

หมวด ๔ ความระงับแห่งสัญญาเช่า

มาตรา ๕๖๔ บัญญัติว่า “อันสัญญาเช่านั้นท่านว่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่
ได้ตกลงกันไว้ มีพักต้องบอกกล่าวก่อน”

ข้อสังเกตของมาตรา ๕๖๔

๑. กำหนดเวลาตามมาตรา ๕๖๔ เป็นการกำหนดเวลาไว้แน่นอนตามปฏิทิน เช่นกำหนด
เวลาเช่าไว้ ๓ ปี ตั้งแต่วันที่ ๑ ม.ค. ๒๕๒๕ ถึงวันที่ ๑ ม.ค. ๒๕๒๘ เมื่อครบ ๑ ม.ค. ๒๕๒๘
สัญญาเช่าก็ระงับลงทันที การกำหนดระยะเวลาตามปฏิทินนี้ อาจกำหนดเป็นวัน, เป็น
สัปดาห์ หรือเป็นเดือนก็ได้ เช่น เช่ารถยนต์มีกำหนดหนึ่งเดือนครบหนึ่งเดือนสัญญาเช่าก็ระงับ
ลงทันที

๒. สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่มีระยะเวลาอันจำกัดตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๓๗ คู่สัญญาอาจจะ
กำหนดเวลาเช่าโดยจำกัดให้มีเวลาตลอดอายุของผู้เช่าหรือตลอดอายุของผู้ให้เช่า ฉะนั้น เมื่อครบ
กำหนดเวลาดังกล่าว เช่นกำหนดไว้ตลอดอายุของผู้ให้เช่าเมื่อผู้ให้เช่าตาย สัญญาเช่าต้อง
ระงับลง เป็นการสิ้นกำหนดเวลาที่ตกลงกันไว้เช่นกัน โปรดสังเกตว่าแม้จะกำหนดว่าให้สัญญาเช่ามี
กำหนดตลอดอายุของผู้ให้เช่า (ซึ่งจะต้องจดทะเบียนตาม ป.พ.พ. ม. ๕๓๘) และได้จดทะเบียนการเช่า
เรียบร้อยแล้วก็ตาม ถ้าหากว่าผู้เช่าตายก่อนสัญญาเช่าย่อมระงับลงเพราะสัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว
ของผู้เช่า

๓. เมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ สัญญาเช่าระงับลงโดยไม่ต้องบอกกล่าว ฉะนั้น
ความระงับของสัญญาเช่าตามมาตรา ๕๖๔ เป็นการระงับโดยอัตโนมัติ ไม่ต้องมีการบอกเลิกสัญญา
อีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าทันที

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๗/๒๕๐๑ สัญญาเช่ามีกำหนด ๕ ปี โดยไม่จดทะเบียนครบ
๕ ปีแล้ว ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้ โดยไม่ต้องบอกเลิกสัญญา

๔. กฎหมายไม่ได้บัญญัติให้ผู้ให้เช่าต้องบอกเลิกสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด
แต่ถ้าผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาด้วย ย่อมเป็นการแสดงให้เห็นว่าผู้ให้เช่าไม่ต้องการให้ผู้เช่าอยู่ต่อ
ไป และไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา ๕๗๐

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘/๒๕๒๓ จำเลยทำสัญญาเช่าตึกแถวโจทก์ ๑๑ ปี จึงเป็นสัญญา
เช่าที่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดแน่นอน กรณีนี้ด้วย ป.พ.พ.มาตรา ๕๖๔ ซึ่งบัญญัติให้สัญญาเช่าระงับ
ไปเมื่อสิ้นระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มีต้องบอกกล่าวก่อน การที่โจทก์มีหนังสือให้จำเลยออกจากตึก

แถวพิพากษาก่อนสิ้นอายุสัญญาโดยให้ออกไปภายใน ๑ เดือนนับแต่วันที่ลงในหนังสือบอกกล่าวซึ่งกำหนดวันภายหลังจากวันครบกำหนดสิ้นสุดตามสัญญาแล้วจึงเป็นการแจ้งให้จำเลยทราบว่า โจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยเช่าต่อไป โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่

๕. แม้จะกำหนดเวลาเช่ากันไว้แน่นอนแต่คู่สัญญาได้ตกลงให้มีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดได้ต้องเป็นไปตามข้อตกลงอันนั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๓๖/๒๕๑๘ สัญญาเช่าที่ดินจดทะเบียนกำหนด ๑๕ ปี แต่ระบุว่าผู้เช่าเลิกสัญญาได้โดยบอกกล่าวล่วงหน้า ๓๐ วัน ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อน ๑๕ ปีได้

มาตรา ๕๖๕ บัญญัติว่า “การเช่าถือสวนนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันปีหนึ่ง การเช่านา ก็ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันตลอดฤดูทำนาปีหนึ่ง”

การเช่าถือสวน “สวน” ในมาตรา ๕๖๕ หมายถึงสวนผลไม้เช่นสวนทุเรียน สวนลำไย สวนส้ม หรือสวนเงาะ กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันปีหนึ่ง

การเช่านา “นา” ในมาตรา ๕๖๕ หมายถึงนาข้าวเท่านั้นซึ่งจะเห็นว่ามิพบบัญญัติของมาตรา ๕๗๑ ซึ่งบัญญัติถึงการเช่านาและปลูกข้าวในนาการเช่านานั้นกฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันตลอดฤดูทำนาปีหนึ่ง

การที่จะเข้าข้อสันนิษฐานของมาตรา ๕๖๕ นั้นหมายถึงคู่สัญญาไม่ได้ตกลงกันอย่างอื่น เช่นถ้าคู่สัญญามีการตกลงกันแน่นอนว่าเช่า ๒ ปี หรือ ๓ ปี ย่อมจะต้องเป็นไปตามข้อตกลงนั้น แต่ถ้าไม่มีการตกลงอะไรเลยจึงต้องเข้าข้อสันนิษฐานตามมาตรา ๕๖๕ ฉะนั้นข้อสันนิษฐานทั้งการเช่าสวนและเช่านานั้นไม่ใช่ข้อสันนิษฐานเด็ดขาด แต่คู่สัญญาอาจนำพยานหลักฐานมาสืบหักล้างข้อสันนิษฐานอันนี้ว่ามีข้อตกลงกำหนดเวลาเช่าไว้เป็นอย่างอื่นได้ นาคิดถ้าหากมีการเช่าสวนมีกำหนดเวลาตามข้อสันนิษฐานของมาตรา ๕๖๕ แล้ว และสัญญาเช่าระงับลงเมื่อครบ ๑ ปี ตามกฎหมายถ้าผู้เช่ายังคงเช่าต่อไปโดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วงจะไม่ใช่เป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา ๕๗๐ แต่กลับเข้าข้อสันนิษฐานว่าเช่ากันอีกปีหนึ่งเท่านั้น

ในเรื่องการเช่าสวนนี้ท่านอาจารย์ อำนวย คัลยสังข์ ได้ให้ตัวอย่างไว้ดังนี้

“ตัวอย่างที่ ๑ นาย ก. ทำสัญญาเช่าสวนผลไม้ของนาย ข. จำนวน ๑๐ ไร่ โดยไม่ได้กำหนดเวลาเช่ากันไว้ และเช่าได้เพียง ๖ เดือน นาย ข. ฟ้องขับไล่ นาย ก. ดังนั้นนาย ก. ย่อมได้ประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ตามมาตรา ๕๖๕ นี้ว่าเช่ากันปีหนึ่ง การที่นาย ข. ฟ้องขับไล่ นาย ก. ก่อนครบกำหนด ๑ ปี โดยอ้างว่าการเช่ามีกำหนดเวลาเพียง ๖ เดือน นาย ข. ต้องรับภาระการพิสูจน์หักล้างข้อสันนิษฐานให้เชื่อฟังได้เช่นนั้น หากฟังได้ศาลก็พิพากษาขับไล่

นาย ก. หากพิสูจน์ฟังไม่ได้ ศาลก็ต้องพิพากษายกฟ้องของนาย ข. ที่ฟ้องขับไล่นั้นเสีย นาย ก. ก็มีสิทธิเข้าสวนพิพาทต่อไป และถือได้ว่านาย ก. ได้ประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่า เข่ากันมีกำหนด ๑ ปีนั้น

ตัวอย่างที่ ๒ จากตัวอย่างที่ ๑ เมื่อศาลพิพากษายกฟ้องนาย ข. แล้ว ถ้านาย ก. ได้เข้าต่อมาจนครบ ๑ ปี นับแต่วันทำสัญญา นาย ข. ย่อมฟ้องขับไล่ นาย ก. อีกได้ไม่เป็นฟ้องซ้ำ แต่ในคราวนี้นาย ข. ย่อมได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายในเบื้องต้นว่า เข่ากันเพียง ๑ ปี สัญญาย่อมระงับหากนาย ก. อ้างว่ากำหนดเวลาเข่านานกว่า ๑ ปี นาย ก. ต้องรับภาระการพิสูจน์หักล้างข้อสันนิษฐานของกฎหมายมาตรา ๕๖๕ ที่ว่า เข่ากันปีหนึ่งนั้นว่าความจริง เข่ากันนานกว่าหนึ่งปี หากพิสูจน์ฟังไม่ได้ ศาลก็ย่อมพิพากษาขับไล่ นาย ก. ออกจากสวนที่เช่าโดยถือว่าการเช่ามีกำหนดเพียง ๑ ปี ตามที่กฎหมายสันนิษฐานเมื่อครบ ๑ ปี สัญญาเช่าระงับแล้ว^(๑)

สำหรับการเช่านานนั้นมีมาตรา ๕๗๑ ซึ่งบัญญัติเกี่ยวข้องไว้ มาตรา ๕๗๑ บัญญัติว่า “ถ้าสัญญาเช่าที่นาได้เลิกหรือระงับลงเมื่อผู้เช่าได้เพาะปลูกข้าวลงแล้วไซ้ร้ ท่านว่าผู้เช่าย่อมมีสิทธิที่จะครอบรอนั้นต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยว แต่ต้องเสียค่าเช่า”

มาตรา ๕๗๑ จะต้องเป็นการเช่านาและปลูกข้าวลงในนาในในที่นี้ไม่รวมถึงนาอย่างอื่น เช่น นาทุ่งหรือนาเกลือ ผู้เช่าจะครอบรอนต่อไปได้เมื่อสัญญาเช่าระงับลงหรือเลิกไป ฉะนั้นการครอบรอนต่อมาจึงสืบเนื่องมาจากการเช่า แต่ถ้าเดิมไม่มีการเช่ากันแต่ผู้เช่าบุกรุกเข้าไปอยู่ในนาของผู้ให้เช่าและปลูกข้าวลงไป หรือถ้าผู้เช่าถูกศาลสั่งขับไล่ออกจากที่นาไปแล้ว หรือผู้เช่ายังไม่ได้ปลูกข้าวลงไปเลย ผู้เช่าจะใช้มาตรา ๕๗๑ ไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๑๘/๒๔๕๓ ศาลพิพากษาให้ขับไล่ผู้เช่าออกจากนาของผู้ให้เช่าและออกค่าบังคับแล้ว ผู้เช่าจะร้องขอให้ครอบรอนนั้นต่อไป จนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยวตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๗๑ ไม่ได้เพราะเป็นเรื่องที่จะต้องปฏิบัติตามค้ำบังคับและหมายบังคับคดีของศาล

ในมาตรา ๕๗๑ ได้บัญญัติถึงสัญญาเช่าได้เลิกหรือระงับลงแต่ผู้เช่าได้ปลูกข้าวลงไปแล้ว เพียงแต่เก็บเกี่ยวยังไม่เสร็จ การเลิกสัญญาย่อมหมายถึงการบอกเลิกสัญญาโดยทั่ว ๆ ไปเช่นผู้เช่าอาจจะไม่ชำระค่าเช่าแล้วผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา หรือสัญญาจะระงับลงเพราะอาจจะเข้าข้อสันนิษฐานและครบกำหนดตามมาตรา ๕๖๕ หรือสัญญาครบกำหนดตามที่ตกลงกันไว้ เมื่อมีเหตุตั้งนี้กฎหมาย

(๑) อานันท์ กล้ายสังข์ คำอธิบาย ป.พ.พ. ว่าด้วยเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ. ๒๕๒๒

บัญญัติให้ผู้เช่าครอบครองนาต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยว และต้องเสียค่าเช่าด้วย ขอให้สังเกตว่า แม้สัญญาเช่าจะระงับไปแล้วผู้เช่าก็ยังคงเสียค่าเช่าซึ่งที่จริงน่าจะเรียกว่าค่าเสียหาย แต่บทบัญญัตินี้ เป็นบทบัญญัติพิเศษ ผู้เช่าไม่ได้ครอบครองโดยละเมิด แต่ครอบครองโดยอำนาจของ กฎหมาย และการครอบครองต่อมาของผู้เช่าก็ไม่ใช้กรณีของมาตรา ๕๗๐ หรือไม่ใช่สัญญาเช่าที่ไม่มี กำหนดเวลา ฉะนั้น ถ้าผู้เช่าเสร็จการเก็บเกี่ยวแล้ว ผู้เช่าจะต้องออกไปจากที่นา ผู้ให้เช่าไม่ต้องบอก เลิกสัญญาตามมาตรา ๕๖๖ อีก และถ้าผู้เช่าขึ้นอยู่กับหลังจากเสร็จการเก็บเกี่ยวแล้วยอมเป็น การอยู่โดยละเมิด

มาตรา ๕๖๖ บัญญัติว่า “ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในเวลาที่ตกลงกันหรือไม่พึง สันนิษฐานได้ไซ้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาในขณะที่เมื่อสุทธาระยะเวลาอันเป็นกำหนด ชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะ หนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน”

ข้อสังเกตของมาตรา ๕๖๖

๑. การบอกเลิกสัญญาเช่าตามมาตรา ๕๖๖ จะนำไปใช้เฉพาะกับสัญญาเช่าที่กำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในเวลาที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ ซึ่งสัญญาเช่าชนิดนี้มีความหมาย ๓ ประการด้วยกันคือ

(๑) สัญญาเช่าที่ไม่ได้กำหนดเวลาไว้เลยตั้งแต่แรกเช่นแดงทำสัญญาเช่าบ้านจากดำหนึ่ง หลังสัญญาเช่าฉบับนั้นตกลงแต่เพียงให้ชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน แต่ไม่ได้กำหนดระยะเวลาไว้ว่าเช่า กันเป็นระยะเวลานานเท่าใด ส่วนสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาหรือสัญญาเช่าที่ตกลงตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่ายอมไม่นำมาใช้กับมาตรา ๕๖๖

(๒) สัญญาเช่าที่กำหนดเวลาเช่าไม่พึงสันนิษฐานได้แต่การเช่าสวนท่านให้สันนิษฐานไว้ ก่อนว่าเช่ากันปีหนึ่ง การเช่านั้นก็ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่าตลอดฤดูทำนาปีหนึ่ง กรณีดังกล่าวเป็น การเช่าที่พึงสันนิษฐานได้ตามมาตรา ๕๖๕ จึงจะใช้วิธีการบอกเลิกตามมาตรา ๕๖๖ ไม่ได้ จะนำ มาตรา ๕๖๖ ไปใช้กับสัญญาเช่าที่ไม่สามารถจะสันนิษฐานได้ว่าเช่ากันเป็นเวลานานเท่าใด

(๓) สัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลามาแต่เดิมและสัญญาเช่านั้นระงับลงแล้ว แต่ผู้เช่ายังครอบ ครองทรัพย์สินอยู่โดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วงจึงเกิดเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาขึ้นมาใหม่ คือตอน หลังกลายเป็นการเช่าที่ไม่ปรากฏในเวลาที่ตกลงกันนั่นเอง ซึ่งเป็นการเช่าตามมาตรา ๕๗๐ ตัวอย่างเช่น แดงเช่าบ้านจากดำหลังหนึ่ง มีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน สัญญาเช่าฉบับนี้มีกำหนด ๓ ปี เมื่อครบ ๓ ปีแล้ว สัญญายอมระงับลงทันทีโดยไม่ต้องบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๖๔

ปรากฏว่าแดงยังอยู่ในบ้านเช่าต่อมา และชำระค่าเช่าให้ดำหลังจากสัญญาฉบับแล้ว ดำก็มีได้ว่าจะอะไร แต่กลับรับค่าเช่าจากแดง ดังนั้นถือว่าแดงกับดำได้ทำสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาขึ้น แต่กฎหมายให้สิทธิดำที่จะบอกเลิกสัญญาได้แม้แดงไม่ผิดสัญญา แต่ดำจะต้องบอกเลิกสัญญาโดยการบอกกล่าวตามมาตรา ๕๖๖ ด้วย

๒. การบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๖๖ จะต้องบอกเลิกในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่า และจะต้องให้เวลาอีกชั่วระยะเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย ซึ่งเป็นระยะเวลาที่สั้นที่สุดที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องให้เวลากับผู้ถูกบอกเลิกสัญญา แต่จะให้น้อยกว่านี้ไม่ได้ (ถ้าให้เวลามากกว่าย่อมได้) โดยจะบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้

ความหมายของคำว่า “ในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่า” หมายถึงวันชำระค่าเช่า คือถ้าตกลงชำระค่าเช่าทุกวันสิ้นเดือนย่อมหมายถึงวันที่ ๓๑ ม.ค., ๒๘ (หรือ ๒๙) ก.พ., ๓๑ มี.ค., ๓๐ เม.ย.,....., หรือ ๓๑ ธ.ค. หรือตกลงชำระค่าเช่าทุกวันต้นเดือนย่อมหมายถึง วันที่ ๑ ม.ค., ๑ ก.พ.,... ๑ ธ.ค.

