86/42

[86/42]

TITLE IV.
HIRE OF PROPERTY.

CHAPTER 1.
GENERAL PROVISIONS.

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.

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.

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

๒๕
ลักษณะ ๔
เช่าทรัพย์

หมวด ๑
บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา ๕๕๒ อันว่าสัญญาเช่าทรัพย์สิน คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้ฤๅได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น เรียกว่าค่าเช่า

มาตรา ๕๕๓ เช่าอสังหาริมทรัพย์ หากมิได้ทำเป็นหนังสือท่านว่าเป็นโมฆะ

อนึ่งถ้าเช่ากันมีกำหนดเวลาสามปีขึ้นไป และมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานผู้เป็นเจ้าหน้าที่ด้วย ท่านก็ว่าเป็นโมฆะ

มาตรา ๕๕๔ ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาเช่านั้น คู่สัญญาพึงออกใช้เสมอกันทั้งสองฝ่าย

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura หมดอายุ 16/02/2563

[86/43]

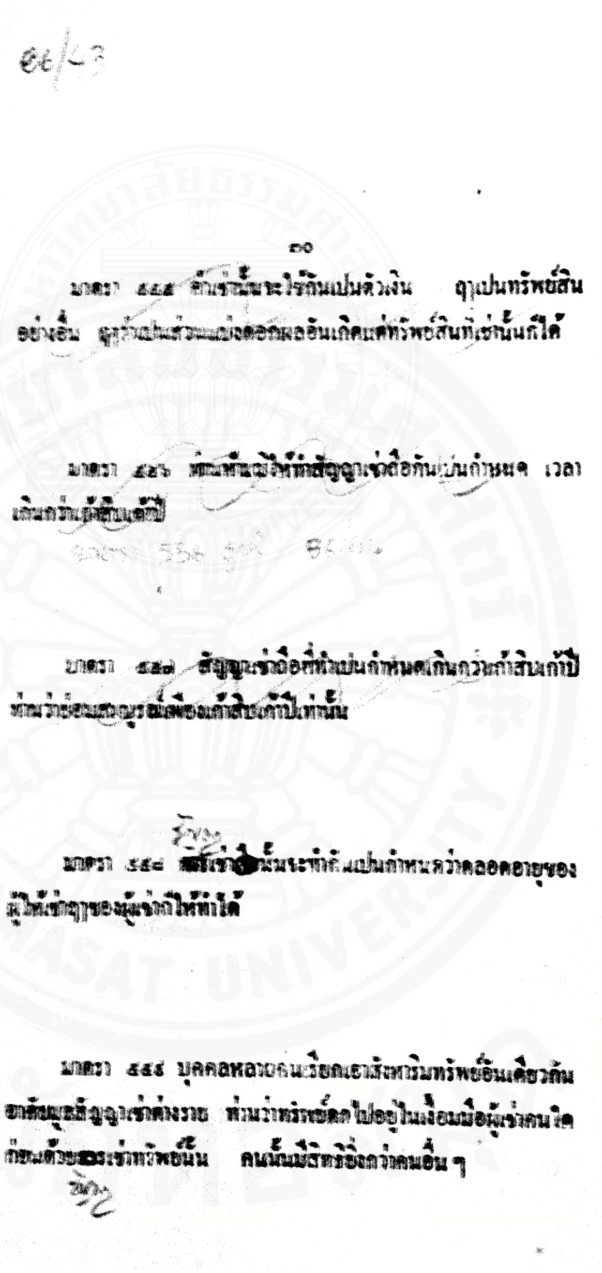
555. — The rent may consist of money or other properties, or of a share in the fruits and profits of the property hired.

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.

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

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

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 1ease shall be preferred.



ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura หมดอายุ 16/02/2563

560. — When several persons claim the same immovable property under different leases: [86/45]

(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.

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

86/45

๓๑

มาตรา ๕๖๐ บุคคลหลายคนเรียกร้องเอาอสังหาริมทรัพย์อันเดียวกันอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านให้วินิจฉัยดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าการเช่านั้นเป็นประเภทซึ่งมิได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้ทรัพย์ไปไว้ในเงื้อมมือก่อนด้วยการเช่านั้น มีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(๒) ถ้าการเช่าทุก ๆ รายเป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของคนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(๓) ถ้าการเช่ามีทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายยันกันอยู่ไซร้ ท่านว่าผู้เช่าคนที่ได้จดทะเบียนการเช่าของคนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ในเงื้อมมือด้วยการเช่าของตน เสียแต่ก่อนวันจดทะเบียนนั้นแล้ว

ม๕๖๐ ท
ม๕๖๑ ค } ดูหน้า 86/46

หมวด ๒
หน้าที่และความรับผิดของผู้ให้เช่า

มาตรา ๕๖๑ การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้น ท่านให้บังคับด้วยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ในลักษณะซื้อขาย

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura หมดอายุ 16/02/2563

562. — The lessor is bound to deliver the property hired in such a condition as renders it fit for ordinary purposes or for the purposes appearing from the contract. [86/47]

563. — The lessor is bound to keep the property hired in good order and repair during the continuance of the contract.

In case of houses or other buildings, this includes at least the repairing of the roofs, timber, walls and floors, and the repainting of the inside and outside at reasonable intervals.

