

หมวด ๓ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทน ชนิดหนึ่งซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าต่างก็มีหนี้หรือหน้าที่ที่จะต้องตอบแทนซึ่งกันและกัน ส่วนของผู้เช่ามีหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างไรนั้น เบื้องแรกต้องพิจารณาว่าคู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ในสัญญาอย่างไรก็ต้องบังคับตามข้อตกลงกันไว้ ถ้ามิได้ตกลงกันไว้เป็นพิเศษจะต้องบังคับตามบทบัญญัติของมาตรา ๕๕๒-๕๖๒ ซึ่งผู้เขียนจะได้อธิบายเรียงลำดับมาตามลำดับต่อไปนี้คือ

มาตรา ๕๕๒ บัญญัติว่า “อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่น นอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดังกล่าวไว้ในสัญญานั้น ท่านว่าหาอาจจะทำได้ไม่”

การใช้ทรัพย์สินในกฎหมายเช่าทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าจะต้องใช้ตามมาตรา ๕๕๒ ซึ่งกฎหมายได้บัญญัติไว้ชัดเจนว่าจะต้องใช้อย่างไร เมื่อผู้เช่าใช้ทรัพย์สินถูกต้องตามมาตรา ๕๕๒ ตามกฎหมายเช่าทรัพย์สินถือว่าเป็นการใช้โดยชอบ เมื่อเป็นเช่นนี้ถ้าหากทรัพย์สินสูญหายหรือบุบสลายเพราะการใช้โดยชอบของตัวผู้เช่าเอง หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๖๒ วรรคสอง

การใช้ทรัพย์สินโดยชอบตามมาตรา ๕๕๒ นั้น แบ่งเป็น ๓ ประการ คือ

(๑) การใช้ทรัพย์สินตามประเพณีนิยม อาจจะมีคามหมายถึงประเพณีนิยมทั่วไป ที่ทุกคนยึดถือ เช่น การเช่าบ้านที่มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยผู้เช่าต้องใช้เป็นที่อยู่อาศัยจะทำการบ้านค้ามิได้ หรือจะเอาไปเก็บสินค้าไม่ได้ (เช่ากรรมมาสน์มาให้พระนั่งเทศน์ในเทศกาลเทศน์มหาชาติ ไม่ใช่เช่ามาสำหรับใช้เล่นลิเก)^(๑)หรืออาจจะเป็นประเพณีนิยมของแต่ละท้องถิ่น ทั้งนี้ต้องแล้วแต่ว่ามีประเพณีนิยมในท้องถิ่นนั้นเป็นอย่างไร

(๒) การใช้ทรัพย์สินตามปกติ ผู้เขียนมีความเห็นว่าการใช้ทรัพย์สินตามปกตินั้น หมายถึงการใช้ทรัพย์สินตามปกติธรรมดาที่บุคคลทั่วไปเขาใช้สำหรับทรัพย์สินตามชนิดที่เช่ามา เช่น ไม่ใช่ทรัพย์สินชนิดนั้นมากเกินไป

ตัวอย่าง ๑. เช่าช่างมาลากซุง ก็ควรจะใช้ช่างนั้นตามปกติให้ช่างได้หยุดพักในโอกาสอันควร เช่นถึงเวลานอนก็ต้องให้หยุดทำงาน ไม่ใช่ใช้ทั้งวันทั้งคืน เช่ากระบือมาไถนา ก็ให้ทำงานเฉพาะกลางวัน กลางคืนให้กระบือหยุดพัก

(๑) ประพนธ์ ศาคะมาน, ศ. ถิ่นบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ พิมพ์ที่แสงทองการพิมพ์ พ.ศ. ๒๕๑๕, หน้า ๑๔๓

ตัวอย่าง ๒. เซารถยนต์สำหรับนั่ง ก็ต้องใช้ที่นั่ง ไม่นำไปใช้บรรทุกดินหรือต้องใช้ตามปกติของทรัพย์สินที่เข้ามา เซารถยนต์บรรทุกได้ ๑๐ ตัน ก็ต้องใช้บรรทุกของเพียง ๑๐ ตัน ไม่นำไปใช้บรรทุกของ ๑๕ ตัน

(๓) การใช้ทรัพย์สินตามการตั้งกำหนดไว้ในสัญญา คือใช้ทรัพย์สินตามที่ตกลงไว้ในสัญญา อันนี้ต้องแล้วแต่ข้อตกลงว่าจะให้ใช้อย่างไร ผู้เช่าก็ต้องใช้ตามนั้น

ตัวอย่าง เช่น เช่าวัวตามประเพณีนิยมเอามาใช้สำหรับเทียมเกวียน แต่ตกลงว่าจะเอามาผสมพันธุ์หรือเอามาเป็นพ่อพันธุ์ ย่อมต้องใช้ทรัพย์สินตามข้อตกลง

เช่าช่างทางภาคเหนือมีประเพณีนิยมว่าให้เอามาลากซุง อาจตกลงว่าเช่าช่างเพื่อไปแสดงในงานแสดงของช่างที่จังหวัดสุรินทร์ ก็ต้องใช้ตามข้อตกลง

เซารถยนต์ตกลงไว้ในสัญญาให้ใช้วิ่งเฉพาะในกรุงเทพมหานครผู้เช่าจะเอาไปวิ่งที่จังหวัดนนทบุรีไม่ได้

เช่าบ้านมีข้อตกลงให้ทำเป็นหอพัก ผู้เช่าจะเอาไปทำเป็นช่องโสเภณีไม่ได้

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วว่า ถ้าหากผู้เช่าใช้ทรัพย์สินโดยชอบแล้วเกิดความสูญหายหรือบุบสลายแก่ตัวทรัพย์สินแล้วผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ แต่ถ้าใช้โดยไม่ชอบ เกิดความสูญหายหรือบุบสลายแก่ทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบคือผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนได้โดยไม่จำเป็นที่จะต้องบอกเลิกสัญญา หรือผู้ให้เช่ามีสิทธิจะบอกเลิกสัญญาก็ได้ ตามมาตรา ๕๕๔ ซึ่งผู้เขียนจะได้อธิบายต่อไป

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘/๒๔๗๓ เช่าเรือที่มีรอยแตกและเอาชันยาไว้วันนั้น เมื่อตอนส่งคืนน้ำรั่วเข้าเรือได้ ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ ถ้าเป็นการใช้เรืออย่างธรรมดา

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๖/๒๕๐๔ จำเลยเช่าห้องของโจทก์ แล้วเช่าที่ดินของโจทก์เพิ่มเติม จำเลยเจาะฝาห้องน้ำซึ่งจำเลยปลูกขึ้นในที่ดินที่เช่าเพิ่มเติมนั้น ศาลชั้นต้นฟังข้อเท็จจริงว่าเจาะเพื่อเป็นช่องอากาศและแสงสว่าง จึงถือว่าเป็นการใช้ห้องเช่าตามประเพณีนิยมปกติ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๒/๒๕๐๘ เช่าห้องเพื่อการค้าแต่มิได้ทำการค้าเลย เพราะผู้เช่าถูกจำคุกเสีย และไม่มีเงินทุน การที่ผู้เช่าเปลี่ยนเจตนาเช่าเพื่อทำการค้าเป็นอยู่อาศัย เป็นการเปลี่ยนเจตนาฝ่ายเดียว ต้องห้ามตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๕๒ และไม่ได้ได้รับความคุ้มครองตาม พ.ร.บ. ควบคุมการเช่าและเคหะที่ดิน

มาตรา ๕๕๓ บัญญัติว่า “ผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมือนกับวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย”

ตามมาตรา ๕๕๓ เป็นหน้าที่ของผู้เช่าที่จะต้อง

๑. สงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมือนกับวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง จะเห็นว่าผู้เช่านั้นได้แต่เพียงใช้ทรัพย์สินหรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น ทรัพย์สินที่เช่ายังคงเป็นของผู้ให้เช่าอยู่ เมื่อสัญญาเช่าระงับลง ผู้เช่าก็ต้องส่งคืนทรัพย์สินให้กับผู้ให้เช่า ฉะนั้นในขณะที่ใช้ทรัพย์สินผู้เช่าจะต้องสงวนทรัพย์สินนั้นด้วย ไม่ใช่จะใช้แต่ทรัพย์สินอย่างเดียว และการสงวนทรัพย์สินนั้นกฎหมายได้บัญญัติขีดชั้นของการสงวนทรัพย์สินให้เสมือนกับวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตน ผู้เช่าจะใช้วิธีการสงวนทรัพย์สินโดยถือวิสัยของผู้เช่าเองไม่ได้

คำว่าวิญญูชนนั้น คือบุคคลที่มีความรู้ผิดรู้ชอบตามปกติ ควรจะได้ใช้ความระมัดระวังอย่างธรรมดาคือหมายถึงคนธรรมดาเขาปฏิบัติอย่างไร ผู้เช่าก็ต้องปฏิบัติเช่นนั้น เช่น เช่าชุดรับแขกบุฉวม ตามธรรมดาทั่วไปต้องเก็บไว้ในบ้านหรือในที่ร่ม ผู้เช่าจะเอาไปตั้งตากแดดหรือตากฝนไม่ได้ หรือถ้าหากทรัพย์สินที่เช่ามีราคาแพงก็ต้องเก็บไว้ในที่ปลอดภัย จะเอาหนีภัยของผู้เช่ามาเป็นมาตรฐานไม่ได้ เช่น ถ้าผู้เช่ามีนิสัยเลินเล่อ ไม่ชอบเก็บของไว้ในที่ปลอดภัย หรือไม่ระมัดระวังเกิดทรัพย์สินของผู้ให้เช่าสูญหายไป ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๐๓/๒๔๙๐ เรื่องที่เช่ารถขโมยไปผู้เช่าจะต้องนำสืบว่าได้ใช้ความระมัดระวังอย่างวิญญูชน การที่ฝนตกแต่ผูกเรือด้วยเชือก แล้วขึ้นนอนบนเรือจนแสดงว่าผู้เช่าไม่ได้ใช้ความระมัดระวังพอสมควรผู้เช่าต้องรับผิดชอบ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๓๕/๒๕๑๗ การที่ผู้เช่าไม่ไปให้ความยินยอมในการที่ผู้ให้เช่ารังวัดแบ่งแยกที่ดินที่เช่านั้น ไม่เกี่ยวกับการเช่า จึงไม่เป็นเหตุที่ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่าได้ และกรณีนี้มิใช่เรื่องที่ผู้เช่าต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๕๓ แต่อย่างใด

๒. ผู้เช่าจะต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย

ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินอย่างเดียวไม่ได้ จะต้องมีการบำรุงรักษา ดังได้กล่าวแล้วว่าตอนสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้เช่าจะต้องคืนทรัพย์สินให้กับผู้ให้เช่าการบำรุงรักษาจึงทำให้ทรัพย์สินนั้นมีสภาพคงเดิมอยู่ เช่ารถยนต์มาถึงกำหนดจะต้องเปลี่ยนน้ำมันเครื่อง หรือจะต้องล้างอัดฉีดผู้เช่าก็ควรจัดการตามนั้น เช่าเครื่องคอมพิวเตอร์มาโดยปกติ ต้องเก็บรักษาไว้ในห้องปรับอากาศ ผู้เช่าก็ต้องจัดการเก็บไว้ในที่ปรับอากาศเช่นกัน เช่ากระบือมาไถนาต้องให้กระบือกินหญ้าเป็นต้น

การซ่อมแซมเล็กน้อย เป็นหน้าที่ของผู้เช่าจะต้องทำถ้าทรัพย์สินที่เช่าเสียหายลุบสลายไปเพียงเล็กน้อย เช่น เช่ารถยนต์มาเกิดยางรั่วเป็นหน้าที่ของผู้เช่าจะตั้งปะยางเอง เช่าบ้านหลังคามัน

กระเบื้องแตกไป ๒-๓ แผ่นเป็นหน้าที่ของผู้เช่าต้องทำเอง มีนักศึกษาเคยถามผู้เขียนว่าถ้าเช่าบ้านมาแล้วเกิดล้มเต็มใครจะเป็นผู้จัดการดูแล อันนี้ต้องเป็นหน้าที่ของผู้เช่าที่จะบำรุงรักษา เพราะเป็นการกระทำเพื่อความสะดวกของตัวเอง ไม่ใช่หน้าที่ของผู้ให้เช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๒/๒๕๑๒ เมื่อการซ่อมแซมห้องเช่าเป็นการซ่อมเพื่อความสะดวกสบายในการอยู่และความสวยงามไม่ใช่ต้องซ่อมแซมเพราะความจำเป็นและสมควรเพื่อการรักษาทรัพย์สินที่เช่าทั้งบางรายการก็เป็นการซ่อมแซมเล็กน้อยเช่นนี้ ผู้เช่าจึงไม่มีสิทธิ์เรียกร้องเงินค่าซ่อมแซมนี้ได้

ถ้าหากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๕๕๓ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่ทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายและผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา ๕๕๔

มาตรา ๕๕๔ บัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา ๕๕๒ มาตรา ๕๕๓ หรือฝ่าฝืนข้อสัญญา ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามให้ถูกต้องตามกฎหมาย หรือข้อสัญญานั้น ๆ ก็ได้ ถ้าหากผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามท่านว่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

บทบัญญัติของมาตรา ๕๕๔ เป็นบทบัญญัติที่ต่อเนื่องมาจากมาตรา ๕๕๒ และมาตรา ๕๕๓ ที่ให้สิทธิผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้แต่ต้องปฏิบัติตามให้ถูกต้องตามมาตรา ๕๕๔ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามมาตรา ๕๕๔ ได้ใน ๓ กรณี ดังต่อไปนี้คือ

