

## ลักษณะ ๕ เจ้าชื่อ

มาตรา ๕๗๒ บัญญัติว่า “อันว่าเช่าซื้อนั้นคือสัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้น หรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคร่าว

สัญญาเช่าซื้อถ้าไม่ทำเป็นหนังสือท่านว่า เป็นโมฆะ”

ในสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นเราได้ศึกษามาแล้วว่า ผู้เช่าเพียงแต่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วคราวระยะเวลาอันจำกัด สัญญาเช่าทรัพย์สินจึงเป็นสัญญาที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ส่วนสัญญาเช่าซื้อนั้นมีลักษณะส่วนหนึ่งเหมือนสัญญาเช่า คือ ตอนแรกผู้เช่าซื้อไม่มีสิทธิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังเป็นของผู้ให้เช่าซื้ออยู่ และผู้เช่าซื้อต้องชำระค่าเช่าซื้อเป็นคร่าว ๆ แต่สัญญาเช่าซื้อยังมีลักษณะอีกส่วนหนึ่งคล้ายกับสัญญาซื้อขายคือเมื่อชำระค่าเช่าซื้อเป็นคร่าว ๆ จนครบกำหนดตามสัญญาแล้ว ผู้เช่าซื้อจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าในตอนหลัง จาก ป.พ.พ. มาตรา ๕๗๒ จึงสามารถแบ่งลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าซื้อได้ ๕ ประการคือ

- ๑) สัญญาเช่าซื้อผู้ให้เช่าซื้อต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ
- ๒) สัญญาเช่าซื้อจะต้องเป็นสัญญาที่เจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า
- ๓) สัญญาเช่าซื้อผู้ให้เช่าซื้อต้องให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินหรือจะให้ทรัพย์สินตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อ
- ๔) สัญญาเช่าซื้อจะต้องมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าจะได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคร่าว
- ๕) สัญญาเช่าซื้อต้องทำเป็นหนังสือ

**ลักษณะสำคัญประการที่ ๑** ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ ในเรื่องนี้กฎหมายได้บัญญัติไว้โดยตรงว่า “เจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า” ที่จะต้องเป็น “เจ้าของ” ทรัพย์สิน ก็เพราะเหตุที่สัญญาเช่าซื้อเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับผู้เช่าซื้อในตอนหลังเมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบงวดแล้ว ผู้ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้กับผู้อื่นได้จึงต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินสิ่งนั้น ในเรื่องนี้มีข้อสังเกต ๒ ประการคือ

(๑) ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือเป็นตัวแทนของเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ ซึ่งในสัญญาเช่าทรัพย์สินผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน เกี่ยวกับการตั้งตัวแทนทำสัญญาเช่าซื้อแทนผู้ให้เช่าซื้อนั้นต้องอยู่ในบังคับของ ป.พ.พ.มาตรา ๗๙๘ วรรค ๑ ที่บัญญัติว่า “กิจการอันใดท่านบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องทำเป็นหนังสือ การตั้งตัวแทนเพื่อกิจการอันนั้นก็ต้องทำเป็นหนังสือด้วย” เมื่อสัญญาเช่าซื้อกฎหมายได้บัญญัติให้ทำเป็นหนังสือ การตั้งตัวแทนทำสัญญาเช่าซื้อต้องทำเป็นหนังสือด้วย ฉะนั้น ถ้าหากผู้ลงนามแทนผู้ให้เช่าซื้อไม่ได้รับแต่งตั้งโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือการตั้งตัวแทนไม่ได้ทำเป็นหนังสือ เท่ากับตัวแทนไม่มีอำนาจ การลงนามแทนจึงเป็นการลงนามโดยไม่ชอบ เท่ากับไม่มีการลงนามผู้ให้เช่าซื้อในสัญญาเช่าซื้อและจะทำให้สัญญาเช่าซื้อตกเป็นโมฆะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๘๕/๒๕๐๘ การเช่าซื้อเป็นสัญญาที่ต้องทำเป็นหนังสือ การตั้งตัวแทนเพื่อทำสัญญาเช่าซื้อจึงต้องทำเป็นหนังสือด้วย

โจทก์มอบหมายให้ผู้จัดการแผนกเช่าทำสัญญาให้เช่าซื้อทรัพย์สินของโจทก์กับจำเลย โดยมีได้แต่งตั้งตัวแทนเป็นหนังสือ โจทก์จะนำพยานบุคคลมาสืบว่าโจทก์ได้แต่งตั้งให้ผู้จัดการแผนกเป็นตัวแทนโจทก์เช่าทำสัญญาเช่าซื้อไม่ได้การเช่าซื้อดังกล่าวจึงเท่ากับไม่ได้ทำเป็นหนังสือและเป็นโมฆะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๕๓/๒๕๒๐ เช่าซื้อรถยนต์ต้องทำเป็นหนังสือ บริษัทจำกัดผู้ให้เช่าซื้อมีข้อบังคับว่ากรรมการ ๒ คน ร่วมกันลงลายมือชื่อประทับตราของบริษัทจึงผูกพันบริษัท เมื่อกรรมการนายเดียวลงลายมือชื่อจึงเท่ากับผู้ให้เช่าซื้อไม่ได้ลงชื่อในสัญญา สัญญาเช่าซื้อเป็นโมฆะ

(๒) ความหมายของคำว่า “เจ้าของ” ย่อมหมายถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในขณะที่ทำสัญญาเช่าซื้อกัน แต่ถ้าไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในขณะที่ทำสัญญาเช่าซื้อเพียงแต่คาดว่าจะได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินในอนาคตหรือสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้เช่าซื้อในภายหลัง บุคคลนั้นจะนำทรัพย์สินมาให้เช่าซื้อไม่ได้ และผู้เขียนเห็นว่าสัญญาเช่าซื้อย่อมไม่เกิดขึ้น เพราะไม่ถูกต้องมาแต่เริ่มทำสัญญากัน

ตัวอย่าง เช่น แดงตกลงจะขายบ้านให้ขาวหลังหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อขายกัน และแดงตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ขาวในวันที่ ๑๕ มกราคม แต่ในวันที่ ๑๐ มกราคมปีเดียวกัน ขาวได้ทำสัญญาเอาบ้านหลังนี้ให้ดำเช่าซื้อจะเห็นว่าในวันที่ ๑๐ มกราคม ขาวยังไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้าน ขาวจึงเอาบ้านไปให้ดำเช่าซื้อไม่ได้ เมื่อสัญญาเช่าซื้อไม่เกิดขึ้นย่อมถือว่าสัญญาเช่าซื้อตกเป็นโมฆะ เพราะไม่มีคู่สัญญาคือผู้ให้เช่าซื้อ

ลักษณะสำคัญประการที่ ๒ สัญญาเช่าซื้อเจ้าของต้องเอาทรัพย์สินออกให้เช่า คือจะต้องมีการเอาทรัพย์สินออกให้เช่าเสมอ ฉะนั้นในเบื้องต้นจึงมีลักษณะเหมือนสัญญาเช่า เป็นแต่เพียงตอนสุดท้ายที่แตกต่างจากเช่าทรัพย์สินคือ ผู้เช่าซื้อได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นด้วย แต่ถ้าหากไม่ใช่เรื่องเช่าทรัพย์สินก่อนจะเป็นสัญญาเช่าซื้อไม่ได้ เช่นนายแดงเอารถจักรยานยนต์หลายคันไปฝากนายขาวไว้ และให้นายขาวเลือกซื้อได้โดยชำระราคาเป็นงวด ๆ ย่อมจะไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อเพราะไม่มีการเช่ากัน แต่อาจจะเป็นสัญญาซื้อขายเงินผ่อน เมื่อสัญญาเช่าซื้อมีการเช่ารวมอยู่ด้วยสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้เช่าและผู้ให้เช่าใน ป.พ.พ.ว่าด้วยเช่าทรัพย์สินจึงนำมาใช้กับสัญญาเช่าซื้อ แต่ถ้ากฎหมายเช่าซื้อบัญญัติไว้พิเศษนอกเหนือไปจากเช่าทรัพย์สินต้องบังคับตามกฎหมายเช่าซื้อ เช่น เรื่องการผิดนัดชำระค่าเช่าในกรณีชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนขึ้นไป กฎหมายเช่าทรัพย์สินมาตรา ๕๖๐ ได้บัญญัติให้ผู้ให้เช่าบอกให้ผู้เช่าเอาค่าเช่ามาชำระก่อน ซึ่งต้องใช้เวลาเอาค่าเช่ามาชำระอย่างน้อย ๑๕ วัน ถ้าผู้เช่าไม่เอาค่าเช่ามาชำระผู้ให้เช่าจึงจะบอกเลิกสัญญาได้ แต่ถ้าเป็นสัญญาเช่าซื้อ แม้จะชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน และผิดนัด ๒ เดือนติดกัน ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ทันที ไม่ต้องนำมาตรา ๕๖๐ ของเช่าทรัพย์สินมาใช้

