

ลักษณะของการโอนสิทธิการเช่า*

สัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ สัญญาซึ่งผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น ซึ่งในสัญญาเช่าจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ โดยหลักแล้วการโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงย่อมไม่สามารถทำได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๔ ซึ่งวางหลักว่า ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกไม่ได้ เว้นแต่จะได้ออกข้อไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า หากผู้เช่าฝ่าฝืนนำทรัพย์สินออกให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าของตนให้แก่ผู้อื่น ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาก็ได้ นอกจากนี้กฎหมายยังได้กำหนดเกี่ยวกับความรับผิดชอบที่เกิดจากการโอนสิทธิการเช่าไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๕ ซึ่งวางหลักว่าถ้าผู้เอาทรัพย์สินที่เช่านั้นไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่งโดยชอบ ผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง หากผู้เช่าช่วงได้ใช้ค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าช่วงจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าไม่ได้ และไม่ห้ามการที่ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิทั้งหลายของตนอันเกิดจากสัญญาเช่าต่อผู้เช่า

ข้อพึงระมัดระวัง

๑. ในกรณีที่เป็นการโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ถ้ากำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน ๓ ปี การโอนต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ แต่หากเป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลา ๓ ปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า การโอนสิทธิการเช่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง ๓ ปี

๒. เมื่อมีการโอนสิทธิการเช่า ผู้เช่าเดิมหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าควรมีการบอกกล่าวเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่านั้นให้ผู้ให้เช่าทราบด้วย เนื่องจากผู้รับโอนต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าโดยตรง ผู้ให้เช่าก็ยังสามารถใช้สิทธิของตนต่อผู้เช่าเดิมได้

* จัดทำโดย นายยงยุทธ ภูประดับกฤต นิตกร ๔ นางสาวพงษ์พิสัย วรรณราช นิตกร ๓ นางสาวอรดา เขาวนั้วโรตม นิตกร ๓ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา