือไว้ก่อน และไม่ยอมส่งคืนให้กับผู้ให้เช่า แม้ผู้ให้เช่าจะมอบกุญแจรถยนต์ให้ก็ไม่ถือว่ามี การส่งมอบ หรือส่งมอบบ้านที่มีคนอาศัยอยู่ในบ้านแล้ว ก็ไม่ถือว่ามี การส่งมอบเพราะผู้เช่าไม่สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินได้

(๓) ต้องส่งมอบในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้ว แม้การซ่อมแซมนั้นเป็นเพียงเล็กน้อยก็ตาม เช่น หลังคาบ้านกระเบื้องแตกไป ๑ แผ่น ผู้ให้เช่าก็ต้องซ่อมแซมให้เรียบร้อยเสียก่อน โปรดสังเกตว่าหน้าที่ ๑ จะต้องซ่อมแซมเล็กน้อยเป็นหน้าที่ของผู้เช่าก็ตาม ก็เป็นหน้าที่ที่ผู้เช่าจะต้องทำหลังจากเข้าไปใช้ทรัพย์สินแล้วเกิดความชำรุดที่จะต้องซ่อมแซมเล็กน้อย แต่กรณีนี้เป็นเรื่องจะต้องส่งมอบทรัพย์สินเพื่อที่จะให้ผู้เช่าได้ใช้ ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า

(๔) ถ้าหากผู้ให้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินอันซ่อมแซมดีแล้ว ผู้เช่าก็มีสิทธิที่จะไม่ยอมรับทรัพย์สิน แล้วบังคับผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว คือบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญา ถ้าหากผู้เช่ายังเสียหายอยู่ที่ฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนได้อีก หรือผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๓๘๗)

(๕) การที่ผู้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินตามสัญญาเช่าแล้วทำให้ผู้เช่าเกิดอำนาจที่จะฟ้องบุคคลที่มาก่อความครอบครองของผู้เช่าได้ เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๑๖/๒๕๐๓ ผู้เช่าไม่มีอำนาจฟ้องผู้ที่ปลุกโรงไว้ในที่เช่าก่อนทำสัญญาเช่าเพราะผู้เช่ายังไม่เคยครอบครองที่เช่า

มาตรา ๕๔๗ บัญญัติว่า “ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าจำต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย”

ข้อสังเกตของมาตรา ๕๔๗

(๑) ค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าต้องเสียไปตามมาตรานี้เป็นค่าใช้จ่ายเพื่อรักษาทรัพย์สินในที่นี้ต้องหมายถึงค่าใช้จ่ายที่ต้องซ่อมแซมใหญ่ เช่น เช่าบ้านมาหลังหนึ่ง เกิดผาบ้านพังไปทั้งแถบ ซึ่งน่าจะถือว่าการซ่อมแซมใหญ่ และเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าจะต้องทำด้วย เพราะในมาตรา ๕๕๓ บัญญัติให้ผู้เช่าต้องทำการซ่อมแซมเล็กน้อยและมาตรา ๕๔๗ ก็บัญญัติถึงค่าใช้จ่ายที่ซ่อมแซมเล็กน้อย ผู้เช่าต้องเป็นผู้เอง จึงต้องตีความว่าหน้าที่ที่ต้องซ่อมแซมใหญ่เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า ฉะนั้นเมื่อผู้เช่าทำการซ่อมแซมใหญ่แทนผู้ให้เช่าไป ผู้เช่าจึงเรียกค่าซ่อมแซมจากผู้ให้เช่าได้

(๒) มาตรา ๕๔๗ เป็นเรื่องที่ผู้เช่าซึ่งเป็นคู่สัญญาเท่านั้น ที่จะเรียกเอาค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมใหญ่ได้ บุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้เช่าย่อมไม่มีสิทธิที่จะเรียกเอาได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๙๓/๒๔๗๔ เจ้าของเรือกลไฟให้ผู้อื่นเช่าเรือไป ในระหว่างสัญญาเช่านั้น ผู้รักษาเรือซึ่งเป็นลูกจ้างของผู้เช่านำเอาเรือไปซ่อมแซม ดังนี้ ถ้าผู้รับจ้างซ่อมแซมนำสืบไม่ได้ว่า ผู้รักษาเรือเป็นตัวแทนของเจ้าของเรือ หรือเจ้าของเรือได้ให้สัตยาบันสัญญาในภายหลังอย่างหนึ่งอย่างใดแล้ว เจ้าของเรือหาต้องรับผิดชอบในค่าจ้างซ่อมแซมนั้นไม่

(๓) ถ้าหากเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การเช่านั้นจะต้องอยู่ในบังคับมาตรา ๕๓๘ ด้วย แต่ถ้าไม่ได้ทำสัญญาเช่ากันเลย ผู้เช่าจะฟ้องเรียกค่าซ่อมแซมไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๕๖-๑๑๖๐/๒๔๙๒ โจทก์ฟ้องว่าโจทก์เช่าตึกจำเลย โจทก์ต้องซ่อมแซมจึงเช่าอยู่ได้ โจทก์มิได้ผิดสัญญา แต่จำเลยฟ้องขับไล่โจทก์ โจทก์จึงฟ้องขอให้จำเลยใช้เงินค่าซ่อมแซม เมื่อทางพิจารณาได้ความว่า มิได้มีสัญญาเช่าระหว่างโจทก์จำเลย ฟ้องโจทก์ย่อมตกไป ศาลพิพากษายกฟ้อง

(๔) การเรียกค่าซ่อมแซม ตามมาตรา ๕๔๗ จะต้องเป็นการซ่อมแซม ไม่ใช่เป็นการสร้างใหม่ คือไม่ได้หมายถึงทรัพย์สินนั้นอยู่ในสภาพที่ชำรุดแล้ว ผู้เช่าไปสร้างใหม่เพื่อต้องการจะได้ใช้ทรัพย์สินนั้นต่อไป ถ้าเป็นเช่นนี้จะเห็นว่าสัญญาเช่าย่อมระงับไป เช่นคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๗/๒๕๒๐ ห้องแถวไม้ถูกไฟไหม้เหลือแต่พื้นซีเมนต์ชั้นล่างกับเสาซึ่งใหม่เกือบ ผู้เช่าซ่อมเพิ่มเติมชั้นล่างแล้วอยู่ทำการค้า ถือว่าห้องแถวหมดสภาพสัญญาเช่าระงับไปตามมาตรา ๕๖๗ แล้ว ฉะนั้น ถ้าเป็นการสร้างใหม่ผู้เช่าจึงจะเรียกค่าใช้จ่ายในการสร้างใหม่ เพื่อที่ผู้เช่าจะอยู่ในสัญญาเช่าต่อไปไม่ได้ แต่ถ้าทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปบางส่วน ผู้เช่าอาจจะขอลดค่าเช่าลงได้ ถ้าผู้ให้เช่าไม่จัดการทำให้ใหม่ (ดูมาตรา ๕๖๘)

(๕) ค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าจะเรียกได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายด้วยความจำเป็น เช่น ถ้าผู้เช่าทำการซ่อมแซมบ้านที่เช่า แม้จะเป็นการซ่อมแซมใหญ่ แต่ทำเพื่อความสวยงาม หรือความสะดวกของผู้เช่าเอง เช่นทาสีบ้านทั้งหลังเสียใหม่ ผู้เช่าย่อมจะเรียกค่าใช้จ่ายจากผู้ให้เช่าไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๑/๒๕๐๗ ผู้เช่าต่อเติมและซ่อมแซมห้องเช่าเพื่อประโยชน์ในกิจการของผู้เช่าเอง ไม่ใช่เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่า

มาตรา ๕๔๘ บัญญัติว่า “ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นโดยสภาพไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

ข้อสังเกตของมาตรา ๕๔๘

(๑) มาตรานี้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าอีกประการหนึ่งที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่ผู้เช่าที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา เมื่อผู้ให้เช่าต้องการให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับ

