



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว สค๖๗

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๔ 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 ๔๐ ปี กันครบถ้วนแล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจึงได้จดทะเบียนเช่าที่ดินและบ้าน มีกำหนด ๓๐ ปี อันเป็นการแสดงให้เห็นเจตนาของผู้ให้เช่าและผู้เช่าชัดเจนว่า ประสงค์หลีกเลี่ยงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๐ ที่ห้ามมิให้เช่าเกิน ๓๐ ปี จึงวินิจฉัยให้สัญญาส่วนที่ต่อสัญญาเช่าอีก ๒ คราว ๆ ละ ๓๐ ปี ตกเป็นโมฆะ เนื่องจากมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย และไม่อาจตีความเป็นสัญญาบุคคลสิทธิระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าเพื่อให้มีผลบังคับต่อไปได้ เพราะจะทำให้วัตถุประสงค์ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๐ ไร้ผลบังคับ

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การเช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๐ ห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่า ๓๐ ปี ซึ่งกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้นับเป็นข้อบังคับที่ใช้สำหรับการทำสัญญาเช่าแต่ละครั้ง และการฝ่าฝืนมาตรานี้ก็หาเป็นโมฆะไม่ เพียงแต่กฎหมายให้ลดลงเหลือ ๓๐ ปีเท่านั้น ดังนั้น กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนเช่าที่ดินหรือสิ่งทรมทรัพย์อย่างอื่นโดยทำสัญญากันไว้เป็นระยะเวลาเช่า นานกว่า ๓๐ ปี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงข้อกฎหมายให้ผู้ขอทราบ และหากผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนให้ลดระยะเวลาเช่าลงมาเป็นเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี โดยการเริ่มต้นของสัญญาเช่าจะตกลงกันให้สัญญาเช่ามีผลนับแต่ วันที่จดทะเบียน หรือให้สัญญาเช่าเริ่มมีผลในอนาคต หรือให้นับเวลาเช่าย้อนหลังไปก่อนจดทะเบียนวันใดก็ได้ และระหว่างสัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุด หากผู้ให้เช่าและผู้เช่าขอจดทะเบียนเช่าฉบับที่สองโดยมีเงื่อนไขเริ่มต้น หลังจากสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลงย่อมสามารถกระทำได้ แต่ต้องอย่าให้เกิน ๓๐ ปี นับแต่วันต่อสัญญา ซึ่งสัญญาเช่าฉบับหลังนี้ไม่ใช่การขยายกำหนดเวลาเช่าเดิม ทั้งไม่เป็นการรวมระยะเวลาเช่าครั้งก่อน เนื่องจากสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดลงแล้ว จึงต้องเริ่มนับสัญญาเช่าใหม่ กรณีนี้ไม่เป็นการฝ่าฝืนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๔๐ แต่หากสอบสวนข้อเท็จจริงเป็นกรณีลักษณะเดียวกับคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๔๖๕๕/๒๕๖๖ กล่าวคือ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำสัญญาลักษณะรวมการเช่าระยะแรก ๓๐ ปี แต่กำหนดมีคำมั่น ให้เช่าอีกคราวละ ๓๐ ปี ในวันเดียวกัน ทั้งยังได้ชำระเงินค่าเช่าทั้งหมดครบแล้ว แม้สัญญาเช่าฉบับหลังจะมี

/เงื่อนไขเวลา...

เงื่อนไขเริ่มต้นหลังจากสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลง แต่แสดงให้เห็นได้ชัดเจนว่ามีวัตถุประสงค์ต่อกฎหมาย
ชัดเจน และไม่อาจตีความเป็นสัญญาบุคคลสิทธิระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าเพื่อให้มีผลบังคับ การจดทะเบียนเช่า
โดยมีเงื่อนไขเริ่มต้นหลังจากสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลง จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับจดทะเบียนได้

เรียน จพค.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

✓ - เพื่อโปรดทราบ

- เห็นควรมอบหมาย

☐ ฝ่ายอำนวยการ ☐ ฝ่ายรังวัด

☐ กลุ่มงาน ☐ ฝ่ายควบคุมฯ

☒ ฝ่ายทะเบียน

☒ แจ้งทุกสำนักงาน ~~กลุ่มงาน~~ ทราบ ปฏิบัติ

☐

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

(นางสาวปณณา บุญณณ์)

๒๔ เม.ย. ๒๕๖๘

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

(นางเนตรอนงค์ แก้วมณี)

เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐ - ๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(นางสาวจุฑามาศ ขติยะสุนทร)

นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาการแทน

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

๒๔ เม.ย. ๒๕๖๘

ที่ สข ๐๐๒๐.๑/ว ๖๑๓

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาทุกสาขา

สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา ขอส่งสำเนา
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๘๖๗ ลงวันที่
๒๔ เมษายน ๒๕๖๘ เรื่อง การเข้าและการต่ออายุ
สัญญาเช่า มาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และถือปฏิบัติต่อไป



(นางเนตรอนงค์ แก้วมณี)

เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส ปฏิบัติราชการแทน
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

๒๙ เม.ย. ๒๕๖๘