

บทที่ 2

สัญญาเช่าซื้อ

ในเบื้องต้นของงานวิจัยฉบับนี้ผู้วิจัยจะทำการศึกษาถึงรายละเอียดลักษณะ หลักกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซื้อ รวมถึงสัญญาเช่าซื้อทางธุรกิจที่ได้มีการตกลงกันในปัจจุบัน เพื่อเป็นพื้นฐานความเข้าใจในการพิจารณาถึงปัญหาที่จะเกิดขึ้นในคดีเช่าซื้อ และการกำหนดค่าเสียหายในคดีเช่าซื้อต่อไป

2.1 ความหมายและสาระสำคัญของสัญญาเช่าซื้อ

2.1.1 ความหมายของสัญญาเช่าซื้อ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 ได้ให้บทนิยามของสัญญาเช่าซื้อไว้ว่า “อันว่าเช่าซื้อนั้น คือสัญญาซึ่งเจ้าของทรัพย์สินออกให้เช่า และให้ค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว”

จากบทนิยามดังกล่าวจะเห็นได้ว่าสัญญาเช่าซื้อประกอบด้วยสัญญาเช่าและค้ำประกันว่าจะขายทรัพย์สิน⁶ หรือให้ทรัพย์สินตกเป็นสิทธิของผู้เช่าเมื่อผู้เช่าชำระราคาตามจำนวนเงินและจำนวนครั้งที่ตกลงกันไว้ในสัญญา ดังนั้นในกรณีที่ผู้เช่าซื้อได้ใช้เงินครบถ้วนแก่ผู้ให้เช่าซื้อแล้วทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า ในทำนองเดียวกันกับผู้ให้เช่าซื้อขายทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้เช่าซื้อ จึงถือได้ว่าผู้เช่าซื้อซึ่งได้ใช้เงินครบถ้วนแล้วเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินตามความในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1332 หากผู้เช่าซื้อเช่าซื้อทรัพย์สินจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น โดยสุจริตและได้ชำระราคาครบถ้วนแล้วย่อมได้รับการคุ้มครองตามมาตรา 1332 แต่ถ้ายังมีได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนกรรมสิทธิ์ยังไม่ได้โอนไปยังผู้เช่าซื้อ กรณีไม่เข้าข้อยกเว้นตามมาตรา 1332⁷

⁶ มานะ พิตยาภรณ์. (2531). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่าซื้อ จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน. หน้า 218.

⁷ อานันท์ คล้ายสังข์. (2533). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ. หน้า 99.

2.1.2 สาระสำคัญของสัญญาเช่าซื้อตามกฎหมาย

สัญญาเช่าซื้อ มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1) สัญญาเช่าซื้อ มีคู่สัญญาสองฝ่ายคือ ผู้ให้เช่าซื้อและผู้เช่าซื้อ

ผู้ให้เช่าซื้อ นั้น คือ เจ้าของทรัพย์สินที่นำเอาทรัพย์สินนั้นออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้น หรือว่าจะให้ทรัพย์สินตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อ โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าซื้อได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว ดังนั้น บุคคลที่อาจเป็นผู้ให้เช่าซื้อได้จึงต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ เพราะวัตถุประสงค์สุดท้ายของสัญญาเช่าซื้อ คือ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อเมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินครบตามงวด⁸

สำหรับผู้เช่าซื้อ นั้น คือ ผู้เช่าที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ และจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อตนใช้เงินค่าเช่าซื้อครบถ้วน ซึ่งผู้ให้เช่าซื้อนี้อาจเป็นใครก็ได้ เพียงแต่มีความสามารถทางการเงินที่จะชำระค่าเช่าซื้อจนครบตามงวดได้ก็เพียงพอ

2) วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าซื้อ

เมื่อพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 จะเห็นว่า มาตรา 572 บัญญัติว่า “อันว่าเช่าซื้อ นั้น คือ สัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า...” เมื่อกฎหมายใช้คำว่า “ทรัพย์สิน” ดังนั้น วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าซื้อ นั้นจึงมิได้จำกัดเฉพาะแต่วัตถุมีรูปร่างเท่านั้น แต่หมายความรวมทั้งอสังหาริมทรัพย์ สงหาริมทรัพย์ และรวมถึงสิทธิต่างๆ ด้วย

อย่างไรก็ดี ยังมีทรัพย์สินบางประเภทที่ไม่อาจเป็นวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าซื้อได้ ได้แก่ ทรัพย์สินนอกพาณิชย์⁹ เช่น พระอาทิตย์ พระจันทร์ ดาวนพเคราะห์ต่างๆ ทั้งนี้ เพราะทรัพย์สินนอกพาณิชย์นั้นเป็นทรัพย์สินที่ไม่สามารถถือเอาได้และจะโอนแก่กันมิได้โดยชอบด้วยกฎหมาย.

