

TITLE IV.
HIRE OF PROPERTY.

CHAPTER 1.
GENERAL PROVISIONS.

[86/42]

487 552. — A contract of hire of property or a lease is a contract whereby a person, called the lessor, agrees to let another person, called the lessee, have the use or profits of the property for a limited period of time, and the lessee agrees to pay therefor a remuneration called rent.

488 553. — A lease of immovable property is void unless made in writing.

If the lease is for more than three years, it is void unless also registered by the proper official.

489 554. — Costs of a contract of hire must be borne by both parties equally.

๒๘
ลักษณะ ๔
เช่าทรัพย์สิน
หมวด ๑
บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา ๕๕๒ อันว่าสัญญาเช่าทรัพย์สิน ^{คือ สัญญา} ซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้เช่า ตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้ฤๅได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้นั้น ^{หรือ} เพื่อการนั้น ^{หรือ} เรียกว่า ^{เช่า}

มาตรา ๕๕๓ ^{เช่าอสังหาริมทรัพย์} หากมิได้ทำเป็นหนังสือ ^{ทำนว่าเป็นโมฆะ}
อนึ่งถ้าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ^{เกินสามปี} และมีได้จดทะเบียนต่อ ^{พนักงานผู้เป็นเจ้าหน้าที่ด้วย} ^{นั้นจะเช่าเป็นโมฆะ}

มาตรา ๕๕๔ ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาเช่านั้น ^{คู่สัญญาพึง} ออกใช้เสมอกันทั้งสองฝ่าย

490 555. — The rent may consist of money or other properties, or of a share in the fruits and profits of the property hired.

[86/43]

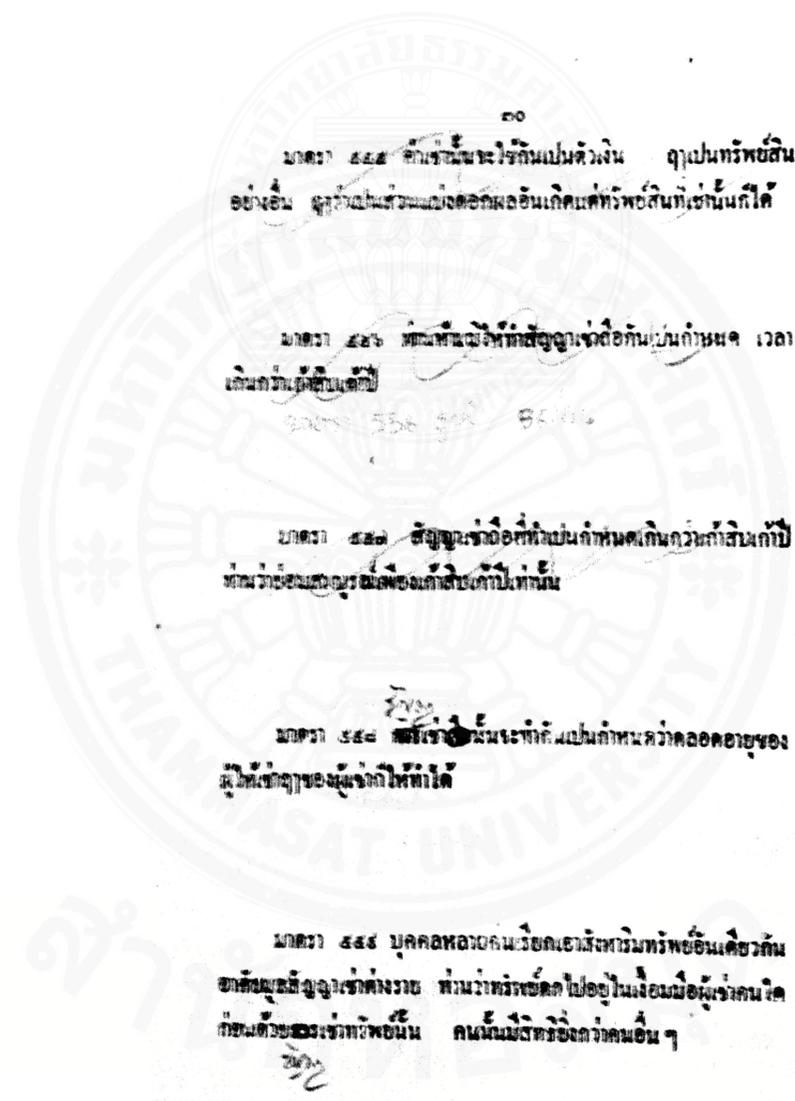
491 556. — No lease may be made for a period exceeding twenty years, provided that an existing lease may be renewed for a period not exceeding twenty years after the date of renewal.

492 557. — Leases made or renewed for more than twenty years are valid for twenty years only.

493 558. — A lease may be made for the duration of the life of the lessor or of the lessee.

494 559. — When several persons claim the same movable property under different leases, the lessee who has first taken possession of the property by virtue of his lease shall be preferred.

86/43



495 560. — When several persons claim the same immovable property under different leases:

[86/45]

1) if none of the leases is required by law to be registered, the lessee who has first taken possession of the property by virtue of his lease shall be preferred:

2) if all the leases are required by law to be registered the lessee whose lease was first registered shall be preferred;

3) if there is a conflict between a lease which is required by law, and a lease which is not required by law, to be registered, the lessee whose lease has been registered, shall be preferred unless the other lessee has taken possession of the property by virtue of his lease before the date of registration.

CHAPTER II.

DUTIES AND LIABILITIES OF THE LESSOR.

Part I. — DELIVERY AND REPAIR.

496 561. — Delivery of the property hired is governed by the provisions of this Code concerning sale.

