

กฎหมายธุรกิจ · กรกฎาคม 2569

ก่อนเซ็นสัญญาเช่าพื้นที่ทำธุรกิจ : เจ็ดจุดที่ต้องตรวจ และกับดักสัญญา เกินสามปี

สัญญาเช่าพื้นที่ทำธุรกิจที่มีกำหนดเกินสามปี ถ้าไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กฎหมายให้ฟ้องบังคับได้เพียงสามปีเท่านั้น บทความนี้อธิบายตัวบทเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่าเชิงธุรกิจต้องรู้ ตั้งแต่การจดทะเบียน การตรวจว่าคนที่เซ็นเป็นเจ้าของจริงหรือไม่ ผลเมื่อเจ้าของขายหรือถึงแก่ความตาย คำมั่นจะให้เช่าต่อที่มักบังคับไม่ได้ ค่าตกแต่งที่อาจสูญ และทางเลือกระยะยาวอย่างสิทธิเหนือพื้นดินกับสิทธิเก็บกิน



นายเบ็นหิ่ง

Co Founder and Managing Partner

ใบอนุญาตทนายความเลขที่ 3540/2561

สารบัญ

1	เช่าทรัพย์สินคืออะไรในสายตากฎหมาย (สิทธิที่ได้ กับสิทธิที่ไม่ได้)	3
2	กับดักข้อสำคัญที่สุด เช่าเกินสามปีต้องจดทะเบียน (ไม่จด เหลือสามปี)	4
3	เพดานสามสิบปี และการต่อสัญญาเมื่อครบกำหนด	5
4	บุคคลสิทธิกับทรัพย์สิน (ทำไมความต่างนี้ถึงกินเงินผู้เช่า)	5
5	ทางเลือกเมื่อธุรกิจต้องอยู่ยาว (สิทธิเหนือพื้นดินและสิทธิเก็บกิน)	6
6	คนที่เซ็นเป็นเจ้าของจริงหรือไม่ (โฉนดและอำนาจกระทำการ)	8
7	ถ้าเจ้าของชายที่ระหว่างสัญญา (ป.พ.พ. มาตรา 569 คู่ครองใครบ้าง)	9
8	คำมั่นจะให้เช่าต่อ กับดักที่ผู้เช่ามองข้ามที่สุด	10
9	ถ้าผู้เช่าตาย หรือผู้ให้เช่าตาย (สัญญาไปต่อหรือจบ)	11
10	เช่ากับเช่าช่วง ต่างกันตรงไหน (และทำไมต้องได้รับความยินยอม)	13
11	ใช้พื้นที่ให้ตรงวัตถุประสงค์ (เรื่องเล็กที่กลายเป็นเหตุบอกเลิก)	14
12	ต่อเติมและตกแต่งภายใน (ต้องขออนุญาต และอาจต้องรื้อคืน)	15
13	เงินค่าตกแต่งที่อาจสูญ และชื่อยกเว้นเรื่องสัญญาต่างตอบแทนพิเศษ	16
14	ใครซ่อมอะไร (เส้นแบ่งระหว่างซ่อมเล็กกับซ่อมใหญ่)	17
15	เงินประกันและเงินมัดจำ ได้คืนเมื่อไร และถูกริบเมื่อไร	18
16	ค้างค่าเช่าแล้วถูกบอกเลิกทันทีหรือไม่ (ป.พ.พ. มาตรา 560 กับกำหนดสิบห้าวัน)	19
17	สัญญาหมดอายุแล้วยังอยู่ต่อ (จบเองหรือกลายเป็นสัญญาใหม่)	20
18	สรุปเป็นเจ็ดจุดที่ควรตรวจสอบก่อนเซ็น	21
•	คำถามที่พบบ่อย	23
•	สรุป	25
•	สิ่งที่ควรทำต่อไป	26
•	อ้างอิงท้ายเล่ม	27
•	จดหมายจากผู้เขียน	29

ฉบับอัปเดตของบทความบนเว็บไซต์ <https://dap-resolution.com/insights/commercial-lease/>

ทุกคนรู้ไหมครับว่า สัญญาเช่าพื้นที่ทำธุรกิจที่เขียนไว้สวยงามว่า “มีกำหนดสิบปี” นั้น ถ้าไม่ได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กฎหมายไทยให้ฟ้องบังคับกันได้เพียง “สามปี” เท่านั้น ส่วนอีกเจ็ดปีที่เหลือหายไปเฉย ๆ

คนที่รู้ก่อนเซ็นใช้เวลาเพียงไม่กี่วันจัดการให้เรียบร้อย คือขอสำเนาโฉนดตรวจว่าคนที่เซ็นมีอำนาจจริง แล้วนัดวันไปจดทะเบียนการเช่า ส่วนคนที่ไม่รู้มักได้รู้ตอนที่เจ้าของขายที่ดินให้คนอื่น หรือตอนที่ผู้ให้เช่าบอกว่าไม่ต่อสัญญาแล้วเงินค่าตกแต่งที่ลงไปก็เรียกคืนไม่ได้

ในบทความนี้ผมจะมาอธิบายให้ฟังแบบเข้าใจง่าย ๆ ว่า ก่อนเซ็นสัญญาเช่าพื้นที่ทำธุรกิจควรตรวจสอบอะไร ด้วยทว่าอย่างไร เช่ากับเช่าช่วงต่างกันตรงไหน ทำไมข้อสัญญาที่เขียนว่าจะต่อให้อีกสามปีจึงมักบังคับไม่ได้ และถ้าธุรกิจต้องใช้พื้นที่ยาวกว่านั้นจริง มีเครื่องมืออื่นอะไรให้เลือกใช้ครับ

บทที่ 1

เช่าทรัพย์สินคืออะไรในสายตากฎหมาย (สิทธิที่ได้ กับสิทธิที่ไม่ได้)

ตัวบทเขียนสั้นมาก แต่คำสามคำในนั้นกำหนดทุกอย่างที่ตามมา คือ “ได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์” “ชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด” และ “ค่าเช่า”¹

กฎหมายให้ผู้เช่าได้แค่ใช้และรับประโยชน์ ไม่ได้ให้กรรมสิทธิ์ และไม่ได้ให้สิทธิที่ติดไปกับตัวทรัพย์สิน สิทธิของผู้เช่าจึงเป็นเพียง “บุคคลสิทธิ” ที่ยันได้กับคู่สัญญาเป็นหลัก ไม่ใช่ “ทรัพย์สินสิทธิ” ที่ยันคนทั้งโลกได้ ความต่างจุดนี้เป็นราก

¹. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 บัญญัติว่า

อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

ของปัญหาแทบทุกเรื่องที่จะเล่าต่อจากนี้ครับ

บทที่ 2

กับดักข้อสำคัญที่สุด เข้าเกินสามปีต้องจดทะเบียน (ไม่จดทะเบียนสามปี)

ด้วยทางเงื่อนไขไว้สองชั้น ชั้นแรกคือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิด มิฉะนั้นฟ้องบังคับคดีไม่ได้เลย ชั้นที่สองคือถ้ากำหนดเวลาเกินสามปีขึ้นไป ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย²

ผลของมาตรานี้ไม่ขึ้นกับเจตนาของคู่สัญญา สัญญาสิบปีที่ไม่จดทะเบียนไม่เป็นโมฆะทั้งฉบับ แต่ส่วนที่เกินสามปีฟ้องบังคับไม่ได้ พอครบสามปีผู้ให้เช่าอาจถือว่าการเช่าที่บังคับได้สิ้นสุดแล้ว

ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนไม่สูงเมื่อเทียบกับมูลค่าที่ได้มา สิ่งที่ผมแนะนำคือเขียนไว้ในสัญญาให้ชัดว่าจะไปจดทะเบียนวันไหน ใครออกค่าธรรมเนียม และถ้าผู้ให้เช่าไม่ไปตามนัดจะเกิดผลอะไร ข้อความไม่กี่บรรทัดนี้เปลี่ยนสัญญาที่บังคับได้สามปี ให้เป็นสัญญาที่บังคับได้ตามที่ตกลงจริงครับ

2. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 บัญญัติว่า

เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเข้ากำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ร หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี

บทที่ 3

เพดานสามสิบปี และการต่อสัญญาเมื่อครบกำหนด

อีกด้านหนึ่งของกำหนดเวลาคือกฎหมายไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นานเกินสามสิบปี นักลงทุนต่างชาติที่คุ้นกับ long lease แก่สิบเก้าปีในประเทศอื่น มักต้องปรับโครงสร้างตรงจุดนี้³

ข้อความท่อนท้ายสำคัญในทางปฏิบัติ เพราะกฎหมายยอมให้ต่อสัญญาได้ “เมื่อสิ้นสุดแล้ว” การเขียนไว้ล่วงหน้าตั้งแต่วันแรกว่าเขาสามสิบปีแล้วต่ออีกสามสิบปีอัตโนมัติ ไม่ทำให้ช่วงที่สองกลายเป็นทรัพย์สินขึ้นมา

บทที่ 4

บุคคลสิทธิกับทรัพย์สิน (ทำไมความต่างนี้ถึงกินเงินผู้เช่า)

จุดต่างสำคัญคือสิทธิของเราผูกกับ “คน” หรือผูกกับ “ที่ดิน” ถ้าผูกกับคน คนนั้นตายหรือขายที่ไป สิทธิของเราสั่นคลอนทันที ถ้าผูกกับที่ดินและจดทะเบียนไว้ ใครมาเป็นเจ้าของก็ต้องรับสภาพไป

³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 540 บัญญัติว่า

อสังหาริมทรัพย์ ท่านห้ามมิให้เข้ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้น ท่านก็ให้ลดลงเป็นสามสิบปี

อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวมานี้ เมื่อสิ้นสุดแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา

ประเด็น	สิทธิการเช่า	สิทธิเหนือพื้นดิน หรือสิทธิเก็บกิน
ลักษณะของสิทธิ	บุคคลสิทธิ ผูกพันคู่สัญญาเป็นหลัก	ทรัพย์สินสิทธิ ผูกพันตัวทรัพย์สิน
ระยะเวลาสูงสุด	สามสิบปี	สามสิบปี หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิ
โอนและตกทอดทางมรดก	โดยหลักโอนไม่ได้ ต้องได้รับความยินยอมและไม่ตกทอดแก่ทายาท	สิทธิเหนือพื้นดินโอนและรับมรดกได้ ถ้าไม่ได้ตกลงห้ามไว้
เมื่อเจ้าของขายทรัพย์สิน	ผูกพันผู้รับโอนเฉพาะการเช่าที่มีหลักฐานเป็นหนังสือหรือจดทะเบียน	ผูกพันผู้รับโอนเมื่อจดทะเบียนไว้
เหมาะสมกับกรณีใด	พื้นที่เช่าระยะกลาง ค่าตกแต่งไม่สูงมาก	ต้องปลูกสร้างเองหรือลงทุนหนักบนที่ดินผู้อื่น

ผู้เช่าที่ต้องทุบผนัง เดินระบบไฟฟ้าใหม่ ติดตั้งครัวหรือคลีนรูม กำลังใช้เงินก้อนใหญ่ไปกับสิ่งที่ยกออกไปไม่ได้ ถ้าฐานสิทธิเป็นเพียงบุคคลสิทธิที่ไม่จดทะเบียน เงินก้อนนั้นวางอยู่บนความไวใจ ไม่ได้วางอยู่บนกฎหมายครับ

บทที่ 5

ทางเลือกเมื่อธุรกิจต้องอยู่ยาว (สิทธิเหนือพื้นดินและสิทธิเก็บกิน)

ถ้าธุรกิจต้องใช้พื้นที่นานและต้องปลูกสร้างเอง สัญญาเช่าอาจไม่ใช่เครื่องมือที่เหมาะสมที่สุด ตัวแรกคือสิทธิเหนือพื้นดิน ซึ่งทำให้ผู้ทรงสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือนบนที่ดินของคนอื่นได้⁴⁵

4. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1410 บัญญัติว่า เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก บนดินหรือใต้ดินนั้น

5. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1411 บัญญัติว่า ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินไซ้ร้ ท่านว่าสิทธินั้นอาจโอนได้และรับมรดกกันได้

ป.พ.พ. มาตรา 1411 คือจุดที่ต่างจากสัญญาเช่าอย่างชัดเจน เพราะสิทธิเหนือพื้นดินโอนและตกทอดทางมรดกได้ เว้นแต่ตกลงห้ามไว้ ในขณะที่สิทธิการเช่าตามแนวคำพิพากษาเป็นสิทธิเฉพาะตัวที่ไม่ตกทอด สำหรับธุรกิจที่ต้องคิดเรื่องการส่งต่อกิจการ ความต่างนี้มีน้ำหนักมาก

ตัวที่สองคือสิทธิเก็บกิน ซึ่งให้ผู้ทรงสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ พร้อมอำนาจจัดการทรัพย์สิน เหมาะกับกรณีที่ต้องการเก็บดอกผลจากทรัพย์สินมากกว่าต้องการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเอง⁶

ข้อสังเกต

ป.พ.พ. มาตรา 1418 วรรคท้ายบัญญัติว่า ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย สิทธินั้นย่อมสิ้นไปเสมอ ไม่ว่าจะกำหนดเวลาไว้เท่าใด ถ้าผู้ทรงสิทธิเป็นบุคคลธรรมดา ความยั่งยืนของโครงสร้างนี้จึงผูกกับชีวิตคนคนหนึ่ง

6. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1417 บัญญัติว่า

อสังหาริมทรัพย์จะต้องตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บกิน อันเป็นเหตุให้ผู้ทรงสิทธินั้นมีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการทรัพย์สิน

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินในป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่ขุดหิน มีสิทธิทำการแสวงประโยชน์จากป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่ขุดหินนั้น

บทที่ 6

คนที่เซ็นเป็นเจ้าของจริงหรือไม่ (โฉนดและอำนาจกระทำ การ)

