



หน่วยที่ 8 จ้างทำของ

ครูผู้สอน ครูภูริวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ

ป.โท เทคโนโลยีคอมพิวเตอร์ (มจพ.) ,บริหารธุรกิจ MBA (รามคำแหง)

ป.ตรี คอมพิวเตอร์ธุรกิจ (ศศ.บ.)



ครูภูริวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



สาระเรียนรู้

- 1 ลักษณะสำคัญของการจ้างทำของ
- 2 แบบของสัญญาจ้างทำของ
- 3 สิทธิและหน้าที่ของผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง
- 4 การส่งมอบและความรับผิดชอบหลังส่งมอบงานจ้าง
- 5 อายุความ
- 6 ความระงับแห่งสัญญาจ้างทำของ
- 7 ความเหมือนและแตกต่างลักษณะจ้างทำของกับจ้างแรงงาน



ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ลักษณะสำคัญของการจ้างทำของ

อันว่า **จ้างทำของ** นั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า **ผู้รับจ้าง** ตกลงจะทำงานสิ่งหนึ่งจนสำเร็จให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า **ผู้ว่าจ้าง** และผู้ว่าจ้างตกลงจะให้สินจ้างเพื่อ ผลสำเร็จแห่งการที่ทำงานนั้น



ครูจวิวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ลักษณะสำคัญของการจ้างทำของ

ตามหลักกฎหมายสรุปได้ดังนี้

- 1 จ้างทำของเป็นสัญญา**มีบุคคลสองฝ่าย**เรียกว่าผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง
- 2 เป็นสัญญาประเภท**ต่างตอบแทน**คือคู่สัญญาจ้างทำของต่างมีหนี้และต้องชำระแทนซึ่งกันและกัน
- 3 วัตถุประสงค์สัญญาคือ**งานที่จ้างให้ทำ**
- 4 ผู้ว่าจ้าง**จะต้องชำระค่าสินจ้าง**
- 5 ผู้รับจ้าง**ต้องทำงานให้สำเร็จ**
- 6 สินจ้างอาจเป็นเงินตราทรัพย์สินหรือสิ่งของอย่างอื่นก็ได้
- 7 ผู้ว่าจ้าง**ไม่ต้องควบคุมบังคับบัญชา**
- 8 จ้างทำของไม่ได้เป็นวัตถุประสงค์เสมอไปแต่**มุ่งผลสัมฤทธิ์ของงานที่กระทำเป็นสำคัญ**



ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



บทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องการแลกเปลี่ยน

ให้ถือว่า ฝ่ายที่ส่งมอบทรัพย์สินในการแลกเปลี่ยนเสมือนผู้ขายและ
ฝ่ายรับมอบทรัพย์สินในการแลกเปลี่ยนส่วนผู้ซื้อ นั้น
คู่กรณีที่ทำกาแลกเปลี่ยนจึงอยู่ในฐานะเป็นทั้งผู้ขายและผู้ซื้อ
ในขณะเดียวกันด้วยลักษณะสำคัญก็ คือ

- 1 การแลกเปลี่ยนทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือ
สังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษ
- 2 การแลกเปลี่ยนทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์
- 3 การรอนสิทธิ์ในการซื้อขายให้นำมาใช้กับการแลกเปลี่ยนด้วย



ครูสุวิวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



แบบของสัญญาจ้างทำของ

สัญญาจ้างทำของ **ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้ว่าต้องทำตามแบบแผน**
จึงไม่ต้องทำตามแบบ

อนึ่งการจ้างทำของในบางครั้งสิ่งที่ให้ทำอาจมีราคาสูงและต้องใช้
เวลาปฏิบัติงานหากทำสัญญาด้วยวาจาย่อมมีปัญหาในการ
ตีความการส่งมอบและเมื่อนำสืบคดีถึงชั้นศาลทางที่ดีคู่สัญญา
ควรทำเป็นเอกสารคือทำเป็นหนังสือระบุรายละเอียดการจ้าง
ทำให้ละเอียด ระบุเรื่องการชำระเงินสินจ้างล่วงหน้าหรือเงิน
สินจ้างเมื่องานสำเร็จหรืองานเฉพาะส่วนควรระบุระยะเวลาที่
งานนั้นจะสำเร็จความรับผิดชอบการส่งมอบงานเป็นต้น



