



Shortnote

กฎหมายเช่าทรัพย์สิน

เช่าซื้อ



สารบัญ

เช่าทรัพย์สิน

1

องค์ประกอบของสัญญาเช่า (ม. 537, ม. 540).....	2
ตัวอย่างคำพิพากษา.....	4
วิธีการทำสัญญาเช่า (ม. 538 – ม. 539).....	6
ตัวอย่างคำพิพากษา.....	7
การอ้างสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าเดียวกัน (ม. 542 – ม. 543).....	8
การโอนสิทธิการเช่าและการโอนกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า (ม. 306, ม. 544, ม. 569).....	9
ตัวอย่างคำพิพากษา.....	10
การเช่าช่วง (ม. 544 – ม. 545).....	11
ตัวอย่างคำพิพากษา.....	11
หน้าที่ของผู้ให้เช่า (ม. 546 – ม. 551).....	12
ตัวอย่างคำพิพากษา.....	14
หน้าที่ของผู้เช่า (ม. 537, ม. 552 – ม. 562).....	15
ตัวอย่างคำพิพากษา.....	19
การระงับของการเช่า (ม. 544 – ม. 548, ม. 551 – ม. 554, ม. 556, ม. 560, ม. 564 – ม. 571).....	21
ตัวอย่างคำพิพากษา.....	25
อายุความ (ม. 563).....	26
สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา.....	27
ตัวอย่างคำพิพากษา.....	28

เช่าซื้อ

29

ลักษณะของการเช่าซื้อ (ม. 572 วรรค 1).....	30
ตัวอย่างคำพิพากษา.....	31
วิธีการทำสัญญาเช่าซื้อ (ม. 572 วรรค 2).....	32
การสิ้นสุดของการเช่าซื้อ (ม. 573 – ม. 574).....	33
ตัวอย่างคำพิพากษา.....	35
อายุความ.....	36
ตัวอย่างคำพิพากษา.....	36
การนำเรื่องเช่าทรัพย์สินมาใช้ในการเช่าซื้อ.....	37
ตัวอย่างคำพิพากษา.....	37

เช่าทรัพย์สิน

องค์ประกอบของสัญญาเช่า (ม. 537, ม. 540)



สัญญา 2 ฝ่าย

- สัญญาเช่ามีคู่สัญญา 2 ฝ่าย คือ ผู้ให้เช่าและผู้เช่า
- ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า
 - ถ้าผู้ให้เช่าบรรยายฟ้องว่าเป็นเจ้าของ แต่พิสูจน์ไม่ได้ ศาลอาจยกฟ้องตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
 - แม้ผู้ให้เช่าไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่า ก็สามารถเรียกร้องค่าเช่าได้



ผู้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน

- สัญญาเช่าต้องมีวัตถุประสงค์ให้ผู้เช่าได้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า เพื่อใช้ทรัพย์สินที่เช่า
- ผู้เช่าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแทนผู้ให้เช่า จึงไม่สามารถอ้างครอบครองปรปักษ์
- ขอบเขตการเช่าตีความตามปกติวิสัย หากต้องการยกเว้นสิ่งใด ต้องระบุให้ชัดเจน



ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า

- หากไม่มีการจ่ายค่าตอบแทน ก็ไม่ใช่สัญญาเช่า (อาจเป็นยืมหรือสิทธิอาศัย)
- กฎหมายไม่จำกัดว่าค่าเช่าต้องเป็นเงิน ค่าเช่าจึงเป็นเงินหรือสิ่งอื่นก็ได้
- เงินประกันความเสียหายไม่ใช่ค่าเช่า และผู้เช่าต้องคืน หากสัญญาเช่าสิ้นสุดและไม่มีความเสียหาย
 - เงินประกันความเสียหายเป็นเบี้ยปรับ ศาลจึงสามารถลดได้หากสูงเกินไป