๓๑

มาตรา ๕๖๐ บุคคลหลายคนเรียกรอสิ่งหรือทรัพย์สินอันเดียวกันอาศัยมูลสัญญาเช่าต่างราย ท่านให้วินิจฉัยดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าการเช่าใดนั้นเป็นประเภทซึ่งมิได้บังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้ทรัพย์สินไปไว้ในเดือนมาก่อนด้วยเช่าอันนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(๒) ถ้าการเช่าทุก ๆ รายเป็นประเภทซึ่งบังคับไว้โดยกฎหมายว่าต้องจดทะเบียน ท่านให้ถือว่าผู้เช่าซึ่งได้จดทะเบียนการเช่าของคนก่อนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่าคนอื่น ๆ

(๓) ถ้าการเช่ามิทั้งประเภทซึ่งต้องจดทะเบียนและประเภทซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายอันกันอยู่ไซ้ ท่านว่าผู้เช่าคนที่ได้จดทะเบียนการเช่าของคนนั้นมีสิทธิยิ่งกว่า เว้นแต่ผู้เช่าคนอื่นจะได้ทรัพย์สินนั้นไปไว้ใน เดือนมือนัดด้วยการเช่าของคน เสียแต่ก่อน วันจดทะเบียนนั้นแล้ว

8๖๐ ท. } 9๖/46
8๖๑ ท. }

หมวด ๒

หน้าที่และความจะต้องรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

~~มาตรา ๕๖๑ การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้จำนั้น ท่านให้บังคับด้วยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ในลักษณะซื้อขาย~~

86/49

497 562. — The lessor is bound to deliver the property hired in such a condition as renders it fit for ordinary purposes or for the purposes appearing from the contract.

[86/47]

498 563. — The lessor is bound to keep the property hired in good order and repair during the continuance of the contract.

In case of houses or other buildings, this includes at least the repairing of the roofs, timber, walls and floors, and the repainting of the inside and outside at reasonable intervals.

499 564. — The lessor is bound to reimburse to the lessee any necessary expenses incurred by him for the preservation of the property hired, except expenses for ordinary maintenance and petty repairs.

500 565. — In case of delivery in unsuitable condition, the lessee may determine the contract.

๓๒

มาตรา ๕๖๒ ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่าในสภาพที่เหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ใช้ตามปกติ ถ้ามุ่งจะให้เฉพาะการตั้งโรงไว้ในสัญญา

มาตรา ๕๖๓ ระหว่างเวลาที่มีสัญญาเช่าแก่กันอยู่ ผู้ให้เช่าต้องซ่อมแซมและรักษาทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นไว้ให้คงที่ตลอดไป ถ้าเป็นเรือนอยู่ บุคคลอื่นอย่างอื่น ๆ การซ่อมแซมรักษาตั้งว่าน้อยยังน้อยต้องรวมกับการซ่อมแซมหลังคา เสา ฝา และพื้น ~~และทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากนี้~~

มาตรา ๕๖๔ ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็น และสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าต้องชดเชยให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย

มาตรา ๕๖๕ ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินโดยสภาพไม่เหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ ผู้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

๕๖๕ พ.ศ. ๒๔๖๓ ๘/๑๒

Part II. — LIABILITY FOR DEFECTS.

[86/49]

501 566. — In case of a defect existing in the property hired and impairing its fitness for ordinary purposes or for the purposes appearing from the lease, the lessee may determine the contract.

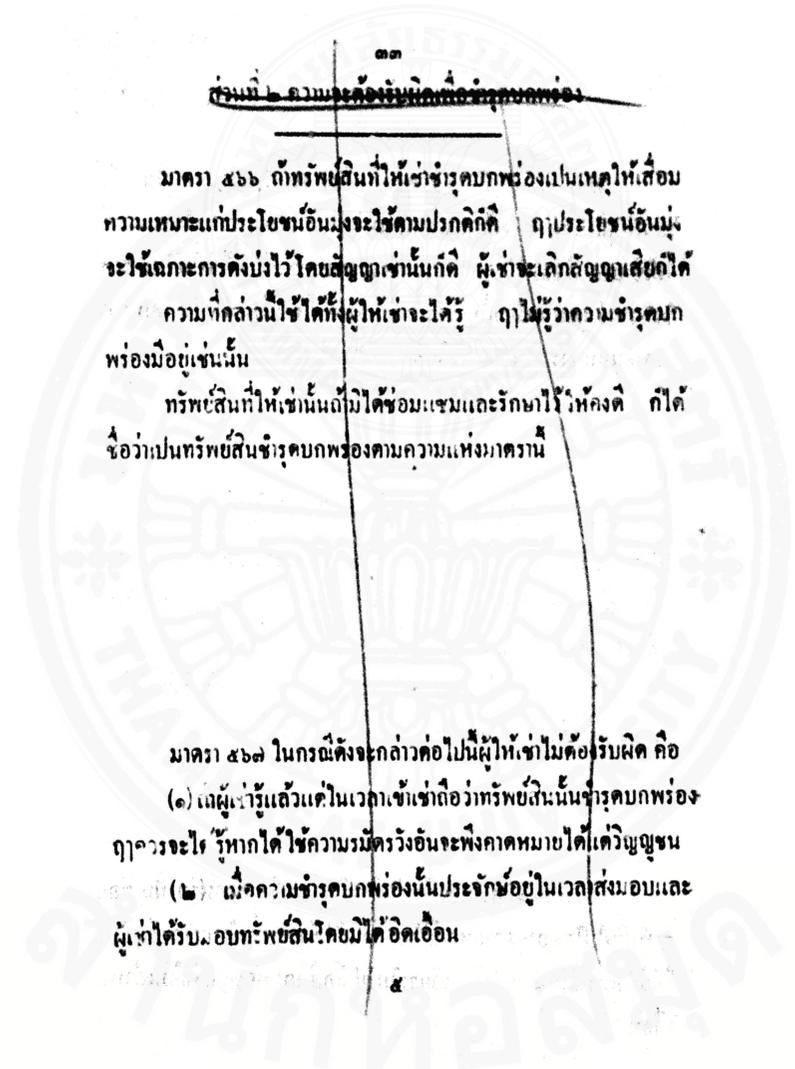
The foregoing provision applies whether the lessor knew or did not know of the existence of the defect.

A property hired which is not kept in good order and repair is a defective property within the meaning of this section.

502 567. — The lessor is not liable in the following cases:

1) Whenever the lessee knew of the defect at the time of the lease or would have known of it if he had exercised such care as may be expected from a person of ordinary prudence.

