

1. ความหมาย

สัญญาเช่าซื้อ มีลักษณะคล้ายสัญญาเช่าทรัพย์ กล่าวคือ ผู้เช่าซื้อ มีสิทธิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้เช่าซื้อต้องชำระค่าเช่าซื้อเป็นคราว ๆ แต่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังเป็นของผู้ให้เช่าซื้ออยู่ และสัญญาเช่าซื้อ ยังมีลักษณะคล้ายสัญญาซื้อขายด้วย กล่าวคือ เมื่อชำระค่าเช่าซื้อจนครบกำหนดตามสัญญาแล้ว ผู้เช่าซื้อจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ

มาตรา 572 "อันว่าเช่าซื้อ นั้น คือ สัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว สัญญาเช่าซื้อนั้นถ้าไม่ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ"

จากมาตรา 572 สามารถอธิบายถึงลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าซื้อได้ดังนี้

- 1) สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่เจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า
- 2) ผู้ให้เช่าซื้อให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อ เช่น ก. เช่ารถยนต์จาก ข. ตกลงชำระค่าเช่าทุกเดือน โดย ข. ตกลงจะให้รถยนต์ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ก. เมื่อชำระค่าเช่าครบกำหนด
- 3) มีเงื่อนไขว่าผู้เช่าต้องจ่ายเงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว เช่น ตกลงชำระค่าเช่าซื้อเดือนละครั้ง มีกำหนด 60 เดือน
- 4) สัญญาเช่าซื้อต้องทำเป็นหนังสือ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ

2. สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เข้าซื้อและผู้เข้าซื้อ

หน้าที่ผู้ให้เข้าซื้อ

- 1) ส่งมอบทรัพย์สินที่เข้าซื้อให้ผู้เข้าซื้อ
- 2) เมื่อผู้เข้าซื้อส่งเงินครบตามจำนวนที่ตกลงกันไว้ในสัญญาแล้ว ผู้ให้เข้าซื้อต้องจัดการให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นโอนเป็นของผู้เข้าซื้อ โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์จะต้องไปจัดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันให้ถูกต้องตามกฎหมาย
- 3) รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง โดยอาศัยหลักสัญญาซื้อขาย

สิทธิของผู้ให้เข้าซื้อ

มาตรา 574 "ในกรณีผิดนัดไม่ใช้เงินสองคราวติด ๆ กัน หรือกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ เจ้าของทรัพย์สินจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ ถ้าเช่นนั้นบรรดาเงินที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อน ให้ริบเป็นของเจ้าของทรัพย์สินนั้น และเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะกลับเข้าครองทรัพย์สินนั้นได้ด้วย

อนึ่ง ในกรณีกระทำผิดสัญญาเพราะผิดนัดไม่ใช้เงินซึ่งเป็นคราวที่สุดนั้น ท่านว่าเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะริบบรรดาเงินที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อน และกลับเข้าครองทรัพย์สินได้ต่อเมื่อระยะเวลาใช้เงินได้พ้นกำหนดไปอีกงวดหนึ่ง"

สิทธิของผู้ให้เข้าซื้อ มีดังนี้

- 1) ผู้เข้าซื้อกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ ผู้ให้เข้าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ เช่น เข้าซื้อรถยนต์คันหนึ่ง ยังชำระค่าเข้าซื้อไม่ครบงวด ผู้เข้าซื้อกลับเอาไปขาย

2) ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อสองครั้งติด ๆ กัน เช่น ตกกลางชำระค่าเช่าซื้อ 12 งวด ผู้เช่าซื้อไม่ชำระค่าเช่างวดที่ 7 และ 8 ติดต่อกัน ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้

3) ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ใช้เงินอันเป็นคราวที่สุด คืองวดสุดท้าย ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ เช่นจากตัวอย่างเดิม ถ้าผู้เช่าซื้อไม่ชำระงวดที่ 12 เช่นนี้ ผู้ให้เช่าซื้อต้องรอไปอีกงวดหนึ่งก่อนจึงจะบอกเลิกสัญญาได้

เมื่อผู้ให้เช่าซื้อใช้สิทธิในกรณีต่างๆ ที่กล่าวมาแล้ว บรรดาเงินงวดต่างๆ ที่ผู้เช่าซื้อได้ส่งมอบแก่ผู้ให้เช่าซื้อ กฎหมายให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อสามารถเรียกทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อคืนจากผู้เช่าซื้อได้ด้วย

หน้าที่ของผู้เช่าซื้อ

กฎหมายมิได้บัญญัติเอาไว้ แต่จากมาตรา 4 ".....ถ้าและไม่มีจารีตประเพณี เช่นว่านั้น ท่านให้วินิจฉัยคดีอาศัยเทียบบทกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่ง....." ดังนั้น ในเรื่องหน้าที่ของผู้เช่าซื้อจึงใช้หลักเดียวกับหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินมาบังคับด้วย เช่น ผู้เช่าซื้อต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าซื้อดังวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตน ต้องชำระค่าเช่าซื้อเป็นต้น

สิทธิของผู้เช่าซื้อ

มาตรา 573 "ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้ ด้วยส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้แก่เจ้าของ โดยเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง"

แยกพิจารณาได้ดังนี้

1) ผู้เช่าซื้อ มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาได้ตามความพอใจ โดยไม่ต้องพิจารณาว่าผู้ให้เช่าซื้อผิดสัญญาหรือไม่

2) วิธีการบอกเลิกสัญญานั้นทำได้โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อ

3) สิทธิบอกเลิกสัญญานี้เป็นสิทธิตามกฎหมายที่ไม่ต้องระบุไว้ในสัญญาแต่
อย่างไร

8. ความระงับแห่งสัญญาเช่าซื้อ

- 1) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญา
- 2) ถ้าเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งขึ้นดังระบุในสัญญาว่าให้สัญญาระงับ
- 3) ทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายโดยมิใช่ความผิดของฝ่ายผู้เช่าซื้อ.

☞ ☞ ☞