

บทที่ 2 เช่าทรัพย์

ตามที่ได้ศึกษาถึงบทบัญญัติ เรื่องสัญญามาแล้วในบทที่ 1 นั้นในบทนี้จะศึกษาถึงสัญญาเช่าทรัพย์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเช่าสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ย่อมอยู่ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งแพ่งพาณิชย์บรรพ 3 ลักษณะ 4 ซึ่งการบังคับใช้กฎหมายทั้งสองประเภทนี้ต่างกัน ถ้าเป็นในบรรพ 3 การบังคับใช้กฎหมายนั้นก็จะนำหลักเรื่องนั้นมาใช้บังคับก่อนหากบทบัญญัติเรื่องนั้นไม่มีก็นำหรือจำเป็นต้องนำบทบัญญัติอื่น เช่นหลักทั่วไปมาเสริม ก็เอาหลักทั่วไปมาเสริมได้ ดังเช่นในสัญญาเช่าที่ดินที่ตกลงให้สิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามสัญญาพัฒนาที่ดินนั้น กรณีที่เป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่า ความจริงก็คือเรื่องเช่านั่นเอง มีเพียงส่วนเล็กน้อยที่ต้องนำหลักทั่วไป เรื่องสัญญามาเสริมเท่านั้นดังนี้จะได้ศึกษาในรายละเอียดของบทบัญญัติ เรื่องเช่าในบทนี้

2.1 ความหมายเช่าทรัพย์

เช่าทรัพย์ ตามพจนานุกรมให้ความหมายว่า "ใช้ทรัพย์สิน เช่น บ้าน ที่ดิน ของผู้อื่นชั่วคราว โดยให้ค่าเช่า หรืออาจจะหมายถึงข้อวัตถุที่ถือว่าคลัง หรือ ศักสิทธิ์ เช่น เช่าพระ ซึ่งเป็นการซื้อพระพุทธรูปหรือพระเครื่องไปบูชา " แต่คำว่าเช่า ทรัพย์ตามความหมายของกฎหมายได้บัญญัติไว้เฉพาะในมาตรา 537 บัญญัติว่า

"อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้นคือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน อย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวอันจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น"

ทรัพย์ที่จะนำมาเช่ากันต้องเป็นทรัพย์สิน 3 ประเภท คือประเภทแรก ได้แก่สังหาริมทรัพย์ เช่น รถยนต์ เรือ แพ สัตว์พาหนะ เป็นต้น ประเภทที่สองได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ เช่นที่ดิน บ้าน ดิถ ห้างแถว เป็นต้น ประเภทที่สาม ได้แก่ สิทธิ สิทธิก็เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่เอามาเช่ากันได้ เช่น สิทธิในการเก็บรังนก สิทธิในสัมปทานเหมืองแร่ เป็นต้น¹

¹ ประพนธ์ ศาคะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งพาณิชย์เช่าทรัพย์ - เช่าซื้อ, (กรุงเทพมหานคร:แสงทองการพิมพ์, 2515), หน้า 1.

เช่าทรัพย์สิน² หมายถึง เช่าทรัพย์สิน ซึ่งคำว่าทรัพย์สินนั้นได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 99 ว่า "ทรัพย์สินท่านหมายความรวมทั้งทรัพย์สิน ทั้งวัตถุไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาได้และถือเอาได้" ฉะนั้นสิ่งที่เอาไปให้เช่าได้จึงมีความหมายถึงวัตถุที่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคา และถือเอาได้ อันได้แก่อสังหาริมทรัพย์ เช่น บ้าน ที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์ เช่น รถยนต์ แพ สัตว์พาหนะ และวัตถุที่ไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคา และถือเอาได้ อันได้แก่ สิทธิต่างๆ เช่น สิทธิในการจับปลา สิทธิในการเก็บรังนก สิทธิในการใช้ทาง สิทธิในการทำเหมืองแร่ ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2855/2519 (ประชุมใหญ่) สิทธิทำเหมืองแร่ตามประทานบัตรเป็นทรัพย์สิน โจทก์ให้ผู้อื่นทำเหมืองแร่ในประทานบัตรของโจทก์โดยแบ่งแร่ที่ผลิตได้รายเดือนเป็นการเช่าทรัพย์สิน

จากบทกฎหมายมาตรา 537 เป็นบทนิยามของเช่าทรัพย์สิน บัญญัติว่า "อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น" ซึ่งจะขออธิบายความหมายเช่าทรัพย์สินเป็นดังนี้

1. เช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาระหว่างบุคคล 2 ฝ่าย ผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่งและผู้เช่าฝ่ายหนึ่ง ซึ่งทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่าอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ก็ได้ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 338-339/2521 และข้อสำคัญที่ว่าทั้งสองฝ่ายต้องผูกพันตามสัญญาเช่านั้น หากผูกพันเฉพาะฝ่ายเดียว เช่น ค้ำประกันไม่ใช้สัญญาเช่าไม่อยู่ในบังคับเรื่องเช่าทรัพย์สินตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 626/2490 ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินเสมอไป เพราะไม่มีกฎหมายบทใดบังคับว่าผู้ให้เช่าจะต้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า เช่น ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจัดให้เช่าตึกพิพาทเพื่อเก็บผลประโยชน์จากการเช่าได้(ฎ.807/2509)³

² จรัส เล็งวิทยา, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของและรับขน ครั้งที่ 2, (กรุงเทพมหานคร:พิมพ์ที่ หจก.โรงพิมพ์อักษรไทย, 2526), หน้า 2.