ตัวอย่างที่ ๑ ผู้ให้เช่าจำต้องซ่อมแซมทรัพย์สินทุกอย่างซึ่งเป็นการจำเป็นตามมาตรา ๕๕๐ ฉะนั้นในสัญญาเช่าซื้อผู้ให้เช่าซื้อจึงต้องปฏิบัติตามกฎหมายมาตรานี้เหมือนกัน นอกจากในสัญญาจะตกลงไว้เป็นอย่างอื่น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๘/๒๕๐๘) หรือผู้เช่าซื้อจะต้องใช้ทรัพย์สินโดยชอบ ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕๕๒ และต้องสงวนทรัพย์สินเสมอวิญญูชนตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕๕๓ ถ้าผู้เช่าซื้อใช้ทรัพย์สินโดยมิชอบ ถ้าเกิดความสูญหายหรือบุบสลายใด ๆ ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๖๒ เช่นเช่าซื้อรถยนต์มา ผู้เช่าซื้อไม่สงวนรักษาอย่างวิญญูชนทั่ว ๆ ไป เช่นไม่ยอมบิดกุญแจล็อกประตูเมื่อจอดรถแล้วเกิดรถยนต์ถูกขโมยลักไป ผู้เช่าซื้อจะต้องรับผิดชอบ แต่ถ้าหากว่าเกิดฟ้าผ่ารถยนต์หรือไฟไหม้อันเป็นเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าซื้อก็ไม่ต้องรับผิดชอบ เว้นแต่ว่าสัญญาเช่าซื้อได้กำหนดหน้าที่ของผู้เช่าซื้อไว้สูง เช่น ให้รับผิดชอบแม้เหตุสุดวิสัย ผู้เช่าซื้อก็ต้องรับผิดชอบด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๕/๒๕๐๘ ข้อสัญญาว่าผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบ แม้ในเหตุสุดวิสัยย่อมหมายความว่ารวมถึงกรณีที่รถยนต์ที่เช่าซื้อถูกลักไปด้วย เมื่อรถยนต์ที่เช่าซื้อถูกลักไปผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๑/๒๕๐๘ ข้อสัญญาในสัญญาเช่าซื้อรถยนต์ว่า แม้รถสูญหายโดยเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าซื้อก็จะชำระค่าเช่าซื้อจนครบ ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ใช้บังคับได้

ตัวอย่าง ๒ เกี่ยวกับเรื่องอายุความตามมาตรา ๕๖๓ นั้นย่อมนำมาใช้กับเช่าซื้อด้วย ฉะนั้น อายุความซึ่งผู้ให้เช่าซื้อจะฟ้องผู้เช่าซื้อจึงมีอายุความ ๖ เดือน นับแต่วันส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า เช่นผู้ให้เช่าซื้อฟ้องผู้เช่าซื้อเกี่ยวกับใช้ทรัพย์สินชำรุดบุบสลายต้องใช้อายุความ ๖ เดือน ตาม มาตรา ๕๖๓ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๘๕/๒๕๑๗) แต่ถ้าเป็นอายุความเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างนั้นย่อมมี อายุความ ๕ ปี เหมือนเช่าทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๖ นอกจากนี้ผู้ให้เช่าซื้อเป็นพ่อค้าย่อมมีสิทธิ เรียกฟ้องค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระได้ภายในกำหนดอายุความ ๒ ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๕ (๖)

ตัวอย่าง ๓ เกี่ยวกับกรณีที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด สัญญาเช่าย่อมระงับ ไปตามมาตรา ๕๖๗ ซึ่งสัญญาเช่าซื้อทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายไปทั้งหมด สัญญาเช่าซื้อย่อมระงับ เช่นกัน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๖/๒๔๘๗ ได้วินิจฉัยว่า การที่รถยนต์ถูกกองทหารญี่ปุ่นยึด ไป ดังนี้ เรียกได้ว่าทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งสัญญาสูญหายไป สัญญาเช่าย่อมระงับ)

ดังได้อธิบายแล้วว่าจะต้องมีการเอาทรัพย์สินออกให้เช่าด้วยจึงจะเป็นสัญญาเช่าซื้อ แต่สัญญาเช่าซื้อก็มีได้เป็นสัญญาเช่าเพียงอย่างเดียว แต่มีคำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินหรือจะให้ทรัพย์สินตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า รวมอยู่ด้วย สัญญาเช่าซื้อจึงมีข้อแตกต่างจากสัญญาเช่าทรัพย์สินธรรมดา ดังนี้ คือ

๑) สัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า ผู้เช่าตายสัญญาเช่าย่อม ระงับลง ส่วนสัญญาเช่าซื้อมีวัตถุประสงค์ที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินด้วยไม่เหมือนกับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่าเพียงได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินเท่านั้น สัญญาเช่าซื้อจึงไม่ใช่สิทธิเฉพาะ ตัวของผู้เช่าซื้อ เมื่อผู้เช่าซื้อตาย สัญญาเช่าซื้อย่อมไม่ระงับ ทายาทต้องรับมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ ตามกฎหมาย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๗๘-๒๕๗๙/๒๕๑๕ สัญญาเช่าซื้อมิใช่เป็นสัญญาเช่าธรรมดา แต่ มีคำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการชำระเงินเป็นครั้งคราวรวมอยู่ด้วย ถ้าผู้เช่าซื้อชำระเงินแก่ผู้ ให้เช่าซื้อครบกำหนดตามเงื่อนไข ก็ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งสิทธิที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนี้มิใช่สิทธิเฉพาะตัว สัญญาเช่าซื้อจึงมีผลสืบสิทธิกันได้เมื่อผู้เช่าซื้อตาย ทายาทจึงสืบสิทธิของผู้เช่าซื้อได้

๒) เกี่ยวกับแบบของสัญญา สัญญาเช่าทรัพย์สินไม่มีแบบเพียงแต่การเช่าอสังหาริมทรัพย์จะ ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ จึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้ และการ

เช่าบางกรณีต้องจดทะเบียน ส่วนการเช่าสังหาริมทรัพย์ย่อมตกลงโดยวาจาได้ การเช่าซื้อนั้นสัญญาเช่าซื้อต้องทำเป็นหนังสือซึ่งเป็นแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ไม่ว่าจะเป็นการเช่าซื้อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือสัญญาเช่าซื้อย่อมตกเป็นโมฆะ

๓) ค่าเช่าในสัญญาเช่าทรัพย์สินกฎหมายไม่ได้บังคับว่าจะต้องเป็นทรัพย์สินค่าเช่าจึงไม่จำกัดว่าเป็นเงินเท่านั้นอาจจะเป็นทรัพย์สินอื่น ๆ หรืออาจจะเป็นแรงงานก็ได้ ส่วนค่าเช่าซื้อกฎหมายบัญญัติว่าเป็นเงิน ค่าเช่าซื้อจึงไม่น่าจะเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นได้ ค่าเช่าซื้อนอกจากจะเป็นค่าเช่าแล้วยังมีราคาทรัพย์สินรวมอยู่ด้วย

๔) เกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาโดยเหตุที่ไม่ชำระค่าเช่าหรือผิดนัดชำระค่าเช่า ถ้าหากเป็นกรณีไม่ชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนเพียงเดือนเดียว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ แต่จะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่ามาชำระค่าเช่าภายในกำหนดอย่างน้อย ๑๕ วันเสียก่อน แต่ถ้าเป็นสัญญาเช่าซื้อ ถ้ามีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนผู้เช่าซื้อจะต้องผิดนัด ๒ เดือนติดกัน ผู้ให้เช่าซื้อจึงจะบอกเลิกสัญญาได้ และบอกเลิกได้ทันทีไม่ต้องบอกกล่าวให้เอาค่าเช่ามาชำระอย่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน (มาตรา ๕๖๐ กับมาตรา ๕๗๔)

๕) เกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาโดยที่ไม่มีการผิดสัญญานั้นในสัญญาเช่าซื้อให้สิทธิเฉพาะผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาได้เพียงฝ่ายเดียวเท่านั้น ตามมาตรา ๕๗๓ ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์สินมีการบอกเลิกสัญญาได้เหมือนกัน เฉพาะสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเท่านั้น และกฎหมายให้สิทธิผู้เช่าและผู้ให้เช่าเท่าเทียมกันเพียงแต่จะบอกกล่าวให้ถูกต้องตามกฎหมายมาตรา ๕๖๖ เท่านั้น ส่วนสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาไว้แน่นอนจะบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนดไม่ได้ นอกจากมีการผิดสัญญาเกิดขึ้น