ประโยชน์ในทรัพย์สินก็ต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่การที่ผู้เช่าจะใช้ หรือผู้เช่าต้องการเช่าทรัพย์สินชนิดใด เพื่อประโยชน์อย่างไร ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์อย่างนั้น เช่น เช่ารถเก๋ง ก็ต้องส่งมอบรถเก๋งให้จะส่งมอบรถบรรทุกให้ผู้เช่าไม่ได้ ผู้เช่าต้องการเช่าพ่อบุหรี่ เพื่อไปผสมพันธุ์ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบพ่อบุหรี่ซึ่งตอนแล้วให้ผู้เช่าไม่ได้ หรือถ้าผู้เช่าเช่าบ้าน ๒ ชั้น ถ้าไม่มีข้อกำหนดระบุไว้อย่างอื่นก็ต้องส่งมอบบ้านให้ทั้งหลัง ไม่ใช่ให้ผู้เช่าได้ใช้เฉพาะชั้นล่าง แต่ชั้นบนผู้ให้เช่าขอเอาไว้เก็บของ หรือผู้ให้เช่าส่งมอบบ้านให้ทั้งหลังแต่ขอเอาหลังคาไว้ตั้งป้ายโฆษณาเช่น คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๙/๒๔๙๕ การเช่าอาคารทั้งหลัง ถ้าไม่มีระบุไว้ในสัญญาเป็นพิเศษว่าเช่ากันเฉพาะภายในอาคาร ก็ต้องหมายความว่าเป็นสิทธิของผู้เช่าที่จะครอบครองใช้ประโยชน์อาคารทั้งหมด ผู้ให้เช่าจึงไม่มีอำนาจจะเอาหลังคาตึกเช่านั้นไปให้ผู้อื่นติดป้ายโฆษณาถ้าขึ้นไปผู้เช่ามีอำนาจฟ้องเรียกค่าเสียหาย และให้รื้อป้ายโฆษณานั้นได้

(๒) ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่ไม่เหมาะสมแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่ามีสิทธิ ดังนี้คือ

- ๑) บอกลเลิกสัญญาได้ตามมาตรา ๕๔๘ การบอกลเลิกสัญญาเช่นนี้ไม่กระทบกระทั่งถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายของผู้เช่า
- ๒) ผู้เช่าไม่บอกลเลิกสัญญา แต่ฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญา คือฟ้องบังคับให้ส่งมอบทรัพย์สินที่เหมาะสมแก่การที่จะใช้
- ๓) นอกจากผู้เช่าจะฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาแล้ว ยังฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนได้อีกด้วย

มาตรา ๕๔๘ บัญญัติว่า “การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าก็ตีความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีชำระคูปองและรอนสิทธิก็ดี ผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบก็ตีความเช่นนี้ ท่านให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ ว่าด้วยซื้อขายอนุโลมความตามควร”

มาตรา ๕๔๙ ได้บัญญัติให้นำบทบัญญัติในเรื่องซื้อขายมาบังคับโดยอนุโลมตามควรในเรื่องต่อไปนี้เป็นคือ

๑. การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซึ่งนำมาตรา ๔๖๑-๔๗๑ ของเรื่องซื้อขายมาใช้
๒. ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีทรัพย์สินที่เช่านั้น ชำระคูปอง ซึ่งนำมาตรา ๔๗๒-๔๗๔ เรื่องซื้อขายมาใช้และผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบ ตามมาตรา ๔๘๓ ถึงมาตรา ๔๘๕ ของเรื่องซื้อขาย
๓. ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีทรัพย์สินที่เช่าถูกรอนสิทธิให้นำมาตรา ๔๗๕-๔๗๖ เรื่องซื้อขายมาใช้ และผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่รับผิดชอบตั้งแต่มาตรา ๔๘๓-๔๘๕ ของเรื่องซื้อขายเช่นกัน

การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า จะเห็นว่ากฎหมายได้บัญญัติไว้โดยตรง ในเรื่องเช่าทรัพย์สินว่าผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว แต่วิธีการส่งมอบนั้นต้องนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาบังคับโดยอนุโลม ซึ่งมีวิธีการส่งมอบดังต่อไปนี้

(๑) การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าจะทำได้โดยหนึ่งก็ได้สุดแต่ว่าเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในเงื้อมมือของผู้เช่า ตามมาตรา ๔๖๒ ซึ่งได้ยกเลิกแล้วในมาตรา ๕๔๗ ว่าการส่งมอบนั้นสามารถทำให้ผู้เช่าเข้าไปครอบครองทรัพย์สินเพื่อที่จะได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งถือว่าเป็นการส่งมอบทรัพย์สินแล้ว มิใช่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้อยู่ในกำมือหรือเงื้อมมือของผู้เช่าเพียงอย่างเดียว เช่น เช่าแหวนเพชร ถ้ามอบแหวนเพชรให้กับผู้เช่ายึดถือไว้ก็ถือว่าเป็นการส่งมอบแล้วหรือเช่าที่ดิน ผู้ให้เช่าชี้เขตที่ดินให้ผู้เช่าก็ย่อมถือว่ามีกรรมสิทธิ์แล้ว แต่ถ้าผู้เช่าไม่สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ ก็ต้องถือว่ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ส่งมอบหรือทรัพย์สินยังไม่ตกอยู่ในเงื้อมมือของผู้เช่า ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๐/๒๔๕๗ วินิจฉัยว่า ผู้ให้เช่าชี้เขตที่ดินที่เช่าให้ผู้เช่า แต่ผู้เช่าเข้าครอบครองไม่ได้ เพราะผู้ครอบครองอยู่ก่อนนั้นขัดขวาง กรณีเช่นนี้ยังไม่ถือว่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้ตกอยู่ในเงื้อมมือของผู้เช่า แต่ถ้าหากผู้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่แล้ว ผู้ให้เช่าก็ไม่จำเป็นต้องส่งมอบให้กับผู้เช่าอีก เช่น การที่เช่าที่ดินระหว่างมารดาโจทก์ (ผู้เช่า) กับกระทรวงศึกษาธิการ ระบุโดยเหตุที่มารดาโจทก์ถึงแก่ความตาย แต่โจทก์ยอมมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ ตกทอดมาจากมารดา ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๕๕๙, ๑๖๐๐ ดังนั้น เมื่อโจทก์ยังคงครอบครองที่พิพาท และต่อมาโจทก์ได้ทำสัญญาเช่าที่พิพาทกับกระทรวงศึกษาธิการต่อไปอีกเช่นนี้ โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย ซึ่งขออาศัยมารดาโจทก์ปลูกบ้านในที่ดินบางส่วนของที่พิพาทได้ กระทรวงศึกษาธิการไม่จำเป็นต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าให้แก่โจทก์อีก (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๒๔/๒๕๑๑)

(๒) ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินตามที่ตกลงไว้ในสัญญาเช่า เช่น เช่าหมูพ่อพันธุ์ ก็ต้องส่งหมูพ่อพันธุ์ให้กับผู้เช่า จะส่งหมูตอนให้ย่อมไม่ได้ ถ้าหากผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินไม่ตรงตามสัญญาเช่า ส่งมอบน้อยไปหรือมากไปย่อมจะมีผลตามกฎหมาย มาตรา ๔๖๕ และ ๔๖๖ ดังนี้

ก) ในการเช่าสังหาริมทรัพย์ หากว่าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินน้อยกว่าที่ได้สัญญาไว้ ผู้เช่าจะบอกปฏิเสธไม่รับเอาเลยก็ได้ แต่ถ้าผู้เช่ารับเอาทรัพย์สินนั้นไว้ ผู้เช่าก็ต้องใช้ราคาตามส่วน เช่น เช่าช้างไปลากซุง ๑๐ เชือก ผู้ให้เช่าส่งมอบเพียง ๕ เชือก ผู้เช่าจะบอกปฏิเสธไม่รับเอาทั้งหมดเลยก็ได้ หรือผู้เช่าอาจจะรับเอาไว้เท่าที่ส่งมอบให้เพียง ๕ เชือก และผู้เช่าต้องให้ค่าเช่าสำหรับช้าง ๕ เชือกนี้ด้วย