ครูจวิทย์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



สิทธิและหน้าที่ของผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง

ผู้ว่าจ้างมีสิทธิและหน้าที่

1 สิทธิของผู้ว่าจ้าง

- 1.1 มีสิทธิเอาสัมภาระที่เหลือจากการทำงานคืนแต่ถ้าผู้ว่าจ้างจัดหาให้ต้องนำส่งคืนผู้ว่าจ้าง
- 1.2 มีสิทธิตรวจตราการทำงานและตลอดเวลาที่ทำอยู่
- 1.3 มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้
- 1.4 มีสิทธิเอางานให้บุคคลภายนอกทำ
- 1.5 มีสิทธิรับสินจ้าง
- 1.6 มีสิทธิยึดหน่วงสินจ้างไว้ได้
- 1.7 มีสิทธิไม่ให้สินจ้างถ้าผู้รับจ้างจัดหาสัมภาระเองไม่ใช่เป็นเพราะการกระทำของผู้ว่าจ้างมีสิทธิห้าม
- 1.8 มีสิทธิห้ามมีผู้รับจ้างชว่ง



ครูภูมิวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



สิทธิและหน้าที่ของผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง

2 หน้าที่ผู้ว่าจ้าง

2.1 มีหน้าที่รับผิดชอบในความเสียหาย

2.2 ผู้ว่าจ้างยอมรับมอบงานที่จ้างให้ทำโดยมิได้เพื่อน

2.3 มีหน้าที่ต้องจ่ายสินจ้าง



ครูสุวิวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



สิทธิและหน้าที่ของผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง

ผู้รับจ้าง มีสิทธิและหน้าที่ดังนี้

2.1 สิทธิของผู้รับจ้าง

- 1 ไม่ต้องรับความผิดในความชำรุดบกพร่องหรือความล่าช้าของงาน
- 2 ไม่ต้องรับผิดชอบถ้าผู้ว่าจ้างจัดหาสัมภาระในการมาให้
- 3 ไม่ต้องรับผิดชอบในการส่งมอบล่าช้าจากผู้ว่าจ้างไม่ได้ยินเพื่อน
- 4 ไม่ต้องรับผิดชอบในการส่งมอบหน้าที่ตำรวจท่องเที่ยวหากผู้ว่าจ้างยอมรับงานที่ส่งมอบโดยไม่ติดเงื่อนไข
- 5 มีสิทธิได้รับค่าจ้างจากงานที่ทำ
- 6 มีสิทธิให้บุคคลภายนอกรับช่วงงานอีกทอดหนึ่งได้



ครูสุวิวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



สิทธิและหน้าที่ของผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง

2.2 หน้าที่ของผู้รับจ้าง

- 1 ต้องทำงานที่ว่าจ้างให้สำเร็จตามสัญญา
- 2 ต้องจัดหาเครื่องมือต่างๆสำหรับการทำงานให้เสร็จตามสัญญา
- 3 หากมีข้อตกลงให้ผู้รับจ้างจัดหาสัมภาระในการทำงานเพื่อการรักษาสมรรถนะที่ดี



ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



การส่งมอบและความผิดหลังส่งมอบงาน

1 ให้แก้ไขก่อนส่งมอบ

2 รับผิดชอบหลังส่งมอบ

2.1 ถ้ากำหนดไว้ในสัญญา

2.2 ถ้าไม่มีข้อมูลในสัญญา

+ 1 ปี ไม่ใช่จากการใช้งาน เช่น โรงเรือนไม้

+ 5 ปี เช่นสิ่งก่อสร้างจากปูนเหล็ก ติดกับดิน

+ ผู้รับจ้างปิดบังให้รับผิดชอบตลอดไป



ครูจรัสวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



อายุความ

อายุความฟ้องร้องให้ฟ้องผู้รับจ้างเมื่อพ้น 1 ปีนับแต่วัน
ชำระครบคปร่องได้ปรากฏขึ้น (ชำระก่อน 1 ปี เรียกมันมา
ซ่อม เรียกเป็นทรัพย์หากผู้จ้างดำเนินการเอง ต้องมี
หลักฐาน)



ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ความระงับแห่งสัญญาจ้างทำของ

- 1 คู่สัญญาปฏิบัติกรชำระหนี้ของแต่ละฝ่ายครบถ้วน
- 2 งานที่จ้างทำพินาศพังทลายโดยไม่ใช้ความผิดของฝ่ายใดก่อนส่งมอบ
- 3 สาระสำคัญแห่งสัญญาจ้างอยู่ที่ความรู้ความสามารถของผู้รับจ้าง
- 4 บอกเลิกสัญญา



ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ความเหมือนและความแตกต่างลักษณะจ้างทำของกับจ้างแรงงาน

เหมือนกัน		
ลักษณะ	จ้างทำของ	จ้างแรงงาน
1 แบบของสัญญา	1 ไม่มีแบบ	1ไม่มีแบบ
2 สิ้นจ้าง	2 เป็นตราหรือทรัพย์สินหรือสิ่งของอื่น	2 เงินตราโดยทรัพย์สินหรือสิ่งของ อย่างอื่น
3 งานที่ทำ	3 ใช้แรงงานหรือใช้สมองก็ได้	3 ใช้แรงหรือใช้สมองก็ได้



ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ความเหมือนและความแตกต่างลักษณะจ้างทำของกับจ้างแรงงาน

แตกต่าง		
ลักษณะ	จ้างทำของ	จ้างแรงงาน
1 คู่สัญญา	1 ผู้ว่าจ้างกับผู้รับจ้าง	1 นายจ้างกับลูกจ้าง
2 การควบคุม	2 ผู้ว่าจ้างไม่มีอำนาจควบคุมบังคับบัญชาผู้ว่าจ้างมีสิทธิเพียงตรวจตราให้เป็นไปตามสัญญาจ้าง	2 ลูกจ้างอยู่ในความควบคุมดูแลของนายจ้างและนายจ้างมีสิทธิสั่งเปลี่ยนแปลงการทำงานได้
3 วัตถุประสงค์ของสัญญา	3 มุ่งที่ผลสำเร็จของงานเป็นหลักและมีการส่งมอบงานที่ทำ	3 งานที่ทำสำเร็จหรือไม่สำเร็จในครั้งนั้นก็ได้
4 เครื่องมือที่ใช้ทำงาน	4 ผู้รับจ้างต้องจัดหาเอง	4 นายจ้างต้องจัดหาให้หรือแล้วแต่ตกลงกัน
5 ความรับผิดชอบละเมิดต่อบุคคลภายนอก	5 ผู้ว่าจ้างไม่ต้องร่วมรับผิดชอบกับผู้รับจ้าง	5 นายจ้างต้องร่วมรับผิดชอบกับลูกน้องที่ละเมิดต่อบุคคลภายนอก
6 สวัสดิการ	6 ผู้รับจ้างดูแลตนเอง	6 พรบ.ประกันสังคม
7 การฟ้องคดี	7 คดีแพ่ง	7 คดีแรงงาน





ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



หน่วยที่ 7 เข้าทรัพย์สินเข้าชื่อ

ครูผู้สอน ครูภูริวัฒน์ เกื้อทาน

แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ

ป.โท เทคโนโลยีคอมพิวเตอร์ (มจพ.) ,บริหารธุรกิจ MBA (รามคำแหง)

ป.ตรี คอมพิวเตอร์ธุรกิจ (ศศ.บ.)



ครูภูริวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



สาระ

เช่าทรัพย์

- 1 ลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์
- 2 หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าทรัพย์
- 3 ลำดับสิทธิของผู้ที่อาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย
- 4 กำหนดระยะเวลาเช่าทรัพย์
- 5 การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า
- 6 การเช่าช่วง
- 7 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าแต่หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า
- 9 ความระงับแห่งสัญญาเช่า

เช่าซื้อ

- 1 ความหมายของสัญญาเช่าซื้อ
- 2 สิทธิหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่า
- 3 ผลการติดนัดสัญญาเช่าซื้อ



ครูจวิวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์

เช่าทรัพย์ คือ สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคล
อีกบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน
อย่างใดอย่างหนึ่งชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้
เช่าเพื่อการนั้น



ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ลักษณะสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์