ความหมายของคำว่า “ชั่วระยะเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่ง” หมายถึงระยะเวลาชำระค่าเช่า ๑ ช่วงระยะคือนับจากวันชำระค่าเช่าของคราวใดคราวหนึ่ง ไปถึงวันชำระค่าเช่าของคราวถัดไป เช่นชำระค่าเช่าทุกสิ้นเดือน ถ้าเริ่มนับจากวันที่ ๓๑ มี.ค. จะต้องนับเวลาต่อไปอีก ๑ ช่วงของการชำระค่าเช่าคือถึงวันที่ ๓๐ เม.ย.

การบอกเลิกสัญญาเช่าตามมาตรา ๕๖๖ ทำได้ ๒ วิธี คือ

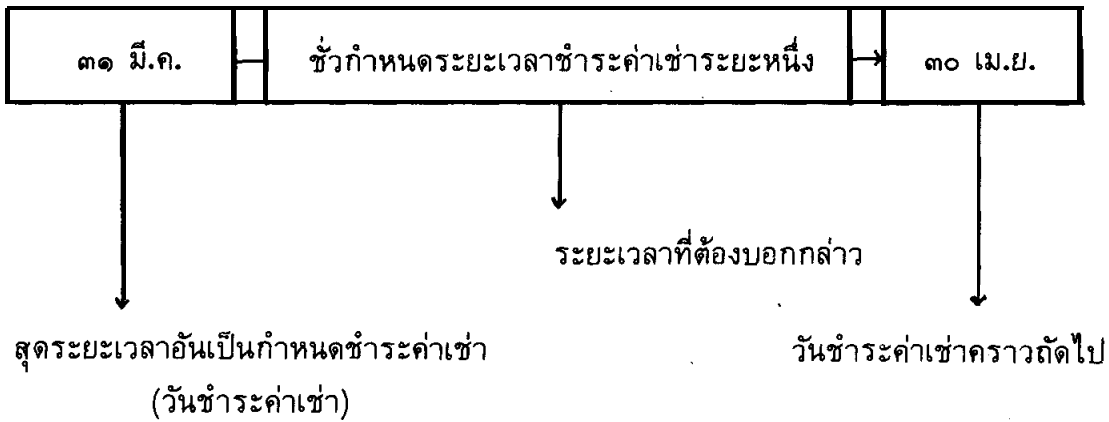
(๑) บอกเลิกในวันชำระค่าเช่า หรือ

(๒) บอกเลิกในวันอื่นนอกจากวันชำระค่าเช่า

วิธีที่ ๑ บอกเลิกในวันชำระค่าเช่า คือในวันชำระค่าเช่านั้นได้มีการบอกเลิกสัญญาและจะต้องให้เวลาไปจนถึงวันชำระค่าเช่าคราวถัดไป ซึ่งการบอกเลิกตามวิธีที่ ๑ นี้ ตรงกับถ้อยคำในตัวบทบัญญัติไว้

ตัวอย่าง ๑ ถ้าตกลงชำระค่าเช่าทุกสัปดาห์โดยตกลงให้ชำระในวันอาทิตย์ของแต่ละสัปดาห์ ถ้าบอกเลิกในวันอาทิตย์ของสัปดาห์นี้ (เช่นอาจจะเป็นวันที่ ๗ ของเดือน) จะต้องให้เวลาไปจนถึงวันอาทิตย์ของสัปดาห์หน้า ซึ่งเป็นสัปดาห์ถัดไป (เช่นเป็นวันที่ ๑๔ ของเดือนเดียวกัน)

ตัวอย่างที่ ๒ ตกลงชำระค่าเช่าทุก ๆ วันสิ้นเดือน ฉะนั้น ถ้าบอกเลิกสัญญาในวันชำระค่าเช่าซึ่งเป็นวันสิ้นเดือนจะต้องให้เวลาไปจนถึงวันชำระค่าเช่าของเดือนถัดไปคือวันสิ้นเดือนของเดือนถัดไป เช่น บอกเลิกเมื่อวันที่ ๓๑ มี.ค. อันเป็นวันชำระค่าเช่าต้องให้ระยะเวลาคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งชั่วระยะเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย คือให้เวลาไปจนถึงวันที่ ๓๐ เม.ย.



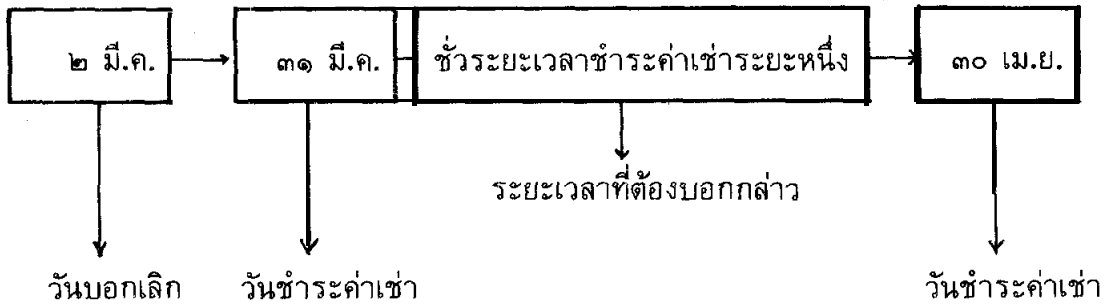
ตามตัวอย่างที่ ๒ นี้ จะเห็นว่าถ้าผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาในวันที่ ๓๑ มีนาคม ซึ่งเป็นวันชำระค่าเช่า ผู้เช่ามีสิทธิจะใช้ทรัพย์สินหรือถ้าเช่าบ้านก็มีสิทธิอยู่ในบ้านนั้นจนถึงวันที่ ๓๐ เมษายน หลังจากวันนั้นแล้วผู้เช่าไม่ยอมออกไป ผู้ให้เช่าจึงจะฟ้องขับไล่ได้ คือเริ่มฟ้องขับไล่ได้ในวันที่ ๑ พฤษภาคม และการที่ผู้เช่าอยู่ในวันที่ ๑ พฤษภาคม โดยไม่ยอมย้ายออกไป จึงนับว่าเป็นวันแรกที่ผู้เช่าอยู่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ตัวอย่างที่ ๓ สัญญาเช่าบ้านที่ไม่มีกำหนดเวลาตกลงชำระค่าเช่าทุกวันที่ ๕ ของเดือน ถ้าผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา ในวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ จะต้องให้เวลาผู้เช่าชำระระยะเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย คือจะต้องให้เวลาผู้เช่าไปถึงวันที่ ๕ มีนาคม หลังจากนั้นคือเริ่มตั้งแต่วันที่ ๖ มีนาคม ผู้เช่าไม่มีสิทธิอยู่ในบ้านหลังนั้น

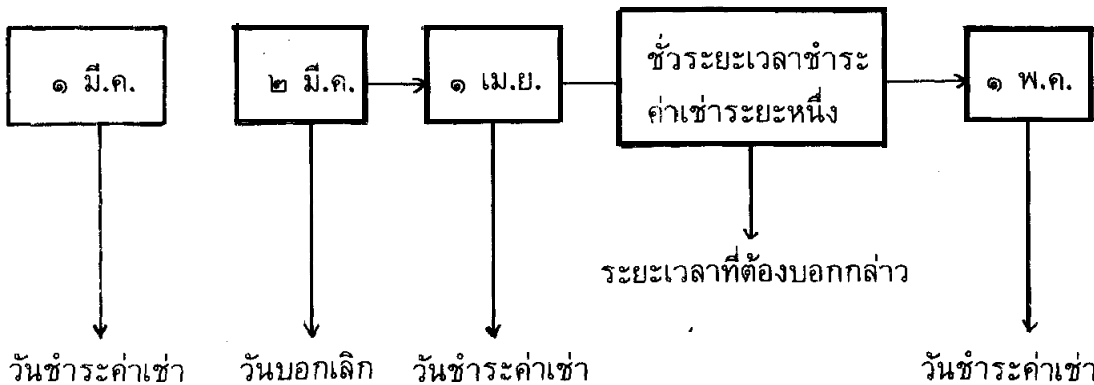
วิธีที่ ๒ บอกเลิกในวันอื่นนอกจากวันชำระค่าเช่า คือจะบอกเลิกในวันใดวันหนึ่งก็ได้ หรือบอกเลิกเมื่อใดก็ได้ตามแต่ใจของผู้บอกเลิกสัญญา แต่เมื่อบอกเลิกไปแล้วจะต้องนับวันชำระค่าเช่าเป็นหลักว่าได้บอกเลิกสัญญาในวันชำระค่าเช่า (ซึ่งตรงกับตัวบทมาตรา ๕๖๖) และวันชำระค่าเช่านี้จะต้องเป็นวันชำระค่าเช่าที่ยังมาไม่ถึง แล้วจะต้องให้เวลาอีกชำระระยะเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย

ตัวอย่างที่ ๑ สัญญาเช่าบ้านที่ไม่มีกำหนดเวลา ตกลงชำระค่าเช่าทุก ๆ วันสิ้นเดือน ถ้าผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาในวันที่ ๒ มีนาคม จะถือว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ ๓๑ มีนาคม อันเป็นวันชำระค่าเช่าไม่เริ่มนับวันที่ ๒ เป็นวันบอกเลิกสัญญา และผู้ให้เช่าจะต้องให้เวลาผู้เช่าชำระระยะเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อยคือจะต้องให้เวลาถึงวันที่ ๓๐ เมษายน วันที่ ๑ พฤษภาคม ผู้ให้เช่าจึงจะมีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้

การนับเวลาตามวิธีที่ ๒ นี้ไม่ได้นับเอาวันบอกลึกเป็นวันเริ่มต้นบอกลึกสัญญา ฉะนั้น ถ้าหากว่านับวันที่ ๒ มีนาคม เป็นวันบอกลึกและให้เวลาผู้เช่าไปถึงวันที่ ๒ เมษายน จะเป็นการ ใช้เวลาเท่ากับ ๑ ช่วงชำระค่าเช่าก็ตามก็ไม่ใช่การบอกลึกที่ถูกต้องตามมาตรา ๕๖๖ เพราะ มาตรา ๕๖๖ บัญญัติไว้ชัดเจนว่าต้องบอกลึก “ในขณะที่เมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่า” วันที่ ๒ มีนาคม ตามตัวอย่างนี้จึงไม่ใช่วันชำระค่าเช่า



ตัวอย่างที่ ๒ สัญญาเช่าบ้านที่ไม่มีกำหนดเวลาดอกกลางชำระค่าเช่าทุกวันที่ ๑ ของเดือน ผู้ให้เช่าบอกลึกสัญญาเมื่อวันที่ ๒ มีนาคม จะต้องนับว่าได้บอกลึกสัญญาในวันที่ ๑ เมษายน ซึ่งเป็นวันชำระค่าเช่า (ไม่นับย้อนหลังว่าบอกลึกวันที่ ๑ มีนาคม เพราะวันที่ ๑ มีนาคมผ่านไป แล้ว) และต้องให้เวลาผู้เช่าอีกชำระระยะเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย ถึงวันที่ ๑ พฤษภาคม ซึ่งเป็นวันชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าในวันที่ ๒ พฤษภาคม เป็นต้นไป



มาตรา ๕๖๖ ได้กำหนดระยะเวลาอย่างน้อยที่สุดที่คู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกลึกสัญญาได้ตามที่อธิบายไว้ข้างต้นนั้น และในตอนท้ายกฎหมายบัญญัติว่า “แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าว่าสองเดือน” ข้อความอันนี้หมายถึงระยะเวลายาวที่สุดที่ผู้บอกลึกสัญญาจะใช้ได้ แต่ผู้บอกลึกสัญญาอาจจะให้

เวลายาวกว่านี้ก็ได้อะไรและทำให้เวลา ๒ เดือนนี้ นำไปใช้กับการเช่าที่กำหนดชำระค่าเช่าตั้งแต่ระยะ ๒ เดือนขึ้นไป การชำระค่าเช่าครั้งปีครึ่งหนึ่ง หรือการชำระค่าเช่าปีละครึ่งเป็นต้น โดยการชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาที่ยาวนานครั้งหนึ่ง เช่นปีละครึ่ง ถ้าผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาไม่ต้องนำ มาตรา ๕๖๖ ตอนแรกมาใช้ เพียงแต่ให้เวลาผู้เช่า ๒ เดือนนับแต่วันบอกกล่าวก็ชอบด้วยกฎหมาย แล้ว และการนับเวลา ๒ เดือนนั้นให้นับตั้งแต่วันที่มีการบอกเลิกสัญญาโดยไม่ต้องพิจารณาวันชำระค่าเช่าเช่นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาตกลงชำระค่าเช่าทุกสิ้นปี หรือปีละครึ่ง ถ้าบอกเลิกสัญญาใน วันที่ ๑๐ มีนาคม ก็ครบ ๒ เดือนในวันที่ ๑๐ พฤษภาคม

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๐/๒๕๐๘ การเช่าที่ดินคิดค่าเช่ากันเป็นรายปี การบอกเลิกการเช่าจะต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อน ซึ่งกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็น อย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า ๒ เดือน

โจทก์บอกเลิกการเช่ารายปี โดยกำหนดให้จำเลยออกจากที่เช่า หลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวไม่ถึงสองเดือน แต่เมื่อโจทก์ฟ้องคดีหลังจากการที่จำเลยได้รับหนังสือบอกกล่าวเลิกการเช่าสองเดือนแล้ว โจทก์ยอมมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๐๐/๒๕๑๕ การเช่าซึ่งคิดค่าเช่ากันเป็นรายปี การบอกเลิกสัญญาเช่าไม่จำเป็นต้องบอกกล่าว ล่วงหน้ากว่า ๒ เดือน และถึงหากผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวเลิกการเช่าเพียง ๔๕ วันก็ตาม แต่เมื่อผู้ให้เช่าได้ฟ้องคดีหลังจากที่ผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวแล้ว เกินกว่า ๑ ปีแล้ว ผู้ให้เช่ายอมมีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้

๓. การนับเวลาชำระระยะเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อยนั้น ให้นับจนถึงวันฟ้อง ถ้าหากว่าวันฟ้องหลังจากรบกำหนดการบอกกล่าว ตามมาตรา ๕๖๖ แล้ว ถือว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาที่ถูกต้องแล้ว และถึงแม้ว่าการบอกกล่าวตอนแรก ไม่ครบกำหนดหรือถูกต้องตาม มาตรา ๕๖๖ ก็ตาม แต่มาฟ้องหลังจากรบกำหนดแล้วย่อมเป็นการบอกเลิกสัญญาที่ถูกต้องเช่นกัน การให้เวลาไม่ครบตามมาตรา ๕๖๖ นั้น เป็นแต่เพียงผู้เช่าไม่ต้องออกไปจากทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น และคำบอกกล่าวที่ให้เวลาไม่ครบนี้ ไม่เป็นโมฆะ

ตัวอย่างที่ ๑ สัญญาเช่าบ้านที่ไม่มีกำหนดเวลา ตกลงชำระค่าเช่าทุกวันที่ ๒ ของเดือน ถ้าผู้ให้เช่าบอกเลิกวันที่ ๔ มีนาคม และให้เวลาผู้เช่าเพียง ๑๕ วัน การบอกเลิกนี้ไม่ถูกต้องตาม มาตรา ๕๖๖ แต่จะถือว่าการบอกเลิกเป็นโมฆะไม่ได้ เพียงแต่ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องออกจากบ้านเท่านั้น ฉะนั้น ถ้าผู้ให้เช่าบอกเลิกในวันที่ ๔ มีนาคม จะมีผลเป็นการบอกเลิกในวันที่ ๒ เมษายน และจะต้องให้เวลาผู้เช่าอีกชำระระยะเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย คือต้องให้เวลาผู้เช่าถึงวันที่ ๒ พฤษภาคม หลังจากวันที่ ๒ พฤษภาคม ถ้าผู้เช่าฟ้องขับไล่ถือว่าการบอกเลิกของผู้ให้เช่าใช้ได้ แม้ตอนแรกจะให้เวลาเพียง ๑๕ วันก็ตาม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๒๕/๒๕๔๙ ในกรณีเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลา เมื่อผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่ายังไม่ต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาบอกกล่าวล่วงหน้าตามที่กฎหมายกำหนดไว้

ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาและผู้เช่าออกจากที่เช่าทันทีดังนี้ เมื่อครบกำหนดที่กฎหมายให้บอกกล่าวล่วงหน้าแล้ว ผู้เช่าก็ต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่า การบอกกล่าวล่วงหน้าโดยกำหนดระยะเวลาสั้นกว่ากฎหมายกำหนดไว้ ไม่เป็นโมฆะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๔๕/๒๕๕๐ (ประชุมใหญ่) บอกเลิกสัญญาเช่า และให้ผู้เช่าออกไป โดยกำหนดเวลาให้น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ผู้เช่าไม่ยอมออกเมื่อเกินกำหนดที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว ผู้ให้เช่าย่อมฟ้องขับไล่ได้

ตัวอย่างที่ ๒ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๙๓/๒๕๔๗ สัญญาเช่ากำหนดชำระค่าเช่าในวันที่ ๗ ทุกเดือน โจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าให้จำเลยทราบเมื่อวันที่ ๙ มิถุนายน ให้ออกจากที่เช่าใน ๑ เดือน โจทก์ฟ้องขับไล่เมื่อ ๑๕ สิงหาคมดังนี้ ไม่ขัดต่อมาตรา ๕๖๖ แม้เก็บค่าเช่า ๒-๓ เดือนต่อครั้งก็ไม่สำคัญ

ตามคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้ แม้จะเก็บค่าเช่า ๒-๓ เดือนต่อครั้ง แต่เป็นการเช่าที่มีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนมาแต่ต้น ฉะนั้นบอกเลิกสัญญาเมื่อวันที่ ๙ มิถุนายนให้เวลา ๑ เดือน จะครบกำหนดในวันที่ ๙ กรกฎาคม ซึ่งไม่ถูกต้องเพราะเมื่อบอกเลิกวันที่ ๙ มิถุนายน เท่ากับเป็นการบอกเลิกในวันที่ ๗ กรกฎาคม ซึ่งเป็นวันชำระค่าเช่า และจะต้องให้เวลาตามมาตรา ๕๖๖ จนถึงวันที่ ๗ สิงหาคมเป็นอย่างน้อย ผู้ให้เช่าจึงมีสิทธิเริ่มฟ้องผู้เช่าได้ในวันที่ ๘ สิงหาคม เป็นต้นไป ฉะนั้นการที่ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่ในวันที่ ๑๕ สิงหาคม จึงชอบด้วยมาตรา ๕๖๖ แล้ว แม้การบอกเลิกให้เวลาไม่ถูกต้อง แต่มาฟ้องหลังจากครบกำหนดตามกฎหมายแล้วถือว่าใช้ได้

ตัวอย่างที่ ๓ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๕๐/๒๕๔๘ เช่าห้องแถวเป็นรายเดือน กำหนดชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นเดือน ผู้ให้เช่าบอกเลิกการเช่าวันที่ ๙ กันยายน แล้วฟ้องขับไล่ในวันที่ ๒๖ ตุลาคม ยังไม่ชอบด้วยมาตรา ๕๖๖

ตามคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้จะเห็นว่า เมื่อบอกเลิกสัญญาเช่าในวันที่ ๙ กันยายน จะมีผลเท่ากับบอกเลิกสัญญาในวันที่ ๓๐ กันยายน อันเป็นวันสิ้นเดือนที่คู่สัญญาตกลงชำระค่าเช่ากัน หรือเป็นวันชำระค่าเช่า และผู้ให้เช่าจะต้องให้เวลาผู้เช่าชำระระยะเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย นับจากวันที่ ๓๐ กันยายน จึงต้องครบกำหนดการให้เวลาตามกฎหมายในวันที่ ๓๑ ตุลาคม ผู้ให้เช่าจะเริ่มมีสิทธิฟ้องขับไล่ในวันที่ ๑ พฤศจิกายน เป็นต้นไป

๔. ระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดให้ต้องบอกกล่าว ซึ่งอาจจะเป็นระยะเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย หรือเป็นเวลา ๒ เดือน แล้วแต่กรณีไปนั้น ผู้เช่ายังมีสิทธิใช้ทรัพย์สินอยู่ ถ้าเป็นการเช่าบ้านผู้เช่าก็ยังอาศัยอยู่ในบ้านนั้นได้จนกว่าจะครบกำหนดตามกฎหมาย และผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าด้วยเพราะเป็นการอยู่ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ถ้าอยู่ภายหลังจากนั้นไปจึงจะเป็นการอยู่โดยไม่ชอบ ซึ่งพอจะเทียบเท่ากับคำพิพากษาศาลฎีกาต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๑/๒๕๐๗ โจทก์ฟ้องเรียกค่าเสียหายจากจำเลย เท่ากับอัตราค่าเช่านับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือบอกเลิกการเช่า แม้ทางพิจารณาจะปรากฏว่าระยะเวลานั้นจำเลยจะอยู่โดยอาศัยสิทธิการเช่า ไม่ใช่การละเมิด ศาลก็พิพากษาบังคับให้จำเลยขอใช้ค่าเช่า ซึ่งมีอัตราเท่ากันให้โจทก์ก็ได้

๕. คำบอกกล่าวตามมาตรา ๕๖๖ ไม่จำเป็นจะต้องทำเป็นหนังสือผู้ให้เช่าบอกกล่าวด้วยวาจาก็ได้ และคำบอกกล่าวย่อมจะมีผลเมื่อไปถึงตามหลักของการแสดงเจตนา และถ้าผู้รับแสดงเจตนาไม่ยอมรับ ศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่าทราบคำบอกกล่าวแล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๘/๒๕๔๖ การมอบอำนาจให้ทนายความบอกกล่าวเลิกการเช่าคึกแถวไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๑-๘๓๓/๒๕๒๐ บอกเลิกการเช่าตามมาตรา ๕๖๖ ไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๓๗/๒๕๒๑ การบอกเลิกการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ทำเป็นหนังสือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๘๓/๒๕๐๖ การบอกกล่าวเลิกการเช่าซึ่งผู้ให้เช่าส่งไปทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เจ้าหน้าที่ผู้ส่งบันทึกว่า “ผู้รับไม่ยอมรับขอคืน” นั้นถือได้ว่า การแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาเช่ามีผลแล้วนับแต่เวลาไปถึงผู้เช่าเป็นต้นไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๐๖/๒๕๑๒ โจทก์ส่งหนังสือบอกเลิกการเช่าโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับถึงจำเลย ๓ แห่งคือ ที่บ้านของจำเลยที่บ้านเช่า และโรงรับจำนำของจำเลย แต่ถูกส่งกลับคืนมาโดยฉบับหนึ่งสลักหลังว่า “ผู้รับไม่อยู่ ไม่มีใครรับแทน ส่งไม่ได้คืน” อีกฉบับหนึ่งสลักหลังว่า “ผู้รับไม่อยู่ คนในบ้านไม่รับแทน ส่งไม่ได้คืน” และอีกฉบับหนึ่งสลักหลังว่า “ผู้รับไม่อยู่ ไม่มีใครรับแทน ส่ง ๓ ครั้งแล้ว ส่งไม่ได้คืน” ข้อความที่สลักหลังแสดงว่ามีผู้รับแต่ไม่ยอมรับแทน การส่งไม่ได้เป็นเพราะจำเลยหลีกเลี่ยงไม่ยอมรับ จึงถือได้ว่าการบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าของโจทก์ถึงจำเลยแล้ว

ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐ วรรคแรก การแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาเช่าของโจทก์ โดยทางจดหมายย่อมมีผลนับแต่เวลาที่ไปถึงจำเลย เป็นต้นไป จำเลยได้ทราบข้อความในหนังสือนั้น หรือไม่ การบอกกล่าวก็มีผลเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่า ตามมาตรา ๕๖๖ แล้ว

๖. มาตรา ๕๖๖ นี้ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และจะต้องบอกกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่อธิบายไว้ข้างต้นด้วย การบอกเลิกสัญญาบอกเลิกได้โดยไม่มีผู้ใดผิดสัญญา คู่สัญญา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอยากจะบอกเลิกเมื่อไรก็ได้ตามอำเภอใจ และการบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๖๖ นั้น กฎหมายมิได้กำหนดว่าจะต้องใช้เฉพาะสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้น แม้เป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์ก็ใช้วิธีการบอกเลิกตามมาตรา ๕๖๖ ได้ เช่น บริษัทแดงเช่าเครื่องคอมพิวเตอร์จากบริษัทดำ ไปใช้ หรือแดงเช่าช่างจากดำไปลากซุง และไม่ได้กำหนดเวลาเอาไว้ ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าย่อมบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๖๖ ได้

๗. ถ้าหากเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องอยู่ในบังคับของมาตรา ๕๓๘ ก็จะต้องมีหลักฐานการเช่าด้วย ถ้าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตกลงด้วยวาจาจะใช้มาตรา ๕๖๖ มาบังคับไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๓/๒๕๐๗ (ประชุมใหญ่) มาตรา ๕๓๘ ที่ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบบังคับคดีไม่ได้นั้น หมายความว่าความรวมถึงการจะยกขึ้นกล่าวอ้างต่อผู้ให้บังคับคดีไปตามข้อกล่าวอ้างนั้นด้วย ฉะนั้นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีได้ทำเป็นหนังสือผู้เช่าจะอ้างสิทธิตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติอำนาจให้ไว้ไม่ได้ ผู้ให้เช่าเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวผู้เช่าตามมาตรา ๕๖๖

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐/๒๕๑๙ เช่าบ้านไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าขับไล่ผู้เช่าโดยไม่ต้องบอกเลิกตามมาตรา ๕๖๖ ซึ่งใช้ในกรณีมีหนังสือเช่าเป็นหลักฐาน

๘. ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา เพราะเหตุที่มีการผิดสัญญา โดยไม่ต้องบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๖๖ เสมอไป แม้ว่าสัญญาเช่าฉบับนั้นจะเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาก็ตาม เพราะการบอกเลิกในกรณีอื่น เช่นผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเพราะเหตุที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินไปให้เช่าช่วงโดยไม่ชอบ หรือเพราะเหตุผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ไม่ต้องให้เวลานานเหมือนกับมาตรา ๕๖๖ ย่อมเกิดความสะดวกแก่ผู้ให้เช่ามากกว่าจะต้องบอกกล่าวตามมาตรา ๕๖๖ ส่วนการบอกเลิกตามมาตรา ๕๖๖ นั้นได้อธิบายแล้วว่าไม่จำเป็นต้องมีการผิดสัญญาใด ๆ เกิดขึ้น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๓/๒๕๐๙ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าโดยเอาห้องพิพาทไปให้เช่าช่วงอันเป็นการฝ่าฝืน มาตรา ๕๔๔ นั้น การบอกเลิกสัญญาไม่จำเป็นต้องกำหนดให้เวลาผู้เช่าเหมือนดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๖๐ และ ๕๖๖.