ข) ในการเช่าสังหาริมทรัพย์ หากว่าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินมากกว่าที่ได้สัญญาไว้ ผู้เช่าจะรับทรัพย์สินนั้นไว้แต่เพียงตามสัญญาและนอกกว่านั้นบอกปฏิเสธก็ได้ หรือจะบอกปฏิเสธทั้งหมดไม่รับเอาเลยก็ได้ ถ้าผู้เช่ารับเอาทรัพย์สินอันเช่าส่งมอบเช่นนั้นไว้ทั้งหมด ผู้เช่าจะต้องใช้ราคาตามส่วนเช่นเช่าข้างไปลากซุง ๑๐ เชือก ส่งมอบให้ ๑๕ เชือก ผู้เช่ามีสิทธิที่จะรับมอบเพียง ๑๐ เชือกตามสัญญา หรือจะไม่ยอมรับมอบข้างเลยก็ได้ หรือผู้เช่าจะรับมอบข้างทั้งหมด ๑๕ เชือก ซึ่งผู้เช่ารับมอบเท่าไร ก็ต้องจ่ายค่าเช่าตามจำนวนที่ผู้เช่ารับมา

ค) ในการเช่าสังหาริมทรัพย์ หากว่าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินตามที่ได้สัญญาไว้ระคนกับทรัพย์สินอื่นอันมิได้รวมอยู่ในข้อสัญญา ผู้เช่าจะรับเอาทรัพย์สินไว้แต่ตามสัญญา และนอกกว่านั้นปฏิเสธก็ได้ หรือจะปฏิเสธทั้งหมดก็ได้ เช่นผู้เช่าเช่าหมูพ่อพันธุ์ ๑๐ ตัว แต่ผู้ให้เช่าส่งหมูพ่อพันธุ์ให้ ๕ ตัวและส่งหมูตอนให้ ๕ ตัวเช่นนี้ ผู้เช่ามีสิทธิรับเอาเพียงหมูพ่อพันธุ์ ๕ ตัวนั้นก็ดี หรือผู้เช่าจะไม่ยอมรับหมูทั้งหมดเลยก็ได้ เมื่อผู้เช่ารับหมูพ่อพันธุ์ไว้ ๕ ตัว ผู้เช่าก็ต้องเสียค่าเช่าหมูจำนวน ๕ ตัวนี้ด้วย

ง) ในการเช่าสังหาริมทรัพย์ หากว่าได้ระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้ และผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินน้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญากันไว้ ผู้เช่าจะบอกปฏิเสธก็ได้ หรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วน ตามแต่ผู้เช่าจะเลือก

แต่ถ้าการขาดตกบกพร่องหรือล่าจำนวนนั้นไม่เกินร้อยละ ๕ แห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้ นั้น ผู้เช่าต้องรับเอาและชำระค่าเช่าตามส่วน แต่ผู้เช่าอาจเลิกสัญญาเสียได้ ในเมื่อการขาดตกบกพร่องหรือล่าจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้เช่าได้ทราบก่อนแล้ว ก็คงจะมีได้เข้าทำสัญญาเช่า นั้น เช่น

เช่าที่ดินเพื่อปลูกตึกแถว ๑๐๐ ตารางวา ผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินให้เพียง ๘๐ ตารางวา หรือส่งมอบ ๑๒๐ ตารางวา ผู้เช่าจะบอกปฏิเสธทั้งหมดก็ได้ หรือผู้เช่าจะรับเอาไว้และชำระค่าเช่าตามส่วน ๘๐ ตารางวา หรือ ๑๒๐ ตารางวาก็ได้ แต่ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินให้ ๘๕ ตารางวา หรือ ๑๐๕ ตารางวา ผู้ให้เช่าจะไม่รับไม่ได้ แต่ผู้ให้เช่าอาจจะลดหรือเพิ่มค่าเช่าตามส่วน นอกจากผู้เช่ารู้ว่าถ้าได้เช่าที่ดินเพียง ๘๕ ตารางวา ผู้เช่าจะไม่เช่าเพราะอาจจะเห็นว่าตรงที่ขาดไป ๕ ตารางวา ผู้เช่าจะต้องใช้ทำห้องน้ำพอดี เช่นนี้ ผู้เช่าจะไม่ยอมรับที่ดินที่เช่าก็ได้ หรือจำนวนที่เกินมา ๕ ตารางวา ผู้เช่าเห็นว่าไม่จำเป็น เช่นอาจจะต้องมีการถมที่ดินเพิ่มขึ้น เปลืองค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ผู้เช่าจะไม่ยอมรับที่ดิน ๑๐๕ ตารางวานั้นก็ได้

(๓) ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าตามกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ เช่นเช่าแหวนเพชรตกลงส่งมอบวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๒๕ ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบตามวันที่กำหนดนั้น แต่ถ้าหากมิ

ได้ตกลงกันทำให้ส่งมอบกันเมื่อใด ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่านั้นโดยพลัน ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๐๓ ซึ่งบัญญัติว่า ถ้าเวลาอันจะพึงชำระหนี้มิได้กำหนดไว้ หรือจะอนุมานจากพฤติการณ์ ทั้งปวงก็ไม่ได้เจ้าหนี้ย่อมจะเรียกให้ชำระหนี้ได้โดยพลัน และลูกหนี้ย่อมจะชำระหนี้ได้โดยพลันดุจกัน

(๔) ผู้ให้เช่ามีสิทธิไม่ส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า ตามมาตรา ๔๖๙ ซึ่งนำมาใช้กับเช่าทรัพย์สิน ในกรณีดังต่อไปนี้คือ

ก) ผู้เช่าล้มละลายก่อนมีการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า หรือผู้เช่าเป็นคนล้มละลายแล้วในเวลา ทำสัญญาเช่าโดยผู้ให้เช่าไม่รู้ ทั้งนี้อาจจะเป็นเพราะว่า เมื่อผู้เช่ากลายเป็นบุคคลล้มละลาย ทรัพย์สินของผู้เช่าต้องอยู่ในอำนาจการจัดการของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ผู้ให้เช่าย่อมจะประสบความยุ่งยาก ในการที่จะได้รับชำระค่าเช่า จึงไม่ควรเสี่ยงด้วยการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่านั้น

ข) ผู้เช่ากระทำให้หลักทรัพย์เพื่อประกันการชำระค่าเช่าเสื่อมเสีย หรือลดน้อยลง เช่นทำสัญญาเช่าตึกแถวในศูนย์การค้าแห่งหนึ่ง เพื่อประกันการชำระค่าเช่า ผู้เช่าได้นำแหวนเพชร มาเป็นประกัน ก่อนที่จะส่งมอบตึกแถวผู้เช่าได้มาขอแหวนเพชรคืนไป โดยสัญญาว่าจะนำมาคืนให้ เป็นหลักประกันแต่ผู้เช่ากลับเอาแหวนเพชรไปขายเสีย ผู้ให้เช่ามีสิทธิจะไม่ส่งมอบตึกแถวนั้นได้

ข้อสังเกตในการส่งมอบทรัพย์สินนี้ มาตรา ๕๔๙ บัญญัติให้น่ากฎหมายว่าด้วยซื้อขายมา บังคับโดยอนุโลมตามควร ดังนั้นมาตรา ๔๖๘ ซึ่งเทียบได้ว่าเป็นเรื่องยึดหน่วงไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะได้ชำระค่าเช่า จึงนำมาใช้กับเช่าทรัพย์สินไม่ได้ เพราะเช่าทรัพย์สินมีบัญญัติของ มาตรา ๕๕๙ ไว้โดยเฉพาะ นอกจากจะได้ตกลงกันให้ชำระค่าเช่าไว้ล่วงหน้า ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าก็ไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า และมาตรา ๔๗๐ และ ๔๗๑ ก็ไม่นำมาใช้ในเรื่องเช่าทรัพย์สิน เพราะการเช่าทรัพย์สินไม่ใช่เป็นเรื่องโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเหมือนสัญญาซื้อขาย