ข้อนี้ฟังดูพื้นฐาน แต่เป็นเรื่องที่ผมเห็นพลาตบ่อยที่สุด เพราะคนมักคุยกับผู้ดูแลตึกแล้วเข้าใจว่าเป็นเจ้าของ สิ่งที่ควรทำคือขอสำเนาโฉนดหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด แล้วอ่านสารบัญจดทะเบียนด้านหลัง ซึ่งจะบอกว่ามีจำนวนมีการเช่ารายอื่น หรือภาระติดพันอะไรอยู่

ในทางกฎหมาย ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ก็ให้เช่าได้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8041/2540⁷ วางหลักว่าผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่า เพียงมีสิทธินำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าก็สามารถเป็นผู้ให้เช่าได้ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 410/2515⁸ วางหลักในทางเดียวกัน

อย่าอ่านเรื่องนี้ผิดนะครับ หลักนั้นช่วยให้สัญญาไม่เสียเปล่าและช่วยฝ่ายผู้ให้เช่าฟ้องบังคับได้ ไม่ได้ทำให้ผู้เช่าปลอดภัยขึ้น เพราะการจดทะเบียนการเช่าต้องอาศัยความร่วมมือของเจ้าของกรรมสิทธิ์ ถ้าคนที่เซ็นไม่ใช่เจ้าของและไม่อำนาจพาไปจดทะเบียน สัญญาขายของเราจะจืดไม่ได้อยู่ดี

⁷. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8041/2540

⁸. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 410/2515

ข้อสังเกต

ถ้าผู้ให้เช่าเป็นนิติบุคคล ให้ขอหนังสือรับรองนิติบุคคลที่ออกใหม่ไม่เกินหกเดือน เทียบชื่อผู้เช่ากับรายชื่อกรรมการผู้มีอำนาจ ดูว่าต้องลงชื่อกี่คนและต้องประทับตราหรือไม่ ถ้าเซ็นโดยผู้รับมอบอำนาจ ก็ขอหนังสือมอบอำนาจตัวจริงมาเก็บไว้

บทที่ 7

ถ้าเจ้าของขายที่ระหว่างสัญญา (ป.พ.พ. มาตรา 569 คู่ครองใครบ้าง)

หลายคนคิดว่าถ้าเจ้าของขายที่ดินไป สัญญาเช่าก็จบ ความจริงตรงกันข้าม กฎหมายวางหลักไว้ชัดเจนว่าการโอนกรรมสิทธิ์ไม่ทำให้สัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์ระงับ นี่เป็นมาตราที่คุ้มครองผู้เช่า และเป็นมาตราที่มักทำให้ผู้ซื้อที่ดินตกใจ⁹

แต่ความคุ้มครองนี้มีเงื่อนไข คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 70/2522¹⁰ วินิจฉัยว่า ป.พ.พ. มาตรา 569 ใช้บังคับเฉพาะการเช่าที่มีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนตามมาตรา 538 เท่านั้น ในคดีนั้นผู้เช่าเช่าจากเจ้าของเดิมโดยไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ข้อตกลงที่ให้เช่าตลอดชีวิตจึงไม่ผูกพันผู้ซื้อที่ดิน

⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 บัญญัติว่า

อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไป เพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย

¹⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 70/2522

ในทางกลับกัน คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3249/2531¹¹ แสดงพลังของการจดทะเบียนไว้ชัด คดีนั้นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อกิจการค่าน้ำมันมีกำหนดสิบปีโดยมีเงื่อนไขเวลาเริ่มต้นในอนาคต และจดทะเบียนไว้แล้ว ศาลวินิจฉัยว่าเมื่อที่ดินถูกโอนต่อไป ผู้รับโอนย่อมรับเอาหน้าที่ที่จะต้องให้เช่าตามสัญญา แม้รับโอนมาก่อนวันเริ่มต้นสัญญาก็ตาม

บทเรียนคือความคุ้มครองตาม ป.พ.พ. มาตรา 569 มาพร้อมกับรูปแบบของสัญญา สัญญาที่มีหลักฐานเป็นหนังสือได้รับความคุ้มครองเท่าที่บังคับได้ ส่วนสัญญาที่จดทะเบียนแล้วได้รับความคุ้มครองเต็มตามกำหนดเวลาครับ

บทที่ 8

คำมั่นจะให้เช่าต่อ กับตกที่ผู้เช่ามองข้ามที่สุด

ข้อสัญญาที่เขียนว่าเมื่อครบกำหนดผู้ให้เช่ายินยอมต่ออายุให้อีกสามปี เป็นข้อที่ผู้เช่าอ่านแล้วสบายใจที่สุด และเป็นข้อที่เปราะบางที่สุดข้อหนึ่ง เพราะศาลมองว่าเป็นเพียง “คำมั่น” ที่ยังไม่เกิดสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6491/2539¹² วินิจฉัยว่า ข้อความที่ระบุว่าผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าต่อระยะเวลาการเช่าไปอีกหลังสัญญาสิ้นสุด เป็นเพียงข้อตกลงต่างหากนอกเหนือจากสัญญาเช่า ซึ่งเป็นบุคคลสิทธิ ไม่ใช่ทรัพย์สินที่จะได้เช่าต่อไป จึงไม่มีผลผูกพันผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

¹¹. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3249/2531

¹². คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6491/2539

เรื่องค้ำนั้นยังเปราะบางกว่านั้นเมื่อผู้ให้เช่าถึงแก่ความตาย คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1213/2517¹³ ซึ่งวินิจฉัยโดยที่ประชุมใหญ่ เป็นกรณีสัญญาเช่าที่ดินสิบปี ที่จดทะเบียนไว้แล้ว และมีข้อสัญญาว่าเมื่อครบอายุสัญญาผู้ให้เช่ายินยอมจดทะเบียนต่ออายุให้อีกสิบปี ศาลวินิจฉัยว่าข้อความนั้นเป็นแต่เพียงค้ำมั่น ยังมีได้ก่อให้เกิดสัญญา และเมื่อผู้เช่าไม่ได้สนองรับก่อนผู้ให้เช่าตาย ทั้งรู้อยู่แล้วว่าตายก่อนสัญญาครบกำหนด ค้ำมั่นนั้นไม่ผูกพันทายาทผู้รับมรดกที่ดิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1602/2548¹⁴ เดินแนวเดียวกัน โดยวินิจฉัยว่าค้ำมั่นจะผูกพันในการต่ออายุครั้งต่อไปและตกทอดแก่ทายาทได้ ก็ต่อเมื่อผู้เช่าแสดงเจตนาสนองรับโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนครบกำหนดอายุสัญญาครั้งสุดท้ายสุด บทเรียนคือ “ค้ำมั่น” ไม่เท่ากับ “สิทธิ” ถ้าธุรกิจวางแผนคืนทุนค่าตกแต่งไว้หกปีโดยอาศัยข้อความว่าจะให้อีกสามปี แผนนั้นวางอยู่บนสิ่งที่อาจบังคับไม่ได้ ทางที่มั่นคงกว่าคือทำสัญญาให้ครอบคลุมระยะเวลาที่ต้องใช้จริงตั้งแต่ต้น แล้วจดทะเบียนให้เรียบร้อยครับ

