

1. บทเปิดเสร็จทั่วไป

ความหมาย ตามกฎหมายมีบัญญัติไว้ในมาตรา 537 "อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น" แยกพิจารณาได้ดังนี้

1) เป็นสัญญาต่างตอบแทน มีคู่กรณี 2 ฝ่าย ฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า มีหน้าที่ให้คู่กรณีอีกฝ่ายเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าด้วย

2) วัตถุแห่งสัญญาต้องเป็นทรัพย์สิน มาตรา 138 "ทรัพย์สิน หมาย ความรวมทั้งทรัพย์และวัตถุไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาและอาจถือเอาได้" มาตรา 137 "ทรัพย์ หมายความว่าวัตถุมีรูปร่าง" เช่น บ้าน ที่ดิน สัตว์พาหนะ รถยนต์ และสิทธิต่าง ๆ

3) เป็นสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลา ซึ่งอาจกำหนดเป็น 1 ปี หรือ 10 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่า

ประเภทของสัญญาเช่า

สัญญาเช่ามี 2 ประเภทคือ

(1) สัญญาเช่าธรรมดา

(2) สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า ศ.ดร.มานะ พิศายากรณ์ ได้ให้คำจำกัด ความไว้ดังนี้คือ "สัญญามีค่าตอบแทนอย่างยิ่ง หรือสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ได้แก่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้เช่าได้ให้ค่าตอบแทนแก่ผู้ให้เช่านอกเหนือไปจากค่าเช่าในลักษณะเป็นการปลูกสร้างอาคารแล้ว ยกกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของที่ดินก็ดี เป็นการปลูกต้นไม้แล้วยกให้แก่เจ้าของที่ดินก็ดี เป็นการออกเงินช่วยค่าก่อสร้างก็ดี หรือในกรณีอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงการให้เงินกินเปล่า (แป๊ะเจี๊ยะ)" เช่น ก. ตกลงให้ ข. เช่าสวน กําหนด 10 ปี โดย ข. มีหน้าที่ปลูกส้มเขียวหวานในสวนของ ก.

ข้อแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าธรรมดา และสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า มี 3 ประการ ดังนี้

1) สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาระงับ

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า เป็นสิทธิในทางทรัพย์สิน เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่านี้ตกทอดไปยังทายาท

คำพิพากษาฎีกาที่ 172/2488 ผู้ให้เช่าทำสัญญากับผู้เช่ายอมให้ผู้เช่ารื้อตึกแล้วทำใหม่ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าและว่าเมื่อทำเสร็จแล้วผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก 15 ปี ในอัตราค่าเช่าเดิม ดังนี้เป็นสัญญาต่างตอบแทนในทางทรัพย์สิน มิใช่เป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าทำตึกเสร็จแล้วต่อมาถึงแก่กรรม สิทธิตามสัญญายอมตกทอดไปยังทายาท

2) สัญญาเช่า ถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วมิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ก็จะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า ถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์แม้ตกลงด้วยวาจา ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ก็สามารถฟ้องบังคับระหว่างคู่กรณีได้

3) สัญญาเช่า ถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดเวลาเกินกว่า 3 ปี หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาเช่าจะลดลงเหลือ 3 ปี คู่สัญญาจะบังคับให้ไปจดทะเบียนภายหลังไม่ได้

สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่า ถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี ทำหนังสืออย่างเดียวกันใช้บังคับกันได้ตามกำหนดเวลาที่คู่สัญญาดกลงกัน คู่สัญญาบังคับให้ไปจดทะเบียนภายหลังได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2061/2524 โจทก์ออกเงินช่วยเหลือค่าก่อสร้างแฟลต แล้วจำเลยให้โจทก์เช่าห้องในแฟลตมีกำหนด 13 ปี ซึ่งคู่กรณียอมเกิดสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนเพื่อให้การเช่าได้จดทะเบียนการเช่าสมบูรณ์ยิ่งขึ้น และผูกพันถึงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างการเช่ายังไม่สิ้นสุดด้วย แม้สัญญาเช่าตามฟ้องจะไม่ได้ระบุหรือมีข้อความให้จำเลยจดทะเบียนการเช่าก็ตาม โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลย จดทะเบียนสิทธิการเช่ามีกำหนด 13 ปีได้ ไม่ขัดต่อป.พ.พ. มาตรา 538

หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่า

1) การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายมิได้กำหนดหลักเกณฑ์เอาไว้ ดังนี้ เมื่อผู้ให้เช่าแสดงเจตนาจะให้เช่าด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร และผู้เช่าแสดงเจตนาที่จะเช่า เป็นสัญญาเช่าที่สามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้แล้ว

2) การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 538 "เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไว้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือ

และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่นนั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี" แยกอธิบายได้ดังนี้

(1) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเวลาไม่เกิน 3 ปี ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ หลักฐานเป็นหนังสือหมายถึง หลักฐานการเช่าที่เกิดขึ้นที่สามารถอ่านแล้วเข้าใจว่าได้มีการทำสัญญาเช่ากันขึ้น อาจได้แก่ ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าบ้าน หรือ เช่นคำพิพากษาฎีกาที่ 464/2504 การที่จำเลย (ผู้เช่า) ทำหนังสือถึงโจทก์ (ผู้ให้เช่า) รับว่าค้ำค่าเช่าอยู่สองพันบาท ทั้งยังได้ทำคำให้การรับรองข้อความตามหนังสือนั้นต่อมาด้วย ถือว่ามีหลักฐานเป็นหนังสือแล้ว ศาลบังคับให้จำเลยชำระค่าเช่าที่ค้ำแก่โจทก์ได้

(2) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดเกินกว่า 3 ปี หรือเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้น การเช่าเช่นนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปี แต่ต้องปรากฏด้วยว่า คู่กรณีมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญด้วย

ค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาเช่า

คือเงินค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 103 ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฉะนั้นสัญญาเช่าที่กฎหมายบังคับให้จดทะเบียนเท่านั้นที่จะต้องเสียค่าธรรมเนียม แต่สัญญาเช่าทั่ว ๆ ไปที่ทำกันเองไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม หากแต่จะต้องปิดอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้เสียค่าอากรแสตมป์ดังกล่าว

ในส่วนของ ป.พ.พ. มาตรา 539 "คำฤชาธรรมเนียมทำสัญญาเช่านั้น คู่สัญญา พึงออกใช้เสมอกันทั้งสองฝ่าย" ทั่วไปกฎหมายให้คู่สัญญาออกคำฤชาธรรมเนียม เท่า ๆ กัน แต่คู่สัญญาอาจตกลงเป็นอย่างอื่น เช่น ให้ผู้เช่าออกเพียงฝ่ายเดียวก็ได้

บุคคลหลายคนต่างอ้างสิทธิในทรัพย์สินที่เช่ารายเดียวกัน

แยกพิจารณาตามประเภทของทรัพย์สินดังนี้

1) สंहारิมทรัพย์ มาตรา 542 "บุคคลหลายคนเรียกเอาสंहาริมทรัพย์อันเดียวกันอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านว่าทรัพย์ตกไปอยู่ในครอบครองผู้เช่าคนใดก่อนด้วยสัญญาเช่าทรัพย์นั้น คนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น" ถ้าสंहาริมทรัพย์นั้นอยู่ในความครอบครองของผู้เช่ารายใดก่อน ผู้นั้นมีสิทธิดีกว่าใคร ๆ โดยไม่ต้องพิจารณาว่าใครทำสัญญาก่อน เช่น ก. ให้ ข. เช่ารถในวันที่ 27 ธันวาคม แต่ยังไม่ได้ครอบครองรถนั้น ถ้า ก. ให้ ค. เช่ารถคันนั้นในวันที่ 30 ธันวาคม และ ค. ได้ครอบครองรถนั้นแล้ว ดังนี้ ค. ย่อมมีสิทธิดีกว่า ข.