3) ผู้ให้เช่าซื้อต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ

สาเหตุที่ผู้ให้เช่าซื้อต้องเป็นเจ้าของหรือมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ เนื่องจากเมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อ มีหน้าที่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อแก่ผู้เช่าซื้อ ส่วนการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ นั้นผู้ให้เช่าซื้อ อาจจะเป็นเจ้าของอยู่แล้วในขณะที่ทำสัญญาเช่าซื้อหรือเป็นเจ้าของภายหลังก็ได้ แต่ข้อสำคัญอยู่ที่ว่า

⁸ ศนันทกรณ โสคติพันธุ์. (2551). คำอธิบายกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ พร้อมคำอธิบายในส่วนของพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้อง. หน้า 170.

⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 143 “ทรัพย์สินนอกพาณิชย์ หมายความว่า ทรัพย์สินที่ไม่สามารถถือเอาได้และทรัพย์สินที่โอนแก่กันมิได้โดยชอบด้วยกฎหมาย”

ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อแก่ผู้เช่าซื้อเมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบตามสัญญา¹⁰

4) ผู้ให้เช่าซื้อนั้นนำทรัพย์สินของตนออกให้แก่บุคคลอื่นเช่า และให้ค้ำประกันว่าจะขายหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อ

การเอาทรัพย์สินของตนออกให้บุคคลอื่นเช่าในที่นี้หมายความว่าเอาทรัพย์สินออกให้ผู้เช่าซื้อได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นดังเช่นสัญญาเช่า แต่สัญญาเช่าซื้อต่างกับสัญญาเช่าตรงที่ว่าผู้ให้เช่าซื้อให้ค้ำประกันว่าจะขายหรือจะให้ทรัพย์สินตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อด้วย เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระราคาค่าเช่าซื้อครบแล้ว¹¹

แต่ตราบโคตที่ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินก็ยังเป็นของผู้ให้เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อจึงมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อในฐานะเจ้าของโดยมีสิทธิติดตามเอาคืนจากผู้ไม่มีอำนาจยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้รวมทั้งมีสิทธิฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดแก่ทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ¹²

5) ผู้เช่าซื้อตกลงชำระค่าเช่าซื้อเป็นงวดๆ จนกว่าจะครบกำหนดตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ในการเช่าซื้อนั้นเงินที่ใช้จ่ายให้เป็นงวดๆ นอกจากจะมีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายทรัพย์สินอย่างค่าเช่าแล้ว ยังมีลักษณะเป็นราคาทรัพย์สินรวมอยู่ด้วย เมื่อชำระเงินครบทุกงวดแล้ว ผู้เช่าซื้อก็ได้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ เงินที่ใช้จ่ายเป็นงวดๆ จึงย่อมจะเป็นจำนวนสูงกว่าค่าเช่าปกติ กฎหมายจึงไม่เรียกเงินนี้ว่าค่าเช่า เรียกแต่ว่าใช้จ่ายเงินเท่านั้น ค่าเช่าซื้อนี้ต้องเป็นเงินเสมอ ผิดกับเรื่องเช่าทรัพย์สินที่ค่าเช่าจะเป็นเงินหรือทรัพย์สินอื่นก็ได้ สำหรับจำนวนเงินค่าเช่าซื้อในแต่ละงวดไม่จำเป็นต้องเท่ากันทุกงวด¹³

2.1.3 แบบและรายละเอียดของสัญญาเช่าซื้อ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 วรรคสอง บัญญัติไว้ว่า “สัญญาเช่าซื้อนั้นถ้าไม่ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ” การทำสัญญาเช่าซื้อจึงต้องทำเป็นหนังสือ การทำเป็นหนังสือนั้นต้องประกอบไปด้วย

¹⁰ โสภจิต เอกจริยกร. (2552). คำอธิบายเช่าทรัพย์สินเช่าซื้อ. หน้า 256-262.

¹¹ แหล่งเดิม. หน้า 262.

