



เอกสารประกอบการบรรยายครั้งที่ ๒

วิชาซื้อขาย - เช่าทรัพย์สิน - เช่าซื้อ

สมัยที่ ๗๒ ปี ๒๕๖๒

โดย

วิวัฒน์ ว่องวิวัฒน์วิทยะ

ผู้พิพากษาศาลชั้นต้นประจำกอง

ผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลฎีกา



สัญญาเช่าทรัพย์สินในข้อ ๔ บรรพ ๓

๑. ลักษณะสัญญาเช่าทรัพย์สิน ๘ ข้อ
 ๒. หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน
 ๓. คำมั่นจะให้เช่า
 ๔. สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษฯ
 ๕. เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่าและโอนทรัพย์สินที่เช่า
 ๖. สิทธิและหน้าที่ ความระงับแห่งสัญญาเช่า
- ซื้อขายและเช่าทรัพย์สินเกี่ยวโยงกัน เช่น ม.๕๔๘



๑. ลักษณะสัญญาเช่าทรัพย์สิน ม.๕๓๗

๑) เป็นสัญญาสองฝ่าย

๒) ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้ประโยชน์

๓) ผู้เช่าตกลงให้ค่าตอบแทน

๔) เป็นสัญญามีระยะเวลาจำกัด

๕) เป็นสัญญาที่ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์

๖) เป็นสัญญาต่างตอบแทน

๗) เป็นสัญญาที่เป็นบุคคลสิทธิ ไม่ใช่ทรัพย์สินสิทธิ

๘) ฎ.๑๑๐/๕๘/๕๘ (ป)



๒) ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้ประโยชน์

- ผู้เช่าต้องได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน

ฎ. ๑๔๔๗/๕๑ สัญญาเช่าเวลาจัดการการและโฆษณาสินค้า

ไม่ได้ส่งมอบทรัพย์สินใดให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์

จึงมิใช่สัญญาเช่าทรัพย์สินหากแต่เป็นสัญญาที่ตกลงให้บริการ

(ฎ.๘๐๔๔/๕๘)

- เช่ากันได้ทั้งอสังหาฯ และ สังหาฯ

ฎ. ๑๒๕๕/๓๗ จำเลยมีสิทธิเก็บค่ารักษาความสะอาดจากพ่อค้า

ซึ่งเป็นผู้เช่าแผงเป็นการที่จำเลยได้ใช้หรือได้รับประโยชน์และ

ต้องชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ถือเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ฎ. ๑๐๘๒/๕๕ โจทก์ทำสัญญาเช่าสิทธิขายอาหารและสิ่งพิมพ์

ประจำสถานีรถไฟ มีข้อตกลงต้องรักษาพื้นที่ให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย

ถือว่าให้สิทธิโจทก์ได้ใช้ประโยชน์ในลักษณะเป็นผู้ครอบครอง



๓) ผู้ให้เช่าตกลงให้ค่าตอบแทน

- จะต้องมีค่าเช่าเป็นการตอบแทน หากไม่มีอาจ

เป็นสัญญาอื่น หรือเป็นสิทธิอาศัย

- ค่าเช่าเป็นเงินหรือเป็นสิ่งอื่นก็ได้

ฎ.๒๖๘/๐๑ จำเลยเช่าอยู่ในห้องที่โจทก์เช่ามา โดยจำเลยเสียเงินเช่าค่าเช่า

และจำเลยให้หุ้นในการค้าแก่โจทก์หนึ่งหุ้นเป็นลักษณะจำเลยเช่าทรัพย์สิน

ฎ.๑๓๑๐/๕๘ ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าอยู่ในห้องเช่าชั้นบน โดยผู้เช่าอยู่เสียเงิน

แก่ผู้เช่าเล็กๆ น้อยๆ ตกแทนบุญคุณไม่ถือเป็นเงินค่าเช่า



๔) เป็นสัญญามีระยะเวลาจำกัด

- อสังหาฯ (๑) อาจกำหนดตลอดชีวิตของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าก็ได้

(๒) แต่ถ้าไม่ได้ตลอดชีวิตห้ามมิให้เกินกว่า ๓๐ ปี

ถ้าเกินไม่เสียไปแต่ให้ลดลงมา ๓๐ ปี (ม.๕๔๐+๕๔๑)

- สังหาฯ ไม่ว่าสังหาฯ ธรรมดา หรือสังหาฯ พิเศษ

(๑) อาจกำหนดตลอดชีวิต (๒) ก็ปีก็ได้

- กรณีไม่มีกำหนดเวลาไว้ หรือถึงกำหนดเวลาแล้วยังครอบครอง

ทรัพย์สินต่อถือว่าทำสัญญาใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลา (ม.๕๓๐)

จะบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตาม ม. ๕๖๖



๕) เป็นสัญญาที่ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์

- ผู้เช่าครอบครองนานเท่าใดก็ได้กรรมสิทธิ์
- ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (ฎ.๖๔๕๘/๕๑)
- ฎ. ๘๒/๕๕, ๑๐๓๕/๔๗ ผู้ให้เช่าทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เมื่อจำเลยยินยอมทำสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีอำนาจฟ้องจำเลยผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาได้ จำเลยถูกปิดปากไม่ให้โต้แย้งอำนาจของผู้ให้เช่า (ฎ.๖๘๘/๕๕)
- ยกวันครบกำหนดที่เช่าเป็นสาระสำคัญของแผ่นดิน หากนำไปให้เช่า สัญญาเช่าโฉมจะไม่มีความฟ้อง

ฎ. ๕๔๘/๐๑, ๕๒๓๕/๔๒, ๔๔๓๗/๕๐



๕) เป็นสัญญาที่ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์

- ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องมีกรรมสิทธิ์แต่ผู้ให้เช่าต้องมีสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง สัญญาเช่าจึงจะถูกต้อง เช่น ตัวแทนเจ้าของทรัพย์สินผู้จัดการมรดก ผู้ใช้อำนาจปกครองผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ผู้เช่าเองให้เช่าช่วง หรือเจ้าของรวมคนหนึ่งใช้สิทธิฟ้องได้โดยไม่ต้องได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของรวมคนอื่น แต่ถ้าไม่มีสิทธิแล้วไปทำสัญญาเช่า สัญญาเช่านั้นไม่ผูกพันเจ้าของ

ฎ.๘๓/๓๒ สิทธิเก็บกินของจำเลยที่ ๑ หมดไปแล้ว ยังเอาไปให้เช่าเลยที่ ๒ เช่า เป็นการทำสัญญาเช่าโดยไม่มีความหมาย แม้จำเลยที่ ๒ สุจริตและจดทะเบียนการเช่าก็ไม่อาจยกขึ้นต่อสู้โจทก์ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้



ข้อสังเกตสัญญาเช่าซื้อ

- ฎ. ๖๘๖๒/๕๐ ป.พ.พ. มาตรา ๕๗๒ เช่าซื้อคือสัญญาซึ่ง “เจ้าของ” เาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าโดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว ซึ่งผู้เช่ามีอำนาจทำสัญญาจึงต้องเป็น “เจ้าของ” แต่โดยสภาพของสัญญาเช่าซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมจะโอนไปยังผู้เช่าซื้อในอนาคตหากได้โอนกรรมสิทธิ์ในทันทีขณะทำสัญญาเช่าซื้อไม่ “เจ้าของ” จึงหมายถึง ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินขณะทำสัญญาเช่าซื้อและหมายความรวมถึงผู้ที่จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในอนาคตโดยรอบด้วย (ฎ. ๘๓๕/๕๗, ๕๓๐๔/๕๕)



๖) เป็นสัญญาต่างตอบแทน

- ผู้เช่าได้ใช้หรือได้ประโยชน์ส่วนผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน มีสิทธิเรียกร้องและหน้าที่ต่อกัน ต้องนำ ม.๓๖๕ เกี่ยวกับสัญญาต่างตอบแทนมาใช้บังคับ
- บางกรณีมีข้อตกลงให้ผู้เช่ามีภาระต้องปฏิบัตินอกเหนือจากการชำระค่าเช่าตามปกติ เช่น ต้องก่อสร้างอาคารแล้วให้อาคารตกเป็นของผู้ให้เช่า จะเรียกว่าสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา



๗) เป็นสัญญาที่เป็นบุคคลสิทธิ ไม่ใช่ทรัพย์สิน

- สัญญาเช่าเป็นมูลแห่งหนึ่งที่เกิดบุคคลสิทธิผูกพันระหว่างคู่สัญญาในอันจะเรียกร้องซึ่งกันและกัน ปกติเมื่อผู้ให้เช่าโอนทรัพย์สินที่เช่า ผู้รับโอนไม่จำเป็นต้องผูกพันตามสัญญาเดิมเพราะมิใช่คู่สัญญา เช่น นายแพ ๕.๖.๖๕ เข้าเช่าแพไม่ตกคิด ถือว่าผู้เช่าแพถูกรอนสิทธิ (เนติ๓๕)
- แต่มีข้อยกเว้น ม. ๕๖๕ ให้สัญญาเช่าเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เข้าใจผิดไปว่าสัญญาเช่าเป็นทรัพย์สินจริงๆ แล้วไม่ใช่ (ม.๕๖๕ เป็นเพียงข้อยกเว้นสำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น)

๘) ฎ. ๑๑๐๕๘/๕๕

ฎ. ๑๑๐๕๘/๕๕ (ป) สิทธิการเช่า หากถือคุณสมบัติของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าขายให้สัญญาเช่ารับ สัญญาเช่าต้องกำหนดระยะเวลาเช่าไว้มิกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเท่านั้น มิฉะนั้นฟ้องบังคับคดีไม่ได้ แม้การเช่าทรัพย์สินตามปกติผู้ให้เช่าย่อมพึงประสงค์ให้ผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ แต่คุณสมบัติผู้เช่าเท่านั้น ผู้ให้เช่าพิจารณาเพื่อมากองทำสัญญาเช่ากัน เมื่อผู้ให้เช่ากับผู้เช่าตกลงทำสัญญาเช่าต่อกัน สัญญาเช่าต้องเป็นสัญญาไม่ต้องกลับไปพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้เช่าอีกจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามที่ตกลงไว้หรือตกลงทำสัญญาเช่ากันใหม่แม้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว มิใช่ห้ามตาม ม.๕๔๔.๑ แต่จำเลยทั้งสองเป็นทายาทของ ม. ผู้เช่าที่ดิน จึงไม่รับผลภายนอกตาม ม.๕๔๔ จึงรับโอนสิทธิการเช่าได้ เมื่อ ม. ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากโจทก์ทั้งสองมีกำหนดระยะเวลาเช่า ๓๐ ปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินกำหนดว่า ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเอาที่ดินที่เช่าไปให้เช่าช่วงได้ อันเป็นการตกลงยกเว้นมาตรา ๕๔๔ มิให้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว แต่ให้เป็นสิทธิในทรัพย์สินให้โอนได้ให้ผู้เช่าช่วงได้ โดยผู้เช่าต้องชำระเงินล่วงหน้าสำหรับการเช่า