ลักษณะสำคัญของการเช่าทรัพย์ได้แก่

- 1 เป็นสัญญา 2 ฝ่าย
- 2 วัตถุประสงค์แห่งการเช่าเป็นทรัพย์สิน
- 3 เป็นสัญญาไม่โอนกรรมสิทธิ์แต่เพียงให้เช่าใช้หรือได้รับประโยชน์เท่านั้น
- 4 เป็นสัญญาที่มีข้อตกลงชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัด
- 5 สัญญาต้องมีค่าตอบแทนเป็นค่าเช่าอาจเป็นเงินหรือทรัพย์สินก็ได้
- 6 สัญญาเช่าต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้เช่าครอบครองเมื่อผู้ตายสัญญาเช่าระงับ
- 7 ผู้ให้เช่าอาจเป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินก็ได้



ครูสุวิวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าทรัพย์

กฎหมายกำหนดรูปแบบไว้เฉพาะทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้นส่วนการเช่าทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์หรือ อสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษไม่มีกฎหมายบัญญัติหลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าไว้แต่อย่างไรก็ดีคู่สัญญาจะตกลงกันอย่างไรก็ได้ไม่มี รูปแบบบังคับไว้



ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

แต่มีหลักกฎหมายสรุปได้ดังนี้

- 1 การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างใดอย่างหนึ่งลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญจึงจะนำมาฟ้องคดีต่อศาลได้หนังสือตามหลักกฎหมายนี้ไม่ใช่แบบแห่งนิติกรรมแม้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือก็ไม่เป็นโมฆะ
- 2 การเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดกว่า 3 ปีขึ้นไปหรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าต้องทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีได้เพียง 3 ปีได้แก่
 - 2.1 เช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดกว่า 3 ปีขึ้นไปหรือ
 - 2.2 เช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดอายุของผู้ให้เช่าหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดตลอดอายุของผู้เช่า



ครูจวิวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ลำดับสิทธิของผู้เช่าที่อาศัยมรดกสัญญาเช่าต่างราย

ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินอาจนำทรัพย์สินที่ตนมีอยู่ขึ้นใดขึ้นหนึ่งไปหมิ่นเช่ารายได้
ในขณะเดียวกันจึงมีปัญหาว่าระหว่างผู้เช่าด้วยกันผู้เช่าคนใดจะมีสิทธิดีกว่า
กันในการเรียกร้องเอาสิทธิทรัพย์สินที่เช่ามาครอบครองก่อน

- 1 สั่งห้ามทรัพย์ท่านว่าทรัพย์ตกไปอยู่ในครอบครองของผู้เช่าคนใดก่อนด้วย
สัญญาเช่าทรัพย์สินนั้นคนนั้นมีสิทธิดีกว่าคนอื่น ๆ โดยไม่คำนึงถึงว่าใครจะตก
ลงสัญญาไว้ไว้ก่อน
- 2 อสั่งห้ามทรัพย์กำหนดไว้ตามกฎหมายดังนี้



ครูจวิวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ลำดับสิทธิของผู้เช่าที่อาศัยมรดกสัญญาเช่าต่างราย

2 อสังหาริมทรัพย์กำหนดไว้ตามกฎหมายดังนี้

2.1 เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนการเช่าใช้หลักการเดียวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2.2 เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทซึ่งกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของตนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

2.3 เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเทศไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายผู้เช่าคนที่ได้จดทะเบียนการเช่าของตนนั้นย่อมมีสิทธิดีกว่าเว้นแต่ผู้เช่าประเภทไม่จดทะเบียนได้ทรัพย์สินนั้นไว้ครอบครองก่อนแล้ว



ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



กำหนดระยะเวลาเช่าทรัพย์สิน

- 1 การเช่าสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ตามหลักกฎหมายการเช่าสังหาริมทรัพย์จะเช่าการมีกำหนดระยะเวลานานเท่าไรก็ได้แต่การเช่าอสังหาริมทรัพย์จะเช่ากันนานเกิน 30 ปีไม่ได้หากต้องการเช่าต่อต้องให้สัญญาสิ้นสุดลงและต่อสัญญาอีกซึ่งก็ไม่เกิน 30 ปีเช่นกันกฎหมายกำหนดว่าหากเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปีขึ้นไปต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนมิฉะนั้นจะฟ้องบังคับคดีกันได้แค่เพียง 3 ปี
- 2 การเช่าสวนและการเช่านาให้สันนิษฐานก่อนว่าการเช่าสวนกันปีหนึ่งหรือการเช่านากันตลอดฤดูทำนาปี 1 หมายความว่าตกลงทำสัญญาเช่าไว้กี่ปีก็ได้เป็นไปตามสัญญาแต่ถ้าสัญญาไม่มีข้อตกลงกันไว้หรือว่าเช่ากันทำสวนปีหนึ่งหรือตลอดอายุการทำนาปี 1