ถ้าหากผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินโดยไม่ชอบหรือไม่สงวนทรัพย์สินอย่างวิญญูชน ผู้ให้เช่าย่อมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา ๕๕๔ ไม่ต้องบอกเลิกตามมาตรา ๕๖๖

๔. การบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๖๖ ย่อมจะไม่นำไปใช้กับกรณีที่สัญญาเช่าได้กำหนดให้บอกเลิกสัญญาเป็นอย่างอื่น เช่น สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา มีข้อตกลงว่าถ้าจะบอกเลิกสัญญาให้บอกกล่าวล่วงหน้า ๑๕ วัน หรือให้บอกกล่าวล่วงหน้า ๑ เดือนดังนี้ ต้องเป็นไปตามข้อตกลงของคู่สัญญา ไม่ต้องนำมาตรา ๕๖๖ มาใช้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๕/๒๕๐๗ ทำหนังสือสัญญาเช่าตึกแถวมีกำหนด ๕ ปี โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กำหนดวิธีบอกเลิกสัญญาเช่ากันไว้ว่า จะต้องบอกให้อีกฝ่ายหนึ่งรู้ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ๑ เดือน เมื่อเช่ากันมาครบกำหนด ๕ ปี ผู้ให้เช่ามีหนังสือบอกให้ผู้เช่าทราบก่อนฟ้องตามสัญญาเช่า ๑ เดือนแล้ว ผู้ให้เช่าย่อมฟ้องขับไล่ได้ โดยไม่ต้องบอกเลิกสัญญาเช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๖๖

(โปรดสังเกตว่าทำหนังสือสัญญาเช่า ๕ ปี ไม่จดทะเบียนใช้บังคับได้ ๓ ปี ถ้าอยู่ต่อมาเมื่อครบ ๓ ปีแล้ว โดยผู้ให้เช่าไม่หักทวงเป็นสัญญาเช่าไม่กำหนดเวลาตามมาตรา ๕๖๖)

มาตรา ๕๖๗ บัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมดไซ้ร้ ท่านว่าสัญญาเช่าย่อมระงับไปด้วย”

ข้อสังเกตของมาตรา ๕๖๗

๑. การสูญหาย ตามมาตรา ๕๖๗ อาจจะเป็นการที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกทำลายไปจนไม่เห็นซาก เช่น เช่าบ้าน บ้านถูกไฟไหม้หมด หรืออาจจะเป็นเพราะทรัพย์สินนั้นสูญหายไป เพราะถูกขโมยลักไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๙๒/๒๕๐๙ เมื่อตึกที่เป็นวัตถุแห่งการเช่า ซึ่งโจทก์เช่าจากจำเลยถูกเพลิงไหม้หมดสิ้นสัญญาเช่าก็ย่อมระงับไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๗/๒๕๒๐ ห้องแถวถูกไฟไหม้เหลือแต่พื้นซีเมนต์ชั้นล่างกับเสาซึ่งไหม้เกรียม ผู้เช่าซ่อมเพิ่มเติมชั้นล่างแล้วอยู่ทำการค้า ถือว่าห้องแถวหมดสภาพระงับไปตามมาตรา ๕๖๗ แล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๔/๒๕๒๒ จำเลยเช่าซื้อรถยนต์จากโจทก์ ค่างชำระค่าเช่าซื้อรถยนต์ 3 งวด รถถูกลัก สัญญาเช่าซื้อระงับ จำเลยต้องรับผิดชอบในการที่รถสูญหาย เพราะมีข้อสัญญากำหนดไว้

๒) ผู้เขียนมีความเห็นว่า การที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายไปจนผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ย่อมเป็นการสูญหาย ตามมาตรา ๕๖๗ ไม่จำเป็นว่าทรัพย์สินที่เช่านั้นต้องถึงขนาดสูญสิ้นไปจนไม่

เหลือให้มองเห็นซากเลย เช่นเช่ากระบือมาไถนา มีคนเอายาพิษให้กิน กระบือเกิดตายลง หรือเช่าบ้าน บ้านถูกพายุพัดพังเหลือแต่แผ่นกระดานกองอยู่ สัญญาเช่าย่อมระงับ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๖๔/๒๕๑๑ ร้านอันเป็นวัตถุแห่งการเช่าถูกรื้อไป ไม่มีอยู่แล้ว สัญญาเช่าร้านย่อมสิ้นผล

๓) จะต้องเป็นทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้นสูญหายไป ซึ่งอาจจะเป็นสังหาริมทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวัตถุแห่งสัญญาสูญหายไปทั้งหมดเช่นเช่าที่ดินเกิดแผ่นดินไหว ที่ดินถล่มจมทะเลหายไป แต่ถ้าไม่ใช่ตัวทรัพย์สินที่เช่าสูญหาย สัญญาเช่าไม่ระงับ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๕/๒๔๗๒ การเช่ากันทำตามฤดูกาลเฉพาะปีหนึ่ง ๆ เมื่อในสัญญาไม่มีข้อไขเป็นอย่างอื่นแล้ว ถ้าผู้เช่าเช่าทำนาไม่ได้ในปีนั้น เพราะน้ำท่วมมากเกินไป คดีไม่เข้าลักษณะตามบทบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๖๗-๕๖๘

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๑-๒๘๖/๒๕๐๒ เช่าที่ดินปลูกบ้าน เเพลิงใหม่บ้านที่ผู้เช่าปลูกขึ้น ผู้เช่าบ้านปลูกบ้านในที่ดินอีกตั้งนี้ไม่เป็นการละเมิด (คำพิพากษาฎีกาฉบับนี้ย่อมแสดงว่าสัญญาเช่าที่ดินไม่ระงับ)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๖๖/๒๕๐๕ ทำสัญญาเช่าที่ดินปลูกเรือนอยู่อาศัย แม้ผู้เช่าจะรื้อเรือนเดิมแล้ว ปลูกขึ้นใหม่ก็ตาม สัญญาเช่าก็ไม่ระงับ เพราะที่ดินอันเป็นวัตถุแห่งการเช่ายังคงมีอยู่

ความระงับของสัญญาเช่าตามมาตรา ๕๖๗ นี้ เป็นเพราะเหตุที่วัตถุแห่งสัญญาไม่มีอยู่ ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ ฉะนั้นการสูญหายของทรัพย์สินจึงไม่คำนึงว่าจะเกิดขึ้นเพราะความผิดของใคร แม้จะเกิดเพราะเหตุสุดวิสัย สัญญาเช่าต้องระงับลง ส่วนจะมีผลให้ใครต้องรับผิดชอบเพราะการสูญหายของทรัพย์สินเป็นอีกเรื่องหนึ่ง พึงสังเกตว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่นเช่าบ้าน มีกำหนด ๑๐ ปี มีการจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ แต่ผู้เช่าอยู่ในบ้านนั้นเพียง ๑ เดือนบ้านถูกไฟไหม้หมดสัญญาเช่าย่อมระงับไป และถ้าผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าไว้ล่วงหน้าแล้วผู้เช่าย่อมเรียกค่าเช่าที่ให้ไว้ล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าได้

คำพิพากษาฎีกา ๑๓๔๖/๒๕๑๗ เมื่อห้องแถวที่เป็นวัตถุแห่งการเช่าถูกไฟไหม้หมดสิ้น สัญญาเช่าย่อมระงับสิ้นไป สัญญาเช่าย่อมระงับไป ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๗

ทรัพย์สินที่เช่าได้สูญหายไปหมดสิ้น เพราะถูกไฟไหม้โดยมิใช่ความผิดของโจทก์ ผู้เช่าและโจทก์ยังใช้ทรัพย์สินที่เช่าไม่ครบถ้วนตามอายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่ามิได้กำหนดช้อยกเว้นไว้ว่า ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าบางส่วนคืนจากผู้ให้เช่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าได้สูญหายไปเพราะเหตุใด ๆ แล้ว โจทก์ก็มีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ได้ชำระให้แก่จำเลย ผู้ให้เช่าไปแล้วคืน ตามส่วนถ้วนของระยะเวลาที่โจทก์ไม่ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้

มาตรา ๕๖๘ บัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไป แต่เพียงบางส่วน และมีได้เป็น ความผิดของผู้เช่า ท่านว่าผู้เช่าจะเรียกให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหายก็ได้

ในกรณีเช่นนี้ถ้าผู้เช่าไม่สามารถใช้สอย ทรัพย์สินส่วนที่ยังคงเหลืออยู่นั้นสำเร็จประโยชน์ ดังที่ได้มุ่งหมาย เข้าทำสัญญาเช่าไว้ ท่านว่าผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

ตามบทบัญญัติของมาตรา ๕๖๘ ย่อมจะเห็นว่าถ้าทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วน ย่อมไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับลง กฎหมายบัญญัติให้ผู้เช่าขอลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหายหรือบอก เลิกสัญญาได้เท่านั้น ฉะนั้นในมาตรา ๕๖๘ ผู้เช่าจึงมีสิทธิได้ ๒ ประการคือ

๑. ขอลดค่าลงตามส่วนที่สูญหาย เช่นทำสัญญาเช่าบ้านมีห้องนอน ๓ ห้อง เกิดไฟไหม้ ห้องนอนไปห้องหนึ่ง ผู้เช่าย่อมจะขอลดค่าเช่าลงได้ตามส่วนที่สูญหาย ถ้าหากต้องให้ค่าเช่า ๓๐๐๐ บาท ผู้เช่าอาจจะขอลดลงเหลือ ๒๐๐๐ บาท หรือเช่าบ้านหลังหนึ่งมีโรงเก็บรถยนต์ด้วย ถ้าหากไฟ ไหม้โรงเก็บรถยนต์หมด ผู้เช่าก็อาจจะขอลดค่าเช่าลงได้ การที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายลงบางส่วนนี้ ต้องไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าด้วย เช่นถ้าผู้เช่าทำให้ไฟไหม้ห้องนอนหรือไฟไหม้โรงเก็บรถยนต์เสีย เองผู้เช่าจะขอให้ลดค่าเช่าลงไม่ได้

๒. ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วน ซึ่งใน มาตรา ๕๖๘ วรรคสอง บัญญัติให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาได้ ซึ่งจะต้องประกอบด้วย หลักเกณฑ์ ๓ ประการ

- (๑) ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วน
- (๒) การสูญหายของทรัพย์สินที่เช่าไม่ใช่เกิดจากความผิดของผู้เช่า
- (๓) ทรัพย์สินที่เหลืออยู่ไม่สามารถจะใช้สอยให้สำเร็จประโยชน์ได้ดังที่มุ่งหมายเช่า ทำสัญญา

ฉะนั้น การสูญหายของทรัพย์สินที่เช่าย่อมจะไม่ใช่เกิดจากความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจึงจะใช้ สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เพราะในมาตรา ๕๖๘ วรรค ๒ ใช้คำว่า “ในกรณีเช่นนี้” ซึ่งจะต้องหมายถึง ในกรณีที่บัญญัติไว้ในวรรคแรก และถ้าหากทรัพย์สินที่เหลืออยู่ไม่สามารถจะใช้สอย ให้สำเร็จ ประโยชน์ได้ดังที่มุ่งหมายเช่าทำสัญญา ผู้เช่าจึงจะบอกเลิกสัญญาได้เช่น เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย มี ๓ ห้องนอนเกิดไฟไหม้ห้องนอนหมดทั้ง ๓ ห้อง เหลือแต่ชั้นล่าง หรือหลังคาบ้านถูกพายุพัดหาย ไป ผู้เช่าน่าจะบอกเลิกสัญญาได้ หรือถ้าผู้เช่า ๆ รถยนต์มา มีคนขโมยเครื่องยนต์ไป ผู้เช่าย่อม จะบอกเลิกสัญญาได้

ขอให้สังเกตว่า มาตรา ๕๖๘ นี้ บัญญัติให้เฉพาะผู้เช่าเท่านั้นที่จะบอกเลิกสัญญาได้ ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาตามมาตรา นี้ และถึงแม้ว่าทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วน

ไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับลงเหมือนกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมด ตามมาตรา ๕๖๗ ก็ตาม คู่สัญญาอาจจะตกลงให้สัญญาเช่าระงับลง แม้ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายเพียงบางส่วน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๗-๑๘๖/๒๕๑๙ สัญญาเช่าห้องมีว่า ถ้าเกิดอัคคีภัย สัญญาเช่าระงับเมื่อไฟไหม้ชั้นบนและไหม้ครัว บ้านใด และฝาเสียหายมาก ต้องใช้สังกะสีมุงป้องกันฝน ถือว่าสัญญาเช่าระงับ การที่ผู้เช่าเช่าซ่อมแซมให้อยู่อาศัยต่อมาไม่ทำให้สัญญาเช่ากลับมีผลขึ้นใหม่

มาตรา ๕๖๕ บัญญัติว่า “อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า

ผู้รับโอนย่อมรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้น”

มาตรา ๕๖๔ บัญญัติให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่านี้ได้หมายความว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินสิทธิ เป็นแต่กฎหมายบัญญัติยกเว้นไว้เท่านั้น สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แม้จะจดทะเบียนการเช่าตามมาตรา ๕๓๘ ก็ยังถือว่าเป็นเพียงบุคคลสิทธิเท่านั้น รายละเอียดในเรื่องนี้ผู้เขียนได้อธิบายไว้ในลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์แล้ว

เกี่ยวกับมาตรา ๕๖๔ นั้นมีข้อสังเกตดังนี้คือ

๑) มาตรา ๕๖๔ บัญญัติเฉพาะการเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ที่สัญญาเช่าไม่ระงับเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า ฉะนั้น จะต้องแปลความหมายของมาตรา ๕๖๔ ว่า ถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าสัญญาเช่าต้องระงับทันที

ตัวอย่าง แดงเช่ารถยนต์จากดำ ๑ คัน มีกำหนด ๑ เดือน ถ้าเช่ากันได้เพียง ๓ วัน ดำขายรถยนต์ให้ขาวไป สัญญาเช่าย่อมระงับลง ขาวไม่ต้องผูกพันให้แดงเช่ารถยนต์คันนั้นต่อไป

๒) การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่านี้หมายถึงผู้ให้เช่าเป็นผู้โอน เป็นเรื่องการโอน “กรรมสิทธิ์” ไม่ใช่การโอนสิทธิตามสัญญาเช่า และความหมายของคำว่า โอนกรรมสิทธิ์ในมาตรา ๕๖๔ หมายถึงการโอน โดยการซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้ แต่มิได้หมายถึงการโอนไปในทางมรดก เช่นกรณีที่ผู้ให้เช่าตาย ทายาทย่อมต้องรับมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๖๐๐ ฉะนั้น ถ้ากรณีทายาทของผู้ให้เช่ารับมรดกทรัพย์สินที่เช่ามาสัญญาเช่าย่อมจะผูกพันผู้เป็นทายาท ไม่ว่าจะเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตัวอย่าง แดงเช่ารถยนต์จากดำ ๑ คันมีกำหนด ๑ เดือน ถ้าเช่ากันได้เพียง ๓ วันดำตาย สัญญาเช่ารถยนต์ยังไม่ระงับ ทายาทของดำต้องให้แดงเช่าต่อจนกว่าจะครบ ๑ เดือน

๓) เฉพาะสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่ไม่ระงับไปเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ถ้าไม่ใช่สัญญาเช่าย่อมจะระงับไป เช่นคำมั่นจะให้เช่า ซึ่งเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียวที่ผู้ให้

เช่าแสดงเจตนาไว้จึงไม่ใช่สัญญาเช่า ฉะนั้น คำมั่นจึงไม่ผูกพันผู้รับโอน นอกเสียจากว่าผู้รับโอนจะยอมผูกพันตามคำมั่นนั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๒๔/๒๔๕๖ ให้เช่าโรงสี ๓ ปี มีข้อสัญญาว่าเมื่อครบ ๓ ปีแล้ว ผู้ให้เช่ายังไม่ได้โอนโรงสีให้ผู้ใดต้องยอมให้เช่าต่อไปอีก ๒ ปี เป็นคำมั่นจะให้เช่า ไม่เป็นการให้เช่าเกิน ๓ ปี

ผู้รับโอนโรงสีลงชื่อในบันทึก ให้การเช่าเป็นไปตามสัญญาที่ผู้โอนทำไว้ และคงให้ผู้เช่าเช่าต่อไปตามคำมั่น โดยไม่หักท้วง ผู้รับโอนต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่เกิดจากคำมั่นในสัญญาเช่านั้น ฉะนั้น จึงเห็นว่าเฉพาะสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าเท่านั้นที่ไม่ระงับไป เช่น ถ้าสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด ๕ ปี ถ้าผู้เช่าเช่ามาได้เพียง ๑ ปี แล้วผู้ให้เช่าโอนกรรมสิทธิในที่ดินให้บุคคลภายนอกไป บุคคลภายนอกจะต้องผูกพันตามสัญญาเช่าอีก ๔ ปี หรือ ถ้าในสัญญาเช่าตกลงให้การซ่อมเล็กน้อยเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิในทรัพย์สินไปยังบุคคลภายนอก ผู้เช่าบังคับให้บุคคลภายนอกซ่อมแซมเล็กน้อยได้ แต่ถ้าเป็นเงื่อนไขที่ตกลงต่างหากจากสัญญาเช่าแล้วผู้รับโอนไม่ต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ หรือในกรณีที่เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าผู้รับโอนก็มีต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๗๖/๒๕๑๗ จำเลยเช่าที่ดินจากเจ้าของเดิมปลูกห้องแถว แม้สัญญาเช่าจะระบุว่าถ้าผู้ให้เช่าไม่ต้องการให้จำเลยเช่าต่อไป ผู้ให้เช่าต้องรับซื้อโรงเรือนที่จำเลยปลูกสร้าง ข้อสัญญาดังกล่าวแม้จะเป็นเงื่อนไขในสัญญา ก็เป็นเงื่อนไขหรือข้อตกลงต่างหากจากการเช่า จึงไม่ผูกพันโจทก์ผู้รับโอนที่ดินมาให้จำต้องปฏิบัติตาม ดังที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๔