2) Whenever the defect was apparent at the time of the delivery, and the lessee has taken delivery of the property without reservation.



๓๓
ความ ๒ ความจะต้องเริ่มนับเมื่อรับมอบทรัพย์สิน

มาตรา ๕๖๖ ถ้าทรัพย์สินที่ให้เช่าชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้เสื่อม
ความเหมาะแก่ประโยชน์อื่นมิใช่ตามปกติก็ดี ฤ็ประโยชน์อื่นมิ
จะใช้เฉพาะการค้ำบงไว้โดยสัญญาเช่านั้นก็ดี ผู้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้
ความที่กล่าวนี้ใช้บังคับกับผู้เช่าจะรับรู้ ฤ็ไม่รู้ถึงความชำรุดบก
พร่องมีอยู่เช่นนั้น
ทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นถ้ามิได้ซ่อมแซมและรักษาไว้ให้คงดี ก็ได้
ถือว่าเป็นทรัพย์สินชำรุดบกพร่องตามความแห่งมาตรานี้

มาตรา ๕๖๗ ในกรณีที่จะกล่าวต่อไปนี้ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ คือ
(๑) ถ้าผู้เช่ารู้แล้วแต่ในเวลาเช่าเช่าถือว่าทรัพย์สินนั้นชำรุดบกพร่อง
ฤ็ควรจะรู้หากได้ใช้ความระมัดระวังอื่นจะพึงคาดหมายได้แต่โดยชุมชน
(๒) ถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นประจักษ์อยู่ในเวลาส่งมอบและ
ผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินโดยมิได้อัดเอียน

86/50

503 568. — If the defect is not such as would deprive the lessee of the use and profits of the property hired, and can be remedied by the lessor, the lessee must first notify the lessor to make it good. If the defect is not made good within a reasonable time, the lessee may determine the contract.

[86/50]

504 569. — If there is a deficiency in the area stipulated for in a lease of garden land or of a paddy field, the following rules shall apply:

In case of deficiency not exceeding twenty five per cent, the lessee is only entitled to a proportionate reduction of rent.

In case of deficiency exceeding twenty five percent, the lessee has the option either to have the rent reduced proportionately, or to determine the contract.

505 570. — The liability for a defect is extinguished by prescription two years after the discovery of the defect provided that it shall always be extinguished six months after the extinction of the lease.

มาตรา ๕๖๘ ถ้าความชำรุดบกพร่องแห่งทรัพย์สินที่เช่านั้น ไม่เป็นเหตุถึงแก่ผู้เช่าจะต้องปราศจากการใช้ ฤๅการทำประโยชน์และผู้ให้เช่าอาจแก้ไขได้ไซ้ ผู้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ให้เช่าไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา ๕๖๙ ในการเช่าที่ดินที่ส่วน ท่น/ถ้าเนื้อที่ขาดคบกพร่องไปจากจำนวนที่ได้กำหนดไว้ ท่นให้บังคับโดยวิธีต่อไปนี้ คือ ถ้าขาดคบกพร่องไม่เกินกว่าร้อยละสิบห้า ผู้เช่ามีสิทธิเพียงแต่จะโต้ลดค่าเช่าลงตามส่วน ถ้าขาดคบกพร่องกว่าร้อยละสิบห้า ผู้เช่ามีสิทธิที่จะให้ลดค่าเช่าลงตามส่วน ฤๅจะเลิกสัญญาก็ได้ตามแต่จะเลือก

มาตรา ๕๗๐ ความจะต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องนั้น/ข้อมระับสันไปโดยอายุความสองปีนับแต่วันที่ได้พบความชำรุดบกพร่องและไม่ว่าในกรณีไหน ๆ ให้เป็นอันระับไปเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าถือแล้วหกเดือน

Part III. — LIABILITY FOR EVICTION.

[86/51]

506 571. — The lessor is liable for the consequences of any disturbance caused to the peaceful possession of the lessee by any person having a right over the property hired.

507 572. — The lessor is not liable for a disturbance caused by a person whose rights were known to the lessee at the time when the lease was made.

508 573. — In any case of disturbance where an action arises between the lessee and a third person, the lessee is entitled to summon the lessor to appear in the action to be joint defendant or joint plaintiff with the lessee.

509 574. — The lessor is also entitled, if he thinks proper, to intervene in the action in order to deny the claim of the third person.

๕๕/๖๑

๑๕

~~.....~~

มาตรา ๕๖๑ หากว่าบุคคลผู้ใดมาทำการรบกวน quiet enjoyment ของผู้เช่า
 ในอันจะกระทำความผิดโดยประการร้ายแรง เพราะบุคคลผู้เช่ามีสิทธิเหนือ
 ทรัพย์สินที่เช่ากันนั้นไว้ ท่านว่าผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบอันนั้น

มาตรา ๕๖๒ ถ้าสิทธิของผู้ให้เช่าถูกรบกวนหรือแก่ผู้เช่าแล้ว ใน
 เวลาทำสัญญาเช่า ท่านว่าผู้ให้เช่าจะไม่ต้องรับผิดชอบ

มาตรา ๕๖๓ เมื่อใดการรบกวน quiet enjoyment นั้นเกิดเป็นคดีขึ้นระหว่าง
 ผู้เช่าและบุคคลภายนอก ผู้เช่าจะเรียกผู้ให้เช่าเข้าเป็นจำเลยร่วมฤ
 มาณโจทก์ร่วมกับผู้เช่าในคดีนั้นก็ได้

มาตรา ๕๖๔ ถ้าผู้ให้เช่าเห็นเป็นการสมควร จะสอดเข้าไปใน
 คดีเพื่อปฏิเสธการเรียกร้องของบุคคลภายนอก ก็ขอที่จะทำได้ด้วย

510 575. — Whenever the lessor is a party to the action, the Court shall give judgment deciding on the merits of the case between the lessee and the third person, and on the liability of the lessor to the lessee. [86/52]

511 576. — If, in consequence of a claim of a third person, the lessee is deprived of the whole of the property hired, he is said to suffer total eviction.