¹² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1567/2513 ซึ่งวินิจฉัยไว้ว่า รอยนต์ของผู้ร้อง ผู้ร้องให้ ต.เช่าซื้อไป และ ต.ยังชำระค่าเช่าซื้อให้ผู้ร้องไม่ครบ รอยนต์ของกลางจึงยังเป็นของผู้ร้องอยู่ ผู้ร้องซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริงมิได้รู้เห็นเป็นใจด้วยในการกระทำความผิดของจำเลย จึงมีสิทธิร้องขอให้ศาลสั่งคืนได้ และดูเพิ่มเติมในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1002/2503

¹³ โสภจิต เอกจริยกร. เล่มเดิม. หน้า 269.



1) ทำหนังสือสัญญากัน โดยมีข้อตกลงของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย คือระหว่างผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อ และมีคำมั่นของผู้ให้เช่าซื้อว่าจะขายหรือจะให้ทรัพย์สินตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อ กำหนดจำนวนเงิน จำนวนครั้งที่ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระและอาจมีข้อตกลงอย่างอื่นอีกก็ได้ หากข้อตกลงนั้นไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนก็สามารถใช้บังคับได้¹⁴

2) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ลงลายมือชื่อในสัญญาเช่าซื้อนั้นด้วย หากเพียงแต่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียว สัญญาเช่าซื้อนั้นก็ไม้อาจจะใช้บังคับกันได้¹⁵ ส่วนการลงลายมือชื่อ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่จำเป็นต้องลงพร้อมกัน อาจลงคนละวันก็ถือว่าสัญญาเช่าซื้อได้ทำเป็นหนังสือแล้ว¹⁶

ในการตกลงทำสัญญาเช่าซื้อกันในทางปฏิบัติ หรือในทางธุรกิจนั้น โดยทั่วไป ผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้ให้เช่าซื้อจะเป็นผู้จัดเตรียมแบบพิมพ์หนังสือสัญญาเช่าซื้อหรือเรียกว่าสัญญาสำเร็จรูปมาเอง เนื้อหาในสัญญาเช่าซื้อส่วนใหญ่จึงมักเป็นเรื่องของการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่าซื้อ ส่วนหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าซื้อนั้นมักจำกัดอยู่เฉพาะความรับผิดชอบตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ซึ่งเท่าที่ผู้วิจัยได้ศึกษามานั้น สัญญาเช่าซื้อทางธุรกิจจะประกอบไปด้วยส่วนสำคัญ 3 ส่วนกล่าวคือ

1) ส่วนที่ว่าด้วยรายละเอียดของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อและจำนวนเงินที่ต้องชำระตามสัญญา โดยส่วนนี้จะเกี่ยวกับรายละเอียดของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ เช่น ยี่ห้อและรุ่นของรถยนต์ที่ให้เช่าซื้อ และจำนวนเงินที่ฝ่ายผู้เช่าซื้อต้องชำระตามสัญญา รวมทั้งจำนวนงวดที่ต้องชำระ สัญญาเช่าซื้อบางฉบับอาจจะระบุราคาทรัพย์สินหรือเงินลงทุนของผู้ให้เช่าซื้อไว้ด้วย แต่บางฉบับก็มิได้ระบุไว้ ข้อความเหล่านี้มักจะอยู่ในส่วนแรกของสัญญา

โดยในการกำหนดถึงเงินที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อตลอดระยะเวลาของสัญญานั้น ผู้ให้เช่าซื้อจะคำนึงถึงเงินลงทุน¹⁷ และผลประโยชน์หรือดอกเบี้ยที่ผู้ให้เช่าซื้อคาดหวังว่าจะได้รับจากการที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ออกเงินลงทุนไปก่อนให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าซื้อ และเมื่อคำนวณจากเงินต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อก็จะสามารถกำหนดค่างวดรายเดือนที่กำหนดให้ผู้เช่าซื้อต้องผ่อนชำระตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าซื้อได้

¹⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1341/2518

¹⁵ อานันท์ คล้ายสังข์. เล่มเดิม. หน้า 101.

¹⁶ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1453/2530

¹⁷ เงินลงทุน หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ชำระให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าซื้อรายเดิม เพื่อจะซื้อทรัพย์สินมาให้แก่ผู้เช่าซื้อ



2) ส่วนที่ว่าด้วยหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อ ส่วนนี้จะระบุเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อที่มีต่อผู้เช่าซื้อ ซึ่งโดยทั่วไปจะระบุไว้เพียงไม่กี่ประการเท่าที่จำเป็นเท่านั้น เช่น ข้อตกลงเกี่ยวกับการส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ ทั้งนี้ น่าจะมีสาเหตุมาจากผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้จัดเตรียมแบบพิมพ์หนังสือสัญญาเช่าซื้อพยายามจำกัดความรับผิดของตนเอง