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๒๒/๒๕๑๙ จำเลยที่ ๑ ให้จำเลยที่ ๒ เช่าที่ดิน ๑๘ ปี จำเลยที่ ๒ ให้โจทก์เช่าช่วงมาส่วนหนึ่ง จำเลยที่ ๑ ขายที่ดินทั้งแปลงให้แก่โจทก์ สัญญาเช่าระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ยังคงผูกพันโจทก์ผู้รับซื้อที่ดินจากจำเลยที่ ๑ อยู่ จนครบระยะเวลาเช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๓๓/๒๕๒๑ เจ้าของที่ดินให้คนรับเหมาก่อสร้างตึกแถวยกให้เป็นของเจ้าของที่ดิน โดยผู้รับเหมาเรียกเงินช่วยค่าก่อสร้างแล้วเจ้าของที่ดินทำสัญญาให้เช่าตึกแถวโดยสัญญาเช่า ๔ ฉบับ ฉบับละ ๓ ปี สัญญาต่างตอบแทน นอกเหนือการเช่านี้เป็นเพียงบุคคลสิทธิ ผูกพันคู่สัญญาเท่านั้น เจ้าของที่ดินขายตึกแก่โจทก์ สัญญาเช่าผูกพันโจทก์เพียง ๓ ปี แม้โจทก์จะทราบข้อสัญญาระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้เช่าที่ออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง โจทก์ก็ขับไล่ผู้เช่าเมื่อพ้น ๓ ปีแรกได้

๔) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะต้องทำการเช่าถูกต้องตามบทบัญญัติของมาตรา ๕๓๘ จึงจะผูกพันผู้รับโอนตามมาตรา ๕๖๔ คือการเช่าที่ไม่เกิน ๓ ปีต้องมีหลักฐานการเช่า และการเช่าเกินกว่า ๓ ปีหรือตลอดอายุผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าต้องจดทะเบียนการเช่าด้วย ฉะนั้น ถ้าการเช่าตกลง

โดยวาจา ผลของสัญญา ย่อมไม่ผูกพันผู้รับโอน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๐/๒๕๒๒ เช่าที่ดินเพื่อปลูกบ้านอยู่อาศัยตลอดชีวิต ไม่มีหนังสือเช่า ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕๓๘ ผู้เช่าต่อสู้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ได้ ผู้รับโอนรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า จึงขับไล่ผู้เช่าได้

ฉะนั้น ถ้าหากสัญญาเช่าบ้านมีกำหนด ๑๐ ปี ทำเป็นหนังสืออย่างเดียวไม่ได้จดทะเบียน การเช่า ถ้าผู้เช่าอยู่ในบ้านนี้ ๑ ปีแล้วผู้ให้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านให้บุคคลภายนอกไป สัญญาเช่า ย่อมผูกพันบุคคลภายนอกเพียง ๓ ปี ตามสัญญาเช่าไม่จดทะเบียน ผู้รับโอนจึงต้องผูกพันผู้เช่าอีก เพียง ๒ ปีเท่านั้น ไม่ต้องผูกพันไปจนถึง ๑๐ ปี

๕) สัญญาเช่าจะต้องเกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน สัญญาเช่าที่เกิดขึ้นภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมจะไม่ผูกพันผู้รับโอน เช่น แดงขายบ้านให้ดำไปแล้ว หลังจากนั้นแดงได้ทำสัญญาให้ขาวเช่าบ้านหลังนี้ สัญญาเช่าระหว่างแดงและขาวย่อมไม่ผูกพันดำ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๔๕-๑๐๔๙/๒๕๐๗ (ที่ประชุมใหญ่) การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้เช่าอยู่ ซึ่งจะต้องบังคับตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕๖๙ นั้นผู้โอนต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน และโอนกรรมสิทธิ์ในขณะที่มีสัญญาเช่าผูกพันอยู่ด้วย ผู้รับโอนจึงจะรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่านั้น

สัญญาที่เจ้าของที่ดินให้จำเลยเช่าที่ดินปลูกตึก และให้ตึกเป็นของเจ้าของที่ดินตั้งแต่สร้างตึกเสร็จ โดยจำเลยมีสิทธิครอบครองและให้เช่าช่วงต่อไปได้นั้น เมื่อจำเลยทำผิดสัญญาจนเจ้าของที่ดินเข้าครอบครองตึกเสียแล้ว เจ้าของที่ดินจึงหาใช้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในตึกซึ่งต้องด้วยบทบัญญัติมาตรา ๕๖๙ ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๕/๒๕๑๓ โจทก์เป็นเจ้าของที่ดิน ทำสัญญาให้ บ.เช่าปลูกบ้านพิพาทมีกำหนด ๘ ปี ๔ เดือน ตกลงกันไว้ว่าเมื่อครบกำหนดแล้ว บ. ยอมยกบ้านนี้ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ภายในกำหนดดังกล่าวนั้น บ. มีสิทธิให้เช่าบ้านพิพาทได้ จำเลยเช่าบ้านพิพาทจาก บ. แต่การที่ บ. ให้จำเลยเช่าต่อมาเมื่อพ้น ๘ ปี ๔ เดือน นั้นแล้ว เป็นการกระทำไปโดยปราศจากอำนาจการเช่าที่เกินไบนั้น จึงไม่ตกไปยังโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๙ โจทก์จำเลยจึงไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน การที่จำเลยอยู่ในบ้านพิพาทหลังจากครบกำหนด ๘ ปี ๔ เดือนแล้ว จึงเป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์

๖) การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้น ผู้ให้เช่าไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ และไม่ต้องปฏิบัติตาม ป.พ.พ.มาตรา ๓๐๓-๓๑๓ เรื่องเกี่ยวกับการโอนสิทธิเรียกร้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๕/๒๕๐๘ ไม่มีบทกฎหมายใดบัญญัติให้ผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๖๕/๒๕๑๕ ผู้โอนหรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าอยู่ไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบเรื่องการโอน

๗) ถ้าหากสัญญาเช่ากลายเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา เช่น ทำสัญญาเช่าบ้าน ๓ ปี เมื่อครบ ๓ ปีแล้ว ผู้เช่ายังครอบครองบ้านอยู่ และผู้ให้เช่าไม่ทักท้วงสัญญาที่อยู่ต่อมาเป็นการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา และถ้าผู้ให้เช่าโอนบ้านหลังนี้ให้บุคคลภายนอกไป ผู้รับโอนจะบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าไม่ผิดสัญญาเมื่อใดก็ได้แต่จะต้องบอกกล่าวตามมาตรา ๕๖๖ ด้วย

๘) มาตรา ๕๖๙ ยังมีบทบัญญัติของ ป.พ.พ.มาตรา ๕๐๒ เรื่องขายฝากบัญญัติเกี่ยวข้อไว้ว่า “ถ้าว่าเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างการขายฝากอันได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วไซ้ ท่านว่าการเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขาย กำหนดเวลาเช่ายังเหลืออยู่อีกเพียงใด ก็ให้คงสมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าปีหนึ่ง” เมื่อผู้ขาย ขายฝากทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อ กรรมสิทธิ์ย่อมโอนมาเป็นของผู้ซื้อในระหว่างเวลาขายฝากเพียงแต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินคืนได้ ดังนั้นขณะที่ทรัพย์สินโอนมาเป็นของผู้ซื้อฝาก ผู้ซื้อฝากย่อมจะเอาทรัพย์สินไปให้เช่าได้ มาตรา ๕๐๒ จึงบัญญัติขึ้นเพื่อ มิให้กระทบกระเทือนผู้ขายฝากโดย ถ้าหากผู้ซื้อฝากเอาทรัพย์สินไปให้เช่าและได้จดทะเบียนการเช่าไว้ เมื่อผู้ขายฝากไถ่คืนทรัพย์สิน สิทธิและหน้าที่ของสัญญาเช่าที่จดทะเบียนย่อมจะโอนไปยังผู้ขายฝาก ซึ่งเป็นผู้ไถ่ทรัพย์สิน แต่กฎหมายกำหนดไว้ไม่ให้เกินหนึ่งปี กฎหมายบัญญัติเฉพาะสัญญาเช่าที่จดทะเบียนซึ่งก็คือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากันเกินกว่า ๓ ปี หรือเช่าตลอดชีวิตผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเท่านั้นที่จะตกติดไปยังผู้ขายฝาก แต่ถ้าหากการเช่าซึ่งไม่ได้จดทะเบียนการเช่าคือ การเช่าไม่เกิน ๓ ปี ย่อมจะไม่ตกติดไปยังผู้ขายฝาก หรือถ้าการเช่าแม้ได้จดทะเบียน แต่กระทำการขึ้นเพื่อความเสียหายแก่ผู้ขาย ก็ย่อมไม่ตกติดไปยังผู้ขายฝากเลย

ตัวอย่าง เช่น แดงขายฝากบ้านให้ขาวมีกำหนดเวลาไถ่ภายใน ๑๐ ปี พอขายฝากบ้านได้ ๒ ปี ขาวผู้ซื้อฝากได้เอามานำไปให้ดำเช่ามีกำหนด ๕ ปี โดยทำสัญญาเป็นหนังสือ และจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเช่าได้เพียง ๑ ปี แดงก็ไถ่บ้านคืน ฉะนั้นกรรมสิทธิ์ในบ้านย่อมกลับเป็นของแดงผู้ขายฝากสัญญาเช่าจึงตกติดแดงไปด้วยตามมาตรา ๕๖๙ แต่ตามมาตรา ๕๐๒ นี้สัญญาเช่าอันนี้จะตกไปยังแดงเพียง ๑ ปีเท่านั้น แต่ถ้าหากว่าการเช่าอันนี้ทำให้แดงเสียหาย แดงย่อมไม่ผูกพันแม้สัญญาเช่าจะจดทะเบียน หรือถ้าหากการเช่าระหว่างขาวและดำไม่ได้จดทะเบียนสัญญาเช่าย่อมไม่ตกติดไปยังแดงแม้แต่ ๑ วัน จะเห็นว่าบทบัญญัติของ ป.พ.พ.มาตรา ๕๐๒ นั้น กฎหมายได้บัญญัติยกเว้น ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๙ ไว้

แต่ถ้าผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่นย่อมเป็นไปตามข้อตกลงนั้น เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๐๖/๒๕๐๑ ผู้ซื้อฝากห้องแถวให้จำเลยเช่าห้องแถว ๕ ปี โดยจดทะเบียน

การเช่า ผู้ขายฝากไถ่ห้องแถวนั้น โดยมีสัญญาประนีประนอมยอมความกับผู้ซื้อฝากว่ายอมให้ผู้เช่า
อยู่ไปจนครบสัญญาเช่า ผู้ขายฝากโอนที่ดินให้โจทก์ ๆ ต้องผูกพันตามสัญญาเช่าห้องแถวนั้น
ด้วย แม้สัญญาเช่าจะเหลือเวลาเกิน ๑ ปี นับแต่วันไถ่การขายฝาก

มาตรา ๕๗๐ บัญญัติว่า “ในเมื่อสิ้นกำหนดสัญญาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้แล้ว ถ้าผู้เช่ายังคง
ครอบทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไซ้ ท่านให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญา
ใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลา”

มาตรา ๕๗๐ นี้ การเกิดสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาซึ่งย่อมจะสืบเนื่องมาจากเดิมสัญญา
เช่าที่มีกำหนดเวลามาก่อนเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลานั้นได้ศึกษามาแล้วว่าย่อมสิ้นสุดหรือ
ระงับลงเมื่อครบกำหนดโดยไม่ต้องบอกกล่าว ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๕ แต่ถ้าพฤติการณ์ของผู้
เช่ายังอยู่ในทรัพย์สินหรือครอบครองทรัพย์สินต่อมา เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้ให้เช่าต้องทักท้วง
เพื่อที่จะไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าขึ้นมาใหม่ ถ้าหากผู้ให้เช่าไม่ทักท้วงย่อมเกิดสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนด
เวลาซึ่งคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งย่อมจะบอกเลิกสัญญาได้โดยจะต้องบอกกล่าวตามมาตรา ๕๖๖ ใน
มาตรา ๕๗๐ มีข้อสังเกต ดังนี้คือ

๑) ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สิน เมื่อสัญญาเช่าระงับไปแล้ว และผู้ให้เช่าไม่ทัก
ท้วง การทักท้วงของผู้ให้เช่าเช่นเมื่อสัญญาเช่าระงับลงแล้ว ผู้ให้เช่าได้บอกเลิกสัญญา หรือแจ้งความ
ประสงคิให้ผู้เช่าทราบว่าจะไม่ต้องการให้ผู้เช่าอยู่ต่อไป หรือฟ้องขับไล่ผู้เช่า หรือถ้าผู้เช่านำค่าเช่ามา
ชำระให้อีก ผู้ให้เช่าปฏิเสธไม่ยอมรับและขอบอกเลิกสัญญาหรือเมื่อบอกเลิกสัญญา แล้วผู้เช่ายังเอา
ค่าเช่ามาให้อีกผู้ให้เช่ารับไว้แต่แจ้งกับผู้เช่าให้ทราบว่ารับเป็นค่าเสียหาย หรือผู้ให้เช่าไม่ยอมรับค่า
เช่าและส่งค่าเช่าคืน เป็นต้น แต่ถ้าหากว่าผู้เช่าเอาค่าเช่ามาชำระผู้ให้เช่าไม่ว่ากล่าวอะไร และรับค่า
เช่าไว้ ย่อมถือว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลา ดังตัวอย่างคำพิพากษา
ฎีกาต่อไปนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๘/๒๕๐๐ ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่าไม่ออกจากที่เช่าและ
ส่งค่าเช่าให้ต่อไป แต่ผู้ให้เช่ารับไว้เป็นค่าเสียหาย ไม่ถือว่ามี การเช่ากันต่อไป

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๙/๒๕๐๘ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้
เช่าทราบว่า จะไม่ต่อสัญญาเช่าให้อีก และเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด ผู้ให้เช่าก็มีหนังสือบอกกล่าวอีก
ฉบับหนึ่งให้ผู้เช่าออกไปการที่ผู้ให้เช่าเก็บค่าเช่าต่อไปอีก ๓ เดือน เป็นการบรรเทาความเสี
หาย ไม่ใช่เป็นการทำสัญญาใหม่

