**การเช่าทรัพย์**

**ทรัพย์ที่เช่าได้ :**          ทรัพย์สิ่งของใดเจ้าของย่อมนำออกให้ผู้อื่นเช่าได้เสมอไม่ว่าทรัพย์นั้นจะมีขนาดเล็กหรือใหญ่เคลื่อนย้ายได้หรือไม่ได้ก็ตาม ทรัพย์ที่เช่านี้มี 2 ประเภท   
          (1) อสังหาริมทรัพย์ คือ สิ่งที่ยึดติดกับพื้นที่เคลื่อนย้ายไม่ได้ เช่น ที่ดิน สวนบ้าน ตึกแถว เป็นต้น   
          (2) สังหาริมทรัพย์ คือสิ่งที่สามารถเคลื่อนย้ายได้ เช่น ช้าง ม้า วัว ควาย รถยนต์ เรือ เกวียน เป็นต้น   
  
**หลักฐานการเช่า  :**          การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิด   
          (ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า) ถ้าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจะฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าไม่ได้   
  
**หลักฐานเป็นหนังสือ :**          ไม่จำเป็นจะต้องเป็นรูปหนังสือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งฉบับแต่จะเป็นหนังสือใดๆ ก็ย่อมได้ เช่นจดหมายที่ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าเขียนถึงกันเพื่อตกลงราคาค่าเช่าหรือใบเสร็จรับเงินค่าเช่าเป็นต้น ดังนั้น หลักฐานเป็นหนังสือจะเป็นในลักษณะใดก็ได้สำคัญอยู่ที่ว่า ข้อความในหนังสือนั้นแสดงให้เห็นว่าได้มีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ก็พอจะใช้ยันผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าแล้ว หลักฐานเป็นหนังสือนี้ไม่จำเป็นจะต้องมีอยู่ในขณะตกลงทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นแม้จะมีขึ้นในภายหลังจากการตกลงทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้วก็ใช้ได้   
          ถ้ามีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี (กฎหมายห้ามเกิน 30 ปี )หรือมีการกำหนดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าจะต้องนำสัญญานั้นไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถ้าเป็นการเช่าบ้านหรือตึกแถวต้องไปจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอ ที่บ้านหรือตึกแถวนั้นตั้งอยู่ ถ้าเช่าที่ดิน (รวมทั้งบ้านด้วยก็ได้)ต้องไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินประจำจังหวัด   
          การเช่าสังหาริมทรัพย์แม้ว่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ เช่น ตกลงทำสัญญาเช่าด้วยวาจาก็ฟ้องร้องบังคับกันได้   
  
**การโอนความเป็นเจ้าของ :**          (1) ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไม่ทำให้สัญญาเช่าที่ทำไว้เดิมสิ้นสุดลง เจ้าของคนใหม่ต้องยอมรับรู้และผูกพันตามสัญญาเช่าที่เจ้าของเดิมทำไว้ เจ้าของคนใหม่จึงเป็นผู้ให้เช่า   
          (2) ในสังหาริมทรัพย์ ทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงเจ้าของคนใหม่เรียกเอาทรัพย์ที่เช่าคืนได้ ถ้าผุ้เช่า เสียหาย เช่นให้ค่าเช่าล่วงหน้า 2 เดือน ก็ต้องไปทวงคืนเอาจากเจ้าของเดิม   
  
**เช่าช่วง** :  
          เช่าช่วง คือการที่ผู้เช่าเอาทรัพย์ที่ตนเช่าให้คนอื่นเช่าต่อ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เช่นก เช่าเรือ ข แล้ว ก เอาเรือที่ตนเช่าไปให้ ค เช่าต่อ   
          การเช่าช่วงถือว่าเป็นการผิดสัญญาเช่าผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกสัญญาเรียกเอาทรัพย์ที่เช่าคืนได้ เว้นแต่ผู้ให้เช่าอนุญาตในกรณีเช่นนี้เมื่อมีการเช่าช่วงผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบโดยตรงต่อผู้ให้เช่า   
  
**สัญญาต่างตอบแทนชนิดพิเศษนอกเหนือไปจากสัญญาเช่าธรรมดา**          คือ การที่ผู้เช่าตกลงทำการอย่างใดให้เกิดประโยชน์ในทรัพย์ที่เช่า เช่นผู้เช่ารับซ่อมแซม และต่อเติมบ้านเช่า ปลูกต้นไม้ในที่ดินที่เช่าหรือออกเงินช่วยค่าก่อสร้างตึกที่เช่า เป็นต้น   
สัญญาชนิดนี้มีผลผูกพันและฟ้องร้องบังคับกันได้แม้ไม่มีหลักฐานการเช่าหรือแม้ว่าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปีก็ไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นอกจากนี้ผู้เช่าตายสัญญาชนิดนี้ไม่ระงับทายาทของผู้เช่า (พ่อ แม่ ลูก หลานของผู้เช่า) มีสิทธิเช่าได้ต่อไปจนกว่าจะครบอายุสัญญา   
  
**การสิ้นสุดแห่งสัญญาเช่า :**          (1) ถ้าเป็นสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาการเช่าไว้ เมื่อสิ้นเวลาที่ได้ตกลงกันไว้สัญญาเช่าก็หมดอายุ   
          (2) สัญญาเช่าย่อมระงับลงเมื่อทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด เช่นบ้านที่เช่าถูกไฟไหม้   
          (3) สัญญาเช่าระงับลงเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย   
          (4) วิธีการเบิกเลิกสัญญาเช่าชนิดที่ไม่กำหนดระยะเวลาที่ให้เช่านั้นทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยการให้คำบอกกล่าวเลิกสัญญาซึ่งต้องบอกกล่าวล่วงหน้าในระยะเวลาไม่น้อยกว่ากำหนดระยะเวลาเช่าระยะหนึ่ง เช่นกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ให้บอกกล่าวล่วงหน้า 1 เดือน   
          (5) ถ้าผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีถ้าการเช่านั้นมีการตกลงชำระค่าเช่ากันน้อยกว่ารายเดือน เช่น ชำระเป็นรายวันรายสัปดาห์ หรือ 2 สัปดาห์ เป็นต้น แต่หากมีการตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือกว่ารายเดือน ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวผู้ให้เช่าภายในเวลาอย่างน้อย 15 วันหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าบอกเลิก