๑. ผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา ๕๕๒ คือ ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินโดยไม่ชอบตามมาตรา ๕๕๒ การใช้ทรัพย์สินโดยไม่ชอบนั้นคือผู้เช่าใช้ทรัพย์สินไม่เป็นไปตามประเพณีนิยม ไม่เป็นไปตามปกติ และไม่เป็นไปตามข้อสัญญา

๒. ผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา ๕๕๓ คือผู้เช่าไม่สงวนรักษาทรัพย์สิน เช่นวิญญูชน และไม่ทำการบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยในทรัพย์สินที่เช่า

๓. ผู้เช่าฝ่าฝืนข้อสัญญา ที่คู่สัญญาตกลงไว้ในสัญญาเช่า เช่น เกี่ยวกับเรื่องซ่อมแซมทรัพย์สิน ถ้ามีข้อตกลงให้ซ่อมแซมใหญ่โดยเป็นหน้าที่ของผู้เช่า ถ้าผู้เช่าไม่ซ่อมแซมผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ การบอกเลิกสัญญานั้นผู้ให้เช่าจะบอกเลิกทันทีไม่ได้ ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาให้ถูกต้องเสียก่อน แต่มีข้อสังเกตว่าถ้าในกฎหมายเช่าทรัพย์สินบัญญัติไว้ว่าให้บอกเลิกได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวเช่นเรื่องไม่ชำระค่าเช่าตามมาตรา ๕๖๐ วรรคแรก ผู้ให้เช่าย่อมไม่ต้องเอาบทบัญญัติในมาตรา ๕๕๔ มาใช้ หรือในกรณีผู้เช่าเอาทรัพย์สินไปให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ศาลฎีกาเคยตัดสินว่าผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวเหมือนกับมาตรา ๕๖๐ และมาตรา ๕๖๖ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๓/๒๕๐๙) ผู้ให้

เช่าก็ไม่ต้งนำมาตรา ๕๕๔ มาใช้อีก

การบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๕๔ นั้นจะต้องมีขั้นตอน ๒ ประการ คือ

๑) ผู้ให้เช่าต้องบอกให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายหรือข้อสัญญานั้น ๆ เสียก่อน ซึ่งอาจจะให้เวลาพอสมควร

๒) ถ้าหากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้ให้เช่าจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ตัวอย่าง (๑) แดงเช่าบ้านจากดำเพื่ออยู่อาศัย แต่แดงเอาบ้านไปทำเป็นโกดังเก็บสินค้า ดำต้องบอกกล่าวให้แดงเอาบ้านมาเป็นที่อยู่อาศัยตามเดิมก่อน ถ้าหากแดงยังคงตื้อตึง ดำจึงจะบอกเลิกสัญญาได้

ตัวอย่าง (๒) แดงเช่าแก้อัฒนวมจากดำชุดหนึ่ง แดงนำแก้อัฒนวมนี้ไปตั้งไว้กลางสนามหญ้า ย่อมเป็นการไม่สงวนทรัพย์สิน ดำต้องบอกให้แดงเอาแก้อัฒนวมนี้ไว้ในบ้านเสียก่อน ถ้าแดงไม่ปฏิบัติตามดำจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ตัวอย่าง (๓) แดงเช่าบ้านจากดำหลังหนึ่ง สัญญาเช่าตกลงให้แดงมีหน้าที่ซ่อมแซมใหญ่ ปรากฏว่าบ้านเช่าหลังคาพังไปแถบหนึ่ง ซึ่งจะต้องทำการซ่อมแซม อันเป็นการซ่อมแซมใหญ่ ถ้าหากแดงไม่ซ่อมแซม ดำต้องบอกกล่าวให้แดงซ่อมแซมก่อน ถ้าแดงยังไม่ยอมซ่อมแซมตามคำบอกกล่าว ดำจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ข้อสังเกตของมาตรา ๕๕๔

๑) ผู้ให้เช่าอาจบอกกล่าวไปเพียงครั้งเดียว โดยบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญา และบอกเลิกสัญญาไปในคราวเดียวกัน เช่น ผู้เช่าเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย แต่กลับเอาบ้านไปทำเป็นห้องโสมณี ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวไปเพียงครั้งเดียวว่าให้ผู้เช่ากลับเอาบ้านมาเป็นที่อยู่อาศัย ถ้าหากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำบอกกล่าวอันนี้เป็นการบอกเลิกสัญญาไปในตัว ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามยอมถือว่าผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาไปแล้ว

๒) คู่สัญญาอาจตกลงในสัญญาให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยไม่ต้องบอกให้ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือตามข้อสัญญา่อนก็ได้ คือไม่ต้องเอามาตรา ๕๕๔ มาใช้ ข้อตกลงอันนี้ย่อมใช้บังคับกันได้ เพราะไม่ใช่กฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๒๓/๒๔๙๒ สัญญาเช่ามีว่า ถ้าผู้เช่าประพฤตผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมาย ผู้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะบอกเลิกถอนสัญญาเช่า และกลับเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบนั้น ข้อตกลงเช่นนี้ไม่เป็นโมฆะ

๓) การบอกกล่าวตามมาตรา ๕๕๔ กฎหมายไม่ได้กำหนดเวลาไว้เหมือนกับมาตรา ๕๖๐ หรือมาตรา ๕๖๖ ดังนั้น ผู้ให้เช่าเพียงแต่บอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในเวลาอัน

สมควร ขอให้พิจารณาเทียบกับมาตรา ๓๘๗ เรื่องการบอกเลิกสัญญา เช่น อาจจะให้เวลา ๑๐ วัน หรือ ๑๕ วัน แล้วแต่ข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป และคำบอกกล่าวนี้กฎหมายไม่ได้บังคับ ต้องทำเป็นหนังสือผู้ให้เช่าอาจบอกกล่าวด้วยวาจาก็ได้

๔) ถ้าหากสัญญาเช่าระงับลงและผู้เช่าได้อยู่ในทรัพย์สินต่อมาโดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง เป็นการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา ตามมาตรา ๕๗๐ ฉะนั้นในช่วงหลังที่อยู่ในระหว่างสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลานี้ ถ้าผู้เช่าฝ่าฝืนมาตรา ๕๕๒ หรือมาตรา ๕๕๓ ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวตาม มาตรา ๕๕๔ ด้วย จึงจะบอกเลิกสัญญาได้ เพราะถือว่าขณะนั้นสัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุด ยังถือว่ายังเช่ากันอยู่ แม้จะเป็นสัญญาเช่าไม่มีกำหนดเวลาก็ตาม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๔๖/๒๕๐๙ เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดอายุสัญญาแล้ว ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่ ผู้ให้เช่ารู้แล้วไม่ทักท้วง ย่อมถือว่าผู้สัญญาได้ทำสัญญากันใหม่ ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา ส่วนข้อสัญญาอื่น ๆ ต้องเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม

๕) นอกจากผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๕๔ แล้วถ้ามีการใช้ทรัพย์สินโดยไม่ชอบหรือไม่สงวนทรัพย์สินอย่างวิญญูชน และทำให้ทรัพย์สินของผู้ให้เช่าสูญหาย หรือบุบสลาย ผู้ให้เช่าย่อมเรียกค่าสินไหมทดแทนจากผู้เช่าได้อีก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒๘/๒๕๐๘ ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมอ กับวิญญูชน จะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเองในกรณีและผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืน พ.ร.บ.ป้องกันและระงับอัคคีภัย มีการระงับเหตุเพลิงไหม้ในห้องเช่าเกินกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนด เก็บหนุ่นไว้ห่างจากเตาไฟไม่ถึง ๔ เมตร และห้องนั้นมีได้มีผนัง และพื้นที่ทำด้วยซีเมนต์ ทั้งมิได้จัดหาเครื่องดับเพลิงเพื่อป้องกันอัคคีภัย และระงับเหตุอัคคีภัยด้วย เมื่อเกิดเพลิงไหม้กระสอบหนุ่นที่เก็บไว้ในห้องเช่าแล้วลามไหม้ห้องเช่าหมด แม้ผู้ให้เช่าจะนำสืบไม่ได้ว่าไฟเกิดขึ้นเพราะเหตุใด เช่นนี้ ต้องถือผู้เช่าประมาทเลินเล่อขาดความระมัดระวัง ผู้เช่าต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้ให้เช่า

มาตรา ๕๕๕ บัญญัติว่า “ผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะอันสมควร”

ดังที่ได้อธิบายในตอนต้นแล้วว่าผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง และผู้ให้เช่าจะต้องจัดการซ่อมแซมทรัพย์สินอันเป็นการซ่อมแซมใหญ่ ฉะนั้น จึงเป็นความจำเป็นที่ผู้ให้เช่าจะต้องเข้าไปตรวจดูทรัพย์สินว่าส่วนใดบ้างที่ชำรุดบกพร่อง และจะต้องซ่อมแซม ถ้าหากผู้ให้เช่าไม่ได้ซ่อมแซมความเสียหายตกแก่ผู้เช่าก็จริง แต่ผู้เช่าย่อมมีสิทธิที่จะฟ้องผู้ให้เช่า ให้รับผิดชอบตามกฎหมายได้

การเข้าไปตรวจดูทรัพย์สินนั้น กฎหมายได้กำหนดให้ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจตราได้ อันนี้ต้องถือว่าเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าอันหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม

กฎหมายได้กำหนดว่าผู้ให้เช่าจะต้องเข้าไปตรวจเป็นครั้งคราว ทั้งนี้ผู้เขียนเห็นว่าแล้วแต่ลักษณะของทรัพย์สินที่ทำสัญญาเช่าจะต้องเข้าไปตรวจตราเช่นเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย ผู้ให้เช่าอาจจะเข้าไปตรวจเดือนละ ๑ ครั้งหรือ ๒ เดือนต่อครั้ง หรือถ้าผู้เช่าเช่าโกดังเก็บสินค้าในฤดูฝนตกชุกหรือมีมรสุม ผู้ให้เช่าน่าจะเข้าไปตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าได้หลายครั้งกว่าการเช่าในฤดูที่ไม่มีฝนตกชุก เป็นต้น

นอกจากผู้ให้เช่าจะต้องเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวแล้ว จะต้องเป็นการตรวจดูในเวลาและระยะอันสมควร อันนี้น่าจะหมายถึงจะต้องเข้าไปตรวจดูในเวลาที่ไม่เป็นการรบกวนผู้เช่าเกินไป เช่น ถ้าผู้ให้เช่าขอตรวจดูทรัพย์สินในเวลากลางคืนขณะที่ผู้เช่าหลับนอนย่อมไม่สะดวกแก่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะขอเข้าไปตรวจดูในเวลาดังกล่าวไม่ได้ และการตรวจดูทรัพย์สินก็ต้องใช้ระยะเวลาอันสมควร เช่นถ้าเช่าบ้านมีกำหนด ๖ เดือน ผู้ให้เช่าขอตรวจดูทรัพย์สินเป็นเวลา ๑ เดือนเช่นนี้ผู้เขียนเห็นว่าจะกระทำไม่ได้เพราะใช้เวลานานเกินไป ซึ่งเป็นระยะอันไม่สมควร

มีข้อสังเกตว่า ถ้าหากผู้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจดูทรัพย์สินที่เช่านั้น ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้หรือไม่ หรือจะมีสิทธิแต่เพียงฟ้องไม่ให้ผู้ให้เช่าขัดขวางเท่านั้น จะเห็นว่ามาตรา ๕๕๕ นี้ เป็นหน้าที่ประการหนึ่งของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าน่าจะมิตสิทธิทั้ง ๒ อย่าง ส่วนในเรื่องบอกเลิกสัญญานั้น แม้มาตรา ๕๕๕ มิได้บัญญัติไว้เหมือนมาตรา ๕๕๔ ผู้ให้เช่าก็มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยใช้หลักทั่วไปตามมาตรา ๓๘๗ คือบอกให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องคือยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเสียก่อน เมื่อได้ให้ระยะเวลาพอสมควรแล้ว ผู้เช่าไม่ยินยอมผู้ให้เช่ายอมบอกเลิกสัญญาได้

มาตรา ๕๕๖ บัญญัติว่า “ถ้าในระหว่างเวลาเช่ามีเหตุที่จะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า นั้น เป็นการเร่งร้อน และผู้ให้เช่าประสงค์จะทำการอันจำเป็นเพื่อที่จะซ่อมแซมเช่นนั้นไซ้ร่ากันว่า ผู้เช่าจะไม่ยอมให้ทำนั้นไม่ได้ ถึงแม้ว่าการนั้น จะเป็นความไม่สะดวกแก่ตน ถ้าการซ่อมแซมเป็นสภาพซึ่งต้องกินเวลานานเกินสมควร จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

เหตุที่จะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าเป็นการเร่งร้อนนั้นย่อมหมายถึงการซ่อมแซมใหญ่ ซึ่งเป็นหน้าที่ที่ผู้ให้เช่าต้องทำ ถ้าผู้ให้เช่าไม่ทำการซ่อมแซมผู้ให้เช่าอาจจะต้องรับผิดชอบการชำรุดบกพร่องขึ้นมามีอีกประการหนึ่ง ดังได้อธิบายไว้ในตอนต้น ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ที่ผู้เช่าจะต้องให้ผู้ให้เช่าทำการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ถึงแม้ว่าการซ่อมแซมนั้นจะไม่สะดวกแก่ตัวผู้เช่า เช่นเช่าบ้านเพื่อทำการค้าขายเกิดหลังคาบ้านพังไปแถบหนึ่ง ผู้ให้เช่าจะทำการซ่อมแซม ผู้เช่าจะต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าไปซ่อมแซม ถึงแม้ว่าการซ่อมแซมนั้นอาจจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถทำการค้าขายได้ในระหว่างซ่อมแซมก็ตาม ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าทำการซ่อมแซม แต่ถ้าหากการซ่อมแซมนั้นต้องใช้เวลานานเกินควร จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่เช่านั้นไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่า