If the lessee is deprived of part of the property hired, or if the property is declared to be subject to a right the existence of which impairs its fitness, the lessee is said to suffer partial eviction.

512 577. — Whenever the lessor is liable for total or partial eviction, the lessee may determine the contract.

513 578. — If immovable property is declared to be subject to a servitude established by law the lessor is not liable unless he has expressly guaranteed that the property was free from servitudes or from that particular servitude.

๕๖/๕๒

๓๖

มาตรา ๕๖๕ เมื่อใดที่ผู้ให้เช่าเจ้าเป็นคู่ความในคดีด้วย ให้ศาลพิพากษาวินิจฉัยความระหว่างผู้เช่าและบุคคลภายนอก ทั้งวินิจฉัยถึงความที่ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้เช่าด้วย

มาตรา ๕๖๖ ถ้าการที่บุคคลภายนอกเรียกร้องเป็นผลให้ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นหลุดไปจากผู้เช่าทั้งหมดหรือ ผู้เช่าเชื่อว่าถูกรอนสิทธิสิ้นเชิง ถ้าว่าทรัพย์สินที่เช่าหลุดไปจากผู้เช่าแต่บางส่วน ฤว่าทรัพย์สินนั้นต้องศาลแสดงว่าตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะแก่ประโยชน์ที่จะใช้ใช้ ผู้เช่าเชื่อว่าถูกรอนสิทธิแต่โดยส่วน

มาตรา ๕๖๗ เมื่อใดที่ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการที่ผู้เช่าถูกรอนสิทธิสิ้นเชิงแต่โดยส่วนก็ดี ท่านว่าผู้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา ๕๖๘ ถ้าอสังหาริมทรัพย์ต้องศาลแสดงว่าตกอยู่ในบังคับแห่งการจำยอมโดยกฎหมายไว้ ท่านว่าผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบ แต่ผู้ให้เช่าจะได้รับรองไว้ในสัญญาว่าทรัพย์สินนั้นปลอดจากการจำยอมอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น ฤว่าปลอดจากการจำยอมอื่นนั้น

514 579. — If the lessor was not a party to the original action, or if the lessee has made a compromise with the third person, or has yielded to his claim, the liability of the lessor is extinguished by prescription three months after final judgment in the original action, or after the date of the compromise, or of the yielding to the claim of the third person.

[86/53]

515 580. — The lessor is not liable for eviction in the following cases:

- 1) If no action was entered and the lessor proves that the rights of the lessee were lost on account of the fault of the lessee.
- 2) If the lessee did not summon the lessor to appear in the action, and the lessor proves that he would have succeeded in the action if summoned to appear.
- 3) If the lessor appeared in the action, but the claim of the lessee was dismissed on account of the fault of the lessee.

In any case the lessor is liable whenever he is summoned to appear in the action and refuses to take the part of the lessee as joint defendant or joint plaintiff.

มาตรา ๕๗๘ ถ้าผู้ให้เช่าไม่ได้เป็นคู่ความในคดีเดิม ผู้ให้เช่าได้ประนีประนอมกับบุคคลภายนอก ฤ็ยอมตนกับบุคคลภายนอกเรียกชำระ ความรับผิดของผู้ให้เช่าย่อมสิ้นไปโดยอายุความสามเดือนนับแต่วันคำพิพากษาในคดีเดิมถึงที่สุด ฤ็นับแต่วันประนีประนอมฤ็วันที่ยอมตนบุคคลภายนอกเรียกนั้น

มาตรา ๕๘๐ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดในการรอนสิทธิ เมื่อกกรณีเป็นดังกล่าวต่อไปนี้

- (๑) ถ้าไม่มีการฟ้องคดี และผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของผู้เช่าได้สูญไปโดยความผิดของตนเอง
- (๒) ถ้าผู้เช่าไม่ได้เรียกผู้ให้เช่าเข้ามาในคดี และผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าได้เรียกเข้ามา คงฝ่ายผู้เช่าจะชนะ
- (๓) ถ้าผู้ให้เช่าได้เข้ามาในคดี แต่ศาลได้ยกคำเรียกร้องของผู้เช่าเสียเพราะความผิดของตนเอง

แต่จะอย่างไรก็ดี ถ้าผู้ให้เช่าถูกศาลหมายเรียกเข้ามาในคดี และไม่ยอมเข้าว่าคดีร่วมเป็นจำเลยฤ็ร่วมเป็นโจทก์กับผู้เช่าไว้ ผู้ให้เช่าคงต้องรับผิด

Part IV. — CLAUSE FOR NON-LIABILITY.

[86/54]

516 581. — Non-liability in matter of hire of properties is governed by the provisions of this Code concerning sale.

CHAPTER III.
DUTIES AND LIABILITIES OF THE LESSEE.

517 582. —The lessee cannot use the property hired for purposes other than ordinary purposes or purposes appearing from the contract.

518 583. —The lessee is bound to take as much care of the property hired as a person of ordinary prudence would take of his own property.

519 584. —Ordinary maintenance and petty repairs shall be borne by the lessee.

86/54

๓๘

ส่วนที่ ๔ ข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบ

มาตรา ๕๘๑ การสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบในเรื่องเช่าทรัพย์สินนั้น ท่านให้บังคับด้วยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ในลักษณะเดียวกับ

หมวด ๓

หน้าที่และความจะต้องรับผิดชอบต่อผู้เช่า

มาตรา ๕๘๒ อันผู้เช่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์อย่างอื่น นอกจากที่จะพึงมุ่งไว้กันความประเพณีนิยมปรกติ ตามที่ได้มุ่งไว้โดยสัญญา นั้น ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่

มาตรา ๕๘๓ ผู้เช่าต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้น เสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง

มาตรา ๕๘๔ ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเล็กน้อยนั้น ท่านให้ผู้เช่าเป็นผู้ออก

520 585. — If the lessee uses the property hired contra to the provisions of Section 517 582, 518 583 or 519 584, or contra to the terms of the contract, the lessor may notify the lessee to comply with such provisions or terms, and if the lessee fails to comply with such notice, the lessor may determine the contract.

