

**TITLE IV.  
HIRE OF PROPERTY.**

**CHAPTER 1.  
GENERAL PROVISIONS.**

**487** 552. — A contract of hire of property or a lease is a contract whereby a person, called the lessor, agrees to let another person, called the lessee, have the use or profits of the property for a limited period of time, and the lessee agrees to pay therefor a remuneration called rent.

**488** 553. — A lease of immovable property is void unless made in writing.

If the lease is for more than three years, it is void unless also registered by the proper official.

**489** 554. — Costs of a contract of hire must be borne by both parties equally.

[86/42]

86/42

๒๕

ลักษณะ ๔

เช่าทรัพย์สิน

หมวด ๑

บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา ๕๕๒ อันว่าสัญญาเช่าทรัพย์สิน ~~คือนิติสัมพันธ์~~ คือ สัญญา  
ซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียก  
ว่าผู้เช่า ได้ใช้ก็ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้นั้นแก่ผู้ให้เช่านั้น เรียกว่า  
สัญญาเช่า

มาตรา ๕๕๓ สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากมิได้ทำเป็นหนังสือ  
ทำนว่าเป็นโมฆะ

อนึ่งถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินสามปี และมีได้จดทะเบียนต่อ  
พนักงานผู้เป็นเจ้าหน้าที่ด้วย ~~นั้นจะเช่าเป็นระยะเวลา~~  
ก็ใช้ได้

มาตรา ๕๕๔ ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาเช่านั้น คู่สัญญาพึง  
ออกใช้เสมอกันทั้งสองฝ่าย

**490** 555. — The rent may consist of money or other properties, or of a share in the fruits and profits of the property hired.

[86/43]

**491** 556. — No lease may be made for a period exceeding twenty years, provided that an existing lease may be renewed for a period not exceeding twenty years after the date of renewal.

**492** 557. — Leases made or renewed for more than twenty years are valid for twenty years only.

**493** 558. — A lease may be made for the duration of the life of the lessor or of the lessee.

**494** 559. — When several persons claim the same movable property under different leases, the lessee who has first taken possession of the property by virtue of his lease shall be preferred.

86/43

มาตรา ๕๕๕ อสังหาริมทรัพย์เป็นค้ำประกัน ฤๅเป็นทรัพย์สิน  
อย่างอื่น ผู้เช่าได้ส่วนแบ่งดอกผลอันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่านั้นก็ได้

มาตรา ๕๕๖ หักห้ามมิให้ทำสัญญาเช่าต่อกันเกินกำหนด เวลา  
เกินกว่ายี่สิบปี

๕๕๖ ๕๕๖ ๕๕๖

มาตรา ๕๕๗ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่ายี่สิบปี  
เกินกว่ายี่สิบปีของเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

มาตรา ๕๕๘ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่ายี่สิบปี  
เกินกว่ายี่สิบปีของเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

มาตรา ๕๕๙ บุคคลหลายองค์หรือหลายแห่งมีทรัพย์สินเดียวกัน  
หากมีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น หักห้ามมิให้เช่าอสังหาริมทรัพย์  
เกินกว่ายี่สิบปีของเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น คนใดมีสิทธิเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

**495 560.** — When several persons claim the same immovable property under different leases:

1) if none of the leases is required by law to be registered, the lessee who has first taken possession of the property by virtue of his lease shall be preferred:

2) if all the leases are required by law to be registered the lessee whose lease was first registered shall be preferred;

3) if there is a conflict between a lease which is required by law, and a lease which is not required by law, to be registered, the lessee whose lease has been registered, shall be preferred unless the other lessee has taken possession of the property by virtue of his lease before the date of registration.

## CHAPTER II.

### DUTIES AND LIABILITIES OF THE LESSOR.

#### Part I. — DELIVERY AND REPAIR.

**496 561.** — Delivery of the property hired is governed by the provisions of this Code concerning sale.

[86/45]

86/45

มาตรา ๕๖๐ บุคคลหลายคนเรียกรอเช่าอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกัน อาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านให้วินิจฉัยดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าการเช่านั้นเป็นประเภทซึ่งมิได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้ทรัพย์สินไปไว้ในเดือนมิถุนายนก่อนด้วยเช่าอันนั้น มีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(๒) ถ้าการเช่าทุก ๆ รายเป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(๓) ถ้าการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายอันก่อนอยู่ไว้ ท่านว่าผู้เช่าคนที่ได้จดทะเบียนการเช่าของตนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ใน เดือนมิถุนายนด้วยการเช่าของตนเสียแต่ก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว

86/45  
86/45 } 86/46

มาตรา ๕๖๑

นำที่และค่าเช่าจะต้องรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

~~ส่วนที่...~~

มาตรา ๕๖๑ การส่งมอบทรัพย์สินให้จำนอง ท่านให้บังคับด้วยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ในลักษณะซื้อขาย

[86/47]

enb

มาตรา ๕๖๒ ผู้ให้เจ้าต้องส่งมอบทรัพย์สินจริงให้เจ้าในสภาพ  
ที่เหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปกติ ถ้าจะใช้เฉพาะการตั้ง  
ไว้ในสัญญา

มาตรา ๕๖๓ ระหว่างเวลาที่มิได้สัญญาเช่าแก่กันอยู่ ผู้ให้เช่าจำ  
ต้องจำแนกแรมและรักษาทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นไว้ให้คงที่ตลอดไป  
ถ้าเป็นเรือนอยู่ บุคคลอื่นอย่างอื่น ๆ การซ่อมแซมรักษาคงว่า  
น้อยช่นน้อยคงรวมกับการซ่อมแซมหลังคา เสา ฝา และพื้น ~~อื่น~~  
~~และถ้าผู้เช่าอยู่ในขณะนั้นเกิดไฟไหม้หรือถูกน้ำท่วม~~

[illegible]

มาตรา ๙๖๔ ผู้เข้าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็น และสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเข้านั้นแก่ใจ ผู้ให้เข้าจะต้องชดเชยให้แก่ผู้เข้า เว้นแต่ถ้าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย

มาตรา ๕๖๔ ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินโดยสภาพไม่เหมาะสมแก่  
ประโยชน์อื่นมันจะใช่ ผู้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

858 W. 90th, 20/50

## Part II. — LIABILITY FOR DEFECTS.

[86/49]

**501 566.** — In case of a defect existing in the property hired and impairing its fitness for ordinary purposes or for the purposes appearing from the lease, the lessee may determine the contract.

The foregoing provision applies whether the lessor knew or did not know of the existence of the defect.

A property hired which is not kept in good order and repair is a defective property within the meaning of this section.

**502 567.** — The lessor is not liable in the following cases:

1) Whenever the lessee knew of the defect at the time of the lease or would have known of it if he had exercised such care as may be expected from a person of ordinary prudence.

2) Whenever the defect was apparent at the time of the delivery, and the lessee has taken delivery of the property without reservation.

มาตรา ๕๖๖ ถ้าทรัพย์สินที่ให้เช่าชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้เสื่อม  
ความเหมาะแก่ประโยชน์อื่นมิใช่ตามปกติคึกฤประโยชน์อื่นมิ  
จะใช้เฉพาะการค้ำบงไว้โดยสัญญาเช่านั้นก็ดี ผู้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้  
ความที่กล่าวนี้ใช้กับผู้เช่าจะรู้ มิใช่รู้ว่ความชำรุดบก  
พร่องมีอยู่เช่นนั้น  
ทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นมิได้ซ่อมแซมและรักษาไว้ให้คงดี ก็ได้  
ถือว่าเป็นทรัพย์สินชำรุดบกพร่องตามความแห่งมาตรานี้

มาตรา ๕๖๗ ในกรณีที่จะกล่าวต่อไปนี้ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ คือ  
(๑) ถ้าผู้เช่ารู้แล้วแต่ในเวลาเช่าเช่าถือว่าทรัพย์สินนั้นชำรุดบกพร่อง  
ถ้าจะรู้หากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่โดยชุมชน  
(๒) ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นประจักษ์อยู่ในเวลาส่งมอบและ  
ผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินโดยมิได้อัดเอียน



**503** 568. — If the defect is not such as would deprive the lessee of the use and profits of the property hired, and can be remedied by the lessor, the lessee must first notify the lessor to make it good. If the defect is not made good within a reasonable time, the lessee may determine the contract.

[86/50]

**504** 569. — If there is a deficiency in the area stipulated for in a lease of garden land or of a paddy field, the following rules shall apply:

In case of deficiency not exceeding twenty five per cent, the lessee is only entitled to a proportionate reduction of rent.

In case of deficiency exceeding twenty five percent, the lessee has the option either to have the rent reduced proportionately, or to determine the contract.

**505** 570. — The liability for a defect is extinguished by prescription two years after the discovery of the defect provided that it shall always be extinguished six months after the extinction of the lease.

86/50

๓๙

มาตรา ๕๖๘ ถ้าความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่านั้น ไม่  
เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่าจะต้องปราศจากการใช้ การทำประโยชน์และผู้  
ให้เช่าจะแก้ไขได้หรือไม่ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไข  
ความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ให้เช่าไม่จัดทำให้คืนดีภายใน  
เวลาอันสมควร ผู้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา ๕๖๙ ในการเช่าที่ดินส่วน ที่น/ถ้าเนื้อที่ขาดคบกพร่อง  
ไปจากจำนวนที่ได้กำหนดไว้ ท่านให้บังคับโดยวิธีต่อไปนี้ คือ  
ถ้าขาดคบกพร่องไม่เกินกว่าร้อยละสิบห้า ผู้เช่ามีสิทธิเพียง  
แต่จะได้อลดค่าเช่าลงตามส่วน  
ถ้าขาดคบกพร่องกว่าร้อยละสิบห้า ผู้เช่ามีสิทธิที่จะให้ลด  
ค่าเช่าลงตามส่วน อาจจะเลิกสัญญาได้ก็ตามแต่จะเลือก

มาตรา ๕๗๐ ความจะต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องนั้น/ข้อ  
รับสันนิษฐานโดยอายุความสองปีนับแต่วันที่ได้พบความชำรุดบกพร่องและ  
ไม่ว่าในกรณีไหน ๆ ให้เป็นอันระงับไปเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าแล้วหก  
เดือน

Part III. — LIABILITY FOR EVICTION.

[86/51]

**506** 571. — The lessor is liable for the consequences of any disturbance caused to the peaceful possession of the lessee by any person having a right over the property hired.