2) อสังหาริมทรัพย์ มาตรา 543 "บุคคลหลายคนเรียกร้อยเอาอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกันอาศัยมูลสัญญาต่างราย ท่านให้วินิจฉัยดังต่อไปนี้

(1) ถ้าการเช่านั้นเป็นประเภทซึ่งมิได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้ทรัพย์สินไปไว้ในครอบครองก่อนด้วยสัญญาเช่าของคนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(2) ถ้าการเช่าทุก ๆ รายเป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(3) ถ้าการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายอันกันอยู่ไซ้ ท่านว่าผู้เช่าคนที่ได้จดทะเบียนการเช่า

ของคนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ในครอบครองด้วยการเช่าของคนเสียแต่ก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว"

ดังนั้น ถ้าบุคคลหลายคนต่างอ้างสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ารายเดียวกันจะต้องแยกพิจารณาดังนี้ คือ

(1) ถ้าการเช่านั้นมีกำหนดไม่เกิน 3 ปี ผู้เช่าซึ่งได้อสังหาริมทรัพย์นั้นไปไว้ในครอบครองก่อนมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ เช่น ก. ให้ ข. เช่าบ้านมีกำหนด 2 ปี และ ก. เช่าบ้านหลังนั้นให้ ค. เช่าอีกมีกำหนด 2 ปีเช่นกัน และ ค. ได้เข้าไปอยู่ในบ้านนั้นแล้ว ค. มีสิทธิดีกว่า ข.

(2) ถ้าการเช่านั้นมีกำหนดเกิน 3 ปีขึ้นไป หรือเป็นการเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ซึ่งต้องทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของคนก่อนมีสิทธิดีกว่าคนอื่น ๆ เช่น ก. ให้ ข. เช่าบ้านมีกำหนด 4 ปี และ ก. เช่าบ้านหลังนั้นให้ ค. เช่าอีกมีกำหนด 5 ปี และได้จดทะเบียนการเช่าเรียบร้อยแล้ว ดังนี้ ค. มีสิทธิดีกว่า ข.

(3) ถ้าการเช่ารายหนึ่งมีกำหนดไม่เกิน 3 ปี และอีกรายหนึ่งมีกำหนดเกินกว่า 3 ปี ผู้เช่ารายที่จดทะเบียนมีสิทธิดีกว่า เว้นแต่ผู้เช่าอีกรายหนึ่งที่ไม่ต้องจดทะเบียนได้เข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าก่อนวันจดทะเบียน ผู้เช่ารายนี้มีสิทธิดีกว่า เช่น ก. ให้ ข. เช่าบ้านมีกำหนด 2 ปี และได้ครอบครองบ้านเช่าแล้ว ต่อมา ก. ได้ให้ ค. เช่าและจดทะเบียนการเช่าไว้ 4 ปี ดังนี้ ข. มีสิทธิดีกว่า ค.

การเช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

การเช่าช่วง หมายถึง การที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าต่ออีกทอดหนึ่ง อาจจะทำให้เช่าช่วงทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ ถ้าเป็นการเช่าช่วงทั้งหมด สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดลงและเกิดมีสัญญาเช่าใหม่ระหว่างผู้ให้เช่าเดิมและผู้เช่าช่วงเท่านั้น

โดยหลักแล้ว ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินซึ่งเช่าออกเช่าช่วงไม่ได้ เว้นแต่จะมีการตกลงไว้ในสัญญาให้กระทำได้ หรือจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ก่อนจึงจะให้เช่าช่วงได้ ถ้าผู้เช่าฝ่าฝืนการดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ในเรื่องการชำระค่าเช่า มาตรา 545 "ถ้าผู้เช่าเอาทรัพย์สินซึ่งตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่งโดยชอบ ท่านว่าผู้ให้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ในกรณี เช่นว่านี้หากผู้เช่าช่วงจะได้ใช้ค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อน ท่านว่าผู้เช่าช่วงหาอาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าได้ไม่" ผู้เช่าช่วงต้องชำระค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าโดยตรง เพราะถ้าผู้เช่าช่วงชำระให้ผู้เช่าเดิมไป แต่ผู้ให้เช่าไม่ได้รับค่าเช่า ผู้เช่าช่วงยังคงต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าอีกครั้งด้วย