มา ผู้เช่าย่อมบอกเลิกสัญญาได้เช่นตัวอย่างข้างต้น ถ้าผู้เช่าเช่าบ้านเพื่อทำการค้าขายมีกำหนด ๑ ปี ถ้าในระหว่างนั้นเกิดมีเหตุที่จะต้องซ่อมแซมบ้านที่เช่ามา เช่น ฝาบ้านพังไปแถบหนึ่ง หรือ หลังคาบ้านกิดยุบลงมา แต่ผู้ให้เช่าจะต้องใช้เวลาซ่อมแซมถึง ๖ เดือน และในระหว่างนั้นผู้เช่าทำการค้าขายไม่ได้ เช่นนี้ย่อมจะเป็นการซ่อมแซมที่ใช้เวลานานเกินควร จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นไม่เหมาะแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา เพราะผู้เช่าอาจจะได้ใช้ทรัพย์สินเพียงครึ่งระยะเวลาของสัญญาเช่าเท่านั้น ผู้เช่าย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ข้อสังเกตของมาตรา ๕๕๖ นั้น จะเห็นว่ากฎหมายให้สิทธิเฉพาะผู้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาได้ ถ้าหากว่าสภาพของการซ่อมแซมจะต้องใช้เวลานานเกินสมควรจนไม่เหมาะแก่ประโยชน์ที่เช่ามา ดังได้กล่าวแล้วข้างต้น แต่ถ้าการซ่อมแซมนั้นเพียงแต่ไม่สะดวกแก่ผู้เช่าเท่านั้น แต่ไม่ถึงกับเป็นการใช้เวลานานเกินสมควรในการซ่อมแซม ผู้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาไม่ได้ หรือผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเพื่อจะขอเข้าทำการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการเร่งร้อน ก็กระทำไม่ได้เพราะกฎหมายไม่ได้ให้สิทธิผู้ให้เช่าไว้ ทั้งนี้เพราะการซ่อมแซมซึ่งเป็นการเร่งร้อนที่ผู้เขียนได้อธิบายว่าหมายถึงการซ่อมแซมใหญ่นั้น เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าต้องทำการซ่อมแซมอยู่แล้ว แต่ถ้าหากว่าผู้ให้เช่าจะขอเข้าทำการซ่อมแซมตามมาตรา ๕๕๖ นี้ และผู้เช่าขัดขวางหรือไม่ยินยอมให้กระทำการซ่อมแซม ผู้เขียนเห็นว่าผู้ให้เช่าน่าจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยอาศัย การบอกเลิกสัญญาตามหลักทั่วไปในมาตรา ๓๘๗ เรื่องการบอกเลิกสัญญา คือผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้ช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าทำการซ่อมแซมเสียก่อน และถ้าผู้เช่าไม่ยินยอม ผู้ให้เช่าจึงจะบอกเลิกสัญญาได้

นอกจากนี้ยังมีข้อที่น่าพิจารณาอีกประการหนึ่งว่า กฎหมายให้สิทธิผู้เช่า บอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา ๕๕๖ นี้ จะหมายถึงว่าบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญา ก่อนหรืออย่างไร อันนี้น่าจะเป็นสิทธิของผู้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาได้ทันที เพราะถ้าจะมีการบอกกล่าวก่อนกฎหมายคงจะบัญญัติเหมือนกับมาตรา ๕๕๔ ข้างต้น และเหตุผลอีกประการหนึ่งก็คือเมื่อมีข้อเท็จจริงที่ผู้ให้เช่าจะต้องทำการซ่อมแซมเป็นเวลานานเกินควร ซึ่งไม่เหมาะแก่ประโยชน์ของผู้เช่า ผู้เช่าย่อมจะบอกเลิกสัญญาได้ทันที ไม่จำเป็นจะต้องบอกกล่าวเสียก่อน เพราะตัวผู้เช่าเห็นว่าไม่เป็นประโยชน์ที่จะต้องเช่าทรัพย์สินต่อไปอีกแล้วนั่นเอง

มาตรา ๕๕๗ บัญญัติว่า “ในกรณีอย่างใด ๆ ดังจะกล่าวต่อไปนี้คือ

(๑) ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดครวที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมก็ดี

(๒) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อป้องกันภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้นก็ดี

(๓) ถ้าบุคคลภายนอกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง

เหนือทรัพย์สินนั้นก็ดี

ในเหตุดังกล่าวนี้ให้ผู้เช่าแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุนั้นอยู่ก่อนแล้ว

ถ้าผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ไซ้ ท่านว่าผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียหายอย่างใด ๆ เพราะความละเลยซ้ข้าของผู้เช่านั้น”

มาตรา ๕๕๗ เป็นบทบัญญัติที่กำหนดหน้าที่ให้ผู้เช่าต้องแจ้งเหตุการณ์ ๓ ประการให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน นอกจากผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุการณ์ทั้ง ๓ ประการอยู่ก่อนแล้ว ผู้เช่าก็ไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบในกรณีดังต่อไปนี้คือ

(๑) ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุด ควรที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมในกรณีนี้หมายถึงความชำรุดของทรัพย์สินซึ่งถึงขนาดจะต้องให้ผู้ให้เช่าต้องซ่อมแซม ซึ่งคือการซ่อมแซมใหญ่อันเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าต้องทำ เช่นเช่ารถยนต์มาเกิดเครื่องยนต์พัง เช่าเครื่องคอมพิวเตอร์เกิดเครื่องคอมพิวเตอร์เสียไม่ยอมทำงาน หรือเช่าบ้าน ฝาบ้านพังไปทั้งแถบ เป็นต้น ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน จะปล่อยปละละเลยหรือรอไว้จนเนิ่นนานแล้วจึงแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบไม่ได้ แต่ถ้าหากว่าการที่ทรัพย์สินที่เช่าชำรุดเพียงเล็กน้อย และจะต้องทำการซ่อมแซมเล็กน้อย เช่นกระเบื้องมุงหลังคาบ้านชำแตกไปแผ่นหนึ่ง หรือรถยนต์ที่เช่าเกิดยางรั่ว เช่นนี้ ตามกฎหมายเป็นหน้าที่ของผู้เช่าจะต้องทำการซ่อมแซมเองก็ไม่จำเป็นที่ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ

(๒) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อป้องกันภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งอันนี้น่าจะหมายถึงถ้าไม่ทำการป้องกันภัยอันตรายนั้น ภัยอันตรายนั้นอาจก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นภายหลัง เช่น เช่าบ้านมีต้นไม้อยู่ข้างเคียงผู้เช่าอาจจะเห็นว่าต้นไม้ นั้นตายและกำลังจะผุพัง ถ้าปล่อยไว้ อาจเกิดล้มลงมาถูกบ้านเช่าได้ ดังนี้ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลันเพื่อจะได้จัดการตัดฟันต้นไม้ นั้นต่อไป

(๓) ถ้าบุคคลภายนอกกรุกกล้าเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินที่เช่า เช่น ผู้เช่าเช่าที่ดินทำสวนเกิดที่ดินข้างเคียงสร้างรั้วล้ำเข้ามาในเขตสวนที่เช่า หรือที่ดินข้างเคียงบุกรุกเข้ามาทำสวนในเขตที่เช่าผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน หรือผู้เช่าเช่ารถยนต์จากแดง ปรากฏว่าดำมาอ้างต่อผู้เช่าว่ารถยนต์เป็นของดำ และเรียกรถยนต์คืน ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้แดงผู้ให้เช่าทราบทันที

ถ้ามีเหตุการณ์ทั้ง ๓ ประการเกิดขึ้นแล้ว และผู้เช่าไม่แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน ซึ่งหมายถึงจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเร็วที่สุดที่ผู้เช่าสามารถทำได้ หรืออาจจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเหมือนกันแต่ก็แจ้งให้ทราบในเวลาซ้ข้า กฎหมายกำหนดให้ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องรับความเสียหาย เช่น ดังตัวอย่างในข้อ (๑) นั้น ถ้าเกิดความชำรุดแก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งจะต้อง

แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อจะได้ซ่อมแซม แต่ผู้เช่ากลับปล่อยปละละเลย หรือแจ้งให้ทราบในเวลาชักช้า จนทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดมากขึ้นกว่าเดิม ดังนี้ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้น หรือในกรณีที่ผู้เช่าเช่ารถยนต์จากแดง ปรากฏว่ามีค่านुकคณภายนอกมาอ้างว่ารถยนต์เป็นของตน และเรียกรถยนต์คืนผู้เช่าไม่แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ และด้วยความกลัวผู้เช่าอาจจะมอบรถยนต์ให้ดำไปเช่นนี้ ถ้าปรากฏว่ารถยนต์คันนั้นไม่ใช่ของดำแต่เป็นของแดงผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อแดงผู้ให้เช่า

มาตรา ๕๕๘ บัญญัติว่า “อันทรัพย์สินที่เช่านั้น ถ้ามิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการตัดแปลงหรือต่อเติมอย่างหนึ่งอย่างใดหาได้ไม่ ถ้าและผู้เช่าทำไปโดยมิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าเช่นนั้นไซ้ เมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้อง ผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิม ทั้งจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดแต่การตัดแปลงต่อเติมนั้นด้วย” ในมาตรา ๕๕๘ มีข้อสังเกตควรพิจารณาดังนี้

๑) การตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่ให้เช่าตามมาตรา ๕๕๘ นี้ น่าจะหมายถึงการตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะที่ตรงตรงกับทรัพย์สินที่เช่าและทำให้ทรัพย์สินที่เช่านั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงไปจากเดิมดังได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๗๗-๑๐๗๙/๒๕๑๕ วินิจฉัยว่า การที่ผู้เช่าตีกแถวกันห้องด้วยไม้อัด ไม่นั้นหนาหรือออกได้ง่าย และไม่ทำความเสียหายหรือเปลี่ยนแปลงรูปทรงเดิมของอาคาร ย่อมไม่ถือว่าเป็นการตัดแปลงต่อเติมตีกแถวที่เช่า

๒) การตัดแปลงทรัพย์สินที่เช่า คือการที่ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงรูปทรงของทรัพย์สินที่เช่า เช่นเดิมมีห้องน้ำผู้เช่าอาจจะรื้อห้องน้ำออกแล้วทำเป็นห้องนอน หรือผู้เช่าเปลี่ยนห้องนอนโดยรื้อฝาออกทำเป็นห้องนั่งเล่น เป็นต้น

การต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า คือการที่ผู้เช่าเพิ่มเติมทรัพย์สินที่เช่าอาจจะเป็นการก่อสร้างเพิ่มเติม หรือติดตั้งเพิ่มเติมจากเดิม เช่น เช่าตึกแถว ๒ ชั้น ผู้เช่าต่อเติมขึ้นเป็นตึกแถว ๓ ชั้น หรือบ้านเช่ามีห้องน้ำเดียว ผู้เช่าสร้างห้องน้ำเพิ่มอีกห้องหนึ่ง แต่ถ้าหากว่ามีการตัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าจนมีสภาพเป็นการเปลี่ยนแปลงตัวทรัพย์สิน ตามประโยชน์ที่เช่ามาอย่างหนึ่งแล้วนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ย่อมจะไม่ใช้ตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า เช่น เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัยแล้วเปลี่ยนแปลงเป็นโกดังเก็บสินค้า ขอให้สังเกตคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๐๐/๒๕๔๒ ซึ่งวินิจฉัยว่า การที่โจทก์ฟ้องว่าจำเลยผิดสัญญา โดยเปลี่ยนแปลงการใช้ห้องเช่าทำเป็นโรงเจียรในพลอย นั้นเป็นเรื่องหาว่าเปลี่ยนแปลงการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่น นอกจากการดังกล่าวในสัญญา มิใช่เป็นเรื่องหาว่าตัดแปลงต่อเติมตัวทรัพย์สินที่เช่าตามความในมาตรา ๕๕๘ ผู้เขียนเห็นว่าถ้าหากผู้เช่าทำการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าจากประโยชน์ที่เช่ามาอย่างหนึ่งแล้วนำไปใช้ในวัตถุประสงค์อย่างอื่นเช่น

นี้ เป็นการใช้ทรัพย์สินโดยไม่ชอบตามมาตรา ๕๕๒ ซึ่งเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา ๕๕๔ ไม่ใช่กรณีของมาตรา ๕๕๘

๓) การดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่านั้น ผู้เช่าจะทำโดยพลการไม่ได้ แต่จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเสียก่อนผู้เช่าจึงจะทำการเช่นนั้นได้ ส่วนการอนุญาตนั้น ในมาตรา ๕๕๘ ก็มีได้บัญญัติว่าจะต้องระบุไว้ในสัญญาเช่า ฉะนั้น การอนุญาตอาจจะระบุไว้ในสัญญาเช่า หรือแม้ไม่ปรากฏในสัญญาเช่า แต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าโดยตรงหรือโดยปริยายก็ได้ ซึ่งอาจเป็นการอนุญาตด้วยลายลักษณ์อักษร หรืออนุญาตโดยวาจา