**507** 572. — The lessor is not liable for a disturbance caused by a person whose rights were known to the lessee at the time when the lease was made.

**508** 573. — In any case of disturbance where an action arises between the lessee and a third person, the lessee is entitled to summon the lessor to appear in the action to be joint defendant or joint plaintiff with the lessee.

**509** 574. — The lessor is also entitled, if he thinks proper, to intervene in the action in order to deny the claim of the third person.

๘๘/๖๑  
มาตรา ๕๖๑ หากบุคคลผู้ใดมาทำการรบกวน quiet enjoyment ของผู้เช่า  
ในอันจะกระทำการที่สงบสุขโดยปรกติสุข เพราะบุคคลนั้นไม่มีสิทธิเหนือ  
ทรัพย์สินที่เช่ากันนั้นไซ้ ท่านว่าผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบนั้น

มาตรา ๕๖๒ ถ้าสิทธิของผู้ให้เช่าถูกรบกวนหรือรบกวนแก่ผู้เช่าแล้ว ใน  
เวลาทำสัญญาเช่า ท่านว่าผู้ให้เช่าจะไม่ต้องรับผิดชอบ

มาตรา ๕๖๓ เมื่อใดการรบกวน quiet enjoyment นั้นเกิดเป็นคดีขึ้นระหว่าง  
ผู้เช่าและบุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าจะเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นจำเลยร่วมฤ  
ยอมโจทก์ร่วมกับผู้เช่าในคดีนั้นก็ได้

มาตรา ๕๖๔ ถ้าผู้ให้เช่าเห็นเป็นการสมควร จะสอดเข้าไปใน  
คดีเพื่อปฏิเสธการเรียกร้องของบุคคลภายนอก ก็ขอที่จะทำได้ด้วย

**510** 575. — Whenever the lessor is a party to the action, the Court shall give judgment deciding on the merits of the case between the lessee and the third person, and on the liability of the lessor to the lessee. [86/52]

**511** 576. — If, in consequence of a claim of a third person, the lessee is deprived of the whole of the property hired, he is said to suffer total eviction.

If the lessee is deprived of part of the property hired, or if the property is declared to be subject to a right the existence of which impairs its fitness, the lessee is said to suffer partial eviction.

**512** 577. — Whenever the lessor is liable for total or partial eviction, the lessee may determine the contract.

**513** 578. — If immovable property is declared to be subject to a servitude established by law the lessor is not liable unless he has expressly guaranteed that the property was free from servitudes or from that particular servitude.

๘๖/๕๒

๓๖

มาตรา ๕๗๕ เมื่อใดผู้ให้เช่าเจ้าเป็นคู่ความในคดีด้วย ให้ศาลพิพากษาวินิจฉัยความระหว่างผู้เช่าและบุคคลภายนอก ทั้งวินิจฉัยถึงความที่ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้เช่าด้วย

มาตรา ๕๗๖ ถ้าการที่บุคคลภายนอกเรียกร้องเป็นผลให้ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นหลุดไปจากผู้เช่าทั้งหมดหรือ ผู้เช่าเชื่อว่าถูกรอนสิทธิสิ้นเชิง ถ้าว่าทรัพย์สินที่เช่าหลุดไปจากผู้เช่าแต่บางส่วน กฎว่าทรัพย์สินนั้นต้องศาลแสดงว่าตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่จะใช้ใช้ ผู้เช่าเชื่อว่าถูกรอนสิทธิแต่โดยส่วน

มาตรา ๕๗๗ เมื่อใดผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการที่ผู้เช่าถูกรอนสิทธิสิ้นเชิงแต่โดยส่วนก็ดี ท่านว่าผู้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา ๕๗๘ ถ้าอสังหาริมทรัพย์ต้องศาลแสดงว่าตกอยู่ในบังคับแห่งการจำยอมโดยกฎหมาย ท่านว่าผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ แต่ผู้ให้เช่าได้รับรองไว้ในสัญญาว่าทรัพย์สินนั้นปลอดจากการจำยอมอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น กฎจะลอกจากการจำยอมอันนั้น



**514** 579. — If the lessor was not a party to the original action, or if the lessee has made a compromise with the third person, or has yielded to his claim, the liability of the lessor is extinguished by prescription three months after final judgment in the original action, or after the date of the compromise, or of the yielding to the claim of the third person.

[86/53]

**515** 580. — The lessor is not liable for eviction in the following cases:

- 1) If no action was entered and the lessor proves that the rights of the lessee were lost on account of the fault of the lessee.
- 2) If the lessee did not summon the lessor to appear in the action, and the lessor proves that he would have succeeded in the action if summoned to appear.
- 3) If the lessor appeared in the action, but the claim of the lessee was dismissed on account of the fault of the lessee.

In any case the lessor is liable whenever he is summoned to appear in the action and refuses to take the part of the lessee as joint defendant or joint plaintiff.