ลักษณะสำคัญประการที่ ๓ ผู้ให้เช่าซื้อต้องให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินหรือจะให้ทรัพย์สินตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อ จึงเห็นว่าสัญญาเช่าซื้อไม่ใช่สัญญาเช่าบวกกับสัญญาซื้อขาย และสัญญาเช่าซื้อก็มีใช่สัญญาซื้อขายผ่อนส่ง แต่สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าบวกกับคำมั่นว่าจะขายทรัพย์สิน หรือจะให้ทรัพย์สินตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อ คำมั่นของผู้ให้เช่าซื้อจึงเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว ซึ่ง เจ้าของทรัพย์สิน (ผู้ให้เช่าซื้อ) ต้องผูกพันตามคำมั่นนั้น จะเห็นว่าผู้เช่าซื้ออาจจะไม่สนองรับคำมั่นอันนั้นก็ไต่โดยการไม่ยอมเช่าซื้อหรือโดยการไม่ยอมผูกพันตามคำมั่นดังเช่นมาตรา ๕๗๓ ให้สิทธิผู้เช่าซื้อที่จะบอกเลิกสัญญาได้แม้ไม่มีผู้ใดผิดสัญญาเลย ทั้งนี้ก็เพราะว่าเจ้าของคำมั่นนั้นคือผู้ให้เช่าซื้อแต่ไม่ใช่ผู้เช่าซื้อ ผู้เขียนเห็นว่าถ้าหากผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินกันและมีข้อผูกพัน

กันตามสัญญาว่าทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ายินยอมซื้อขายทรัพย์สินกัน อันนี้ยอมไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ เพราะการตกลงอันนี้ผิดจากลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ หรือตกลงเช่าทรัพย์สินกัน แล้วให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้เช่าตั้งแต่ทำสัญญาเช่ายอมไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อเช่นกัน

#### ตัวอย่าง

ก) ชาวเช่ารถยนต์จากแดง ตกลงชำระค่าเช่า ๑๒ เดือนเดือนละ ๒,๐๐๐ บาท เป็นสัญญาเช่าทรัพย์สิน ชาวมีสิทธิได้ใช้รถยนต์คันนั้นเท่านั้นแต่ถ้าชาวและแดงตกลงว่าเช่ารถยนต์ครบกำหนดแล้วจะทำสัญญาซื้อขายกัน ก็ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อแต่เป็นสัญญาเช่าบวกกับสัญญาซื้อขาย

ข) ชาวซื้อรถยนต์จากแดงตกลงให้รถยนต์เป็นกรรมสิทธิ์ของชาวทันที แต่ต้องชำระเงินทุกเดือน เดือนละ ๒,๐๐๐ บาท มีกำหนด ๕๐ เดือน เป็นสัญญาซื้อขายเงินผ่อน

ค) ชาวเช่ารถยนต์จากแดงตกลงชำระค่าเช่าทุกเดือนเดือนละ ๕,๐๐๐ บาทแดงตกลงจะให้รถยนต์ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของชาวเมื่อชำระค่าเช่าครบ ๕๐ เดือน เป็นสัญญาเช่าซื้อ

ขอให้สังเกตว่าการทำสัญญาเช่าซื้อทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษนั้นเมื่อสัญญาเช่าซื้อครบกำหนดแล้วกรรมสิทธิ์ยังไม่ตกเป็นของผู้เช่าซื้อทันที กรรมสิทธิ์จะโอนไปก็ต่อเมื่อมีการโอนทางทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งเรื่องนี้บัญญัติอยู่ใน ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๖

**ลักษณะสำคัญประการที่ ๔** สัญญาเช่าซื้อจะต้องมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าซื้อจะต้องใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว เช่นตกลงให้ชำระค่าเช่าซื้อเดือนละครั้ง มีกำหนด ๕๐ เดือน จึงต้องมีลักษณะของการชำระเงินค่าเช่าซื้อเป็นคราว ๆ ไป ถ้าหากมีการชำระค่าเช่าซื้อครั้งเดียวทั้งหมด หรือตกลงว่าจะชำระค่าเช่าซื้อเมื่อใดก็ได้ ยอมไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ ถึงแม้สัญญานั้นจะเขียนจั่วหน้าว่าเป็นสัญญาเช่าซื้อก็ตาม ก็ไม่สามารถบังคับให้เป็นสัญญาเช่าซื้อได้ และเงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อจะต้องเป็นการได้ใช้เงินให้กับผู้ให้เช่าซื้อ ดังนั้นค่าเช่าซื้อจึงต้องเป็นเงินเท่านั้น ถ้าหากตกลงชำระค่าเช่าซื้อเป็นข้าวเปลือกซึ่งไม่ใช่เงินยอมไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ หรือถ้ากำหนดเงื่อนไขไว้เป็นอย่างอื่นเช่น ถ้าผู้เช่ามาช่วยขับรถให้ผู้ให้เช่าทุกเดือนจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ผู้เช่าเช่นนี้ไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๐/๒๔๘๘ คู่สัญญาตกลงกันไว้ในสัญญาเช่า ผู้เช่าซื้อยอมให้ผู้ให้เช่าเรียกร้องราคาทีนาเมื่อหนึ่งเมื่อใดก็ได้ในเมื่อผู้ให้เช่าต้องการเช่นนี้ ไม่ได้ตกลงกันว่าจะใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราวไม่เป็นสัญญาเช่าซื้อ แต่เป็นสัญญาจะซื้อขาย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๒/๒๔๘๙ สัญญาขายที่ดินมีข้อสัญญาว่าผู้ซื้อยอมให้ผู้ขายเรียกร้องราคาเมื่อใดก็ได้ ระหว่างยังไม่ชำระเงินผู้ซื้อต้องเสียค่าเช่าให้ผู้ขายตามที่กำหนดไว้

ดังนั้นแม้สัญญาที่ระบุว่าป็นสัญญาเช่าซื้อก็ไม่นับว่าเป็นสัญญาเช่าซื้อ เพราะไม่ต้องด้วยลักษณะเช่าซื้อตามมาตรา ๕๗๒ แต่เป็นสัญญาจะซื้อขายที่ดิน

ดังได้กล่าวในเบื้องต้นแล้วว่าถ้าชำระค่าเช่าซื้อครั้งเดียวหมดยอมไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อแต่อาจเป็นสัญญาซื้อขาย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑๗/๒๕๑๕ หนังสือสัญญาระบุชื่อว่าหนังสือสัญญาเช่าซื้อ เงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาก็คือเป็นรูปลักษณะสัญญาเช่าซื้อ และจำเลยผู้เช่าซื้อก็รับว่ามีเจตนาจะผูกพันกันในเรื่องเช่าซื้อ ทั้งปรากฏกันตามสัญญาว่าได้ตกลงชำระเงินกันเป็น ๒ งวด คือชำระกันในวันทำสัญญาจำนวนหนึ่ง และชำระในวันทีระบุไว้อีกจำนวนหนึ่ง ดังนั้นจะถือว่าสัญญานี้เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย เพราะตกลงให้ชำระราคากันเพียงงวดเดียวหาได้ไม่

**ลักษณะสำคัญประการที่ ๕** สัญญาเช่าซื้อต้องทำเป็นหนังสือกฎหมายได้กำหนดแบบของสัญญาเช่าซื้อเอาไว้ว่าต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าหากไม่ทำเป็นหนังสือย่อมตกเป็นโมฆะ ซึ่งแตกต่างกับเช่าทรัพย์เพราะกฎหมายเช่าทรัพย์บัญญัติเฉพาะการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่ต้องทำตามมาตรา ๕๓๘

ฉะนั้น การทำสัญญาเช่าซื้อทรัพย์สินทุกประเภทจะเป็นสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์ ชนิดพิเศษหรืออสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะมีราคาเล็กน้อยเพียงใดก็ตามต้องทำเป็นหนังสือทุกครั้งไป การทำสัญญาเป็นหนังสือหมายความว่าคู่สัญญาได้เขียนหรือพิมพ์เป็นตัวหนังสือและจะต้องมีการลงชื่อทั้ง ๒ ฝ่าย คือ จะต้องมี การลงชื่อทั้งผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อ หรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายจึงจะสมบูรณ์เป็นสัญญาเช่าซื้อ การลงชื่อในสัญญาเช่าซื้อฝ่ายเดียวย่อมไม่มีผลเป็นสัญญาเช่าซื้อ สัญญานั้นตกเป็นโมฆะ หมายความว่าสัญญาเช่าซื้อนั้นยอมเสียเปล่าไม่เกิดผลใด ๆ ในทางกฎหมาย หรือไม่มีความผูกพันในทางกฎหมายที่จะเป็นสัญญาเช่าซื้อเกิดขึ้นได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๘๗/๒๕๐๘ ที่ว่า “สัญญาเช่าซื้อนั้น ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือท่านว่าเป็นโมฆะ” นั้น หมายถึงว่า คู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่ายต้องทำหนังสือสัญญานั้นขึ้นด้วยกัน จึงจะผูกพัน