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๗๑/๒๕๐๘ เมื่อสัญญาเช่าครบอายุแล้ว ผู้ให้เช่าได้เตือนให้ผู้
เช่าออกจากที่ดินที่ให้เช่าหลายครั้ง ผู้เช่าไม่ยอมปฏิบัติตามถือไม่ได้ว่าได้มีการทำสัญญาใหม่ต่อไป
โดยไม่มีกำหนดเวลา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๘๘/๒๕๑๑ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นอายุแล้ว กรณีจะถือว่าคู่สัญญาทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๗๐ ก็เฉพาะเมื่อผู้ให้เช่าหนึ่งเฉยไม่หักทวงและยอมให้ผู้เช่าอยู่ในห้องเช่าต่อไป การที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าแล้ว แม้จะยังคงรับเงินค่าเช่าจากผู้เช่าอยู่ต่อไป ก็ไม่ถือว่ามีสัญญาเช่ากันต่อไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๔๙/๒๕๑๕ เช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลารวม ๘ ปี โดยทำสัญญาเช่ากันไว้ล่วงหน้าเป็น ๓ ระยะ ระยะละ ๓ ปี ๓ ปี และ ๒ ปีตามลำดับ โดยมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นการหลีกเลี่ยงมาตรา ๕๓๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมบังคับกันได้ ๓ ปี

เมื่อการเช่าบังคับกันได้เพียง ๓ ปีตามสัญญาฉบับแรก และครบกำหนดเวลานั้นแล้ว หากผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินนั้นอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่หักทวง ก็อาจถือได้ว่าเป็นการเช่าต่อไปไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา ๕๗๐ แต่เมื่อผู้เช่าส่งค่าเช่าของเดือนแรกนับแต่การเช่าระยะแรก สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าก็ไม่ยอมรับและส่งค่าเช่าคืน ซึ่งนับว่าเป็นการหักทวงแล้ว แม้ผู้เช่าจะยังคงครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ต่อมาก็ไม่อาจถือได้ว่าการอยู่ต่อมาของผู้เช่าเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา ๕๗๐ อันจะต้องมีการบอกเลิกการเช่าให้ถูกต้องตามมาตรา ๕๖๖ การเช่าได้ระงับลงแล้วตามมาตรา ๕๖๔ เมื่อสิ้นกำหนดเวลาตามสัญญาเช่าฉบับแรก

๒) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเกินกว่า ๓ ปี แต่ได้ทำสัญญาเป็นหนังสือโดยไม่จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงใช้บังคับได้เพียง ๓ ปี เมื่อครบ ๓ ปีแล้วผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินต่อมาและผู้ให้เช่าไม่หักทวงสัญญาตอนหลัง ย่อมเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา และสัญญาเช่าในตอนหลังก็ไม่ต้องทำหลักฐานการเช่าขึ้นใหม่ ข้อความต่าง ๆ ที่คู่สัญญาจะต้องปฏิบัติต่อกันให้เป็นไปตามข้อสัญญาในสัญญาเช่าฉบับเดิม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๔๖/๒๕๐๙ เมื่อครบอายุสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่าคงอยู่ในที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่ารู้แล้วไม่ทวงถือว่ามีการทำสัญญาเช่าใหม่ ซึ่งไม่มีกำหนดเวลา ส่วนข้อสัญญาอื่นของสัญญาใหม่นี้คงเป็นอย่างเดียวกับในสัญญาเช่าเดิม

แต่ถ้าหากว่าข้อความในสัญญาเช่าระบุว่าจะให้เฉพาะในอายุสัญญาเช่า เช่นสัญญาเช่ามีกำหนด ๓ ปี คู่สัญญาได้ตกลงให้ข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งให้ใช้ได้ภายในอายุสัญญาคือ ๓ ปี เท่านั้น เช่น ผู้ให้เช่าอนุญาตให้เอาไปให้เช่าช่วงได้ภายใน ๓ ปี เท่านั้น ข้อความที่คู่สัญญาได้ตกลงไว้นี้ ย่อมไม่นำไปใช้กับสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาที่เกิดขึ้นตอนหลัง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๐๐/๒๕๑๕ สัญญาเช่าตึกแถวมีกำหนดเวลา ๑ ปี และมีข้อสัญญาข้อหนึ่งว่า เมื่อผู้เช่าชำระค่าเช่าให้ตามกำหนดและปฏิบัติตามข้อสัญญาครบถ้วน ผู้เช่าจะอยู่ในสถานที่

เช่าได้โดยสบายตลอดระยะเวลาซึ่งกล่าวแล้ว เว้นเสียแต่ทางการหรือรัฐบาลต้องการเพื่อผลประโยชน์ใด ๆ แล้ว แม้แต่ยังไม่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าผู้เช่าจำต้องส่งสถานที่เช่าคืนภายในกำหนดหนึ่งเดือน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าบอกกล่าวข้อสัญญานี้ย่อมมีผลใช้บังคับเฉพาะภายในกำหนดอายุสัญญาเช่า ๑ ปี เท่านั้น เมื่อสัญญาเช่าเดิมครบ ๑ ปี ข้อสัญญาดังกล่าวย่อมระงับไปด้วย

๓) ถ้าเกิดสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาตามมาตรา ๕๗๐ แล้วคู่สัญญาจะบอกเลิกสัญญาได้เสมอ แม้ไม่มีการผิดสัญญา แต่จะต้องบอกกล่าวให้เวลาคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา ๕๖๖ ด้วย โปรดสังเกตตัวอย่างต่อไปนี้

ตัวอย่างที่ ๑ แต่งทำสัญญาเช่าบ้านจากขามีกำหนด ๕ ปี ทำเป็นหนังสืออย่างเดียว แต่ไม่จดทะเบียนการเช่า ตามธรรมเนียมจะเห็นว่าสัญญาใช้บังคับได้ ๓ ปี ตามมาตรา ๕๓๘ แต่บังเอิญแดงได้อยู่ในบ้านจนครบกำหนด ๕ ปีพอดี ดังนั้นจะเห็นว่าสัญญาเช่าย่อมระงับลงทันทีตามมาตรา ๕๖๔ เมื่อครบ ๕ ปี เพราะเหตุที่ผู้ให้เช่าปล่อยให้เช่าปล่อยให้เช่าอยู่จนครบ ๕ ปี ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ ผู้ให้เช่าจึงบอกเลิกสัญญาได้ทันที ไม่ต้องบอกกล่าวตามมาตรา ๕๖๖ อีก ฉะนั้นการกำหนดเวลาเช่าเอาไว้ย่อมจะมีผลตามกฎหมายเมื่อครบกำหนดเวลานั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๓๗/๒๕๐๑)

ตัวอย่างที่ ๒ แต่งทำสัญญาเช่าบ้านจากขามีกำหนด ๕ ปี ทำเป็นหนังสืออย่างเดียว แต่ไม่ได้จดทะเบียน สัญญาเช่าย่อมจะใช้บังคับได้เพียง ๓ ปี ตามมาตรา ๕๓๘ หลังจากนั้นการอยู่ต่อมาของแดงย่อมเป็นการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา ฉะนั้น ในช่วงระยะเวลาของหลังจากปีที่ ๓ ถึงปีที่ ๕ ถ้าขาวจะบอกเลิกสัญญาเช่าจะต้องบอกกล่าวแดงตามมาตรา ๕๖๖ เสียก่อน จะเห็นว่าเรื่องนี้ไม่เหมือนกับตัวอย่างที่ ๑ เพราะตัวอย่างที่ ๑ เป็นการอยู่ครบเวลาพอดี จึงไม่ต้องบอกกล่าวตามมาตรา ๕๖๖ อีก เพราะเป็นผลให้สัญญาจะระงับตามมาตรา ๕๖๔ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๖/๒๕๐๓) จะเห็นว่าตัวอย่างที่ ๑ และที่ ๒ จะเหมือนกันในตอนแรกคือทำสัญญา ๕ ปี แต่ไม่จดทะเบียน แต่ในขณะที่บอกเลิกสัญญานั้น เป็นการบอกเลิกในคนละช่วงกัน คำพิพากษาฎีกา ๒ ฉบับนี้จึงไม่ขัดกัน

ตัวอย่างที่ ๓ แต่งทำสัญญาเช่าบ้านจากขาวโดยทำสัญญาวันเดียวกัน ๒ ฉบับ ๆ แรกมีกำหนด ๓ ปี ฉบับที่ ๒ มีกำหนด ๒ ปี โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ฉะนั้นจะเห็นว่าสัญญาเช่าจะใช้บังคับได้เพียงฉบับเดียวคือสัญญาเช่าฉบับแรกที่มีกำหนด ๓ ปี เพราะเป็นการหลีกเลี่ยงมาตรา ๕๓๘ ฉะนั้นถ้าหากแดงอยู่ครบ ๓ ปี สัญญาเช่าย่อมสิ้นสุดลงตามมาตรา ๕๖๔ ในวันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าฉบับแรก ขาวได้ออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าสำหรับการเช่าต่อมาอีก ๑ ปีให้แก่แดง จึงเป็นหลักฐานการเช่าสำหรับการเช่า ๑ ปี นับแต่วันออกใบเสร็จรับเงินจะเห็นว่าในตอนหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนดแล้วใบเสร็จรับเงินได้ระบุว่าเป็นการเช่าเพียง ๑ ปี จึงต้องบังคับตามใบรับ

เงิน แต่การเช่าตอนหลังไม่ใช่การเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๕๖/๒๕๑๓)

๔) ผู้เช่าจะไม่ยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาไม่ได้เพราะการบอกเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเป็นการที่กฎหมายให้สิทธิไว้ เช่นผู้เช่าจะอ้างว่าเป็นสัญญาเช่าไม่มีกำหนดเวลาและได้ให้เงินค่าเช่าล่วงหน้าไปแล้วไม่ได้ เพราะการบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๖๖ จะบอกเลิกเมื่อใดก็ได้ ส่วนเงินค่าเช่าที่ให้ไปล่วงหน้ายอมจะบังคับเอาคืนในอีกกรณีหนึ่งไม่ใช่เป็นเหตุอ้างไม่ยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๔๙/๒๕๑๗ จำเลยเช่าห้องโจทก์มีกำหนดเวลา ๕ ปี ทำหนังสือสัญญาเช่ากันเอง จึงมีผลเพียง ๓ ปี ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕๓๘ หลังจากครบ ๓ ปี จำเลยยังคงอยู่ต่อมาย่อมถือว่าเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลา ตามมาตรา ๕๗๐ เมื่อโจทก์ได้บอกเลิกสัญญาเช่าตามมาตรา ๕๖๖ แล้วจำเลยจะอ้างว่าโจทก์ได้รับเงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับค่าเช่าเมื่อพ้น ๓ ปี ไว้จากจำเลยแล้ว เพื่อไม่ยอมออกจากห้องเช่าหาได้ไม่

๕) มาตรา ๕๗๐ นี้คู่สัญญาอาจจะตกลงกันไว้ว่าให้สัญญาเช่ามีกำหนดตามระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้เท่านั้น และไม่ให้ถือว่ามีการทำสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาแม้ว่าผู้เช่าจะครอบครองทรัพย์สินต่อมาและผู้ให้เช่าจะไม่ได้ทักท้วงก็ตาม ข้อสัญญาอันนี้ผู้เขียนเห็นว่ายอมจะใช้บังคับได้ เพราะไม่ใช่บทบัญญัติเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ซึ่งพอจะเทียบเคียงได้กับ คำพิพากษาฎีกาต่อไปนี้คือ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕/๒๕๒๑ สัญญาเช่ากำหนดเวลาสิ้นอายุไว้ และมีว่าถ้าไม่ทำสัญญากันใหม่เป็นหนังสือ ผู้เช่าจะไม่อ้างเหตุใด ๆ ขยายอายุสัญญาออกไป ผู้เช่ายกเหตุที่มีสัญญาให้ผู้เช่าได้เช่าใหม่ขึ้นอ้างไม่ได้

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า

สัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นผู้เช่ามีหน้าที่ ๆ จะต้องชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทนให้ผู้ให้เช่าเพื่อที่ผู้เช่าจะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ค่าตอบแทนที่สำคัญ จึงเป็น “ค่าเช่า” เท่านั้น แต่ถ้าผู้เช่าให้ค่าตอบแทนกับผู้ให้เช่านอกเหนือไปจากค่าเช่าแล้ว ย่อมจะทำให้สัญญาเช่าไม่ใช่การเช่าธรรมดาเสียแล้ว แต่กลับเกิดสัญญาต่างตอบแทนรวมกับสัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่ ซึ่งอาจจะเรียกว่าสัญญาต่างตอบแทนในทางทรัพย์สิน หรืออาจจะเรียกว่าสัญญาที่มีค่าตอบแทนอย่างยิ่ง หรือสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า ฯลฯ ซึ่งผู้เขียนจะเรียกสัญญานี้ว่าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า

ลักษณะอย่างไรจะเรียกว่าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่านั้น ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะ แต่ได้อาศัยบรรทัดฐานจากคำพิพากษาฎีกาได้วินิจฉัยไว้เป็นตัวอย่าง ซึ่งโดยปกติสัญญา

เช่าก็เป็นสัญญาต่างตอบแทนอยู่แล้ว แต่กลับมีการตอบแทนมากกว่าการเช่าเพิ่มขึ้นมาอีก ฉะนั้น การพิจารณาถึงสัญญาเช่าประเภทนี้จึงต้องวินิจฉัยโดยเอาหลักของสัญญาเช่า และเอาเรื่องของ สัญญาต่างตอบแทนทั่ว ๆ ไปมาปรับ

ในเบื้องต้นจะต้องเข้าใจว่าสัญญาต่างตอบแทนนั้นเกิดจากการแสดงเจตนาของคู่กรณีที่ต้องการจะผูกพันกัน ในสัญญาต่างตอบแทนโดยทั่ว ๆ ไปกฎหมายจึงมิได้บังคับว่าจะต้องมีหลักฐาน เป็นหนังสือหรือจะต้องทำตามแบบ นอกจากว่าสัญญาต่างตอบแทนนั้นอยู่ในลักษณะเอกเทศสัญญา ซึ่งต้องด้วยบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ให้ทำหลักฐานหรือให้ทำตามแบบ สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าก็เช่นกัน เมื่อไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายบังคับว่าจะต้อง ทำสัญญากันอย่างไร คู่สัญญาได้ตกลงกันแล้วจากที่ย่อมจะผูกพันกันได้ในฐานะที่เป็นบุคคลสิทธิ

ท่านศาสตราจารย์ ดร.มานะ พินยารณได้ให้คำจำกัดความสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่า การเช่าว่า “สัญญาที่มีค่าตอบแทนอย่างยิ่งหรือสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าได้แก่ สัญญา เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้เช่าได้ให้ค่าตอบแทนแก่ผู้ให้เช่านอกเหนือไปจากค่าเช่าในลักษณะเป็นการ ปลุกสร้างอาคารแล้วยกกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของที่ดินก็ดี เป็นการปลูกต้นไม้แล้วยกให้แก่เจ้าของที่ดิน ก็ดีเป็นการออกเงินช่วยค่าก่อสร้างก็ดี หรือในกรณีอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงการให้ เงินกินเปล่า (แป๊ะเจี๊ยะ)”^(๑)

๑. ลักษณะของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า มีตัวอย่างดังต่อไปนี้คือ

๑) ผู้เช่าเช่าสวนของผู้ให้เช่าโดยผู้เช่าตกลงจะปลูกต้นไม้ลงในสวนแล้วยกให้เป็นของผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่ามีสิทธิจะเช่าอยู่เป็นเวลาตามที่คู่กรณีได้ตกลงกัน การยกกรรมสิทธิ์ในต้นผลไม้ให้กับผู้ให้เช่าอาจจะยกให้เลยหรือจะยกให้เมื่ออยู่ครบตามกำหนดตามสัญญาเช่าแล้ว จะเห็นว่าผู้เช่าได้ตอบแทน ๒ ประการให้แก่ผู้ให้เช่าคือ

๑. ปลูกต้นไม้ลงไปเองแล้วยกให้ผู้ให้เช่า

๒. ต้องชำระค่าเช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๖/๒๔๔๕ โจทก์ตกลงให้จำเลยเช่าสวนของโจทก์มีกำหนด ๖ ปี โดยจำเลยมีหน้าที่ปลูกส้มเขียวหวานลงในสวนของโจทก์ ดังนี้ เป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่ง ซึ่งมีใช้สัญญาเช่าตามธรรมดา

๒) ผู้เช่าปลูกตึกลงบนที่ดินของผู้ให้เช่าด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง และผู้เช่ามีสิทธิเช่าอยู่ใน ตึกได้ตามกำหนดที่ตกลงกันไว้โดยต้องเสียค่าเช่าด้วย และมีข้อตกลงว่าผู้เช่าจะยกตึกให้เป็นกรรมสิทธิ์

^(๑)มานะ พินยารณ ศ.ดร., อ้างแล้ว, หน้า ๑๗๗.