ในเรื่องการส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นยังมีข้อสังเกตอีกว่า ในสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นความ สมบูรณ์ของสัญญาไม่ได้พิจารณาจากการส่งมอบทรัพย์สินแต่ความสมบูรณ์ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน พิจารณาจากการทำสัญญาระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า ถ้าเกิดสัญญาเช่าแล้ว สัญญาเช่า ย่อมสมบูรณ์ เช่นการเช่าสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการตกลงกันระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าย่อมจะเกิดสัญญา ขึ้นทันที หรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการตกลงทำสัญญากันถูกต้องตามมาตรา ๕๓๘ ย่อมจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ เมื่อเป็นเช่นนี้ ผลของกฎหมายเช่าทรัพย์สินจึงบัญญัติตามมาดังเช่นกรณี ของมาตรา ๕๔๒ และมาตรา ๕๔๓ ซึ่งได้เขียนไว้ในตอนต้นแล้ว

ความรับผิดของผู้ให้เช่าในกรณีทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่อง

เกี่ยวกับเรื่องนี้บัญญัติในมาตรา ๕๕๐ ว่า “ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่อง อันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า....” ดังนั้นผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบเมื่อเกิดความชำรุดบกพร่องใน

ระหว่างเวลาเช่า เรื่องนี้จะต้องเข้าใจเป็นเบื้องต้นว่าความชำรุดบกพร่องคืออะไร นักกฎหมาย บางท่านได้อธิบายว่า ความชำรุดบกพร่องในเรื่องเช่าทรัพย์สินนั้นหมายถึง เกิดความชำรุดบกพร่องขึ้นกับทรัพย์สินที่ให้เช่าแล้วเป็นผลให้ตัวผู้เช่าได้รับความเสียหาย ในทางร่างกายหรือทำให้ทรัพย์สินของผู้เช่าได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบ ยกตัวอย่างเช่น แดงเช่าบ้านจากดำหลังหนึ่งปรากฏว่า หลังคาบ้านเกิดยุบลงมาถูกแดงได้รับบาดเจ็บหรือหลังคาบ้านยุบลงมาถูกทรัพย์สินของแดงแตกหักได้รับความเสียหาย เป็นต้น (ตามกฎหมายนั้นผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว อาจเกิดความชำรุดบกพร่องขึ้นได้เมื่อผู้ให้เช่าไม่ซ่อมแซมทรัพย์สินก่อนส่งมอบ) แต่สำหรับตัวทรัพย์สินที่ให้เช่าเกิดความชำรุดบกพร่องนั้นก็เป็นที่ ๑ ผู้ให้เช่าจะต้องทำการซ่อมแซม เช่นการซ่อมแซมหลังคาบ้านที่ยุบลงมา เว้นเสียแต่ว่าการซ่อมแซมนั้น กฎหมายบัญญัติว่า ผู้เช่าจะต้องทำเอง เช่นการซ่อมแซมเล็กน้อย หรือมีจารีตประเพณีที่ผู้เช่าจะต้องทำเอง ตัวอย่างเช่น กระเบื้องมุงหลังคาแตกไปหนึ่งแผ่นและหล่นลงมาถูกผู้เช่าได้รับบาดเจ็บ การที่ผู้เช่าได้รับบาดเจ็บเป็นเรื่องความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง ซึ่งจะต้องรับผิดชอบเพียงใดนั้น เราจะต้องพิจารณาในรายละเอียดซึ่งผู้เขียนจะได้อธิบายต่อไป แต่สำหรับการซ่อมแซมกระเบื้องแตกเพียงแผ่นเดียว นั้นเป็นหน้าที่ของผู้เช่าจะต้องทำเพราะน่าจะเป็นการซ่อมแซมเล็กน้อย

ในเรื่องนี้กฎหมายมาตรา ๕๔๔ ได้บัญญัติให้นำกฎหมายว่าด้วยซื้อขายมาใช้อนุโลมความตามควรคือมาตรา ๔๗๒ ถึงมาตรา ๔๗๘ และผลของสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบตั้งแต่มาตรา ๔๘๓ ถึงมาตรา ๔๘๕

ตามที่มาตรา ๕๕๐ ได้บัญญัติให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง อันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่าดังนั้น ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบ แต่มีข้อยกเว้นที่ผู้ให้เช่าจะไม่ต้องรับผิดชอบดังนี้

๑) ถ้าผู้เช่าได้รู้ถึงความชำรุดบกพร่องในเวลาทำสัญญาเช่าหรือควรจะได้รู้เช่นนั้น หากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้อย่างวิญญูชน (มาตรา ๔๗๓ (๑)) เช่น เช่าบ้านผู้เช่าอยู่แล้วที่บ้านหลังนี้มุงหลังคาไม่ดีผู้เช่าก็ยอมเช่า ถ้าเกิดความเสียหายผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ

พึงสังเกตว่าในข้อนี้ผู้เช่าจะต้องใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้อย่างวิญญูชน คือ บุคคลธรรมดาผู้วิเศษหรือชอบตามปกติเท่านั้น ถ้าหากความชำรุดบกพร่องนั้น คนธรรมดาไม่สามารถรู้ได้ แต่จะต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญจะนำความระมัดระวังอย่างผู้เชี่ยวชาญมาใช้กับผู้เช่าไม่ได้ เช่น เช่ารถยนต์ ผู้เช่าอาจจะไม่รู้ว่าเครื่องยนต์ชำรุดบกพร่อง หรือช่วงล่างของรถชำรุดบกพร่อง เป็นต้น

๒) ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นอันเห็นประจักษ์ในเวลาส่งมอบ และผู้เช่าก็รับเอาไว้โดยมิได้อิดเอื้อน เช่น เช่าบ้านหลังหนึ่งผู้เช่าเห็นอยู่แล้วว่า บ้านกำลังซ่อมแซมและยังไม่เรียบร้อย แต่เพราะด้วยความอยากจะอยู่ในบ้านหลังนั้น ผู้เช่าก็ยอมรับเอาบ้านไว้ ถ้าเกิดความเสียหายแก่ผู้เช่า

ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบหรือเช่ารถยนต์เช่ารถยนต์ผู้เช่าเห็นอยู่แล้วว่ารถยนต์ไม่ดี ผู้เช่าก็รับเอาไว้ ถ้าผู้เช่าได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ

๓) มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในความชำรุดบกพร่องคือผู้ให้เช่าจำกัดความรับผิดชอบของตนไว้ในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจึงไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง เช่น เช่าบ้านแล้วผู้ให้เช่าจำกัดความรับผิดชอบว่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง ถ้าเกิดหลังคาบ้านพังลงมาถูกผู้เช่าได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ ซึ่งเป็นไปตาม ป.พ.พ.มาตรา ๔๘๓ ประกอบกับมาตรา ๔๕๙ แต่ข้อจำกัดความรับผิดชอบของผู้ให้เช่านี้ยังมีข้อยกเว้นว่า ผู้ให้เช่ายังต้องรับผิดชอบในกรณี ๒ ประการ คือ

ก) ถ้าหากการชำรุดบกพร่องนั้นเกิดจากผู้ให้เช่ากระทำไปเอง เช่น เช่าบ้านหลังหนึ่งมีข้อจำกัดความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องไว้ ปรากฏว่าผู้ให้เช่าไปทำให้หลังคาบ้านพังมาถูกทรัพย์สินของผู้เช่าเสียหาย ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ

ข) ถ้าผู้ให้เช่ารู้ว่ามี ความชำรุดบกพร่องและผู้ให้เช่าปกปิดเสีย เช่น เช่ารถยนต์ ผู้ให้เช่ารู้ว่ารถยนต์เพลามาไม่ดี แต่ยังจำกัดความรับผิดชอบ ในการชำรุดบกพร่อง ถ้าผู้เช่านำรถยนต์ไปใช้เกิดเพลาหักรถคว่ำ ทำให้ผู้เช่าได้รับบาดเจ็บ ผู้ให้เช่ายังต้องรับผิดชอบอยู่

มีข้อสังเกตอีกว่าผู้ให้เช่าจะไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องเลยในกรณีต่อไปนี้คือ