เมื่อกฎหมายบัญญัติว่าต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าหากสัญญาเช่าซื้อ มีเพียงหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดชอบฝ่ายเดียวยอมจะตกเป็นโมฆะ สัญญานั้นไม่สามารถจะบังคับกันได้ และไม่ทำให้สัญญานั้นกลายเป็นสัญญาเช่าทรัพย์ธรรมดา

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๕๘/๒๕๑๓ บริษัทจำกัดเป็นโจทก์ฟ้องว่าจำเลยได้เช่าซื้อรถไปจากโจทก์แล้วผิดสัญญา ปรากฏว่าตามหนังสือรับรองของหอทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลางระบุไว้ว่ากรรมการผู้มีอำนาจลงชื่อแทนบริษัทโจทก์มีอยู่ ๓ คน ๒ ใน ๓ คนนี้ ร่วมกันมีอำนาจลงลายมือชื่อกระทำแทนบริษัทได้โดยต้องประทับตราของบริษัทด้วย แต่สัญญาเช่าซื้อนั้นมีกรรมการเพียงคน

เดียวลงลายมือชื่อไว้ในฐานะผู้ให้เข้าซื้อครั้งนี้ ย่อมถือไม่ได้ว่าบริษัทโจทก์เป็นคู่สัญญากับจำเลย  
ดังนั้น การทำสัญญาเข้าซื้อจึงต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์สำคัญทั้ง ๕ ประการ ขาดหลัก  
เกณฑ์อันใดอันหนึ่งย่อมจะเกิดเป็นสัญญาเข้าซื้อมิได้ ถ้าหากสัญญาเข้าซื้อไม่สมบูรณ์ เพราะมิได้ทำ  
ตามแบบแล้วจะตีความว่าสัญญานั้นเป็นสัญญาเข้าทรัพย์สินมิได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๑๙-๑๑๒๐/  
๒๔๗๗)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๙/๒๕๑๙ สัญญาซื้อขายรถยนต์ให้ผู้ซื้อผ่อนชำระราคาครบ  
เดือน จะโอนกรรมสิทธิ์ให้เมื่อผู้ซื้อชำระราคาครบถ้วนแล้ว ไม่มีข้อความตอนใดให้เห็นว่าเป็นเรื่อง  
เจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นทั้งมิได้เป็นไปตามบทบัญญัติเรื่อง  
เข้าซื้อในมาตรา ๕๗๒ แต่อย่างใด กรณีนี้เป็นเรื่องสัญญาซื้อขายมีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์  
ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๕๙ หาใช่สัญญาเข้าซื้อไม่

**มาตรา ๕๗๓** บัญญัติว่า “ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาในเวลาหนึ่งเวลาใดก็ได้ ด้วยส่งมอบ  
ทรัพย์สินกลับคืนให้แก่เจ้าของโดยเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง”

ตามมาตรา ๕๗๓ นี้ในสัญญาเข้าซื้อนั้นผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเมื่อใดก็ได้ เมื่อผู้เช่าซื้อ  
ไม่ต้องการจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ถึงแม้สัญญาเข้าซื้อจะเป็นเอกเทศสัญญาที่ก่อตั้งบุคคลสิทธิ  
ให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามสัญญา แต่ว่าลักษณะของสัญญาเข้าซื้อแม้ผู้ให้เข้าซื้อให้คำมั่นว่าจะขาย  
ทรัพย์สินก็ตาม ก็เป็นเพียงคำมั่นของผู้ให้เข้าซื้อฝ่ายเดียว ผู้เช่าซื้อไม่มีข้อผูกพันว่าจะต้องซื้อตามคำ  
มั่นนั้น ผู้เช่าซื้อจึงสามารถบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา ๕๗๓ มาตรานี้มีข้อสังเกตดังต่อไปนี้

๑. เป็นสิทธิของผู้เช่าซื้อเพียงฝ่ายเดียวที่จะบอกเลิกสัญญาได้ตามความพอใจ และจะบอก  
เลิกสัญญาในเวลาใดก็ได้ เพราะในสัญญาเข้าซื้อนั้นมีประโยชน์แก่ผู้เช่าซื้อในกรณีที่ทรัพย์สินมีราคา  
แพงมาก ผู้เช่าซื้อไม่อาจที่จะซื้อได้ทันที จึงได้ทำสัญญาเข้าซื้อโดยการชำระค่าเช่าซื้อเป็น  
งวด ๆ ในจำนวนเงินไม่มาก เมื่อผู้เช่าซื้อไม่สามารถชำระค่าเช่าซื้อต่อไปได้ เพราะอาจจะยากจนลง  
หรือจะมีเหตุผลอื่นใดก็ตาม ผู้เช่าซื้อย่อมจะสามารถบอกเลิกสัญญาได้ ส่วนผู้ให้เข้าซื้อต้องผูกพันตาม  
คำมั่นถ้าไม่มีการผิดสัญญาจะบอกเลิกสัญญาไม่ได้

๒. ไม่ต้องมีการผิดสัญญาเกิดขึ้นคือผู้ให้เข้าซื้อไม่ต้องผิดสัญญาผู้เช่าซื้อก็มีสิทธิบอกเลิก  
สัญญาเพราะกรณีเป็นบทบัญญัติพิเศษ เช่น ชาวเช่าซื้อรถยนต์มาจากแดง ชาวเกิดไม่ชอบ  
ใจ อาจเกิดเพราะนั่งไม่สบายหรือเกิดไม่พอใจสีของรถยนต์ ชาวมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

๓. การบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๗๓ นั้นจะเห็นว่ากฎหมายบัญญัติว่า “ผู้เช่าจะบอก  
เลิกสัญญา....ด้วยส่งมอบทรัพย์สิน” ย่อมหมายถึงผู้เช่าแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาและส่งมอบทรัพย์สิน  
กลับคืนให้กับผู้ให้เข้าซื้อด้วย ถ้าหากมีเพียงการบอกเลิกสัญญาแต่ไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้



กับผู้ให้เช่าชื่อย่อมไม่เป็นการบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๗๓ แต่ผู้เขียนเห็นว่าถ้ามีการส่งมอบทรัพย์สินกลับคืน แต่ไม่ได้บอกเลิกสัญญาชื่อย่อมใช้ได้ตามมาตรา ๕๗๓ และมีผลสมบูรณ์เป็นการบอกเลิกสัญญาแล้วในกรณีนี้ต้องพิจารณาให้ดี สมมุติว่าถ้าเช่าซื้อโทรศัพท์มือถือส่งมอบโทรศัพท์กลับคืนแก่ผู้ให้เช่าซื้อเพื่อทำการซ่อมแซมตามกฎหมายไม่มีเจตนาจะบอกเลิกสัญญาชื่อย่อมจะถือว่าผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาไม่ได้แต่อย่างไรก็ตามถ้าหากผู้ให้เช่าซื้อไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินได้เลย เพราะมีเหตุภายนอกมาขัดขวางผู้ให้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาอย่างเดียวได้หรือไม่ในเรื่องนี้มีตัวอย่างคือ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๓/๒๕๒๒ โจทก์ไม่ได้ใช้รถยนต์ตามสัญญาเช่าซื้อ เพราะตำรวจยึดไปสอบสวน กรณีรถนั้นถูกลักขโมย เป็นการผิดวัตถุประสงค์ของการเช่าซื้อ โจทก์บอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องคืนรถแก่จำเลยผู้ให้เช่าซื้อ แม้จำเลยมิได้ประมาณเงินแล้วในการที่ถูกตำรวจยึดรถไป

๔. การบอกเลิกสัญญาในมาตรา ๕๗๓ เป็นสิทธิตามกฎหมายของผู้ให้เช่าซื้อไม่จำเป็นต้องเขียนไว้ในสัญญาเช่าซื้อ แต่มีปัญหาว่าถ้าหากในสัญญาตกลงกันไว้ว่าผู้ให้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๗๓ ไม่ได้ ข้อตกลงอันนี้จะใช้ได้หรือไม่ เพราะกฎหมายมาตรา ๕๗๓ ไม่ใช่กฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย คู่กรณีย่อมตกลงยกเว้นกันได้ จะเห็นว่า ถ้าตกลงให้ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อตามมาตรา ๕๗๓ ไม่ได้ เท่ากับเป็นการบังคับให้ผู้ให้เช่าซื้อต้องซื้อทรัพย์สิน กรณีเช่นนี้ย่อมจะไม่ใช่เป็นการให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินโดยผู้ให้เช่าซื้อฝ่ายเดียว ข้อตกลงอันนี้ย่อมจะทำให้สัญญาดังกล่าวไม่ใช่สัญญาเช่าซื้อ

