



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๕๖๗

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ เมษายน ๒๕๖๘

เรื่อง การเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๔๖๕๕/๒๕๖๖ ได้วินิจฉัยกรณีผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและบ้าน มีกำหนดเวลา ๓๐ ปี โดยในวันเดียวกันมีคำมั่นว่าเมื่อครบกำหนดอายุการเช่า ๓๐ ปี จะให้เช่าอีก ๒ คราว ๆ ละ ๓๐ ปี และมีการจ่ายค่าเช่าทั้งหมด ๙๐ ปี กันครบถ้วนแล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงได้จดทะเบียนเช่าที่ดินและบ้าน มีกำหนด ๓๐ ปี อันเป็นการแสดงให้เห็นเจตนาของผู้ให้เช่าและผู้เช่าชัดเจนว่า ประสงค์หลีกเลี่ยงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๐ ที่ห้ามมิให้เช่าเกิน ๓๐ ปี จึงวินิจฉัยให้สัญญาส่วนที่ต่อสัญญาเช่าอีก ๒ คราว ๆ ละ ๓๐ ปี ตกเป็นโมฆะ เนื่องจากมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแจ้งโดยกฎหมาย และไม่อาจตีความเป็นสัญญาบุคคลสิทธิระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเพื่อให้มีผลบังคับต่อไปได้ เพราะจะทำให้วัตถุประสงค์ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๐ ไร้ผลบังคับ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การเช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๐ ห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่า ๓๐ ปี ซึ่งกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้เป็นข้อบังคับที่ใช้สำหรับการทำสัญญาเช่าแต่ละครั้ง และการฝ่าฝืนมาตรานี้ก็ทำเป็นโมฆะไม่ เพียงแต่กฎหมายให้ลดลงเหลือ ๓๐ ปีเท่านั้น ดังนั้น กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนเช่าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นโดยทำสัญญากันไว้เป็นระยะเวลาเช่า นานกว่า ๓๐ ปี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงข้อกฎหมายให้ผู้ขอทราบ และหากผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนให้ลด ระยะเวลาเช่าลงมาเป็นเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี โดยการเริ่มต้นของสัญญาเช่าจะตกลงกันให้สัญญาเช่ามีผลนับแต่ วันที่จดทะเบียน หรือให้สัญญาเช่าเริ่มมีผลในอนาคต หรือให้นับเวลาเช่าย้อนหลังไปก่อนจดทะเบียนวันใดก็ได้ และระหว่างสัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุด หากผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอจดทะเบียนเช่าฉบับที่สองโดยมีเงื่อนไขเวลาเริ่มต้น หลังจากสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลงย่อมสามารถกระทำได้ แต่ต้องอย่าให้เกิน ๓๐ ปี นับแต่วันต่อสัญญา ซึ่งสัญญาเช่าฉบับหลังนี้ไม่ใช่การขยายกำหนดเวลาเช่าเดิม ทั้งไม่เป็นการรวมระยะเวลาการเช่าครั้งก่อน เนื่องจากสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลงแล้ว จึงต้องเริ่มนับสัญญาเช่าใหม่ กรณีนี้ไม่เป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๐ แต่หากสอบสวนข้อเท็จจริงเป็นกรณีลักษณะเดียวกับคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๔๖๕๕/๒๕๖๖ กล่าวคือ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำสัญญาลักษณะรวมการเช่าระยะแรก ๓๐ ปี แต่กำหนดมีคำมั่น ให้เช่าอีกคราวละ ๓๐ ปี ในวันเดียวกัน ทั้งยังได้ชำระเงินค่าเช่าทั้งหมดครบแล้ว แม้สัญญาเช่าฉบับหลังจะมี

/เงื่อนไข...

เงื่อนไขเริ่มต้นหลังจากสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลง แต่แสดงให้เห็นได้ชัดเจนว่ามีวัตถุประสงค์ขัดต่อกฎหมาย
ชัดแจ้ง และไม่อาจตีความเป็นสัญญาบุคคลสิทธิระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าเพื่อให้มีผลบังคับ การจดทะเบียนเช่า
โดยมีเงื่อนไขเริ่มต้นหลังจากสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลง จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียนได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐ - ๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