



กฎหมายน่ารู้ในชีวิตประจำวัน เช่าสิ่งหาริมทรัพย์

การเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง ระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

เช่าสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่ง อย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดเป็นสำคัญ จะฟ้องร้องให้ บังคับคดีหาได้ไม่

ถ้าเช่ามีกำหนดกว่า 3 ปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของ ผู้เช่าผู้ให้เช่าใช้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ การเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่ เพียง 3 ปี

แต่การเช่าสังหาริมทรัพย์ มีกำหนดไว้ห้ามเกิน 30 ปี หากเกินให้ลดลงมาให้เหลือ 30 ปี

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

-ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นในสภาพอัน ซ่อมแซมดีแล้ว

-ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อ รักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าต้องชดเชยให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซม เพียงเล็กน้อย



-ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้น ในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุก อย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซม ชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้อง ทำเอง

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า

ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่น นอกจากที่ใช้ กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดัดกำหนดไว้ใน สัญญานั้น ไม่สามารถทำได้

-ผู้เช่าต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมือนกับที่วิญญูชน จะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้ง ทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย

-ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้า ตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราว ในเวลาและระยะอัน สมควร

ในกรณีอย่างใด ๆ ดังจะกล่าวต่อไปนี้ผู้เช่าต้องแจ้งผู้ให้ เช่าโดยพลัน คือ

(1) ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดควรที่ผู้ให้เช่าจะต้อง ซ่อมแซม

(2) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อป้องกัน ภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้น

(3) ถ้าบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่า หรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สิน

-ถ้าผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ ผู้เช่าจะต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียหาย อย่างใด ๆ เพราะความละเลยชักช้าของผู้เช่านั้น

-ผู้เช่าจะทำการดัดแปลงหรือต่อเติมอย่างหนึ่งอย่าง ใดก่อนได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า

-ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญา เสียก็ได้

- ผู้เช่าจะต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลาย อย่างใด ๆ

อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเอง หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง

แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลาย อันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ

18 ตุลาคม 2564