ก) ความชำรุดบกพร่องเกิดจากความผิดของผู้เช่าเอง หรือเป็นความผิดของบุคคลภายนอก เช่น ผู้เช่าทำลายเสาบ้านที่ตนเช่าเสียเอง ทำให้บ้านพังลงมาและผู้เช่าต้องได้รับความเสียหายแก่ร่างกายหรือทรัพย์สิน หรือบุคคลภายนอกทำให้หลังคาบ้านพังลงมา ทำให้ผู้เช่าเสียหาย ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ

ข) ความชำรุดบกพร่องนั้นเกิดขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัย ซึ่งเป็นเหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี ไม่มีใครจะอาจป้องกันได้ แม้บุคคลผู้ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลนั้นในฐานะเช่นนั้น (ป.พ.พ. มาตรา ๔) เช่น เกิดแผ่นดินไหวบ้านที่เช่าพังมาทับผู้เช่าหรือทรัพย์สินของผู้เช่าเสียหาย ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายที่เกิดขึ้น

เกี่ยวกับถ้าตัวทรัพย์สินนั้นเองเกิดชำรุดบกพร่อง จะมีผลประการใดนั้น ผู้เขียนจะได้อธิบายในมาตรา ๕๕๑

ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

เกี่ยวกับความรับผิดชอบในการรอนสิทธิ มาตรา ๕๔๙ ให้นำบทบัญญัติของซื้อขายมาอนุโลมความตามควร ซึ่งตามมาตรา ๔๗๕ ได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องการรอนสิทธิไว้ ดังนั้นการรอน

สิทธิในสัญญาเช่าทรัพย์สิน จึงมีความหมายว่า ถ้ามีบุคคลใดมาก่อนการรบกวนสิทธิของผู้เช่าในอันจะครอบทรัพย์สินโดยปกติสุข เพราะบุคคลนั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ได้เช่าในเวลาเช่าก็ดี เพราะความผิดของผู้ให้เช่าก็ดี ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในผลอันนั้น

ดังนั้นการรอนสิทธิจึงมีอยู่ ๒ ประการด้วยกันคือ

(๑) การรอนสิทธิเกิดจากบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าอยู่แล้วในเวลาเช่า

(๒) การรอนสิทธิเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า

ซึ่งผู้เขียนจะได้อธิบายถึงการรอนสิทธิทั้ง ๒ ประการ ดังต่อไปนี้

๑. การรอนสิทธิเกิดจากบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าอยู่แล้วในเวลาทำสัญญาเช่า

บุคคลภายนอกต้องมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งสิทธิของบุคคลภายนอกต้องเป็นสิทธิที่ชอบด้วยกฎหมายมีอยู่เหนือทรัพย์สินที่ให้เช่านั้น เช่น แดงเป็นเจ้าของรถยนต์คันหนึ่ง ปรากฏว่ารถยนต์คันนี้ถูกดำขโมยไป และดำได้เอาไปให้ชาวเช่า ดังนี้ จะเห็นว่าแดงสามารถติดตามเอารถยนต์ของตนคืนได้เพราะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๑๓๓๖ สิทธิของแดงย่อมอยู่เหนือผู้เช่าหรืออยู่เหนือทรัพย์สินที่เช่า

ถ้าหากจะแยกพิจารณาเกี่ยวกับการรอนสิทธิในข้อนี้จะประกอบด้วยหลักเกณฑ์สำคัญ

๓ ประการด้วยกันคือ

(๑) บุคคลภายนอกต้องมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่า

(๒) สิทธิของบุคคลภายนอกมีอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญาเช่า

(๓) บุคคลภายนอกต้องก่อการรบกวนสิทธิของผู้เช่าด้วย

กรณีที่ (๑) ที่บอกว่าบุคคลภายนอกต้องมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่านั้น ถ้าบุคคลภายนอกไม่มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าก็มีใช่การรอนสิทธิ โปรดสังเกตว่าแม้ว่าในสัญญาเช่าทรัพย์สินผู้ให้เช่าไม่จำเป็นที่จะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าก็ตาม แต่ผู้ให้เช่าก็ต้องมีอำนาจไม่ว่าในทางใด ๆ ที่จะเอาทรัพย์สินไปให้เช่าได้ แต่ถ้าไม่มีอำนาจเสียเลย ผู้เช่าอาจจะถูกรอนสิทธิเพราะบุคคลที่มีอำนาจในทรัพย์สินขณะนั้นมารบกวนผู้เช่าได้ เช่น เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงหรือผู้ให้เช่าอาจจะไม่ใช่ตัวแทนของเจ้าของกรรมสิทธิ์ แต่ได้เอาทรัพย์สินไปให้เช่าโดยมิได้รับความยินยอมจากผู้มีสิทธิในทรัพย์สินอันนั้นโดยแท้จริง ซึ่งเรียกว่าผู้มิสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ให้เช่าย่อมเข้ามารบกวนการครอบครองของผู้เช่าได้

ตัวอย่าง แดงเอาที่ดินของดำมาให้ชาวเช่า โดยที่ดำมิได้มอบอำนาจให้แดงเป็นผู้ให้เช่าดังนี้ ดำย่อมมีอำนาจเหนือทรัพย์สิน และมีสิทธิจะเรียกที่ดินคืนจากชาวได้

กรณีที่ (๒) สิทธิของบุคคลภายนอกมีอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญาเช่า สิทธิที่มีเหนือทรัพย์สินนั้นต้องมีอยู่ก่อนหรืออย่างน้อยก็มีสิทธิดีกว่าผู้เช่าในขณะทำสัญญาเช่า สิทธิของบุคคลภายนอกที่เกิดขึ้นภายหลังการทำสัญญาเช่า แม้จะดีกว่าสิทธิของผู้เช่าก็ไม่เรียกว่าการรอนสิทธิในกรณีนี้

ตัวอย่าง (๑) แดงเช่าที่ดินจากขาวมีกำหนด ๓ ปี ถ้าแดงใช้ที่ดินแปลงนี้ได้เพียง ๑ ปี ปรากฏว่าทางราชการได้ออกพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินที่แดงเช่าและให้ที่ดินตกมาเป็นของรัฐเช่นนี้ ไม่เรียกว่าเป็นการรอนสิทธิเพราะสิทธิของทางราชการเกิดขึ้นภายหลังทำสัญญาเช่าแล้ว

ตัวอย่าง (๒) แดงเช่ารถยนต์จากดำ ๑ คันมีกำหนด ๑ เดือน ปรากฏว่าแดงเช่ามาได้เพียง ๓ วัน ดำขายรถยนต์ให้ขาว สัญญาเช่าย่อมไม่ผูกพันขาวตามมาตรา ๕๖๔ ขววย่อมมีสิทธิเรียกรถยนต์คืนได้ แม้สิทธิของขาวจะดีกว่าแดง แต่ก็เกิดขึ้นภายหลังทำสัญญาเช่าแล้ว กรณีนี้มีใช้การรอนสิทธิเพราะบุคคลภายนอกมีสิทธิเหนือทรัพย์สินอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญาเช่า แต่เป็นการรอนสิทธิเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า

กรณีที่ (๓) บุคคลภายนอกต้องก่อการรบกวนสิทธิของผู้เช่าด้วย แม้บุคคลภายนอกจะมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่าก่อนหรือขณะทำสัญญาเช่าก็ตาม ถ้าบุคคลภายนอกมิได้เข้ามารบกวนสิทธิของผู้เช่าในอันที่จะใช้ทรัพย์สินโดยปกติสุข ก็ไม่เรียกว่าผู้เช่าถูกรอนสิทธิ

ตัวอย่าง เช่น แดงเป็นเจ้าของรถยนต์คันหนึ่ง ปรากฏว่ารถยนต์คันนี้ถูกดำขโมยไปและดำเอาไปให้ขาวเช่า ๕ เดือน ดังนี้ ถ้าเช่ามาได้เพียง ๑ เดือน แดงเจ้าของรถยนต์ทราบ แต่ก็ไม่ว่าอะไรและยินยอมให้ขาวเช่าจนครบกำหนด ๕ เดือนดังนี้ ก็ไม่มีการรอนสิทธิเกิดขึ้น

๒. การรอนสิทธิเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า การรอนสิทธิในประการที่ ๒ นี้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า แล้วทำให้บุคคลภายนอกเข้ามารบกวนสิทธิของผู้เช่าในอันที่จะใช้ทรัพย์สินโดยปกติสุข การรอนสิทธิในส่วนที่ ๒ นี้ สิทธิของบุคคลภายนอกอาจดีกว่าผู้เช่าหลังจากทำสัญญาเช่าแล้ว หรืออาจจะมีกรณีรอนสิทธิเกิดขึ้นได้ แม้ว่าบุคคลภายนอกจะมีสิทธิไม่ดีกว่าผู้เช่าแต่มารอนสิทธิของผู้เช่า ซึ่งเป็นสิทธิดีกว่าได้

ตัวอย่าง (๑) แดงเช่ารถยนต์จากดำหนึ่งคัน มีกำหนด ๑ เดือน ปรากฏว่าแดงเช่ามาได้เพียง ๓ วัน ดำขายรถยนต์ให้ขาว สัญญาเช่าย่อมไม่ผูกพันขาว ตามมาตรา ๕๖๔ ขาวมีสิทธิเรียกรถยนต์คืนได้ ดังนี้ แดงยอมถูกรอนสิทธิเพราะเป็นความผิดของดำผู้เช่าที่ขายรถยนต์ให้ขาวไป

ตัวอย่าง (๒) แดงเช่ารถยนต์จากดำ ๑ คัน (สัญญาเช่าเกิดขึ้นเมื่อมีการตกลงกัน ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะส่งมอบรถยนต์ให้อยู่ในเงื้อมมือของผู้เช่า) ปรากฏว่าดำยังไม่ได้ส่งมอบรถยนต์ให้แดง ดำได้นำรถยนต์คันนี้ไปให้ขาวเช่า และส่งมอบรถยนต์ให้แก่ขาวครอบครองแล้ว ขววย่อมมีสิทธิดีกว่าแดงตามมาตรา ๕๔๒ แต่สัญญาเช่าของแดงและดำยังผูกพันกันอยู่

กรณีนี้ ผู้เขียนเห็นว่าแดงย่อมถูกรอนสิทธิเพราะความผิดของจำผู้ให้เช่า ซึ่งจะเห็นว่ากรณีก็เป็น การที่บุคคลภายนอกเข้ามาขัดสิทธิของผู้เช่า ในอันที่จะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้ให้เช่า

ตัวอย่าง (๓) แดงเช่าบ้านจากจำมีกำหนด ๓ ปี แต่จำยังไม่ส่งมอบบ้านให้แดง จำกลับเอาบ้านหลังนี้ไปให้เช่า มีกำหนด ๓ ปีเช่นกัน ดังนี้ถ้าจำส่งบ้านให้ขาวครอบครองขาวย่อมมีสิทธิดีกว่าแดงตามมาตรา ๕๔๓ (๑) ผู้เขียนเห็นว่าแดงย่อมถูกรอนสิทธิ เพราะความผิดของจำผู้ให้เช่า

ตัวอย่าง (๔) แดงเช่าบ้านจากจำมีกำหนด ๕ ปี ทำสัญญาเช่า และจดทะเบียนการเช่า ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๒๖ (ถ้าอาจจะยังไม่ได้ส่งมอบบ้านให้แดงหรือจะส่งมอบบ้านแล้วก็ตาม) จำกลับเอาบ้านหลังนั้นไปให้เช่า ๕ ปี ทำสัญญาเช่าและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๒๖ สิทธิการเช่าของแดงย่อมดีกว่าขาว ตามมาตรา ๕๔๓ (๒) จะเห็นว่าสัญญาเช่าของขาวและจำเกิดขึ้นแล้วเมื่อขาวไม่มีสิทธิที่จะเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ จำนาจจะต้องรับผิดชอบเพราะทำให้เกิดรอนสิทธิ เพราะเป็นความผิดของจำ

ตัวอย่าง (๕) แดงเช่าบ้านจากจำมีกำหนด ๕ ปี ทำสัญญาเช่า และจดทะเบียนการเช่า ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๒๖ สิทธิของแดงย่อมดีกว่าขาว ถ้าขาวเช่าบ้านจากจำมีกำหนด ๓ ปี แม้ขาวจะทำสัญญาเช่าจากจำ เป็นหนังสือถูกต้องก็ตาม แต่ทำหลังจากที่แดงและจำได้จดทะเบียนการเช่าแล้ว เพราะแดงได้สิทธิตามมาตรา ๕๔๓ (๓) ขาวน่าจะถูกรอนสิทธิเพราะความผิดของจำผู้ให้เช่า

ตัวอย่าง (๖) สิทธิที่ต่อยกว่าอาจไปรอนสิทธิที่ดีกว่าได้ถ้าเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า เช่น แดงเช่าบ้านจากจำ มีกำหนด ๕ ปี ทำสัญญาเช่าและจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๒๖ สิทธิของแดงย่อมดีกว่าขาว ถ้าขาวเช่าบ้านจากจำมีกำหนด ๓ ปี แม้ขาวจะทำสัญญาเช่าจากจำเป็นหนังสือถูกต้อง แต่ได้ครอบครองบ้านหลังนี้หลังจากการจดทะเบียนการเช่าของผู้เช่ารายแรก เมื่อขาวได้ครอบครอง แม้จะครอบครองหลังการจดทะเบียนก็ตาม ย่อมเห็นได้ว่า ขาวได้เข้าไปรบกวนขัดสิทธิของแดง ที่จะได้ใช้ทรัพย์สินโดยปกติสุขย่อมเป็นการรอนสิทธิแดงผู้เช่ารายแรก แม้สิทธิของแดงจะดีกว่าตาม มาตรา ๕๔๓ (๓) ก็ถูกรอนสิทธิโดยขาวซึ่งมีสิทธิต่อยกว่าทั้งนี้เพราะเป็นความผิดของผู้ให้เช่า คือจำ แดงย่อมจะฟ้องให้จำรับผิดชอบในการรอนสิทธิได้

น่าสังเกตว่าการรอนสิทธิแม้จะเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ถ้าบุคคลภายนอกไม่ได้เข้ามา ก่อกวนขัดสิทธิของผู้เช่าที่จะใช้ทรัพย์สินโดยปกติสุขก็ไม่ถือว่าเป็นการรอนสิทธิขึ้น เช่นตามตัวอย่างที่ ๑ ถ้าขาวผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ยังคงให้แดงเช่ารอนคดีต่อไป ไม่เรียกรถยนต์คืนจากแดง ดังนั้นจะเห็นแดงย่อมไม่ถูกรอนสิทธิ

ที่กฎหมายบัญญัติให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบในการรอนสิทธินั้น ก็เพราะเหตุผลว่า การที่ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินไปก็หวังที่จะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างเต็มที่ ซึ่งจะต้องปราศจากการรบกวนสิทธิ ขัดสิทธิของบุคคลภายนอกด้วย ดังนั้น เมื่อผู้เช่าถูกรอนสิทธิขึ้น ผู้ให้เช่าจึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้เช่าเนื่องจากมิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า หรือถ้าผู้เช่าไปเช่าทรัพย์สินจากผู้อื่นจะต้องเสียค่าเช่าแพงกว่าที่ได้เช่าจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าย่อมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้ จึงเห็นได้ว่าผู้ให้เช่าจะรู้หรือไม่รู้เรื่องการรอนสิทธิเกิดขึ้นหรือไม่ ผู้ให้เช่าก็ย่อมต้องรับผิดชอบ เว้นเสียแต่ว่าจะเข้าข้อยกเว้นที่ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบดังต่อไปนี้คือ