๓๐ ปี เป็นเงิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท กำหนดอัตราค่าเช่าสูงเกินทุกสิบปีตลอดระยะเวลาเช่า เป็นการถือกำหนดเวลา ๓๐ ปีตามที่จดทะเบียนไว้เป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า เมื่อ โจทก์ทั้งสองไม่ได้ตกลงทำสัญญาเช่าโดยกำหนดระยะเวลาเช่ามีเพียงตลอดชีวิตของผู้เช่าหรือตกลงไว้โดยสัญญาเช่าอันจะทะเบียนว่าผู้เช่าถึงความตายให้สัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง โดยผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าประกอบกิจการโรงงานประกอบเครื่องปรับอากาศหลายยี่ห้อจากต่างประเทศ เป็นการลงทุนจำนวนมากนับร้อยล้านบาท ต้องใช้เวลาประกอบธุรกิจยาวนาน จึงจดทะเบียนการเช่าสามสิบปีเพื่อที่จะคุ้มครองการลงทุน หากสัญญาเช่าระงับเพราะผู้เช่าตาย ซึ่งไม่อาจรู้ได้ล่วงหน้า ธุรกิจและการลงทุนจะได้รับความเสียหาย เมื่อ ผ. ผู้เช่าถึงความตายจึงไม่ถือเป็นการทำสัญญาเช่าใหม่เนื่องจากตกลงทำสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาสามสิบปี ทั้งสัญญาเช่ายังกำหนดให้ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าต่อได้ อันเป็นข้อกำหนดว่า โจทก์ทั้งสองไม่ได้เสนอคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า ซึ่งโจทก์ทั้งสองจึงรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ต่อจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นทายาทของ ผ. โดยตรง สิทธิการเช่าจึงไม่สิ้นสุดลง เมื่อสิทธิการเช่ายังไม่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่ได้ออกระเบียบไว้ โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองและเรียกร้องค่าเสียหายตามที่ขอได้

- ผู้ให้เช่าขายสัญญาเช่าไม่ระงับ (เนติ ๔๖) เว้นแต่กำหนดว่าตลอดอายุของผู้ให้เช่า
- ฎ. ๕๐๔/๐๘ กรณีนิติบุคคล(พจน.)ผู้เช่าสิ้นสภาพบุคคล สัญญาเช่าระงับ
- ฎ. ๒๕๗๘ - ๒๕๗๙/๑๕ สัญญาเช่าซื้อมีค้ำประกันว่าขายทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการชำระเงินกันเป็นครั้งคราวรวมอยู่ด้วย ถ้าผู้เช่าซื้อชำระเงินแก่ผู้ให้เช่าซื้อครบถ้วนตามเงื่อนไข ก็ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งสิทธิที่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนี้มีไว้สิทธิเฉพาะตัว สัญญาเช่าซื้อจึงมีผลที่อาจสืบสิทธิกันได้ ดังนี้ เมื่อนาย ว. ได้ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินและตึกแถวรายพิพาทไว้กับจำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นตัวแทนจำเลยที่ ๒ แล้วนาย ว. ตายลง โจทก์ผู้ซึ่งเป็นภรรยาและทายาทจึงสืบสิทธิของนาย ว. โดยการชำระเงินตามเงื่อนไขในสัญญาต่อไปได้



๒. หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

- การเช่าสังหาฯ ไม่ว่าสังหาฯ ธรรมดา หรือ สังหาฯ พิเศษ

ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ เช่าก็ได้

- การเช่าอสังหาฯ ก็ไม่มีแบบ ทำด้วยวาจาก็สมบูรณ์ แต่

ถ้าไม่มีหลักฐานเลย ตาม ม. ๕๓๘ ฟ้องไม่ได้

แต่ถ้าเช่าเกิน ๓ ปี มีแต่หลักฐาน แต่ไม่ทำเป็นหนังสือ

และจดทะเบียน ฟ้องตาม ส.ญ.เช่าได้แค่ ๓ ปี (พข ๔๑)



๒. หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

- หลักฐานเป็นหนังสือ เช่นกระดาดที่มีข้อความเกี่ยวกับการเช่าใครเซ็นคนนั้นช่วย

ถ้าเซ็น ๒ ฝ่าย ต่างฝ่ายต่างฟ้องได้ แต่หลักฐานต้องมีก่อนฟ้อง

- ฎ. ๖๖๐/๕๕, ๕๑๔/๕๕ ผู้ให้เช่าใช้คำให้การหรือคำฟ้องที่ผู้เช่าเคยยื่นไว้

เป็นหลักฐานฟ้องเรียกค่าเช่าได้

- ฎ. ๔๖๔/๐๔, ๑๒๕๗/๒๔ จดหมาย หรือใบเสร็จ เป็นหลักฐานการฟ้องได้
- ฎ. ๕๒๗/๒๓ เช็กจ่ายให้โจทก์ไม่มีข้อความชำระค่าเช่าไม่ใช้หลักฐาน
- ฎ. ๘๖๕/๑๐ ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าที่มีเคลือบมือชื่อของผู้ให้เช่าไม่ใช่

หลักฐานที่มีลายมือชื่อผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะฟ้องเรียกค่าเช่าไม่ได้

ฎ. ๖๒๗๕/๕๑ (เนติ ๕๗ ฎ. ๒๐/๑๕) การเช่าช่วงที่ดินพิพาทถือเป็น การเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่งจึงตกอยู่ภายใต้บังคับ ม. ๕๓๘ ซึ่งจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ควรรับผิดชอบสำคัญ เมื่อจำเลยเข้าไปอยู่ในที่ดินพิพาทโดยอ้างว่าเช่าช่วงจากโจทก์ แต่ไม่ได้ทำหนังสือสัญญาเช่าช่วงกับโจทก์แต่อย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบจำเลยจึงไม่อาจยกการเช่าช่วงขึ้นยันโจทก์ได้ การที่จำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทจึงต้องถือว่าจำเลยอยู่โดยอาศัยสิทธิของโจทก์ จำเลยจะอ้างว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินแก่โจทก์แล้ว เพื่อต่อสู้ว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยหาได้ไม่ (เทียบ ฎ. ๑๓๒๘๘/๕๖)



ฟ้องร้องไม่ได้ หมายถึง

- ๑) ฟ้องร้องเกี่ยวกับสิทธิตามสัญญาเช่าไม่ได้ เช่น ค่าเช่า สิทธิหน้าที่ (เนติ ๓๓)
- ๒) ฟ้องอย่างอื่นที่ไม่ใช่สิทธิตามสัญญาเช่าฟ้องได้ (เนติ ๓๓)
 - ฟ้องขับไล่เรื่องละเมิดโดยอำนาจกรรมสิทธิ์ (ฎ. ๖๕๓๕/๔๔, ๓๓๔๐/๕๗)
 - ฟ้องเรียกค่าของเสียหายหรือสูญหายรวมทั้งค่าใช้จ่ายที่ตกลงไปก่อน (ฎ. ๑๓๕๕/๒๐)
 - ฟ้องเรียกค่าเช่าที่ชำระเกินไปคืนฐานลาภมิควรได้ (ฎ. ๑๑๑๐/๕๔)
- ๓) รวมถึงจำเลยต่อสู้และฟ้องแย้งตามสัญญาเช่าไม่ได้ด้วย (ฎ. ๔๑๕/๐๑) (เนติ ๓๓)
- ๔) แม้ไม่มีหลักฐาน การส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าและการจ่ายค่าเช่าก็สมบูรณ์
- ๕) ถ้ามีหลักฐานการเช่ามาก่อน แต่เมื่อครบกำหนดเช่าแล้วผู้เช่าไม่

ถือว่าไม่มีหลักฐานมาแต่แรกแล้ว (ฎ. ๒๓๖๑/๓๔ (เนติ ๗๐))



ผลการทักเฝ้าระวังไม่ไปจดทะเบียนม.๕๓๘ ตอนท้าย

๑) ทุกกรณีต่อไปนี้มีผลรวมแค่ ๓ ปี

- ทำสัญญาเช่าวันเดียวกัน ๒ ฉบับ ๆ ละ ๓ ปี (ฎ. ๑๙๑/๒๕, ฎ. ๑๕๖๔/๕๙)
- ทำสัญญาเช่า ๑ ฉบับ ระยะเวลาเช่า ๒ วรรค ๆ ละ ๓ ปี ๒ ปี
- ทำสัญญาเช่า ๑ ฉบับ เช่า ๓ ปี มีข้อตกลงว่าเมื่อครบให้ถือว่าเช่าอีก ๓ ปี
- ทำสัญญาเช่า ๑ ฉบับ เช่า ๒ ปี ก่อน ต่อมาอีก ๑ ปี มาทำสัญญาเช่าอีก ๑ ฉบับ เช่า ๔ ปี (ฎ. ๔๐๑๓/๓๓)

๒) ถ้าครบ ๓ ปี อยู่ต่อไม่พักทั้งจะมีผลตาม ม. ๕๓๐ + บอกลีกได้ตาม ม. ๕๖๖

๓) เช่าเกิน ๓ ปี มีข้อตกลงว่าจะไปจดทะเบียนใน ๖๐ วัน ให้อยู่ภายใน ๓ ปีแรกที่มีสัญญาจะมีผลบังคับให้ไปจดทะเบียนได้ (ฎ. ๒๐๖/๔๒(ป)เนติ๕๓) ฎ. ๑๐๒/๕๕



ผลการทักเฝ้าระวังไม่ไปจดทะเบียนม.๕๓๘ ตอนท้าย

ฎ. ๑๑๖๖/๒๕๕๒ มาตรา ๕๓๘ เมื่อข้อเท็จจริงฟังว่า

จำเลยทำหนังสือสัญญาเช่าที่ดินจากโจทก์ ๒๑ ปี นับแต่วันที่ ๙ มิ.ย.๓๒ แต่ไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง ๓ ปี คือวันที่ ๙ มิ.ย.๓๕ แต่เมื่อครบกำหนดแล้วจำเลยคงเช่าที่ดินต่อไปโดยโจทก์มิได้พักทั้งต้องถือว่าเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีการกำหนดเวลาตาม ม.๕๓๐ ซึ่งโจทก์จะบอกเลิกสัญญาเสียเมื่อใดก็ได้แต่ต้องบอกกล่าววิธีที่กำหนดใน ม.๕๖๖ (ประเด็นนี้เพิ่งนำไปออกสอบเนติสมัย ๖๒ ตาม ฎ. ๒๐๖๖/๔๕ โดยออกผสมกับเรื่องคำมั่นจะให้เช่า)