³ ประพนธ์ ศาคะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, หน้า 2-5.

2. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน⁴ คำว่าได้ใช้เช่น เช่าบ้านก็ได้อยู่อาศัย เช่านาก็ได้ทำนา ส่วนคำว่าได้รับประโยชน์ เพื่อให้เข้าใจง่ายก็พูดเสียใหม่ว่า เช่าเพื่อเก็บผลประโยชน์นั่นเอง เช่นเช่าตึกแล้วให้คนอื่นเช่าช่วงก็ได้รับค่าเช่าช่วง เช่าถือสวนทุเรียน ก็ได้เก็บผลทุเรียนไปขาย คือได้รับผลประโยชน์จากผลไม้ในสวนนั้น หรือเช่าสิทธิในการเก็บรังนก เราก็เช่าเพื่อเก็บรังนกในถ้ำ⁵

3. ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทน ในความหมายของค่าเช่านั้นแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทคือ ประเภทแรกเป็นเงิน ประเภทที่สองเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นนอกจากเงินเช่น เช่านาแล้วตกลงชำระค่าเช่ากันเป็นข้าว ประเภทสุดท้ายเป็นแรงงาน เช่นออกแรงงานช่วยไถนาที่เอาแรงงานมาคิดคำนวณเป็นค่าเช่าได้⁶

4. สัญญาเช่าเป็นสัญญา ซึ่งมีระยะเวลาอันจำกัด สัญญาเช่าเมื่อเช่ากันแล้วจะเช่าตลอดกาลโดยไม่ส่งคืนทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่าเช่นนั้นไม่ได้ ถ้าให้เช่าตลอดกาลจะกลายเป็นสัญญาประเภทที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ไป ฉะนั้นสัญญาเช่าจึงต้องกำหนดแน่นอนลงไปเลยว่าเช่ากี่ปี กี่เดือน กี่วัน กี่ชั่วโมง ถ้าระยะเวลาแห่งการเช่าต้องมีจำกัด มิฉะนั้นสัญญานั้นก็ไม่ใช่สัญญาเช่าทรัพย์สิน⁷

⁴ มานะ พินยาภรณ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน รับชน ครั้งที่ 9, (กรุงเทพมหานคร:โรงพิมพ์อักษรสาส์น, 2525), หน้า 1.

⁵ ประพนธ์ ศาคะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, (กรุงเทพมหานคร:แสงทองการพิมพ์, 2515), หน้า 13 -14.

⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 15.

⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้า 16.

2.2 ลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์ เป็น 6 ประการคือ^๘

1. เป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นทรัพย์สิน พุทธให้เข้าใจง่าย ๆ ก็คือ วัตถุประสงค์ที่จะนำมาเช่ากันได้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินถ้าหากไม่ใช่ทรัพย์สินเช่นมนุษย์ หรือแรงงานอย่างอื่นนี้เอามาเช่าไม่ได้ ฉะนั้นถ้ามีการเช่าแรงงานของคน จึงไม่ใช่เรื่องเช่าทรัพย์ แต่จะกลายเป็นสัญญาจ้างแรงงานไป วัตถุประสงค์แห่งทรัพย์สินมี 3 ประเภท ประเภทแรกคือ อสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่สองคือสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่สามคือสิทธิซึ่งเป็นทรัพย์สินเช่นกัน^๙

2. ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน เพียงแต่ผู้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินแทนผู้ให้เช่าภายในกำหนดตามสัญญาเช่าเท่านั้น หรือ จนกว่าที่ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่า การครอบครองทรัพย์สินที่เช่าจะครอบครองนานเท่าใดก็ได้กรรมสิทธิ์และไม่ใช้การครอบครองปรปักษ์ แต่เป็นการครอบครองทรัพย์สินแทนผู้เช่าเท่านั้น (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 217 /2475, 69/2497)^{๑๐}

3. เป็นสัญญาต่างตอบแทน ต้องมีผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกันแบบสัญญาทั่วไป มีค่าเสนอและค่าสนองตรงกัน มีวัตถุประสงค์ที่ไม่ขัดต่อกฎหมายไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน นอกจากนี้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องมีความสามารถตามกฎหมายด้วย

^๘ มานะ พินยาภรณ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ ครั้งที่ 9, กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์อักษรสาส์น, 2525), หน้า 31.

^๙ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ, หน้า 14-15.

^{๑๐} มานะ พินยาภรณ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ ครั้งที่ 9, หน้า 31.