บทที่ 9

ถ้าผู้เช่าตาย หรือผู้ให้เช่าตาย (สัญญาไปต่อหรือจบ)

คำถามนี้มาบ่อยจากธุรกิจครอบครัวและร้านที่จดทะเบียนในชื่อบุคคล คำตอบของสองฝ่ายไม่เหมือนกัน ฟังผู้เช่า แนวคำพิพากษาถือว่าสิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าย่อมระงับ ไม่ตกทอดไปยังทายาท

^{13.} คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1213/2517

^{14.} คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1602/2548

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1471/2494¹⁵ อธิบายเหตุผลไว้ว่า การเช่าทรัพย์สินนั้นปกติฝ่ายผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าว่าจะสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้ทรัพย์สินที่เขาและในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เขาหรือไม่ ฉะนั้นสิทธิของผู้เช่าจึงมีสภาพเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าก็เป็นอันระงับไม่ตกทอดไปยังทายาท

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 925/2501¹⁶ วินิจฉัยว่าสัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมสิ้นสุดลง จะรับมรดกกันไม่ได้ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2549/2524¹⁷ วางหลักว่าสัญญาเช่าธรรมดาที่มีใช้สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษ เป็นสัญญาเฉพาะตัวสำหรับผู้เช่า เมื่อผู้เช่าตายสัญญาย่อมระงับไป

ฝั่งผู้ให้เช่าภาพต่างออกไป เพราะหน้าที่ของผู้ให้เช่าไม่ใช่เรื่องเฉพาะตัวในลักษณะเดียวกัน เมื่อเจ้าของถึงแก่ความตาย ที่ดินตกทอดไปยังทายาท และภาระตามสัญญาเช่าที่บังคับได้ก็ยังอยู่ แต่สิ่งที่ไม่อยู่คือค่ามันจะให้เช่าต่อที่ผู้เช่ายังไม่ได้สนองรับ ตามที่เห็นในสองคดีข้างต้น

ข้อสังเกต

วิธีลดความเสี่ยงข้อนี้ที่ตรงที่สุดคือให้นิติบุคคลเป็นผู้เช่าแทนบุคคลธรรมดา เพราะนิติบุคคลไม่ตายไปตามชีวิตของผู้ถือหุ้นหรือกรรมการ และควรระบุตัวผู้เช่าให้ตรงกับนิติบุคคลที่ประกอบกิจการจริง ไม่ใช่ชื่อกรรมการคนใดคนหนึ่ง

¹⁵. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1471/2494

¹⁶. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 925/2501

¹⁷. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2549/2524

บทที่ 10

เช่ากับเช่าช่วง ต่างกันตรงไหน (และทำไมต้องได้รับความยินยอม)

ธุรกิจที่เช่าพื้นที่ใหญ่แล้วแบ่งให้พาร์ตเนอร์หรือแบรนด์อื่นใช้ต่อ ต้องอ่านมาตรานี้ให้ละเอียด เพราะกฎหมายวางหลักห้ามไว้ก่อน แล้วเปิดช่องด้วยข้อตกลงในสัญญา¹⁸

โทษของการฝ่าฝืนไม่ใช่ค่าปรับ แต่คือการถูกบอกเลิกสัญญา ซึ่งสำหรับธุรกิจหมายถึงต้องย้ายออกและทิ้งค่าตกแต่งไป ควรเขียนขอบเขตไว้ล่วงหน้าให้ชัดว่าอนุญาตให้บริษัทในเครือใช้พื้นที่ได้หรือไม่ และการเปลี่ยนผู้ถือหุ้นของผู้เช่าถือเป็นการโอนสิทธิหรือไม่¹⁹

ป.พ.พ. มาตรา 545 มีผลที่คนมักคาดไม่ถึง คือผู้เช่าช่วงรับผิดชอบให้ผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง และถ้าจ่ายค่าเช่าให้ผู้เช่ารายเดิมไปแล้วก็ยกขึ้นต่อผู้ให้เช่าเดิมไม่ได้ แปลว่าถ้าผู้เช่ารายเดิมไม่ส่งค่าเช่าต่อให้เจ้าของ ผู้เช่าช่วงอาจต้องจ่ายซ้ำครับ

18. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 บัญญัติว่า

ทรัพย์สิ่งซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สิ่งนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ออกข้อไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าประพฤติดังฝ่าฝืนบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

19. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 545 บัญญัติว่า

ถ้าผู้เช่าเอาทรัพย์สินซึ่งตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงอีกทอดหนึ่งโดยชอบ ท่านว่าผู้เช่าช่วงย่อมต้องรับผิดชอบให้ผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง ในกรณีเช่นว่านี้หากผู้เช่าช่วงจะได้อำนาจเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อน ท่านว่าผู้เช่าช่วงหาอาจจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าได้ไม่ อนึ่งบทบัญญัติอันนี้ไม่ห้ามการที่ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิของตนต่อผู้เช่า

ประเด็น	เช่า	เช่าช่วง
คู่สัญญา	เจ้าของหรือผู้มีสิทธิให้เช่า	ผู้เช่ารายเดิม
ต้องได้รับความยินยอมหรือไม่	ไม่ต้อง	ต้อง เว้นแต่ตกลงไว้เป็นอย่างอื่น
ระยะเวลาที่ได้	ตามที่ตกลงและจดทะเบียน	ยาวกว่าสัญญาเช่าหลักไม่ได้
ความเสี่ยงหลัก	ไม่จดทะเบียนแล้วเหลือสามปี	สัญญาเช่าหลักถูกบอกเลิก สิทธิเช่าช่วงล้มตาม

บทที่ 11

ใช้พื้นที่ให้ตรงวัตถุประสงค์ (เรื่องเล็กที่กลายเป็นเหตุบอกลีก)

หลายคนคิดไม่ได้เริ่มจากการค้างค่าเช่า แต่เริ่มจากการใช้พื้นที่ผิดจากที่ระบุไว้ เช่น เช่าเป็นสำนักงานแล้วเปิดเป็นครัวกลาง หรือเช่าเป็นร้านค้าปลีกแล้วใช้เป็นคลังสินค้า **20 21 22**

อ่านสามมาตรานี้ต่อกันจะเห็นกลไกชัดเจน คือผู้ให้เช่าบอกเลิกทันทีไม่ได้ ต้องบอกกล่าวให้ปฏิบัติให้ถูกต้องก่อน หนังสือบอกกล่าวที่มาถึงจึงเป็นสัญญาณเตือนที่มีค่ามาก ควรตอบเป็นหนังสือและเก็บหลักฐานว่าแก้ไขแล้วเมื่อใด

- 20. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 552** บัญญัติว่า

อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่น นอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดังกำหนดไว้ในสัญญานั้น ท่านว่าหาอาจจะทำได้ไม่
- 21. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 553** บัญญัติว่า

ผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมือนกับที่วิญญาณจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย
- 22. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 554** บัญญัติว่า

ถ้าผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา 552 มาตรา 553 หรือฝ่าฝืนข้อสัญญา ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามบทกฎหมายหรือข้อสัญญานั้น ๆ ก็ได้ ถ้าและผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตาม ท่านว่าผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ในการเจรจา ผมแนะนำให้เขียนวัตถุประสงค์การใช้พื้นที่ให้กว้างพอรองรับแผนธุรกิจสองถึงสามปีข้างหน้า เพราะธุรกิจที่โตแล้วเพิ่มบริการใหม่ อาจกลายเป็นผู้ฝ่าฝืนสัญญาโดยไม่รู้ตัวครับ

บทที่ 12

ต่อเติมและตกแต่งภายใน (ต้องขออนุญาต และอาจต้องรื้อคืน)

หัวข้อนี้คือหัวใจของเรื่องเงินสำหรับผู้เช่าเชิงธุรกิจ เพราะค่าตกแต่งมักสูงกว่าค่าเช่าหลายเดือนรวมกัน ด้วยทางหลักไว้เข้มพอสมควร²³

คำว่า “เมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้อง” หมายความว่าความเสี่ยงนี้ค้างอยู่ตลอดอายุสัญญา ผู้ให้เช่าอาจนิ่งเฉยไปสามปีแล้วเรียกให้รื้อคืนตอนสัญญาจบ ทางแก้คือทำเรื่องอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนลงมือ แนบแบบและรายการวัสดุ และระบุให้ชัดว่าเมื่อสัญญาสิ้นสุด รายการใดต้องรื้อออกและรายการใดตกเป็นของผู้ให้เช่า²⁴

ป.พ.พ. มาตรา 561 คือเหตุผลที่ต้องถ่ายรูปและทำบันทึกสภาพพื้นที่วันรับมอบ ให้ทั้งสองฝ่ายลงชื่อกำกับ เพราะถ้าไม่มีเอกสารนี้ กฎหมายสันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่ารับพื้นที่มาในสภาพซ่อมแซมดีแล้ว และต้องส่งคืนในสภาพเช่น

23. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 558 บัญญัติว่า

อันทรัพย์สินที่เช่านั้น ถ้ามิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการดัดแปลงหรือต่อเติมอย่างหนึ่งอย่างใดหาได้ไม่ ถ้าและผู้เช่าทำไปโดยมิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าเช่นนั้นไซ้ เมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้อง ผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิม ทั้งจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เข้าในความเสียหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดแต่การดัดแปลงต่อเติมนั้นด้วย

24. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 561 บัญญัติว่า

ถ้ามิได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแสดงไว้ต่อกันว่าทรัพย์สินที่ให้เช่ามีสภาพเป็นอยู่อย่างไร ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่านั้นไปโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว และเมื่อสัญญาได้เลิกระยะจบลง ผู้เช่าก็ต้องส่งคืนทรัพย์สินในสภาพเช่นนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิได้ซ่อมแซมไว้ดีในขณะที่ยังมอบ

เน้นครับ

บทที่ 13

เงินค่าตกแต่งที่อาจสูญ และช้อยยกเว้นเรื่องสัญญาต่าง ตอบแทนพิเศษ

คำถามที่ผู้เช่าเชิงธุรกิจถามมากที่สุดคือ ถ้าลงทุนตกแต่งไปแล้วสัญญาจบก่อนกำหนดที่คิดไว้ จะเรียกเงินคืนได้ไหม โดยหลักแล้วสัญญาเช่าธรรมดาไม่ได้ให้สิทธินั้น เพราะเป็นการลงทุนเพื่อประโยชน์ในการใช้ของผู้เช่าเอง

แต่มีแนวคำพิพากษาเรื่อง “สัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา” ที่เปลี่ยนภาพไปมาก คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8534/2542²⁵ วินิจฉัยว่า การที่ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าที่ดินสร้างอาคาร โดยมีข้อตกลงว่าผู้ให้เช่าต้องให้เช่าตามกำหนดระยะเวลาหนึ่ง แล้วผู้เช่าจะให้อาคารตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ข้อตกลงนั้นเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้เช่าเกินกว่าสามปีโดยไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนก็มีผลบังคับ มิใช่ต้องลดเหลือสามปี

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 238/2540²⁶ เดินแนวเดียวกันในโครงการที่ใหญ่กว่า คดีนั้นสัญญาเช่าที่ดินระบุว่าเมื่อครบสามสิบปีแล้ว ผู้เช่ายอมให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดตกเป็นของผู้ให้เช่า ศาลวินิจฉัยว่าสัญญานั้นจึงเป็นสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้ทำเกินกว่าสามปีแต่ยังมีได้จดทะเบียนก็ผูกพันบังคับกันได้

²⁵. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8534/2542

²⁶. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 238/2540

ผมต้องย้ำว่าแนวโน้มไม่ใช่ทางออกที่ควรวางแผนอาศัยตั้งแต่ต้น เพราะจะเข้าช่วยหรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงเฉพาะเรื่อง โดยเฉพาะการที่ผู้เช่าออกเงินก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างซึ่งตกเป็นของผู้ให้เช่า การตกแต่งภายในทั่วไปที่ไม่ได้เพิ่มสิ่งปลูกสร้างให้เจ้าของมักไม่เข้าเงื่อนไขนี้ ทางที่ปลอดภัยกว่าคือจดทะเบียนการเช่าให้ครบตามกำหนดที่ต้องการตั้งแต่วันแรก

บทที่ 14

ใครซ่อมอะไร (เส้นแบ่งระหว่างซ่อมเล็กกับซ่อมใหญ่)

ข้อพิพาทเรื่องซ่อมแซมเกิดเกือบทุกสัญญา และมักเกิดเพราะไม่มีใครนิยามคำว่าซ่อมเล็กไว้ กฎหมายเริ่มจากหน้าที่ส่งมอบของผู้ให้เช่าตาม ป.พ.พ. มาตรา 546 ที่ว่าผู้ให้เช่าจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เขานั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว²⁷

อ่าน ป.พ.พ. มาตรา 547 คู่กับมาตรา 553 จะได้เส้นแบ่งว่าผู้เช่ารับผิดชอบการบำรุงรักษาตามปกติและซ่อมแซมเล็กน้อย ส่วนค่าใช้จ่ายจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินนอกเหนือจากนั้น ผู้ให้เช่าต้องชดใช้ ปัญหาในทางปฏิบัติคือคำว่าเล็กน้อยไม่มีตัวเลขกำกับ

วิธีที่ผมเห็นว่าใช้ได้จริงคือตกลงตัวเลขไว้ในสัญญา เช่น รายการซ่อมที่ไม่เกินจำนวนที่กำหนดต่อครั้งเป็นภาระของผู้เช่า เกินกว่านั้นให้ผู้ให้เช่ารับไป และแยกงานระบบหลักอย่างไฟฟ้าประทุน ประปา โครงสร้าง และหลังคา ให้เป็น

²⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 547 บัญญัติว่า

ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่าขึ้นเท่าใด ผู้ให้เช่าจำต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย

ภาระของผู้ให้เช่าไว้ให้ชัด เพราะรายการเหล่านี้เมื่อเสียแล้วกระทบการประกอบธุรกิจทั้งหมดครับ

ข้อสังเกต

ป.พ.พ. มาตรา 557 กำหนดหน้าที่ของผู้เช่าที่มักถูกลืม คือถ้าทรัพย์สินที่เช่าชำรุดในส่วนที่ผู้ให้เช่าควรต้องซ่อมแซม หรือมีบุคคลภายนอกกรงัก้า หรือเรียกอ้างสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น ให้ผู้เช่าแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน ถ้าละเลยแล้วผู้ให้เช่าเสียหาย ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในส่วนที่เกิดจากความล่าช้าของตน

บทที่ 15

เงินประกันและเงินมัดจำ (ได้คืนเมื่อไร และถูกริบเมื่อไร)

เงินก้อนที่วางไว้ตอนเซ็นสัญญามักถูกเรียกรวม ๆ ว่าเงินประกัน แต่ในทางกฎหมายชื่อและถ้อยคำในสัญญามีผลต่างกันมาก คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3441/2538²⁸ วินิจฉัยว่า แม้สัญญาเช่าจะระบุว่าผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกัน ความเสียหายเมื่อสัญญาครบกำหนด แต่เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามสิทธิที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ให้เช่าก็ย่อมต้องคืนเงินประกันนั้นหลังหักชำระหนี้ค่าน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และความเสียหายของอาคารแล้ว เพราะเงินจำนวนนั้นเป็นเงินของผู้เช่าที่วางไว้เพียงเพื่อประกันความเสียหายอันเนื่องมาจากการเช่าเท่านั้น

²⁸. คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 3441/2538

แต่ถ้าถ้อยคำเป็นเรื่อง “เงินมัดจำ” ผลอาจต่างไป คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 116/2512²⁹ เป็นกรณีสัญญาเช่าสามปีที่ระบุว่าจะคืนเงินมัดจำครบจำนวนเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง เมื่อผู้เช่าเช่าไปเพียงสามเดือนแล้วบอกเลิกด้วยเหตุที่ไม่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา ศาลวินิจฉัยว่าเป็นความผิดของผู้เช่าและเป็นการผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจึงมีสิทธิรับเงินมัดจำได้

สิ่งที่ผมแนะนำคือเขียนแยกให้ชัดว่าเงินก้อนนี้เป็นเงินประกันความเสียหาย ไม่ใช่มัดจำหรือค่าเช่าล่วงหน้า ระบุรายการที่หักได้ กำหนดเวลาคืนนับจากวันส่งมอบพื้นที่ และให้ส่งรายการหักเป็นหนังสือ เพราะข้อพิพาทเรื่องนี้ส่วนใหญ่ไม่ได้เถียงกันเรื่องกฎหมาย แต่เถียงกันว่าหักอะไรไปเท่าไรครับ

บทที่ 16

ค้างค่าเช่าแล้วถูกบอกเลิกทันทีหรือไม่ (ป.พ.พ. มาตรา 560 กับกำหนดสิบห้าวัน)

ธุรกิจที่กระแสเงินสดสะดวกเพียงเดือนหนึ่ง มักกังวลว่าจะถูกบอกเลิกสัญญาทันที กฎหมายวางเงื่อนไขไว้ต่างกันตามวิธีชำระค่าเช่า³⁰

ค่าเช่าพื้นที่ทำธุรกิจโดยทั่วไปชำระเป็นรายเดือน กรณีปกติจึงเช่าพรรคสอง คือต้องบอกกล่าวให้ชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อน บอกเลิกทันทีไม่ได้ นี่เป็นเหตุผลที่ควรกำหนดในสัญญาให้ชัดว่าหนังสือบอกกล่าวต้องส่งไปที่ใคร เพื่อไม่ให้หนังสือไปถึงคนที่ไม่ได้ดูแลเรื่องนี้

²⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 116/2512

³⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560 บัญญัติว่า

ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะส่งเป็นรายเดือน หรือส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน

ข้อควรระวังคือสัญญาเชิงพาณิชย์หลายฉบับเขียนเงื่อนไขบอกเลิกไว้เข้มกว่าตัวบท เช่น คำชำระเกินกำหนดวันเท่านั้นถือเป็นเหตุบอกเลิกโดยไม่ต้องบอกกล่าว ตอนอ่านสัญญาจึงควรดูข้อบอกเลิกให้ละเอียดเท่ากับที่ดูอัตราค่าเช่าครับ

บทที่ 17

สัญญาหมดอายุแล้วยังอยู่ต่อ (จบเองหรือกลายเป็นสัญญาใหม่)

หลายกิจการยังอยู่ในพื้นที่หลังสัญญาครบกำหนด โดยจ่ายค่าเช่าต่อไประหว่างรอเจรจาฉบับใหม่ สถานะทางกฎหมายในช่วงนี้ไม่ชัดเจนอย่างที่คิด เริ่มจาก ป.พ.พ. มาตรา 564 ที่บัญญัติว่าสัญญาเช่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มิพักต้องบอกกล่าวก่อน^{31 32}

ลำดับตรรกะจึงเป็นแบบนี้ครับ สัญญาจะระงับเองเมื่อครบกำหนด แต่ถ้ายังอยู่ต่อและผู้ให้เช่ารู้แล้วไม่ทักท้วง ให้ถือว่าเกิดสัญญาใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลาตาม ป.พ.พ. มาตรา 570 และสัญญาที่ไม่มีกำหนดเวลานั้นบอกเลิกได้ตาม มาตรา 566 คือบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อยหนึ่งระยะการชำระค่าเช่า และไม่จำเป็นต้องล่วงหน้าเกินสองเดือน

31. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 บัญญัติว่า

ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้แล้ว ถ้าผู้เช่ายังคงครอบครองสืบอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไซ้ ท่านให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา

32. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 566 บัญญัติว่า

ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในเวลาที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซ้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะ แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อย แต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน

ผลที่ธุรกิจต้องเข้าใจคือ การอยู่ต่อแบบไม่มีเอกสารทำให้ความมั่นคงของสถานที่ลดลงเหลือระดับบอกกล่าวสองเดือน ซึ่งไม่พอสำหรับกิจการที่มีครวี่ มีเครื่องจักร หรือมีลูกค้ามาถึงหน้าร้าน การเจรจาฉบับใหม่จึงควรจัดคิวไว้ล่วงหน้าหลายเดือน ไม่ใช่สัปดาห์สุดท้าย

บทที่ 18

สรุปเป็นเจ็ดจุดที่ควรตรวจสอบเซ็น

ผมรวบรวมทุกอย่างที่ผ่านมาเป็นลำดับการตรวจที่ทำได้จริงในหนึ่งถึงสองสัปดาห์ก่อนวันเซ็นสัญญา

1. ตรวจสอบว่าใครเป็นเจ้าของ ขอสำเนาโฉนดหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และอ่านสารบัญญัติทะเบียนด้านหลังเพื่อดูจำนวน การเช่ารายอื่น และภาระติดพัน
2. ตรวจสอบอำนาจของผู้เซ็น เทียบชื่อกับหนังสือรับรองนิติบุคคลที่ออกใหม่ ดูจำนวนผู้ลงชื่อและเงื่อนไขตราประทับ
3. กำหนดเวลาเช่าที่ต้องใช้จริง เทียบกับระยะเวลาคืนทุนค่าตกแต่ง ถ้าเกินสามปีให้กำหนดวันจดทะเบียนและผู้รับภาระค่าธรรมเนียมไว้ในสัญญา
4. ตรวจสอบข้อวัตถุประสงค์การใช้พื้นที่ให้กว้างพอรองรับแผนสองถึงสามปี และตรวจสอบข้อห้ามเช่าช่วงว่าครอบคลุมบริษัทในเครือหรือไม่
5. ตรวจสอบข้อต่อเติมและดัดแปลง ขออนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรพร้อมแบบและรายการวัสดุ และระบุว่ารายการใดต้องรื้อคืนเมื่อสัญญาสิ้นสุด
6. ตรวจสอบเงินประกัน ให้ระบุว่าเป็นเงินประกันความเสียหาย ไม่ใช่มัดจำหรือค่าเช่าล่วงหน้า พร้อมรายการที่หักได้และกำหนดเวลาคืน

7. ตรวจสอบยกเลิกและข้อต่อสัญญา ดูว่าเงื่อนไขบอกเลิกเข้มกว่าตัวบทเพียงใด และอย่าวางแผนธุรกิจโดยอาศัยเพียงคำมั่นว่าจะต่อสัญญาให้



คำถามที่พบบ่อย

ถาม เซ็นสัญญาเช่าสิบปีแต่ไม่ได้จดทะเบียน สัญญาเป็นโมฆะทั้งฉบับหรือไม่

ตอบ ไม่ถึงกับเป็นโมฆะทั้งฉบับครับ ป.พ.พ. มาตรา 538 บัญญัติว่าถ้าเช่ามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป แล้วมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี แปลว่าสัญญายังใช้ได้ในส่วนสามปีแรก ส่วนที่เกินไปจากนั้นบังคับกันในศาลไม่ได้ และหากมีการโต้แย้งกันจริง สิ่งที่ต้องดูคือถ้อยคำในสัญญาและข้อเท็จจริงเฉพาะเรื่องประกอบกัน

ถาม ถ้าเจ้าของขายอาคารระหว่างที่สัญญาเช่ายังไม่หมด ต้องย้ายออกไหม

ตอบ โดยหลักไม่ต้องครับ ป.พ.พ. มาตรา 569 บัญญัติว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ และผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน แต่ความคุ้มครองนี้มีขอบเขต คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 70/2522 วินิจฉัยว่ามาตรานี้ใช้บังคับเฉพาะการเช่าที่มีหลักฐานเป็นหนังสือหรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนตาม ป.พ.พ. มาตรา 538 เท่านั้น ถ้าเช่ากันด้วยปากเปล่าจึงยกมาตรา 569 ขึ้นต่อสู้ผู้ซื้อไม่ได้

ถาม สัญญาเขียนว่าผู้ให้เช่ายินยอมต่ออายุให้อีกสามปี ขอนี้บังคับได้จริงไหม

ตอบ ต้องดูรูปแบบและจังหวะเวลาประกอบกันครับ แนวคำพิพากษามองว่า ข้อความลักษณะนี้เป็นเพียงคำมั่นที่ยังไม่ก่อให้เกิดสัญญา คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6491/2539 วินิจฉัยว่าข้อตกลงให้ต่อระยะเวลาการเช่าหลังสัญญาสิ้นสุดเป็นบุคคลลัทธิ ไม่ใช่ทรัพย์สิน จึงไม่ผูกพันผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ส่วนคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1602/2548 อธิบายว่าคำมั่นจะผูกพันในการต่ออายุครั้งถัดไปได้ ก็ต่อเมื่อผู้เช่าสนองรับโดยชอบด้วยกฎหมาย ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาครั้งท้ายสุด

ถาม ค้างค่าเช่าเดือนเดียว ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ทันทีหรือไม่

ตอบ ถ้าค่าเช่าชำระเป็นรายเดือน ป.พ.พ. มาตรา 560 วรรคสองกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใด ซึ่งพึงกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน จึงบอกเลิกทันทีไม่ได้ แต่ควรอ่านข้อบอกเลิกในสัญญาประกอบด้วย เพราะสัญญาเชิงพาณิชย์หลายฉบับกำหนดเงื่อนไขไว้เข้มกว่าตัวบท และเมื่อมีข้อเท็จจริงเฉพาะเรื่องเข้ามา ผลอาจต่างไปได้

สรุป

บทความนี้เดินจากนิยามของสัญญาเช่าตาม ป.พ.พ. มาตรา 537 ไปสู่กับดักสำคัญที่สุดคือมาตรา 538 เรื่องสัญญาเกินสามปีที่ไม่จดทะเบียนจะฟ้องบังคับได้เพียงสามปี ผ่านเพดานสามสิบปีตามมาตรา 540 ความต่างระหว่างบุคคลสิทธิกับทรัพย์สินสิทธิ ทางเลือกอย่างสิทธิเหนือพื้นดินและสิทธิเก็บกิน การตรวจว่าคนที่เซ็นเป็นเจ้าของจริงหรือไม่ ผลของการโอนกรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 569 ความเปราะบางของคำมั่นจะให้เช่าต่อ ผลเมื่อคู่สัญญาถึงแก่ความตาย ความต่างระหว่างเช่ากับเช่าช่วงตามมาตรา 544 และ 545 หน้าที่ใช้พื้นที่ให้ตรงวัตถุประสงค์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 552 ถึง 554 การต่อเติมตามมาตรา 558 กับข้อสันนิษฐานตามมาตรา 561 การแบ่งภาระซ่อมแซม เรื่องเงินประกัน การบอกเลิกเพราะค่าเช่าตาม ป.พ.พ. มาตรา 560 และสถานะของการอยู่ต่อหลังครบกำหนด

ผู้เช่าที่เข้าใจเรื่องเหล่านี้จะเปลี่ยนวิธีทำงานไปในทางที่ประหยัดกว่ามาก คือใช้เวลาสองสัปดาห์ก่อนเซ็นไปกับการขอเอกสารและกำหนดวันจดทะเบียน แทนที่จะใช้เวลาสองปีหลังจากนั้นไปกับการเถียงว่าใครต้องจ่ายอะไร เพราะสุดท้ายแล้ว ความมั่นคงของพื้นที่ทำธุรกิจไม่ได้อยู่ที่ว่า “สัญญาเขียนว่ากี่ปี” แต่อยู่ที่ว่า “กี่ปีที่กฎหมายให้บังคับได้จริง”

สิ่งที่ควรทำต่อไป

- 1 ขอสำเนาโฉนดหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตั้งแต่ชั้นแรก และอ่านสารบัญญัติทะเบียนด้านหลังให้ครบ อย่ารอจนถึงวันเซ็น
- 2 เทียบชื่อผู้ที่จะลงนามกับหนังสือรับรองนิติบุคคล และตรวจว่าต้องลงชื่อกี่คนพร้อมประทับตราหรือไม่
- 3 คำนวณระยะเวลาที่ค่าตกค้างจะคืนทุน แล้วเทียบกับระยะเวลาที่สัญญาบังคับได้จริง ถ้าเกินสามปีให้กำหนดวันจดทะเบียนไว้ในสัญญาพร้อมผู้รับภาระค่าธรรมเนียม
- 4 ถ่ายรูปและทำบันทึกสภาพพื้นที่ในวันรับมอบ ให้ทั้งสองฝ่ายลงชื่อกำกับไว้ทุกหน้า และเก็บไว้คู่กับสัญญา
- 5 เก็บใบเสร็จเงินประกันแยกจากใบเสร็จค่าเช่า และบันทึกวันที่จ่ายทุกครั้งไว้ในระบบบัญชีของกิจการ
- 6 ตั้งเตือนล่วงหน้าอย่างน้อยหกเดือนก่อนวันครบกำหนดสัญญา เพื่อเริ่มเจรจาลบใหม่ก่อนที่สถานะจะกลายเป็นการอยู่ต่อแบบไม่มีกำหนดเวลา

อ้างอิงท้ายเล่ม

รายการกฎหมายและคำพิพากษาที่อ้างในเล่มนี้ พร้อมบทและเลขเชิงอรรถ

กฎหมายที่อ้างถึง

1	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537	บทที่ 1 · เชิงอรรถ 1
2	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538	บทที่ 2 · เชิงอรรถ 2
3	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 540	บทที่ 3 · เชิงอรรถ 3
4	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1410	บทที่ 5 · เชิงอรรถ 4
5	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1411	บทที่ 5 · เชิงอรรถ 5
6	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1417	บทที่ 5 · เชิงอรรถ 6
7	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569	บทที่ 7 · เชิงอรรถ 9
8	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544	บทที่ 10 · เชิงอรรถ 18
9	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 545	บทที่ 10 · เชิงอรรถ 19
10	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 552	บทที่ 11 · เชิงอรรถ 20
11	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 553	บทที่ 11 · เชิงอรรถ 21
12	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 554	บทที่ 11 · เชิงอรรถ 22
13	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 558	บทที่ 12 · เชิงอรรถ 23
14	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 561	บทที่ 12 · เชิงอรรถ 24
15	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 547	บทที่ 14 · เชิงอรรถ 27
16	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 560	บทที่ 16 · เชิงอรรถ 30
17	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570	บทที่ 17 · เชิงอรรถ 31
18	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 566	บทที่ 17 · เชิงอรรถ 32

คำพิพากษาศาลฎีกาที่อ้างถึง

1	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 8041/2540	บทที่ 6 · เซิงอรรถ 7
2	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 410/2515	บทที่ 6 · เซิงอรรถ 8
3	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 70/2522	บทที่ 7 · เซิงอรรถ 10
4	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 3249/2531	บทที่ 7 · เซิงอรรถ 11
5	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 6491/2539	บทที่ 8 · เซิงอรรถ 12
6	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 1213/2517	บทที่ 8 · เซิงอรรถ 13
7	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 1602/2548	บทที่ 8 · เซิงอรรถ 14
8	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 1471/2494	บทที่ 9 · เซิงอรรถ 15
9	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 925/2501	บทที่ 9 · เซิงอรรถ 16
10	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 2549/2524	บทที่ 9 · เซิงอรรถ 17
11	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 8534/2542	บทที่ 13 · เซิงอรรถ 25
12	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 238/2540	บทที่ 13 · เซิงอรรถ 26
13	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 3441/2538	บทที่ 15 · เซิงอรรถ 28
14	คำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 116/2512	บทที่ 15 · เซิงอรรถ 29

ฉบับเว็บไซต์: <https://dap-resolution.com/insights/commercial-lease/> · เผยแพร่ กรกฎาคม 2569

คำพิพากษาศาลฎีกาสืบค้นฉบับเต็มได้จากระบบสืบค้นคำพิพากษาศาลฎีกา

(deka.supremecourt.or.th)



จากผู้เขียน

หากคุณกำลังประสบปัญหาเรื่องนี้

ถ้าคุณกำลังเจอเรื่องแบบนี้อยู่ หรือไม่แน่ใจว่าหลักฐานที่มีในมือเพียงพอหรือไม่ สอบถามเข้ามาได้ครับ เราจะช่วยดูว่าเอกสารและข้อความที่คุณเก็บไว้บอกอะไรได้บ้างในทางกฎหมาย และมีทางเลือกอะไรอยู่ข้างหน้า

หลักฐานที่ควรเตรียมไว้ก่อนปรึกษา

- ☐ ร่างสัญญาเช่าฉบับเต็มพร้อมภาคผนวก แผนผังพื้นที่ และเอกสารแนบทุกฉบับที่ถูกอ้างอิงถึงในสัญญา
- ☐ สำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของพื้นที่ที่จะเช่า พร้อมสารบัญจุดทะเบียนด้านหลังที่แสดงจำนวนและภาระติดพัน
- ☐ หนังสือรับรองนิติบุคคลของผู้ให้เช่าที่ออกใหม่ไม่เกินหกเดือน และหนังสือมอบอำนาจตัวจริงหากผู้เช่าไม่ใช่กรรมการผู้มีอำนาจ
- ☐ หลักฐานการชำระเงินทุกก้อน ทั้งเงินประกันความเสียหาย ค่าเช่าล่วงหน้า และค่าแรกเข้า พร้อมใบเสร็จที่แยกรายการชัดเจน

- ☐ เอกสารการจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินหากมีการจดทะเบียนไว้แล้ว หรือหลักฐานการนัดหมายและการติดต่อเรื่องจดทะเบียน
- ☐ ใบเสนอราคาและสัญญางานตกแต่งภายใน พร้อมรูปถ่ายและบันทึกสภาพพื้นที่ในวันรับมอบที่ทั้งสองฝ่ายลงชื่อไว้
- ☐ หนังสือ อีเมล หรือข้อความที่เคยคุยกันเรื่องการต่อสัญญา อัตราค่าเช่าปีต่อ ๆ ไป และการอนุญาตให้ต่อเติมพื้นที่

1

เล่าเรื่องและแจ้งกำหนดเวลา

2

ประเมินขอบเขตและค่าใช้จ่าย

3

ดำเนินงานและรายงานผล

ปรึกษาเบื้องต้นไม่มีข้อผูกมัด และทุกเรื่องที่ปรึกษาเป็นความลับตามจรรยาบรรณวิชาชีพ โทร 065-145-5546 หรือติดต่อผ่านช่องทางใดก็ได้ที่สะดวก

ทนายเป็นหนึ่ง

Co Founder and Managing Partner, DAP Solicitors & Resolution

บทความนี้เป็นความรู้ทั่วไป มิใช่คำปรึกษาทางกฎหมายเฉพาะกรณี ข้อเท็จจริงที่ต่างกันเพียงเล็กน้อยอาจเปลี่ยนผลทางกฎหมายทั้งหมด และตัวบทความมีการแก้ไข โปรดปรึกษานายความก่อนดำเนินการใด ๆ



DAP Solicitors & Resolution Co., Ltd.

580/44 ซอยลาดพร้าว 87 เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310

โทร 065-145-5546 · LINE @046pihak · info@dapresolution.com

จันทร์-ศุกร์ 09:00-18:00 น.

dap-resolution.com