๓. คำมั่นจะให้เช่า

- คำมั่นจะให้เช่าไม่ค่อยมีปัญหา มีปัญหาแต่คำมั่นจะให้เช่า
- แม้คำมั่นในการจะให้เช่า ไม่มีกฎหมายรับรองเหมือนคำมั่นในการซื้อขายแต่ใช้หลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนา
- ข้อตกลงที่ว่า “ครบกำหนดสัญญาเช่าแล้วผู้ให้เช่ายินยอมหรือให้สิทธิหรือต้องยอมให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินต่อไป” ถือเป็นคำมั่นจะให้เช่าไม่ใช้การทักเฝ้าระวัง ม.๕๓๘ เพราะยังไม่แน่ว่าจะเช่าต่อหรือไม่



๓. คำมั่นจะให้เช่า

- ถ้าไปตกลงกันเป็นที่แน่นอนว่าเช่า ๓ ปี แล้วจะเช่ากันอีก ๓ ปี ถือว่าหลีกเลี่ยง ม.๕๓๘ มีผลแค่ ๓ ปี อยู่ต่อไม่พักทั้ง ม.๕๓๐ + ๕๖๖
- ถ้าข้อความยังไม่ถึงลักษณะบังคับที่แน่นอนและชัดเจนว่าต้องรับทำสัญญาต่อให้ หรือไม่มีรายละเอียดชัดเจนเกี่ยวกับค่าเช่า เช่น ต้องปรับเปลี่ยนค่าเช่า หรือต้องไปตกลงกันใหม่ในเรื่องค่าเช่า ไม่เข้าลักษณะคำมั่นจะให้เช่า
- ฎ. ๗๒๕/๑๒, ๒๕๔/๑๕, ๒๖๐๐/๓๘, ๕๖๕/๒๕, ๓๘๕๖/๒๕, ๓๒๖๓/๓๕ มีข้อความว่า “ส่วนค่าเช่าตกลงกันใหม่ภายหลัง” “ค่าเช่าชุดแต่ละชุดจะตกลงกัน” “ต้องมาทำสัญญากันใหม่” “ผู้ให้เช่าจะพิจารณาต่ออายุให้อีกคราวหนึ่ง” ไม่เข้าลักษณะคำมั่นจะให้เช่า (ฎ. ๙๐๔๓/๕๕ คำมั่นจะให้เช่าต้องมีข้อความชัดเจนยอมให้เช่าต่อไปโดยไม่มีเงื่อนไข)



๓. คำมั่นจะให้เช่า

ฎ. ๓๙๐๑/๕๕ ข้อความในสัญญาเช่าที่ว่า ก่อนครบสัญญาเช่า โจทก์และจำเลยจะปรับเปลี่ยนค่าเช่าหรือระยะเวลาเช่าในอัตราที่เป็นธรรมดังที่ปฏิบัติมาเป็นปกติประเพณี ไม่มีรายละเอียดชัดเจนเกี่ยวกับค่าเช่าหรือระยะเวลาเช่าที่แน่นอนอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า จึงไม่เข้าลักษณะคำมั่นจะให้เช่า เมื่อจำเลยเพิกเฉยไม่สนองรับค่าเสนอที่โจทก์แจ้งไปเพื่อขยายอายุสัญญาเช่าใหม่ ถือว่าค่าเสนอของโจทก์ตกไป สัญญาเช่าจึงไม่เกิดขึ้น ถือได้ว่าจำเลยไม่ได้กระทำการอันเป็นการโต้แย้งสิทธิหน้าที่ของโจทก์ที่โจทก์จะบังคับให้จำเลยทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับโจทก์ ตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๕๕ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องจำเลย

๓. คำมั่นจะให้เช่า

ฎ. ๑๓๒๙๖/๕๖ ข้อความสัญญาเช่าที่เห็นว่า ผู้เช่ายอมรับสัญญาว่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญานี้และผู้เช่าประสงค์จะเช่าต่อไป ผู้เช่าจะได้เสนอขอต่อสัญญาเช่าต่อผู้ให้เช่าภายในกำหนด ๖๐ วัน หากมิได้ขอต่อสัญญาภายในกำหนดนี้ให้ถือว่าผู้เช่าสละสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่ามีอำนาจเข้าจัดการกับสถานที่เช่านี้ได้ทุกประการ ไม่มีลักษณะบังคับที่แน่นอนและชัดเจนว่าเมื่อผู้เช่าจะขอต่อสัญญาเช่าแล้วมีผลต้องผูกพันผู้ให้เช่าต้องรับทำสัญญาต่อให้จึงไม่มีลักษณะเป็นคำมั่นแต่มีลักษณะเป็นเพียงค่าเสนอของผู้เช่าฝ่ายเดียว เมื่อโจทก์ผู้ให้เช่าปฏิเสธไม่ต่อสัญญาเช่าให้จะถือว่าโจทก์ผิดสัญญาไม่ได้



หลักเกณฑ์เรื่องคำมั่นจะให้เช่า

- ๑) คำมั่นจะให้เช่าที่มีกำหนดเวลา(รับค่า)ผูกพันตามนั้นถ้าคำมั่นอยู่ในสัญญาเช่าเดิมแล้วไม่มีกำหนดเวลา(รับค่า) ถือว่ามีเวลา(รับค่า)ตามระยะเวลาที่สัญญาเช่านั้นมีผลบังคับ และจะขอเปลี่ยนแปลงเองไม่ได้
- ๒) กรณีคำมั่นในสัญญาเช่าผู้เช่าต้องสนองรับคำมั่นก่อนครบกำหนดสัญญา ถ้าครบกำหนดสัญญาเช่ามีผลให้คำมั่นระงับไปด้วยเพราะคำมั่นเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า (ฎ.๑๐๕๑/๑๔, ๕๖๓/๔๐)



หลักเกณฑ์เรื่องคำมั่นจะให้เช่า

- ๓) ก่อนสัญญาเช่าเดิมระงับ เมื่อผู้เช่าแสดงเจตนาสนองรับคำมั่นตามคำมั่นที่ระบุในสัญญาเช่าเดิม สัญญาเช่าเกิดขึ้นใหม่ทันทีโดยไม่ต้องทำสัญญาเช่าใหม่ (ฎ.๑๕๒๕/๑๓, ๓๑๖/๓๐)
- ๔) ถ้าผู้เช่าไม่สนองรับแล้วอยู่ต่อหลังครบกำหนดสัญญาเช่าเข้าม.๕๗๐
- ๕) คำมั่นจะให้เช่าเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว ถ้าทำด้วยวาจาในกรณีข้อสงหาเมื่อสนองรับแล้วไม่มีหลักฐานการเช่า ตามมาตรา ๕๓๘ ฟ้องไม่ได้ (ฎ.๑๐๖๒/๓๕ (นิติ ๖๘))
- ๖) ผู้รับโอนทรัพย์สินไม่ต้องผูกพันตามคำมั่น เพราะคำมั่นเป็นเพียงข้อตกลงต่างหากนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าซึ่งเป็นบุคคลสิทธิจึงมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาตามสัญญาเช่าเท่านั้น (ฎ.๖๓๖๓/๔๑ (พษ ๕๖))



หลักเกณฑ์เรื่องคำมั่นจะให้เช่า

- ๑) คำมั่นจะให้เช่าและการยกเลิกคำมั่นไม่ต้องจดทะเบียนต่อ จนท. ฎ.๓๐๓๘-๓๐๓๙/๒๕๕๒ แม้คำมั่นจะให้เช่าจะผูกพันผู้ให้เช่า ต้องยอมให้เช่าต่อไปอีก และไม่อาจถอนคำมั่นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ตาม แต่ไม่ห้ามคู่สัญญาที่จะตกลงยกเลิกคำมั่นได้ เมื่อโจทก์จำเลยตกลงยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าเกี่ยวกับคำมั่นนั้น คำมั่นย่อมสิ้นผลไป โจทก์ไม่อาจบังคับให้จำเลยทำสัญญาเช่าต่อไป แม้สัญญาเช่าที่คืนได้ทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อ จนท. แต่ข้อความในสัญญาเช่าข้อ ๓ เกี่ยวกับคำมั่นเป็นเพียงข้อตกลงที่แยกต่างหากนอกเหนือจากสัญญา และคำมั่นก็ไม่ผูกพันนายระบุให้ต้องจดทะเบียนต่อ จนท. เพียงมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ บังคับ ดังนั้น เมื่อคำมั่นจะให้เช่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน การบันทึกยกเลิกคำมั่น (มีตัวแทนโจทก์ลงลายมือชื่อ) ก็ไม่ต้องจดทะเบียนและมีผลผูกพันให้โจทก์ต้องออกจากที่ดินไป (พษ ๕๖)



๔. สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ

- กรณีที่ถือว่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ
- (๑) ปลูกอาคารแล้วยกกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่า(นิติ๕๖)หรือไม่ได้ตกลงยกให้แก่ตกลงห้ามหรือไปและไม่มีข้อตกลงให้ผู้ให้เช่าขอใช้ (ฎ.๖๖๘๔/๕๘ สร้างสิ่งปลูกสร้าง(อาคาร)ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า)
- (๒) ปลูกพืชยืนต้นลงบนที่ดินที่เช่า
- (๓) เงินช่วยค่าก่อสร้างที่มีการก่อสร้างจริงๆ (นิติ ๔๓ และ ๒๓) (ฎ.๖๒๒/๕๓ เงินตอบแทนพิเศษสูงและมีการก่อสร้างอาคารต่อไป)
- (๔) ปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่สถานที่เช่า ฎ.๕๗๓๐/๓๕, ๔๕๑/๔๐ (ถ้าซ่อมแซมเล็กน้อยเพื่อความสะดวกไม่ใช่)



- กรณีที่ถือว่าไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ

- (๑) เงินกินเปล่า ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า (ฎ.๕๑๔๒/๕๓)
- (๒) ค่าหน้าดิน
- (๓) เงินค่าขนย้ายให้แก่ผู้เช่าเดิม (นิติ ๕๓)
- (๔) ซ่อมแซมเพื่อประโยชน์หรือสวยงามของผู้เช่า เช่น ถมดิน ทาสี ต่อหน้าต่อไฟ แต่งห้องน้ำห้องครัว เทพื้น แต่งทำพื้นหินขัด ทำผนัง ดัดต้นไม้ ปรับพื้นที่ สร้างเขื่อน แต่งอาคาร (นิติ๖๕, ๕๓, ๔๕) (๑๓๒๘๘/๕๖ ต่อเติมห้องครัว+ห้องน้ำ) ฎ.๕๑๔๒/๕๓ ให้เงินผลประโยชน์หรือเงินกินเปล่า และปรับปรุงอาคารโดยเทพื้นคอนกรีต มีเงินช่วยค่าก่อสร้าง ไม่ทำให้เป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ ฎ.๒๘๕๔/๕๓ จำเลยโอนที่ดินจำนองที่มีหน้าที่ต้องชำระ แล้วทำสัญญาเช่าทั้งได้โฉนดและมีสิทธิซื้อทรัพย์สิน จึงไม่ได้ให้ประโยชน์ตอบแทนแก่โจทก์ เป็นพิเศษเพื่อที่จะเช่าแต่อย่างใด สัญญาเช่าจึงไม่ใช่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ ฎ.๑๐๓-๔/๕๘ ทำให้ร้านค้าโจทก์ใน รพ. ทันสมัยเพื่อประโยชน์ธุรกิจของโจทก์ ฎ.๕๘๖๖/๖๐ ปรับปรุงแต่งที่เช่าเพื่อประโยชน์ของจำเลยผู้เช่าเอง



ผลของการเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ

- (๑) กรณีไม่มีการโอนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก ปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาเดิมคือ ระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าจะเป็นอย่างไร
- (๒) กรณีมีการโอนทรัพย์สินที่เช่าไปยังบุคคลภายนอก ปัญหาว่าบุคคลภายนอกผู้รับโอนจะต้องผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษหรือไม่



ผลของการเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ

- (๑) กรณีไม่มีการโอนทรัพย์สินที่เข้าไปยังบุคคลภายนอก ปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาเดิม คือ ระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าจะเป็นอย่างไร
- ไม่อยู่ในบังคับ มาตรา ๕๓๘ ทำด้วยวาจาบังคับกันได้ (ญ.๖๖๘๔/๕๘)
 - ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่า
 - แม้ผู้เช่าตาย สิทธิการเช่าไม่ระงับ จะตกทอด
 - ถ้าผู้เช่าคิดสัญญา เช่น ไม่ชำระค่าเช่า สัญญาที่เลิกก่อนได้ (นิติ๕๖)
 - ถ้าระยะเวลาตามสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษหมดลงผู้ให้เช่าอาจไม่ให้เช่าทรัพย์สินต่อก็ได้ แต่ถ้าให้เช่าทรัพย์สินนั้นต่อไป การเช่าต่อไปเป็นสัญญาเช่าธรรมดา (เทียบ ญ.๖๒๒๗/๕๖)
 - ถ้าผู้เช่าเป็นนิติบุคคลต่อมาถูกจัดซื้อทำให้สิ้นสภาพนิติบุคคลตาม ม.๑๒๗๓/๓ สัญญาเช่าย่อมระงับ ไม่ตกคิดแก่ผู้รับโอน (ญ.๓๓๒๓/๖๑)



ผลของการเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ

- (๒) กรณีมีการโอนทรัพย์สินที่เข้าไปยังบุคคลภายนอก ปัญหาว่าบุคคลภายนอกผู้รับโอนจะต้องผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษหรือไม่
- สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษเป็นบุคคลสิทธิไม่ตกคิดไปกับทรัพย์สินผู้รับโอนไม่ต้องผูกพันในลักษณะสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ แต่ต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนต่อผู้เช่าดังเช่นสัญญาเช่าธรรมดาตามปกติตาม ม.๕๖๕ คือ จะผูกพันผู้รับโอนเท่าที่ปฏิบัติถูกต้องตาม ม.๕๓๘
 - แม้ผู้รับโอนรู้ว่ามิใช่ข้อตกลงชนิดพิเศษแต่ไม่ได้ตกลงยินยอมด้วย ผู้รับโอนก็ต้องผูกพันในลักษณะสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ (นิติ ๒๗)
 - แต่มีข้อยกเว้นที่ทำให้ผู้รับโอนต้องผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ
- (๑) ผู้รับโอนยอมรับผูกพัน และผู้เช่าเข้าถือเอาประโยชน์ตาม ม.๓๗๔
- (๒) กรณีเป็นการโอนทรัพย์สินที่เช่าทางมรดก ทายาทต้องผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ (ม.๑๖๐๐)



(๒) กรณีมีการโอนทรัพย์สินที่เข้าไปยังบุคคลภายนอก

ญ. ๔๕๔/๒๕๕๒ สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่บังคับกันได้เฉพาะแต่ในระหว่างคู่สัญญา ไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนที่ดิน เว้นแต่โจทก์ผู้รับโอนจะได้ตกลงยินยอมผูกพันที่จะปฏิบัติตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาแทนผู้ให้เช่าเดิม เมื่อโจทก์ไม่ได้ตกลงยินยอมที่จะผูกพันตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้โจทก์จะทราบว่ามิใช่สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาในขณะที่โจทก์รับโอนที่ดิน แต่สัญญาดังกล่าวก็ไม่ผูกพันโจทก์ และไม่ถือว่าโจทก์รับโอนที่ดินโดยไม่สุจริต (ญ.๗๘๕๔/๕๓)

- การบอกเลิกสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ

- (๑) กรณีไม่มีข้อตกลงเป็นพิเศษในสัญญา หลักเกณฑ์การเลิกสัญญาเช่าธรรมดาก็นำไปใช้กับสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษด้วย (นิติ๕๖)
- (๒) กรณีมีข้อตกลงให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้หากผู้เช่าคิดสัญญา ก็เป็นไปตามนั้น (ญ.๑๐๕๗/๐๘)
- ญ.๑๒๘๐๓/๕๗ สัญญาระบุว่าคิดสัญญาข้อใดมีสิทธิบอกเลิกทันที เมื่อค้างค่าเช่าคิดสัญญา ข้อ ๑ จึงมีสิทธิบอกเลิกทันที เมื่อโจทก์บอกเลิกสัญญาแก่ผู้เช่าโดยชอบแล้ว จำเลยผู้เช่าจึงไม่มีสิทธิอยู่ต่อไป
- (๓) กรณีมีข้อตกลงให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้แม้ผู้เช่าไม่คิดสัญญา ข้อตกลงอย่างนี้ผู้ให้เช่าบอกเลิกไม่ได้ (ญ. ๒๘๖/๐๔ (ป))



๕. การเช่าช่วง ม.๕๔๔

- คือ เอาไปให้เช่าต่ออีกทอดหนึ่ง
 - มิได้ทั้งสังหาฯ และ อสังหาฯ
 - ถ้าค่าตอบแทนไม่ใช่ค่าเช่าก็ไม่เป็นการเช่าช่วง
 - เช่าช่วงบางส่วนก็ได้
 - ทรัพย์สินที่เช่าช่วงต้องเป็นทรัพย์สินเดียวกับสัญญาเช่า เช่น เช่าที่ดินมาปลูกอาคารถ้าให้อาคารตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที แล้วเอาอาคารมาให้เช่าเป็นเช่าช่วง แต่ถ้ามีข้อตกลงให้อาคารตกเป็นของผู้ให้เช่าภายหลังหรือไม่ มีข้อตกลงให้อาคารตกเป็นของผู้ให้เช่า เอาอาคารมาให้เช่าไม่เป็นการเช่าช่วงและถือว่าผู้เช่าอาคารเป็นบิราร
- (ญ.๓๗๗/๐๐, ๒๒๓๗/๒๔ (นิติ ๖๔))



การเช่าช่วง

- ม.๕๔๔ จะให้เช่าช่วงต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า (ม.๕๔๔ ไม่เกี่ยวข้องความสงบ)
 - แม้สัญญาระบุว่าการอนุญาตให้เช่าช่วงต้องเป็นหนังสือต่อมอนุญาตด้วยวาจา ถือว่าผู้ให้เช่ายินยอมสละเงื่อนไขตามสัญญา และเป็นการเช่าช่วงโดยชอบ (ญ. ๕๕๘/๐๐)
 - การเช่าช่วงอสังหาฯ ไม่ว่าชอบหรือไม่ชอบ ก็ต้องอยู่ในบังคับ ม.๕๓๘ (ญ.๑๗๑/๓๓ ญ.๖๒๗๕/๕๑) (นิติ ๕๗ ญ.๒๐/๑๕)
 - การบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ไม่มีการหนดเวลาอยู่ในบังคับ ม.๕๖๖
- ญ. ๖๑๗๕/๒๕๕๑ สัญญาเช่าช่วงอาคารชั้นล่างบางส่วน มีข้อตกลงว่าเป็นสัญญาที่ไม่มีการหนดระยะเวลา การเลิกสัญญาจึงต้องปฏิบัติตาม ม.๕๖๖ สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวมีข้อตกลงระบุชำระค่าเช่าเดือนละ ๒,๐๐๐ บาท แต่ไม่ระบุวันที่ชำระค่าเช่าแน่นอน จึงต้องถือเอาวันสิ้นเดือนเป็นกำหนดเวลาชำระค่าเช่าตาม ม.๕๕๕



ประเภทการเช่าช่วง

- (๑) การเช่าช่วงโดยชอบ คือ ได้รับความยินยอม (มีความสัมพันธ์ ๓ ส่วน)
- ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง) สิทธิหน้าที่เป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม
 - ระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง สิทธิหน้าที่เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วง
 - ระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วง สิทธิหน้าที่เป็นไปตาม ม.๕๔๕ คือ ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ไม่ถือเป็นบริวารของผู้ให้เช่าเดิม (นิติ ๔๒)
 - ถ้าสัญญาเช่าเดิมเลิกกันโดยชอบหรือระงับเพราะครบกำหนด มีผลทำให้สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงด้วย ผู้เช่าช่วงจึงรับผิดชอบในค่าเช่าเฉพาะในช่วงที่สัญญาเช่าช่วงยังไม่สิ้นสุด หลังจากสิ้นสุดผู้เช่าช่วงไม่ยอมออกเป็นละเมิด (นิติ ๔๒)

ฎ.๗๖๓๖/๕๖ ป.พ.พ. ม.๕๔๕ บัญญัติให้ผู้เช่าช่วงโดยชอบต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าเดิมเฉพาะค่าเช่าที่ผู้เช่าช่วงชำระแก่ผู้ให้เช่าเดิม ส่วนผู้ให้เช่าเดิมจะต้องให้ผู้เช่าช่วงโดยชอบได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าไว้ระยะเวลาอันมีจำกัด กฎหมายถือว่าผู้เช่าช่วงมีสิทธิได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเสมอด้วยสิทธิของผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีต่อผู้ให้เช่าเดิมเท่านั้น เมื่อจำเลยทั้งสามทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่ง โดยมีข้อตกลงว่า สัญญาเช่าระหว่างจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ เลิกกันตั้งแต่วันที่ ๑๖ ต.ค. ๔๓ และให้สิ่งปลูกสร้างตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๓ ในวันเดียวกันจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกการเช่าต่อกัน โจทก์จึงเป็นผู้เช่าช่วงฟ้องเลขที่ ป.๖๑๖ ขึ้น ๖ กับจำเลยที่ ๑ จึงมีสิทธิการเช่าหรือการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเท่าที่จำเลยที่ ๑ มีสิทธิการเช่าจากจำเลยที่ ๒ และที่ ๓ เมื่อจำเลยทั้งสามต่างยกเลิกการเช่าซึ่งกันและกัน สัญญาเช่าช่วงระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ สิ้นสุดลงในวันเดียวกัน คือสิ้นสุดวันที่ ๑๖ ต.ค. ๔๓ เช่นกัน จำเลยที่ ๑ ย่อมไม่มีสิทธิให้โจทก์เช่าช่วงอีกต่อไป การที่โจทก์ยังคงครอบครองทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดย่อมเป็นการที่จะละเมิดต่อจำเลยที่ ๓