สัญญาต่างตอบแทนคือ ¹⁰ ได้แก่สัญญาที่ทำให้คู่สัญญาต่างเป็นเจ้าของ และ ลูกหนี้ซึ่งกันและกัน หรือสัญญาที่คู่สัญญาต่างมีหน้าที่จะต้องชำระค่าตอบแทนกัน เช่นสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าเป็นลูกหนี้ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน ในทางกลับกันผู้ให้เช่าก็เป็นเจ้าหนี้ที่จะได้รับชำระค่าเช่าจากผู้เช่าและผู้เช่าก็เป็นเจ้าหนี้ในอันที่จะบังคับให้ ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่า ¹¹

4. เป็นสัญญาที่ตกลงชั่วคราวอันมีจำกัด การเช่าต้องมีกำหนดระยะเวลาจำกัด การได้ใช้หรือการได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าย่อมเป็นการตรอนอำนาจของผู้ให้เช่าอยู่แล้ว หากผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินตลอดไปไม่มีสิ้นสุด กรรมสิทธิ์จะไม่มี ความหมาย ดังนั้นการเช่าจึงต้องมีกำหนดระยะเวลาจำกัดซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ใช้คำว่า "ชั่วคราวอันมีจำกัด" หมายถึง ¹² ระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราว ซึ่งมีใช้กรณีที่ คู่สัญญาตกลงกำหนดเวลาเช่ากันไว้อันเป็นเงื่อนไขสิ้นสุดตามสัญญาเช่า แต่เป็นระยะเวลาหนึ่งที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์แล้วต้องส่งคืนทรัพย์สินแก่ผู้ให้เช่า

ซึ่งกำหนดระยะเวลาเช่าอาจตกลงกันได้ 2 อย่างคือ ¹³

ก. ไม่กำหนดระยะเวลาเช่ากันไว้

ข. กำหนดเวลาเช่าไว้

¹⁰ ตักดิ์ สอนงชาติ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา, (กรุงเทพมหานคร : บริษัทบพิชการพิมพ์จำกัด, 2523), หน้า 305-306.

¹¹ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ, หน้า 17-18.

¹² ไพจิตร ปุณณพันธ์, "ความหมายของชั่วคราวอันมีจำกัด," บทบัญญัติ 41 (2523): 26-27.

¹³ ประพนธ์ ทรัพย์แสง, เหลี่ยมกฎหมาย เล่ม 1, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2539), หน้า 22-23.

ก. การเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่ากันไว้ ข้อนี้ไม่ได้หมายความว่าเช่าโดยไม่มีเวลาจำกัดแต่การเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา หมายถึง เป็นการเช่าที่คู่สัญญา(ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า)มีสิทธิจะบอกเลิกสัญญาเช่ากันเมื่อใดก็ได้ แม้ไม่มีฝ่ายใดผิดสัญญา เช่น เช่าที่ดิน หรือ ตึกแถวโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาผู้เช่าอาจเลิกสัญญาในวันรุ่งขึ้นได้ หรือกรณีที่ผู้ให้เช่าทำสัญญาว่าให้ผู้เช่าได้เช่าตลอดไปจะไม่บอกเลิกสัญญา กรณีนี้สัญญาเช่าดังกล่าวใช้ได้เพียง 3 ปี และต่อมาผู้ให้เช่าเปลี่ยนใจบอกเลิกสัญญาย่อมทำได้เสมอ ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 554/2524

ข. การกำหนดเวลาเช่าไว้ อาจกำหนดได้เป็น 2 แบบคือ

1. กำหนดเวลาไว้แน่นอน

เช่าที่ดิน 10ปี เช่าบ้าน 5 ปี หรืออาจกำหนดเป็นเดือน สัปดาห์ วัน ชั่วโมง การเช่าอสังหาริมทรัพย์กฎหมายกำหนดว่าจะตกลงกันเกินกว่า 30 ปีไม่ได้ ถ้าเกินกว่านั้นมีผลผูกพันกันแค่ 30 ปี แล้วจะเช่ากันต่อไปอีกก็ได้ แต่ต้องไม่เกิน 30 ปี เช่นกัน

2. การเอาความตายมากำหนด ในทางกฎหมายยอมให้กำหนดระยะเวลาเช่าตลอดอายุของผู้เช่า หรือผู้ให้เช่ากำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้คำว่า อายุ หมายถึง อายุของคนที่มีชีวิตไม่ใช่อายุของการตั้งอยู่ของนิติบุคคล¹⁴

5. เป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิไม่ใช่ทรัพย์สิน¹⁵ กล่าวคือ ก่อให้เกิดสิทธิเหนือบุคคลชั้นระหว่างคู่สัญญาในอันที่จะเรียกร้องให้อีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 933/2496 ซึ่งสิทธิการเช่าก็เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 767/2518¹⁶

¹⁴ ไพจิตร ปุญญพันธ์, "ความหมายของชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด," บทบัญญัติ 41 (2523): 26-27.

¹⁵ ประพนธ์ ศาตะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์สิน, (กรุงเทพมหานคร:แสงทองการพิมพ์, 2515), หน้า 16.