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๘/๒๔๙๖ ผู้เช่าดัดแปลงอาคารโดยล่ำพั่ง ผู้ให้เช่าทราบดี แต่มิได้ทักท้วงว่ากล่าวแต่อย่างใดต่อเมื่อผิดใจกัน จึงถือเป็นเหตุฟ้องขับไล่ ศาลฎีกาตัดสินว่าพ้องข้อได้ว่าผู้ให้เช่าอนุญาตให้ดัดแปลงโดยปริยาย จะขับไล่ผู้เช่ามิได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๗-๑๐๗๙/๒๕๑๕ เมื่อผู้ให้เช่าได้อนุญาตด้วยวาจาให้ผู้เช่าดัดแปลงบันไดได้แล้ว ก็จะต้องถือว่าผู้เช่าดัดแปลงบันไดมาเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าได้ไม่ แม้ในสัญญาเช่าจะระบุไว้ว่า ผู้เช่าจะไม่ทำการดัดแปลงต่อเติมอย่างใดแก่ทรัพย์สินที่เช่าโดยปราศจากการอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า แต่ก็มิใช่ว่าผู้ให้เช่าจะไม่อาจให้คำอนุญาตด้วยวาจาได้เลย และการที่ได้อนุญาตด้วยวาจาแล้ว เช่นนั้นก็ย่อมถือได้ว่าผู้ให้เช่าได้สละข้อห้ามในสัญญานั้นแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๖/๒๕๒๑ เช่าตึกแถวมีข้อสัญญาว่าผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงแก้ไขที่เช่าไม่ได้วันแต่จะได้รับการอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ดังนี้ ผู้เช่าต่อเติมแก้ไขตึกเช่าโดยผู้ให้เช่ายอมไม่ได้้อนุญาตเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าอ้างว่าผู้เช่าผิดสัญญาไม่ได้

๔) ถ้าผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่าดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าถือว่าการดัดแปลงต่อเติมนั้นเป็นการกระทำโดยชอบ แต่ถ้าไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าย่อมถือว่าการดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินโดยมิชอบ เมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้องผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิม ทั้งจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในความสูญหาย หรือบุบสลายใด ๆ อันเกิดแต่การดัดแปลงต่อเติมนั้นด้วย ซึ่งน่าจะแบ่งอธิบายดังนี้คือ

(๑) ผู้ให้เช่าเรียกร้องให้ผู้เช่าทำทรัพย์สินให้กลับคืนคงสภาพเดิม คือผู้เช่ามีสิทธิบังคับให้ผู้เช่าทำทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพเดิมดังเช่น ไม่มีการดัดแปลงหรือต่อเติม เช่น บังคับให้ผู้เช่าทำห้องน้ำให้อยู่ในสภาพเดิม ในกรณีที่ผู้เช่าดัดแปลงห้องน้ำให้เป็นห้องนอน หรือบังคับให้ผู้เช่ารื้อชั้น ๓ ออกในกรณีที่ผู้เช่าต่อเติมตึกแถวจาก ๒ ชั้นเป็น ๓ ชั้น ถ้าผู้เช่าไม่ทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนคงสภาพเดิม ผู้ให้เช่าอาจจ้างคนอื่นมาทำแล้วเรียกค่าใช้จ่ายจากผู้เช่า

(๒) ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่ารับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดแต่การดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่านั้น เช่นการดัดแปลงทำให้ผากันห้องของผู้ให้เช่าหายไป ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ การต่อเติมทำให้ตึกนั้นชำรุดแตกกร้าว หรือทรุดลงผู้เช่าต้องรับผิดชอบ

ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิบังคับให้ผู้เช่ากระทำได้ทั้ง ๒ ประการข้างต้นพร้อมกัน แต่ถ้าเป็นการดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินโดยชอบแล้ว ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิทั้ง ๒ ประการนี้บังคับผู้เช่าไม่ได้

๕) มีปัญหาว่า ถ้าหากการดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินโดยมิชอบคือไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าแล้ว ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้หรือไม่ การบอกเลิกสัญญาเกี่ยวกับมาตรา ๕๕๘ นี้ มีนักกฎหมายเห็นไป ๒ ทางว่า ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาไม่ได้ เพียงแต่มีสิทธิบังคับให้ผู้เช่าทำทรัพย์สินนั้นให้กลับคืนสภาพเดิม และให้ผู้เช่ารับผิดชอบในความสูญหายบุบสลายเท่านั้น เพราะถ้าหากให้บอกเลิกสัญญาได้ กฎหมายน่าจะบัญญัติไว้เหมือนกับมาตรา ๕๕๔ มาตรา ๕๕๖ หรือมาตรา ๕๖๐ ซึ่งกล่าวถึงการบอกเลิกสัญญาไว้แต่มาตรา ๕๕๘ อยู่ตรงกลางกลับไม่ได้บัญญัติไว้ จึงไม่น่าบอกเลิกสัญญาได้ และมีคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๒/๒๔๙๐ วินิจฉัยว่า การดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่านั้น เมื่อไม่มีข้อสัญญานั้นอย่างอื่นย่อมไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับและผู้ให้เช่าก็ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ส่วนนักกฎหมายเห็นไปอีกทางหนึ่งว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทน ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่าต่างก็มีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะปฏิบัติต่อกันมาตรา ๕๕๘ บัญญัติไว้ว่า ในการดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินนั้นผู้เช่าจะกระทำไม่ได้ ถ้าไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ฉะนั้น ถ้าผู้เช่าฝ่าฝืนข้อกฎหมายอันนี้ แม้ในเรื่องเช่าทรัพย์สินจะไม่ได้บัญญัติไว้ ให้บอกเลิกสัญญาได้ ก็น่าจะนำหลักทั่วไปเรื่องการบอกเลิกสัญญาในมาตรา ๓๘๗ มาใช้บังคับได้ เพราะเมื่อผู้เช่าดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินไปแล้ว และผู้ให้เช่าได้บอกให้ทำให้ทรัพย์สินกลับสภาพดังเดิม แต่หากผู้เช่าไม่ยอมทำตาม ย่อมจะเกิดปัญหาขึ้นได้ จึงควรมีทางออกในการบอกเลิกสัญญาเช่านั้นเสีย ผู้เขียนมีความเห็นตามความเห็นที่ ๒ ว่า ผู้ให้เช่าน่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยอาศัยหลักทั่วไปตามมาตรา ๓๘๗ ได้

๖) ถ้าการดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า จนมีลักษณะเป็นส่วนควบของทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ผู้ให้เช่าย่อมจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ผู้เช่าดัดแปลงหรือต่อเติมขึ้นมา เพราะเหตุว่าใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินอันใด ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในบรรดาส่วควบทั้งหลายของทรัพย์สินนั้น ตามมาตรา ๑๐๗ วรรค ๒ ไม่ว่าจะการดัดแปลงหรือต่อเติมจะทำโดยชอบหรือไม่ก็ตาม ผู้เช่าย่อมไม่มีสิทธิที่จะรื้อถอนกลับคืนไปได้ คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๓/๒๔๙๐ วินิจฉัยว่า ผู้เช่าลาดซีเมนต์พื้นห้องน้ำ ห้องส้วม ถนน กลายเป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่า ย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าถ้าผู้เช่ารื้อไปย่อมเป็นการละเมิด

มีปัญหาต่อไปอีกว่า ถ้าผู้เช่าตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าแล้ว เมื่อสัญญาเช่า
ระงับลง ผู้เช่าจะเรียกให้ผู้ให้เช่าชดใช้เงินที่ตนได้ออกไปในการตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินได้หรือไม่ อันนี้ผู้เช่าจะเรียกเงินชดใช้จากผู้ให้เช่าไม่ได้เว้นแต่สัญญาเช่าจะระบุไว้เช่นนั้น เช่น ผู้เช่าเสียค่า
กันห้องต่อเติมบ้านเช่าเพื่อประโยชน์ในกิจการของผู้เช่าเอง ผู้ให้เช่าหาจำต้องรับผิดชอบในเงินค่าจ้างนั้น
ไม่เพราะค่าใช้จ่ายในการตัดแปลงต่อเติมไม่ใช่ค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็น และสมควรเพื่อ
รักษาทรัพย์สินซึ่งเช่า อันผู้ให้เช่าจำต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่าตามมาตรา ๕๔๗ (คำพิพากษาฎีกาที่
๒๖๑/๒๕๐๗)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๒/๒๕๑๒ วินิจฉัยว่า เมื่อการซ่อมแซมห้องเช่าเป็นการซ่อมแซม
เพื่อความสะดวกสบายในการอยู่ และความสวยงามไม่ใช่ต้องซ่อมแซมเพราะความจำเป็นเพื่อ
รักษาทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกเงินค่าซ่อมแซมนี้

มาตรา ๕๕๕ บัญญัติว่า “ถ้าไม่มีกำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีตประเพณีว่าจะพึงชำระ
ค่าเช่าในเวลาใด ท่านให้ชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ทุกครั้งไป กล่าวคือ
ถ้าเช่ากันเป็นรายปี ก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายเดือน ก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้น
เดือน”

มาตรา ๕๕๕ ได้บัญญัติถึงกำหนดเวลาของการชำระค่าเช่าไว้ว่าจะต้องชำระกันเมื่อใด
เกี่ยวกับค่าเช่าในสัญญาเช่าทรัพย์สิน มีข้อสังเกตบางประการดังต่อไปนี้ คือ

๑ สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่จะต้องมีการชำระค่าเช่าด้วยดังบทนิยามของมาตรา ๕๓๗
ที่บัญญัติว่า “และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น” ถ้าหากไม่มีการชำระค่าเช่าก็ไม่เรียกว่าสัญญา
เช่าแต่อาจจะเป็นสัญญายืมหรือการให้อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ และค่าเช่าที่ผู้เช่าให้ตอบแทนใน
สัญญาเช่าทรัพย์สินจะต้องเป็นค่าเช่าตามกฎหมายเช่าทรัพย์สินด้วย แม้ว่าการให้ค่าเช่าบางครั้ง อาจจะเป็น
เงินตราแต่ไม่อยู่ในลักษณะของค่าเช่าสัญญานั้นก็มีใช่สัญญาเช่าทรัพย์สินเช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๐/๒๔๘๘ ผู้เช่าให้ผู้อื่นเข้าอยู่ในห้องเช่าชั้นบน โดยผู้เช่าอยู่เสีย
เงินให้ผู้เล็ก ๆ น้อย ๆ ทดแทนบุญคุณ ไม่ถือเป็นเงินค่าเช่า และไม่เรียกว่าเช่าช่วง

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๒/๒๔๘๖ อาศัยห้องเช่าอยู่แม้จะให้เงินตอบแทนโดยจะให้ได้
ได้ ไม่ให้ก็ได้ดังนี้ ไม่เป็นการเช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๔/๒๔๘๕ โจทก์ให้จำเลยใช้ตึกเป็นที่ทำการตัดผม โดยโจทก์ได้
รับประโยชน์ ๓ ใน ๑๐ ส่วนของกำไรสุทธิเมื่อหักค่าใช้จ่ายและค่าลงทุนแล้ว ประโยชน์ที่จำเลยได้
รับมากบ้างน้อยบ้าง โดยแบ่งกำไรสุทธิเป็นส่วน จะพึงว่าเป็นค่าเช่าเนื่องมาจากเช่าไม่ได้ จึงพึงได้แต่
เพียงว่าโจทก์ให้จำเลยอาศัยตั้งร้านตัดผมเท่านั้น

จากคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวข้างต้น จึงเห็นว่าค่าเช่าตามความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือตามกฎหมายเช่าทรัพย์สินนั้น จะต้องเป็นค่าตอบแทนที่ผู้เช่าให้กับผู้ให้เช่า ในลักษณะสม่ำเสมอ เช่น เช่าบ้านเป็นรายเดือนต้องชำระค่าเช่าทุกเดือนเป็นกิจลักษณะเช่ารถยนต์เป็นรายวัน ก็ต้องชำระค่าเช่าทุก ๆ วันตามข้อตกลง การให้ค่าเช่าให้ลักษณะทดแทนบุญคุณ หรือให้บังไม่ให้บัง แม้จะมีการตอบแทนอยู่เหมือนกัน ย่อมไม่เรียกว่าค่าเช่า

๒. ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนที่ผู้เช่าให้กับผู้ให้เช่านั้น กฎหมายไม่ได้บัญญัติว่าจะต้องเป็นทรัพย์สิน ค่าเช่าจึงอาจจะเป็นเงินตราหรือทรัพย์สินอย่างอื่น เช่น เช่านาผู้เช่าชำระค่าเช่าด้วยข้าวเปลือก หรืออาจจะชำระค่าเช่าด้วยแรงงาน เช่น เช่าบ้านไม่มีเงินชำระผู้เช่ายอมทำงานให้เป็นค่าตอบแทน ถึงแม้แรงงานจะไม่ใช้ทรัพย์สินก็ถือว่าเป็นค่าเช่าได้ นอกจากนี้เงินกินเปล่า หรือเบี้ยเจียะนั้น เดิมศาลฎีกาได้เคยวินิจฉัยในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๙๓/๒๔๗๘ ว่าเงินกินเปล่า หากใช้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าไม่ เพราะมิใช่เป็นเงินให้แก่ผู้ให้เช่าในฐานะตอบแทนการได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า คำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวนั้นก็นับว่ามีเหตุผลอยู่มาก เพราะผู้เช่าต้องการจะทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่า จึงยอมให้เงินกินเปล่าเพื่อทำสัญญาเช่า เงินกินเปล่าจึงเป็นเงินตอบแทนเพื่อที่จะได้ทำสัญญาเช่า แต่ต่อมาศาลฎีกาได้วินิจฉัยในตอนหลังว่าเงินกินเปล่า เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าเช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๓๗/๒๕๑๐ การรับเงินกินเปล่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าตามสัญญาเช่าธรรมดา

๓. ค่าเช่าจะต้องชำระกันเมื่อไรนั้น ได้มีบัญญัติไว้ในมาตรา ๕๕๙ ส่วนการคำนวณค่าเช่า นั้นมักจะคิดกันตามระยะเวลาเช่น คำนวณกันเป็นชั่วโมง เป็นวัน, เป็นสัปดาห์, เป็นเดือน เป็นปี หรืออาจจะคำนวณตามระยะเวลาที่กำหนดแน่นอนลงไปเช่น เช่าช้างไปลากซุง จะชำระค่าเช่าเมื่อทำงานให้แก่ผู้เช่า ๕,๐๐๐ บาท เช่ากระบือไปไถนา จะชำระค่าเช่าเมื่อทำมาแล้วเสร็จ ส่วนค่าเช่าจะชำระเมื่อไรตามมาตรา ๕๕๙ นั้น แบ่งเป็นดังนี้คือ