ประเภทการเช่าช่วง

- (๒) การเช่าช่วงโดยไม่ชอบ คือ ไม่ได้ได้รับความยินยอม หรือ ผิดเป็น
- ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาทันทีที่ต้องบอกกล่าว แต่ยังไม่บอกเลิกสัญญาที่ยังบังคับอยู่
 - มีผู้เช่าหลายคนไม่ได้แยกส่วนการเช่า ผู้เช่าบางคนไปให้เช่าช่วงโดยไม่ชอบผู้ให้เช่าบอกเลิกแก่ผู้เช่าทุกคนได้ ส่วนผู้เช่าไปว่ากล่าวตนเอง (ฎ.๕๔๔/๓๕)
 - ถือว่าผู้เช่าช่วงเป็นบริวารไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่า
 - แม้การเช่าช่วงไม่ชอบ ก็เป็นเรื่องที่ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าตาม ม.๕๔๔ ไม่เกี่ยวกับผู้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงยอมอุกไปปกมิให้โต้แย้งอำนาจของผู้ให้เช่าช่วงจึงคนยอมเข้าทำสัญญาด้วยผู้เช่าช่วงไม่อาจยกข้ออ้างที่ผู้ให้เช่าช่วงให้คนเช่าช่วงโดยฝ่าฝืนข้อตกลงตามสัญญาเช่าที่กำกับผู้ให้เช่ามาต่อผู้ให้เช่าช่วงได้ (นิติ ๕๓) (ฎ.๓๓๐/๒๒)



๕. การโอนสิทธิการเช่า ม.๕๔๔

- (๑) ผู้ให้เช่ายินยอม ก็เป็นการโอนสิทธิโดยชอบ ผู้เช่าเดิมสิ้นสุดจากการเป็นผู้เช่า ผู้รับโอนสวมสิทธิแทน ต่างจากการเช่าช่วงที่ผู้เช่าเดิมยังเป็นผู้สัญญาอยู่
- ถ้าผู้ให้เช่ายินยอม ผู้รับโอนไม่เป็นผู้เช่า (ฎ.๒๐๐๗/๑๕)
- (๒) ฎ.๒๐๐๓๐/๕๕ สัญญาเช่าระบุให้ผู้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอม จึงมีกรณีเดียวที่ทำได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอม คือการให้เช่าช่วง โดยจำเลยที่ ๑ ยังคงถือสิทธิในฐานะผู้เช่าเดิมเพียงแต่มีผู้เช่าช่วงจากจำเลยที่ ๑ เพิ่มขึ้นเท่านั้น เป็นคนละกรณีกับการที่จำเลยที่ ๑ ทำหนังสือขอให้โจทก์ยินยอมให้อำนาจอายโอนสิทธิการเช่าจากจำเลยที่ ๑ ไปเป็น น. น. ถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงตัวผู้เช่าอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โจทก์มีวัตถุประสงค์มุ่งหมายที่คุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ การที่โจทก์ไม่ยินยอมให้อำนาจอายสิทธิการเช่า จึงไม่เป็นการผิดสัญญา (๓) อยู่ภายใต้มาตรา ๓๐๖



๕. การโอนทรัพย์สินที่เช่า

- กรณีส่งหาฯ สัญญาเช่าเป็นบุคคลสิทธิ ถ้าเจ้าของโอนทรัพย์สินที่ให้เช่า แม้สัญญาเช่าไม่หมดระยะเวลา สัญญาเช่าก็ไม่ผูกพันผู้ซื้อ (ถ้าผู้ซื้อไม่ให้เช่าต่อถือว่าผู้เช่าถูกรอนสิทธิไปฟ้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้) (นิติ๓๕)
- กรณีอสังหาฯ มีข้อยกเว้นใน ม. ๕๖๕ อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย



ม.๕๖๕

- (๑) ใช้เฉพาะอสังหาฯ ไม่รวมอสังหาฯพิเศษ
- (๒) หมายถึงการโอนด้วยการซื้อขาย (ฎ.๒๔๖๕/๑๕ (พษ ๓๕) แลเปลี่ยน ให้ทั้งการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างเจ้าของรวมด้วยกันด้วย (แต่กรณีตาม ม.๕๖๕ นั้น ต้องเป็นกรณีที่ผู้โอนต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าในขณะที่มี ส.ญ.เช่า ผูกพันอยู่ด้วย ผู้รับโอนจึงจะรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่า (นิติ ๖๖) (เทียบ ฎ.๗๒๗๑/๖๐)
- (๓) ต้องเป็นสัญญาเช่าที่บังคับกันได้ตามกฎหมาย (ม.๕๓๗)
- (๔) สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษที่ไม่มีหลักฐานผูกพันเฉพาะผู้สัญญาเช่าเดิม ไม่ผูกพันผู้รับโอน ถ้ามีหลักฐานแต่ไม่จดทะเบียนผูกพันไม่เกิน ๓ ปี (นิติ๒๓)
- (๕) โอนตาม ม.๕๖๕ ไม่โอนสิทธิเรียกร้องไม่ฟ้องบอกกล่าวตาม ม.๓๐๖
- (๖) แม้รับโอนแบบให้หรือไปนอกระยะสัญญา ผู้รับโอนก็ยังคงผูกพัน (นิติ๔๓)
- (๗) รับโอนมาทั้งสิทธิและหน้าที่ที่มีต่อผู้เช่า
- (ฎ.๑๔๗๑/๕๕ โจทก์(ผู้ให้เช่า)โอนที่ดินไปแล้ว ไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าหลังโอน



ม.๕๖๘

(๘) สิ่งที่ถือว่าไม่ผูกพันผู้รับโอน (ข้อตกลงต่างหากจากสิทธิหน้าที่ในสัญญาเช่า)

- ข้อตกลงว่าถ้าผู้ให้เช่าไม่ให้เช่าต้องซื้อโรงเรือน (นิติ ๔๐ ฎ.๑๖๗๖/๑๓)
- ข้อตกลงว่าถ้าผู้ให้เช่าจะขายทรัพย์สินที่เช่าต้องแจ้งให้สิทธิผู้เช่าได้ซื้อก่อน

(ฎ.๖๘๕๕/๓๕)

- ข้อตกลงว่าถ้าไม่ให้เช่าต้องคืนเงินให้ผู้เช่า ๕,๐๐๐ บาท (ฎ.๓๐๕/๐๔)

- ข้อตกลงกันเองในเรื่องสถานที่ชำระค่าเช่าโดยในสัญญาเช่าไม่ได้ระบุไว้

(ฎ.๕๔๔๕/๓๓) (นิติ ๔๓)



ม.๕๖๘

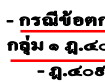
(๘) สิ่งที่ถือว่าไม่ผูกพันผู้รับโอน

- ความเสียหายที่เกิดจากผู้ให้เช่าเดิมไม่ผูกพันผู้รับโอน ผู้เช่าต้องไปฟ้องผู้ให้เช่าเดิม (ฎ.๑๘๔๐-๑/๒๓)

- ความเสียหายที่เกิดจากผู้เช่าก่อนการโอน สิทธิฟ้องร้องก็ไม่ตกมายังผู้รับโอน (นิติสมัย ๔๐ ฎ.๒๒๘๒/๒๓)

- การเช่าที่กระทำได้โดยไม่มีอำนาจไม่ผูกพันผู้รับโอน (ฎ.๑๒๐/๐๖ (ป))

- คำมั่นจะให้เช่า ไม่ใช่ว่าหน้าที่ตามสัญญาเช่า ไม่ผูกพันผู้รับโอน เว้นแต่ผู้รับโอนยอมผูกพัน (นิติสมัย ๓๗ คำมั่นจะให้เช่าไม่ตกคิด)



ม.๕๖๘

- กรณีข้อตกลงในเรื่องเงินประกันความเสียหายนั้นมิผูกพัน ๒ กลุ่ม กลุ่ม ๑ ฎ.๔๐๕๘/๓๒ ฎ.๖๑๕๐/๓๘, ฎ.๑๕๕๐/๕๒ กลุ่ม ๒ ฎ.๔๔/๕๓ ฎ.๔๐๕๘/๓๒, ๖๑๕๐/๓๘, ๑๕๕๐/๕๒ วินิจฉัยว่า ข้อตกลงความ

รับผิดชอบในการคืนเงินประกันความเสียหายให้จำเลยเป็นเพียงสิทธิและหน้าที่อื่นตามสัญญาเช่า ไม่ใช่ว่าสาระสำคัญเกี่ยวกับสัญญาเช่า จึงหาใช่หน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โจทก์ในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบและปฏิบัติตาม ม.๕๖๘ จำเลยจึงไม่มีสิทธิหักลบหนี้เงินประกันกับค่าเช่าที่ค้างชำระ

- ฎ.๔๔/๒๕๕๓ โจทก์ฟ้องว่าวันที่ ๒๖ พ.ย. ๔๖ จำเลย

โอนที่ดินพร้อมอาคารให้แก่โจทก์เพื่อชำระหนี้โดยอาคารดังกล่าวจำเลยให้ ก.เช่า ๓ ปี ตั้งแต่ พ.ศ.๔๖ ถึง พ.ศ.๔๘ เดือนละ ๔๐,๐๐๐ บาท โดย ก.วางเงินประกันความเสียหายให้แก่จำเลย ๒๐๐,๐๐๐ บาท

ขอให้จำเลยคืนเงินค่าเช่าและคืนเงินประกัน ศาลฎีกาเห็นว่าโจทก์ผู้รับโอนยอมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่า

ทำให้โจทก์มีสิทธิรับเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระหลังจากโอนกรรมสิทธิ์และมีสิทธิในเงินประกันความเสียหายที่ผู้เช่าชำระให้แก่จำเลยด้วย

จำเลยต้องส่งให้โจทก์ แม้ต่อมาโจทก์บอกเลิกสัญญาเช่าไปยังผู้เช่าก็ตาม



ม.๕๖๘

(๘) ข้อยกเว้นตาม ม.๕๐๒ ๖.๒ กรณีผู้ซื้อฝากนำทรัพย์สินไปให้เช่าต่อ

ผู้ขายฝากขอไต่คืน กรณีนี้ถ้าเช่าเงินตามม.๕๐๒ ๖.๒ สัญญาเช่าจะตกคิดมาด้วยแต่ตกคิดเพียง ๑ ปี ถ้าไม่เช่าเงินไซ้ สัญญาเช่าจะไม่ตกคิด