¹⁶ มานะ พิตยาภรณ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ครั้งที่ 9, (กรุงเทพมหานคร:โรงพิมพ์อักษรสาส์น, 2525), หน้า 11.

6. เป็นสัญญาที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญ¹⁷ สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวเมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าจะจับไม่ตกทอดไปยังทายาท เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 221/2516, 119/2509, 1778/2509, 888/2511, 540/2517 เว้นแต่ว่าจะตกลงให้โอนสิทธิการเช่าได้ สิทธิการเช่านี้จึงไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัว ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2180/2522¹⁸

2.3 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า¹⁹

ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าเพราะเหตุว่าไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้ง ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า และอีกเหตุผลหนึ่งคือผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า เนื่องจากวัตถุประสงค์สัญญาให้เพียงว่า ให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ดังนั้นเมื่อผู้เช่าได้ประโยชน์ดังสมเจตนารมณ์แล้ว ทรัพย์สินนั้นจะเป็นของใครไม่ใช่สิ่งที่คำนึงถึง ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 410/2515, 1211/2515, 2152-2167/2521)

ซึ่งคดีพิพาทตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวข้างต้นเป็นปัญหาพิพาทระหว่าง ผู้ให้เช่ากับผู้เช่า หรือผู้ค้าประกันของผู้เช่า แต่ถ้าเป็นปัญหาข้อพิพาทระหว่างเจ้าของที่แท้จริงและผู้ให้เช่า หรือข้อพิพาทระหว่างเจ้าของที่แท้จริงกับผู้เช่าก็ดี ปัญหาที่ว่าผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของหรือเป็นผู้มีอำนาจนำทรัพย์สินออกให้เช่าหรือไม่กลายเป็นปัญหาสำคัญแห่งคดี

¹⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้า 13.

¹⁸ จรัส เล็งวิทยา, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของและรับขน ครั้งที่ 2, (กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ที่ หจก.โรงพิมพ์อักษรไทย, 2526), หน้า 4.

¹⁹ มานะ พิตยาภรณ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะ เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ครั้งที่ 9, (กรุงเทพมหานคร : พิมพ์ที่ โรงพิมพ์อักษรสาส์น , 2525), หน้า 18-31.

ซึ่งถ้าผู้ให้เช่าที่ไม่ใช่เจ้าของหรือไม่มีสิทธิอย่างใดในทรัพย์สินนั้นเลย อาจต้องรับผิดชอบผู้เช่าในกรณีรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 549 หากผู้เป็นเจ้าของหรือผู้มีสิทธิแท้จริงใช้อำนาจเข้าขัดขวางมิให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเนื่องด้วยมีสิทธิดีกว่าผู้ให้เช่า แต่ยังไม่ได้เข้าขัดขวางการใช้หรือได้รับประโยชน์ของผู้เช่าอย่างใด ผู้เช่าจะอ้างสิทธิของคนที่ 3 เป็นข้อลบล้างความรับผิดชอบของผู้ให้เช่ามิได้

กล่าวโดยสรุปแล้ว เรื่องเช่าทรัพย์สินมีหลักอยู่ที่ผู้เช่าจะยกเอาความบกพร่องแห่งสิทธิของผู้ให้เช่าในทรัพย์สินที่เช่าขึ้นอ้างเพื่อปฏิเสธความรับผิดชอบของผู้ให้เช่ามิได้ ดังปรากฏตามแนวคำพิพากาศาลฎีกาที่ 166/2477, 82/2491, 1531-153/499, 604/2506, 884/2508, 883/2515, 1179-1182/2521, 1652/2521, 115/2522, 53/2507

2.4 ผู้มีอำนาจให้เช่าทรัพย์สิน

แม้หลักกฎหมายจะมีอยู่ว่าผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าไม่อาจที่จะยกสิทธิของบุคคลภายนอก ขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าก็ตีหลักกฎหมายดังกล่าวไว้บังคับได้ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าเท่านั้น หากเป็นเรื่องบุคคลภายนอก ที่มีสิทธิดีกว่าแล้ว ถ้าผู้ให้เช่าเป็นผู้ไม่มีอำนาจหรือสิทธิจะนำทรัพย์สินดังกล่าวนั้นออกให้เช่า สิทธิของผู้เช่าก็อาจจะต้องเสื่อมเสียไป เพราะเมื่อผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิที่จะนำทรัพย์สินมาให้ผู้เช่าได้ใช้สอยหรือได้รับประโยชน์แล้ว ผู้เช่าก็อาจถูกรอนสิทธิจากบุคคลภายนอกได้ ดังนั้นจึงจะกล่าวถึงว่า ใครมีอำนาจได้เช่าได้²⁰ ซึ่งผู้มีอำนาจให้เช่าทรัพย์สินได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

¹⁹ มานะ พินยากรณ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน ครั้งที่ 9, (กรุงเทพมหานคร : พิมพ์ที่โรงพิมพ์อักษรสาส์น , 2525), หน้า 18-31.

²⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 26-27.

1. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินใดย่อมมีสิทธิที่จะให้เช่าทรัพย์สินนั้น เว้นแต่

1.1 กรรมสิทธิ์นั้นถูกตัดทอนโดยกฎหมายหรือสัญญา เช่นตามคำพิพากษา ศาลฎีกาที่ 807/2503 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ภายใต้สิทธิเก็บกินไม่มีสิทธินำทรัพย์สินนั้นออกให้เช่าได้ หรือ

1.2 ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินที่ถูกยึดตามคำสั่งศาลยอมไม่มีอำนาจที่จะนำทรัพย์สินนั้นออกให้เช่าได้ ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1001/2511

1.3 เจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในระยะเวลาใดย่อมมีสิทธิให้เช่าได้เฉพาะภายในเวลานั้น ถ้าให้เช่าเกินระยะเวลาไป ส่วนที่เกินย่อมไม่มีผลบังคับตั้งปรากฎตาม แนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 120/2506 วินิจฉัยว่า ทำสัญญาเช่าที่ปลูกอาคารมีกำหนด 10 ปี มีข้อสัญญาว่าเมื่อครบ 10 ปีแล้ว ให้อาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ในระยะเวลา 10 ปีซึ่งผู้เช่าที่ดินเป็นเจ้าของอาคารอยู่ผู้เช่าที่ดินยอมมีอำนาจทำสัญญาให้เช่าอาคารได้ในฐานะเป็นเจ้าของ แต่ไม่มีอำนาจให้เช่าเกินกว่า 10 ปี การเช่าเกินไปกว่า 10 ปี ไม่ตกไปยังเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินกับผู้เช่าไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน

ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 806/506 วินิจฉัยว่า เมื่อผู้ให้เช่ามีอำนาจให้เช่าได้เพียง 8 ปี ส่วนที่เกิน 8 ปี จึงไม่เป็นการเช่า หรือไม่มีการเช่าเลยฉะนั้นแม้เช่าเพื่ออยู่อาศัย ก็จะไม่อ้างความคุ้มครองจาก พระราชบัญญัติควบคุมการเช่าไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 845/2513 วินิจฉัยว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินทำสัญญาให้ บ.เช่าปลูกบ้านมีกำหนด 8 ปี 9 เดือน ตกลงกันไว้ว่าเมื่อครบกำหนดเวลาแล้ว บ.ยอมยกบ้านนี้ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ภายในกำหนดดังกล่าวนั้น บ.มีสิทธิให้เช่าบ้านพิพาทได้ จำเลยเช่าบ้านพิพาทจาก บ. แต่การที่ บ. ให้จำเลยเช่าต่อมาเมื่อพ้นกำหนด 8 ปี 9 เดือนแล้วนั้น เป็นการกระทำไปโดยปราศจากอำนาจ การเช่าที่เกินไปนั้นจึงไม่ตกไปยังโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 569 โจทก์กับจำเลยจึงไม่มีนิติสัมพันธ์ต่อกัน การที่จำเลยอยู่ในบ้านพิพาทหลังจากครบกำหนด 8 ปี 9 เดือนแล้วจึงเป็นการละเมิดสิทธิของโจทก์

2. ผู้รับมอบอำนาจ เมื่อตัวการมีอำนาจให้เข้าได้ผู้รับมอบอำนาจย่อมมีอำนาจให้เข้าทรัพย์สินนั้นได้ ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 928/2508, 311/2495, 54/2507

3. ผู้แทนโดยชอบธรรม มีอำนาจทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ได้เพียง 3 ปี ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 876/2516

4. ผู้เช่าซึ่งมีสิทธิให้เช่าช่วง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 544

5. ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน มีสิทธิครอบครอง ไร่ และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สิน จึงยอมมีสิทธินำทรัพย์สินออกให้เช่าได้ ตามนัยคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 807/2503, 305/2489 แต่สำหรับผู้ทรงสิทธิอาศัยนำโรงเรือนที่ตนมีสิทธิอาศัยออกให้เช่าไม่ได้เพราะสิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว²¹

2.5 การจำกัดอำนาจของผู้ให้เช่า

อำนาจของผู้ให้เช่านั้นถูกจำกัด 2 ประการ คือ ประการแรกถูกจำกัดโดยกฎหมาย ประการที่สองถูกจำกัดโดยสัญญา ดังนี้

2.5.1 ผู้ให้เช่าถูกจำกัดอำนาจโดยกฎหมาย

ก) ผู้ไร้ความสามารถตาม ปพพ.มาตรา 35 (9) เช่าหรือให้เช่าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ มีกำหนดเกินกว่า 3 ปี ต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน ถ้าไม่ได้รับความยินยอมการเช่าเป็นโมฆะ เมื่อบอกล้างแล้วการเช่าจะเป็นโมฆะ ผลของการเป็นโมฆะนี้ทำให้คู่กรณีกลับคืนสู่ฐานะเดิม เพราะถือว่าเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรก

ข) ผู้เยาว์ ตามปพพ.มาตรา 1574(4) ถ้าไม่ได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมแล้ว จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่เกิน 3 ปี ถ้าจะให้เช่าเกินกว่า 3 ปี จะต้องได้รับอนุญาตจากศาล มิฉะนั้น การเช่าได้เพียง 3 ปี เท่านั้น (ฎ.291/2491)

²¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 28-31.