564. — The lessor is bound to reimburse to the lessee any necessary expenses incurred by him for the preservation of the property hired, except expenses for ordinary maintenance and petty repairs.

565. — In case of delivery in unsuitable condition, the lessee may determine the contract.

86/47

๓๒

มาตรา ๕๖๓ ผู้ให้เช่าจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่าในสภาพที่เหมาะแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปรกติ ฤามุ่งจะใช้ในภาวะการดังปรากฏไว้ในสัญญา

มาตรา ๕๖๓ ระหว่างเวลาที่มีสัญญาเช่าแก่กันอยู่ ผู้ให้เช่าจำต้องซ่อมแซมและรักษาทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นไว้ให้คงดีตลอดไป

ถ้าเป็นเรือนอยู่ ฤาโรงเรือนอย่างอื่นๆ การซ่อมแซมรักษาดังว่านี้อย่างน้อยต้องรวมทั้งการซ่อมแซมหลังคา เสา ฝา และพื้น [illegible] ในเวลาอันควร

มาตรา ๕๖๔ ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็น และสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าจำต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปรกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย

มาตรา ๕๖๕ ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินโดยสภาพไม่เหมาะแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ ผู้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura หมดอายุ 16/02/2563

86/49

Part II. — LIABILITY FOR DEFECTS. [86/49]

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.

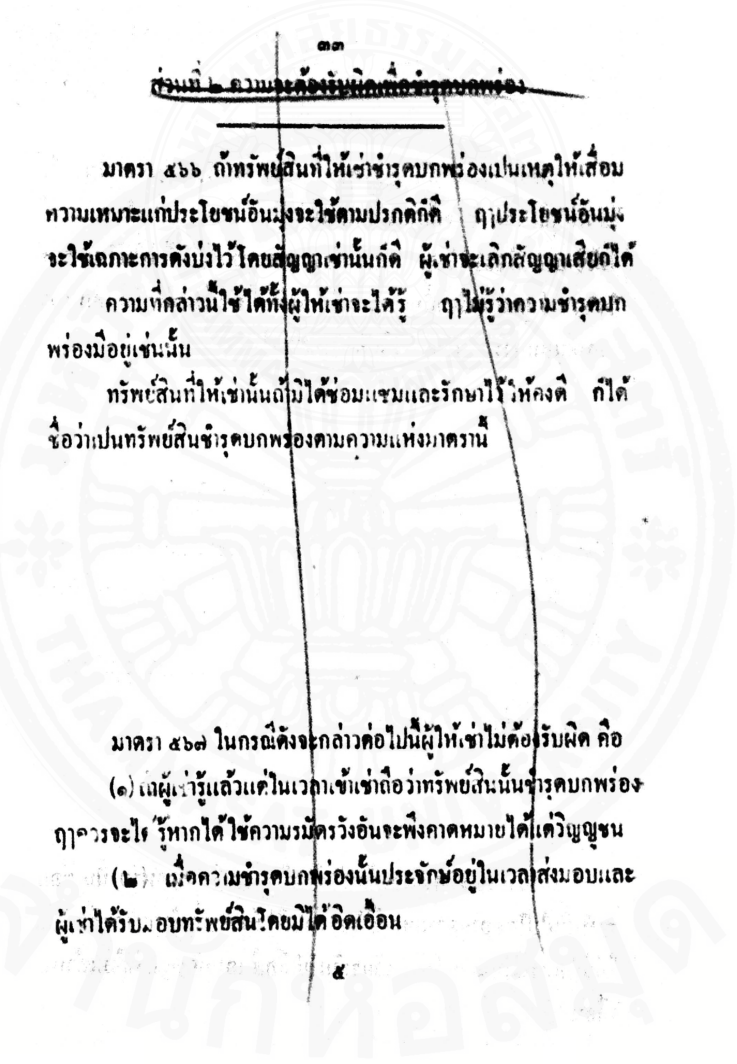
The foregoing provision applies whether the lessor knew or did not know of the existence of the defect.

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

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.



๓๓

ส่วนที่ ๒ ความรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่อง

มาตรา ๕๖๖ ถ้าทรัพย์สินที่ให้เช่าชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ตามปรกติก็ดี ฤๅประโยชน์อันมุ่งจะใช้เฉภาะการดังบ่งไว้โดยสัญญาเช่านั้นก็ดี ผู้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

ความที่กล่าวนี้ใช้ได้ทั้งผู้ให้เช่าจะได้รู้ ฤๅไม่รู้ว่าความชำรุดบกพร่องมีอยู่เช่นนั้น

ทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นถึงมิได้ซ่อมแซมและรักษาไว้ให้คงดี ก็ได้ชื่อว่าเป็นทรัพย์สินชำรุดบกพร่องตามความแห่งมาตรานี้

มาตรา ๕๖๗ ในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิด คือ

(๑) ถ้าผู้เช่ารู้แล้วแต่ในเวลาเข้าเช่าถือว่าทรัพย์สินนั้นชำรุดบกพร่อง ฤๅควรจะได้รู้หากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้แต่วิญญูชน

(๒) เมื่อความชำรุดบกพร่องนั้นประจักษ์อยู่ในเวลาส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินโดยมิได้อิดเอื้อน

๕

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura หมดอายุ 16/02/2563

86/50

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]

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.