(๑) กำหนดเวลาชำระค่าเช่ากันตามสัญญา หมายถึงคู่สัญญาจะกำหนดเวลาชำระค่าเช่ากันเมื่อไร เช่น เช่าบ้านหลังหนึ่งตกลงชำระค่าเช่าทุก ๆ วันที่ ๑ ของเดือน ซึ่งอาจจะเป็นการตกลงชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าก่อนที่ผู้เช่าจะได้ใช้ทรัพย์สิน หรือตกลงชำระค่าเช่ากันทุก ๆ วันที่ ๑๕ ของเดือน หรือตกลงชำระค่าเช่าทุกวันสิ้นเดือน หรืออาจจะตกลงชำระค่าเช่าทุก ๆ ๖ เดือน การกำหนดเวลาชำระค่าเช่ากันตามสัญญานั้นต้องแล้วแต่คู่กรณีจะตกลงกัน ซึ่งหากมีสัญญาตกลงชำระเมื่อใด ผู้เช่าก็ต้องชำระค่าเช่าตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๙/๒๔๘๘ สัญญาเช่ามีข้อความว่าทุก ๆ เดือน ผู้เช่ายอมชำระค่าเช่าภายในวันที่ ๗ ของเดือนใหม่นั้น ย่อมหมายความว่า ชำระค่าเช่าสำหรับเดือนที่แล้วภายในวันที่ ๗ ของเดือนใหม่ ซึ่งเป็นการชำระค่าเช่าในการได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าแล้ว ไม่ใช่ชำระค่าเช่าล่วงหน้า

(๒) กำหนดเวลาชำระค่าเช่ากันโดยจารีตประเพณีหมายถึงกรณีที่ไม่ได้ตกลงชำระค่าเช่ากันไว้ในสัญญาเช่า จะต้องดูว่ามีการชำระค่าเช่ากันตามจารีตประเพณีกันอย่างไร ก็จะต้องบังคับกันตามจารีตประเพณีนั้นซึ่งจารีตประเพณีของแต่ละท้องถิ่นอาจจะไม่เหมือนกัน เช่นอาจจะมีจารีตประเพณีว่าจะต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าก่อนจะใช้ทรัพย์สิน ก็ต้องเป็นไปตามจารีตประเพณีนั้น ๆ หรือถ้ามีจารีตประเพณีว่าการเช่ากระบือไปทำนา จะต้องชำระค่าเช่ากันเมื่อทำนาเสร็จก็ต้องเป็นไปตามจารีตประเพณีนั้น

(๓) กำหนดเวลา ชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ทุกคราวไป การกำหนดเวลาชำระค่าเช่าในข้อนี้หมายถึงคู่กรณีไม่ได้ตกลงกันในสัญญาว่าจะชำระค่าเช่ากันเมื่อไร หรือโดยจารีตประเพณีก็มีได้มีไว้ว่าจะต้องชำระค่าเช่าในเวลาใดแล้ว ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกันไว้ทุกคราวไป คือถ้าหากเช่ากันเป็นรายปี ต้องชำระเมื่อสิ้นปีถ้าเช่ากันเป็นรายเดือน ก็ต้องชำระเมื่อสิ้นเดือน ตัวอย่างเช่น เช่าบ้านกันเป็นรายปี ก็ต้องชำระค่าเช่าในวันที่ ๓๑ ธันวาคมของแต่ละปี ถ้าเช่ากัน ๓ ปี แต่ตกลงว่าเช่าเป็นรายเดือน หรือตกลงว่าจะต้องชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน เมื่อไม่มีสัญญาว่าจะต้องชำระค่าเช่ากันเมื่อไร หรือไม่มีจารีตประเพณีว่าจะชำระค่าเช่ากันเมื่อใดแล้ว ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าในวันที่ ๓๑ มกราคม วันที่ ๒๘ หรือ ๒๙ กุมภาพันธ์ ซึ่งเป็นวันสิ้นเดือน หรือในทำนองเดียวกัน ถ้าตกลงเช่ากันเป็นรายสัปดาห์ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าในวันสิ้นสัปดาห์ หรือเช่ากันเป็นงวด ๆ ละ ๖ เดือน เมื่อครบ ๖ เดือน ผู้เช่าก็ต้องชำระค่าเช่าครั้งหนึ่ง

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๖๙/๒๕๑๐ สัญญาเช่ากำหนดอัตราค่าเช่าเป็นรายปี และได้กำหนดเวลาชำระค่าเช่าไว้ว่า “ผู้เช่ายอมชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าปีละ ๑ ครั้ง ฯลฯ” มิได้กำหนดว่าผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้า จึงต้องถือว่าผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่ารายปี แต่ละปีให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๕๙

๔. ความสำคัญของเวลาชำระค่าเช่า เวลาชำระค่าเช่าหรืออาจจะเรียกอีกอย่างหนึ่งคือวันชำระค่าเช่านั้นมีความสำคัญในกฎหมายเช่าทรัพย์สิน อยู่ ๒ ประการด้วยกันคือ

(๑) มีความสำคัญต่อผู้เช่าที่จะต้องชำระค่าเช่าให้ตรงตามเวลา ถ้าหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าให้ตรงเวลาหรือวันที่คู่สัญญาตกลงกันไว้ผู้เช่าย่อมตกเป็นผู้ผิดนัด อันเป็นผลให้ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งผู้เขียนจะได้อธิบายไว้ในมาตรา ๕๖๐

(๒) มีความสำคัญต่อคู่สัญญา ในการนับระยะเวลาบอกเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา ๕๖๖ เพราะจะต้องถือวันชำระค่าเช่าเป็นหลักเสมอ ซึ่งผู้เขียนจะได้อธิบายไว้ในมาตรา ๕๖๖

๕. การชำระค่าเช่าจะชำระในสถานที่ใดนั้นย่อมแล้วแต่คู่สัญญาจะตกลงกัน เช่นอาจจะ

ตกลงกันว่าให้ชำระยังภูมิลำเนาของผู้เช่าโดยผู้ให้เช่าไปเก็บค่าเช่าเอง แต่ถ้าไม่ได้ตกลงกันว่า จะชำระ ณ ที่ใด จะต้องชำระ ณ ภูมิลำเนาปัจจุบันของเจ้าหนี้คือ ผู้ให้เช่าตามมาตรา ๓๒๔

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๗/๒๔๘๘ การที่ผู้ให้เช่าถูกคุมขังอยู่ในเรือนจำในระหว่างต้องหานั้น ไม่ถือว่าเรือนจำเป็นภูมิลำเนาของผู้ให้เช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๙๘-๑๐๐๐/๒๕๐๙ ถ้าตามสัญญาผู้เช่ามีหน้าที่นำค่าเช่าไปชำระให้ผู้ให้เช่า การส่งไปชำระทางธนาคารไม่ยอมรับ ถือว่ายังไม่ได้ปฏิบัติการชำระหนี้โดยชอบ

มาตรา ๕๖๐ บัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน หรือส่งเป็นระยะเวลายาว กว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน”

มาตรา ๕๕๙ เป็นเรื่องที่กฎหมายบัญญัติถึงเวลาชำระค่าเช่าว่าจะต้องชำระกันเมื่อใด ถ้าหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามเวลาดังกล่าวย่อมจะเรียกว่าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามมาตรา ๕๖๐ หรือผู้เช่าตกเป็นผู้ผิดนัด ซึ่งจะมีผลให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ตามกฎหมายในมาตรา ๕๖๐ นั้น กฎหมายได้บัญญัติถึงสิทธิของผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งจะอธิบายได้ ๒ กรณี ดังต่อไปนี้

กรณีที่ ๑ เป็นบทบัญญัติในวรรคแรกซึ่งกฎหมายได้บัญญัติว่า ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ ความหมายของบทบัญญัตินี้หมายถึงผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกให้ผู้เช่าเอาค่าเช่ามาชำระเสียก่อนหรือโดยมิต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเสียก่อนตามหลักทั่วไปของการบอกเลิกสัญญาในมาตรา ๓๘๗ ทั้งนี้ เพราะบทบัญญัติของมาตรา ๕๖๐ เป็นบทบัญญัติพิเศษ และกรณีที่ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาได้ทันทีตามมาตรา ๕๖๐ วรรคแรกนี้ จะต้องหมายถึง การเช่านั้นมีการกำหนดการชำระค่าเช่าแต่ละคราวหรือการส่งค่าเช่าแต่ละคราวต่ำกว่ารายเดือนลงมา เช่นมีการชำระค่าเช่าสัปดาห์ละครั้ง หรือมีการชำระค่าเช่าทุก ๆ ๑๕ วัน ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ทันที กรณีนี้ นักศึกษาพึงเข้าใจให้ชัดเจนว่าจะต้องพิจารณาจากการชำระค่าเช่าเท่านั้น ไม่พิจารณาจากกำหนดเวลาเช่า เช่น แดงเช่ารถยนต์จากดำ มีกำหนดเวลาหนึ่งเดือน ตกลงชำระค่าเช่าทุก ๆ วัน วันละ ๕๐๐ บาทเช่นนี้ ถ้าแดงไม่ชำระค่าเช่าในวันที่ ๕ รุ่งขึ้นวันที่ ๖ ดำมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที (โดยไม่ต้องบอกกล่าว) ที่ผู้เขียนได้อธิบายว่าไม่คำนึงถึงกำหนดเวลาเช่า เพราะผู้เขียนได้พบปัญหาจากคำตอบข้อสอบไล่ของนักศึกษาหลายคนที่ยังเข้าใจผิดอยู่ โดยเอากำหนดเวลาเช่ามาพิจารณา ที่จะต้องตีความมาตรา ๕๖๐ วรรคแรกว่าผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ทันทีก็เพราะมาตรา ๕๖๐ มี ๒ วรรค ถ้าอ่านวรรค ๒

แล้วจะทำให้เข้าใจว่าต้องตีความมาตรา ๕๖๐ วรรคแรก ตามที่ได้อธิบายไว้แล้วข้างต้น

กรณีที่ ๒ ถ้าหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าในสัญญาเช่าที่มีการกำหนดการชำระค่าเช่าแต่ละคราวหรือการส่งค่าเช่าแต่ละคราวเป็นรายเดือนหรือส่งค่าเช่ายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าจะต้องปฏิบัติให้ครบ ๒ ขั้นตอน ดังนี้คือ

(๑) บอกกล่าวแก่ผู้เช่าให้มาชำระค่าเช่าโดยให้เวลาอย่างน้อย ๑๕ วัน

(๒) บอกเลิกสัญญา ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามคำบอกกล่าวของผู้ให้เช่า

ฉะนั้น ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาทันทีไม่ได้ หรือจะใช้สิทธิบอกเลิกแบบบทบัญญัติในวรรคหนึ่งไม่ได้ ส่วนคำบอกกล่าวให้ผู้เช่าชำระค่าเช่ากฎหมายบังคับว่าจะต้องให้เวลาอย่างน้อย ๑๕ วันนั้น เป็นระยะเวลาสั้นที่สุดที่กฎหมายให้อำนาจไว้ ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าน้อยกว่านี้ไม่ได้ เช่น จะบอกกล่าวให้ผู้เช่ามาชำระค่าเช่าภายใน ๑๐ วัน นับแต่ได้รับคำบอกกล่าวไม่ได้ แต่ถ้าผู้ให้เช่าให้เวลาแก่ผู้เช่าในการนำค่าเช่ามาชำระในระยะเวลามากกว่า ๑๕ วัน ย่อมใช้ได้และไม่เป็นการขัดต่อกฎหมาย

ตัวอย่าง แดงเช่าบ้านจากดำมีการชำระค่าเช่าทุก ๆ วันสิ้นเดือน ถ้าสิ้นเดือนมีนาคม คือวันที่ ๓๑ มีนาคม แดงไม่ชำระค่าเช่า วันที่ ๑ เมษายน ดำจะบอกเลิกสัญญายังไม่ได้ หรือถ้าวันที่ ๑ เมษายน ดำได้บอกกล่าวให้แดงเอาค่าเช่ามาชำระ ดำจะต้องให้เวลาแดงจนถึงวันที่ ๑๕ เมษายน ถ้าดำไม่นำค่าเช่ามาชำระในวันที่ ๑๖ เมษายน ดำจึงจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ แต่อย่างไรก็ตามดำอาจจะให้เวลาแดงในการนำค่าเช่ามาชำระ โดยให้เวลา ๒๐ วัน ดำย่อมทำได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๓/๒๔๘๔ จำเลยค้างชำระค่าเช่าบ้าน โจทก์ฟ้อง判令ให้จำเลยหาเงินมาชำระหลายครั้ง จำเลยก็ยังชำระค่าเช่าที่ค้างไม่ครบ โจทก์จึงมีหนังสือบอกเลิกสัญญากับจำเลย และให้จำเลยหาที่อยู่ใหม่ และออกจากที่เช่าไปภายในกำหนด ๑ เดือน เมื่อครบกำหนดแล้วจำเลยยังไม่ออก โจทก์จึงฟ้องขับไล่จำเลย ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าจะถือว่าจำเลยผิดสัญญายังไม่ได้ เพราะโจทก์ยังมีได้บอกกล่าวให้จำเลยปฏิบัติในการชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาในมาตรา ๕๖๐ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย

การบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๖๐ วรรค ๒ นั้น ไม่เหมือนกับการบอกเลิกโดยหลักทั่วไปไปตามมาตรา ๓๘๗ เพราะในมาตรา ๓๘๗ ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการบอกกล่าวไว้