ค) ทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการยึดห้ามเอาไปเช่า ตามปวิพ.มาตรา 305(1) เช่น เมื่อทรัพย์นั้นถูกยึดเพื่อบังคับคดีตามคำพิพากษาแล้ว และการเช่ารายนี้เกิดขึ้นหลังการยึดด้วยการเช่าจึงจะใช้ยื่นเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือผู้ซื้อทรัพย์นั้น จากการขายทอดตลาดหรือผู้รับโอนการซื้อไม่ได้ตาม ป.วิ.แพ่ง มาตรา 305(1) โดยไม่ต้องคำนึงว่าการเช่านั้นได้กระทำโดยสุจริตหรือไม่ เท่ากับไม่มีการเช่าเลย(ฎ.1002/2511)²²

2.5.2 ผู้ให้เช่าถูกจำกัดอำนาจโดยสัญญา

หมายความว่าในสัญญาเช่า ให้อำนาจผู้ให้เช่าไว้เท่าใด ก็เอาไปให้บุคคลภายนอกเช่าได้เท่านั้น เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 120/2506 ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน ซึ่งมีต่อผู้เช่าก็ต่อเมื่อการเช่านั้นกระทำโดยผู้มีอำนาจทำสัญญาให้เช่า หากมีการทำสัญญาให้เช่าโดยผู้ไม่มีอำนาจให้เช่าแล้ว ผู้รับโอนจะต้องถูกผูกพันตามสัญญาเช่านั้นไม่ และคำพิพากษาฎีกาที่ 845/2513 สัญญาเช่าที่ดินระหว่างโจทก์กับนายบุนั้น ตกลงให้นายบุนเช่าปลูกบ้านมีกำหนด 8 ปี 4 เดือน ครบกำหนดแล้วบ้านตกเป็นของโจทก์ ฉะนั้นกรรมสิทธิ์ในบ้านจึงเป็นของนายบุน ข้อสัญญามีต่อไปว่าภายในกำหนด 8 ปี 4 เดือนนั้น นายบุนมีสิทธิให้ผู้อื่นเช่าได้ ปรากฏว่าในระหว่างที่นายบุนมีกรรมสิทธิ์นี้ ได้ให้เช่าเลยเช่าแต่เมื่อครบ 8 ปี 4 เดือนแล้ว นายบุนไม่มีอำนาจให้เช่าเลยได้เช่าต่อไป ฉะนั้นการที่นายบุนให้เช่าเลยเช่าต่อไปเมื่อครบ 8 ปี 4 เดือนแล้ว จึงกระทำไปโดยปราศจากอำนาจการเช่าเกิน 8 ปี 4 เดือน ที่นายบุนทำไปนั้นจึงไม่ตกไปยังโจทก์ตาม ปพพ. มาตรา 569 ²³

²² ประพนธ์ ศำตะมาน, คำบรรยายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เช่า-เช่าซื้อ, (กรุงเทพมหานคร:แสงทองการพิมพ์, 2515), หน้า 5.

²³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 6-12.

2.6 หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่า

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์ กฎหมายมิได้บังคับว่าสัญญาเช่าต้องทำตามแบบ เพียงแต่กำหนดว่า ถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 538

มาตรา 538 บัญญัติว่า "เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่าไว้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียงสามปี" ตามบทบัญญัติดังกล่าวพิจารณาได้เป็นดังนี้

สัญญาเช่าแบ่งได้เป็น 2 จำพวก คือ

1.1 สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ทุกชนิด ไม่ว่าจะเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์ชนิดธรรมดา หรือจะเป็นการเช่าสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ สัญญาเช่าดังกล่าวนี้ไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งมาตรา 538 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 534/2480)

1.2 สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือ หลักฐานที่กฎหมายกำหนดไว้สองประการคือ

1.2.1 การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินสามปี ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ

หลักฐานเป็นหนังสือไม่จำเป็นต้องทำเป็นรูปสัญญาเพียงแต่ให้มีลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ หลักฐานเป็นหนังสือรวมถึงเอกสารที่เป็นหนังสือทุกประเภททุกชนิด ไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่า ใบเสร็จรับเงินค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินค่ากินเปล่าตลอดจนถึงจดหมายโต้ตอบ จดหมายถึงบุคคลภายนอก คำให้การขึ้นสอบสวนหรือขึ้นศาล คำฟ้องหรือคำให้การ เป็นต้น ทั้งนี้ เอกสารนั้นๆจะต้องมีข้อความโดยชัดแจ้งว่ามีการเช่า และมีลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ

1.2.2 การเช่าอสังหาริมทรัพย์กว่าสามปีขึ้นไป หรือตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น กฎหมายบัญญัติให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีฉะนั้นฟ้องร้องบังคับได้ เพียงสามปี