86/53

มาตรา ๕๗๘ ถ้าผู้ให้เช่าไม่ได้เป็นคู่ความในคดีเดิม ถ้าผู้เช่าได้ประนีประนอมกับบุคคลภายนอก ถูยยอมตามที่บุคคลภายนอกเรียกไชำระ ความรับผิดของผู้ให้เช่าย่อมสิ้นไปโดยอายุความสามเดือนนับแต่วันคำพิพากษาในคดีเดิมถึงที่สุด ถ้านับแต่วันประนีประนอมฤๅวันที่ยอมตามบุคคลภายนอกเรียกนั้น

มาตรา ๕๗๙ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิ เมื่อกรณีเป็นดังกล่าวต่อไปนี้

- (๑) ถ้าไม่มีการฟ้องคดี และผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของผู้เช่าได้สูญไปโดยความผิดของผู้เช่าเอง
  - (๒) ถ้าผู้เช่าไม่ได้เรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดี และผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าถ้าได้เรียกเข้ามา คู่ฝ่ายผู้เช่าจะชนะ
  - (๓) ถ้าผู้ให้เช่าได้เข้ามาในคดี แต่ศาลได้ยกคำเรียกร้องของผู้เช่าเสียเพราะความผิดของผู้เช่าเอง
- แต่ไม่ว่าอย่างไรก็ดี ถ้าผู้ให้เช่าถูกศาลหมายเรียกเข้ามาในคดี และไม่ยอมเข้าว่าคดีร่วมเป็นจำเลยฤๅร่วมเป็นโจทก์กับผู้เช่าไว้ ผู้ให้เช่าก็ต้องรับผิดชอบ

Part IV. — CLAUSE FOR NON-LIABILITY.

[86/54]

**516 581.** — Non-liability in matter of hire of properties is governed by the provisions of this Code concerning sale.

CHAPTER III.  
DUTIES AND LIABILITIES OF THE LESSEE.

**517 582.** —The lessee cannot use the property hired for purposes other than ordinary purposes or purposes appearing from the contract.

**518 583.** —The lessee is bound to take as much care of the property hired as a person of ordinary prudence would take of his own property.

**519 584.** —Ordinary maintenance and petty repairs shall be borne by the lessee.

86/54

๓๘  
ส่วนที่ ๔ ข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบ  
มาตรา ๕๘๑ การสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบในเรื่องเช่าทรัพย์สินนั้น ท่านให้บังคับด้วยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ในลักษณะข้อหา

หมวด ๓  
หน้าที่และความจะต้องรับผิดชอบของผู้เช่า

มาตรา ๕๘๒ อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์อย่างอื่น นอกจากที่จะพึงมีไว้กันตามประเพณีนิยมปกติ ตามที่ได้มีไว้โดยสัญญา นั้น ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่

มาตรา ๕๘๓ ผู้เช่าต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้น เสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง

มาตรา ๕๘๔ ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเล็กน้อยนั้น ท่านให้ผู้เช่าเป็นผู้ออก

**520** 585. — If the lessee uses the property hired contra to the provisions of Section **517 582, 518 583** or **519 584**, or contra to the terms of the contract, the lessor may notify the lessee to comply with such provisions or terms, and if the lessee fails to comply with such notice, the lessor may determine the contract.

[86/55]

**521** 586. — The lessee of a paddy field who has not paid the rent in advance must begin work on that field at such time as is customary.

**522** 587. — The lessee is bound to allow the lessor or his agents to inspect the property hired at reasonable times and intervals.

**523** 588. — The lessee is bound to allow the lessor to do whatever is necessary for keeping the property in good order and repair and for its preservation, provided that if the lessee is deprived thereby of the use or profits of the property hired he is entitled either to determination of the lease or to a decrease of rent proportionate to the period of deprivation.

๓๘  
มาตรา ๕๘๕ ถ้าผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา ๕๘๒, ๕๘๓ หรือ ๕๘๔ ฝ่าฝืนข้อสัญญา ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติ ต้องครบทุกข้อ ฝ่าข้อสัญญาหนึ่ง ๆ ก็ได้ ถ้าและผู้เช่าละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามที่บอกกล่าวไปนั้นไว้ ท่านว่าผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา ๕๘๖ ผู้เช่าที่ค้างไม่ได้อะไรแล้วนานนั้น พอถึงฤดูกาลที่ทำการเก็บเกี่ยวได้เมื่อใด ต้องลงมือทำการเก็บเกี่ยวนั้น

มาตรา ๕๘๗ ผู้เช่าจะต้องยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าดูตรวจของของผู้ให้เช่า ตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวโดยระยะเวลาอันสมควร

มาตรา ๕๘๘ ผู้เช่าจะต้องยอมให้ผู้ให้เช่ากระทำการอย่างใด ๆ ตามควรแก่การ เพื่อรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นให้คงดี ถ้าทำการนั้นเป็นเหตุให้ผู้เช่าประมาทได้ใช้สอย ฤ็ได้ทำประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นมากเกินกว่าที่สมควรแก่เช่า ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเลิกห้ย่อนค่าเช่าบางส่วน ถ้าและการที่ค้องประมาทประโยชน์นั้นมากและนานนัก ผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

524 589. — In any of the following cases:

- 1) If the property hired is in need of repairs by the lessor, or
- 2) If a preventive measure is required for avoiding a danger, or
- 3) If a third person encroaches on the property hired or claims a right over it,

the lessee shall forth with inform the lessor of the occurrence, unless the lessor already has knowledge of it.

If the lessee fails to inform the lessor, the lessee is liable to the lessor for any injury resulting from the delay.

525 590. — The lessee may not make any alteration in, or addition to, the property hired without the permission of the lessor.