ของผู้ให้เช่าทันทีเมื่อปลูกตึกเสร็จ หรือตกลงว่าจะยกให้เมื่ออยู่ครบกำหนดตามสัญญาเช่า
คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๒/๒๔๘๘ ผู้ให้เช่าทำสัญญากับผู้เช่า ยอมให้ผู้เช่ารื้อตึกแล้วทำ
ใหม่ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่า และว่าเมื่อเสร็จแล้วยอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก ๑๕ ปี เป็นสัญญาต่างตอบแทน
แทนกันในทางทรัพย์สิน

๓) ผู้เช่าได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้างให้กับผู้ให้เช่า และผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์สินนั้นตาม
กำหนดที่ได้ตกลงกันไว้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๒๗/๒๕๐๕ สัญญาเช่าตึกแถวซึ่งผู้เช่าเสียเงินช่วยค่าก่อสร้าง
ย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๓๕/๒๕๐๖ สัญญาเช่าห้องแถวซึ่งผู้เช่าให้เงินแก่ผู้ให้เช่าเป็นเงิน
ช่วยค่าก่อสร้างและผู้ให้เช่ายอมให้เช่าอยู่ได้ ๖ ปี ๑๐ เดือนนั้น เป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิด
พิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๓๓/๒๕๒๑ เจ้าของที่ดินให้คนรับเหมาก่อสร้างตึกแถวยกให้เป็นของ
เจ้าของที่ดิน โดยผู้รับเหมาเรียกเงินช่วยค่าก่อสร้าง แล้วเจ้าของที่ดินทำสัญญาให้เช่าตึกแถว
เป็นสัญญาต่างตอบแทน (ยิ่งกว่าการเช่า)

จะเห็นว่าเงินช่วยค่าก่อสร้างจะต้องเป็นการก่อสร้างจริงๆ ไม่ใช่กรณีที่มีตึกแถวอยู่แล้วไม่
ได้ก่อสร้างอะไรขึ้นมาเลย การออกเงินช่วยค่าก่อสร้างอาจจะออกเพียงบางส่วนหรือช่วยค่าก่อสร้าง
ทั้งหมด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๗๔-๕๘๐/๒๕๑๖ จำเลยเช่าแผงลอยของโจทก์ และเสียเงินให้โจทก์
๒,๐๐๐ บาท ขณะที่จำเลยมาเช่าโจทก์ก็มีแผงลอยพร้อมอยู่แล้ว ไม่จำเป็นต้องก่อสร้างขึ้นอีกแต่อย่าง
ใด ที่จำเลยเสียเงินให้โจทก์ก็ได้รับประโยชน์โดยโจทก์เก็บค่าเช่าถูกกว่าผู้เช่าที่มีได้เสียเงิน เงินที่
จำเลยเสียให้โจทก์นั้นจึงเป็นเงินประเภทเดียวกับเงินกินเปล่า อันเป็นค่าเช่าส่วนหนึ่ง หากทำให้สัญญาเช่า
นี้เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่

๒. กรณีที่ไม่ถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า

๑) การให้เงินกินเปล่า การให้เงินแะ๊ะเจี๊ยะ หรือการให้ค่าน้ำดิน ย่อมไม่เป็นสัญญาต่าง
ตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า เพราะจะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า จะต้องมีการตอบแทนนอก
เหนือไปจากค่าเช่าด้วย ถ้าหากการให้ทรัพย์สินแก่ผู้ให้เช่ามีลักษณะเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าย่อมไม่
เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า ซึ่งเท่ากับว่าผู้ให้เช่าไม่ได้อะไรนอกเหนือไปจากค่าเช่า
ธรรมดาเท่านั้น ศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่าเงินทั้ง ๓ อย่างนี้ เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๒/๒๕๑๒ เงินค่าเบี๊ยะคือเงินกินเปล่า ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า แม้จำเลยผู้เช่าจะให้ผู้ให้เช่าไปก็ไม่ทำให้สัญญาเช่ามีลักษณะตอบแทนเป็นพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา นอกจากนี้ในสัญญาเช่าระหว่างจำเลยกับผู้ให้เช่ามีได้ระบุถึงเงินรายนี้ที่จะให้เห็นว่าเป็นสัญญาเช่าที่มีลักษณะตอบแทนเป็นพิเศษเกี่ยวกับการให้เช่าจนตลอดชีวิต และต่อไปจนถึงบุตรภรรยา จำเลยด้วย อันจะทำให้เข้าใจได้ว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษออกไปจากให้ค่าเบี๊ยะตามปกติธรรมดาของการเช่า เมื่อสัญญาเช่าเป็นสัญญาธรรมดาไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อายุของการเช่าคงลดลงมาให้มีผลบังคับกันได้เพียง ๓ ปี พันกำหนดแล้วถือว่าเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาโจทก์บอกเลิกการเช่าล่วงหน้าตามกฎหมายแล้ว ย่อมฟ้องขอให้ขับไล่ได้

เมื่อสัญญาเช่ามีผลให้ฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง ๓ ปี กำหนดเวลาเช่าที่เกินจาก ๓ ปี ตามที่ตกลงกันได้ จึงไม่มีผลบังคับกันไปเพราะไม่ได้จดทะเบียนไว้ จึงไม่มีข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาเหลืออยู่ และโดยที่ผู้เช่ายังครองทรัพย์สินอยู่ต่อมา โดยผู้ให้เช่าไม่ทักท้วง จึงถือว่าเป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลา และข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดเวลาเช่าเดิมย่อมระงับและหมดสิ้นไป จึงไม่มีข้อตกลงเกี่ยวกับระยะเวลาเช่าที่จะบังคับให้ไปจดทะเบียนได้ตามที่จำเลยขอ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๒๕/๒๕๑๔ เงินกินเปล่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า การที่ผู้เช่าเสียเงินกินเปล่าให้ผู้ให้เช่า ไม่ทำให้สัญญาเช่ามีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษกว่าสัญญาเช่าธรรมดา และเมื่อไม่ได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นก็คงใช้ได้เพียง ๓ ปี แม้จะได้เช่ากันต่อมา ก็เป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๖๔/๒๕๒๓ เงินค่าหน้าดินที่ผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อผู้เช่าจะได้เช่าทรัพย์สิน เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าเช่นเดียวกับเงินกินเปล่า ไม่ทำให้เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าเช่าธรรมดา

๒) กรณีที่ผู้เช่าได้ซ่อมแซมทรัพย์สินในลักษณะของการซ่อมแซมเล็กน้อยก็ดี หรือในลักษณะเพื่อความสะดวกสบายของผู้เช่าเองหรือเพื่อความสวยงาม ไม่ถือว่าเป็นการตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า เพราะเป็นเรื่องที่ผู้เช่าได้กระทำไปเอง เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๓๑/๒๕๑๖ แม้จำเลยผู้เช่าอาคารจากโจทก์จะได้ทำสืออาคารถมปรับพื้นที่ดินอาคารให้สูงขึ้น ทำห้องน้ำห้องส้วมใหม่ ก่อนครบสัญญาตามที่ตกลงไว้กับโจทก์ว่า หากจำเลยกระทำการดังกล่าว โจทก์จะให้จำเลยเช่าอาคารต่อไปอีกก็ตาม ก็ทำให้สัญญาเช่าอาคารพิพาทกลายเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งไปกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่ เพราะจำเลยในฐานะผู้เช่ามีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคารที่เช่าอยู่แล้ว และการกระทำดังกล่าวก็เพื่อความสวยงาม และสะดวกสบายของจำเลยเองในการอยู่ในอาคารเช่าด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๒๖๘/๒๕๑๘ ผู้ให้เช่ากำหนดให้ผู้เช่าเทพื้นทางด้านหลัง ทำห้องน้ำ ห้องส้วมใหม่และผู้เช่าได้กระทำครบถ้วนตามนั้น ก็เป็นการกระทำเพื่อความสะดวกสบายของผู้เช่า ในการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่านั้น หากมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษที่จะทำให้ผู้เช่ามีสิทธิ ยิ่งไปกว่าสัญญาเช่าธรรมดาไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๕๒/๒๕๒๓ จำเลยออกเงินซ่อมตึกของโจทก์ก่อนทำสัญญาเช่า ก็เพื่อความสะดวกสบายของจำเลยในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า ไม่มีลักษณะพิเศษยิ่งไปกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ถ้าไม่จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๓๘ ก็มีผลบังคับเพียง ๓ ปี

โปรดสังเกตว่าถ้าผู้เช่าได้ซ่อมแซมและต่อเติมทรัพย์สินบางอย่างศาลฎีกาเคยวินิจฉัยไว้ว่าเป็นสัญญาทำให้เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๔/๒๕๑๒ ทำสัญญาเช่าห้องแถวสองชั้น ฉบับแรกมีกำหนด ๓ ปี ระหว่างอายุสัญญาเช่าได้ทำสัญญาอีก ๑ ฉบับ โดยผู้ให้เช่ารับจะให้เช่าห้องดังกล่าวต่อจากสัญญาเช่าฉบับแรกอีก ๙ ปี และผู้เช่ารับภาระซ่อมแซมต่อเติมพื้นประตูและทำชั้นที่สามเพิ่ม ทั้งได้ทำการเหล่านี้แล้ว สัญญาฉบับหลังย่อมเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ นอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ต้องมีเอกสารมาแสดงหรือบังคับให้จดทะเบียน

เมื่อไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า จึงเป็นสัญญาเช่าธรรมดา ซึ่งต้องบังคับตามบทบัญญัติ ของกฎหมายเช่าทรัพย์สิน

๓. ผลของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าเมื่อผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าขึ้นแล้วย่อมจะมีผลบังคับได้ตามกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาต่างตอบแทนและสัญญาเช่าควบคู่กันไป ทั้งนี้จะเห็นว่าสัญญาเช่าชนิดนี้ผู้เช่าต้องลงทุนไปเป็นเงินจำนวนมากในการออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง หรือในการตอบแทนโดยก่อสร้างทรัพย์สินให้กับผู้ให้เช่า และผู้เช่ายังต้องเสียค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าด้วย ความประสงค์ของผู้เช่าย่อมจะต้องการใช้ทรัพย์สินเป็นระยะเวลาอันนาน จึงกล้าลงทุนตอบแทนเช่นนั้น ในด้านผู้ให้เช่าอาจจะไม่มีทุนทรัพย์พอที่จะก่อสร้างทรัพย์สินลงได้ จึงต้องอาศัยเงินของผู้เช่า เมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้นระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า ศาลจึงต้องตัดสินเพื่อให้คู่กรณีได้รับความเป็นธรรมเท่าเทียมกันทั้ง ๒ ฝ่าย ผลของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าจึงมีดังนี้คือ

๑) กรณีที่เกี่ยวข้องกับ ป.พ.พ.มาตรา ๕๓๘ ซึ่งเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ทำสัญญาเช่า

(๑) สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าแม้เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก็ตกลงกันด้วยวาจาได้ ไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ต้องทำเป็นหนังสือเพราะเป็นสัญญาต่างตอบแทนอันหนึ่ง ซึ่งสามารถใช้บังคับระหว่างคู่กรณีได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๙๑/๒๕๐๑ เช่าตึกแถวซึ่งจะปลูกสร้างขึ้น โดยเสียเงินค่าช่วยก่อสร้างเป็นสัญญาต่างตอบแทนอันมิใช่ธรรมดา บังคับกันได้โดยไม่ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๒๒/๒๕๐๙ สัญญาต่างตอบแทนเป็นสัญญาที่กฎหมายไม่บังคับให้ต้องมีเอกสารมาแสดงหรือบังคับให้จดทะเบียนแต่อย่างใด

(๒) สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า แม้จะเป็นการเช่าเกินกว่า ๓ ปี ทำเป็นหนังสืออย่างเดียวไม่ได้จดทะเบียนการเช่าก็ใช้บังคับกันได้ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๔๓๗/๒๕๑๕ เจ้าของตึกพิพาทตกลงให้จำเลยเช่าตึกมีกำหนด ๑๒ ปี โดยจำเลยได้เสียเงินช่วยค่าก่อสร้างให้ แต่ได้ทำสัญญาเช่ากันไว้ ๔ ฉบับ กำหนดระยะเวลาเช่าฉบับละ ๓ ปี ติดต่อกันโดยมิได้จดทะเบียน เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

(๓) สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่านั้น ถ้าหากเป็นการเช่าเกินกว่า ๓ ปี แต่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าคู่สัญญาย่อมบังคับให้ไปจดทะเบียนการเช่าในภายหลังได้ ซึ่งถ้าเป็นการเช่าธรรมดา คู่กรณีจะบังคับให้ไปจดทะเบียนการเช่าไม่ได้ ถ้าหากการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า ๓ ปี แต่มิได้จดทะเบียนการเช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๐๑๖/๒๕๒๔ โจทก์ออกเงินช่วยเหลือค่าก่อสร้างแฟลต แล้วจำเลยให้โจทก์เช่าห้องในแฟลตมีกำหนด ๑๓ ปี ซึ่งคู่กรณียอมเกิดสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทน เพื่อให้การเช่าได้จดทะเบียนการเช่าสมบูรณ์ยิ่งขึ้น และผูกพันถึงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างการเช่ายังไม่สิ้นสุดด้วย แม้สัญญาเช่าตามฟ้องจะไม่ได้ระบุหรือมีข้อความให้จำเลยจดทะเบียนการเช่าก็ตาม โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนสิทธิการเช่ามีกำหนด ๑๓ ปีได้ ไม่ขัดต่อ ป.พ.พ. มาตรา ๕๓๘

(๒) สัญญาเช่าต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า แต่เป็นสัญญาต่างตอบแทนในทางทรัพย์สิน เป็นสิทธิในทางทรัพย์สินเมื่อผู้เช่าตาย สัญญาต่างตอบแทนตกทอดไปยังทายาทของผู้เช่า (สัญญาเช่าธรรมดาผู้เช่าตายสัญญาเช่าไม่ตกทอดไปยังทายาท) การที่ผู้เช่าให้เงินช่วยค่าก่อสร้างเป็นจำนวนมาก หรือตอบแทนโดยการปลูกสร้างทรัพย์สินให้กับผู้ให้เช่ายอมแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าต้องการจะอยู่จนครบกำหนดสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าตายก่อนครบสัญญาจึงต้องให้ทายาทของผู้เช่าอยู่จนครบตามเจตนาเดิมของผู้เช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๒/๒๕๘๘ ผู้ให้เช่าทำสัญญากับผู้เช่ายอมให้ผู้เช่ารื้อตึกแล้วทำใหม่ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าและว่าเมื่อทำเสร็จแล้วผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก ๑๕ ปี ในอัตราค่าเช่าเดิม ดังนั้นเป็นสัญญาต่างตอบแทนในทางทรัพย์สิน มิใช่เป็นสิทธิเฉพาะตัวเมื่อผู้เช่าทำตึกเสร็จแล้วต่อไปถึงแก่กรรมสิทธิตามสัญญาย่อมตกทอดไปยังทายาท