- ถ้าไม่มีหลักฐานการเช่าหรือมีหลักฐานการเช่าแต่ไม่ได้จดทะเบียน ไม่ตกคิดเลย

- กรณีนี้สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาไม่ตกคิด (นิติสมัย ๓๗)

- ถ้าทำขึ้นเพื่อความเสียหายของผู้ขายฝากแม้จดทะเบียนก็ไม่ตกคิด

- แต่ถ้าผู้ขายฝากยอมตกลงก็บังคับกันได้ (ฎ.๔๐๖/๐๔)



๖. สิทธิและหน้าที่ผู้ให้เช่า ม.๕๔๖ - ๕๕๐

- ข้อตกลงเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่า ถ้าไม่มีกำหนดไว้ในสัญญาเป็นอื่น ก็ต้องบังคับตามหมวด

ว่าด้วยหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่า

- ไม่ใช่กฎหมายเกี่ยวกับความสงบหรือศีลธรรมฯ

สามารถตกลงแตกต่างได้

- แต่ต้องอย่าลืมว่าการฟ้องหรือต่อสู้ในเรื่องสิทธิและหน้าที่

ครั้งนี้ ต้องมีหลักฐานการฟ้องร้อง ตามมาตรา ๕๓๘

- สิทธิและหน้าที่ผู้ให้เช่า ม.๕๔๖ - ๕๕๐

- ๑) ส่งมอบทรัพย์สินที่ซ่อมแซมดีแล้ว

- ๒) บำรุงรักษาซ่อมแซมในระหว่างการเช่า



๑) ส่งมอบทรัพย์สินที่ซ่อมแซมดีแล้ว

- (๑) ม.๕๔๖ ส่งมอบทรัพย์สินในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว

- (๒) ม.๕๔๗ ถ้าส่งมอบไม่เหมาะแก่การที่จะใช้ ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้

(โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวให้แก่ใจ)

- (๓) ม.๕๔๘ การส่งมอบ จำรูปบทฟ้อง รอนสิทธิ ให้บังคับด้วย

บทบัญญัติว่าด้วยการซื้อขายโดยอนุโลม (ม.๔๖๑ - ๔๗๕)

- ถูกจำนวน (ขาดตกบกพร่อง ถ้าจำนวน ระคน) ม.๔๖๕ - ๔๖๗

- ถูกคุณภาพ (ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิ) ม.๔๗๒ - ๔๗๔

- ถูกต้องหมดปัญหา (ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิ) ม.๔๗๕ - ๔๗๕

- มีข้อยกเว้น ม.๔๗๓, ๔๗๖, ๔๗๗, ๔๗๘, ๔๗๙, ๔๘๐, ๔๘๑ (นิติ ๒๑, ๔๖)

ฎ.๑๘๕๒๐/๕๗ บริษัท พ.ได้รับอนุญาตจากโจทก์และเช่าพื้นที่ที่จำเลยเช่าจากโจทก์จนจำเลยนำรถเข้าไม่ได้ โจทก์ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ

- (๔) ม.๕๕๐ จำรูปบทฟ้องเกิดระหว่างเช่าเป็นไปตามม.๕๕๐

- (๕) ผู้เช่าจะเลิกสัญญากรณีจำรูปบทฟ้องต้องเป็นไปตามม.๕๕๐



๒) บำรุงรักษาซ่อมแซมในระหว่างการเช่า

- ในระหว่างการเช่าทรัพย์สินที่เช่าเสียหายผู้ให้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมใหญ่ ทั้งนี้เพื่อผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจ่ายไปก่อนก็ไปเรียกจากผู้ให้เช่าได้ตาม ม. ๕๔๗
- ข้อสังเกตว่าแม้ตกลงว่าการบำรุงรักษาทรัพย์สินผู้เช่าต้องจ่ายเองก็หมายถึงเฉพาะซ่อมแซมเล็กน้อย การซ่อมแซมใหญ่ยังเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า (ฎ. ๑๒๑๕/๓๕ เหนือ ๔๗)
- ฎ. ๑๔๗๑/๔๘ สัญญาเช่าระบุว่าผู้เช่าต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินทั้งหมดให้อยู่ในสภาพดีและเรียบร้อยและซ่อมสิ่งที่สึกหรอจากการใช้งานตามปกตินั้น หมายถึงข้อสัญญาที่ให้ผู้เช่ามีหน้าที่เช่นเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเองต้องบำรุงรักษาและทำการซ่อมแซมเล็กน้อย ตามที่มาตรา ๕๕๓ บัญญัติไว้เท่านั้น มิได้หมายความว่าผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในทุกๆ กรณี



๖. หน้าที่ผู้เช่า ม. ๕๕๒ - ๕๖๓

- ๑) หน้าที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่า
- ๒) หน้าที่เกี่ยวกับการสงวนและรักษาทรัพย์สินที่เช่า
- ๓) หน้าที่ชำระค่าเช่า
- ๔) หน้าที่ต้องคืนทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าระงับ



๑) หน้าที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่า ม. ๕๕๒

- การใช้งานตามประเพณีการใช้งานตามปกติการใช้งานตามสัญญา(เหนือ ๕๕)
- ฎ. ๑๒๕๗/๔๖ ผู้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างตึกเป็นร้านอาหารแต่ไม่ก่อสร้างกลับนำสร้านำสำเร็จรูปมาเก็บไว้เพื่อจำหน่ายถือว่าใช้ที่ดินเพื่อการอื่นนอกสัญญา
- ฎ. ๓๕๒๑/๓๕ โจทก์เช่าพื้นที่ในโรงแรมจำเลยเพื่อเปิดกิจการร้านเสริมสวยและตัดผมแต่ได้เปิดกิจการอาบอบ นวด ขึ้นนอกเหนือข้อตกลงในสัญญาจำเลยบอกกล่าว โจทก์ละเลยไม่ปฏิบัติตาม จำเลยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ม. ๕๕๔



๒) หน้าที่การสงวนและรักษาทรัพย์สินที่เช่า ม. ๕๕๓-๕

- ๑) สงวนบำรุงรักษาและซ่อมแซมเล็กน้อย (ม. ๕๕๓) (ให้ถือว่าวิญญูชน)
- ๒) ให้ความสะดวก ผู้เช่าตรวจสอบทรัพย์สิน (ม. ๕๕๕)
- ๓) ยอมให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซม (เว้นแต่ซ่อมแซมผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้) (ม. ๕๕๖)
- ๔) ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเมื่อมีเหตุตาม (ม. ๕๕๗)
- ๕) ผู้เช่าต้องไม่ดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า (ม. ๕๕๘)



ผู้เช่าต้องไม่ดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า (ม. ๕๕๘)

- ฎ. ๑๓๗๖/๒๑ (ป) แม้สัญญาจะระบุว่าผู้เช่าจะแก้ไขเพิ่มเติมสถานที่เช่าไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรก็ตามแต่ก็ไม่หมายความว่าผู้เช่าจะไม่อาจอนุญาตหรือยินยอมด้วยวาจาได้โดยการที่โจทก์ยินยอมด้วยวาจา ถือว่าละข้อห้ามในสัญญานั้นแล้ว ไม่มีสิทธิบอกเลิก ส.อุ.
- ฎ. ๕๐๒/๕๐ การดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตเมื่อไม่มีข้อสัญญาเป็นอื่น ย่อมไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับ และผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิก ส.อุ.



๓) หน้าที่ชำระค่าเช่า

- ค่าเช่าเป็นทรัพย์สินอื่นหรือเป็นแรงงานก็ได้
- การชำระค่าเช่า ถ้าไม่ได้ตกลงกันไว้ไม่จำเป็นต้องชำระล่วงหน้า แต่ตกลงชัด ม. ๕๕๙ ให้ชำระล่วงหน้าได้
- แต่แม้ตกลงให้ชำระล่วงหน้าแต่ผู้ให้เช่าผ่อนผันให้เรื่อยมาไม่ถือว่าผิดนัด
- ผลของการไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนดเป็นไปตาม ม. ๕๖๐
- ไม่ชำระค่าเช่า คือ จงใจ หากตกลงว่าผู้เช่าจะไปเก็บแล้วไม่ไปเก็บ เป็นเพียงการค้างชำระค่าเช่า
- ต่ำกว่ารายเดือน ไม่ชำระ บอกเลิกทันทีไม่ต้องบอกกล่าว
- รายเดือนขึ้นไปไม่ชำระ ต้องบอกกล่าวอย่างน้อย ๑๕ วันก่อน ถ้าบอกเลิกสัญญาทันทีไม่มีสิทธิฟ้อง (ฎ. ๕๔๔/๒๘)
- ม. ๕๖๐ ไม่ใช้กฎหมายเกี่ยวกับความสงบ



๖. ความระงับแห่งสัญญาเช่า ม.๕๖๔ - ๕๗๑

๑) เมื่อสิ้นระยะเวลาที่ตกลงกันไว้

๒) เมื่อมีการบอกเลิกสัญญา

๓) ทรัพย์สินที่เช่าสูญหาย

๔) ระงับตามข้อตกลงในสัญญา

- สัญญามีข้อตกลงอย่างไรถ้าไม่ขัดความสงบๆ ก็ให้ถือว่าสัญญาเช่าระงับตามข้อตกลงทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าว แม้กฎหมายให้บอกกล่าวก่อนก็ตาม



๑) เมื่อสิ้นระยะเวลาที่ตกลงกันไว้ (ม.๕๖๔)

- สัญญาเช่ากำหนดเวลาสิ้นสุดเวลาจะครบถ้วนไม่ต้องบอกกล่าว (เทียบ ม.๕๕๖/๕๗, ๑๑๒๒๕/๕๗)
- ปัญหาเกี่ยวกับ ม.๕๖๐ ให้ดูคนที่ผู้ให้เช่า ถ้าผู้ให้เช่าหนึ่งเดียวไม่หักทั้งใช้มาตรา ๕๖๐ + ๕๖๖ (ม.๕๑๔๒/๕๗ (นิติ ๗๐)) ถ้าผู้ให้เช่าหักทั้งใช้ ม.๕๖๔
- ม.๕๐๗/๕๕ สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาจะระงับเมื่อสิ้นกำหนดเวลาตามที่ตกลงกันไว้ เมื่อผู้ให้เช่าหักทั้งเมื่อครบค่าเช่าก็ถือว่าไม่มีสัญญาเช่าต่อไป
- ม.๕๑๑๖/๕๗ บอกเลิกสัญญาเช่าแล้วแต่ที่ให้ผู้เช่ารับค่าเช่าเพียงการผ่อนผันจ่ายและบรรเทาความเสียหายจากที่ไม่อาจถือว่าต่อสัญญาเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลา
- ม.๕๓๖๗/๕๗ บอกเลิกสัญญาเช่าของสัญญาเช่าหรือเงินผ่อนผูกพันเมื่อครบค่าเช่าที่ค้างและจ่ายได้ชำระก็ไม่มีผลทำให้สัญญาที่สิ้นสุดกลับมีผลขึ้นใหม่