526 591. — If the lessor has granted permission to the lessee to make alterations or additions, the lessee is entitled, at the extinction of the lease, to reimbursement of his expenses up to the amount of the increase in value which the property is still deriving from the additions or alterations.

[86/57]

86/57

๔๐

มาตรา ๕๘๘ ในเหตุอย่างใด ๆ ดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

- (๑) ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดควรมีผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไข
- (๒) ถ้าจะตั้งจัดการป้องกันอันตรายเพื่อป้องกันอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้นแก้ไข

(๓) ถ้าบุคคลภายนอกบุกรุกเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่า ฤๅเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้นแก้ไข

ในการดังกล่าวนี้ให้ผู้เช่าแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุนั้นอยู่ก่อนแล้ว

ถ้าผู้เช่าจะละเลยเสียไม่แจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียค่าเสียหายใด ๆ เพราะความละเลยรักษาของผู้เช่านั้น เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุอยู่ก่อนแล้ว

มาตรา ๕๘๙ อันทรัพย์สินที่เช่านั้น ถ้ามิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการเปลี่ยนแปลง ฤๅต่อเติมขึ้นอย่างหนึ่งอย่างใดหาได้ไม่

มาตรา ๕๙๐ ถ้าหากว่าผู้ให้เช่าได้อนุญาตให้ผู้เช่าทำการเปลี่ยนแปลง ฤๅต่อเติมขึ้นในทรัพย์สินที่เช่านั้นแล้ว เมื่อสิ้นการเช่าผู้เช่าจะขอรับเงินค่าจ้างชดเชยโดยจำนวนไม่เกินกว่าที่ราคาทรัพย์สินสูงขึ้น เพราะการต่อเติม ฤๅเปลี่ยนแปลงเช่นนั้น คำนวณราคาเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ฤๅเมื่อเลิกสัญญา

**527** 592. — If the lessee makes additions or alterations without the permission of the lessor, he is not entitled to reimbursement, but he is allowed, at the extinction of the lease, to take away whatever he added to the property, provided that he puts the property in its former condition.

If it is impossible to put the property in its former condition or the property would be damaged thereby, the property must be restored with the alterations additions, and no compensation therefor shall be due to the lessee.

**528** 593. — If no time for payment of rent is fixed by the contract or by custom, the rent must be paid at the end of each period for which it is stipulated, that is to say: if a property is leased at so much per year, the rent is payable at the end of each year; if a property is leased at so much per month, the rent is payable at the end of each month.

**529** 594. — In case of non-payment of rent, the lessor may determine the contract.

But, if the rent be payable monthly or at longer intervals, the lessor must first notify the lessee to pay it within a period of not less than fifteen days.

[86/59]

มาตรา ๕๘๖ ถ้าผู้เช่าทำการดัดแปลง ปลูกเพิ่มแปลงโดยมิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าไว้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิจะได้รับเงินชดเชย แต่เมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่ามีสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่าจะเอาของเอาสิ่งใด ๆ ที่ได้ทำดัดแปลงขึ้นแก่ทรัพย์สินนั้นไปก็ได้ หากว่าจะเอาทำไม่ได้โดยมิให้ทรัพย์สินนั้นบุบสลาย แล้วผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนในสภาพเดิมด้วย

ถ้าเห็นว่าสิ่งที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนในสภาพเดิมได้ ถ้าว่าการที่เอาของนั้นจะทำให้ทรัพย์สินบุบสลายไว้ ผู้เช่าต้องชดเชยทรัพย์สินนั้นคืนพร้อมทั้งสิ่งที่ได้ดัดแปลงเพิ่มขึ้นด้วย และในกรณีเช่นนี้ ผู้เช่าไม่พึงได้รับค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้นเลย

มาตรา ๕๘๗ ถ้าไม่มีกำหนดโดยสัญญาว่าโดยเจ้าทรัพย์จะพึงชำระค่าเช่าเวลาใด ท่านให้ชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันใดก็ได้จนกำหนดเกินไว้ว่าควรจะไป กล่าวคือว่า ถ้าเช่าเดือนกันเป็นรายปี ก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นปี ถ้าเช่าเดือนกันเป็นรายเดือน ก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นเดือน

มาตรา ๕๘๘ ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้ แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใดจึงจะกำหนดบอกให้เสียก่อนกว่าสิบห้าวัน



**530** 595. — At the determination or extinction of the lease, the lessee is bound to restore the property hired.

He is liable for any loss or damage caused during the continuance of the lease by his own fault or by the fault of the persons who are living with him.

He is not liable for loss or damage resulting from the agreed or lawful use of the property hired.

**531** 596. — If no written description of the condition of the property hired has been made and signed by both parties, the lessee is presumed to have received the property hired in good order and repair.

**532** 597. — The obligations incurred by the lessee towards the lessor in connection with the lease are extinguished by prescription six months after the restoration of the property hired.

**533** 598. — The outgoing lessee of agricultural land bound, in so far as he does not suffer any injury thereby to allow the incoming lessee to prepare the land for planting.