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.

๓๙

มาตรา ๕๖๘ ถ้าความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่านั้น ไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่าจะต้องปราศจากการใช้ ฤๅการทำประโยชน์และผู้ให้เช่าอาจแก้ไขได้ไซร้ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ให้เช่าไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา ๕๖๙ ในการเช่าถือที่สวน ที่นา ถ้าเนื้อที่ขาดตกบกพร่องไปจากจำนวนที่ได้ว่ากันไว้ ท่านให้บังคับโดยวิธีต่อไปนี้ คือ

ถ้าขาดตกบกพร่องไม่เกินกว่าร้อยละยี่สิบห้า ผู้เช่ามีสิทธิเพียงแต่จะได้ลดค่าเช่าลงตามส่วน

ถ้าขาดตกบกพร่องกว่าร้อยละยี่สิบห้า ผู้เช่ามีสิทธิที่จะให้ลดค่าเช่าลงตามส่วน ฤๅจะเลิกสัญญาก็ได้ตามแต่จะเลือก

มาตรา ๕๗๐ ความจะต้องรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องนั้น ย่อมระงับสิ้นไปโดยอายุความสองปีนับแต่วันที่ได้พบความชำรุดบกพร่องนั้น และไม่ว่าในกรณีใด ๆ ให้เป็นอันระงับไปเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าถือแล้วหกเดือน

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura วันที่ 16/02/2563

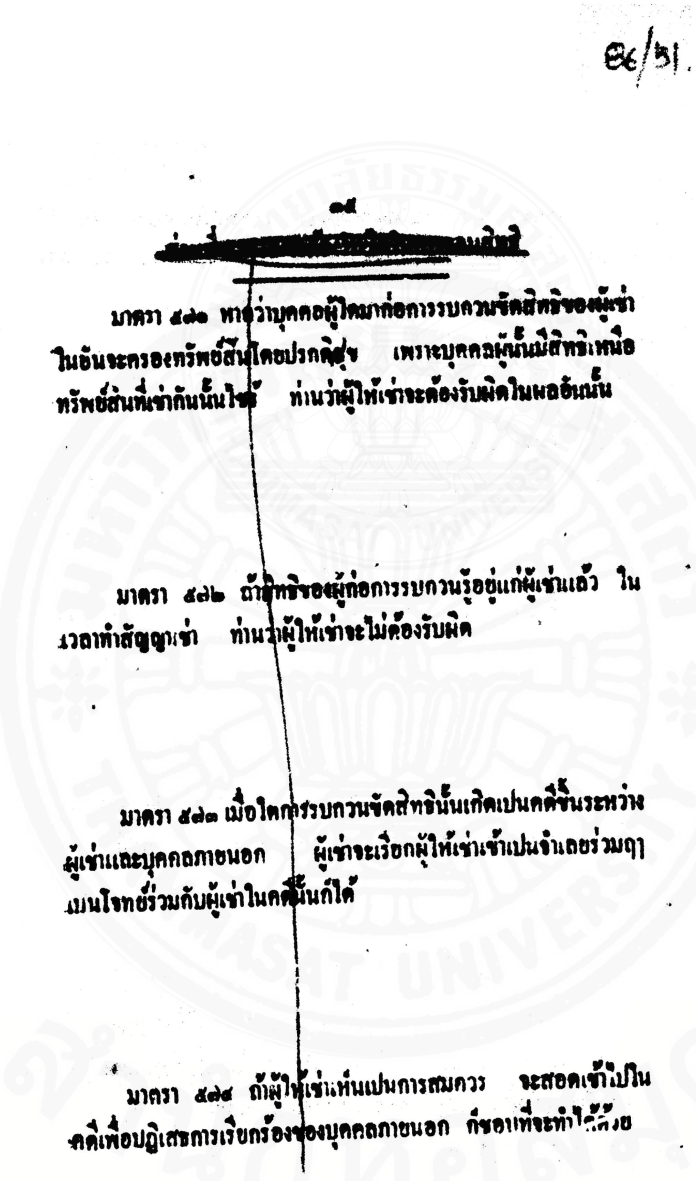
Part III. — LIABILITY FOR EVICTION. [86/51]

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.

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.

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.

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.



ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura พฤศจิกายน 16/02/2563

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]

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.

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

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.

86/52

๓๖

มาตรา ๕๗๕ เมื่อใดผู้ให้เช่าเข้าเป็นคู่ความในคดีด้วย ให้ศาลพิพากษาวินิจฉัยตามรูปความระหว่างผู้เช่าและบุคคลภายนอก ทั้งวินิจฉัยถึงความที่ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดต่อผู้เช่าด้วย

มาตรา ๕๗๖ ถ้าการที่บุคคลภายนอกเรียกร้องเป็นผลให้ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นหลุดไปจากผู้เช่าทั้งหมดไซร้ ผู้เช่าชื่อว่าถูกรอนสิทธิสิ้นเชิง