๕. ถ้าหากทรัพย์สินที่เช่าซื้อชำรุดหรือบุบสลาย ผู้ให้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาได้หรือไม่ เช่นเช่าซื้อรถยนต์คันหนึ่งมีกำหนด ๔๐ เดือนผู้เช่าซื้อใช้รถยนต์ไปแล้ว ๒๐ เดือน เกิดรถยนต์ชำรุดมาก ผู้เช่าซื้อต้องการบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๗๓ ดังนี้ ผู้ให้เช่าชื่อย่อมบอกเลิกสัญญาได้เพราะเป็นสิทธิตามกฎหมายของผู้ให้เช่าซื้อ ถ้าหากทรัพย์สินเกิดบุบสลายไปต้องพิจารณาโดยนักกฎหมายเรื่องเช่าทรัพย์สินมาปรับว่าถ้าผู้เช่าซื้อใช้ทรัพย์สินโดยชอบ (ตามมาตรา ๕๕๒) ผู้เช่าซื้อก็ไม่ต้องรับผิดชอบ แต่เป็นการใช้ทรัพย์สินโดยไม่ชอบ เช่นเช่ารถยนต์สำหรับนั่ง แต่ผู้เช่าซื้อเอาไปบรรทุกกีดิน หรือผู้เช่าซื้อขับรถยนต์ไปชนรถคนอื่นโดยประมาณเงินแล้วรถยนต์ชำรุดผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบในการซ่อมแซมทรัพย์สินนั้นด้วย (ตามมาตรา ๕๖๒) แต่ในกรณีที่เกิดความชำรุดบกพร่องขึ้นเพราะเหตุสุดวิสัยผู้เช่าชื่อย่อมไม่ต้องรับผิดชอบ นอกเสียจากว่าคู่สัญญาจะตกลงไว้ในสัญญาเช่าซื้อว่าเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้วผู้เช่าซื้อต้องมีหน้าที่ซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีก่อนส่งมอบก็ต้องเป็นไปตามข้อตกลงนั้น (เทียบกับคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๘๓/๒๕๒๓)

โปรดสังเกตว่าถ้าหากผู้เช่าซื้อผิดสัญญาเช่าซื้อด้วยเช่น ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงิน ๒ คราวติดกัน ผู้ให้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๗๓ ได้หรือไม่ จะเห็นว่ากฎหมายบัญญัติให้

สิทธิผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ตามความพอใจของตนจึงเป็นสิทธิที่ผู้เช่าซื้อกระทำได้โดยชอบ ส่วนเงินที่ยังไม่ได้ชำระเป็นอีกกรณีหนึ่งที่ผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิเรียกร้องได้

๖. ในการบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๗๓ ผู้เช่าซื้อจะต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายด้วย เช่น เช่าซื้อเครื่องคอมพิวเตอร์จากกรุงเทพฯไปใช้ที่เชียงใหม่ ในการส่งมอบเครื่องคอมพิวเตอร์จากเชียงใหม่มายังกรุงเทพฯเสียค่าขนส่งเท่าไร ผู้เช่าซื้อจะต้องเป็นผู้เสียเงินเองซึ่งการส่งมอบทรัพย์สินคืนจะต้องส่งมอบไปยังภูมิลำเนาของผู้ให้เช่าซื้อ

๗. ผลของการบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๗๓ นี้แม้กฎหมายไม่ได้บัญญัติไว้ว่าผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิรับเงินที่เข้ามาแล้วตั้งเช่นมาตรา ๕๗๔ ซึ่งบัญญัติไว้โดยชัดเจน ผู้เขียนมีความเห็นว่าผู้ให้เช่าซื้อย่อมมีสิทธิรับเงินที่ผู้เช่าซื้อได้ชำระมาแล้วด้วย เช่น เช่าซื้อรถยนต์ ๔๐ งวด ส่งค่าเช่าซื้อมาแล้ว ๒๐ งวด ผู้ให้เช่าซื้อย่อมจะรับเงิน ๒๐ งวดนี้ได้ ถ้าผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๗๓ เพราะกรณีนี้เป็นบทบัญญัติพิเศษของกฎหมายที่ให้สิทธิผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ ผู้ให้เช่าซื้อควรจะมีสิทธิได้เงินที่ผู้เช่าซื้อเข้ามาแล้ว ถ้าหากการบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๗๓ มีผลเหมือนกับการเลิกสัญญาธรรมดาที่ทำให้คู่กรณีกับคู่ฐานะเดิม คือจะต้องมีการคืนทรัพย์สินกันย่อมจะไม่ใช่เป็นการยุติธรรมต่อผู้ให้เช่าซื้อ ในเมื่อกฎหมายให้สิทธิผู้เช่าซื้อไว้มาก ตามมาตรา ๕๗๓ ผลจึงไม่น่าจะต่างจากมาตรา ๕๗๔

มาตรา ๕๗๔ บัญญัติว่า “ในกรณีผิดนัดไม่ใช้เงินสองคราวติด ๆ กัน หรือกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ เจ้าของทรัพย์สินจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ ถ้าเช่นนั้นบรรดาเงินที่ได้เข้ามาแล้วแต่ก่อนให้รับเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน และเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นได้ด้วย

อนึ่ง ในกรณีกระทำผิดสัญญาเพราะผิดนัดไม่ใช้เงินซึ่งเป็นคราวที่สุุดนั้น ท่านว่าเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะรับบรรดาเงินที่ได้เข้ามาแล้วแต่ก่อนและกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ต่อเมื่อระยะเวลาใช้เงินได้พ้นกำหนดไปอีกงวดหนึ่ง”

มาตรา ๕๗๔ เป็นเรื่องและผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ถ้าหากผู้เช่าซื้อกระทำผิด ๓ ประการคือ

๑. กระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ ถ้าหากผู้เช่าซื้อผิดนัด ๒ คราวติด ๆ กัน หรือผิดนัดไม่ใช้เงินคราวที่สุุดยอมไม่ใช้การผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ การผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญนั้นมีความหมาย ๒ ประการคือ

(๑.๑) การกระทำผิดของผู้เช่าซื้ออยู่ในลักษณะที่เป็นการกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ เช่นผู้เช่าซื้อ เช่าซื้อโทรทัศน์มาเครื่องหนึ่ง ยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบงวด ผู้เช่าซื้อกลับ

เอาโทรศัพท์หนีไปขาย การกระทำเช่นนี้ย่อมถือว่าเป็นการกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ เพราะผู้เช่าซื้อยังไม่ได้กรรมสิทธิ์ในโทรศัพท์ ย่อมไม่มีอำนาจเอาโทรศัพท์หนีไปขายได้ ฉะนั้นลักษณะใดจะเป็นการกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญจะต้องพิจารณาว่าเป็นข้อที่เป็นส่วนสำคัญจริง ๆ เพราะเป็นผลให้ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญา ก่อน ผู้เขียนเห็นว่า การผิดสัญญาธรรมดาเช่นการใช้ทรัพย์สินโดยไม่ชอบ การไม่ส่งนทรัพย์สินอย่างวิญญูชนนั้นเป็นเรื่องการผิดสัญญาธรรมดาที่จะบอกเลิกสัญญาทันทีไม่ได้ต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าซื้อก่อน (ดูมาตรา ๕๕๒, ๕๕๓ และ ๕๕๔ แต่อย่างไรก็ตาม อาจจะมีความเห็นเป็นอย่างอื่นว่าจะนำมาใช้กับเช่าซื้อไม่ได้)