[86/55]

521 586. — The lessee of a paddy field who has not paid the rent in advance must begin work on that field at such time as is customary.

522 587. — The lessee is bound to allow the lessor or his agents to inspect the property hired at reasonable times and intervals.

523 588. — The lessee is bound to allow the lessor to do whatever is necessary for keeping the property in good order and repair and for its preservation, provided that if the lessee is deprived thereby of the use or profits of the property hired he is entitled either to determination of the lease or to a decrease of rent proportionate to the period of deprivation.

๓๘
มาตรา ๕๘๕ ถ้าผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา ๕๘๒, ๕๘๓ หรือ ๕๘๔ ฝ่าฝืนข้อสัญญา ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติ ต้องครบทุกข้อ ฎข้อสัญญาหนึ่ง ๆ ก็ได้ ถ้าและผู้เช่าละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามที่บอกกล่าวไปนั้นในชั่ว ทันท่วงทีผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา ๕๘๖ ผู้เช่าที่ค้างไม่ได้อายุค่าเช่าล่วงหน้านั้น พอถึงฤกษ์กาลที่ทำการนับด้วยจารีตประเพณีเมื่อใด ต้องลงมือทำการเช่าในขณะนั้น

มาตรา ๕๘๗ ผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่าฤกษ์ตรวจดูความชำรุดทรุดโทรมที่เช่าเป็นครั้งคราวโดยระยะเวลาอันสมควร

มาตรา ๕๘๘ ผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่ากระทำการอย่างใด ๆ ตามควรแก่กา. เพื่อรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นให้คงดี ถ้าที่ทำการนั้นเป็นเหตุให้ผู้เช่าประมาทได้ใช้สอย ฎที่ได้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นมากน้อยฤกษ์เป็นเวลาช้านานเท่าใด ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเลิกห้อยยื่นค่าเช่าบางส่วน ถ้าและการที่ประสงค์จากประโยชน์นั้นมากและช้านานนัก ผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

524 589. — In any of the following cases:

- 1) If the property hired is in need of repairs by the lessor, or
- 2) If a preventive measure is required for avoiding a danger, or
- 3) If a third person encroaches on the property hired or claims a right over it,

the lessee shall forth with inform the lessor of the occurrence, unless the lessor already has knowledge of it.

If the lessee fails to inform the lessor, the lessee is liable to the lessor for any injury resulting from the delay.

525 590. — The lessee may not make any alteration in, or addition to, the property hired without the permission of the lessor.

526 591. — If the lessor has granted permission to the lessee to make alterations or additions, the lessee is entitled, at the extinction of the lease, to reimbursement of his expenses up to the amount of the increase in value which the property is still deriving from the additions or alterations.

[86/57]

86/57

๕๐

มาตรา ๕๔๘ ในเหตุอย่างใด ๆ ดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

- (๑) ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดครวที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมก็ดี
- (๒) ถ้าจะตั้งรักษาหรือระงับอันตรายเพื่อป้องกันอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้นก็ดี

(๓) ถ้าบุคคลภายนอกบุกรุกเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่า ฤๅเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้นก็ดี

ในการดังกล่าวนี้ให้ผู้เช่าแจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่าโดยพลัน เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุนั้นอยู่ก่อนแล้ว

ถ้าผู้เช่าจะเสียหายไม่แจ้งเหตุแก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่ายังมีสิทธิขอขงใด ๆ เพราะความละเลยจงใจของผู้เช่านั้น เว้นแต่ผู้ให้เช่าได้ทราบเหตุอยู่ก่อนแล้ว

มาตรา ๕๕๐ อันทรัพย์สินที่เช่านั้น ถ้ามิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะทำการดัดแปลง ฤๅต่อเติมขึ้นอย่างหนึ่งอย่างใดหาได้ไม่

มาตรา ๕๕๑ ถ้าหากว่าผู้ให้เช่าได้อนุญาตให้ผู้เช่าทำการดัดแปลง ฤๅต่อเติมขึ้นในทรัพย์สินที่เช่านั้นแล้ว เมื่อสิ้นการเช่าผู้เช่าจะขอจะได้รับเงินค่าไร้อชชติไร้อโดยจำนวนไม่เกินกว่าที่ราคาทรัพย์สินสูงขึ้น เพราะการต่อเติม ฤๅดัดแปลงเช่นว่านั้น คำนวณราคาเมื่อสิ้นสุดเช่า สิ้นสุดสัญญา ฤๅเมื่อเลิกสัญญา

๒๖/๕๙

527 592. — If the lessee makes additions or alterations without the permission of the lessor, he is not entitled to reimbursement, but he is allowed, at the extinction of the lease, to take away whatever he added to the property, provided that he puts the property in its former condition.

[86/59]

If it is impossible to put the property in its former condition or the property would be damaged thereby, the property must be restored with the alterations additions, and no compensation therefor shall be due to the lessee.

528 593. — If no time for payment of rent is fixed by the contract or by custom, the rent must be paid at the end of each period for which it is stipulated, that is to say: if a property is leased at so much per year, the rent is payable at the end of each year; if a property is leased at so much per month, the rent is payable at the end of each month.

529 594. — In case of non-payment of rent, the lessor may determine the contract.

But, if the rent be payable monthly or at longer intervals, the lessor must first notify the lessee to pay it within a period of not less than fifteen days.

