

ความหมายของสัญญาเช่า*

สัญญาเช่าทรัพย์สินโดยทั่วไปแล้ว หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการเช่าทรัพย์สินนั้น

การที่ผู้เช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินใดก็เพื่อที่ผู้เช่าได้ใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งเป็นวิธีการหนึ่งที่ผู้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ต้องมีการชำระราคาของทรัพย์สินนั้นเต็มจำนวน โดยผู้เช่านอกจากจะได้ครอบครองแล้วก็จะได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ถึงอย่างไรก็ตามทรัพย์สินที่เช่ามานั้นก็ได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าแต่อย่างใด และผู้เช่าจะต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลาที่เช่ากันไว้ในสัญญา

ข้อพึงสังเกตและควรระมัดระวัง

๑. รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า เช่น ตู้แช่ทำความเย็น ตู้เซฟ คอมพิวเตอร์ เป็นต้น ควรระบุให้ชัดเจนถึงลักษณะของทรัพย์สินที่เช่าเพื่อป้องกันข้อโต้แย้งภายหลังว่าทรัพย์สินที่เช่านั้นเสียหาย หรือบุบสลายโดยความผิดของฝ่ายใด

๒. ระยะเวลาการเช่า ต้องกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนไว้ เริ่มเมื่อไร สิ้นสุดเมื่อไร เพราะกำหนดระยะเวลาการเช่านั้นเป็นเวลาที่มีสิทธิ และหน้าที่ของคู่สัญญายังคงมีต่อกันตามสัญญา คือผู้เช่ามีสิทธิที่จะใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าเพียงเท่าที่เวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น ทั้งนี้อาจกำหนดให้เช่ากันตลอดอายุของผู้ให้เช่า หรือผู้เช่าก็ได้ โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวนี้นี้ไม่ใช่อายุความในการฟ้องคดี แต่อายุความที่ผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่านั้น จะต้องฟ้องภายในหกเดือนนับแต่วันสังคืนทรัพย์สินที่เช่า

นอกจากนี้เมื่อกำหนดระยะเวลาในการเช่าแล้วถ้าผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่และผู้ให้เช่ารู้แล้วไม่ทักท้วง กฎหมายให้ถือว่าคู่สัญญาได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่า

๓. ในเวลาที่ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่า ผู้เช่าควรตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่เช่าเสียก่อนว่าเป็นไปตามที่ตกลงกันไว้หรือไม่ ซึ่งหากเป็นผู้ให้เช่าที่ไม่สุจริตที่ทราบข้อเท็จจริงบางอย่างเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่เช่าแล้วปิดบังไว้และยกขึ้นกล่าวอ้างภายหลังเพื่อให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายได้

๔. การใช้งานทรัพย์สินที่เช่า โดยควรกำหนดให้ใช้งานตามที่ระบุไว้เท่านั้น การเปลี่ยนแปลงต้องให้ผู้ให้เช่าอนุญาตเป็นหนังสือก่อน เพื่อป้องกันการนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ในทางที่ผิด กล่าวคืออาจใช้ทรัพย์สินนั้นผิดประเภทของทรัพย์สิน หรือใช้ทรัพย์สินโดยวัตถุประสงค์ที่ผิดกฎหมาย

*จัดทำโดยนายทรงยศ ลังการพิณรุฑ์ นิตกร ๓ นางสาวสุนันทา เอกไพศาลกุล นิตกร ๓ นางสาวศุภสรณ์ รุ่งโรจน์วุฒิกุล นิตกร ๓ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๕. สำหรับผู้ให้เช่าควรกำหนดเงินประกันการเช่า หรือเงินประกันอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่จำเป็น เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา โดยอาจกำหนดเป็นจำนวนเดือนของค่าเช่า รวมถึงเงื่อนไขการชำระคืนเงินประกัน

๖. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่านั้นมีมูลค่า การทำประกันภัยเป็นอีกวิธีหนึ่งที่จะช่วยลดความเสี่ยงที่อาจเกิดการเสียหายจากอุบัติเหตุต่าง ๆ หรือเกิดการสูญหายขึ้น แม้ว่าคุณสมบัติของผู้เช่าทรัพย์สินนั้นจะเป็นสาระสำคัญก็ตามแต่บุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า ตัวผู้ให้เช่าเองไม่อาจตรวจสอบรายละเอียดได้ หรือภัยบางอย่างไม่อาจป้องกัน หรือควบคุมได้ เมื่อทรัพย์สินไปอยู่ในความครอบครองของผู้อื่นก็ย่อมมีความเสี่ยงภัยดังกล่าว ผู้ให้เช่าอาจกำหนดข้อสัญญาให้ผู้เช่าเป็นผู้ทำประกันภัยโดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ก็ได้ แต่ทั้งนี้ผู้เช่าเองก็ต้องระมัดระวังผู้ให้เช่าที่ไม่สุจริตที่อาจมุ่งหากำไรจากการประกันได้เช่นกัน เช่นประกันภัยเกินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่า

อนึ่ง การทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น ทัวไปแล้วหากมีข้อสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาอาจทำสัญญาโดยวาจาได้ ถึงแม้ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์พิเศษ อันได้แก่ เรือกำปั่นเรือมีระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ เรือยนต์มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ และสัตว์พาหนะก็อาจตกลงกันด้วยวาจาได้เช่นกันมิต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งต่างกับการซื้อขายแม้เป็นสังหาพิเศษดังกล่าวก็ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่อย่างไรก็ตามคู่สัญญาควรทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อป้องกันการโต้แย้งกันในภายหลัง การเช่านั้นผู้ให้เช่ามิได้โอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า ดังนั้น ผู้ให้เช่าแม้ว่าจะมิใช่เจ้าของทรัพย์สินก็สามารถนำทรัพย์สินออกให้เช่าได้ และวัตถุประสงค์ของการทำสัญญาเช่านั้นมีเพียงว่าให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เมื่อผู้เช่าได้รับประโยชน์ตามความประสงค์แล้ว ทรัพย์สินที่เช่าจะเป็นของผู้ใดก็ไม่ต้องคำนึงถึง ดังนั้นผู้เช่าจะมาโต้เถียงภายหลังว่าผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจให้เช่าเพื่อจะไม่ต้องชำระค่าเช่าหรือรับผิดชอบในค่าเสียหายใด ๆ ต่อผู้ให้เช่าไม่ได้

ในกรณีที่สัญญาเช่านั้นมีมูลต่างรายกัน คือผู้ให้เช่านำทรัพย์สินขึ้นเดียวกันให้ผู้เช่าหลายรายเช่าโดยบางรายอาจทำสัญญาเป็นวาจา บางรายทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีเช่นนี้ กฎหมายบัญญัติให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในความครอบครองของใครก่อนเพราะสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ ผู้เช่ารายนั้นมีสิทธิดีกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