

ความหมายของสัญญาเช่า^๑

สัญญาเช่าทรัพย์สินโดยทั่วไปแล้ว หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการเช่าทรัพย์สินนั้น

การที่ผู้เช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินใดก็เพื่อที่ผู้เช่าได้ใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งเป็นวิธีการหนึ่งที่ผู้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ต้องมีการชำระราคาของทรัพย์สินนั้นเต็มจำนวน โดยผู้เช่านอกจากจะได้ครอบครองแล้วก็จะได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ถึงอย่างไรก็ตามทรัพย์สินที่เช่ามานั้นก็ได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าแต่อย่างใด และผู้เช่าจะต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลาที่เช่ากันไว้ในสัญญา

ข้อพึงสังเกตและควรระมัดระวัง

๑. รายละเอียดของที่ดินที่เช่าควรระบุให้ชัดเจนถึง โฉนดที่ดินเลขที่ เลขที่ดิน ขนาดพื้นที่ของที่ดิน เป็นต้น ว่าเป็นที่ดินตามที่ตกลงกันไว้หรือไม่

๒. ระยะเวลาการเช่า ต้องกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนไว้ เริ่มเมื่อไร สิ้นสุดเมื่อไร เพราะกำหนดระยะเวลาการเช่านั้นเป็นเวลาที่สิทธิ และหน้าที่ของคู่สัญญายังคงมีต่อกันตามสัญญา คือผู้เช่ามีสิทธิที่จะใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าเพียงเท่าที่เวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น หากทำสัญญาเช่าเกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดให้เช่ากันตลอดอายุของผู้ให้เช่า หรือผู้เช่า ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สัญญาดังกล่าวจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียงสามปี อายุความที่ผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่านั้น จะต้องฟ้องภายในหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า

การทำสัญญาเช่าที่ดินจะตกลงเช่ากันเป็นเวลาเกินกว่าสามสิบปีมิได้ ถ้าทำสัญญากันไว้เกินกว่าสามสิบปีจะมีผลใช้บังคับได้เพียงสามสิบปีเท่านั้น หากประสงค์จะเช่าเกินกว่าเวลาดังกล่าวก็ทำสัญญาเช่าต่ออีกได้

นอกจากนี้เมื่อกำหนดระยะเวลาในการเช่าแล้วถ้าผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่และผู้ให้เช่ารู้แล้วไม่ทักท้วง กฎหมายให้ถือว่าคู่สัญญาได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาการเช่า

๓. การใช้งานทรัพย์สินที่เช่า โดยควรกำหนดให้ใช้งานตามที่ระบุไว้เท่านั้น การเปลี่ยนแปลงต้องให้ผู้ให้เช่าอนุญาตเป็นหนังสือก่อน เพื่อป้องกันการนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ในทางที่ผิด กล่าวคืออาจใช้ทรัพย์สินนั้นผิดประเภทของทรัพย์สิน หรือใช้ทรัพย์สินโดยวัตถุประสงค์ที่ผิดกฎหมาย

^๑ จัดทำโดยนายทรงยศ ลังการ์พินธุ์ นิตกร ๓ นางสาวสุนันทา เอกไพศาลกุล นิตกร ๓ นางสาวศุภสรณ์ รุ่งโรจน์วุฒิกุล นิตกร ๓ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๔. สำหรับผู้ให้เช่าควรกำหนดเงินประกันการเช่า หรือเงินประกันอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่จำเป็น เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา โดยอาจกำหนดเป็นจำนวนปี/เดือนของค่าเช่า รวมถึงเงื่อนไข การชำระคืนเงินประกัน

๕. ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในที่ดินนั้นให้แก่บุคคลภายนอกไม่ได้ เว้น แต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่าที่ดิน