มาตรา ๕๘๖ ถ้าผู้เช่าทำการดัดแปลง ตกเติมของโดยมิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าไว้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิจะได้รับเงินชดเชย แต่เมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่า ถ้าเจตนาจะคืนแล้ว ผู้เช่าจะเอาของเอาสิ่งใด ๆ ที่ติดต่อกับสิ่งนั้นแก่ทรัพย์สินนั้นไปก็ได้ หากว่าจะเอาไม่ได้โดยทรัพย์สินนั้นบอบช้ำแล้ว ผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิมด้วย

ถ้าทรัพย์สินที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิมได้ การที่เอาของนั้นจะเท่ากับทรัพย์สินบอบช้ำไว้ ผู้เช่าต้องชดเชยทรัพย์สินนั้นคืนพร้อมทั้งสิ่งที่ได้ดัดแปลงตกเติมขึ้นด้วย และในกรณีเช่นนี้ ผู้เช่าไม่พึงได้รับค่าเสียหายทดแทนเพื่อการนั้นเลย

มาตรา ๕๘๗ ถ้าไม่มีกำหนดโดยสัญญาว่าโดยวิธีประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่าเวลาใด ท่านให้ชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ว่าควรวไป กล่าวคือว่า ถ้าเช่าเดือนกันเป็นรายปี ก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นปี ถ้าเช่าเดือนกันเป็นรายเดือน ก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นเดือน

มาตรา ๕๘๘ ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้ แต่ที่ค่าเช่านั้นจะพึงส่งเป็นรายเดือน ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนว่าให้ชำระค่าเช่าภายในเวลาใดซึ่งกำหนดน้อยกว่าสิบห้าวัน

530 595. — At the determination or extinction of the lease, the lessee is bound to restore the property hired.

He is liable for any loss or damage caused during the continuance of the lease by his own fault or by the fault of the persons who are living with him.

He is not liable for loss or damage resulting from the agreed or lawful use of the property hired.

531 596. — If no written description of the condition of the property hired has been made and signed by both parties, the lessee is presumed to have received the property hired in good order and repair.

532 597. — The obligations incurred by the lessee towards the lessor in connection with the lease are extinguished by prescription six months after the restoration of the property hired.

533 598. — The outgoing lessee of agricultural land bound, in so far as he does not suffer any injury thereby to allow the incoming lessee to prepare the land for planting.

[86/60]

86/60

๕๒
มาตรา ๕๘๕ เมื่อเลิกการเช่าถือ ถ้าเมื่อการเช่าถือสิ้นสุดของ
แล้ว ผู้เช่าจำต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า
ผู้เช่า จะต้อง รับผิดชอบใน สิ่ง ที่ปรัง ซึ่งได้สูญหาย ทุบ บสลายไป
ระหว่าง การเช่า โดยความผิดของผู้เช่าเอง ฤ ของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า
แต่ผู้เช่าไม่ ต้อง รับผิดชอบ ในการสูญหาย ทุบ บสลาย อันเกิดแต่การ ใช้
ทรัพย์สินที่เช่า นั้นตามที่ได้ตกลงกัน ฤ ใช้โดยชอบด้วยกฎหมาย

มาตรา ๕๘๖ ถ้ามิได้ทำหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาแสดง
ไว้ต่อกันว่าทรัพย์สินที่ให้เช่ามีสภาพเป็นอยู่อย่างไร ท่านให้สันนิษฐานว่า
ไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้ รับผิดชอบทรัพย์สินที่เช่า นั้น โดยสภาพอันซ่อมแซมแต่อยู่
แล้ว
มาตรา ๕๘๗ บุคคลระหว่างผู้เช่ากับผู้ที่เช่า เกี่ยวกับการเช่าถือ
นี้ ท่านว่าข้อบรรทัดโดยอายุความหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สิน
ที่เช่า นั้น

มาตรา ๕๘๘ ในการเช่าถือที่ทำเรือกสวนไร่นา ผู้เช่าคนซึ่งจะ
ออกไปจากที่นั้นต้องยอมให้ผู้เช่าคนซึ่งจะเข้ามาใหม่ ได้ทำการแต่งคืนดิน
เตรียมเพาะปลูกใหม่ที่จะไม่บังเกิดความเสียหายแก่คนแต่การนั้น

86/62

**CHAPTER IV.
EXTINCTION OF THE LEASE.**

[86/62]

534 599. — A lease is extinguished at the end of the agreed period without notice.

535 600. — A lease of garden land is presumed to be made for one year.

A lease of paddy land is presumed to be made for the agricultural year.

536 601. — If no period is agreed upon or presumed, either party can determine the lease at the end of each period of payment of rent, provided that such party gives notice to the other of at least one rent period.

In no such case need more than two months notice be given.

๔๓
หมวด ๔
ความระงับแห่งคดีนี้

มาตรา ๕๕๕ อันผู้เช่านั้น ทำนว่าข้อมระงับเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มีพักต้องบอกกล่าวก่อน

มาตรา ๕๕๖ การเช่าที่ดินสวนนั้น ทำนให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันหนึ่งปี

มาตรา ๕๕๗ การเช่าที่ดินสวนนั้น ทำนให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเช่ากันตลอดฤดูทำนปีหนึ่ง

มาตรา ๖๐๑ ถ้ากำหนดเวลาไม่ปรากฏ ฤ็ไปเพิงสันนิษฐานไว้ได้ในความที่ตกลงกันไว้ ทำนว่าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะเลิกเช่าเมื่อสิ้นกำหนดเวลาชำระค่าเช่าก็ได้ทุกคราว แต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวชี้กำหนดเวลาชำระค่าเช่าคราวหนึ่งเป็นอย่างน้อย

~~แต่การบอกกล่าวนั้น เป็นการบอกกล่าวไปก็ไม่ต้องบอกกล่าวเกินกว่าสองเดือน~~

537 602. — If the whole of the property hired is lost, the lease is extinguished.

