

สัญญาเช่าที่นา^๑

สัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ตกลงให้บุคคลอีกบุคคลหนึ่ง เรียกว่า “ผู้เช่า” ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะใช้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ถ้าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ รวมถึงจะยกข้อต่อสู้หรือฟ้องแย้งก็ไม่ได้ด้วย

ในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามิได้ดำเนินการดังกล่าวจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียงสามปี

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ห้ามเช่าเกินสามสิบปี ถ้ามีการกำหนดระยะเวลาการเช่าเกินสามสิบปี ให้ลดลงมาเหลือเพียงสามสิบปี และเมื่อหมดสัญญาแล้วสามารถต่อสัญญาได้อีกแต่ไม่เกินสามสิบปี

ข้อพึงสังเกตและควรระมัดระวัง

๑. ในกรณีที่ประสงค์จะเพิ่มค่าเช่าในภายหลัง ควรจะเขียนสัญญาให้ชัดเจนว่าจะเพิ่มค่าเช่าในอัตราเท่าไร ในระยะเวลาเท่าใด เช่น เพิ่มค่าเช่าในอัตราเดือนละ.....บาท (.....) ทุกๆปี แห่งระยะเวลาการเช่า หรือในปีต่อๆ ไปทุกปี อัตราค่าเช่าจะเพิ่มร้อยละ.....ของทุกปี เป็นต้น

๒. ในการชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าอาจกำหนดว่าผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิไปเก็บค่าเช่า ณ ภูมิลำเนาของผู้เช่า และการที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าไปเก็บเงินค่าเช่ากับผู้เช่า ย่อมไม่ลบล้างหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่ต้องนำเงินมาชำระแก่ผู้ให้เช่า

๓. เพื่อป้องกันการกระทำอันไม่ชอบด้วยกฎหมายต่อทรัพย์สินที่เช่า ควรมีการกำหนดในสัญญาด้วยว่า ผู้เช่าจะไม่กระทำการหรือยินยอมให้กระทำการใดๆ ในที่นาอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

๔. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเป็นผู้ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากที่นาที่เช่านั้น ควรกำหนดไว้ด้วยว่า ในกรณีนี้ไม่ถือว่าการกระทำดังกล่าวของผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเป็นการบุกรุก ทำให้เสื่อมเสียแก่เสรีภาพหรือเป็นการละเมิดทั้งทางแพ่งและทางอาญา

๕. ควรมีการวางเก็บจำนวนเงินเป็นตัวหนังสือเพื่อความชัดเจนไว้ด้วย

^๑ จัดทำโดยนางสาวพัชรินทร์ คำเจริญ นิตกร ๓ นางสาวสุมลรัตน์ นาคพานิช นิตกร ๓ นางสาวจีระ พุ่มพวง นิตกร ๓ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา