สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเรียกร้องอย่างหนึ่งที่เกิดขึ้นโดยสัญญา การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ต้องรับผิดเป็นสำคัญจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 538 หากถือคุณสมบัติของ ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าตายให้สัญญาระงับ สัญญาเช่าต้องกำหนดระยะเวลาเช่าไว้มีกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าเท่านั้น มิฉะนั้นฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้ แม้การเช่าทรัพย์สินตามปกติผู้ให้เช่าย่อมเพ่งเล็งถึงคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ แต่คุณสมบัติผู้เช่านั้น ผู้ให้เช่าพิจารณาเพื่อมาตกลงทำสัญญาเช่ากัน เมื่อผู้ให้เช่ากับผู้เช่าตกลงทำสัญญาเช่ากันสัญญาก็ต้องเป็นสัญญา จึงไม่ต้องกลับไปพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้เช่าอีกจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ตกลงไว้หรือตกลงทำสัญญาเช่ากันใหม่ แม้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่าตาม ป.พ.พ. มาตรา 544 วรรคหนึ่ง ก็ตาม แต่จำเลยทั้งสองเป็นทายาทของ ผ.ผู้เช่าที่ดินพิพาท จึงมิใช่บุคคลภายนอกตามบทบัญญัติดังกล่าว ย่อมรับโอนสิทธิการเช่าได้ เมื่อ ผ. ทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทจากโจทก์ทั้งสองมีกำหนดระยะเวลาเช่าสามสิบปีโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน กำหนดว่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเอาที่ดินที่เช่าไปให้เช่าช่วงได้ อันเป็นการตกลงยกเว้นมาตราดังกล่าวไม่ให้สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว แต่ให้เป็นสิทธิในทรัพย์สินให้โอนได้ให้เช่าช่วงได้ โดยผู้เช่าต้องชำระเงินล่วงหน้าสำหรับการเช่า 30 ปี เป็นเงิน 1,000,000 บาท กำหนดอัตราค่าเช่าสูงขึ้นทุกสิบปีตลอดระยะเวลาเช่า เป็นการถือกำหนดเวลาสามสิบปีตามที่จดทะเบียนไว้เป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า เมื่อโจทก์ทั้งสองไม่ได้ตกลงทำสัญญาเช่าโดยกำหนดระยะเวลาเช่ามีเพียงตลอดชีวิตของผู้เช่าหรือตกลงไว้ในสัญญาเช่าอันจดทะเบียนว่า ผู้เช่าถึงแก่ความตายให้สัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง เมื่อ ผ. ผู้เช่าถึงแก่ความตาย จึงไม่ต้องมีการทำสัญญาเช่ากันใหม่ เนื่องจากตกลงทำสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาสามสิบปี ทั้งสัญญาเช่ายังกำหนดให้ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าต่อได้ โจทก์ทั้งสองไม่ได้ถือเอาคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า โจทก์ทั้งสองต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ต่อจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นทายาทของ ผ. โดยตรง สิทธิการเช่าจึงไม่สิ้นสุดลง เมื่อสิทธิการเช่ายังไม่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่ได้จดทะเบียนไว้ โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองและบริวารออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ฎีกาที่ 11058/2559 (ป) (ประชุมใหญ่ครั้งที่ 9/2559)

แหล่งที่มา ข้อกฎหมายเด่น ฎีกาดัง www.facebook.com