อนึ่ง การทำสัญญาเช่าที่ดินควรทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อป้องกันการโต้แย้งกัน ในภายหลัง การเช่านั้นผู้ให้เช่ามีได้โอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า ดังนั้น ผู้ให้เช่าแม้ว่าจะมีใช้เจ้าของทรัพย์สินก็สามารถนำทรัพย์สินออกให้เช่าได้ และวัตถุประสงค์ของการทำสัญญาเช่านั้นมี เพียงเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เมื่อผู้เช่าได้รับประโยชน์ตามความประสงค์แล้ว ทรัพย์สินที่เช่าจะเป็นของผู้ใดก็ไม่ต้องคำนึงถึง ดังนั้นผู้เช่าจะมาโต้เถียงภายหลังว่าผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจให้เช่า เพื่อจะไม่ต้องชำระค่าเช่าหรือรับผิดชอบในค่าเสียหายใด ๆ ต่อผู้ให้เช่าไม่ได้

ในกรณีที่สัญญาเช่านั้นมีมูลต่างรายกัน คือผู้ให้เช่านำทรัพย์สินขึ้นเดียวกันให้ผู้เช่าหลายราย เช่าโดยบางรายอาจทำสัญญาเป็นวาจา บางรายทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีเช่นนี้ กฎหมาย บัญญัติให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในความครอบครองของใครก่อนเพราะสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ ผู้เช่ารายนั้นมีสิทธิ ดีกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ

กรณีที่เป็นผู้เช่า ตามความหมาย ของผู้เช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ กล่าวคือ เป็นผู้เช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่^๖ การเช่าที่มีการควบคุมตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวนี้ ได้แก่ การเช่านา^๗ โดยมาตรา ๒๒ บัญญัติให้ พ้องร้องบังคับคดีกันได้ ไม่ว่าจะมีส่วนเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม แต่ต้องมีการจดทะเบียนการเช่านา ตามประมวลกฎหมายกฎหมายที่ดิน โดยได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติ

^๖ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๐๖/๒๕๒๔ ที่ดินส่วนที่จำเลยใช้ในการปลูกบ้านนั้น เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน แปลงที่จำเลยเช่าเพื่อทำนา ดังนั้นที่ดินที่จำเลยใช้ในการปลูกบ้าน จึงยังคงเป็นที่นาอยู่หาได้เปลี่ยนสภาพจากที่นามาเป็น ที่อยู่อาศัยไม่ ที่ดินที่เช่าเพื่อการทำนานั้นถือได้ว่าเป็นที่นาทั้งแปลงไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดของที่ดินจะใช้เป็นที่ปลูกบ้าน หรือไม่

ตามคำนิยาม “นา” ในพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๒๔ มาตรา ๒๑ ก็ให้ หมายความว่า ‘ที่ดินที่เช่าเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่’ ซึ่งแสดงว่าที่นานั้นไม่จำเป็นต้องใช้ในการทำนา ทั้งแปลง ที่ดินส่วนที่ไม่ได้ใช้ทำนาก็ยังคงเป็นที่นาอยู่

^๗ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๕/๒๕๓๖ โจทก์ฟ้องว่าโจทก์ทำสัญญาเช่าที่ดินของจำเลยทำสวนไม่ใช่ทำนา พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ บัญญัติคุ้มครองเฉพาะการเช่านาโดยบังคับไว้ในหมวดที่ ๒ ส่วนการเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมอย่างอื่นได้บัญญัติแยกไว้ต่างหากในหมวด ๓ ว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อประกอบ เกษตรกรรมอย่างอื่นโดยมาตรา ๖๓ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติถึงกรณีที่รัฐบาลเห็นสมควรให้มีการควบคุมการ เช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมประเภทอื่นนอกจากการเช่านาให้กระทำโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาแต่จนบัดนี้ยังไม่ มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้มีการควบคุมการประกอบเกษตรกรรมประเภทใดอีก โจทก์จึงไม่ได้รับความคุ้มครองตาม กฎหมายดังกล่าว