ครูจวิทย์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า

โอนกรรมสิทธิ์ หมายถึงการจำหน่ายจ่ายโอนซื้อขายแลกเปลี่ยนให้ทรัพย์สินนั้นไปยังบุคคลภายนอก การเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาไม่โอนกรรมสิทธิ์เป็นเพียงให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเท่านั้นดังนั้นถ้าในระหว่างอายุสัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุดผู้ให้เช่าได้โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้บุคคลภายนอกผลของสัญญาเช่าจะเป็นอย่างไรพิจารณา ดังนี้

- 1 ถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุผลกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่าผู้รับโอนย่อมรับสิทธิ์ทั้งสิทธิ์และหน้าที่ของผู้คนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย
- 2 ถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ถ้าเจ้าของทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้อื่นแล้วสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดหรือระงับทันที



ครูจวิทย์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



การเช่าช่วง

การเช่าช่วง หมายถึง การให้ผู้เช่าทรัพย์สินเอาทรัพย์สินที่ตนได้
สิทธิการเช่านั้นไปให้คนอื่นเช่าต่อไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนผู้
เช่าต่อนั้นเรียกว่าผู้เช่าช่วงโดยหลักกฎหมายผู้เช่าทรัพย์สิน
ที่ตนได้สิทธิการเช่าไปให้คนอื่นเช่าต่อหรือชอบๆไม่ว่าจะ
บางส่วนหรือทั้งหมดจะกระทำไม่ได้เว้นแต่จะตกลงไว้ในสัญญา
ว่าให้ทำได้ถ้าผู้เช่าฝ่าฝืนผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้แต่
ถ้าสัญญาอนุญาตให้ผู้เช่าทรัพย์สินไปให้คนอื่นเช่าช่วงได้ผู้
เช่าช่วงต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง



ครูสุวิมล เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



การเช่าช่วง

การเช่าช่วงมีบุคคลเข้ามาเกี่ยวข้อง 3 ฝ่ายคือผู้ให้เช่าเดิมผู้เช่าและผู้เช่าช่วง
จึงมีสัญญา 2 ฉบับ คือสัญญาระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่ากับอีกฉบับหนึ่ง
คือระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าช่วงการที่จะเป็นการเช่าช่วงต้องเข้าลักษณะ 3
ประการคือ

- 1 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกวงเล็บผู้เช่าช่วงต้องมี
ลักษณะเป็นการเช่าตามกฎหมายเรื่องการเช่าทรัพย์
- 2 ทรัพย์สินที่ให้เช่าต้องเป็นทรัพย์สินรายเดียวกันจะเป็นทั้งหมดหรือบางส่วน
ก็ตาม
- 3 ถ้าผู้เช่าทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงโดยชอบผู้เช่าช่วงต้อง
รับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าเดิมโดยตรง



ครูสุวิวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

- 1 ผู้ให้เช่าจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว
- 2 ถ้าผู้เช่าเสียค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อการรักษาทรัพย์สินผู้ให้เช่าต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่การดูแลรักษาตามปกติหรือซ่อมแซมเล็กน้อย
- 3 ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพที่ไม่เหมาะสมในการที่จะใช้ประโยชน์ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาได้
- 4 ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องการรอนสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าเมื่อเช่าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นไม่ได้
- 5 ผู้ให้เช่าต้องรักษาทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นระหว่างเวลาเช่าและต้องมาซ่อมแซมบรรดาสิ่งที่เป็นเว้นแต่การซ่อมแซมเล็กน้อย
- 6 ผู้เช่าบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าจัดการแก้ไขความบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าและผู้ให้เช่าสามารถแก้ไขได้แต่ไม่จัดการแก้ไขให้สภาพดีเหมาะสมผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้



