

สัญญาเช่าอาคาร*

ข้อพึงสังเกตและควรระมัดระวัง

สัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ตกลงให้บุคคลอีกบุคคลหนึ่ง เรียกว่า “ผู้เช่า” ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะใช้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ถ้าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ รวมถึงจะยกข้อต่อสู้หรือฟ้องแย้งก็ไม่ได้ด้วย

ในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามิได้ดำเนินการดังกล่าวจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียงสามปี

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ห้ามเช่าเกินสามสิบปี ถ้ามีการกำหนดระยะเวลาการเช่าเกินสามสิบปี ให้ลดลงมาเหลือเพียงสามสิบปี และเมื่อหมดสัญญาแล้วสามารถต่อสัญญาได้อีกแต่ไม่เกินสามสิบปี

การเช่าโดยที่ผู้เช่าต้องเสียเงินกินเปล่าหรือที่เรียกว่า “เงินแป๊ะเจี๊ยะ” นั้น ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า ดังนั้น การทำสัญญาเช่าโดยเสียเงินกินเปล่าจึงไม่ใช่สัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษแต่อย่างใด เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่าใช้ได้เพียงสามปี

๑. ในกรณีที่ประสงค์จะเพิ่มค่าเช่าในภายหลัง ควรจะเขียนสัญญาให้ชัดเจนว่าจะเพิ่มค่าเช่าในอัตราเท่าไร ในระยะเวลาเท่าใด เช่น เพิ่มค่าเช่าในอัตราเดือนละ..... บาท (.....) ทุก ๆปี แห่งระยะเวลาการเช่า หรือในปีต่อ ๆ ไปทุกปี อัตราค่าเช่าจะเพิ่มร้อยละ.....ของทุกปี เป็นต้น

๒. ในการชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าอาจกำหนดว่าผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิไปเก็บค่าเช่า ณ ภูมิลำเนาของผู้เช่า และการที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าไปเก็บเงินค่าเช่ากับผู้เช่า ย่อมไม่ลบล้างหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่ต้องนำเงินมาชำระแก่ผู้ให้เช่า

๓. กรณีเรื่องการต่อเติมทรัพย์สินที่เช่านั้นอาจมีการกำหนดในข้อสัญญาว่า ถ้าผู้เช่าต่อเติมตัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอม ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่ารื้อถอน ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนและจัดการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพปกติทุกประการ โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น

๔. อาจมีการกำหนดเพิ่มเติมในสัญญาเช่าว่า การตกแต่งภายในอาคารรวมทั้งการเดินสายไฟฟ้าต่าง ๆ ผู้เช่าจะทำตามแบบที่ได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าแล้ว

* จัดทำโดยนางสาวพัชรินทร์ คำเจริญ นิตกร ๓ นางสาวสุมลรัตน์ นาคพานิช นิตกร ๓ นางสาวจีระ พุ่มพวง นิตกร ๓ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๕. ในเรื่องเงินประกัน ควรมีข้อตกลงกันว่า ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือมีหนี้สินค้างชำระอยู่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักจากเงินประกันได้ และหากยังมีเงินเหลืออยู่ ผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่า แต่ถ้าหักจากเงินประกันแล้วยังไม่พอชำระก็ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องให้ผู้เช่าชำระจนครบ

๖. เพื่อป้องกันการกระทำอันไม่ชอบด้วยกฎหมายต่อทรัพย์สินที่เช่า ควรมีการกำหนดในสัญญาด้วยว่า ผู้เช่าจะไม่กระทำการหรือยินยอมให้กระทำการใดๆ ในอาคารอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

๗. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเป็นผู้ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่านั้น ควรกำหนดไว้ด้วยว่า ในการนี้ไม่ถือว่าการกระทำดังกล่าวของผู้ให้เช่าหรือตัวแทน เป็นการบุกรุก ทำให้เสื่อมเสียแก่เสรีภาพหรือเป็นการละเมิดทั้งทางแพ่งและทางอาญา

๘. ควรมีการวงเล็บจำนวนเงินเป็นตัวหนังสือเพื่อความชัดเจนไว้ด้วย