

## เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ

### เมื่อเป็นโจทก์ฟ้องคดีเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ/เมื่อเป็นจำเลยต่อสู้คดีเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ

#### 1. มูลเหตุของการฟ้องร้อง

ขอพูดถึงเรื่องสัญญาเช่าทรัพย์ก่อน สัญญาเช่าทรัพย์เป็นสัญญาประเภทหนึ่ง ซึ่งจะมีบุคคล 2 ฝ่าย เข้ามาเกี่ยวข้อง คือฝ่ายผู้ให้เช่าและฝ่ายผู้เช่า การที่บุคคลทั้ง 2 ฝ่าย ดังกล่าวมาตกลงทำสัญญาเช่าทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งกัน ก็คงเพราะว่าได้มีมูลเหตุที่ผลักดันบุคคลทั้ง 2 คนนี้ มาตกลงใจทำสัญญา มูลเหตุดังกล่าวอาจจะพิจารณาได้จากทางด้านผู้ให้เช่าทรัพย์สินฝ่ายหนึ่ง กับทางด้านผู้เช่าอีกฝ่ายหนึ่งที่เป็นตัวผลักดันหรือจูงใจให้ผู้ให้เช่า ให้เช่าทรัพย์สินหรือให้ผู้เช่าทำการเช่าทรัพย์สินนั้น

ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน มาตรา 537 บัญญัติว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น”

#### จากมาตรา 537 สามารถแยกสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์ได้ดังต่อไปนี้

1. สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่มีบุคคล 2 ฝ่าย
2. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง
3. ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น
4. การเช่านั้นมีกำหนดระยะเวลาจำกัด

ดังนั้น สัญญาใดที่มีได้มีลักษณะและสาระสำคัญ 4 ประการดังกล่าว จึงมิใช่สัญญาเช่าทรัพย์

เมื่อเข้าใจลักษณะสัญญาเช่าทรัพย์แล้ว มูลเหตุของการฟ้องร้องก็คือคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั่นเอง ยกตัวอย่างเช่น ผู้เช่าปฏิเสธไม่ยอมชำระค่าเช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าระงับลงแล้วไม่คืนหรือออกจากทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าก็สามารถฟ้องขับไล่ได้ หรือฟ้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าก็ได้ หรือหลังจากทำสัญญาเช่าแล้ว ผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้

**ส่วนสัญญาเช่าซื้อนั้น** ในปัจจุบันถูกนำมาใช้ในชีวิตประจำวัน หรือในการดำเนินธุรกิจกันมาก เพื่อให้ผู้เช่าซื้อได้มาซึ่งทรัพย์สิน และก็เป็นกลยุทธ์ในการขายหรือในการแสวงหากำไร ตลอดจนการสร้างหลักประกันในอีกรูปแบบหนึ่งของผู้ให้เช่าซื้อ

**ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572** ได้ให้คำจำกัดความของสัญญาเช่าซื้อไว้ว่า “อันว่าเช่าซื้อนั้น คือสัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว”

**จากตัวบทมาตรา 572 สามารถแยกสาระสำคัญได้ดังนี้คือ**

- 1) สัญญาเช่าซื้อ มีคู่สัญญา 2 ฝ่าย คือ ฝ่ายผู้ให้เช่าซื้อ และฝ่ายผู้เช่าซื้อ
- 2) วัตถุประสงค์สัญญาเช่าซื้อ มิได้จำกัดเฉพาะวัตถุประสงค์มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาและถือเอาเขาได้ มิได้จำกัดเฉพาะว่าวัตถุประสงค์นั้นต้องเป็นสังหาริมทรัพย์ แต่อาจจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน ตึก บ้าน ก็ได้ หรือวัตถุประสงค์ที่ไม่มีรูปร่างก็ได้
- 3) ผู้ให้เช่าซื้อต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ (แต่ผู้ให้เช่าซื้อก็ยังไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงในขณะที่ทำสัญญาเช่าซื้อ เพียงแต่ว่าเมื่อผู้เช่าซื้อชำระราคาค่าเช่าซื้อครบแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อมีความสามารถที่จะได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวแล้วโอนให้แก่ผู้เช่าซื้อได้ก็เพียงพอ)
- 4) ผู้ให้เช่าซื้อนั้นเอาทรัพย์สินของตนออกให้แก่บุคคลอื่นเช่า และให้ค้ำประกันว่าจะขายหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า (เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อจะตกเป็นของผู้เช่าซื้อโดยผลของกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้นเป็นสังหาริมทรัพย์)
- 5) ผู้เช่าซื้อตกลงชำระค่าเช่าซื้อเป็นงวดๆจนกว่าจะครบกำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญา หากผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้องวดหนึ่งถือว่าผิดสัญญา ผู้ให้เช่าซื้อสามารถฟ้องร้องบอกเลิกสัญญา และเรียกทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืน พร้อมค่าเสียหายหรือค่าเสื่อมราคาได้ หรือหากเป็นทรัพย์สินที่มีทะเบียนอย่างเช่น รถยนต์ หากผู้เช่าซื้อชำระราคาค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อไม่ยอมไปเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน คือโอนรถยนต์ให้เป็นชื่อของผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อก็สามารถฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าซื้อไปทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนให้ได้