[86/60]

86/60

๔๒  
มาตรา ๕๙๕ เมื่อเลิกการเช่าหรือ ฤาเมื่อการเช่าถึงสิ้นอายุของ  
แล้ว ผู้เช่าจำต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า  
ผู้เช่า จะต้อง รับผิดชอบใน สิ่ง ที่ปวง ซึ่งได้ ครอบครอง ฤาบุบ เสียหาย ใน  
ระหว่าง การเช่า โดยความผิดของผู้เช่าเอง ฤาของบุคคลซึ่งอยู่ กับผู้เช่า  
แต่ผู้เช่า ไม่ต้อง รับผิดชอบ ในการ ครอบครอง ฤาบุบ เสียหาย อันเกิดแต่การใช้  
ทรัพย์สิน ที่เช่า นั้น ตามที่ ได้ตกลง กัน ฤาใช้ โดยชอบด้วยกฎหมาย

มาตรา ๕๙๖ ถ้ามิได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแสดง  
ไว้ต่อกันว่าทรัพย์สินที่ให้เช่ามีสภาพเป็นอยู่อย่างไร ท่านให้สันนิษฐานว่า  
ไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่านั้นไปโดยสภาพอันพร้อมแก่การใช้อาศัย  
แล้ว และ ผู้เช่า จำต้อง รับผิดชอบ ใน สิ่ง ที่ปวง ซึ่งได้ ครอบครอง ฤาบุบ เสียหาย ใน  
ระหว่าง การเช่า โดยความผิดของผู้เช่าเอง ฤาของบุคคลซึ่งอยู่ กับผู้เช่า  
แต่ผู้เช่า ไม่ต้อง รับผิดชอบ ในการ ครอบครอง ฤาบุบ เสียหาย อันเกิดแต่การใช้  
ทรัพย์สิน ที่เช่า นั้น ตามที่ ได้ตกลง กัน ฤาใช้ โดยชอบด้วยกฎหมาย  
วันที่ ๕๙๖ พ.ศ. ๒๕๑๑ หน้า ๘๖/๖๐  
มาตรา ๕๙๗ บุคคลหนึ่งระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าเกี่ยวกับการเช่า  
นั้น ท่านว่าข้อบรรทัดนี้โดยอายุความหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สิน  
ที่เช่า นั้น

มาตรา ๕๙๘ ในการเช่าที่ทำเรื่องสวนไร่นา ผู้เช่าคนซึ่งจะ  
ออกไปจากที่นั้นต้องยอมให้ผู้เช่าคนซึ่งจะเข้ามาใหม่ได้ทำการไถ่แปลงดิน  
เตรียมเพาะปลูกใหม่ที่จะไม่บังเกิดความเสียหายแก่คนแต่คนนั้น

CHAPTER IV.  
EXTINCTION OF THE LEASE.

[86/62]

534 599. — A lease is extinguished at the end of the agreed period without notice.

535 600. — A lease of garden land is presumed to be made for one year.

A lease of paddy land is presumed to be made for the agricultural year.

536 601. — If no period is agreed upon or presumed, either party can determine the lease at the end of each period of payment of rent, provided that such party gives notice to the other of at least one rent period.

In no such case need more than two months notice be given.

๘๓  
หมวด ๔  
ความระงับแห่งคดี  
มาตรา ๕๘๔ อันกรณีนี้ ท่านว่าข้อระงับเมื่อสิ้นกำหนด  
เวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มีผลต้องบอกกล่าวก่อน  
มาตรา ๖๐๐ การเช่าถือสวนนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า  
เช่ากันหนึ่งปี  
การเช่าอื่นหากให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันตลอดฤดูทำนาปีหนึ่ง  
มาตรา ๖๐๑ ถ้ากำหนดเวลาไม่ปรากฏ ฤ็ไปพึงสันนิษฐานไว้  
ในความที่ตกลงกันไว้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะเลิกเช่าเมื่อใดในขณะ  
เมื่อสิ้นกำหนดเวลาชำระค่าเช่าก็ได้ทุกคราว แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่าย  
หนึ่งให้รู้ตัวชี้กำหนดเวลาชำระค่าเช่าคราวหนึ่งเป็นอย่างน้อย  
~~แต่การบอกกล่าวนั้น เป็นการบอกกล่าวไปเจ้าต้องบอกกล่าวนำ~~  
กว่าสองเดือน

**537 602.** — If the whole of the property hired is lost, the lease is extinguished.

[86/63]