มาตรา ๓๘๗ เพียงแต่ให้เวลาคู่สัญญาอีกฝ่ายพอสมควรเท่านั้น แต่มาตรา ๕๖๐ วรรค ๒ ได้กำหนดไว้โดยแจ้งชัดเป็นบทบัญญัติพิเศษของเรื่องเช่าทรัพย์ ฉะนั้น จะใช้บทบัญญัติของมาตรา ๓๘๗ มาบอกเลิกสัญญาเช่าเพราะผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าไม่ได้ ตามที่ได้อธิบายไปแล้วว่าผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาทันทีในกรณีที่ ๒ นี้ไม่ได้ แต่ผู้ให้เช่าจะต้องปฏิบัติ ๒ ขั้นตอน ตามกฎหมาย

นั้น อย่างไรก็ตามผู้ให้เช่าอาจจะบอกกล่าวไปเพียงครั้งเดียว หรือปฏิบัติเพียงขั้นตอนเดียว เช่น ผู้ให้เช่ามีจดหมายบอกกล่าวให้ผู้เช่าเอาค่าเช่ามาชำระโดยใช้เวลา ๑๕ วัน และในจดหมายที่บอกกล่าวนั้นผู้ให้เช่าได้แจ้งว่าถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามเวลาที่ให้ไว้ให้ถือว่าผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาไปในตัวเช่นนี้ ก็ถือว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาโดยชอบตามมาตรา ๕๖๐ วรรค ๒ แล้ว

มาตรา ๕๖๐ มีข้อสังเกตบางประการ ดังต่อไปนี้คือ

๑. ความหมายของคำว่าไม่ชำระค่าเช่า จะต้องพิจารณาจากวันชำระค่าเช่าในสัญญาเป็นหลักว่าถ้าถึงกำหนดชำระค่าเช่าแล้ว ผู้เช่าไม่ยอมชำระค่าเช่า เช่น ตกลงชำระค่าเช่าทุก ๆ วันที่ ๑ ของเดือน ถึงวันที่ ๑ ผู้เช่าไม่ยอมชำระค่าเช่าตามสัญญา ซึ่งการไม่ชำระค่าเช่าของผู้เช่านี้เท่ากับผู้เช่าผิดนัดแล้ว หรือถ้าผู้เช่ามีหน้าที่นำค่าเช่าไปชำระแต่ผู้เช่าไม่ยอมนำไปชำระผู้เช่าก็ผิดนัด แต่ถ้าหากว่าผู้เช่านำค่าเช่าไปชำระแล้วผู้ให้เช่าไม่ยอมรับก็ดี หรือผู้ให้เช่ามีหน้าที่ไปเก็บค่าเช่าแต่ไม่ไปเก็บก็ดี เป็นเรื่องของกรค้างชำระค่าเช่าเท่านั้น ไม่ใช่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือถ้าหากในทางปฏิบัติผู้ให้เช่าไม่ได้ถือวันชำระค่าเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเป็นสำคัญ ถ้าต่อมาภายหลังผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าจะถือว่าผู้เช่าผิดนัดไม่ได้ โปรดสังเกตคำพิพากษาศาลฎีกาต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๐๔/๒๔๙๓ โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยออกจากห้องเช่าของโจทก์ โดยว่าจำเลยผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ๒ เดือนติด ๆ กัน ทางพิจารณาปรากฏว่า คนของโจทก์เป็นผู้ไปเก็บค่าเช่าจากจำเลยแล้วไม่ไปเก็บจำเลยเอาเงินมาชำระก็ไม่รับ ดังนี้ จำเลยหาผิดนัดชำระค่าเช่าไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๙๗/๒๔๙๓ โจทก์มิได้ถือเอาเป็นเด็ดขาดว่าต้องชำระค่าเช่าต้นเดือนตามสัญญา ได้ยอมผ่อนผันเลื่อนเวลาชำระค่าเช่าให้จำเลยเสมอมา ดังนี้ จะถือว่าพอพ้นวันต้นเดือนไปก็เป็นวันจำเลยผิดนัดแล้วยังไม่ได้ และในเรื่องนี้ จำเลยก็ได้นำค่าเช่าไปชำระแต่โจทก์ไม่ยอมรับ ดังนี้จึงไม่มีทางจะกล่าวได้เลยว่า จำเลยผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าสองคราวติด ๆ กัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๘๖/๒๕๐๕ แม้สัญญาเช่าจะระบุให้ผู้เช่าส่งค่าเช่าทุก ๆ วันที่ ๕ ของเดือนก็จริง แต่เมื่อผู้ให้เช่าได้ยอมผ่อนผันให้ผู้เช่าส่งค่าเช่าทางไปรษณีย์ธนาณัติ ๖ เดือนบ้าง ๓ เดือนบ้าง ๓-๔ ครั้งยอมแสดงให้เห็นว่าผู้ให้เช่ามิได้ถือเด็ดขาดตามสัญญานั้นแล้ว ฉะนั้นค่าเช่าตอนหลัง ๒ เดือน ซึ่งผู้เช่าได้ส่งโดยธนาณัติเช่นเคยแล้วแต่ผู้ให้เช่าไม่ยอมรับ จึงไม่ถือว่าเป็นการผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ๒ คราวติด ๆ กัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๙๐/๒๕๐๖ ผู้ให้เช่าไม่ไปเก็บค่าเช่าเช่นเคย ผู้เช่าจึงส่งค่าเช่าทางธนาณัติเรื่อยมาแต่ผู้ให้เช่าไม่รับโดยอ้างว่าเสียเวลา และเรียกค่าพาหนะนั้นไม่พอพียงว่าผู้เช่าเจตนาผิดนัดชำระค่าเช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๖๖/๒๕๑๑ แม้ข้อความในสัญญาเช่าจะกำหนดกันไว้ให้ผู้เช่าชำระค่า

เช่าภายในวันที่ ๗ ของทุกเดือนก็ตาม แต่เมื่อผู้ให้เช่าผ่อนผันให้ผู้เช่าชำระค่าเช่ารวมกันหลายเดือนต่อครั้ง ก็ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

ดังนั้น ถ้าหากผู้เช่าเพียงแต่ค้างชำระค่าเช่า แต่ไม่ใช่ไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าก็มีสิทธิที่จะเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระได้เท่านั้น แต่จะถือเป็นเหตุบอกเลิกสัญญายังไม่ได้

๒. ถ้าหากผู้เช่าชำระค่าเช่าไว้ล่วงหน้า ถ้าต่อมาผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า แต่ยังไม่พ้นจำนวนเดือนที่ชำระค่าเช่าไว้ล่วงหน้า ก็ไม่ถือว่าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าซึ่งเรื่องนี้ศาลฎีกาเคยตัดสินไว้ในเรื่องสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งพอจะเทียบเคียงกับเรื่องเช่าทรัพย์สินได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๕๕/๒๔๙๘ สัญญาชำระค่าเช่าล่วงหน้า ๖ เดือน โดยชำระเป็นรายเดือน แม้ต่อมาผู้เช่าจะไม่ชำระค่าเช่า ถ้ายังไม่พ้นจำนวนเดือนที่ชำระล่วงหน้าไว้ก็ไม่ผิดนัด

๓. ตามมาตรา ๕๖๐ วรรค ๒ ซึ่งผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวผู้เช่าให้เอาค่าเช่ามาชำระก่อน กรณีที่มีการกำหนดชำระค่าเช่าตั้งแต่รายเดือนขึ้นไป ถ้าหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่านั้นจะเห็นว่าคู่สัญญาย่อมจะตกลงกันได้ว่าให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ทันที ไม่ต้องเอาบทบัญญัติของมาตรา ๕๖๐ วรรค ๒ มาบังคับข้อตกลงอันนี้ย่อมใช้บังคับกันได้ เพราะกฎหมายมาตรา ๕๖๐ ไม่ใช่บทบัญญัติเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย คู่สัญญาย่อมตกลงกันแตกต่างจากบทบัญญัติของมาตรา ๕๖๐ วรรค ๒ นี้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๑๑/๒๔๙๓ คู่สัญญาได้กำหนดกันไว้แน่นอนในสัญญาเช่าถึงวิธีการชำระค่าเช่า และกำหนดไว้ด้วยว่าถ้าผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องนี้แล้ว ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยมีต้องบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้เช่าทราบก็ได้ ดังนี้ เมื่อผู้เช่าผิดสัญญา ผู้ให้เช่าย่อมบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยมีต้องบอกกล่าวล่วงหน้า ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๖๐

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๒/๒๕๒๑ สัญญาเช่าห้องมีว่า ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ๑ เดือนถือว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดโดยไม่ต้องบอกกล่าวเลิกสัญญา ดังนี้ เป็นการยกเว้น ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๐ ไม่เกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ใช้บังคับได้

๔. ถ้าหากผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า และเมื่อผู้เช่าบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว สัญญาเช่าย่อมระงับลง ค่าเช่าที่ยังไม่ชำระให้กับผู้ให้เช่านั้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องบังคับเรียกเอาค่าเช่าที่ยังไม่ชำระนั้นได้ เพราะถือว่าเป็นค่าเช่าที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาเช่าระงับ และเป็นค่าตอบแทนที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้กับผู้ให้เช่า เพราะสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาต่างตอบแทนตามมาตรา ๕๓๗ ค่าเช่าที่ยังไม่ชำระย่อมถือว่าเป็น “ค่าเช่า” ไม่ใช่ “ค่าเสียหาย”

ตัวอย่าง แดงเช่าบ้านจากดำหลังหนึ่ง มีกำหนด ๓ ปี ตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน แต่แดงผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ๔ เดือนติด ๆ กัน ดำจึงบอกเลิกสัญญา และฟ้องเรียกค่า

เช่า ๔ เดือน ที่แดงยังไม่ชำระ แดงมีสิทธิฟ้องเรียกเอาได้ในฐานะค่าเช่าที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาเช่าระงับ
โปรดสังเกตว่า ถ้าหากว่าสัญญาเช่าระงับไปแล้ว ผู้เช่ายังไม่ยอมออกจากทรัพย์สินที่
เช่า และยังคงครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่าอยู่ ย่อมจะทำให้ผู้เช่าได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่า
ย่อมจะเรียกค่าเสียหายในระหว่างที่ผู้เช่าครอบครองทรัพย์สิน หลังจากสัญญาเช่าระงับไปแล้ว
ได้ และเรียกกร้องเอาได้ในฐานะเป็น “ค่าเสียหาย” แต่ไม่ใช่เป็น “ค่าเช่า”

แต่อย่างไรก็ตาม ถ้าโจทก์กล่าวในฟ้องขอเรียกค่าเช่าซึ่งเป็นการกล่าวผิดไป แต่สภาพของ
คำฟ้องเป็นที่เข้าใจว่าเป็นค่าเสียหาย ศาลย่อมพิพากษาให้จำเลยชดใช้เป็นค่าเสียหายได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๑/๒๕๐๗ ถ้าโจทก์เรียกค่าเสียหายจากจำเลยเท่ากับอัตราค่าเช่า
นับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือบอกเลิกการเช่า แม้การพิจารณาจะปรากฏว่าระยะเวลาที่จำเลยจะ
อยู่โดยอาศัยสิทธิการเช่าไม่ใช่การละเมิด ศาลก็พิพากษาบังคับให้จำเลยชดใช้ค่าเช่า ซึ่งมีอัตราเท่า
กัน ให้โจทก์ได้

๕. การฟ้องเรียกค่าเช่าของผู้ให้เช่าเป็นการฟ้องเกี่ยวกับสิทธิตามสัญญาเช่า ฉะนั้นการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์ ถ้าหากไม่มีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงลายมือฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็น
สำคัญ จะฟ้องเรียกค่าเช่าไม่ได้ ฉะนั้น ถ้าหากผู้เช่าต้องการจะฟ้องเรียกค่าเช่าในกรณีนี้ย่อมทำไม่ได้
เพราะหลักฐานการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไม่มียอมจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ ถ้าผู้ให้เช่าจะฟ้อง
ก็ควรจะฟ้องเรียกค่าเสียหาย แต่ไม่ใช่ค่าเช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐ จำเลยที่ ๒ มิได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือเช่ามา
โจทก์ จะบังคับให้เสียค่าเช่าด้วยไม่ได้

๖. เกี่ยวกับอายุความในการฟ้องเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระมีกำหนด ๕ ปี มิใช่ ๖ เดือน
นับตั้งแต่วันที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๑/๒๕๑๒)

มาตรา ๕๖๑ บัญญัติว่า “ถ้ามิได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแสดงไว้ต่อกัน
ว่าทรัพย์สินที่ให้เช่ามีสภาพเป็นอยู่อย่างไร ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่า
ไป โดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว และเมื่อสัญญาได้เลิกหรือระงับลง ผู้เช่าก็ต้องส่งคืนทรัพย์สิน
ในสภาพเช่นนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิได้ซ่อมแซมไว้ดีขณะส่งมอบ”

เราได้ศึกษามาแล้วในมาตรา ๕๔๖ ว่า ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้เช่าใน
สภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว เพราะเพื่อที่จะให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นเอง ฉะนั้นใน
มาตรา ๕๖๑ กฎหมายจึงได้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้เช่าจะต้องได้รับมอบทรัพย์สินในสภาพที่ซ่อม
แซมดีแล้วตามที่ของของผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบให้ แต่อย่างไรก็ตามข้อสันนิษฐานอันนี้ย่อมไม่นำไป
ใช้กับการกรณีที่คู่สัญญาได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาว่าได้รับทรัพย์สินที่เช่าในสภาพเป็นอยู่อย่าง

