

## การเช่าทรัพย์สิน

### ทรัพย์สินที่เช่าได้ :

ทรัพย์สินของใครเจ้าของยอมนำออกให้ผู้อื่นเช่าได้เสมอ ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะมีขนาดเล็กหรือใหญ่เคลื่อนย้ายได้หรือไม่ก็ได้ก็ตาม ทรัพย์สินที่เช่านี้มี 2 ประเภท

- (1) อสังหาริมทรัพย์ คือ สิ่งที่ยึดติดกับพื้นที่เคลื่อนย้ายไม่ได้ เช่น ที่ดิน สวนบ้าน ตึกแถว เป็นต้น
- (2) สังหาริมทรัพย์ คือ สิ่งที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ เช่น ช้าง ม้า วัว ควาย รถยนต์ เรือ เกวียน เป็นต้น

### หลักฐานการเช่า :

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ (ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า) ถ้าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจะฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าไม่ได้

### หลักฐานเป็นหนังสือ :

ไม่จำเป็นจะต้องเป็นรูปหนังสือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งฉบับแต่จะเป็นหนังสือใดๆ ก็ยอมได้ เช่น จดหมายที่ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าเขียนถึงกันเพื่อตกลงราคาค่าเช่าหรือใบเสร็จรับเงินค่าเช่า เป็นต้น ดังนั้น หลักฐานเป็นหนังสือจะเป็นในลักษณะใดก็ได้สำคัญอยู่ที่ว่า ข้อความในหนังสือนั้นแสดงให้เห็นว่าได้มีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ก็พอจะใช้ยืนยันผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าแล้ว หลักฐานเป็นหนังสือนี้ไม่จำเป็นจะต้องมีอยู่ในขณะตกลงทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นแม้จะมีขึ้นในภายหลังจากการตกลงทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วก็ใช้ได้

ถ้ามีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี (กฎหมายห้ามเกิน 30 ปี) หรือมีการกำหนดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าจะต้องนำสัญญานั้นไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถ้าเป็นการเช่าบ้านหรือตึกแถวต้องไปจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอ ที่บ้านหรือตึกแถวที่ตั้งอยู่ ถ้าเช่าที่ดิน (รวมทั้งบ้านด้วยก็ได้) ต้องไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินประจำจังหวัด

การเช่าอสังหาริมทรัพย์แม้ว่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ เช่น ตกลงทำสัญญาเช่าด้วยวาจาที่ฟ้องร้องบังคับกันได้

### การโอนความเป็นเจ้าของ :

(1) ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไม่ทำให้สัญญาเช่าที่ทำไว้เดิมสิ้นสุดลง เจ้าของคนใหม่ต้องยอมรับรู้และผูกพันตามสัญญาเช่าที่เจ้าของเดิมทำไว้ เจ้าของคนใหม่จึงเป็นผู้ให้เช่า

(2) ในอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงเจ้าของคนใหม่เรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนได้ ถ้าผู้เช่าเสียหาย เช่น ให้ค่าเช่าล่วงหน้า 2 เดือน ก็ต้องไปทวงคืนเอาจากเจ้าของเดิม

## เช่าช่วง :

เช่าช่วง คือการที่ผู้เช่าเอาทรัพย์สินที่ตนเช่าให้คนอื่นเช่าต่อ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เช่น ก เช่าเรือ ข แล้ว ก เอาเรือที่ตนเช่าไปให้ ค เช่าต่อ

การเช่าช่วงถือว่าเป็นการผิดสัญญาเช่าผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกสัญญาเรียกเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนได้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าอนุญาตในกรณีเช่นนี้เมื่อมีการเช่าช่วงผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่า

## สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา

คือ การที่ผู้เช่าตกลงทำการบางอย่างใดให้เกิดประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เช่น ผู้เช่ารับซ่อมแซม และต่อเติมบ้านเช่า ปลุกต้นไม้ในที่ดินที่เช่าหรือออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกที่เช่า เป็นต้น

สัญญาชนิดนี้มีผลผูกพันและฟ้องร้องบังคับกันได้แม้ไม่มีหลักฐานการเช่าหรือแม้ว่าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปีก็ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นอกจากนี้ผู้เช่าด้ายสัญญาชนิดนี้ไม่ระงับทายาทของผู้เช่า (พ่อ แม่ ลูก หลานของผู้เช่า) มีสิทธิเช่าได้ต่อไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา

## การสิ้นสุดแห่งสัญญาเช่า :

- (1) ถ้าเป็นสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาการเช่าไว้ เมื่อสิ้นเวลาที่ได้ตกลงกันไว้สัญญาเช่าก็หมดอายุ
- (2) สัญญาเช่าย่อมระงับลงเมื่อทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด เช่น บ้านที่เช่าถูกไฟไหม้
- (3) สัญญาเช่าระงับลงเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย
- (4) วิธีการบอกเลิกสัญญาเช่าชนิดที่ไม่กำหนดระยะเวลาที่ให้เช่านั้นทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยการให้คำบอกกล่าวเลิกสัญญาซึ่งต้องบอกกล่าวล่วงหน้าในระยะเวลาไม่น้อยกว่ากำหนดระยะเวลาเช่าระยะหนึ่ง เช่น กำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ให้บอกกล่าวล่วงหน้า 1 เดือน
- (5) ถ้าผู้เช่าผิดนัด ไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีถ้าการเช่านั้นมีการตกลงชำระค่าเช่ากันน้อยกว่ารายเดือน เช่น ชำระเป็นรายวันรายสัปดาห์ หรือ 2 สัปดาห์ เป็นต้น แต่หากมีการตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือกว่ารายเดือน ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวผู้ให้เช่าภายในเวลาอย่างน้อย 15 วันหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าบอกเลิก