[86/63]

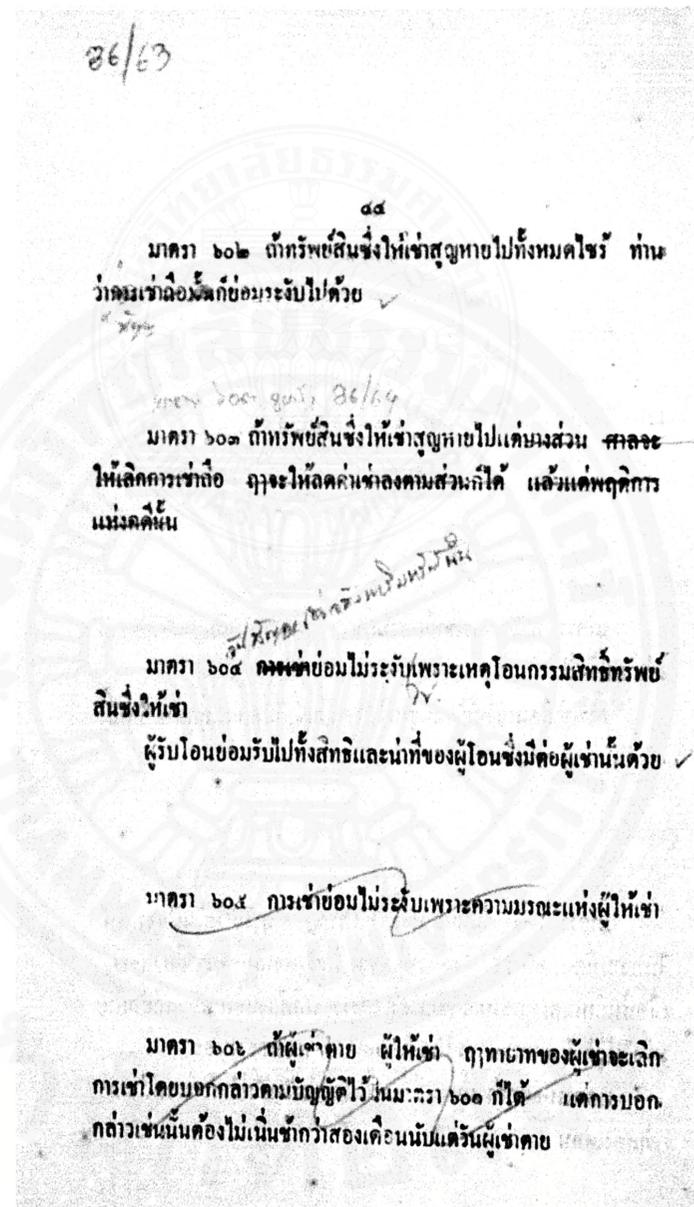
538 603. — If part only of the property hired is lost, the Court may, according to the circumstances of the case, either determine the lease or reduce the rent proportionately.

539 604. — A lease is not extinguished by the transfer of the ownership of the property hired.

The transferee is entitled to the rights and is subject to the duties of the transferor towards the lessee.

540 605. — A lease is not extinguished by the death of the lessor.

541 606. — A lease may be determined at the death of the lessee by the lessor or the heirs of the lessee giving notice as provided in Section **536 601**, provided that such notice be not given later than two months after the death of the lessee.



542 607. — If after the lease is determined or extinguished the lessee remains in possession, and the lessor knowing thereof does not object, the lease is deemed to have been renewed upon the conditions described in Section 536 601.

[86/65]

543 608. — If a lease of paddy land is extinguished, determined or cancelled after the lessee has planted the paddy, the lessee is entitled to remain in possession till the harvest is finished, on paying the rent.

CHAPTER V.
TRANSFER OF LEASE AND SUBLEASE.

544 609. — Unless otherwise provided by the lease, a lessee can not sublet or transfer his rights in the whole or part of the property hired to a third person.

86/65

มาตรา ๖๐๗ ถ้าผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินอยู่จนหลังเวลาที่
สัญญาจะหมด และผู้ให้เช่าเห็นแล้วไม่ทักท้วงอะไร ท่านให้ถือว่า
สัญญาเช่านั้นเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ลงวันในวันนั้น

มาตรา ๖๐๘ ถ้าสัญญาเช่าจะกำหนดว่า จะเลิก ฤๅเพิกถอน
เมื่อผู้เช่าได้เพาะปลูกข้าวลงแล้วหรือ ท่านว่าถ้ายอมเสียค่าเช่า ก็มีสิทธิที่
จะครองนานนั้นต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเกี่ยวเก็บ

หมวด ๕

โอนกรรมสิทธิ์เช่า

มาตรา ๖๐๘ ทรัพย์สินซึ่งเจ้านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าแก่ผู้เช่า
ซึ่งจะไปอีกทอดหนึ่งก็ดี ฤๅโอนสิทธิของคนอื่นมาในทรัพย์สินนั้นไม่
ว่าทั้งหมดฤๅแต่บางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอกก็ดี ท่านว่าหาอาจทำได้
ไม่ เว้นแต่จะได้อีกตกลงกันเป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

๗ ๑ ๕๕ ๖๖ ๖๗ ๖๘ ๖๙ ๗๐ ๗๑ ๗๒ ๗๓ ๗๔ ๗๕ ๗๖ ๗๗ ๗๘ ๗๙ ๘๐ ๘๑ ๘๒ ๘๓ ๘๔ ๘๕ ๘๖ ๘๗ ๘๘ ๘๙ ๙๐ ๙๑ ๙๒ ๙๓ ๙๔ ๙๕ ๙๖ ๙๗ ๙๘ ๙๙ ๑๐๐

๒๖/๖/๕๕

545 610. — If a lessee sublets or transfers his rights in the whole or part of the property hired contrary to the provisions of the lease, the lessor may determine the contract.

[86/66]

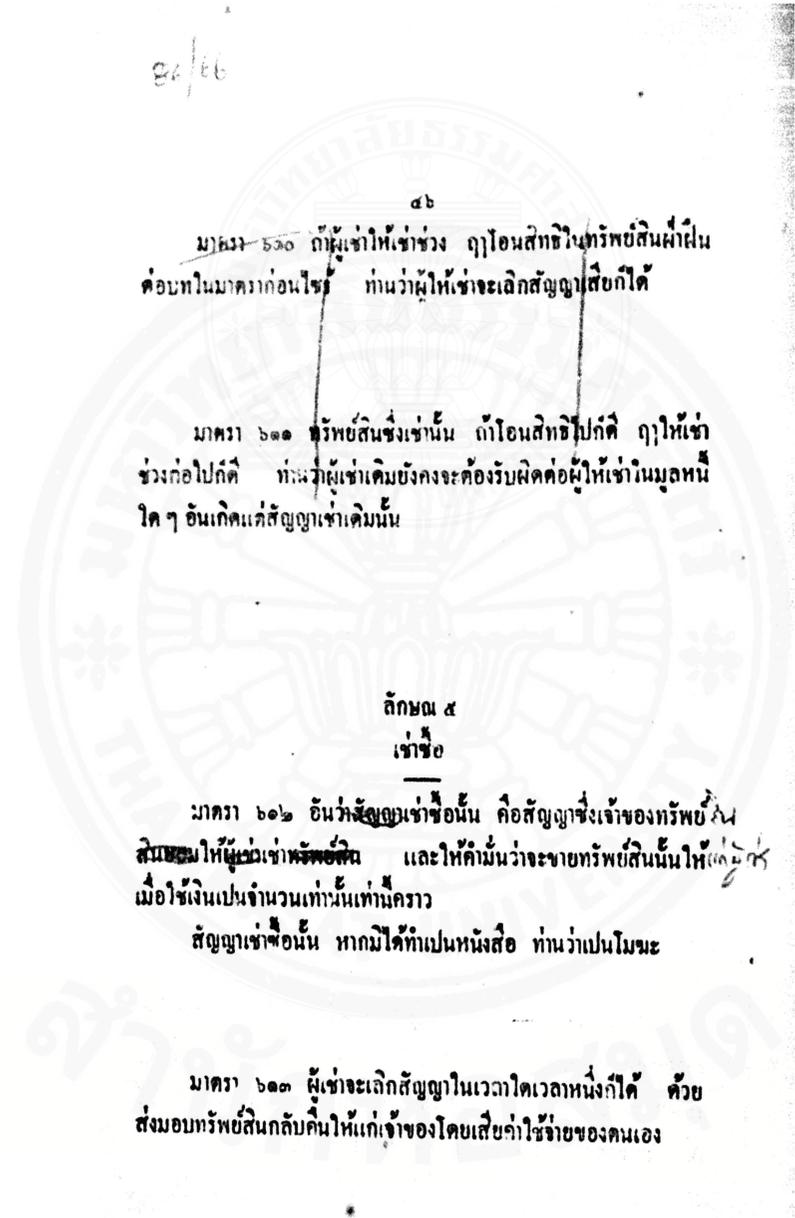
546 611. — In case of transfer or sublease, the original lessee remains liable to the lessor for any obligations arising out of the original lease.

TITLE V.
HIRE-PURCHASE.

612. — The contract of A hire-purchase is a contract under which the owner of a property lets it out on hire and promises to sell it to the hirer on his making a certain number of payments.

The contract of hire-purchase is void unless made in writing.

613. — The hirer may at any time determine the contract by redelivering the property at his own expense to the owner.



๕๖
มาตรา ๖๑๐ ถ้าผู้เช่าให้เช่าช่วง ถ้าโอนสิทธิในทรัพย์สินเข้าใน
ค้ำประกันมาก่อนไร ท่านว่าผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้

มาตรา ๖๑๑ ผู้ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ถ้าโอนสิทธิไปก็คดี ถ้าให้เช่า
ช่วงก่อนไปก็คดี ท่านว่าผู้เช่าเดิมยังคงต้องรับผิดชอบผู้เช่าในมูลหนี้
ใดๆ อันเกิดแต่สัญญาเช่าเดิมนั้น

ลักษณะ ๕
เช่าซื้อ

มาตรา ๖๑๒ อันที่สัญญาเช่าซื้อนั้น คือสัญญาซึ่งเจ้าของทรัพย์สิน
สัญญาให้ผู้เช่าทรัพย์สิน และให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เช่า
เมื่อใช้เงินเป็นจำนวนเท่าหนึ่งเท่านี้คร่าว
สัญญาเช่าซื้อนั้น หากมิได้ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ

มาตรา ๖๑๓ ผู้เช่าจะเลิกสัญญาในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้ ด้วย
ส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้แก่เจ้าของโดยเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง

๘๕/๑

Upon such redelivery, the owner shall return one third of the sum paid by the hirer or any other sum as agreed by the parties being not less than one third.

[86/67]

614. — The owner may also determine the contract in case of default of two successive payments, or breach of any material part of the contract in which case all previous payments are forfeited to the owner who is entitled to resume possession of the property.

In case of default of the last payment, such right to forfeit and to resume possession of the property can be exercised only after one month from the default.

TITLE V VI.
HIRE OF SERVICES.

615. — A contract of hire of services is a contract whereby a person called the employee agrees to render services to another person, called the employer, and the employer agrees to pay therefor a remuneration, called salary, proportionate to the duration of the services.

เมื่อได้ส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนแล้ว ให้เจ้าของคืนเงิน
หนึ่งในสามของจำนวนเงินที่ผู้เช่าได้ใช้ให้ไว้ ถ้าเงินจำนวนเงินเขาค
น้อยเท่าใดแล้วแต่ผู้สัญญาจะตกลงกัน แต่ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม

มาตรา ๖๑๕ ในกรณีที่มีผิดไม่ชำระเงินต่อคราวใด ๆ หนึ่ง
กระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ เจ้าของทรัพย์สินจะเลือกสัญญา
ก็ได้ ถ้าเช่นนั้นบ้านคางจะไม่ได้ ให้เลิกแล้วแต่ยอมให้รับเงินของเจ้าของ
ทรัพย์สิน และเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะยกเลิกข้อของทรัพย์สินนั้น
ได้ด้วย

ในกรณีที่มีผิดไม่ชำระเงินต่อคราวใด ๆ หนึ่ง
เจ้าของทรัพย์สินนั้น จะพึงใช้บังคับเมื่อเวลาใดก็ได้ไปนับแต่วันเดือน
หนึ่งนับแต่วันผิด

กำหนด ๖
พันแปดร้อย

มาตรา ๖๑๕ อันว่าสัญญาจ้างแรงงานนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคล
คนหนึ่ง เรียกว่าลูกจ้าง ตกลงจะทำงานให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า
นายจ้าง และนายจ้างตกลงจะให้เงินจ้างตลอดเวลาที่ทำงานให้