(๑.๒) คู่สัญญาตกลงระบุข้อสัญญาข้อหนึ่งข้อใดไว้ว่าเป็นสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ เช่นตกลงกันว่าห้ามต่อเติมตัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าซื้อถ้ามีการตัดแปลงต่อเติมถือว่าเป็นการผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ ฉะนั้นถ้าเช่าซื้อตึกแถว ๒ ชั้น ผู้เช่าซื้อต่อเติมเป็น ๓ ชั้น ย่อมเป็นการผิดสัญญาในข้อที่ว่าเป็นส่วนสำคัญ จะเห็นว่าสัญญาข้อนั้นอาจจะไม่ใช่ข้อที่เป็นส่วนสำคัญแต่คู่สัญญาตกลงให้เป็นข้อที่เป็นส่วนสำคัญ ดังได้กล่าวแล้วว่าผู้ให้เช่าซื้อเมื่อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที เพราะเป็นบทบัญญัติพิเศษ ไม่ต้องนำหลักทั่วไปในการบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๓๘๗ มาใช้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๘๖/๒๕๒๒ สัญญาเช่าซื้อกำหนดว่า ถ้านำรถยนต์ออกนอกเขตที่ระบุต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือ ผิดสัญญาข้อนี้เลิกสัญญาได้ แต่ข้อนี้ไม่ใช่ข้อสำคัญตามที่มาตรา ๕๗๔ บัญญัติไว้เป็นพิเศษ และผู้ให้เช่าซื้อทราบแล้วก็ไม่ทักท้วง จึงไม่ถือว่าผู้เช่าซื้อผิดสัญญา

**๒. การผิดนัดไม่ใช้เงิน ๒ คราวติด ๆ กัน จะต้องเป็นการผิดนัดไม่ใช้เงิน ๒ คราว และ ๒ คราวนี้ต้องติดต่อกันด้วย เช่น**

ก) ตกลงชำระค่าเช่าซื้อเดือนละครั้ง จะต้องผิดนัดไม่ใช้เงินเดือนมกราคม และเดือนกุมภาพันธ์ เป็นการผิดนัด ๒ คราวติด ๆ กัน แต่ถ้าผิดนัดเดือนมกราคม, เดือนกุมภาพันธ์ไม่ผิดนัด, ผิดนัดเดือนมีนาคม, เดือนเมษายนไม่ผิดนัด สลับกัน เช่นนี้แม้จะเกิน ๒ คราวก็มีผิดนัด ๒ คราวติดกัน

ข) ตกลงชำระค่าเช่าซื้อ ๒๐ งวด ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อมาจนถึงงวดที่ ๑๘ มาผิดนัดงวดที่ ๑๙ และ ๒๐ เป็นการผิดนัด ๒ คราวติด ๆ กัน กรณีนี้ไม่ใช่เป็นการผิดนัดงวดสุดท้ายงวดเดียว

ค) ตกลงชำระค่าเช่าซื้อ ๒๐ งวด ผิดนัดงวดที่ ๕, ๖, ๗, ๘ ติดต่อกัน ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ แม้จะปล่อยให้ผิดนัด ที่งวดก็ตามถ้าตั้งแต่ ๒ งวดติดกัน ผู้ให้เช่าซื้อย่อมบอกเลิกสัญญาได้

**๓. ผิดนัดไม่ใช้เงินอันเป็นคราวที่สุด** หมายถึงการผิดนัดงวดสุดท้ายผู้ให้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาทันทีไม่ได้ แต่จะต้องรอไปอีกรวดหนึ่งก่อนจึงจะบอกเลิกสัญญาได้ เช่นตกลงชำระค่าเช่า

ข้อ ๒๐ งวด ผิดนัดงวดที่ ๒๐ ผู้ให้เช่าซื้อต้องรอไปอีกถึงงวดที่ ๒๑ หลังจากนั้นจึงจะบอกเลิกสัญญาได้

#### ข้อสังเกตของมาตรา ๕๑๔

(๑) การผิดนัดไม่ใช้เงินก็คือการที่ผู้เช่าซื้อไม่ยอมชำระค่าเช่าซื้อเช่น มีข้อตกลงว่าผู้เช่าซื้อมีหน้าที่มาชำระเงินที่ภูมิลำเนาของผู้ให้เช่าซื้อในวันที่ ๒ ของทุกเดือน แต่ผู้เช่าซื้อไม่ยอมไปชำระตามกำหนดผู้เช่าซื้อต้องตกเป็นผู้ผิดนัด ถ้าหากว่าผู้เช่าซื้อไปชำระเงินแล้วผู้ให้เช่าซื้อไม่ยอมจะไปต่างประเทศ หรือผู้ให้เช่าซื้อมีหน้าที่ไปเก็บเงินที่ภูมิลำเนาของผู้เช่าซื้อแต่ผู้ให้เช่าซื้อไม่ยอมไปเก็บทั้ง ๒ กรณี ยังไม่เป็นการผิดนัดเพียงแต่เป็นการค้างชำระเงินเท่านั้น ผู้ให้เช่าซื้อจึงบอกเลิกสัญญาไม่ได้ หรืออีกประการหนึ่งถ้าหากผู้ให้เช่าซื้อไม่ถือนั่นเอาไว้ว่าจะต้องชำระในวันนั้น เช่นกำหนดว่าจะต้องชำระในวันที่ ๒ แต่ผู้ให้เช่าซื้อเคยผ่อนผันให้กับผู้เช่าซื้อให้ชำระในวันอื่นได้ ถ้าหากในเดือนต่อมาผู้เช่าซื้อไม่ได้ชำระตรงวันที่กำหนดไว้ก็ยังไม่ถือว่าผู้เช่าซื้อผิดนัด

(๒) ถ้าหากผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อล่วงหน้าไว้ก่อน จะต้องนำค่าเช่าซื้อที่ให้ไว้ล่วงหน้ามาหักออกเสียก่อน แล้วดูว่ายังคงผิดนัด ๒ คราวติดกันหรือไม่ เช่น เช่าซื้อรถยนต์ตกลงชำระเงิน ๓๐ งวด ๆ ละเดือน และมีการชำระเงินล่วงหน้า ๒ งวด ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัด ๒ งวดติดกัน ผู้ให้เช่าซื้อยังบอกเลิกสัญญาไม่ได้ เพราะค่าเช่าซื้อที่ให้ไว้ล่วงหน้า ๒ งวด ยังคุ้มครองผู้เช่าซื้ออยู่ แต่ถ้าเกิดไม่ใช้เงิน ๔ งวดติด ๆ กัน ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๕/๒๕๔๘ สัญญาชำระค่าเช่าล่วงหน้า ๖ เดือน การชำระเงินรายเดือนเริ่มแต่ธันวาคม แม้ต่อมาผู้เช่าซื้อจะไม่ชำระค่าเช่า ถ้ายังไม่พ้นจำนวนเดือนที่ชำระล่วงหน้าไว้ ก็ไม่ผิดนัด

แต่ถ้าตกลงให้มีการชำระเงินดาวน์ในวันทำสัญญาเช่าซื้อกันเช่นเช่าซื้อรถยนต์ราคา ๔๐๐,๐๐๐ บาท ต้องชำระเงินดาวน์ก่อน ๒๐๐,๐๐๐ บาท และผู้เช่าซื้อจะต้องชำระเงินอีก ๒๐ งวด ๆ ละ ๑๐,๐๐๐ บาท ถ้าหากผู้เช่าซื้อผิดนัด ๒ งวดติดกัน ผู้ให้เช่าซื้อย่อมบอกเลิกสัญญาได้ เพราะในกรณีนี้ตกลงกันแบ่งส่วนชำระไว้โดยชัดแจ้ง แม้เงินดาวน์เป็นเงินค่าเช่าซื้อส่วนหนึ่งของราคาเช่าซื้อรถยนต์ (ดูคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๒๕/๒๕๑๗) ก็ต้องเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกันไว้ในตัวอย่างที่ยกขึ้นมาเงินดาวน์จึงไม่สามารถนำมาหักกับเงินที่ผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อได้

(๓) เมื่อมีการผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญหรือผิดนัดไม่ใช้เงิน ๒ คราวติดกัน ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องบอกเลิกสัญญาด้วย เช่นชำระค่าเช่าซื้อทุกวันที่ ๒ ของเดือน ผิดนัดวันที่ ๒ มกราคม และ ๒ กุมภาพันธ์ ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องบอกเลิกสัญญาในวันที่ ๓ หรือวันอื่น ๆ แต่ถ้าไม่บอกเลิกสัญญาเลย สัญญาเช่าซื้อไม่ระงับไปโดยอัตโนมัติ สัญญาก็คงดำเนินต่อไป ผู้ให้เช่าซื้อจึงจะกลับ

เข้าครอบครองทรัพย์สินทันทีไม่ได้ แต่ถ้าหากว่าได้ตกลงกันให้สัญญาจะรับโดยไม่ต้องบอกเลิกก็ต้องเป็นไปตามข้อตกลงนั้น ซึ่งพอจะเทียบได้กับคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๙๓/๒๕๒๒ ที่วินิจฉัยว่าสัญญาเช่าซื้อมีว่าให้ยึดรถคืนได้เมื่อไม่ชำระค่าเช่าซื้องวดใดงวดหนึ่ง ผู้ให้เช่าซื้อยึดรถคืนได้แล้วบอกเลิกสัญญาที่หลังก็ได้