ครูสุวิมล เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า

- 1 ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญาหรือตามประเพณีนิยมจะนำไปใช้ออย่างอื่นไม่ได้หากฝ่าฝืน ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้
- 2 ผู้เช่าต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าและบำรุงรักษาเสมอทรัพย์สินนั้นเป็นของตนเอง
- 3 ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าตรวจสอบดูแลทรัพย์สินที่ให้เช่าได้เป็นครั้งคราว
- 4 ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าทำการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าหากต้องทำการซ่อมแซมอย่างเร่งด่วนหรือเร่งร้อน
- 5 ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยผ่านหากมีกรณีนี้
 - 5.1 ทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุด
 - 5.2 ถ้าจะต้องจัดการเพื่อป้องกันอันตรายใดๆแก่ทรัพย์สิน
 - 5.3 มีบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรืออ้างสิทธิ์ยังได้ 1
- 6 ผู้เช่าจะต้องไม่กระทำการดัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า
- 7 ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าตามเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือตามจารีตประเพณี
- 8 ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความสูญหายบุบสลายอันเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่าเพราะความผิดของตนเอง



ครูสุวิมล เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ความระงับแห่งสัญญาเช่า

- 1 เมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาตามสัญญาสัญญา
- 2 เช่าไม่กำหนดระยะเวลาและไม่อาจสันนิษฐานได้
- 3 วัตถุประสงค์แห่งสัญญาคือทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหมด
- 4 วัตถุประสงค์แห่งสัญญาคือทรัพย์สินที่เช่าสูญหายแต่บางส่วน
- 5 วัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าเป็นสังหาริมทรัพย์ถูกโอนกรรมสิทธิ์
- 6 ผู้เช่าตาย



ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ความระงับแห่งสัญญาเช่า

7 บอกเลิกสัญญาโดยกฎหมายแยกเป็น

7.1 ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาดังนี้

- 1 ผู้เช่าให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาต
- 2 ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินผิดไปจากสัญญาเช่า
- 3 ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า

7.2 ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาดังนี้

- 1 ทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่อง
- 2 ผู้ให้เช่าซ่อมแซมทรัพย์สินใช้เวลานานเกินควร
- 3 ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายทั้งหมดหรือบางส่วน



ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ความระงับแห่งสัญญาเช่า

8 แต่เช่านาหรือเช่าสวนค่าเช่านาได้เลิกหรือระงับลงเมื่อผู้เช่าได้ปลูกข้าวแล้วผู้เช่ามีสิทธิ์ครอบครองนาคราวนั้นไปจนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยวแต่ต้องเสียค่าเช่าส่วนการเช่าสวนหากมีสัญญาเช่าไว้ก็ให้เป็นไปตามสัญญาแต่ถ้าไม่มีสัญญากำหนดเวลาไว้ให้สันนิษฐานว่า 1 ปีหรือ 1 ฤดูเก็บเกี่ยว



ครูจวิทย์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



เช่าซื้อ

เช่าซื้อ คือ สัญญาที่เจ้าของเอาทรัพย์สินนั้นออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิ์แก่ผู้เช่าโดยมีเงื่อนไขที่ผู้เช่าต้องจ่ายเงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคร่าว สัญญาเช่าซื้อถ้าไม่ทำเป็นหนังสือถือเป็นโมฆะ สรุป ความหมายของเช่าซื้อมีดังนี้

- 1.เช่าซื้อเป็นสัญญามีพื้นฐานจากสัญญาเช่าทรัพย์สิน
- 2.ระหว่างสัญญากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่ายังเป็นของผู้ให้เช่าเพียงแต่ให้ผู้เช่าได้รับทรัพย์สินนั้นไปใช้หรือครอบครองแทนเจ้าของคือผู้ให้เช่า
- 3.ในสัญญามีคำว่าผู้เช่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิ์แก่ผู้เช่าเมื่อชำระเงินค่าทรัพย์สินนั้นครบตามงวดที่ตกลงกันไว้สัญญา
- 4.สัญญาเช่าซื้อต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าและผู้เช่าทั้งสองฝ่ายหากไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าซื้อจะตกเป็นโมฆะหรือเท่ากับไม่มีสัญญาเกิดขึ้น





สิทธิหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่า

เนื่องจากราคาทรัพย์สินที่เช่าซื้อเมื่อรวมยอดเต็มของราคาแล้วจะ
เป็นยอดเงินราคาทรัพย์สินที่ขายบวกด้วยค่าเช่ารายเดือนอยู่ใน
ตัว ฉะนั้นระหว่างเช่าซื้อยังมีผลบังคับอยู่นั้นผู้เช่าจะบอกเลิก
สัญญาเช่าในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้ด้วยการนำทรัพย์สินที่เช่าซื้อ
นั้นส่งคืนให้เจ้าของสัญญาเช่าซื้อ ก็จะระงับตามหลักกฎหมายที่
กำหนดว่า ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้ด้วย
ส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้แก่เจ้าของโดยเสียค่าใช้จ่ายของ
ตนเอง