## 2. พยานหลักฐานในการดำเนินคดี

สัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาเช่าซื้อเป็นเอกเทศสัญญาชนิดหนึ่ง ดังนั้นในการฟ้องร้องดำเนินคดีจะต้องมีสัญญาเช่าทรัพย์สินหรือสัญญาเช่าซื้อลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเป็นพยานเอกสารหลักที่จะอ้างต่อศาลและหลักฐานการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่า ขอบระบุเป็นข้อๆ ดังนี้

- 1) สัญญาเช่า (ทั้งเช่าทรัพย์สินและเช่าซื้อ)
- 2) หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าหรือให้เช่าซื้อ หรือหลักฐานการทำสัญญาเช่าช่วง (ในกรณีเช่าทรัพย์สิน ซึ่งผู้ให้เช่าไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าแต่เอาทรัพย์สินที่เช่านั้นออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วง)

## 3. การตั้งประเด็นที่จะฟ้อง

อันดับแรกก็ต้องดูว่าฝ่ายผู้เช่าหรือฝ่ายผู้ให้เช่า ใครที่เป็นฝ่ายผิดสัญญา ก็ฟ้องตามข้อสัญญาที่ระบุไว้ในสัญญานั้น เช่น ในสัญญาเช่าบ้าน ซึ่งจะมีการระบุอัตราค่าเช่าบ้านกันไว้และเงินประกันหรือมัดจำหรือเงินค่าเช่าล่วงหน้าแล้วแต่กรณี ต่อมาผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า เราก็ต้องฟ้องเรียกให้ชำระค่าเช่าและบอกเลิกสัญญาเช่า และฟ้องขับไล่ผู้เช่าและบริวารให้ออกไปจากทรัพย์สินที่ให้เช่าไปในคราวเดียวกัน หรือในสัญญาเช่าซื้อซึ่งผู้เช่าซื้อจะชำระราคาเช่าซื้อเป็นงวดๆ หากผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระราคาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อก็สามารถฟ้องบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อและเรียกให้ผู้เช่าซื้อชำระราคาพร้อมค่าเสียหายได้

แต่หากว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ยกตัวอย่างเช่น ไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าได้ โดยความผิดของฝ่ายผู้ให้เช่าเอง อย่างนี้ผู้เช่าก็สามารถฟ้องบังคับเรียกให้ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าหรือให้ชดเชยค่าเสียหายได้ ไม่ว่าจะเป็นค่าเสียหายโอกาส ค่าขาดประโยชน์ ฯลฯ ซึ่งเป็นเรื่องของข้อสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าตนเอง หรือผู้ให้เช่าซื้อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อได้ ผู้เช่าซื้อก็สามารถฟ้องบังคับให้ผู้ให้เช่าซื้อทำการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อแก่ตนได้ หรือหากว่าในสัญญากำหนดไว้ว่าหากผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระราคาเช่าซื้อเกินกว่า 3 งวด ผู้ให้เช่าซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาได้ แต่ปรากฏว่าผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระราคาเช่าซื้อเพียงงวดเดียวแล้วผู้ให้เช่าซื้อส่งเจ้าหน้าที่มายึดทรัพย์สินที่เช่าซื้อไป อย่างนี้ผู้เช่าซื้อสามารถฟ้องร้องผู้ให้เช่าซื้อได้ ซึ่งหากเกิดปัญหาก็ต้องพิจารณาในตัวสัญญาเป็นหลักว่าใครที่เป็นฝ่ายผิดสัญญา แล้วตั้งเรื่องฟ้อง