(๔) ถ้ามีข้อตกลงในสัญญาว่าแม้ผิดนัดเพียงงวดเดียว ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ก็ต้องเป็นไปตามข้อตกลงอันนั้นไม่เป็นการขัดต่อมาตรา ๕๗๔ เพราะมาตรา ๕๗๔ มิใช่บทบัญญัติเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แต่มาตรา ๕๗๔ เป็นบทบัญญัติที่ใช้บังคับในเมื่อคู่สัญญาไม่ได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๙๒/๒๕๐๑ ข้อสัญญาว่าผู้ให้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้องวดใด ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญา และริบเงินที่ชำระแล้วได้นั้นใช้บังคับได้ไม่ขัดต่อบทบัญญัติมาตรา ๕๗๔ ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่ใช้ในเมื่อคู่สัญญาไม่ตกลงกันไว้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔/๒๕๒๐ ป.พ.พ.มาตรา ๕๖๐, ๕๗๔ ไม่เกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน คู่กรณีในสัญญาเช่าซื้อจึงตกลงกันให้ริบเงินที่ส่งไปแล้วและยึดรถคืนได้เมื่อผิดนัดงวดใดงวดหนึ่งได้ทันที

(๕) ถ้าหากผู้ให้เช่าซื้อไม่ใช่สิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อผู้ให้เช่าซื้อผิดสัญญา แต่ยังคงรับชำระหนี้ค่าเช่าซื้อต่อมา ถือได้ว่าผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อต่างมีเจตนามุ่งหมายจะรับข้อผูกพันเดิม โดยไม่ถือว่าการไม่ชำระหนี้ตามกำหนดในสัญญาเป็นการผิดสัญญา ฉะนั้น การที่ผู้ให้เช่าซื้อไม่ชำระค่าเช่าซื้อสองงวดติดกันจึงถือไม่ได้ว่าผู้ให้เช่าซื้อผิดสัญญา (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๕๖/๒๕๒๔)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐/๒๕๒๒ ผู้ให้เช่าซื้อรถยนต์ไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามกำหนด แต่ผู้ให้เช่าซื้อยอมรับค่าเช่าซื้อต่อมาหลายคราว คราวสุดท้ายผู้ให้เช่าซื้อยึดรถคืน และบอกให้ไปติดต่อเพื่อชำระค่าติดตามเอารถคืนและค่าภาษีก่อน ก็จะคืนรถให้ ไม่มีการแสดงเจตนาเลิกสัญญา และยังเจตนาให้ผู้เช่าซื้อปฏิบัติตามสัญญาอยู่ การยึดรถคืนจึงเป็นการผิดสัญญา ผู้ให้เช่าซื้อต้องใช้ค่าเสียหายที่ผู้เช่าซื้อต้องเช่ารถใช้ในระหว่างนั้น ถ้าไม่คืนรถแก่ผู้เช่าซื้อก็ต้องใช้ราคา

(๖) ในกรณีที่มีการชำระค่าเช่าซื้อเป็นรายเดือนขึ้นไปต่อครั้งเช่นอาจตกลงชำระค่าเช่าซื้อทุก ๆ วันสิ้นเดือน เมื่อผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ใช้เงิน ๒ คราวติดกัน จะนำบทบัญญัติของเช่าทรัพย์สินในมาตรา ๕๖๐ หรือบทบัญญัติทั่วไปในการบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๓๘๗ ซึ่งจะต้องมีการบอกกล่าวก่อนมาใช้ไม่ได้ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที เพราะกฎหมายเช่าซื้อเป็นบทบัญญัติพิเศษตัวอย่างเช่น ค่าเช่าซื้อรถยนต์จากชาว ตกลงชำระค่าเช่าซื้อเดือนละครั้งทุกวันสิ้นเดือน ถ้าผิดนัดไม่ใช้เงินในวันที่ ๓๑ มกราคม และวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ในวันที่ ๑ มีนาคม

ขวย่อมบอกเลิกสัญญาได้ทันที ขาวไม่ต้องบอกให้ดำเนินค่าเช่ามาชำระก่อนอย่างน้อยวัน ๑๕ วัน  
จึงจะบอกเลิกสัญญาได้ (ตามมาตรา ๕๖๐) หรือขาวไม่ต้องบอกกล่าวให้ดำเนินปฏิบัติการชำระหนี้ก่อน  
ตามมาตรา ๓๘๗

(๗) การผัดนัดไม่ใช้เงินครวที่สุุด หรือการผัดนัดงวดสุดท้ายให้ผู้เช่าซื้อจะต้องรอ  
ไปอีกงวดหนึ่งจึงจะบอกเลิกสัญญาได้ เช่นงวดสุดท้ายต้องชำระค่าเช่าในเดือนธันวาคม ผู้ให้เช่าต้อง  
รอให้พ้นเดือนมกราคมของปีต่อไป จึงจะบอกเลิกสัญญาได้ แม้กฎหมายในมาตรา ๕๗๔ วรรค  
๒ จะบัญญัติแต่เพียงให้ผู้เช่าซื้อ รอไปอีกงวดหนึ่ง ก็ต้องหมายความว่าเมื่อรอไปแล้วผู้เช่าซื้อไม่  
ชำระค่าเช่าซื้อให้ผู้ให้เช่าซื้อต้องบอกเลิกสัญญาด้วย ไม่ใช่รอเฉย ๆ แล้วทำให้สัญญาเช่าซื้อระงับโดย  
ไม่บอกเลิกสัญญา

แต่ถ้ามีการตกลงว่าผัดนัดงวดสุดท้ายเพียงงวดเดียวให้บอกเลิกสัญญาได้เลยต้องเป็น  
ไปตามข้อตกลงนั้นด้วย การรอไปอีกงวดหนึ่งนั้นก็เพื่อรอให้ผู้เช่าซื้อเอาเงินมาชำระถ้าเขาเอาเงิน  
มาชำระก็หมดสิทธิบอกเลิกสัญญาและกฎหมายบัญญัติให้รอไปอีกงวดหนึ่งไม่ได้บัญญัติให้ต้อง  
บอกกล่าวให้เอาค่าเช่าซื้อมาชำระ ฉะนั้นในระหว่างที่ผู้ให้เช่าซื้อ รออีกงวดหนึ่งนี้ก็ไม่ต้องบอกกล่าว  
เหมือนมาตรา ๕๖๐ ในเช่าทรัพย์เช่นกัน

(๘) ผลของการบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๗๔ ผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิดังนี้คือ

- ๑) รับเงินที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อน
- ๒) กลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ

จะเห็นว่าไม่ว่าผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาตามมาตรา ๕๗๓ หรือผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญา  
เพราะผู้เช่าซื้อ ผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ หรือผัดนัด ๒ คราวติดกัน หรือผัดนัดครวที่  
สุุด ผู้ให้เช่าซื้อ ย่อมมีสิทธิเพียง ๒ ประการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น ซึ่งจะอธิบายได้ดังนี้

๑. รับเงินที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อน หมายถึงให้เงินที่ผู้เช่าซื้อชำระแก่ผู้ให้เช่าซื้อเป็น  
งวด ๆ ก่อนบอกเลิกสัญญาตกเป็นของผู้ให้เช่าซื้อ เช่น สัญญาเช่าซื้อรถยนต์มีกำหนด ๑๐ งวด  
ชำระค่าเช่าซื้อมาตั้งแต่งวดที่ ๑ ถึงงวดที่ ๘ ผัดนัดงวดที่ ๙ และงวดที่ ๑๐ ผู้ให้เช่าซื้อจึงบอกเลิก  
สัญญา ฉะนั้นค่าเช่าซื้อตั้งแต่งวดที่ ๑ ถึงงวดที่ ๘ ตกเป็นของผู้ให้เช่าซื้อคือผู้ให้เช่าซื้อ รับได้ การรับในที่  
นี้หมายถึงรับได้เต็มจำนวนเช่นค่าเช่างวดละ ๑๐,๐๐๐ บาท ตามปัญหาที่ยกมาก็รับได้ ๘๐,๐๐๐  
บาท คำว่ารับไม่ใช่รับในลักษณะเบี้ยปรับ ซึ่งถ้าเป็นเบี้ยปรับศาลย่อมจะลดลงได้ มีปัญหาต่อ  
ไปว่าถ้ามีการชำระเงินดาวน์ด้วย ผู้ให้เช่าซื้อจะรับเงินดาวน์ได้หรือไม่ จะเห็นว่าเงินดาวน์นั้นเป็นเงิน  
ค่าเช่าซื้อส่วนหนึ่งของราคาเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระในวันทำสัญญา ผู้ให้เช่าซื้อจึงมีสิทธิรับ  
เงินดาวน์ได้ (ดูคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๕/๒๕๑๘) แต่ตามตัวอย่างนี้ผู้ให้เช่าซื้อจะเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้าง