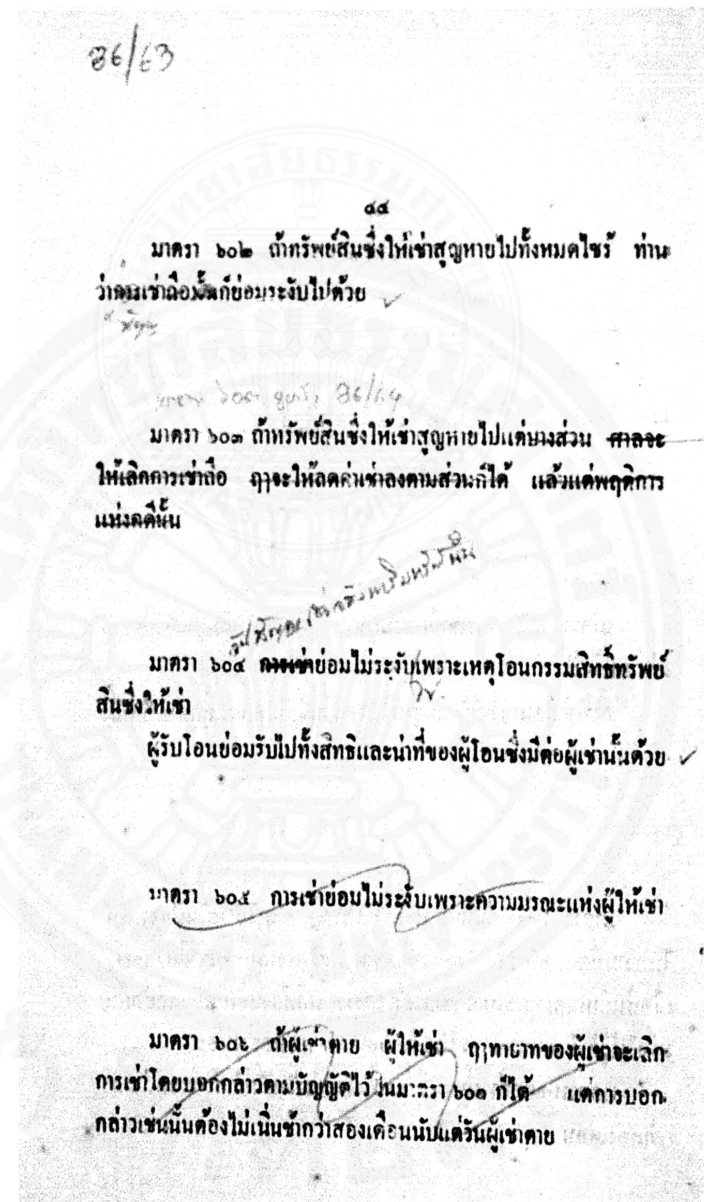
**538 603.** — If part only of the property hired is lost, the Court may, according to the circumstances of the case, either determine the lease or reduce the rent proportionately.

**539 604.** — A lease is not extinguished by the transfer of the ownership of the property hired.

The transferee is entitled to the rights and is subject to the duties of the transferor towards the lessee.

**540 605.** — A lease is not extinguished by the death of the lessor.

**541 606.** — A lease may be determined at the death of the lessee by the lessor or the heirs of the lessee giving notice as provided in Section **536 601**, provided that such notice be not given later than two months after the death of the lessee.



**542 607.** — If after the lease is determined or extinguished the lessee remains in possession, and the lessor knowing thereof does not object, the lease is deemed to have been renewed upon the conditions described in Section **536 601**.

[86/65]

**543 608.** — If a lease of paddy land is extinguished, determined or cancelled after the lessee has planted the paddy, the lessee is entitled to remain in possession till the harvest is finished, on paying the rent.

## CHAPTER V. TRANSFER OF LEASE AND SUBLEASE.

**544 609.** — Unless otherwise provided by the lease, a lessee can not sublet or transfer his rights in the whole or part of the property hired to a third person.

86/65

มาตรา ๖๐๗ ถ้าผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินอยู่จนหลังเช่าที่  
สิ้นสุดลง และผู้ให้เช่าเห็นแล้วไม่ทักท้วงอะไร ทำให้อัตโนมัติ  
ต่อเช่าเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่โดยอัตโนมัติในวันต่อมา

มาตรา ๖๐๘ ถ้าสัญญาเช่าที่ดินจะจบลง ปลูก ฤๅเพิกถอน  
เมื่อผู้เช่าได้เพาะปลูกข้าวลงแล้วหรือ ทำนาถั่วขอมเสียบค่าเช่า ก็มีสิทธิที่  
จะครองนานั้นต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเกี่ยวเก็บ

หมวด ๕

### โอนกรรมสิทธิ์เช่า

มาตรา ๖๐๙ ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าแก่ผู้เช่า  
ซึ่งต่อไปอีกทอดหนึ่งก็ได้ ฤๅโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่  
ว่าทั้งหมดฤๅแต่บางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ ทำนาถั่วขอมทำได้  
ไม่ เว้นแต่จะได้อีกตกลงกันเป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

๗๑ ๕๕ ๖๖ ๖๗ ๖๘ ๖๙ ๗๐ ๗๑ ๗๒ ๗๓ ๗๔ ๗๕ ๗๖ ๗๗ ๗๘ ๗๙ ๘๐ ๘๑ ๘๒ ๘๓ ๘๔ ๘๕ ๘๖ ๘๗ ๘๘ ๘๙ ๙๐ ๙๑ ๙๒ ๙๓ ๙๔ ๙๕ ๙๖ ๙๗ ๙๘ ๙๙ ๑๐๐

๘๖/๖๕

**545 610.** — If a lessee sublets or transfers his rights in the whole or part of the property hired contrary to the provisions of the lease, the lessor may determine the contract.

**546 611.** — In case of transfer or sublease, the original lessee remains liable to the lessor for any obligations arising out of the original lease.

