

สัญญาเช่าซื้อที่ดินและอาคาร *

“สัญญาเช่าซื้อ” คือ สัญญาซึ่งเจ้าของทรัพย์สินที่เรียกว่า ผู้ให้เช่าซื้อ เอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ ผู้เช่าซื้อ โดยมีเงื่อนไขว่าเมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระราคาเป็นจำนวนเงินครบถ้วนตามจำนวนครั้งที่กำหนดไว้ในสัญญา

ข้อพึงสังเกตและควรระมัดระวัง

๑. สัญญาเช่าซื้อ ไม่ว่าจะเป็นการเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ก็ตาม กฎหมายได้กำหนดแบบของสัญญาไว้ คือ ต้องทำเป็นหนังสือ หมายความว่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องลงลายมือชื่อในสัญญา มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ

นอกจากนี้สัญญาเช่าซื้อไม่ทำให้ผู้เช่าซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อจนกว่าผู้เช่าซื้อจะได้ชำระเงินครบตามจำนวนครั้งที่กำหนดไว้ในสัญญา

๒. กรณีการชำระค่าเช่าซื้อ คู่สัญญาอาจกำหนดว่า ในกรณีผู้เช่าซื้อส่งตัวแทนไปเรียกเก็บค่าเช่าซื้อ ให้ถือว่าเป็นเพียงการให้ความสะดวกแก่ผู้ให้เช่าซื้อเท่านั้นมิใช่เป็นการเปลี่ยนแปลงสถานที่ชำระค่าเช่าซื้อ

๓. ควรมีการวงเล็บจำนวนเงินเป็นตัวหนังสือเพื่อความชัดเจนไว้ด้วย

๔. เพื่อความสะดวกและความชัดเจนในการชำระค่าเช่าซื้อ คู่สัญญาอาจกำหนดตารางการชำระเงินค่าเช่าซื้อในแต่ละงวดไว้ในสัญญาด้วยก็ได้ เช่น

อันดับ	งวด	วันที่ชำระเงิน	จำนวนเงิน

รวมเป็นเงินที่ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระทั้งสิ้น.....บาท
(.....)

๕. อัตราค่าชดเชยตามสัญญาข้อ ๓. อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่กฎหมายกำหนด

๖. เพื่อป้องกันการกระทำอันมิชอบด้วยกฎหมายต่อทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ควรมีการกำหนดด้วยว่าผู้เช่าซื้อจะไม่กระทำการหรือยินยอมให้กระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่าซื้ออันเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

๗. ในกรณีผู้ให้เช่าซื้อจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยให้สูงกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญา คู่สัญญาอาจกำหนดไว้ในสัญญาว่า ผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิทำได้โดยให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้

*จัดทำโดย นางสาวพัชรินทร์ คำเจริญ นิตกร ๓ นางสาวสุมลรัตน์ นาคพานิช นิตกร ๓ นางสาวจีระ พุ่มพวง นิตกร ๓ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เข้าซื้อทราบล่วงหน้า.....วัน ก่อนมีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยโดยไม่เกินอัตราตามที่
กฎหมายกำหนด

๘. คู่สัญญาควรกำหนดว่าหากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งย้ายที่อยู่หรือย้ายสถานที่ทำงาน
จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในเวลา.....วัน นับแต่วันที่ย้าย
สถานที่ดังกล่าว