ม.๕๗๐

ม.๕๑๔๒/๕๕ จำเลยเช่าสัญญาเช่าที่ดินกำหนด ๑ ปี ชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายในวันที่ ๑๕ ของทุกเดือน เมื่อสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาเช่าแล้วโจทก์รับเงินค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าจากจำเลยในวันที่ ๑๕ พ.ย.๕๓ ก่อนหน้าที่โจทก์จะมีหนังสือบอกเลิกการเช่าถึงจำเลยในวันที่ ๒๑ พ.ย.๕๓ ถือได้ว่าโจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาเช่าใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตาม ม.๕๖๐ การหักทั้งไปจึงจำเลยภายหลังสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดถึง ๓ วัน ไม่อาจแสดงว่าโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยเช่าต่อไป ดังนั้น การบอกเลิกการเช่าของโจทก์จึงอยู่ในบังคับของ ม.๕๖๖ เมื่อการบอกเลิกการเช่าไม่ชอบ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง (นิติ ๖๗)



๒) เมื่อมีการบอกเลิกสัญญา

- ม.๕๖๖ คือ ไม่กำหนดเวลาไว้แต่ต้น หรือตอนต้นกำหนดไว้แล้วสิ้นสุดเช่าต่อไปหักทั้ง ม.๕๖๖ บอกเลิกสัญญาโดยไม่มีผลเลิกสัญญา
- ม.๕๖๖ ไม่ต้องบอกกล่าวเกินกว่า ๒ เดือน และบอกกล่าวด้วยวาจาก็ได้
- ม.๕๓๖๑/๕๔ จำเลยเช่าไปอยู่ในที่ที่พาโดยมีสัญญาเช่าเป็นหนังสือเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด โจทก์ให้จำเลยอยู่ต่อมาถือว่าเช่าโดยไม่มีกำหนดเวลาและถือได้ว่าสัญญาเช่ารายนี้มีหลักฐานเป็นหนังสือมาแต่แรกแล้ว (แต่ถ้าไม่มีหลักฐานการเช่ามาแต่แรกฟ้องได้โดยไม่ต้องบอกกล่าว)
- ถ้าทรัพย์สินเช่าเกิน ๓ ปี เช่น ๖ ปี แต่ไม่จดทะเบียนครบ ๓ ปี ผู้ให้เช่าไม่หักทั้งถือเป็นการเช่าต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตาม ม.๕๖๐ แม้ครบ ๖ ปีสัญญาเช่าก็สิ้นสุดตาม ม.๕๖๔ ต้องบอกกล่าว ม.๕๖๖ (ม.๕๑๑๖/๕๕ (นิติ ๖๒))
- กรณีผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา ม.๕๔๗, ม.๕๕๑, ม.๕๖๗
- กรณีผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา ม.๕๖๐, ม.๕๔๔, ม.๕๕๔

ม.๕๖๖

ม.๕๓๖๖/๖๐ ตามสัญญาเช่าแห่งมีข้อสัญญากำหนดไว้ว่า โจทก์ตกลงให้จำเลยเช่าแผงตลาดผ้าเพื่อประโยชน์ประกอบการค้า (ชั่วคราว) มีกำหนดเวลารายเดือน นับแต่วันที่ ๑ ก.ย.๕๕ คิดค่าเช่าเดือนละ ๖๐๐ บาท ตามข้อสัญญาดังกล่าวแสดงว่าสัญญาเช่าแห่งที่ทำการไม่ได้กำหนดเวลาเช่าไว้ เพียงแต่กำหนดเวลาชำระค่าเช่าไว้เท่านั้น โจทก์จึงย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ตาม ม.๕๖๖

(เทียบ ม.๑๗๗๑/๖๑, ๗๔๗๗/๖๑)



๓) ทรัพย์สินที่เช่าสูญหาย (ม.๕๖๗ - ๕๗)

- (๑) สูญหายไปหมด (ม.๕๖๗) (๒) สูญหายบางส่วน (ม.๕๖๗)
- นิติ ๒๓ เจ้าของที่ดิน พอผู้เช่าปลูกบ้านแล้วเพิกถอนบ้านของผู้เช่า สัญญาเช่าที่ดินไม่ระงับ
- ม.๕๑๕๗/๕๑ โจทก์ให้เช่าโรงงาน ต่อมาเพลิงไหม้หมดสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ม.๕๖๗ และไม่อยู่ในบังคับต้องฟ้องจำเลยภายใน ๖ เดือนนับแต่วันคืนทรัพย์สินที่เช่า ม.๕๖๗
- ม.๕๑๑๔๗/๕๑ สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินร่วมกันว่า จะขายทรัพย์สินที่ให้เช่า จึงเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินประเภทหนึ่งเมื่อรอนต์ที่เช่าซื้อสูญหาย สัญญาเช่าซื้อย่อมระงับไปนับแต่วันที่รอนต์สูญหายตาม ม.๕๖๗ (ม.๕๑๑๗/๕๑) จำเลยที่ ๑ จึงไม่ต้องส่งมอบรอนต์คืนที่เช่าซื้อคืนแก่โจทก์ แต่เมื่อปรากฏข้อตกลงตามสัญญาเช่าซื้อว่าในกรณีที่รอนต์นั้นสูญหาย ผู้เช่าซื้อจะยอมชดเชยค่ารอนต์เป็นเงินจำนวนเท่ากับค่าเช่าซื้อส่วนที่เหลือที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระทั้งหมดทันที ถือว่าจำเลยที่ ๑ ได้ตกลงจะชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์ไว้ด้วย (ม.๕๔๕๗/๕๑, ๑๕๗๖/๕๑ (พษ ๕๐), ๕๑๑๗/๖๑)



๑.) กรณีที่**ไม่**ต้องบอกกล่าว**ไม่**ต้องบอกเลิกสัญญา**ฟ้องขับไล่ได้**เลย ถือว่าสัญญาเช่า**รับ**โดยผลของกฎหมายคือ ม.๕๖๔, ๕๖๗, หรือกรณีระงับตามข้อตกลงในสัญญา รวมถึงการฟ้องขับไล่กรณี**ไม่มี**หลักฐานการเช่า

๒.) กรณีที่**ต้อง**บอกกล่าว**ให้**แก่**เจ้าก่อน** **ถ้า**จะ**เลย**จึง**ค่อย**บอกเลิกสัญญา**คือ**บอกเลิกสัญญา**โดย**ไม่บอกกล่าว**ให้**แก่**เจ้า****ไม่**ได้ เช่น ม.๕๖๐ ๖.๒, ๕๕๑, ๕๕๔ (บอกกล่าว**ให้**เวลาและ**ถ้า**จะ**เลย**ขอ**บอกเลิกสัญญา**ใน**หนังสือฉบับเดียวกันได้**)

๓.) กรณี**บอกเลิกสัญญา**ที่**ต้อง**บอกกล่าว**ให้**เวลา**รู้ตัวก่อน**ตามม.๕๖๖

๔.) กรณีที่**บอกเลิกสัญญาได้ทันที** เช่น ม.๕๔๔, ๕๔๗, ๕๖๐ ๖.๑, ๕๖๗ ๖.๒ -ยกเว้น ม.๕๕๕ ที่**แม้**พิศก็**บอกเลิกสัญญา****ไม่**ได้ **วัน**แต่**มี**ข้อสัญญา**เป็นอื่น**

พ.ศ.๔๙๖/๕๘ ขณะผู้สัญญาเช่าซื้อทั้งสองฝ่ายลงนามในสัญญาเช่าซื้อ โจทก์จึงเป็นผู้ให้เช่าซื้อที่มีการลงนามของบริษัทโจทก์ลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อโดยไม่มีการประทับตราสำคัญของบริษัทซึ่งไม่มีผลสมบูรณ์เป็นลายมือชื่อของโจทก์ ถือไม่ได้ว่าโจทก์ได้ลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อ สัญญาเช่าซื้อจึงเป็นโมฆะ แม้ต่อมาโจทก์จะได้ออมรับเข้าถือเอาประโยชน์ตามสัญญาเช่าซื้อด้วยการให้ตราประทับในชื่อใหม่ ของโจทก์มาประทับในสัญญาเช่าซื้อ ก็มิอาจถือได้ว่าโจทก์ลงชื่อเป็นคู่สัญญากับจำเลยอันจะทำให้สัญญาเช่าซื้อซึ่งเป็นโมฆะกลับเป็นสัญญาเช่าซื้อที่มีผลสมบูรณ์ ตามกฎหมายได้เพราะโมฆะกรรมนั้นไมอาจให้สัตยาบันแก่กันได้ ตาม ม.๑๓๒ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยรับผิดคนสัญญาเช่าซื้อได้ (แต่กรณีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อไม่มีแบบ บอกเลิกด้วยวาจาได้ (หนค ๖๗)

พ.ศ.๒๕๓๘/๖๑ ขณะส่งคืนทรัพย์สินที่เขาซื้อจําเลยที่ ๑ ยังไม่ได้คิดค้น จึงเป็นเรื่องจําเลยที่ ๑ ให้สิทธิลิกสัญญาเช่าซื้อในขณะที่ตนยังไม่ได้ตกเป็นผู้คิดค้นตาม ม.๕๒๓ ส่งผลให้สัญญาเช่าซื้อเป็นอันเลิกกันเมื่อจําเลยที่ ๑ ไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญาและไม่ปรากฏว่าขณะที่สัญญาเลิกกันจําเลยที่ ๑ มีหน้าที่จะต้องรับผิดชอบดอกเบี้ยหรือไม่เพียงใด ดอกเบี้ยย่อมไม่มีสิทธิเรียกค่าขาดราคาจากจําเลยที่ ๑

(ฏ.๔๕๗)/๖๑ การที่นำรถที่เข้าซื้อไปส่งมอบคืนภายหลังที่ตนผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อแล้วถือไม่ได้ว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาตาม ม.๕๗๓

