

## ความหมายของสัญญาเช่า\*

สัญญาเช่าทรัพย์สินโดยทั่วไปแล้ว หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการเช่าทรัพย์สินนั้น

การที่ผู้เช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินใดก็เพื่อที่ผู้เช่าได้ใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งเป็นวิธีการหนึ่งที่ผู้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ต้องมีการชำระราคาของทรัพย์สินนั้นเต็มจำนวน โดยผู้เช่านอกจากจะได้ครอบครองแล้วก็จะได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ถึงอย่างไรก็ตามทรัพย์สินที่เช่ามานั้นก็มิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าแต่อย่างใด และผู้เช่าจะต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลาที่เช่ากันไว้ในสัญญา

## ข้อพึงสังเกตและควรระมัดระวัง

๑. รายละเอียดของห้องชุดที่เช่าควรระบุให้ชัดเจนเช่น เช่าห้องชุดเลขที่ ห้อง ทรัพย์สินต่าง ๆ ที่มีในห้อง ซึ่งอาจจะระบุเพิ่มเติมเป็นรายการทรัพย์สินท้ายสัญญาก็ได้ เพื่อป้องกันการโต้แย้งกันภายหลัง

๒. ระยะเวลาการเช่า ต้องกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนไว้ เริ่มเมื่อไร สิ้นสุดเมื่อไร เพราะกำหนดระยะเวลาการเช่านั้นเป็นเวลาที่ดีสิทธิ และหน้าที่ของคู่สัญญายังคงมีต่อกันตามสัญญา คือผู้เช่ามีสิทธิที่จะใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าเพียงเท่าที่เวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น หากทำสัญญาเช่าเกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดให้เช่ากันตลอดอายุของผู้ให้เช่า หรือผู้เช่า ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือโดยไม่นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาดังกล่าวจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียงสามปี

ส่วนอายุความที่ผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่านั้น จะต้องฟ้องภายในหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า

การทำสัญญาเช่าห้องชุดจะตกลงเช่ากันเป็นเวลาเกินกว่าสามสิบปีไม่ได้ การทำหนังสือสัญญาเช่ากันไว้เกินกว่าสามสิบปีโดยไม่นำไปจดทะเบียนจะมีผลใช้บังคับได้เพียงสามสิบปีเท่านั้น

นอกจากนี้เมื่อกำหนดระยะเวลาในการเช่าแล้วถ้าผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ และผู้ให้เช่ารู้แล้วไม่ทักท้วง กฎหมายให้ถือว่าคู่สัญญาได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาการเช่า

๓. การใช้งานทรัพย์สินที่เช่า โดยควรกำหนดให้ใช้งานตามที่ระบุไว้เท่านั้น การเปลี่ยนแปลงต้องให้ผู้ให้เช่าอนุญาตเป็นหนังสือก่อน เพื่อป้องกันการนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้ในทางที่ผิด กล่าวคืออาจใช้ทรัพย์สินนั้นผิดประเภทของทรัพย์สิน หรือใช้ทรัพย์สินโดยวัตถุประสงค์ที่ผิดกฎหมาย

---

\* จัดทำโดยนายทรงยศ ลังการ์พินธุ์ นิติกร ๓ นางสาวสุนันทา เอกไพศาลกุล นิติกร ๓ นางสาวศุภสรณ์ รุ่งโรจน์วุฒิกุล นิติกร ๓ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๔. สำหรับผู้ให้เช่าควรกำหนดเงินประกันการเช่า หรือเงินประกันอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่จำเป็น เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา โดยอาจกำหนดเป็นจำนวนปี/เดือนของค่าเช่า รวมถึงเงื่อนไข การชำระคืนเงินประกัน

๕. ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในห้องชุดนั้นให้แก่บุคคลภายนอกไม่ได้ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่าห้องชุด

อนึ่ง การทำสัญญาเช่าห้องชุดควรทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อป้องกันการโต้แย้ง กันในภายหลัง การเช่านั้นผู้ให้เช่ามิได้โอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า ดังนั้น ผู้ให้เช่าแม้ว่าจะมิใช่เจ้าของทรัพย์สินก็สามารถนำทรัพย์สินออกให้เช่าได้ และวัตถุประสงค์ของการทำสัญญาเช่า นั้นมีเพียงเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เมื่อผู้เช่าได้รับประโยชน์ตามความประสงค์ แล้ว ทรัพย์สินที่เช่าจะเป็นของผู้ใดก็ไม่ต้องคำนึงถึง ดังนั้นผู้เช่าจะมาโต้เถียงภายหลังว่าผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจให้ เช่าเพื่อจะไม่ต้องชำระค่าเช่าหรือรับผิดชอบในค่าเสียหายใด ๆ ต่อผู้ให้เช่าไม่ได้

ในกรณีที่สัญญาเช่านั้นมีมูลต่างรายกัน คือผู้ให้เช่านำทรัพย์สินขึ้นเดียวกันให้ผู้เช่าหลายราย เช่าโดยบางรายอาจทำสัญญาเป็นวาจา บางรายทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีเช่นนี้ กฎหมาย บัญญัติให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในความครอบครองของใครก่อนเพราะสัญญาเช่าที่ได้ทำได้ ผู้เช่ารายนั้นมีสิทธิ ดีกว่าผู้เช่ารายอื่น ๆ