

สารบัญ

เช่าทรัพย์สิน (Hire of Property).....	11
1. มูลเหตุในการเช่าทรัพย์สิน.....	11
1.1 พิจารณาจากฝ่ายผู้ให้เช่า	12
1.2 พิจารณาจากทางฝ่ายผู้เช่า	12
2. สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นเอกเทศสัญญาชนิดหนึ่ง.....	14
3. ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (มาตรา 537).....	15
3.1 เป็นสัญญาที่มีบุคคล 2 ฝ่าย	19
3.2 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่ง	20
3.3 ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น	35
3.4 การเช่านั้นมีกำหนดระยะเวลาอันจำกัด	36
4. ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับสัญญาประเภทอื่น ๆ.....	48
4.1 ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่ากับสัญญายืมใช้คงรูป	48
4.2 ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่ากับสัญญาฝากทรัพย์สิน	48
4.3 ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่ากับสัญญารับขน	49
5. คำมั่นจะให้เช่า.....	50
6. หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่า (มาตรา 538).....	64
6.1 การเช่าสังหาริมทรัพย์	66
6.2 การเช่าอสังหาริมทรัพย์	66
7. บุคคลหลายคนอ้างสิทธิตามสัญญาเช่าต่างรายในทรัพย์สินที่เช่าเดียวกัน.....	96
7.1 บุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน	97
7.2 บุคคลหลายคนเรียกเอาอสังหาริมทรัพย์รายเดียวกัน	99

8. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า.....	105
8.1 หน้าที่ในการออกค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาจำนวนครึ่งหนึ่ง	105
8.2 หน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า	106
8.3 ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า	116
8.4 ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า	124
8.5 หน้าที่ในการชดใช้เงินค่าใช้จ่ายซึ่งผู้เช่าได้ออกไปโดยความจำเป็น และสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่า	128
9. หน้าที่ของผู้เช่า.....	130
9.1 หน้าที่ต้องชำระค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาครึ่งหนึ่ง	131
9.2 หน้าที่เกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์สินที่เช่า	131
9.3 หน้าที่ในการสงวนรักษาทรัพย์สินและดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่า	151
9.4 หน้าที่ไม่ทำการดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า	156
9.5 หน้าที่ยินยอมให้ผู้ให้เช่ากระทำการบางอย่างแก่ทรัพย์สินที่เช่า	159
9.6 หน้าที่ชำระค่าเช่า	160
9.7 หน้าที่คืนทรัพย์สินที่เช่า	166
10. ความระงับของสัญญาเช่า.....	179
10.1 เมื่อสิ้นสุดเวลาเช่า	181
10.2 ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหมด	184
10.3 ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา	188
10.4 ผู้ให้เช่าโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เช่า	191
10.5 ผู้เช่าตาย	212
10.6 ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา	217
10.7 ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเช่า	217
11. อายุความฟ้องร้องคดีเกี่ยวกับสัญญาเช่า.....	236
12. สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา.....	243
12.1 ความเข้าใจเบื้องต้น	243
12.2 สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดาคืออะไร	245
12.3 ที่มาและเหตุผล	245
12.4 ค่าตอบแทนพิเศษนอกเหนือไปจากค่าเช่า	245
12.5 ผลแห่งสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา	261

เช่าซื้อ (Hire-Purchase).....	275
1. มูลเหตุในการทำสัญญาเช่าซื้อ.....	275
1.1 พิจารณาจากทางด้านผู้เช่าซื้อ.....	275
1.2 พิจารณาจากด้านผู้ให้เช่าซื้อ.....	276
2. สัญญาเช่าซื้อคืออะไร และสาระสำคัญของสัญญาเช่าซื้อคืออะไรบ้าง.....	277
2.1 สัญญาเช่าซื้อคือสัญญา 2 ฝ่าย คือ ผู้ให้เช่าซื้อ และผู้เช่าซื้อ.....	277
2.2 วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าซื้อ.....	277
2.3 ผู้ให้เช่าซื้อต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ.....	278
2.4 ผู้ให้เช่าซื้อนั้นเอาทรัพย์สินของตนออกให้แก่บุคคลอื่นเช่า และให้คำมั่นว่า จะขายหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า.....	285
2.5 ผู้เช่าซื้อตกลงชำระค่าเช่าซื้อเป็นงวด ๆ จนกว่าจะครบกำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญา.....	293
3. ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อและสัญญาประเภทอื่นๆ.....	296
3.1 ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาเช่าซื้อ.....	297
3.2 ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อและสัญญาซื้อขาย.....	299
3.3 ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าแบบลีสซิงและสัญญาเช่าซื้อ.....	302
4. แบบของสัญญาเช่าซื้อ.....	305
5. ความระงับของสัญญาเช่าซื้อ.....	313
5.1 เหตุที่ทำให้สัญญาเช่าซื้อระงับ.....	313
5.2 เหตุที่ไม่ทำให้สัญญาเช่าซื้อระงับ.....	353
6. อายุความฟ้องร้องคดี.....	355
6.1 การฟ้องเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระ.....	355
6.2 การฟ้องเรียกทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืน.....	355
6.3 การฟ้องเรียกค่าเสียหายจากการที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อสูญหาย.....	356
6.4 การฟ้องเรียกค่าเสียหายอันเป็นค่าเสื่อมราคาหรือค่าขาดราคา หรือค่าขาดประโยชน์.....	357

การเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม..... 379

1. การบังคับใช้ของพระราชบัญญัติ 379
2. การบังคับใช้ระหว่างบทบัญญัติของพระราชบัญญัติกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 382
3. แบบในการเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม 383
4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เช่า 383
5. การตกทอดมรดกแก่ทายาท 385
6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า 385
7. การนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ 386

การเช่าเคหะและที่ดินตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน พ.ศ. 2504..... 387**การคุ้มครองผู้บริโภคในการทำสัญญาเช่าทรัพย์และสัญญาเช่าซื้อ ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522..... 393****ภาคผนวก**

- ตัวอย่างสัญญา 395
- พระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน พ.ศ. 2504 402
- พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 409
- พระราชบัญญัติการเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 430
- บทบัญญัติของกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์-เช่าซื้อ 433
- ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัย ที่เรียกเงินประกันเป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน พ.ศ. 2549 439
- ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์ และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2543 441
- ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2544 445

บรรณานุกรม..... 449**ดัชนี..... 451**