พ.ศ.๒๔๗๔/๔๔ จำเลยเป็นผู้นำให้เข้าซื้อกรมที่ดินที่ต้องส่งมอบอำนาจทะเบียนรและแผนที่นายทะเบียนให้แก่โจทก์ผู้เข้าซื้อ เพราะเป็นสาระสำคัญในการให้รอ ทำให้ไม่มีสภาพเหมาะสมจะใช้งานได้ตามประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาเข้าซื้อตาม ม.๔๗๒ ประกอบ ม.๕๔๕ จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาเข้าซื้อ จะให้เพิกถอนกลางอนกยังไม่มีโอนทะเบียนรอให้จำเลยไม่ได้ โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเข้าซื้อและไม่ชำระค่าเข้าซื้อได้ตาม ม.๓๖๕ (เทียบ พ.๒๔๗๒/๖๐) จำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ตาม ม.๓๗๒ โดยโจทก์ไม่จำเป็นต้องมอบรถยนต์คืนก่อน เนื่องจากการบอกเลิกสัญญาด้วยการส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้แต่เข้าของตาม ม.๕๗๒ นั้นเป็นบทบัญญัติให้โจทก์ผู้เข้าซื้อเลิกสัญญาในการกรณีที่ไม่มีกรณีผิดสัญญา ฉะนั้น เมื่อเลิกสัญญาแล้วสัญญาต้องกลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิมตาม ม.๓๖๕ โดยโจทก์ต้องคืนโฉนดและต้องให้เงินตามค่าแห่งการให้ซื้อขายให้จำเลยด้วย ส่วนจำเลยก็ต้องคืนค่าเข้าซื้อแก่โจทก์

เทคนิคข้อขาย

- ถ้า ค.ย. มีอำนาจหรือสั่งหาพิทแทน มีโอกาส ตามเรื่องแบบ หรือหลักฐานการฟ้อง
- ถ้าเป็นสั่งหาทั่วไป แล้วให้รบกวนด้วย มีโอกาสตามเรื่อง หลักฐานการฟ้องร้อง หรือโอนกรรมสิทธิ์กันเมื่อไหร่
- ถ้าเป็นสั่งหาฯ ถ้าไม่มาว่ากรรมสิทธิ์โอนเมื่อไหร่ เพราะโอนกันตอนจดทะเบียน
- ถ้าเป็นทรัพย์สินที่เกิน ๓ ชาติ ๓ เสีย อย่างนี้ถามควบคุมกพร่องหรือไม่ก็ว่าควบคุมกพร่อง
- ถ้ามีสามพวกตามตัวละควรจะเป็นรอนสิทธิ ขายทอดตลาด หรือไม่ก็ขายฝาก
- ถ้าเจ้าของมาคืนก็มีโอกาสจะเป็นเรื่องรอนสิทธิ
- ถ้าจะถามขายฝาก ก็จะถามก่อนข้างขึ้นข้างลงในข้อสอบแล้วว่ามีการทำสัญญาขายฝากหรือไม่ก็ได้ แต่อย่าเพิ่งคิดไปจากรั้งข้อสอบบอกว่าทำสัญญาขายฝาก แต่อาจถามเรื่องทั่วไป เช่น คำนับ แบบ หลักฐาน การรอนสิทธิก็ได้
- ถ้าขายฝากมีกำหนดก็มีโอกาสตามเรื่องกำหนดเวลา หลักฐานขอขาย
- ถ้ามีคนอื่นมาขอไต่ อาจถามเรื่องผู้มีสิทธิไต่ การใช้สิทธิไต่ การละสิทธิไต่
- ถ้าให้ทั้งราคาและเงินไต่ อาจถามเรื่องเงินไต่
- ถ้าขายฝาก + เข้า อาจถาม ม.๕๐๗
- ถ้ามีดอกผลมา อาจถาม ม. ๔๕๗ เรื่องผลของการใช้สิทธิไต่



เทคนิคเข้าทรัพย์สิน

- ถ้าเช่าอสังหาฯ อย่าลืมเรื่องหลักฐานการฟ้องตาม ม.๕๓๘
- ถ้าเช่าแล้วมีสัญญาอะไรให้พิเศษ ให้นำมาติดสัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ
- ถ้าเช่าแล้วโอนทรัพย์สินให้คนอื่นมีตัวละคร ๓ ตัว ให้คนอื่น ม.๕๖๘
- ถ้าเช่าแล้วมีการไม่ชำระค่าเช่า ให้คนอื่น ม.๕๖๐ ด้วย
- ถ้าเช่าแล้วหมดระยะเวลาเช่าแล้วผู้ให้เช่าให้เช่าต่อ ระวาง ม.๕๓๐ + ๕๖๖
- ถ้าเช่าไปกับขายฝากกรณีมีการไถ่คืน อย่าลืม ม.๕๖๘ + ๕๐๒ ว.๒
- ถ้าเช่าแล้วมาให้เช่าต่อ อย่าลืมเช่าช่วง ม.๕๔๔ - ๕๔๕
- ถ้าเช่าแล้วทรัพย์สินชำรุด หรือถูกคนอื่นที่มีสิทธิดีกว่ามาเกี่ยวข้อง อย่าลืมเรื่องชำระคบกพร่องและการรอนสิทธิมาใช้ด้วย ม.๕๔๕ - ๕๕๐
- ถ้ามีข้อตกลงจะให้เช่าต่อระวางเรื่องค้ำประกันจะให้เช่า

รอนสิทธิ + อำนาจฟ้อง

ฎ.๑๓๑๔๓/๒๕๕๓ เมื่อโจทก์ร่วมบอกเลิกสัญญาแก่จำเลยผู้เช่าโดยชอบ สัญญาเช่าอาคารที่จำเลยทำกับโจทก์ร่วมได้ระงับแล้ว แต่เมื่อโจทก์ร่วมมิได้ฟ้องขับไล่จำเลยยอมทำให้โจทก์ผู้เช่าเสียหาย เพราะเจ้าครอบครองทำประโยชน์ไม่ได้เนื่องจากมีจำเลยเป็นผู้รอนสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยและเรียกค่าเสียหายโดยขอให้ศาลเรียกโจทก์ร่วมผู้ให้เช่าเข้าเป็นโจทก์ร่วมกับโจทก์ได้ ตาม ม.๔๗๗ และ ม.๕๔๕ เมื่อศาลได้เรียกโจทก์ร่วมเข้ามาเป็นคู่ความแล้ว โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง ฎ.๑๓๑๒๒/๕๖ คดีนี้เมื่อโจทก์จะอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับโจทก์ร่วมเช่าคนเดียวกับคดีก่อนโดยที่โจทก์กับจำเลยไม่มีสิทธิสัมพันธ์ต่อกัน แต่การที่โจทก์ผู้เช่าที่คืนจากโจทก์ร่วมเข้าครอบครองทำประโยชน์ไม่ได้เนื่องจากจำเลยอาศัยอยู่โดยไม่สิทธิบนที่ดินและไม่ยอมรื้อถอนและออกไปย่อมเป็นการรอนสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิดำเนินคดีแก่จำเลยโดยการยื่นคำฟ้องพร้อมกับยื่นคำร้องขอให้ศาลเรียกผู้ให้เช่าคือโจทก์ร่วมเข้ามาเป็นโจทก์ได้ ตาม ม.๔๗๗ และ ๕๔๕ ซึ่งคดีนี้โจทก์ได้ปฏิบัติตาม ฎ.วิ.พ. ม.๕๓๗(๓) และเมื่อโจทก์ร่วมยินยอมเข้าเป็นโจทก์ตามที่โจทก์มีคำขอแล้ว ก็ย่อมมีผลทำให้โจทก์และโจทก์ร่วมมีอำนาจฟ้องจำเลย ซึ่งแตกต่างกับคดีก่อนที่โจทก์ฟ้องคดีเพียงลำพัง (เทียบ ฎ.๖๘๘/๕๕)

ฎ.๒๒๐๘/๕๕ ปี ๔๑ จำเลยที่ ๒ เข้าที่ดินกับ ก.จดทะเบียน ๓๐ ปีแล้วปลูกบ้าน ปี ๔๗ ก.ขายที่ดิน จำเลยที่ ๑ ผู้ซื้อยอมรับโอนสิทธิการเช่าที่เหนือคาม ม.๕๖๘ หากผู้รับโอนไม่ประสงค์รับภาระสิทธิการเช่าก็ต้องตกลงกันโดยชัดแจ้งให้ยกเลิก ฎ.ญ.เช่า มิใช่ถือเอาความสัมพันธ์ของจำเลยทั้งสองที่เป็นสามีภริยากันมาอ้างนิรนาถว่าเมื่อคนมาเลิก ฎ.ญ.เช่าโดยปริยาย เมื่อไม่มีการยกเลิก ฎ.ญ.เช่า ทั้งคาม ฎ.ญ.ขายระหว่างจำเลยที่ ๑ กับ ก.ระบุว่า ขายระหว่าง ฎ.ญ.เช่า และขณะที่โจทก์ทำ ฎ.ญ.ซื้อฝากที่จดทะเบียนระบุว่า ซื้อฝากในระหว่างเช่าและยอมรับในฟ้องว่า จำเลยที่ ๒ ไล่ซื้อจำเลยที่ ๑ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิในที่ดินและยังจดทะเบียนการเช่า ดังนั้น ฎ.ญ.เช่าที่ดินระหว่างจำเลยที่ ๒ กับ ก.จึงไม่ระงับ โจทก์ต้องรับโอนสิทธิการเช่ามาด้วย ๒๓ก.ย.๔๘ จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนขายฝากเฉพาะที่ดิน ๖ ด้านแก่โจทก์กำหนดไฉ่ ๑ ปี ได้ขยายครั้งละปี ครั้งสุดท้าย ๑๖ ก.ย.๕๑ และวันดังกล่าวโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ทำ ฎ.ญ.ขายฝากกันเองว่า คกลงขายฝากที่ดินพร้อมบ้าน ๘ ด้านกำหนดไฉ่ ๑ ปี และทำบันทึกระหว่างโจทก์กับจำเลยทั้งสองว่าที่จดทะเบียนขายฝากเฉพาะที่ดินความจริงต้องการขายฝากบ้านด้วยและถ้าไฉ่ จำเลยทั้งสองยอมออกจากที่ดินและบ้านพื้นที่ เห็นว่า ฎ.ญ.ขายฝากทั้ง ๒ ฉบับ ขายฝากที่ดินแปลงเดียวกัน แต่ต่างกัน ฉบับแรกขายฝากเฉพาะที่ดิน แต่ฉบับสองขายฝากที่ดินพร้อมบ้านทั้งราคาขายฝากและไฉ่ต่างกัน ซึ่งเป็นสาระสำคัญถือได้ว่า โจทก์และจำเลยที่ ๑ คกลงทำ ฎ.ญ.ขายฝากกันใหม่ ต้องทำตามแบบ(ม.๔๘๑,๔๘๖ว.๑) ฎ.ญ.ขายฝากฉบับสองไม่ทำตามแบบตกเป็นโมฆะ ส่วนบันทึกข้อตกลงต่อท้ายถือเป็นส่วนหนึ่งของ ฎ.ญ.ขายฝากตกเป็นโมฆะเช่นกัน โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหาย และไม่มีสิทธิขอให้เพิกถอน ฎ.ญ.เช่า



จบ