ถ้าว่าทรัพย์ที่เช่าหลุดไปจากผู้เช่าแต่บางส่วน ฤๅว่าทรัพย์สินนั้นต้องศาลแสดงว่าตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะแก่ประโยชน์ที่จะใช้ไซร้ ผู้เช่าชื่อว่าถูกรอนสิทธิแต่โดยส่วน

มาตรา ๕๗๗ เมื่อใดผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดในการที่ผู้เช่าถูกรอนสิทธิสิ้นเชิงฤๅแต่โดยส่วนก็ดี ท่านว่าผู้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา ๕๗๘ ถ้าอสังหาริมทรัพย์ต้องศาลแสดงว่าตกอยู่ในบังคับแห่งภาระจำยอมโดยกฎหมายไซร้ ท่านว่าผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิด เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้รับรองไว้ในสัญญาว่าทรัพย์สินนั้นปลอดจากภาระจำยอมอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น ฤๅปลอดจากภาระจำยอมอันนั้น

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura หมดอายุ 16/02/2563

·86/53

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]

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.

๓๗

มาตรา ๕๗๙ ถ้าผู้ให้เช่าไม่ได้เป็นคู่ความในคดีเดิม ฤๅถ้าผู้เช่าได้ประนีประนอมกับบุคคลภายนอก ฤๅยอมตามที่บุคคลภายนอกเรียกไซร้ ความรับผิดของผู้ให้เช่าย่อมสิ้นไปโดยอายุความสามเดือนนับแต่วันคำพิพากษาในคดีเดิมถึงที่สุด ฤๅนับแต่วันประนีประนอมฤๅวันที่ยอมตามบุคคลภายนอกเรียกนั้น

มาตรา ๕๘๐ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดในการรอนสิทธิ เมื่อกรณีเป็นดังกล่าวต่อไปนี้

(๑) ถ้าไม่มีการพิจารณาคดี และผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของผู้เช่าได้สูญไปโดยความผิดของผู้เช่าเอง

(๒) ถ้าผู้เช่าไม่ได้เรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดี และผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าถ้าได้เรียกเข้ามา คู่ฝ่ายผู้เช่าจะชนะ

(๓) ถ้าผู้ให้เช่าได้เข้ามาในคดี แต่ศาลได้ยกคำเรียกร้องของผู้เช่าเสียเพราะความผิดของผู้เช่าเอง

แต่ไม่ว่าอย่างไรก็ดี ถ้าผู้ให้เช่าถูกศาลหมายเรียกเข้ามาในคดี และไม่ยอมเข้าว่าคดีร่วมเป็นจำเลยฤๅร่วมเป็นโจทย์กับผู้เช่าไซร้ ผู้ให้เช่าคงต้องรับผิด

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura หมดอายุ 16/02/2563

Part IV. — CLAUSE FOR NON-LIABILITY. [86/54]

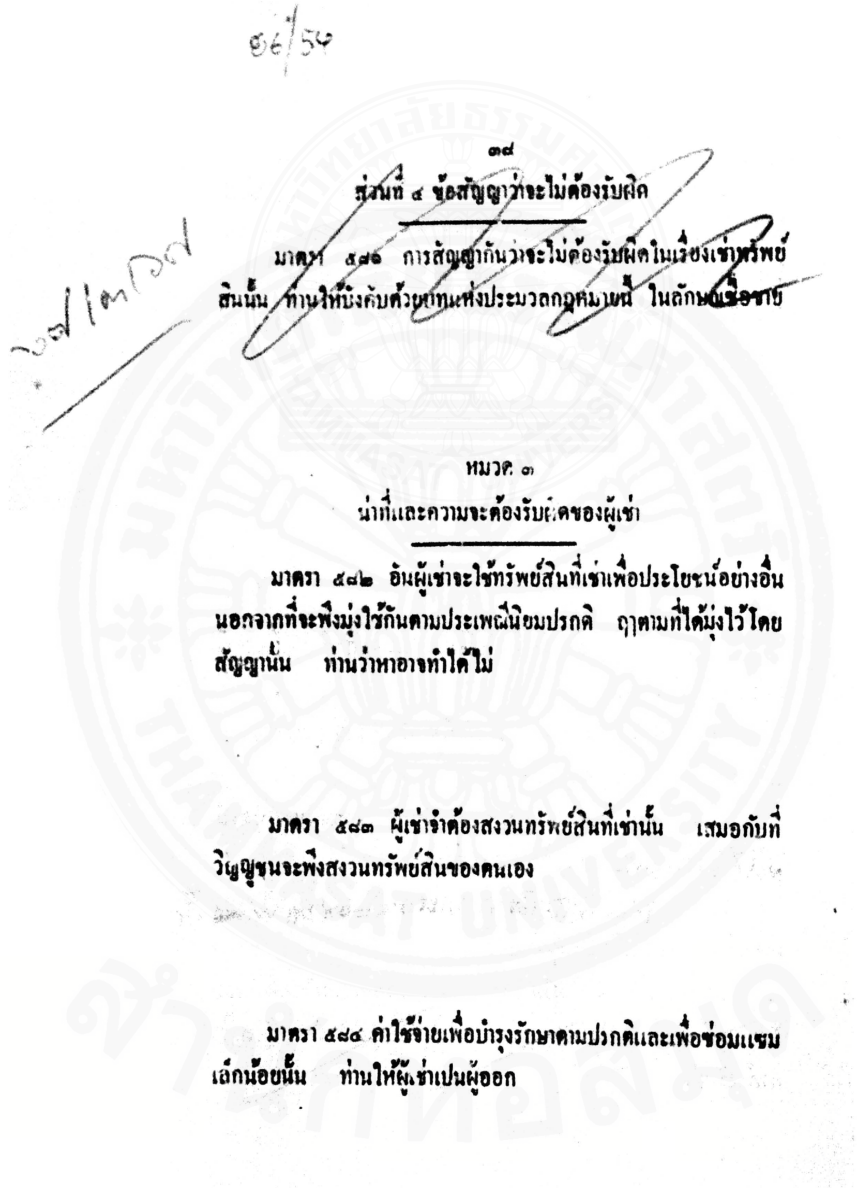
581. — Non-liability in matter of hire of properties is governed by the provisions of this Code concerning sale.