กรรม แต่แม้ว่าการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้จะไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือก็ตามแต่ถ้าผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ยื่นคำร้องขอให้คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ ก็ได้ และเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) ติดต่oprสานงานกับส่วน ราชการที่มีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำหรับกำหนดระยะเวลาในการเช่านั้น ให้มีกำหนดการเช่าครั้งละไม่น้อยกว่า ๖ ปี โดย ที่การเช่ารายไค้ที่ทำไว้โดยไม่มีกำหนดเวลา หรือกำหนดไว้ต่ำกว่าหกปี ให้ถือว่าการเช่ารายนั้น มี กำหนดเวลาหกปี และหากสิ้นกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้วถ้าผู้ให้เช่ามีได้บอกเลิกการให้เช่า และ ผู้เช่ายังทำนาในที่นั้นต่อไป ให้ถือว่าได้มีการเช่านั้นต่อไปอีกคราวละ ๖ ปี หากเจ้าของนาผู้ใด ต้องการให้เช่าโดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๖ ปี อาจยื่นคำร้องให้คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อ เกษตรกรรมประจำตำบลพิจารณาได้

หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ในนาที่เช่า การเช่าย่อมไม่ระงับไป ผู้รับโอนต้องรับโอนไปทั้ง สิทธิ และหน้าที่ของผู้โอนด้วย^๔ แม้ว่าผู้เช่ามาถึงแก่ความตาย สามปี ภริยา บุพการี ผู้สืบสันดาน หรือญาติ สนิทของผู้เช่าอาจแสดงความจำนงขอเช่าต่อไป ภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่ผู้เช่ามาถึงแก่ความตายต่อ ผู้ให้เช่า ผู้แทนผู้ให้เช่า หรือคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลก็ได้

ค่าเช่านั้นกฎหมายให้เรียกเก็บเป็นรายปีในอัตราที่ไม่เกินอัตราขั้นสูงที่คณะกรรมการ การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลกำหนด ทั้งนี้ในระหว่างการเช่าหากมีการกำหนดอัตราค่าเช่าขั้น สูงขึ้นใหม่ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าอาจขอให้อีกฝ่ายหนึ่งปรับปรุงค่าเช่าได้ หากตกลงกันไม่ได้อาจร้องขอให้ คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลวินิจฉัยได้

การขายนา ผู้ให้เช่าจะขายนาได้ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยทำเป็นหนังสือแสดง ความจำนงจะขายนาพร้อมทั้งระบุราคาที่ขายและวิธีการชำระเงินยื่นต่อประธานคณะกรรมการการเช่า ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลเพื่อแจ้งให้ผู้เช่าทราบภายใน ๑๕ วัน และถ้าผู้เช่าแสดงความจำนง จะซื้อนาเป็นหนังสือยื่นต่อประธานคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบลภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ให้เช่าต้องขายนาแปลงดังกล่าวให้ผู้เช่าตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ได้แจ้ง ไว้ การขาย หมายรวมถึง การขายฝาก การแลกเปลี่ยน การโอนชำระหนี้จำนองด้วย ถ้าผู้ให้เช่าขาย นาโดยมิได้ปฏิบัติการดังกล่าวไม่ว่านานนั้นจะถูกโอนต่อไปยังผู้ใด ผู้เช่ามีสิทธิซื้อนาจากผู้รับโอนนั้น ตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื้อไว้หรือตามราคาตลาดขณะนั้น แต่ผู้เช่าจะต้องใช้สิทธิซื้อนา

^๔ คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๗๕/๒๕๓๔ มาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฯ บัญญัติว่าการเช่าย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์นาที่เช่าผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อ ผู้เช่า นา บทบัญญัติดังกล่าวและในมาตราอื่น ๆ ตามพระราชบัญญัตินี้ไม่มีการยกเว้นไว้ว่า การรับโอนในกรณีใดที่จะให้ การโอนเป็นผลให้การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ระงับไปการที่โจทก์รับโอนที่พิพาทมาโดยซื้อได้จากการขายทอดตลาดก็ ไม่มีกฎหมายบัญญัติยกเว้นที่จะไม่ต้องรับภาระผูกพันที่มีเหนือทรัพย์สินนั้น กรณีต้องถือว่าโจทก์รับโอนที่พิพาทมาจากเจ้า ของเดิมที่เป็นผู้ให้เช่าทั้งสองเช่า โจทก์จึงต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของเดิม ขณะโจทก์ฟ้องสิทธิการเช่า ของจำเลยทั้งสองยังไม่สิ้นสุด โจทก์จึงยังไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสอง

ดังกล่าวภายในกำหนดเวลา ๒ ปีนับแต่วันที่ผู้เช่ารับรู้หรือควรจะรู้ หรือภายในกำหนดเวลาสามปีนับแต่ผู้ให้เช่าโอนนั้น^๔

^๔ คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๖๕/๒๕๓๗ จำเลยทำสัญญาจะขายที่ดินพิพาทแก่โจทก์โดยยังมีได้ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ เพราะมิได้บอกให้ ป. ผู้เช่ามาใช้สิทธิซื้อก่อน การที่จำเลยไม่แจ้งให้ ป.ทราบเป็นการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของฝ่ายจำเลยเอง ไม่เกี่ยวกับโจทก์และไม่กระทบกระเทือนถึงความสมบูรณ์ของสัญญาจะซื้อขายที่ฝ่ายจำเลยทำไว้กับโจทก์ จำเลยจะนำเหตุดังกล่าวมาเป็นข้ออ้างเพื่อมิให้ผู้พันตามสัญญาจะซื้อขายดังกล่าวมิได้ เจตนารมณ์ของ พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้เช่า มิใช่คุ้มครองผู้ให้เช่าหรือจำเลยซึ่งคดีนี้มีข้อพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยเรื่องจำเลยผิดสัญญาจะซื้อขายหรือไม่ เมื่อจำเลยทำสัญญาจะซื้อขายกับโจทก์แล้ว จำเลยย่อมผูกพันตามสัญญาและมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา เมื่อจำเลยไม่จดทะเบียนโอนที่พิพาทให้โจทก์ถือว่าจำเลยผิดสัญญา

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๔๐/๒๕๓๗ พ.ชายนาพิพาทให้จำเลยโดยยังมีได้ปฏิบัติตาม พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มาตรา ๕๓ วรรคแรก ให้ครบถ้วน คือยังไม่ได้แจ้งให้โจทก์ผู้เช่าทราบโดยทำเป็นหนังสือ แสดงความจำนงจะขายนาพิพาทพร้อมทั้งระบุราคาที่จะขายและวิธีการชำระเงินยื่นต่อ คชก.ตำบลเพื่อแจ้งให้โจทก์ทราบใน ๑๕ วัน การที่ พ.ชายนาพิพาทให้จำเลยในราคา ๖๗๐,๐๐๐ บาท แตกต่างจากที่จำนงจะขายในราคา ๑,๓๐๐,๐๐๐ บาท และ ๑,๔๑๒,๓๘๐ บาท อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๕๓ วรรคแรก และวรรคสี่ ทั้งโจทก์ได้มีหนังสือถึงประธาน คชก.ตำบลแสดงความจำนงจะซื้อที่พิพาทต่อประธาน คชก.ตำบลใน ๓๐ วันแล้ว โจทก์ย่อมมีสิทธิซื้อที่นาพิพาทจากจำเลยในราคา ๖๗๐,๐๐๐ บาท ได้ และโจทก์ก็ใช้สิทธิซื้อภายในกำหนด ๒ ปีนับแต่วันที่รู้ว่า พ.โอนขายที่พิพาทให้จำเลยตามมาตรา ๕๔ แห่ง พ.ร.บ.ดังกล่าวเป็นการใช้สิทธิตามกฎหมาย ไม่ใช่เป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

ตามสำเนาบันทนาการประชุม คชก.ตำบล จำเลยได้เข้าประชุมฟังคำวินิจฉัยของ คชก.ตำบล ด้วย ซึ่งจำเลยก็รับว่าทราบคำวินิจฉัยของ คชก.ตำบลแล้ว เพียงแต่บ่ายเบี่ยงว่าไม่ได้รับแจ้งเป็นทางการเท่านั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าจำเลยทราบคำวินิจฉัยแล้ว จำเลยทั้งสองมิได้อุทธรณ์คำวินิจฉัยของ คชก.ตำบลต่อ คชก.จังหวัด คำวินิจฉัยของ คชก.ตำบลจึงถึงที่สุด โจทก์มีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของ คชก.ตำบลได้