การโอนสิทธิการเช่า หมายถึง การที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินให้กับบุคคลอื่นเพื่อให้บุคคลนั้นได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ให้เช่า แทนผู้เช่าซึ่งอาจเป็นการโอนสิทธิทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ ทั้งนี้จะต้องได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าให้โอนสิทธิการเช่าได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2857/2523 ตามสัญญาเช่าระบุว่า ก. ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่นได้ เมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า การที่ ก. ได้โอนสิทธิการเช่าให้โจทก์จึงไม่เป็นการฝ่าฝืนสัญญา เพียงแต่ยังไม่ผูกพันผู้ให้เช่า จนกว่าจะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือ โจทก์จึงชอบที่จะโอนสิทธิการเช่าให้จำเลยต่อไปโดยนัยเดียวกัน สัญญาเช่าดังกล่าวระหว่างโจทก์จำเลยไม่เป็นโมฆะ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้

2. สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่า

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

1) ส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า มาตรา 546 "ผู้ให้เช่าจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว" ต้องส่งมอบทรัพย์สินตามที่ตกลงไว้ในสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินตามกำหนดเวลาในสัญญา

2) ต้องให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า โดยสภาพที่เหมาะสมแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา เช่น เช่ารถบรรทุกเพื่อย้ายบ้าน ผู้ให้เช่าส่งมอบรถเก๋งมาให้ เช่นนี้เรียกว่าส่งมอบทรัพย์สินในสภาพที่ไม่เหมาะสมแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

3) รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิ โดยให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายมาบังคับใช้โดยอนุโลม

4) ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าระหว่างการเช่า เมื่อพิจารณาจากมาตรา 550 ".....ผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่าง บรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง" และมาตรา 553 "ผู้เช่า.....ต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย" ทำให้เห็นได้ว่าเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่จะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่า เว้นแต่

(1) เป็นการซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมเอง

(2) เป็นการซ่อมแซมเล็กน้อย ๆ ผู้เช่าต้องซ่อมแซมเอง

สิทธิของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

1) ผู้เช่าไม่สงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตน เช่น เรือที่เช่าถูกขโมยไป ผู้เช่าจะต้องนำสืบว่าได้ใช้ความระมัดระวังอย่างวิญญูชน การที่ฝนตกแต่ผูกเรือด้วยเชือก แล้วขึ้นนอนบนเรือ แสดงว่าผู้เช่าไม่ได้ใช้ความระมัดระวังพอสมควร ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ

2) ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า มีเกณฑ์พิจารณาดังนี้

(1) ถ้าเป็นการเช่าต่ำกว่ารายเดือน ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ทันที

(2) ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน หรือส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในกำหนดเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า

1) ใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามประเพณีนิยม หรือตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่น เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย มิใช่เพื่อตั้งเป็นร้านค้า

2) ชำระค่าเช่า ตามมาตรา 559 "ถ้าไม่มีกำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีตประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่า ณ เวลาใด ท่านให้ชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ทุกครั้งไป กล่าวคือว่าถ้าเช่ากันเป็นรายปีก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายเดือนก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นเดือน"

3) สงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมือนวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตน และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย (มาตรา 553)

4) ให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวนั้น จะต้องเป็นการตรวจดูในเวลาและระยะเวลาอันสมควรด้วย เช่น ผู้ให้เช่าจะเข้าไปตรวจตรายามดึกในเวลาที่ผู้เช่านอนแล้ว เห็นว่าเป็นเวลาที่ไม่สมควร

5) ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเอง หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่าหรือ

ของผู้เช่าช่วง โดยมีข้อยกเว้น ไม่ต้องรับผิดชอบในความสูญหาย หรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ เช่น เช่าช่างไปทำงาน ช่างตกเขาตายเพราะเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ

6) แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงกรณีตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 557 ดังนี้

คือ

ก) ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดควรถูกผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซม

ข) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อปกป้องภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้น

สินนั้น

ค) ถ้าบุคคลภายนอกรุกถ้าเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่า หรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้น

ในเหตุดังกล่าวนี้ ให้ผู้เช่าแจ้งให้แก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ ทราบเหตุนั้นอยู่ก่อนแล้ว

ถ้าผู้เช่าละเลยไม่ปฏิบัติตาม ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียหายอย่างใด ๆ เพราะความละเลยซักซ้ำของผู้เช่า

สิทธิของผู้เช่า

1) ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าไม่เหมาะสมแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่ามีสิทธิดังนี้