CHAPTER III.
DUTIES AND LIABILITIES OF THE LESSEE.

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

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.

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



๓๔

ส่วนที่ ๔ ข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิด

มาตรา ๕๗๖ การสัญญากันว่าจะไม่ต้องรับผิดในเรื่องเช่าทรัพย์สินนั้น ท่านให้บังคับด้วยมาตราทั้งปวงแห่งประมวลกฎหมายนี้ ในลักษณะเรื่องซื้อขาย

หมวด ๓

หน้าที่และความจะต้องรับผิดของผู้เช่า

มาตรา ๕๗๒ อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์อย่างอื่นนอกจากที่จะพึงมุ่งใช้กันตามประเพณีนิยมปรกติ ฤๅตามที่ได้มุ่งไว้โดยสัญญานั้น ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่

มาตรา ๕๗๓ ผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้น เสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง

มาตรา ๕๗๔ ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปรกติและเพื่อซ่อมแซมเล็กน้อยนั้น ท่านให้ผู้เช่าเป็นผู้ออก

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura หมดอายุ 16/02/2563

86/55

[86/55]

585. — If the lessee uses the property hired contra to the provisions of Section 582, 583 or 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 lesson may determine the contract.

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.

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

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.

๓๕

มาตรา ๕๘๕ ถ้าผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา ๕๘๒, ๕๘๓ หรือ ๕๘๔ ฤๅฝ่าฝืนข้อสัญญา ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติต้องตามบทกฎหมาย ฤๅข้อสัญญานั้น ๆ ก็ได้ ถ้าและผู้เช่าละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามที่บอกกล่าวไปนั้นไซร้ ท่านว่าผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา ๕๘๖ ผู้เช่านาซึ่งไม่ได้เสียค่าเช่าล่วงหน้านั้น พอถึงฤดูกาลที่ทำนากันเคยจารีตประเพณีเมื่อใด ต้องลงมือทำนาที่เช่าในขณะนั้น

มาตรา ๕๘๗ ผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่าฤๅตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวโดยระยะเวลาอันสมควร

มาตรา ๕๘๘ ผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่ากระทำการอย่างใด ๆ ตามควรแก่กา[illegible]เพื่อรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นให้คงดี ถ้าที่ทำการนั้นเป็นเหตุให้ผู้เช่าประสบการได้ใช้สอย ฤๅได้ทำประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นมากน้อยฤๅเป็นเวลาช้านานเท่าใด ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้ลดหย่อนค่าเช่าตามส่วน ถ้าและการที่ต้องประสบการประโยชน์นั้นมากและช้านานนัก ผู้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura พฤหัสฯ 16/02/2563

589. — In any of the following cases: [86/57]

(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.

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

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

๔๐

มาตรา ๕๘๙ ในเหตุอย่างใด ๆ ดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(๑) ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดควรที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมก็ดี

(๒) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อป้องกันมิให้ภยันตรายแก่ทรัพย์สินนั้นเกิดก็ดี

(๓) ถ้าบุคคลภายนอกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่า ฤๅเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้นก็ดี

ในการดังกล่าวนั้นให้ผู้เช่าแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุนั้นอยู่ก่อนแล้ว

ถ้าผู้เช่าละเลยเสียไม่แจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าไซร้ ผู้เช่าจะต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียหายอย่างใด ๆ เพราะความละเลยชักช้าของผู้เช่านั้น เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุอยู่ก่อนแล้ว

มาตรา ๕๙๐ อันทรัพย์สินที่เช่านั้น ถ้ามิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการดัดแปลง ฤๅต่อเติมขึ้นอย่างหนึ่งอย่างใดหาได้ไม่

มาตรา ๕๙๑ ถ้าหากว่าผู้ให้เช่าได้อนุญาตให้ผู้เช่าทำการดัดแปลง ฤๅต่อเติมขึ้นในทรัพย์สินที่เช่านั้นแล้ว เมื่อสิ้นการเช่าถือผู้เช่าชอบจะได้รับเงินค่าใช้จ่ายซึ่งใช้โดยจำนวนไม่เกินกว่าที่ราคาทรัพย์สินสูงขึ้นเพราะการต่อเติม ฤๅดัดแปลงเช่นว่านั้น คิดตามราคาเมื่อสัญญาเช่าสุดสิ้นอายุลง ฤๅเมื่อเลิกสัญญา

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura พฤหัสฯ 16/02/2563

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. [86/59]

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.