(๑) ถ้าสิทธิของผู้ก่อการรบกวนนั้นผู้เช่ารู้อยู่แล้วในเวลาทำสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ เช่นผู้เช่าเช่ารถยนต์จากผู้ให้เช่าโดยรู้อยู่แล้วในขณะที่ทำสัญญาเช่า ว่ารถยนต์คันนี้ถูกขโมยมา เมื่อเจ้าของที่แท้จริงติดตามเอารถยนต์คืน ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ (มาตรา ๔๗๖ ว่าด้วยซื้อขาย)

(๒) ถ้าผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของผู้เช่าได้สูญสิ้นไป เพราะความผิดของผู้เช่าเอง (มาตรา ๔๘๒ (๑)) ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ เช่น แดงเช่าข้างจากขาวไปลากซุง ปรากฏว่ามีบุคคลภายนอกมาหลอกว่าข้างเป็นของตน แดงเชื่อโดยไม่ได้สอบถามขาว และส่งมอบข้างให้บุคคลภายนอกไป และถ้าขาวพิสูจน์ได้ว่าข้างไม่ใช่ของบุคคลภายนอกนั้น แต่เป็นของขาวเช่นนี้ ขาวไม่ต้องรับผิดชอบ เพราะเป็นความผิดของแดงผู้เช่าเอง

(๓) ถ้าผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงกันว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ ผู้ให้เช่าก็ไม่ต้องรับผิดชอบ (มาตรา ๔๘๓) ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน แต่อย่างไรก็ตามข้อตกลงอันนี้ก็ไม่คุ้มครองผู้ให้เช่าใน ๒ กรณีดังต่อไปนี้ คือ

ก. ผู้ให้เช่ารู้ความจริงเรื่องการรอนสิทธิอยู่แล้ว และปกปิดเสียเช่นแดงเอาที่ดินแปลงหนึ่งไปให้ขาวเช่าโดยรู้อยู่แล้วว่า ที่ดินแปลงนี้ตนไม่มีสิทธิ เช่นอาจจะถูกบุคคลภายนอกครอบครองปรปักษ์ ได้กรรมสิทธิ์ไปแล้ว และในสัญญาเช่าตกลงว่าแดงไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ ถ้าหากบุคคลภายนอกมาเรียกที่ดินคืนจากขาว แดงก็ไม่พ้นความรับผิดชอบ ถึงจะมีข้อตกลงจำกัดความรับผิดชอบไว้ก็ตาม

ข. การรอนสิทธิเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าเอง เช่น แดงเช่าบ้านจากดำมีกำหนด ๕ ปี ทำสัญญาและจดทะเบียนการเช่าเรียบร้อยแล้ว และในสัญญาเช่ามีข้อตกลงยกเว้นว่าผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ แต่ดำยังไม่ได้ส่งมอบบ้านให้แดงครอบครอง ดำกลับเอาบ้านหลังนั้นไปให้ขาวเช่า ๓ ปี และส่งมอบให้ขาวครอบครองดังนี้ แดงย่อมถูกรอนสิทธิโดยขาว และแม้จะมีข้อตกลงจำกัดความรับผิดชอบของดำไว้ก็ตาม แต่การรอนสิทธิเช่นนี้เกิดจากการกระทำผิดของดำผู้ให้

เช่าด้วย ฉะนั้น ข้อตกลงยกเว้นความรับผิดชอบจึงไม่สามารถคุ้มครองผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

(๔) ถ้ามีการเช่าสังหาริมทรัพย์ แล้วต่อมามีคำพิพากษาของศาลแสดงว่าสังหาริมทรัพย์ตกอยู่ในภาวะจำยอม เช่นที่ดินที่เช่าอาจจะถูกศาลสั่งให้ใช้เป็นทางเดินผ่านออกสู่ถนนใหญ่ ผู้เช่าที่ดินแปลงนี้ต้องถูกรบวงสิทธิอันถือว่าเป็นการรอนสิทธิเช่นกัน ดังนี้ ในมาตรา ๔๘๐ ประกอบมาตรา ๕๔๙ ได้บัญญัติไว้ว่าผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ เว้นเสียแต่ว่าผู้ให้เช่าได้รับรองไว้ในสัญญาเช่าว่าที่ดินแปลงนั้นปลอดจากการจำยอมใด ๆ ทั้งสิ้นหรือปลอดจากการจำยอมอันนั้น ซึ่งหมายความว่า ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิเพราะผู้ให้เช่าได้รับรองไว้ในสัญญาเช่าแล้ว

๓. อายุความเกี่ยวกับการรอนสิทธิ

อายุความฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธินั้น มีบัญญัติไว้ในมาตรา ๔๘๑ ประกอบมาตรา ๕๔๙ ดังนี้คือ

๑) ถ้าผู้ให้เช่าไม่ได้เป็นคู่ความในคดีเดิม ผู้เช่าต้องฟ้องผู้ให้เช่าภายใน ๓ เดือนนับแต่วันคำพิพากษาถึงที่สุด

๒) ถ้าผู้เช่าได้ประนีประนอมยอมความกับบุคคลภายนอกผู้เช่าจะฟ้องผู้ให้เช่าให้รับผิดชอบภายใน ๓ เดือน นับแต่วันคำพิพากษาถึงที่สุด

๓) ถ้าผู้เช่ายอมตามที่บุคคลภายนอกเรียกร้อง ผู้เช่าจะต้องฟ้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบภายใน ๓ เดือน นับแต่วันที่ยอมตามบุคคลภายนอกเรียกร้อง

มีข้อสังเกตว่าในกรณีอื่นนอกจาก ๓ กรณีดังกล่าวข้างต้นนั้น กฎหมายไม่ได้บัญญัติอายุความไว้เป็นพิเศษ ต้องใช้อายุความ ๑๐ ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๔ เช่น ถ้าผู้ให้เช่าถูกเรียกเข้ามาในคดี แต่ไม่ยอมเข้ามาร่วมเป็นโจทก์หรือจำเลยกับผู้เช่า ถ้าผู้เช่าแพ้คดีแล้ว ผู้เช่าจะต้องเรียกให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบในการรอนสิทธิภายใน ๑๐ ปี นับแต่คดีเดิมถึงที่สุด

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๙/๒๕๐๗ ผู้เช่าตึกได้ถูกผู้อื่นที่มีสิทธิดีกว่ารบวงขัดสิทธิ์เข้ามาแย่งอยู่ในตึกที่เช่า ถือเป็นกรรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๗๕ ประกอบด้วยมาตรา ๕๔๙ ซึ่งนำลักษณะชื่อขายมาบังคับโดยอนุโลม

ผู้เช่าได้ฟ้องขับไล่ผู้รอนสิทธิ และได้ขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าเข้ามาเป็นโจทก์ร่วมผู้ให้เช่าไม่เข้ามาในคดี กรณีจึงต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๘๒ วรรคท้าย ซึ่งแยกไปจากมาตรา ๔๘๑ จึงมีกำหนดอายุความ ๑๐ ปี ตามมาตรา ๑๖๔ ไม่ใช่ ๓ เดือน

มาตรา ๕๕๐ บัญญัติว่า “ผู้ให้เช่ายอมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อม

แซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง”

ในมาตรานี้ผู้เขียนจะอธิบายถึงการซ่อมแซมซึ่งผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้จัดการซ่อมแซม ส่วนในเรื่องความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องนั้นได้อธิบายไว้ใน มาตรา ๕๔๙ แล้ว

ผู้ให้เช่าจำเป็นจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินทุกอย่าง บรรดาซึ่งจำเป็น ทั้งนี้จะเห็นว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่มีได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าอาจจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอยู่ หรือจะเป็นตัวแทนของเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็ตามต้องมีหน้าที่ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินตลอดเวลาที่ทำการเช่า ฉะนั้น ในระหว่างที่ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินอยู่นั้น ถ้าเกิดความชำรุดบกพร่องก็จำเป็นต้องทำการซ่อมแซม

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๘/๒๕๐๘ ในเรื่องที่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องตลอดจนค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่านั้น แม้จะไม่ได้กล่าวในสัญญา เจ้าของหรือผู้ให้เช่าก็ต้องมีหน้าที่ตามกฎหมายบัญญัติ เว้นแต่จะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