ใคร อาจจะไม่ใช่สภาพที่ซ่อมแซมดีแล้ว เช่นผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ทำหนังสือระบุว่า ได้รับมอบรถยนต์ที่ประตูหลังรถยนต์ที่เช่ายุบไปข้างหนึ่ง หรือได้รับมอบบ้านเช่าที่ซ่อมแซมทุกอย่างเรียบร้อยไม่มีชำรุด และผู้เช่ากับผู้ให้เช่าได้ลงลายมือชื่อไว้ในหนังสือฉบับนั้น ดังนั้น ถ้ามีหนังสือที่ทำการถูกต้องตาม มาตรา ๕๖๑ แล้วย่อมถือว่าผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินตามที่เขียนไว้ในหนังสือนั้น เมื่อสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงผู้เช่าก็ต้องคืนทรัพย์สินตามสภาพที่ระบุไว้ในหนังสือที่ทำการขึ้น แต่อย่างไรก็ตามผู้เขียนมีความเห็นว่า ถ้าหากผู้เช่าใช้ทรัพย์สินโดยชอบตามมาตรา ๕๕๒ ถ้าเกิดทรัพย์สินที่จะต้องคืนเกิดเสื่อมหรือชำรุดเพราะการใช้โดยชอบแล้ว และอาจจะไม่เหมือนกับระบุไว้ในหนังสือที่คู่สัญญาทำไว้แต่แรกเลยทีเดียว ผู้เช่าก็ไม่ต้องรับผิดชอบหรือผู้เช่าก็มีสิทธิที่จะส่งมอบในสภาพเช่นนั้นได้

ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ว่าถ้าคู่สัญญาไม่ทำหนังสือและลงลายมือชื่อไว้ทั้งสองฝ่ายว่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นเช่นไรนั้น กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าได้รับทรัพย์สินไว้ในสภาพซ่อมแซมดีแล้วข้อสันนิษฐานอันนี้ก็มิใช่ข้อสันนิษฐานเด็ดขาดเพราะในมาตรา ๕๖๑ เองก็บัญญัติไว้ว่า สามารถพิสูจน์ได้ว่าได้รับทรัพย์สินไว้ในสภาพที่มีได้ซ่อมแซมไว้ดี ขณะส่งมอบ ถ้าพิสูจน์ได้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้เช่าก็มีสิทธิที่จะส่งมอบทรัพย์สินที่เหมือนกับที่ได้รับมาก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุด และผู้เช่าก็ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๓/๒๔๘๔ ข้อเท็จจริงได้ความชัดว่า เมื่อก่อนส่งมอบโรงเลื่อยจักรของผู้ให้เช่าแก่ผู้เช่านั้น โรงเลื่อยจักรของผู้ให้เช่าไม่อยู่ในสภาพเรียบร้อยเพราะสายพานและเครื่องบางอย่างไม่ดี เครื่องเดินไม่ได้ จนผู้เช่าต้องซื้อสายพานและเครื่องบางอย่างมาใส่เครื่องจึงเดินได้สายพานต้องเป็นของผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะขอให้ส่งมอบสายพานด้วยหาได้ไม่

บทบัญญัติของมาตรา ๕๖๑ เป็นบทบัญญัติถึงหน้าที่ของผู้เช่าที่จะต้องส่งคืนทรัพย์สินให้กับผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าระงับลง ฉะนั้น ถ้าผู้เช่ายังคงใช้ทรัพย์สินของผู้ให้เช่าหลังจากสัญญาเช่าระงับแล้วย่อมเป็นการละเมิดต่อผู้ให้เช่า ผู้เช่าย่อมตกเป็นผู้ผิดนัดหากทรัพย์สินที่เช่าถูกทำลายหรือสูญหายไป ไม่ว่าจะเพราะอุบัติเหตุก็ตาม ผู้เช่าก็ต้องรับผิดชอบ เว้นแต่ความเสียหายนั้นจะต้องเกิดขึ้น แม้ว่าผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่ผู้ให้เช่าตามเวลา (มาตรา ๒๑๗)

จะเห็นว่าถ้าหากผู้เช่าไม่ยอมส่งมอบทรัพย์สินคืนเมื่อสัญญาเช่าระงับลง ผู้ให้เช่าย่อมไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะใช้กำลังเข้ายึดเอาคืนแต่ผู้ให้เช่ามีสิทธิเพียงที่จะฟ้องให้ผู้เช่าส่งมอบเท่านั้น นอกจากคู่สัญญาจะตกลงให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินได้เลย แม้จะต้องเข้าไปขัดขวางหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกโดยผลการ ดังเช่นคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๔/๒๔๘๐ สัญญาเช่าโรงไฟฟ้าที่ผู้ให้เช่าได้รับสัมปทานจากรัฐบาล มีข้อความว่า ถ้าผู้เช่ามิได้ปฏิบัติตามข้อบังคับในสัมปทานผู้ให้เช่ามีอำนาจเลิกสัญญา เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที ดังนี้ ถ้าหากปรากฏว่าผู้เช่าผิด

สัญญาจริง ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที ไม่ถือว่าเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่า และสัญญาเช่นนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๘/๒๕๑๙ ข้อสัญญาเช่าสำนักงานมีว่า ถ้าผู้เช่าผิดสัญญา ไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนด ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองสถานที่ ย้ายบุคคลออก ฯลฯ ได้ ข้อสัญญานี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าใช้ลวดไขกุญแจห้องเช่าออก เอากุญแจใหม่ใส่แทน ผู้เช่าเข้าห้องเช่าไม่ได้ ดังนี้ เป็นการใช้สิทธิตามสัญญาเช่า ไม่ใช่เป็นความผิดอาญา

มีปัญหาต่อไปว่า ถ้าหากตอนที่ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้เช่านั้น เช่นเช่าบ้านกันหลังหนึ่ง ปรากฏว่าบ้านหลังนั้นมีปลวกขึ้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าไม่ได้ทำหนังสือกันไว้ว่าบ้านอยู่ในสภาพเช่นไร ตามมาตรา ๕๖๑ ต้องถือว่าผู้เช่ารับมอบทรัพย์สินในสภาพซ่อมแซมดีแล้ว แต่ผู้เช่าก็ยังสามารพิสูจน์หักล้างได้ว่าผู้เช่ารับมอบทรัพย์สินในสภาพเช่นไร ผู้เขียนมีความเห็นว่า ถ้าหากผู้เช่าพิสูจน์ไม่ได้ตามมาตรา ๕๖๑ ผู้เช่าต้องส่งมอบบ้านกลับคืนในสภาพที่ปราศจากปลวก เมื่อสัญญาเช่าระงับลง แต่ถ้าผู้เช่าพิสูจน์หรือนำพยานมาหักล้างได้ว่าได้รับมอบบ้านในสภาพที่มีปลวกกิน นอกจากผู้เช่าจะไม่ต้องทำบ้านให้กลับคืนดีตอนจะส่งมอบเมื่อสัญญาเช่าระงับลง ผู้เช่ายังมีสิทธิที่จะฟ้องผู้ให้เช่าให้รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินของผู้เช่าที่เกิดปลวกกัดกิน ทำให้ผู้เช่าได้รับความเสียหายอีกด้วย

มาตรา ๕๖๒ บัญญัติว่า “ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างไร้ ๑ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเองหรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง

แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ”

มาตรา ๕๖๒ เป็นบทบัญญัติที่กฎหมายบัญญัติให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่า ซึ่งมีหลักเกณฑ์ ๓ ประการ ดังนี้คือ

๑. ทรัพย์สินที่เช่า สูญหายหรือบุบสลายอย่างไร้ ๑ หมายถึงทรัพย์สินนั้นสูญหายไปหมดเลย หรืออาจจะสูญหายไปบางส่วน เช่น เช่าบ้านมาผู้เช่าทำไฟไหม้บ้านหมด หรือเช่ารถยนต์ ผู้เช่าทำให้ยางรถยนต์หายไป ซึ่งตัวรถยนต์ยังคงอยู่ หรือเช่ารถยนต์มาผู้เช่าทำให้รถยนต์ของผู้ให้เช่าหายไป หรือเช่าช้างมา ผู้เช่าทำให้ช้างของผู้ให้เช่าตาย

ส่วนคำว่าบุบสลาย หมายถึงทรัพย์สินนั้นชำรุดเสียหาย เช่น เช่าบ้านมาผู้เช่าทำให้เสาบ้าน

หักหรือหลังคาบ้านพังไปแถบหนึ่ง เขารถยนต์มาผู้เช่าทำให้รถยนต์กระຈกแตก หรือหลังคา
ยุบ เป็นต้น

๒. ความสูญหายหรือบุบสลายของทรัพย์สินที่เช่านั้น เกิดจากความผิดของผู้เช่า หรือของ
บุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่าหรือของผู้เช่าช่วง ซึ่งผู้เช่าคนเดียวเท่านั้นจะต้องรับผิดชอบ ซึ่งคำว่าความผิดนี้อาจจะ
หมายถึงความผิดใด ๆ ก็ได้ ถึงแม้จะเกิดจากความประมาทเลินเล่อของบุคคลเหล่านั้น เช่นผู้เช่า
ประมาทเลินเล่อทำให้บ้านเช่าถูกไฟไหม้ เว้นแต่ความสูญหายหรือบุบสลายใด ๆ นั้นเกิดจากเหตุสุด
วิสัยซึ่งหมายถึงเหตุใด ๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี ไม่มีใครจะอาจป้องกันได้แม้ทั้งบุคคลผู้
ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร อันพึงคาดหมายได้จาก
บุคคลนั้นในฐานะเช่นนั้น ผู้เช่าก็ไม่ต้องรับผิดชอบ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๕/๒๔๙๗ ข้อสัญญาที่ว่าผู้เช่าต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าในความเสี
หายแก่เรือที่เช่า เว้นแต่จะสึกหรอโดยปกติของการใช้นั้น ไม่มีความหมายนอกเหนือไปจากความรับ
ผิดตามมาตรา ๕๖๒ เพราะความในสัญญาไม่ชัดเจนว่าให้รับผิดชอบทุกกรณีไป ผู้เช่าจึงไม่ต้องรับผิดชอบถ้า
เรือจมเพราะคลื่นลมจัด ผิดปกติอันเป็นเหตุสุดวิสัย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑๔/๒๕๐๗ เช่าช่างไปทำงานช่างตกเขาตายเพราะเหตุสุด
วิสัย ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๑/๒๕๑๒ เช่ากระบือไปทำนาคนร้ายปล้นกระบือไปทั้ง ๆ รักษา
กระบือไว้ดีแล้ว เช่นนี้เป็นเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๙/๒๕๒๒ สัญญาเช่าหม้อแปลงไฟฟ้า กำหนดให้ผู้เช่ารับผิดชอบวันแต่
สูญหายเพราะเหตุสุดวิสัย หม้อแปลงอยู่ในที่เปลี่ยวห่างบ้านจำเลยผู้เช่า ๕๕๔ เมตร อยู่สูงยากที่คน
ร้ายจะลัก เกิดเหตุฝนตกลมแรงไฟดับ คนร้ายลักหม้อแปลงไปถือเป็นเหตุสุดวิสัยที่จำเลยป้องกันไม่
ได้จำเลยไม่ต้องรับผิดชอบ

กฎหมายได้บัญญัติให้ผู้เช่ารับผิดชอบไปถึงบุคคลนอกสัญญาด้วย คือ ต้องรับผิดชอบในความผิด
ของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่าหรือของผู้เช่าช่วงด้วย

คำว่า “บุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า” หมายถึงใคร ซึ่งนักกฎหมายมีความเห็นว่าบุคคลซึ่งอยู่กับผู้
เช่าหมายถึงบุคคลที่กินอยู่หลับนอนกับผู้เช่า ทั้งนี้โดยเทียบจากตัวบทภาษาอังกฤษซึ่งบัญญัติไว้ก่อน
แล้วมาแปลเป็นภาษาไทยตอนหลัง ซึ่งตัวบทภาษาอังกฤษบัญญัติว่า PERSON LIVING WITH
HIM จึงต้องตีความโดยเคร่งครัดว่าบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า จะต้องเป็นบุคคลที่กินอยู่หลับนอนกับผู้
เช่า เพราะการจะให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบถึงบุคคลนอกสัญญานั้นเป็นเรื่องที่กฎหมายบัญญัติไว้โดยพิเศษ
ถ้าไม่ตีความโดยเคร่งครัดอาจจะเป็นธรรมต่อผู้เช่า

บุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า เช่น คนใช้ที่อยู่ในบ้านกินอยู่หลับนอนกับผู้เช่าหรือลูกของคนใช้ที่กินอยู่หลับนอนในบ้านผู้เช่า แต่ถ้าเป็นคนใช้ที่มาทำงานตอนเช้าตอนเย็นกลับ หรือคนขับรถที่เข้ามาขับรถขับไปส่งผู้เช่า แล้วตอนเย็นเอารถกลับมาจอดที่บ้านผู้เช่า หรือญาติที่มาเยี่ยมผู้เช่าอยู่บ้านผู้เช่า ๒-๓ วัน ย่อมไม่ถือว่าเป็นบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า บุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่าย่อมมีความหมายแตกต่างจากบริวารของผู้เช่า บริวารของผู้เช่าเป็นบุคคลที่อาศัยสิทธิของผู้เช่า แต่อาจจะไม่ได้กินอยู่หลับนอนกับผู้เช่า เช่น คนใช้ที่เข้ามาอาศัยเฉพาะทำงานให้ผู้เช่า หรือคนงานในสำนักงานของผู้เช่าที่เข้ามาทำงานเย็นกลับบ้าน ย่อมเป็นบริวารของผู้เช่า จึงไม่ใช่ “บุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า” ตามมาตรา ๕๖๒ ฉะนั้น ถ้าหากคนงานที่ทำงานให้ผู้เช่าเฉพาะกลางวัน ตามตัวอย่างข้างต้น ทำไฟไหม้บ้านที่ผู้เช่าเช่ามา ผู้เช่าย่อมไม่ต้องรับผิดชอบตามมาตรา ๕๖๒ ผู้ให้เช่าจะบังคับให้คนงานรับผิดชอบเฉพาะฐานละเมิดเท่านั้น