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.

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.

๘๖/๕๙

๔๑

มาตรา ๕๕๖ ถ้าผู้เช่าทำการต่อเติม ฤๅดัดแปลงโดยมิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าไซร้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิจะได้รับเงินทดแทน แต่เมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่า ฤๅเลิกสัญญากันแล้ว ผู้เช่าจะถอดถอนเอาสิ่งใด ๆ ที่ได้ทำต่อเติมขึ้นแต่ทรัพย์สินนั้นไปก็ได้ หากว่าจะถอดทำได้โดยมิให้ทรัพย์สินนั้นชำรุดสลาย แล้วผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นคืนกลับคืนคงสภาพเดิมด้วย

ถ้าพ้นวิสัยที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิมได้ ฤๅว่าการที่ถอดถอนนั้นจะทำให้ทรัพย์ชำรุดสลายไซร้ ผู้เช่าต้องยอมส่งทรัพย์สินนั้นคืนพร้อมทั้งสิ่งที่ได้ดัดแปลงฤๅต่อเติมขึ้นด้วย และในกรณีเช่นนี้ผู้เช่าไม่พึงได้รับค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้นเลย

มาตรา ๕๕๗ ถ้าไม่มีกำหนดโดยสัญญาฤๅโดยจารีตประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่าเวลาใด ท่านให้ชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้นั้นครบกำหนดไป กล่าวคือว่า ถ้าเช่ากันเป็นรายปี ก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายเดือน ก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นเดือน

มาตรา ๕๕๘ ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้ แต่ถ้าค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน ฤๅส่งเป็นระยะเวลายาวกว่ารายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใดซึ่งมิกำหนดอย่าให้น้อยกว่าสิบห้าวัน

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura พฤหัสฯ 16/02/2563

595. — At the determination or extinction of the lease, the lessee is bound to restore the property hired. [86/60]

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.

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.

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.

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

๔๒

มาตรา ๕๔๕ เมื่อเลิกการเช่าถือ ฤาเมื่อการเช่าถือสิ้นอายุลง แล้ว ผู้เช่าจำต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่า จะต้อง รับผิดใน สิ่ง ทั้งปวง ซึ่งได้สูญหาย ฤาบุบ สลายไปใน ระหว่างการเช่าโดยความผิดของผู้เช่าเอง ฤาของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า

แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดในการสูญหายฤาบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ ทรัพย์สินที่เช่านั้นตามที่ได้ตกลงกัน ฤาใช้โดยชอบด้วยกฎหมาย

มาตรา ๕๔๖ ถ้ามิได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแสดง ไว้ต่อกันว่าทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นสภาพเป็นอยู่อย่างไร ท่านให้สันนิษฐาน ไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่านั้นไปโดยสภาพอันซ่อมแซมดีอยู่ แล้ว

มาตรา ๕๔๗ บุคคลระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าเกี่ยวกับการเช่าถือ นั้น ท่านว่าย่อมระงับไปโดยอายุความหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์ สินที่เช่านั้น

มาตรา ๕๔๘ ในการเช่าถือที่ทำเรือกสวนไร่นา ผู้เช่าคนซึ่งจะ ออกไปจากที่นั้นต้องยอมให้ผู้เช่าคนซึ่งจะเข้ามาใหม่ได้ทำการแต่งดินดิน เตรียมเพาะปลูกเป็นที่จะไม่บังเกิดความเสียหายแก่ตนแต่การนั้น

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura พฤหัสฯ 16/02/2563

86/62

CHAPTER IV.
EXTINCTION OF THE LEASE.

[86/62]

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

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.

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.

๔๓

หมวด ๔

ความระงับแห่งการเช่า

มาตรา ๕๘๘ อันการเช่านั้น ท่านว่าย่อมระงับเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มิพักต้องบอกกล่าวก่อน

มาตรา ๖๐๐ การเช่าสวนนั้น ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันคราวปีหนึ่ง

การเช่านาก็ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันตลอดฤดูทำนาปีหนึ่ง

มาตรา ๖๐๑ ถ้ากำหนดเวลาไม่ปรากฏ ฤๅไม่พึงสันนิษฐานได้ในความที่ตกลงกันไซ้ ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะเลิกการเช่าเมื่อใดในขณะเมื่อสิ้นกำหนดเวลาชำระค่าเช่าก็ได้ทุกคราว แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าคราวหนึ่งเป็นอย่างน้อย

แต่การบอกกล่าวนั้น ถ้าจะเป็นอย่างน้อยก็ไม่จำต้องบอกกล่าวก่อนกว่าสองเดือน

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura พฤหัสฯ 16/02/2563

602. — If the whole of the property hired is lost, the lease is extinguished. [86/63]