ซึ่งในมาตรา ๕๕๐ นั้นมีข้อสังเกตดังนี้คือ

๑) การซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งจำเป็น หมายถึงการซ่อมแซมใหญ่ เช่นเช่าบ้านมาหลังหนึ่ง หลังคาบ้านพังไปแถบหนึ่ง หรือฝ้าบ้านพังไปแถบหนึ่ง ย่อมถือว่าเป็นการซ่อมแซมใหญ่ ซึ่งเรื่องนี้ก็ต้องดูข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ในการพิจารณาว่าเป็นการซ่อมแซมใหญ่หรือไม่ หรือเช่ารถยนต์มาคันหนึ่ง รถเพล่าหักย่อมเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมถือว่าเป็นการซ่อมแซมใหญ่เช่นกัน

๒) ผู้ให้เช่าไม่ต้องทำการซ่อมแซมในกรณี ๒ ประการคือ

(๑) การซ่อมแซมซึ่งมีกฎหมายบัญญัติว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง ซึ่งหมายถึงการซ่อมแซมเล็กน้อยตามมาตรา ๕๕๓ เช่นเช่าบ้านมาหลังคาบ้านกระเบื้องแตกไปหนึ่งแผ่น ผู้เช่าต้องทำการซ่อมแซม หรือเช่ารถยนต์มาเกิดยางรั่ว ผู้เช่าก็ต้องทำการซ่อมแซม

(๒) การซ่อมแซมซึ่งมีจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง การซ่อมแซมอันนี้ผู้เขียนมีความเห็นว่าไม่ต้องพิจารณาว่าเป็นการซ่อมแซมใหญ่หรือ เล็กน้อย ถ้ามีจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมก็ต้องตกเป็นหน้าที่ ๆ ผู้เช่าจะเป็นผู้กระทำ การมีจารีตประเพณีก็ต้องดูแต่ละท้องถิ่นไปซึ่งอาจจะไม่เหมือนกัน

๓) ถ้าคู่สัญญาตกลงว่าการซ่อมแซมทุกอย่างเป็นหน้าที่ของผู้เช่า หรือเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าเพียงฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย่อมจะต้องบังคับตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ข้อตกลงอันนี้ย่อมไม่ขัดต่อบทบัญญัติของมาตรา ๕๕๐ เพราะไม่ใช่กฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน

๔) ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องซ่อมแซมตามมาตรา ๕๕๐ ถ้าหากทรัพย์สินนั้นชำรุดบกพร่อง ถึงกับจะต้องสร้างขึ้นใหม่ย่อมไม่ใช่หน้าที่ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้จะเห็นว่าถ้าทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมด สัญญาเช่าย่อมระงับลงตามมาตรา ๕๖๗ แม้จะมีระยะเวลาเช่าเหลืออยู่ สัญญาเช่าย่อมระงับตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ฉะนั้น เรื่องนี้ก็เป็นปัญหาข้อเท็จจริงที่น่าคิดว่า การที่ทรัพย์สินสูญหายไปนั้นหมายถึงตัวทรัพย์สินที่เช่าไม่มีอยู่แล้ว เช่น เช่าบ้านมาไฟไหม้ไปทั้งหมด แต่ถ้าบ้านเกิดพังทั้งหลังจะถือว่าทรัพย์สินที่เช่านั้นสูญหายไปทั้งหมด คงจะไม่ถนัดนัก แต่อย่างไรก็ตาม มาตรา ๕๕๐ บัญญัติเฉพาะให้ซ่อมแซมแต่ไม่ได้บัญญัติให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จะต้องสร้างให้ผู้เช่าใหม่ ผู้ให้เช่าจึงไม่มีหน้าที่ที่จะสร้างใหม่

๕) ถ้าผู้ให้เช่าไม่ทำการซ่อมแซมผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา ๕๕๑

มาตรา ๕๕๑ บัญญัติว่า “ถ้าความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่าจะต้องปราศจากการใช้และประโยชน์ และผู้ให้เช่ายังแก้ไขไม่ได้ไซ้ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน และถ้าผู้ให้เช่าไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาก็ได้หากความชำรุดบกพร่องร้ายแรงถึงสมควรจะทำเช่นนั้น”

มาตรา ๕๕๑ นี้บัญญัติต่อเนื่องมาจากมาตรา ๕๕๐ ซึ่งถ้าเป็นเรื่องผู้ให้เช่าจะต้องทำการซ่อมแซมแต่ผู้ให้เช่าไม่ทำผู้เช่ามีสิทธิจะบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๕๑ ซึ่งมีหลักเกณฑ์พอจะพิจารณาได้ ๓ ประการคือ

๑. ความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินจะต้องเป็นความชำรุดบกพร่องที่ร้ายแรง ความชำรุดบกพร่องนี้หมายถึงความชำรุดบกพร่องที่เกิดกับตัวทรัพย์สินที่เป็นวัตถุแห่งสัญญาและจะต้องเป็นความชำรุดบกพร่องที่ร้ายแรงอันจะเป็นเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ เช่นเช่ารถยนต์มาเกิดเพลารถยนต์หัก หรือเครื่องพังใช้การไม่ได้ เช่าบ้านมาหลังคาบ้านพังไปแถบหนึ่ง หรือฝาบ้านพังไปแถบหนึ่ง แต่ถ้าเป็นเพียงความชำรุดบกพร่องเล็ก ๆ น้อย ๆ ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิตามมาตรา ๕๕๑ ไม่ได้

๒. ความชำรุดบกพร่องนั้นถึงแม้จะร้ายแรงแต่ก็ไม่ถึงกับปราศจากการใช้ประโยชน์ซึ่งผู้ให้เช่ายังสามารถแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นได้เช่น เช่ารถยนต์มารถเพลารถหักถ้าได้แก้ไขให้ดีขึ้นผู้เช่ายังสามารถใช้รถยนต์คันนั้นได้อยู่ หรือเช่าบ้านมาหลังคาบ้านพังไปแถบหนึ่ง ผู้ให้เช่าสามารถซ่อมแซมให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ได้ แต่ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นสูญหายไปทั้งหมดก็ไม่มีกรณีใดที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมสัญญาเช่าย่อมระงับตามมาตรา ๕๖๗ หรือไม่ใช้กรณีสร้างขึ้นใหม่ เพราะถ้าเป็นเช่นนั้นย่อมแสดงว่าทรัพย์สินนี้ปราศจากการใช้และประโยชน์เสียแล้ว

๓. ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าแก้ไขความชำรุดบกพร่องนี้เสียก่อน เช่น เช่าบ้านมาหลังคาบ้านพังไปแถบหนึ่ง ผู้เช่าต้องบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมให้ดีขึ้นเสียก่อน ถ้าหากผู้ให้เช่าไม่ทำการซ่อมแซมหลังคาบ้านให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญา

ได้ ผู้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเสียเลยก็เดียวไม่ได้

ควรสังเกตว่าในมาตรา ๕๕๑ นั้น กฎหมายให้สิทธิผู้เช่าฝ่ายเดียวที่จะบอกเลิกสัญญาได้ แต่จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ทั้ง ๓ ประการข้างต้น ผู้ให้เช่าจะอ้างว่าต้องทำการซ่อมทรัพย์สิน เพราะเป็นเรื่องร้ายแรงและเร่งร้อนและขอบอกเลิกสัญญาไม่ได้ เพราะกฎหมายไม่ได้ให้สิทธิไว้ นอกเสียจากว่าจะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า หรือถ้าคู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่าเป็นผู้ทำการซ่อมแซมตามมาตรา ๕๕๑ ผู้เช่าก็จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาไม่ได้เช่นกัน แต่อย่างไรก็ตาม ถ้าหากมิได้ตกลงกันไว้ในสัญญาดังกล่าว ผู้เช่าอาจจะใช้สิทธิ ซ่อมแซมเสียเอง และเรียกเอาค่าซ่อมแซมจากผู้ให้เช่าตามมาตรา ๕๕๗ แทนที่จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๕๑