แต่อย่างไรก็ตาม บุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่านั้นย่อมเป็นบุคคลซึ่งอาศัยสิทธิของผู้เช่าเช่นกัน เพราะในสัญญาเช่าเฉพาะผู้เช่าเท่านั้นที่เป็นคู่สัญญากับผู้ให้เช่า การที่ผู้เช่าเอาญาติพี่น้องเข้ามาใช้ทรัพย์สินที่เช่าเช่นเช่าบ้านเข้ามาอาศัยบ้านผู้เช่าอยู่ย่อมหมายถึงอยู่ในบ้านโดยอาศัยสิทธิของผู้เช่า ฉะนั้น บุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่าซึ่งมีฐานะเป็นบริวารของผู้เช่า และกินอยู่หลับนอนกับผู้เช่าด้วย ถ้าทำให้ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือบุบสลาย ผู้เช่าต้องรับผิดชอบตามมาตรา ๕๖๒ แต่ถ้าเป็นบริวารของผู้เช่า แต่ไม่ได้กินอยู่หลับนอนกับผู้เช่าทำให้ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือบุบสลาย ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบตามมาตรา ๕๖๒ แต่ผู้ให้เช่าฟ้องบริวารให้รับผิดชอบในเรื่องละเมิดเท่านั้น

ผู้เช่าช่วงในมาตรา ๕๖๒ ย่อมหมายถึงผู้เช่าช่วงโดยชอบและผู้เช่าช่วงโดยมิชอบ ฉะนั้นถ้าผู้เช่าช่วงทำให้ทรัพย์สินของผู้ให้เช่าสูญหายหรือบุบสลายอย่างไร ๆ ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ นักศึกษาจะเห็นว่าความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าของผู้เช่าช่วงนั้นกฎหมายได้บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๔๕ ว่า ผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง แต่มาตรา ๕๖๒ เป็นบทบัญญัติที่ให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ ถ้าหากผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิบังคับต่อผู้เช่า สำหรับตัวผู้เช่าช่วงโดยชอบนั้นคงไม่มีปัญหา ถ้าหากทำให้เกิดความสูญหายหรือบุบสลาย ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ แต่การที่ผู้เช่าช่วงโดยไม่ชอบกระทำความผิด ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบด้วยนั้น ผู้เขียนเห็นว่ามาตรา ๕๖๒ ที่ให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบนั้นแม้การกระทำผิดของผู้เช่าช่วงโดยไม่ชอบ ก็เพราะเหตุว่าผู้เช่าเป็นผู้กระทำความผิดสัญญาเช่ามาแต่แรกคือไม่มีอำนาจเอาไปให้ผู้เช่าช่วงได้ ถ้าผู้ให้เช่าไม่อนุญาต ฉะนั้นถ้าผู้เช่าผิดเอาไปให้ผู้เช่าช่วง ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในการกระทำผิดของผู้เช่าช่วงโดยมิชอบด้วย ถ้าจะให้ผู้ให้เช่าฟ้องได้เฉพาะผู้เช่าช่วงโดยมิชอบ แต่ฟ้องผู้เช่าไม่ได้ย่อมจะไม่เป็นการยุติธรรม และในมาตรา ๕๖๒ ก็มีได้บัญญัติว่าเฉพาะผู้เช่าช่วงโดยชอบเท่านั้นที่กระทำความผิด ผู้เช่าจึงจะต้องรับผิดชอบ แต่บัญญัติไว้กลาง ๆ หรือแม้ว่าผู้เช่าช่วงโดยไม่ชอบจะเป็นบริวารของผู้

เช่าตามที่ศาลฎีกาได้เคยวินิจฉัยมาตลอดก็ตาม แต่การรับผิดชอบผู้ให้เช่า ในมาตรา ๕๖๒ นี้เป็นการรับผิดชอบในกรณีผู้เช่าช่วงได้กระทำความผิด ไม่ใช่รับผิดชอบในกรณีที่บริวารกระทำความผิด

๓. ความสูญหายหรือบุบสลายในตัวทรัพย์สินนั้นเกิดจากการใช้ทรัพย์สินโดยไม่ชอบ ถ้าเป็นการใช้ทรัพย์สินโดยชอบผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ การใช้ทรัพย์สินโดยชอบนั้น คือการใช้ทรัพย์สินตามประเพณีนิยมหรือการใช้ทรัพย์สินตามปกติ หรือการใช้ทรัพย์สินตามสัญญาตามมาตรา ๕๕๒ ซึ่งได้อธิบายในมาตรา ๕๕๒ แล้ว

มาตรา ๕๖๓ บัญญัติว่า “คดีอันผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่านั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องเมื่อพ้นกำหนด ๖ เดือน นับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า”

ข้อสังเกตของมาตรา ๕๖๓

๑. มาตรา ๕๖๓ เป็นเรื่องและผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า ซึ่งกฎหมายบัญญัติเฉพาะผู้ให้เช่าเท่านั้นที่จะใช้อายุความตามมาตรา ๕๖๓ แต่ไม่รวมถึงผู้เช่าฟ้องผู้ให้เช่า และการฟ้องผู้เช่านั้นจะต้องเป็นการฟ้องเกี่ยวกับสัญญาเช่าเช่น ฟ้องให้ผู้เช่ารับผิดชอบในการใช้ทรัพย์สินโดยไม่ชอบ ฟ้องกรณีที่ผู้เช่าไม่ส่งวันทรัพย์สิน ฟ้องให้ผู้เช่ารับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายซึ่งเป็นการฟ้องให้ผู้เช่ารับผิดชอบในกรณีที่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะต้องฟ้องผู้เช่าภายในหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า ดังตัวอย่างการฟ้องเกี่ยวกับสัญญาเช่าเช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๐๑/๒๔๗๗ เช่าเครื่องโทรศัพท์ ต่อมาผู้เช่าบอกรงดการเช่าชั่วคราว ผู้ให้เช่าจึงเอาเครื่องโทรศัพท์คืนไป แต่สัญญาเช่ามีข้อตกลงอยู่ด้วยว่า ในกรณีผู้ให้เช่าเอาเครื่องโทรศัพท์ไปเพราะงดเช่าชั่วคราว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกเอาค่ารักษาได้ การฟ้องเรียกค่ารักษาต้องฟ้องภายในหกเดือนนับแต่วันส่งทรัพย์สินที่เช่าคืน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๕๖/๒๔๕๓ การฟ้องเรียกค่าเสียหายจากสัญญาเช่า เช่นทรัพย์สินที่ให้เช่าบุบสลาย ต้องฟ้องภายในหกเดือนและแม้จะมีการรับสภาพหนักันอันทำให้อายุความสะดุดหยุดลง (ตามมาตรา ๑๗๒) แต่เมื่อเริ่มนับใหม่ (ตามมาตรา ๑๘๑) ก็ต้องถืออายุความเต็มเพียงแต่ตั้งต้นนับใหม่เท่านั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๑/๒๔๑๒ ผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่านั้นย่อมหมายถึงการปฏิบัติผิดหน้าที่ผู้เช่าโดยทั่วไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๘๕/๒๕๑๗ จำเลยทำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์ของโจทก์ โจทก์ยอมฟ้องให้จำเลยให้ค่าเสียหายจากการที่จำเลยใช้รถชำรุดบุบสลายได้ ซึ่งตาม ป.พ.พ. ลักษณะเช่าซื้อมิได้บัญญัติเรื่องอายุความไว้ต้องนำมาตรา ๕๖๒, ๕๖๓ ในลักษณะเช่าทรัพย์สินซึ่งมีกำหนดอายุความ ๖ เดือน มาใช้บังคับอนุโลม จะนำอายุความทั่วไปตามมาตรา ๑๖๔ มาใช้บังคับหาได้ไม่

โจทก์ฟ้องเรียกค่าเสียหายที่จำเลยใช้รถขำรูดบุบสลายเมื่อเกินกำหนด ๖ เดือน นับแต่วันส่งคืนทรัพย์สิน คดีของโจทก์ในมูลหนี้ส่วนนี้ขาดอายุความแล้ว เมื่อจำเลยยกอายุความขึ้นต่อสู้ แม้จะอ้างว่าฟ้องโจทก์ขาดอายุความ ๒ ปี ตามมาตรา ๑๖๕ ศาลก็ยกมาตราที่ถูกต้องขึ้นปรับแก้คดีได้

๒. มาตรา ๕๖๓ ผู้ให้เช่าจะต้องฟ้องภายในหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า อายุความจึงต้องเริ่มนับจากวันที่ส่งคืนทรัพย์สินอย่างแท้จริง เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๗/๒๔๙๔ ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๓ ในนับอายุความตั้งแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่านั้นหมายถึงการส่งคืนอย่างแท้จริง ถ้าผู้เช่าส่งคืน แต่ผู้ให้เช่าไม่รับโดยไม่มีข้อแก้ตัวอันชอบ ก็อาจถือเป็นการส่งคืนแล้วได้ แต่ผู้เช่าเพียงแต่มีหนังสือขอส่งคืน ผู้ให้เช่ายังขัดข้องและผู้เช่าก็ยังงดครอบครองดูแลทรัพย์สินที่เช่าต่อมา เพิ่งจะส่งมอบแก่ผู้ให้เช่าในภายหลังเช่นนี้ต้องถือว่ามี การส่งคืนในภายหลัง

๓. ถ้าหากผู้เช่าจะฟ้องผู้ให้เช่า จะใช้อายุความตามมาตรา ๕๖๓ ไม่ได้ แต่ต้องบังคับ ตามกฎหมายอื่นเป็นเรื่อง ๆ ไป เช่นการฟ้องให้ผู้ให้เช่ารับผิดในความชำรุดบกพร่องหรือการรอน สิทธิ ต้องใช้อายุความ ๑ ปี นับแต่เวลาพบเห็นความชำรุดบกพร่องในกรณีที่ผู้เช่าจะฟ้องผู้ให้เช่าให้ รับผิดในความชำรุดบกพร่องตามมาตรา ๔๗๔ ประกอบมาตรา ๕๔๙ หรืออายุความ ๓ เดือน สำหรับฟ้องคดีในข้อรับผิดเพื่อการรอนสิทธิ ตามมาตรา ๔๘๑ ประกอบมาตรา ๕๔๙

๔. อายุความฟ้องเรียกค่าเช่า แม้จะเป็นการฟ้องเกี่ยวแก่สัญญาเช่า แต่ได้มีกฎหมาย บัญญัติไว้เป็นกรณีพิเศษ จึงไม่ใช้อายุความ ๖ เดือน ตามมาตรา ๕๖๓ ซึ่งมาตรา ๑๖๖ บัญญัติว่า... ในการเรียกเอาค่าเช่าทรัพย์สินค้างส่ง..สิทธิเรียกร้องเหล่านี้ท่านให้มีกำหนดอายุความ ๕ ปี

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓/๒๕๐๗ อายุความเรียกค่าเช่าหรือทรัพย์สินที่ค้างส่งมี กำหนด ๕ ปี มิใช่ ๖ เดือน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๑/๒๕๑๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖ อยู่ใน ลักษณะ ๖ เรื่อง อายุความในบรรพ ๑ อัน ว่าด้วยหลักทั่วไป ซึ่งระบุไว้ชัดถึงการฟ้องเรียกค่าเช่าทรัพย์สินที่ค้างส่ง ส่วนมาตรา ๕๖๓ เป็นบทบัญญัติในหมวด ๓ เรื่องหน้าที่และความรับผิดของผู้เช่าในลักษณะเช่าทรัพย์สินแห่งบรรพ ๓ อันว่าด้วยเอกเทศสัญญา ฉะนั้นข้อความที่ว่าผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเกี่ยวแก่สัญญาเช่านั้นย่อมหมายถึงการปฏิบัติผิดหน้าที่โดยทั่วไปเมื่อมาตรา ๑๖๖ ซึ่งเป็นบทบัญญัติเรื่องค่าเช่าค้างส่งไว้ชัดแจ้งโดยเฉพาะ จึงต้องยกมาใช้ปรับแก้คดี แม้มาตรา ๕๖๓ จะ อยู่ในลักษณะเช่าทรัพย์สินก็หาได้ลบล้างมาตรา ๑๖๖ ไม่

โปรดสังเกตว่าถ้าผู้ให้เช่าเป็นบุคคลจำพวกที่คำในการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ อายุความใน การฟ้องเรียกค่าเช่าจะมีกำหนดอายุความเพียง ๒ ปีตามมาตรา ๑๖๕

๕. กรณีที่เป็นการฟ้องเรียกทรัพย์สินคืน หรือเรียกค่าเสียหายจากการขาดประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ใช่เป็นการฟ้องเกี่ยวแก่สัญญาเช่าจึงไม่ใช่อายุความ ๖ เดือน ตามมาตรา ๕๖๓

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๓/๒๔๘๐ อายุความฟ้องเรียกทรัพย์สินที่เช่าคืน มีกำหนด ๑๐ ปี

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๘๕/๒๕๑๗ จำเลยทำสัญญาเช่าซื้อจากโจทก์ แล้วผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อ โจทก์ต้องติดตามเอารถคืนดังนี้ โจทก์ย่อมฟ้องให้จำเลยใช้ค่าเสียหายจากการที่โจทก์ขาดประโยชน์ที่เอารถไปให้ผู้อื่นเช่าไม่ได้ ซึ่งมีกำหนดอายุความ ๑๐ ปี ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๖๔

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๑๒/๒๕๑๘ ผู้เช่าซื้อค้างชำระค่าเช่าซื้อและไม่ส่งมอบรถยนต์คืน ผู้ให้เช่าซื้อเรียกค่าขาดประโยชน์ที่ควรได้เป็นค่าเช่าวันละ ๔๐๐ บาท ต่อคัน จนถึงวันฟ้องและต่อ ๆ ไปจนกว่ารถจะใช้งานได้อีกเป็นระยะเวลาไม่เกิน ๔ ปี อายุความเรื่องนี้มีกำหนด ๑๐ ปี.