ทำเป็นหนังสือมีความหมายแตกต่างจากหลักฐานเป็นหนังสือทำเป็นหนังสือหมายถึง การทำสัญญาเช่านั่นเอง คู่สัญญาจะต้องเขียนเป็นหนังสือและลงลายมือชื่อไว้ทั้งสองฝ่ายด้วย ส่วนหลักฐานเป็นหนังสือ เป็นเอกสารที่ลงลายมือชื่อเพียงฝ่ายเดียวคือฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบก็เป็น การเพียงพอแล้ว

จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งหมายถึง จดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน หรือผู้กระทำการแทน นายอำเภอ หรือผู้กระทำการแทน ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ หรือผู้กระทำการแทน²⁴

2.7 สัญญาเช่าช่วง

เช่าช่วงคือ การที่ผู้เช่าเดิมได้เอาทรัพย์สินให้ผู้อื่นเช่าต่อไปอีก เรียกว่าเช่า ช่วง เช่น ก. เช่าบ้านจาก ข. แล้ว ก. ให้ ค. เป็นผู้เช่าช่วง ส่วน ก. เรียกว่าผู้เช่าเดิม

ที่ว่า "ให้เช่าต่อไปอีก" นั้น จะให้เช่าทั้งหมดหรือแบ่งให้เช่าแต่บางส่วนก็ได้ ข้อ สำคัญการเช่าช่วงต้องมีลักษณะเห็นได้ชัดว่าแยกออกไปจากผู้เช่าเดิมอย่างเด็ดขาด กรณีที่ผู้ เช่าให้ผู้อื่นอยู่ด้วยในฐานะผู้อาศัย และให้ช่วยเหลือค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าเช่าบ้าง ไม่เป็นเช่าช่วง

ให้เช่าช่วงโดยชอบ ในสัญญาเช่าอาจมีข้อความอนุญาตไว้ว่า ให้ผู้เช่านำทรัพย์สิน ที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าได้ ถ้าเป็นเช่นนี้กฎหมายเรียกการให้เช่าต่อไปนั้นว่า "การเช่าช่วง โดยชอบ"

²⁴ มานะ พินยากรณ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่า ทรัพย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ และรับขน ครั้งที่ 11, (กรุงเทพมหานคร: บริษัทประชาชน, 2529), หน้า 31.

การเช่าช่วงโดยชอบ ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง หากผู้เช่าช่วงได้ให้ค่าเช่าแก่ผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าช่วงจะยกชั้นต่อสู้ผู้ให้เช่าไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 545 วรรคแรก ผู้ให้เช่าเรียกเอาค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงได้

แต่กฎหมายไม่ห้าม ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิเรียกเอาจากผู้เช่าเดิมได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 545 วรรคสอง

ในการเช่าทรัพย์สินนั้น คุณสมบัติของผู้เช่าถือเป็นสาระสำคัญ ตามปกติผู้ให้เช่ามักเลือกผู้เช่า ด้วยเกรงว่าถ้าได้ผู้เช่าที่ไม่ดี อาจทำให้ทรัพย์สินที่เช่านั้นเสียหาย ชำรุดบกพร่อง นำความเดือดร้อนยุ่งยากมาให้ ฉะนั้นเมื่อมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าจึงต้องรู้และอนุญาต ถ้าไม่ได้รับอนุญาตแล้ว กฎหมายจึงให้สิทธิผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้²⁵

การเช่าช่วงเป็นนิติกรรมอย่างหนึ่ง²⁶ กล่าวคือคู่กรณีผู้เช่าเดิม และผู้เช่าช่วงจะต้องมีเจตนาที่จะก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์การเช่าช่วงกัน ถ้าไม่มีเจตนาเช่าช่วงกันแล้ว การเช่าช่วงก็จะเกิดขึ้นไม่ได้

ดังนั้นการเช่าช่วงหมายถึง ²⁷ การที่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่ตนเช่ามาไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่ง ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เช่น

²⁵ พระวรภักดีพิบูลย์ ศาสตราจารย์, พจนานุกรมกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 1-6, (พระนคร : แพรวพิทยา, 2511), หน้า 273-274.

²⁶ เสียง ตรีวิมล, "การเช่าช่วง," บทบัญญัติ (กรกฎาคม, 2505): 538-539.

²⁷ ประพันธ์ ทรัพย์แสง, เหลี่ยมกฎหมาย เล่ม 2, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2539), หน้า 67.

