

เช่าทรัพย์สิน



"เช่าทรัพย์สิน" คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า "ผู้เช่า" ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ ค่าเช่าเพื่อการนั้น และการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ จะไม่สามารถฟ้องร้องให้บังคับคดีกัน ถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไปหรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๓๗ และมาตรา ๕๓๘ ในกรณีที่มีการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ต่อมาคู่กรณีได้ตกลงกันแก้ไขบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับค้ำมัดจะให้เช่า จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ ในเรื่องนี้ได้มีแนวคำพิพากษาดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๐๗๘-๓๐๗๙/๒๕๕๒ พิพากษาว่า แม้ค้ำมัดจะให้เช่าจะผูกพันผู้ให้เช่าในอันที่ต้องยอมให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก และผู้ให้เช่าไม่อาจถอนค้ำมัดนั้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ตาม แต่ก็ได้ห้ามคู่สัญญาในอันที่จะตกลงกันยกเลิกค้ำมัดนั้นเสียได้ ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์กับจำเลยตกลงยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทนเกี่ยวกับค้ำมัดนั้นเสียแล้ว ค้ำมัดดังกล่าวย่อมสิ้นผลไป โจทก์ย่อมไม่อาจบังคับให้จำเลยทำสัญญาเช่าต่อไปภายหลังครบกำหนดเวลาเช่าได้อีก อีกทั้งการตกลงกันยกเลิกค้ำมัดดังกล่าวก็หาใช่การที่จำเลยถอนค้ำมัดเพียงฝ่ายเดียว อันจะเป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายและเป็นโมฆะกรรมดังที่โจทก์กล่าวอ้างในฎีกาไม่ แม้สัญญาเช่าที่ดินพิพาทจะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ก็ตาม แต่ข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทน ข้อ ๓ ทำสัญญาเช่าเป็นค้ำมัดที่จำเลยให้โอกาสแก่โจทก์ในอันที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีกเท่านั้น จึงเป็นเพียงข้อตกลงที่แยกต่างหากนอกเหนือจากสัญญาเช่าได้ และค้ำมัดจะให้เช่านั้นก็ไม่มีบทบัญญัติกฎหมายใดที่ระบุให้ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เพียงแต่มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญก็มีผลใช้บังคับได้แล้ว ดังนั้น เมื่อค้ำมัดจะให้เช่าไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การทำบันทึกยกเลิกค้ำมัดจะให้เช่านั้นก็ไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นกัน บันทึกข้อตกลงดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันโจทก์