ครูจวิทย์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



สรุปสิทธิหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่า

- 1 ผู้เช่ามีสิทธิครอบครองทรัพย์สินนั้นแทนผู้ให้เช่าและมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าเมื่อไหร่ก็ได้ด้วยการนำทรัพย์สินส่งคืนแก่ผู้ให้เช่า มีหน้าที่ชำระ租金ค่าเช่าซื้อให้ครบตามที่ระบุในสัญญา
- 2 ผู้ให้เช่ามีสิทธิทวงถามค่าเช่าตามงวดผู้เช่าและเมื่อได้รับเงินครบตามเงื่อนไขสัญญาแล้วมีหน้าที่จะต้องโอนสิทธิ์หรือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เช่าเป็นเจ้าของตามนิติกรรมซื้อขาย



ครูจวิวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ผลการผิดนัดสัญญาเช่าซื้อ

การผิดสัญญาเช่าซื้อ กฎหมายวางหลักไว้ว่าในกรณีผิดนัดไม่ใช้เงินสองคราวติดกันหรือกระทำการผิดสัญญาซื้อที่เป็นส่วนสำคัญเจ้าของทรัพย์สินจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ ถ้าเช่นนั้นบรรดาเงินที่ได้มาก่อนแล้วให้รับเป็นของเจ้าของทรัพย์สินและเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นได้ด้วย



ครูจวิทย์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



การผิดนัดสัญญาเช่าซื้อ

อนึ่ง กรณีผิดสัญญาเพราะผิดนัดไม่ใช้เงินซึ่งเป็นคราวที่สุดสั้น
ท่านว่าเจ้าของทรัพย์ชอบที่จะริบบรรดาเงินที่ได้มาก่อนแล้ว
และกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นได้ต่อเมื่อระยะเวลาใช้เงิน
ได้พ้นกำหนดไปอีกงวด 1



ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



การผิดนัดสัญญาเช่าซื้อ

ผิดนัดสัญญาเช่าซื้อ หมายถึงผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าซื้อคือส่งงวดเงินบ้าง ไม่ส่งงวดบ้าง

กฎหมายวางหลักปฏิบัติไว้ว่าจะใช้สิทธิ์บอกเลิกสัญญาแล้วยึดทรัพย์สินให้เช่ากลับคืนมาได้ต้องเข้าใจหลักกฎหมายคือ

1 ผู้เช่าผิดนัดไม่ส่งค่างวด 2 ครั้งติดกันผู้ให้เช่าจึงจะมีสิทธิ์บอกเลิกสัญญาได้

2 กรณีผู้เช่า 2 งวดมาตลอดจนถึงวันสุดท้ายก็จะสิ้นสุดการส่งเงินแต่ปรากฏว่าเงินขาดมือไม่สามารถส่งสุดท้ายได้กรณีเช่นนี้ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญายังไม่ได้จะต้องรอไปอีก 1 งวดหรืออีกหนึ่งคราวเพื่อให้ครบ 2 งวดติดกันจึงจะบอกเลิกสัญญาได้



ครูจวิทย์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ผลการผิดนัดสัญญาเช่าซื้อ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 35 ทวิแห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542

คุ้มครองสัญญาเช่าซื้อ 2 ฉบับ คือธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และธุรกิจรถจักรยานยนต์มีผลบังคับตั้งแต่ 1 กันยายน 2543 และธุรกิจเช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้ามีผลบังคับตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2544 สาระสำคัญทั้ง 2 ฉบับกล่าวไว้ว่าให้ผู้เช่าซื้อมีสิทธิ์บอกเลิกสัญญาได้ต้องให้ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่เอาเงินมาชำระค่างวดติดกัน 3 งวดก่อนและต้องมีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วันก่อนเข้าไปครอบครองหรือทรัพย์สินที่เช่าซื้อ



ครูสุวิวัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ



ครูจิววัฒน์ เกื้อทาน
แผนกวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