ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๔๐๕-๐๘๖๗๒๗

เรื่อง การบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน

คำถาม : ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ไปทำสัญญาเช่าที่ดิน ที่กรมที่ดิน ต่อมาผู้เช่าไม่จ่ายค่าเช่า โดยไม่ได้แจ้งขอยกเลิกการเช่ากับผู้ให้เช่า และไม่ได้ไปทำประโยชน์ในที่ดิน ที่เช่าอีก คำถาม

๑. ในกรณีนี้ถือว่าสัญญาการเช่ายกเลิกเลยได้หรือไม่

๒. ผู้ให้เช่าต้องแจ้งยกเลิกสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน หรือไม่ประการใด

คำตอบ : ๑. กรณีมีการจดทะเบียนเช่าที่ดินแล้ว ต่อมาผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าและไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า จะถือว่าสัญญาการเช่ายกเลิกเลยได้หรือไม่ ย่อมขึ้นอยู่กับสัญญาเช่าว่าผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้กำหนดเงื่อนไขการเลิกสัญญาเช่าทันทีกรณีไม่ชำระค่าเช่าไว้หรือไม่ หากกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวไว้ก็ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที แต่ถ้าไม่ได้กำหนดเงื่อนไขดังกล่าวไว้ ตามหลักกฎหมาย ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาทันทีไม่ได้ ผู้ให้เช่าจะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่านำค่าเช่ามาชำระก่อน โดยกำหนดระยะเวลาที่ผู้เช่านำค่าเช่ามาชำระ แต่ต้องไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน และอาจระบุไปด้วยว่าหากไม่ชำระค่าเช่าอีก ก็ให้ถือว่าเป็นการบอกเลิกสัญญาเช่าด้วยก็ได้ (มาตรา ๕๖๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

๒. หากมีการเลิกเช่าตาม ๑. แล้ว ในการจดทะเบียนเลิกเช่าที่ดิน ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนเลิกเช่าด้วยกัน หากผู้เช่าไม่มาพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จดทะเบียนเลิกเช่าไม่ได้ จึงเป็นเรื่องที่ผู้ให้เช่าจะต้องยื่นฟ้องต่อศาลเพื่อขอให้ศาลสั่งให้ผู้เช่ามาจดทะเบียนเลิกเช่า หากผู้เช่าไม่ยอมมาจดทะเบียนฯ ก็ให้ถือคำสั่งหรือคำพิพากษาศาลแทนการแสดงเจตนาของผู้เช่า เมื่อศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าเพียงฝ่ายเดียวสามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลพร้อมด้วยหลักฐานที่แสดงว่าคดีถึงที่สุดแล้วมายื่นคำขอจดทะเบียนเลิกเช่าได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๔