กรณีสัญญาเช่าธรรมดาในคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๑/๒๕๔๔ วินิจฉัยว่าเมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าก็เป็นอันระงับไม่ตกทอดไปถึงทายาท

โปรดสังเกตว่าศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า เป็นสัญญาต่างตอบแทนในทางทรัพย์สิน แต่มิได้วินิจฉัยว่าเป็นทรัพย์สินเป็นแต่เพียงสิทธิในทรัพย์สินเท่านั้น

๓) สิทธิของผู้ให้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญา ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินธรรมดา สิทธิการบอกเลิกสัญญานั้นจะต้องบังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน แต่สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่านั้นมีสัญญาต่างตอบแทนและสัญญาเช่ารวมกัน ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาโดยเอาเหตุที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า โดยเอาหลักกฎหมายเรื่องเช่าทรัพย์สินมาใช้เลยทีเดียวโดยไม่ต้องคำนึงว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนรวมอยู่ด้วยได้หรือไม่ เช่นกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าตามมาตรา ๕๖๐ เป็นต้น ซึ่งเรื่องนี้ขอให้โปรดสังเกต คำพิพากษาฎีกาต่อไปนี้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๖๐/๒๕๔๕ วินิจฉัยว่าสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าต้องบังคับตามสัญญานั้น ๆ แม้ผู้เช่าจะผิดสัญญาเมื่อในสัญญาไม่ได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้เลย ผู้ให้เช่าต้องยอมให้บังคับตามสัญญาต่างตอบแทนนั้น ๆ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ๑๐ ปีไม่ได้

ข้อเท็จจริงจากคำพิพากษาศาลฎีกาฉบับนี้เป็นเรื่องคู่สัญญาตกลงทำสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่ากัน ปรากฏว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าหลายเดือน ผู้ให้เช่าจึงบอกเลิกสัญญา ศาลฎีกาตัดสินว่าบอกเลิกไม่ได้ แม้ผู้เช่าจะไม่ชำระค่าเช่าตามมาตรา ๕๖๐ ก็ตาม เพราะในสัญญาต่างตอบแทนไม่ได้เขียนไว้ให้บอกเลิกได้ ผู้ให้เช่าต้องยอมให้ผู้เช่าอยู่ครบ ๑๐ ปี จะต้องตีความพึงเล็งตามเจตนาของผู้เช่าที่ต้องการเช่า ๑๐ ปี ไม่ใช่พิจารณาจากลายลักษณ์อักษรที่ได้ตกลงกันไว้เท่านั้น ศาลฎีกาวินิจฉัยไปในทางให้ความยุติธรรมแก่ผู้เช่าเพราะผู้เช่าต้องการเช่าเป็นเวลานาน จึงยอมลงทุนทำสัญญาแบบสัญญาต่างตอบแทนด้วยเงินอันเป็นจำนวนมาก แม้ว่าผู้เช่าจะผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน จึงจะเอากฎหมายเช่าทรัพย์สินมาเพื่อบอกเลิกสัญญาไม่ได้ นอกจากสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าฉบับนั้นเขียนกำหนดให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้

อย่างไรก็ตามต่อมาศาลฎีกาได้วินิจฉัยกลับหลักในคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๖๐/๒๕๔๕ เสียแล้ว โดยได้วินิจฉัยว่าถึงแม้จะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า ในส่วนของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ย่อมจะต้องบังคับตามกฎหมายเกี่ยวกับเช่าทรัพย์สิน เช่นถ้าผู้เช่าผิดสัญญา ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ คือผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์สินนั่นเอง

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๒/๒๕๑๑ สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าส่วนของสัญญาเช่าต้องบังคับตามกฎหมายเช่าทรัพย์สินเช่นเรื่องบอกเลิกสัญญา แม้จะบอกเลิกก่อนกำหนดสัญญาต่างตอบแทน

แทนที่ย่อมทำได้ ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าไม่ชำระค่าเช่า

ฉะนั้น จากคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๒/๒๕๑๑ ผู้ให้เช่าจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อผู้เช่าผิดสัญญา

โปรดสังเกตว่ามีคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๖/๒๕๑๔ (ที่ประชุมใหญ่) ได้วินิจฉัยว่าในสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษที่มีกำหนดระยะเวลา ๑๐ ปี แม้ในสัญญาข้อ ๑๐ จะกล่าวว่า “ในระหว่างสัญญาเช่า เมื่อผู้ให้เช่าจะต้องการบ้านหรือผู้เช่าจะต้องการคินบ้าน จะต้องบอกให้รู้ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนโดยมีกำหนด ๖๐ วัน” โจทก์จะอาศัยข้อสัญญาข้อนี้เพื่อบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดเวลาไม่ได้ คำพิพากษาฎีกาฉบับนี้ศาลฎีกาวินิจฉัยในทำนองว่าในสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าจะตกลงบอกเลิกสัญญากันก่อนกำหนดไม่ได้ (แต่ถ้าเป็นสัญญาเช่าธรรมดา คู่สัญญายอมตกลงบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนดได้) ทั้งนี้ ก็เพราะการทำสัญญาชนิดพิเศษนี้ต้องคำนึงถึงเจตนาของคู่สัญญามากกว่าลายลักษณ์อักษร แต่กรณีของคำพิพากษาฎีกาฉบับนี้ ข้อเท็จจริงไม่เหมือนกับคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๖๐/๒๔๙๕ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๒/๒๕๑๑ เพราะคำพิพากษาฎีกา ๒ ฉบับดังกล่าวเป็นกรณีบอกเลิกสัญญาเพราะมีการผิดสัญญาเกิดขึ้น ส่วนคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๖/๒๕๑๔ เป็นการบอกเลิกสัญญาโดยไม่มีการผิดสัญญา

๔) สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าเป็นเพียงบุคคลสิทธิใช้บังคับได้ระหว่างคู่สัญญา ถ้าหากมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ไปยังบุคคลภายนอก สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าไม่ผูกพันผู้รับโอนเป็นข้อยกเว้นของ ป.พ.พ.มาตรา ๕๖๙ เพราะเหตุที่เป็นสัญญาต่างตอบแทนซึ่งไม่ต้องทำหลักฐานใด ๆ ก็เกิดสัญญาขึ้นระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า จึงเป็นเพียงบุคคลสิทธิ แม้จะเป็นสัญญาต่างตอบแทนในทางทรัพย์สินหรือเป็นสิทธิในทางทรัพย์สินก็ตาม สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าย่อมไม่ใช่ทรัพย์สิน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙๕/๒๕๐๘ จำเลยเสียเงินช่วยค่าก่อสร้างห้องที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าคนเดิม สัญญาต่างตอบแทนระหว่างจำเลยกับผู้ให้เช่าคนเดิม เป็นบุคคลสิทธิซึ่งมีผลผูกพันระหว่างคู่สัญญา มิใช่ทรัพย์สิน ย่อมไม่ตกติดไปกับทรัพย์สินของคู่สัญญาซึ่งโอนไปยังบุคคลอื่น จะบังคับให้โจทก์ทำสัญญาและจดทะเบียนให้จำเลยเช่าไม่ได้

เกี่ยวกับสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าเป็นเพียงบุคคลมีข้อสังเกตบางประการคือ (๑) แม้ผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าจะทราบว่ามีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า ผู้รับโอนก็ไม่ต้องผูกพันตามสัญญาเดิม ผู้รับโอนมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และไม่เป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๗๗/๒๕๒๔ จำเลยทำสัญญาเช่าตึกแถวของ อ.มีกำหนด ๑๐ ปี แม้จะฟังว่าสัญญาเช่ารายนี้เป็นสัญญาต่างตอบแทนนอกเหนือจากการเช่าธรรมดา เพราะจำเลย

ได้เสียเงินช่วยค่าก่อสร้างให้ อ.ก็ตาม แต่เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาดังกล่าวก็มีผลผูกพันระหว่างจำเลยกับ อ.เท่านั้น

โจทก์ได้รับโอนตึกพิพาทมาจากบุคคลภายนอกโดยสุจริต แม้โจทก์จะทราบว่า อ.กับจำเลยตกลงเช่ากัน ๑๐ ปี การที่โจทก์บอกเลิกการเช่า ก็หาเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริตไม่

(๒) ถ้าหากผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่ายอมผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าผู้เช่ายอมมีสิทธิจะเช่าต่อไปจนครบตามสัญญา และเป็นการที่ผู้รับโอนยอมผูกพันจะชำระหนี้ให้แก่บุคคลภายนอก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๐๒/๒๕๐๕ สัญญาต่างตอบแทนเป็นสัญญาที่กฎหมายไม่บังคับให้ต้องมีเอกสารมาแสดงหรือบังคับให้จดทะเบียนแต่อย่างใด

เมื่อผู้ให้เช่าโอนขายตึกพิพาทให้โจทก์และได้บอกให้ทราบว่าผู้เช่าได้ออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง โจทก์จะต้องให้ผู้เช่าได้อยู่จนครบ ๑๕ ปี อย่าได้ขับไล่ มิฉะนั้นจะไม่ยอมขายและโจทก์ก็ตกลงด้วยเช่นนี้ การที่โจทก์ยอมรับข้อผูกพันที่ผู้ให้เช่ามีต่อผู้เช่าเท่ากับว่าโจทก์ได้ทำสัญญาตกลงชำระหนี้แก่บุคคลภายนอกเมื่อจำเลยคงถือตามสัญญาเช่าเดิม และชำระค่าเช่าให้ทุกเดือนจึงเป็นการแสดงเจตนาถือเอาประโยชน์จากสัญญาตามมาตรา ๓๗๔ แห่ง ป.พ.พ.แล้ว คู่สัญญาหาอาจเปลี่ยนแปลงหรือระงับสิทธินั้นในภายหลังได้ไม่ ตามมาตรา ๓๗๕ แห่ง ป.พ.พ.

(๓) เมื่อมีการโอนทรัพย์สินไปยังบุคคลภายนอกสัญญาต่างตอบแทนระงับเสมอ เพราะเป็นบุคคลสิทธิ แต่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ยังคงบังคับตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๕ ได้ ถ้าการเช่านั้นทำถูกต้องตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๓๘ หรือถ้าหากสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าทำถูกต้องตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๓๘ สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่ายอมผูกพันบุคคลภายนอก

ตัวอย่างที่ ๑ แดงออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกแถวให้ขาว ๒๐๐,๐๐๐ บาท แล้วขาวยอมให้แดงเช่าตึกมีกำหนด ๒๐ ปี โดยเก็บค่าเช่าเดือนละ ๑๐๐๐ บาท คู่สัญญาทำสัญญาตกลงด้วยวาจาแดงอยู่ในตึกแถวนี้ได้เพียง ๑ ปี ขาวได้ขายตึกให้ดำไปตั้งนี้ ถึงแม้สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าจะตกลงด้วยวาจาใช้บังคับได้ระหว่างแดงกับขาวก็ตาม แต่เมื่อขาวโอนตึกให้ดำสัญญาต่างตอบแทนนี้ยอมไม่ผูกพันดำเพราะเป็นเพียงบุคคลสิทธิ และเมื่อคู่สัญญาตกลงด้วยวาจา สัญญาเช่ายอมจะฟ้องร้องบังคับคดีไปยังผู้รับโอนไม่ได้ ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕๓๘ ระยะเวลาที่เหลือ ๑๙ ปีนั้นดำไม่ต้องให้แดงเช่าต่อ

ตัวอย่างที่ ๒ ตามตัวอย่างที่ ๑ ถ้าสัญญาระหว่างแดงกับขาวได้ทำเป็นหนังสือ จะเห็นว่าเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิในตึกให้ดำไป สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าไม่ผูกพันดำ แต่สัญญาเช่านี้ได้ทำเป็นหนังสือจึงใช้บังคับได้เพียง ๓ ปี ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕๓๘ เมื่อแดงเช่าได้เพียง ๑

ปี ดำยอรับมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าเพียง ๒ ปีที่เหลือ

ตัวอย่างที่ ๓ ตามตัวอย่างที่ ๑ ถ้าสัญญาระหว่างแดงและขาวได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถึงแม้การโอนกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่ให้เช่าสัญญาต่างตอบแทนยอมไม่ผูกพันดำเพราะเป็นบุคคลสิทธิ แต่จะเห็นว่าคู่สัญญาได้ทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาเช่านี้จึงบังคับได้ตลอด ๒๐ ปี ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕๓๘ เมื่อแดงเช่าได้เพียง ๑ ปี ดำยอรับมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๙ ต้องยอมให้แดงเช่าจนครบ ๒๐ ปี

ในการพิจารณาปัญหาในข้อนี้จึงต้องพิจารณาว่าคู่สัญญาได้ทำสัญญาถูกต้องตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕๓๘ หรือไม่ ถ้าทำถูกต้องยอมนำ ป.พ.พ.มาตรา ๕๖๙ มาใช้ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๖/๒๕๑๔ ผู้ให้เช่าเดิมทำสัญญาให้จำเลยเช่าห้องพิพาทและจดทะเบียนการเช่าไว้มีกำหนดเวลา ๑๐ ปี โดยจำเลยออกเงินช่วยค่าก่อสร้างที่พิพาทให้จำนวนหนึ่ง เป็นการแสดงเจตนาของคู่กรณีว่าทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญาเช่ามีผลผูกพันตามกำหนดเวลาดังกล่าว โจทก์ ซึ่งเป็นผู้รับโอนห้องพิพาทจึงต้องรับโอนมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าเดิม

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๒๒/๒๕๒๐ ผู้เช่าเสียเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกแถวให้กับผู้ให้เช่าแล้วทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ๔ ฉบับ ๆ ละ ๓ ปี สัญญาเช่าผูกพันผู้ให้เช่าจนครบ ๑๒ ปี แต่เมื่อผู้ให้เช่าโอนตึกแถวไปยังบุคคลภายนอกสัญญาเช่ายอมสมบูรณ์เพียง ๓ ปี ผู้รับโอนกรรมสิทธิทรัพย์สินที่ให้เช่าไม่ผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนที่จะให้เช่าครบสัญญาทั้ง ๔ ฉบับ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๓/๒๕๒๑ เจ้าของที่ดินให้คนรับเหมาก่อสร้างตึก แล้วยกให้เป็นของเจ้าของที่ดิน โดยผู้รับเหมารียกเงินช่วยค่าก่อสร้าง แล้วเจ้าของที่ดินทำสัญญาให้เช่าตึกแถวโดยทำสัญญาเป็นหนังสือ ๔ ฉบับ ฉบับละ ๓ ปี สัญญาต่างตอบแทนนอกเหนือการเช่านี้เป็นบุคคลสิทธิผูกพันคู่สัญญาเท่านั้น เจ้าของที่ดินขายตึกแก่โจทก์ สัญญาเช่าผูกพันโจทก์เพียง ๓ ปี แม้โจทก์จะทราบข้อสัญญาระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้เช่าที่ออกเงินช่วยค่าก่อสร้าง โจทก์ก็ขับไล่ผู้เช่าเมื่อพ้น ๓ ปีแรกได้