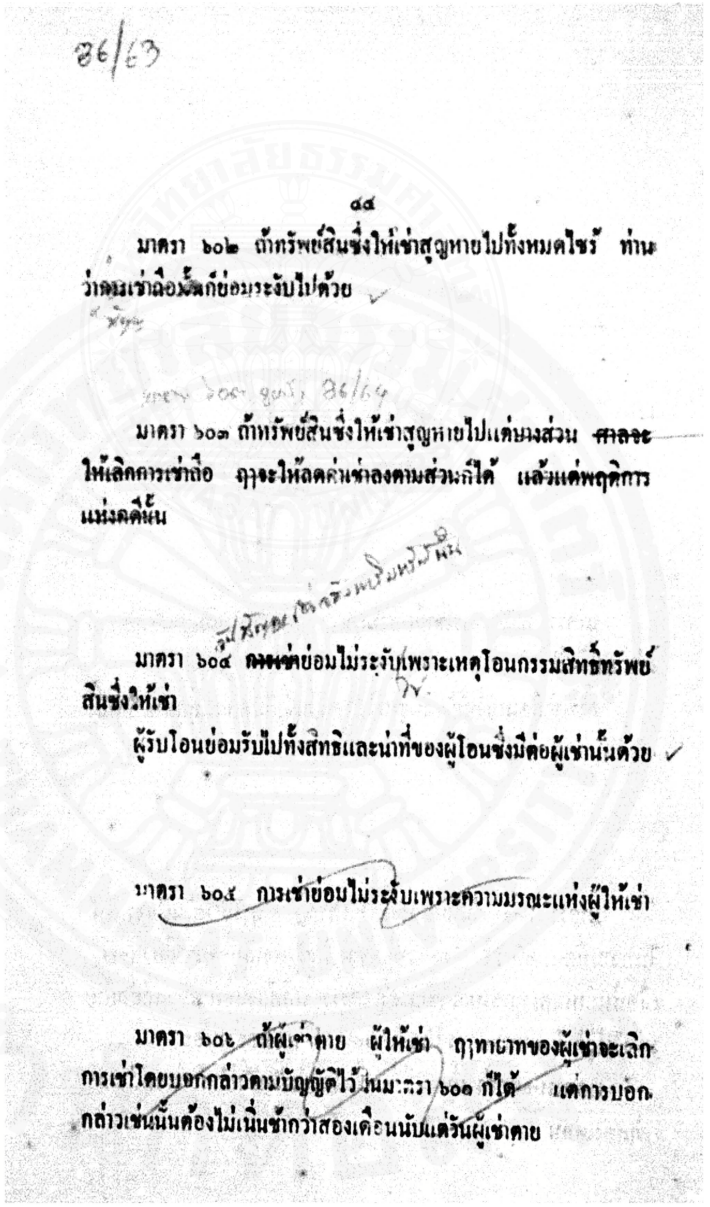
603. — If part only of the property hired is lost, the Court may, according to the circumstances of the case, either determine the lease or reduce the rent proportionately.

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.

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

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 601, provided that such notice be not given later than two months after the death of the lessee.



๘๘

มาตรา ๖๐๒ ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมดไซร้ ท่านว่าสัญญาเช่าฉะนั้นก็ย่อมระงับไปด้วย

มาตรา ๖๐๓ ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปแต่บางส่วน ศาลจะให้เลิกการเช่าก็ได้ ฤๅจะให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนก็ได้ แล้วแต่พฤติการแห่งคดีนั้น

มาตรา ๖๐๔ การเช่าย่อมไม่ระงับเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า

ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย

มาตรา ๖๐๕ การเช่าย่อมไม่ระงับเพราะความมรณะแห่งผู้ให้เช่า

มาตรา ๖๐๖ ถ้าผู้เช่าตาย ผู้ให้เช่า ฤๅทายาทของผู้เช่าจะเลิกการเช่าโดยบอกกล่าวตามบัญญัติไว้ในมาตรา ๖๐๑ ก็ได้ แต่การบอกกล่าวเช่นนั้นต้องไม่เนิ่นช้ากว่าสองเดือนนับแต่วันผู้เช่าตาย