ก) บอกเลิกสัญญาได้ และถ้าเสียหายเรียกค่าเสียหายได้ด้วย

ข) สามารถฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เหมาะสมแก่การที่จะใช้ประโยชน์แทนได้

ค) นอกจากผู้เช่าจะฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาแล้ว ผู้เช่ายังฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนได้อีกด้วย

2) ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินน้อยหรือมากหรือปนกับของอื่น กฎหมายให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมตามสมควร

8. ความระงับแห่งสัญญาเช่า

1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ได้ตกลงกันได้ โดยมิต้องบอกกล่าวก่อนกำหนดระยะเวลานี้อาจกำหนดไว้แน่นอนตามปฏิทินหรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า หรือเป็นกำหนดระยะเวลาตามกฎหมาย เช่น มาตรา 565 "การเช่าถือสวนนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันปีหนึ่ง"

2) ด้วยตัวคู่สัญญาตาย

3) ด้วยสัญญา แยกพิจารณาดังนี้

ก) ในกรณีที่เป็นการเช่าโดยไม่มีกำหนดและฝ่ายผู้มีสิทธิเลิกสัญญาเป็นฝ่ายเลิก ต้องบอกเลิกสัญญาภายใต้ข้อบังคับของมาตรา 566 "คู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าได้ในขณะเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อน แล้วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้อง บอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน" เช่น ตกลงชำระค่าเช่าทุก ๆ วันสิ้นเดือน บอกเลิกสัญญาวันที่ 31 มกราคม ดังนี้สัญญาเช่าระงับในวันที่ 28 หรือ 29 กุมภาพันธ์

ข) ในกรณีที่คู่สัญญากำหนดเงื่อนไขบังคับหลังไว้ในสัญญา เมื่อเงื่อนไขสำเร็จ สัญญาเช่าระงับ เช่น ก.เช่าบ้าน ข. โดยกำหนดไว้ว่า ถ้าบุตรของ ข. กลับจากต่างประเทศเมื่อใด ให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงเมื่อนั้น

4) ด้วยวัตถุแห่งสัญญา แยกพิจารณาดังนี้

ก) มาตรา 567 "ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมดไซ้ ท่านว่าสัญญาเช่าก็ย่อมระงับไปด้วย"

ข) มาตรา 568 "ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปแค่เพียงบางส่วน และมีได้เป็นเพราะความผิดของผู้เช่า ท่านว่าผู้เช่าจะเรียกให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหายก็ได้"

ในกรณีเช่นนี้ ถ้าผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินส่วนที่ยังคงเหลืออยู่นั้นสำเร็จประโยชน์ได้ดั่งที่ได้มุ่งหมายเข้าทำสัญญาเช่าไว้ ท่านว่าผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้"

5) ด้วยการโอนกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและ หน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า แต่ทั้งนี้สัญญาเช่ายังไม่ระงับ เช่น ก. เช่าบ้าน ข. มีกำหนด 2 ปี เช่ามาได้ 1 ปี ข. ขายบ้านหลังนั้นต่อให้ ค. ดังนี้ ก. ก็ยังคงมีสิทธิเช่าบ้านหลังนั้นต่อไปอีก 1 ปี

6) ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ ถ้าผู้เช่าให้เช่าช่วงโดยมิชอบ หรือผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือผู้เช่าใช้สอยทรัพย์สินโดยมิชอบหรือไม่สงวนรักษาทรัพย์สิน แต่กรณีนี้ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องก่อนจึงจะบอกเลิกสัญญาได้

ส่วนผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ส่งมอบหรือส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าไม่ถูกต้องตามสัญญา

วิธีเลิกสัญญา กฎหมายมิได้กำหนดว่าจะต้องทำอะไร ดังนี้ ผู้มีสิทธิเลิกสัญญาจึงสามารถแสดงเจตนาบอกเลิกสัญญาด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้ แม้การเช่นนั้นจะ เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม

อายุความ มาตรา 563 "คดีอันผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่านั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องเมื่อพ้นกำหนดหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า" ใช้

เฉพาะกรณีผู้ให้เช่าฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่าเท่านั้น เช่น ฟ้องให้ผู้เช่ารับผิดชอบในการใช้ทรัพย์สินโดยไม่ชอบ หรือผู้เช่าไม่สงวนทรัพย์สิน.

๔๔๔