ฝ่ายที่ผิดสัญญา นั้น แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นจะต้องดูอายุความในเรื่องที่จะฟ้องด้วยว่าอยู่ภายในอายุความหรือไม่

#### 4.กำหนดอายุความ

การฟ้องคดีเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินหรือเช่าซื้อนั้นอาจมีปัญหาเรื่องอายุความ เนื่องจากข้อเรียกร้องของโจทก์มักมีหลายอย่างรวมกันซึ่งแต่ละอย่างอาจอยู่ในบังคับแห่งอายุความที่ต่างกันได้

- 1) ถ้าเป็นค่าเช่าค้างชำระไม่ว่าจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ มีอายุความ 5 ปี นับแต่วันที่อาจใช้สิทธิเรียกร้องให้ชำระค่าเช่าแต่ละงวดได้เป็นต้นไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/12 และมาตรา 193/33 (3)
- 2) หากผู้ให้เช่าเป็นผู้ประกอบธุรกิจในการให้เช่าสังหาริมทรัพย์และใช้สิทธิเรียกร้องให้ชำระค่าเช่าค้างชำระมีอายุความ 2 ปี นับแต่วันที่อาจใช้สิทธิเรียกร้องให้ชำระค่าเช่าแต่ละงวดได้เป็นต้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/12 และมาตรา 193/34 (6)
- 3) การใช้สิทธิเรียกร้องให้คืนเงินค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ให้เช่าต้องจ่ายทอดรองไปก่อนนั้นมีอายุความ 10 ปี นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายทอดรองเป็นต้นไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/12 และมาตรา 193/30
- 4) ค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์สินในระหว่างผิดสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อ มีอายุความ 10 ปี นับแต่วันที่อาจใช้สิทธิเรียกร้องให้ชำระค่าขาดประโยชน์ได้เป็นต้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/12 และมาตรา 193/30
- 5) ค่าเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหายเนื่องจากผู้เช่ากระทำผิดหน้าที่โดยใช้สอยโดยไม่ชอบมีอายุความ 6 เดือน นับแต่วันที่ส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าซื้อเป็นต้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 563
- 6) กรณีเช่าซื้อ เมื่อผู้ให้เช่าซื้อได้รับคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อแล้วนำทรัพย์สินที่เช่าซื้อออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินยังไม่พอกับค่าเช่าซื้อที่ผู้ให้เช่าซื้อยังไม่ได้รับชำระจนครบตามสัญญา กรณีนี้มีใช้การเรียกค่าเสียหายเนื่องจากการใช้ทรัพย์สินที่

เช่าโดยไม่ชอบตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์หรือเช่าซื้อ แต่เป็นการใช้สิทธิเรียกร้องตามข้อตกลงในสัญญาเมื่ออายุความ 10 ปี นับแต่วันที่ขายทอดตลาดทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้เป็นต้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/12 และมาตรา 193/30

- 7) กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือบุบสลายจนสิ้นเชิงและสัญญาเช่าซื้อมีข้อตกลงให้ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบชำระราคาค่าเช่าซื้อที่เหลือทั้งหมด มีอายุความ 10 ปี นับแต่วันที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหายหรือบุบสลายจนสิ้นเชิงเป็นต้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/12 และมาตรา 193/30
- 8) การใช้สิทธิเรียกร้องให้ชำระค่าปรับตามสัญญาเช่ามีอายุความ 6 เดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าเป็นต้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 563
- 9) การใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน หากคืนไม่ได้ให้ใช้ราคาแทน เป็นการใช้อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ติดตามเอาทรัพย์สินของตนคืนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 มีอายุความ 10 ปี นับแต่วันที่อาจใช้สิทธิเรียกร้องได้เป็นต้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 193/12

-----