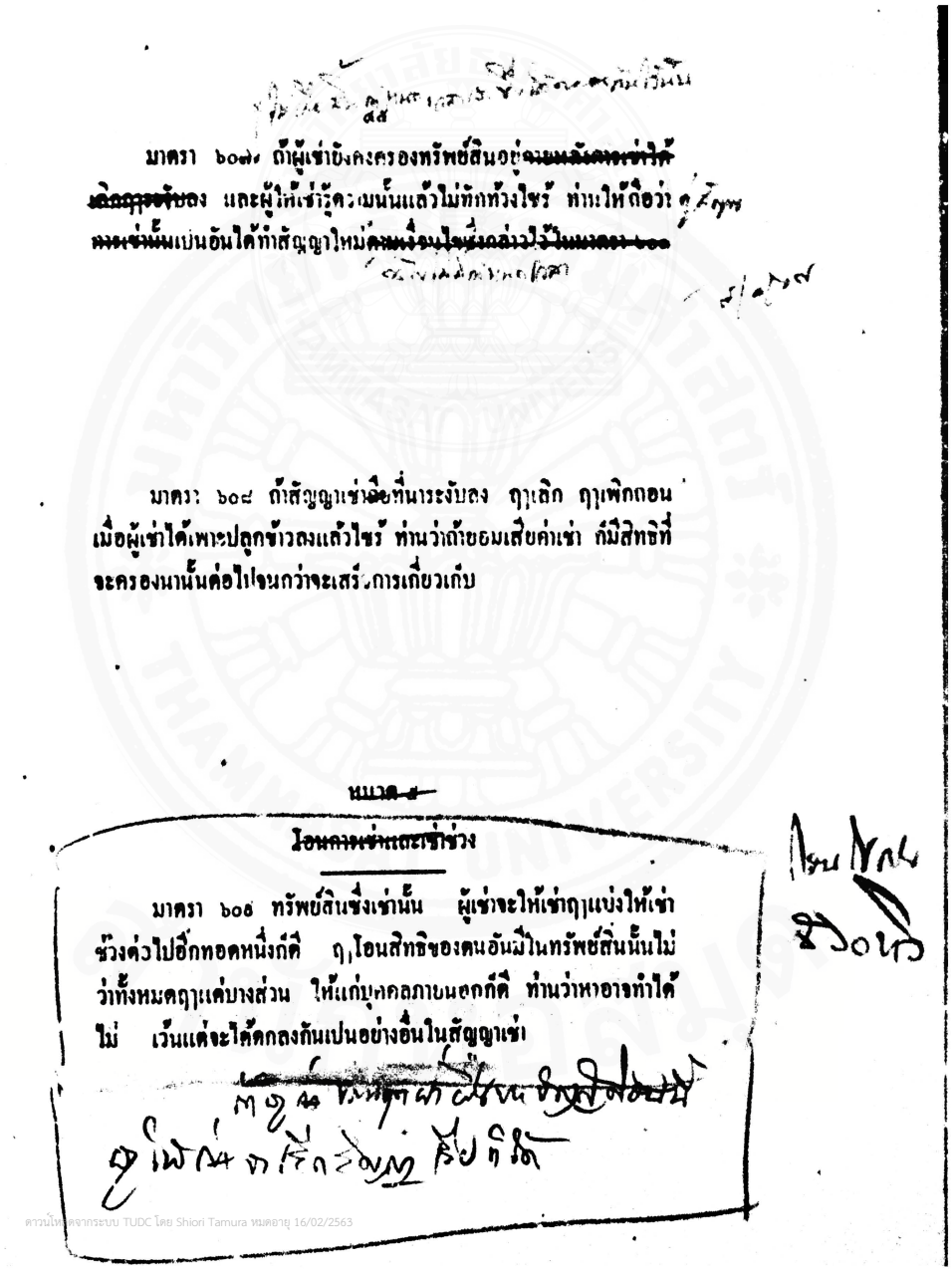
ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura หมดอายุ 16/02/2563

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 601. [86/65]

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.

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 ถ้าผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินอยู่ ~~ภายหลังสัญญาเช่าได้~~
~~สิ้นสุดลงแล้ว~~ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไซร้ ท่านให้ถือว่า
~~สัญญา~~
~~เช่านั้นเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ตามเงื่อนไขอย่างเดิม~~ ~~ดังกล่าวไว้ในมาตรา ๖๐๐~~

มาตรา ๖๐๘ ถ้าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระงับลง ฤๅเลิก ฤๅเพิกถอน
เมื่อผู้เช่าได้เพาะปลูกข้าวลงแล้วไซร้ ท่านว่าถึงยอมเสียค่าเช่า ก็มีสิทธิที่
จะครองนานั้นต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเกี่ยวเก็บ

~~หมวด ๔~~

~~โอนสัญญาเช่าและเช่าช่วง~~

มาตรา ๖๐๙ ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าฤๅแบ่งให้เช่า
ช่วงต่อไปอีกทอดหนึ่งก็ดี ฤๅโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่
ว่าทั้งหมดฤๅแต่บางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอกก็ดี ท่านว่าหาอาจทำได้
ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura พฤหัสฯ 16/02/2563

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. [86/66]

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.

๔๖

มาตรา ๖๑๐ ถ้าผู้เช่าให้เช่าช่วง ฤๅโอนสิทธิในทรัพย์สินผ่าฝืนต่อบทในมาตราก่อนไซร้ ท่านว่าผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา ๖๑๑ ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ถ้าโอนสิทธิไปก็ดี ฤๅให้เช่าช่วงก่อไปก็ดี ท่านว่าผู้เช่าเดิมยังคงจะต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าในมูลหนี้ใด ๆ อันเกิดแต่สัญญาเช่าเดิมนั้น

ลักษณ ๕
เช่าซื้อ

มาตรา ๖๑๒ อันว่าสัญญาเช่าซื้อนั้น คือสัญญาซึ่งเจ้าของทรัพย์สินยอมให้ผู้อื่นเช่าทรัพย์สิน และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เช่าเมื่อใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว

สัญญาเช่าซื้อนั้น หากมิได้ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ

มาตรา ๖๑๓ ผู้เช่าจะเลิกสัญญาในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้ ด้วยส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้แก่เจ้าของโดยเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura หมดอายุ 16/02/2563

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. [86/67]

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.

TITLE VI.
HIRE OF SERVICES.

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.

ดาวน์โหลดจากระบบ TUDC โดย Shiori Tamura หมดอายุ 16/02/2563