1. เข้าบ้าน 2 ชั้น แบ่งให้บุคคลอื่นเข้าชั้นล่างเพื่อค้าขาย หรือให้บุคคลอื่น อยู่ชั้นบน ผู้เช่าอยู่ชั้นล่าง

2. เข้าอาคารมาแล้วกันห้องทำเป็นหอพักให้บุคคลอื่นเช่าอยู่เป็นห้องๆ

3. เข้าที่ดินมาแล้วแบ่งเป็นล็อกให้ผู้อื่นมาเช่าปลูกบ้าน

สำหรับเจตนาตกลงเช่าช่วงกันนั้นไม่อาจจะวางบรรทัดฐานลงได้ ต้องแล้วแต่ พฤติการณ์ของคู่กรณีเป็นเรื่องราวไปซึ่งพอจะสรุปแนวคำพิพากษาที่ถือว่ามิเจตนาเช่าช่วงกันได้²⁸

ตามตัวอย่างแนวคำพิพากษาศาลฎีกาเป็นเช่าช่วง ดังนี้

1. ผู้เช่ายอมให้คนอื่นเข้ามาขายหนังสือพิมพ์ในห้องเช่าโดยผู้นั้นออกค่าเช่าให้ ตนครึ่งหนึ่ง เป็นเช่าช่วง²⁹

2. เดิมผู้เช่าทำสัญญาเช่าตึกเพื่อทำการค้า ต่อมาได้ตั้งห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียนประกอบการค้า และทำการค้าในตึกรายนี้ และห้างหุ้นส่วนเป็นผู้เสียค่าเช่า ดังนี้ เป็นเช่าช่วง³⁰

3. นาย ก. ข. และ ค. เป็นหุ้นส่วนทำการค้าขายด้วยกันแต่ไม่ได้จดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญ ก. เช่าตึกแถวเพื่อดำเนินกิจการของห้าง ต่อมา ก. ข. และ ค. ทะเลาะกันนาย ข. รับซื้อหุ้นทั้งหมดโดยรับโอนกิจการมาทั้งหมดอย่างนี้ เป็นเช่าช่วง³¹

²⁸ เรื่องเดียวกัน , หน้า 68.

²⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 31/2498

³⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1475/2492

³¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 69/2493

4. ก. เข้าบ้านแล้วต่อมา ก. ออกจากบ้านเข้าไปอยู่ที่อื่นโดย ให้คนอื่น
เข้าแทนโดยผู้นั้นไม่ใช่ญาติพี่น้อง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับ ก. แต่อย่างไรเป็นการเช่าช่วง³²

5. กรณีเช่าช่วงเสียแล้ว ไม่ว่าจะทำสัญญาเช่าช่วงกันระหว่าง ผู้เช่ากับผู้
เช่าช่วงหรือไม่ ย่อมเป็นเช่าช่วงทั้งสิ้น แม้จะทำสัญญาหลักเป็นสัญญาอาศัยก็เป็นเช่า
ช่วงอยู่ดี³³

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาไม่เป็นเช่าช่วง

1. ผู้เช่าให้ผู้อื่นเช่าอยู่ในห้องเช่าชั้นบน โดยผู้เช่าอยู่เสียเงินให้ผู้เช่าเล็กกว่า
ทดแทนบุญคุณ ไม่ถือเป็นเงินค่าเช่า ไม่เรียกเช่าช่วง³⁴

2. เช่าที่ดินและให้ญาติพี่น้องมาปลูกบ้านอยู่เป็นเพื่อนบ้านไม่เป็นเช่าช่วง³⁵

3. นาย ก. มาอาศัยนาย ข. อยู่ในบ้านเช่าบางครั้งนาย ข. ไม่มีเงินจ่ายค่า
เช่า นาย ก. ก็ออกให้ไปก่อน หรือเคยเสียภาษีการค้าในนามตนเองก็ไม่เป็นการเช่าช่วง³⁶

4. เช่าที่ดินเพื่อปลูกบ้าน ผู้เช่าที่ดินเอาบ้านหลังนั้นไปให้คนอื่นเช่า กรณีนี้เป็น
การเช่าบ้านไม่ใช่เช่าที่ดิน ไม่เป็นเช่าช่วง ทั้งนี้เพราะทรัพย์เป็นคนละส่วนกัน³⁷

³² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1028/2493

³³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 719/2487

³⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1310/2498

³⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 812/2496

³⁶ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 86/2491

³⁷ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2237/2524

5. เช่าที่ดินแล้วปลูกตึกโดยตกลงยกตึกให้เป็นการตอบแทนเมื่อครบ 10 ปี ในการที่ผู้เช่าจะได้เช่าที่ดิน 20 ปี ผู้เช่าเอาตึกให้เช่าต่อ กรณีเช่นนี้ไม่ใช่เช่าช่วงที่ดิน หรืออาคารแต่เป็นกรณีที่ผู้เช่ามีอำนาจทำสัญญาให้เช่าอาคารได้ในฐานะเป็นเจ้าของอาคาร ³⁸

การเช่าที่ดินที่ตกลงให้สิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้พัฒนาที่ดินภายใต้สัญญาพัฒนาที่ดินนั้น แม้จะเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าก็ตามแต่หลักส่วนใหญ่แล้วก็คือเรื่องเช่านั่นเอง จะมีเพียงบางประการเท่านั้นที่ต้องนำบทบัญญัติในหลักทั่วไปเรื่องสัญญา มาปรับใช้กับข้อเท็จจริงดังนี้ผู้เขียนจะได้ศึกษาถึงหลักของสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าที่มีหลักเกณฑ์ต่างไปจากเรื่องเช่าทรัพย์สินบางประการในบทต่อไป

³⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 120/2506