ชำระอยู่ ๒ งวดคือ งวดที่ ๙ และงวดที่ ๑๐ ไม่ได้ โปรดสังเกตว่าแม่ในงวดที่ ๙ และงวดที่ ๑๐ ผู้เช่าซื้อจะได้ใช้ทรัพย์สินของเขาแล้วก็ตาม ผู้ให้เช่าซื้ออีกเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระไม่ได้ การที่เรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระไม่ได้ก็เพราะเหตุผล ๓ ประการดังนี้คือ

(๑) กฎหมายในมาตรา ๕๗๔ บัญญัติให้ริบเฉพาะเงินที่ใช้มาแล้ว

(๒) ค่าเช่าซื้อมิใช่เป็นค่าเช่าอย่างเดียว เพราะสัญญาเช่าซื้อเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในภายหลังเมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบงวดที่ตกลงกัน ค่าเช่าซื้อจึงเป็นค่าเช่าบวกกับราคาทรัพย์สินอยู่ในตัว ฉะนั้น เมื่อผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ค่ามันจะขายหรือจะให้ทรัพย์สินตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อของผู้ให้เช่าซื้อที่ไว้ยอมจะสิ้นผลไป ผู้เช่าซื้อจึงไม่มีโอกาสได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน จึงจะฟ้องเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระอันมีราคาทรัพย์สินรวมอยู่ด้วยไม่ได้

(๓) ถ้าหากผิดนัด ๒ คราวติดกันอันมีงวดสุดท้ายรวมอยู่ด้วย เช่นผิดนัดงวดที่ ๙ และงวดที่ ๑๐ ดังตัวอย่างข้างต้น หรือผิดนัดงวดที่ ๑๐ งวดเดียว ซึ่งเป็นงวดสุดท้าย ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว และสามารถเรียกค่าเช่าซื้อในงวดที่ ๙ และ ๑๐ ซึ่งเป็นงวดที่ผิดนัด ๒ คราวติดกัน หรืองวดที่ ๑๐ ในกรณีผิดนัดงวดสุดท้ายได้เท่ากับผู้เช่าซื้อได้ค่าเช่าซื้อหมดทุกงวด (คือริบเงินตั้งแต่วงวด ๑-๘ หรือ ๑-๙ ได้ด้วย) แต่ผู้เช่าซื้อกลับไม่ได้กรรมสิทธิ์ แม้จะชำระเงินจนครบเพราะตนถูกบอกเลิกสัญญา ซึ่งจะเห็นว่าไม่เป็นการยุติธรรมแก่ผู้เช่าซื้อเลย

แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาดูจะเห็นว่าในระหว่างผิดนัดผู้เช่าซื้อซึ่งยังใช้ทรัพย์สินของผู้ให้เช่าซื้ออยู่ เช่นสัญญาเช่าซื้อมี ๑๐ งวด ผิดนัดงวดที่ ๕ และงวดที่ ๖ งวดที่ ๑ ถึง ๔ ชำระค่าเช่าซื้อ มาตลอด ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเมื่อขึ้นงวดที่ ๗ ผู้เช่าซื้อจึงใช้ทรัพย์สินจริง ๆ ๖ งวด แต่ชำระเงินเพียง ๔ งวด ฉะนั้น ถ้าเรียกเงินในงวดที่ ๕ และ ๖ ไม่ได้เท่ากับได้ใช้ทรัพย์สินฟรี ๒ งวด ในเรื่องนี้ศาลฎีกาจึงวินิจฉัยว่า ค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระนี้ผู้ให้เช่าจะเรียกไม่ได้ แต่มีสิทธิเรียกค่าใช้ทรัพย์สินเป็นเงินค่าสินไหมทดแทน หรือในกรณีมีข้อตกลงให้เรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระได้ในสัญญาเช่าซื้อ ศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่าเป็นการกำหนดเบี้ยปรับที่ศาลสามารถจะลดลงได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๙๕/๒๕๑๑ เมื่อมีการผิดสัญญาเช่าซื้อ โดยผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๗๔ ผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิเพียงเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อและริบเงินค่าเช่าซื้อที่ส่งมาแล้วเท่านั้น ไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระอีก แต่ผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทน เพราะการไม่ชำระหนี้ของผู้เช่าซื้อจนเป็นเหตุให้มีการเลิกสัญญาอันได้แก่ค่าใช้ทรัพย์สิน ตลอดเวลาที่ผู้เช่าซื้อครอบครองทรัพย์สินอยู่ ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๙๑ วรรคสาม เท่านั้น และถ้าทรัพย์สินที่คืนมาเสียหาย ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบนอกเหนือไปจากความเสียหายอันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินโดยชอบอีกด้วย

ต่อมาได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๓๓/๒๕๑๘ วินิจฉัยว่าข้อตกลงว่าเมื่อสัญญาเช่าซื้อสิ้นสุดลง ผู้เช่าซื้อต้องชำระเงินค่าเช่าซื้อที่ค้างอยู่ทั้งหมดนี้ ไม่ขัดต่อกฎหมาย ผู้ให้เช่าซื้อเรียกเงินค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระได้ตามที่โจทก์ได้ฎีกาว่า ไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างให้แก่จำเลย โดยอ้างคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๙๕/๒๕๑๑ และ ๕๑๑/๒๕๑๒ ว่าได้วางบรรทัดฐานไว้ที่ศาลฎีกาเห็นว่าข้อเท็จจริงและรูปคดีไม่ตรงกันกับคดีนี้ จะนำมาใช้ปรับกับคดีนี้หาได้ไม่ ท่านบรรณาธิการได้บันทึกไว้ในหมายเหตุว่า “ควรสังเกตว่าศาลไม่ถือตามฎีกาที่โจทก์อ้างโดยเหตุที่ว่าข้อเท็จจริงและรูปคดีไม่ตรงกัน หาได้กลับหลักในฎีกานั้น ๆ ไม่ (๑๑๙๕/๒๕๑๑) หลักที่ว่านี้คือข้อตกลงล่วงหน้าเกี่ยวกับการชดใช้เงินที่ค้างชำระ ก็เท่ากับขาดประโยชน์ที่ควรได้รับ แต่ไม่ได้รับ เป็นค่าเสียหายอย่างหนึ่ง เป็นการกำหนดค่าเสียหายล่วงหน้าอันมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับเพราะมีข้อตกลงนอกเหนือไปจากที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา ๕๗๔ ให้ผู้ให้เช่าซื้อได้รับอะไรบางอย่าง ในการที่ผู้เช่าซื้อผิดนัด เมื่อเป็นเบี้ยปรับศาลก็ลดจำนวนลงได้ตามมาตรา ๓๘๓ สิทธิของผู้ให้เช่าซื้อจะได้รับค่าเช่าซื้อเต็มจำนวนตามสัญญาก็ต่อเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อไปแล้ว ฎีกานี้ควรเป็นบรรทัดฐานว่ากรณีอย่างใดที่ศาลไม่ลดเบี้ยปรับ”(๑)

นอกจากนี้ผู้ให้เช่าซื้อยังสามารถเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าซื้อนับจากวันที่บอกเลิกสัญญาจนถึงวันได้รับทรัพย์สิน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๗๓/๒๕๒๐) และค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อ เพราะเสียหายนอกเหนือจากการใช้ทรัพย์สินโดยชอบของผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบด้วย (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๓๒/๒๕๒๑)

๒. กลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน หมายถึงทรัพย์สินที่ทำสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิเข้าครอบครองกลับคืนมาได้ตามเดิม โดยผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าซื้อจะปฏิเสธไม่คืนทรัพย์สินนั้นไม่ได้ เจ้าของย่อมมีสิทธิฟ้องร้องให้ส่งคืน ถ้าหากคืนไม่ได้เพราะสูญหายหรือบุบสลายสิ้นไปก็ต้องใช้ราคาทดแทนนอกจากผู้เช่าซื้อจะใช้ทรัพย์สินโดยชอบหรือการสูญหายนั้นเกิดจากเหตุสุดวิสัย แต่ถ้ามีข้อตกลงให้รับผิดชอบแม้เหตุสุดวิสัย หรือต้องรับผิดชอบในความสูญหายใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบด้วย (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๕/๒๕๑๘, ๒๓๔/๒๕๒๒).

(๑) จิตติ ดิงศภัทย์ ศ., คำพิพากษาฎีกา พ.ศ. ๒๕๑๘ จัดพิมพ์โดยเนติบัณฑิตยสภา หน้า ๒๖๓๔-๒๖๓๕