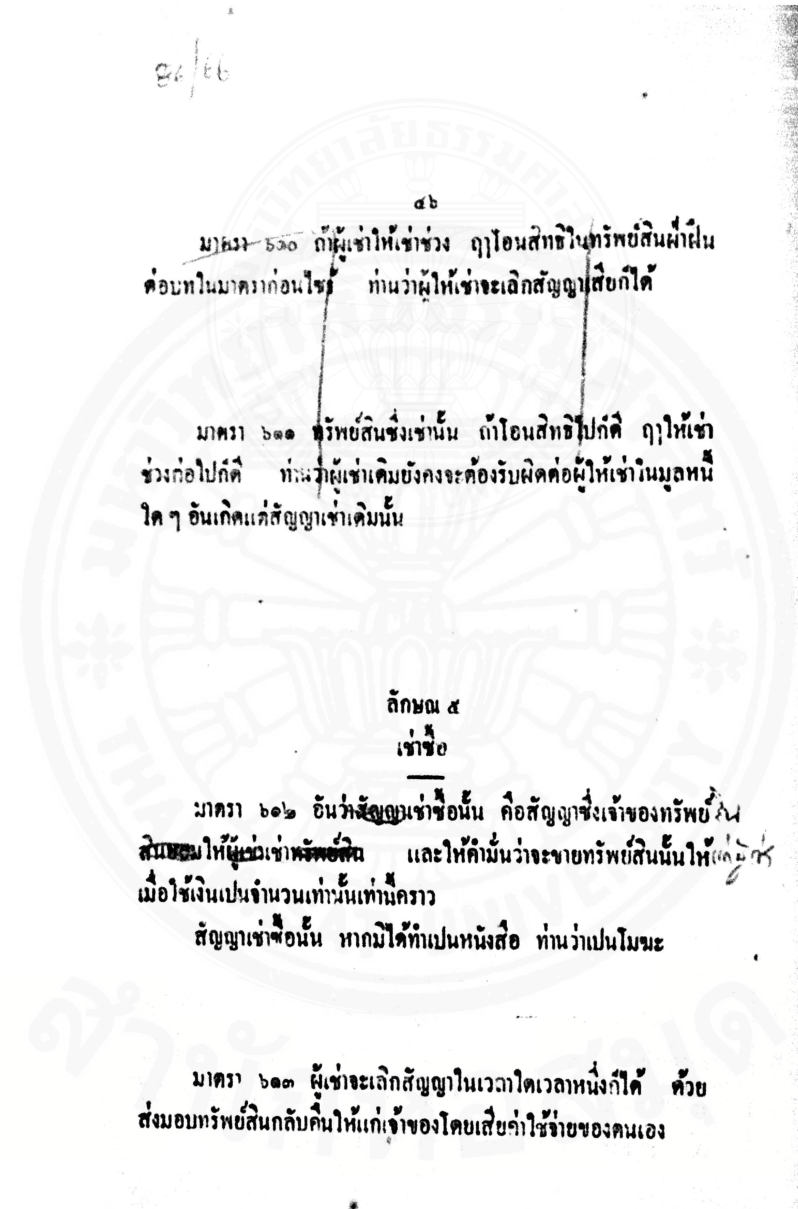
## TITLE V. HIRE-PURCHASE.

**612.** — The contract of A hire-purchase is a contract under which the owner of a property lets it out on hire and promises to sell it to the hirer on his making a certain number of payments.

The contract of hire-purchase is void unless made in writing.

**613.** — The hirer may at any time determine the contract by redelivering the property at his own expense to the owner.

[86/66]





Upon such redelivery, the owner shall return one third of the sum paid by the hirer or any other sum as agreed by the parties being not less than one third.

614. — The owner may also determine the contract in case of default of two successive payments, or breach of any material part of the contract in which case all previous payments are forfeited to the owner who is entitled to resume possession of the property.

In case of default of the last payment, such right to forfeit and to resume possession of the property can be exercised only after one month from the default.

[86/67]

## TITLE ~~V~~ VI. HIRE OF SERVICES.

~~547~~ 615. — A contract of hire of services is a contract whereby a person called the employee agrees to render services to another person, called the employer, and the employer agrees to pay therefor a remuneration, called salary, proportionate to the duration of the services.

๘๘  
เมื่อได้ส่งมอบทรัพย์สินคืนเรียบร้อยแล้ว ให้เจ้าของคืนเงิน  
หนึ่งในสามของจำนวนเงินที่ผู้เช่าได้ใช้ให้ไว้ ถ้าเป็นจำนวนเงินมาก  
น้อยเท่าใดแล้วแต่ผู้สัญญาจะตกลงกัน แต่ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม

มาตรา ๖๑๕ ในกรณีที่มีเงินต้นของทรัพย์สินอื่น ๆ  
กระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ เจ้าของทรัพย์สินจะเลือกสัญญา  
ก็ได้ ถ้าเช่นนั้นนับตามเงินที่ได้ ให้แล้วแต่ผู้สัญญาให้รับเงินของเจ้าของ  
ทรัพย์สิน และเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะกลับเช่าของทรัพย์สินนั้น  
ได้ด้วย

ในกรณีที่มีเงินต้นของทรัพย์สินอื่น ๆ ถ้าเงินต้นจะครบและกลับ  
เจ้าของทรัพย์สินนั้นจะเช่าใช้ต่อไปอีกเมื่อเงินต้นได้ครบไปแล้วเดือน  
หนึ่งนับแต่วันนั้น

กฎหมาย ๖

จ้างแรงงาน

มาตรา ๖๑๕ อันว่าสัญญาจ้างแรงงานนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคล  
คนหนึ่ง เรียกว่าลูกจ้าง ตกลงจะทำงานให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า  
นายจ้าง และนายจ้างตกลงจะให้เงินจ้างตลอดเวลาที่ทำงานให้