3) ส่วนที่ว่าด้วยหน้าที่และความรับผิดของผู้เช่าซื้อ หน้าที่ของผู้เช่าซื้อ มักจะมีการระบุไว้อย่างละเอียดชัดเจนในสัญญาเช่าซื้อที่ผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าซื้อทำกับผู้เช่าซื้อ หรือผู้บริโภคนำหน้าที่ที่ระบุไว้ดังกล่าว ส่วนหนึ่งเป็นหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกส่วนหนึ่งเป็นเรื่องที่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งการระบุหน้าที่ของผู้เช่าซื้อไว้โดยละเอียดเช่นนี้ย่อมเป็นผลดีต่อผู้ให้เช่าซื้อ ในทางตรงกันข้ามย่อมเป็นเรื่องยากสำหรับผู้เช่าซื้อที่จะหลีกเลี่ยงหรือปฏิเสธความรับผิดตามสัญญา

ในส่วนความรับผิดอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาก็เช่นเดียวกัน มักจะมีการกำหนดความรับผิดของผู้เช่าซื้อไว้อย่างกว้างขวาง บางครั้งก็ซ้ำซ้อนกัน โดยความรับผิดที่สัญญาเช่าซื้อเกือบทุกฉบับกำหนดไว้ได้แก่ความรับผิดในค่าขาดราคา ค่าขาดประโยชน์ ค่าติดตามทรัพย์สิน รวมทั้งดอกเบี้ยและเบี้ยปรับ นอกจากความรับผิดในค่าเสียหายต่างๆ ดังกล่าวแล้ว สัญญาเช่าซื้อบางฉบับยังกำหนดให้ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระ ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มและเบี้ยประกันอีกด้วย

นอกจากนั้นสัญญาเช่าซื้อทางธุรกิจ ถือได้ว่าเป็นสัญญาระหว่างผู้บริโภคร่วมกับผู้ประกอบการค้า¹⁸ ทั้งสัญญาเช่าซื้อที่ผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าซื้อทำกับผู้เช่าซื้อนั้นมักจะเป็นสัญญาสำเร็จรูป กล่าวคือ เป็นสัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญไว้ล่วงหน้าโดยฝ่ายผู้ให้เช่าซื้อ ซึ่งข้อสัญญาที่กำหนดไว้ดังกล่าวส่วนใหญ่มักจะเป็นประโยชน์แก่ฝ่ายผู้ให้เช่าซื้อ

สัญญาเช่าซื้อทางธุรกิจที่มีข้อตกลงทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าซื้อได้เปรียบผู้เช่าซื้อเกินสมควร ย่อมเป็นนิติกรรมที่ไม่เป็นธรรมตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 4 ซึ่งจะมีผลทำให้สัญญาดังกล่าวใช้บังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณี

ข้อตกลงที่มีลักษณะหรือมีผลให้ผู้ให้เช่าซื้อได้เปรียบ เช่น ข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ให้เช่าซื้อ อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญา หรือข้อตกลงในสัญญาเช่าซื้อที่กำหนดราคาเช่าซื้อ หรือกำหนดให้ผู้เช่าซื้อต้องรับภาระสูงกว่าที่ควร ส่วนการพิจารณาว่าข้อตกลง

¹⁸ จรัญ ภักดีธนากุล. (2541). สรุปสาระสำคัญพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ในพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540. หน้า 14.

ที่ทำให้ได้เปรียบผู้เช่าซื้อดังกล่าวเป็นการได้เปรียบเกินสมควรหรือไม่นั้นต้องพิจารณาตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 10

เมื่อสัญญาเช่าซื้อทางธุรกิจอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติดังกล่าวด้วย การพิจารณาสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้สัญญาในสัญญาเช่าซื้อจึงต้องพิจารณาจากทั้งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และข้อตกลงในสัญญา¹⁹

2.2 ความแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อกับสัญญาประเภทอื่นๆ

2.2.1 สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบกับสัญญาเช่า

สัญญาเช่าซื้อกับสัญญาเช่ามีข้อคล้ายคลึงกัน คือ ต่างก็เป็นสัญญาต่างตอบแทนที่มีวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเป็นทรัพย์สิน และเป็นสัญญาที่มีการส่งมอบทรัพย์สินไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ส่วนข้อแตกต่างนั้นสัญญาทั้งสองจะแตกต่างกันในเรื่องวัตถุประสงค์ แบบ ค่าเช่า และการเลิกสัญญา กล่าวคือ วัตถุประสงค์สุดท้ายของสัญญาเช่าซื้อคือการ โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ซึ่งผิดกับสัญญาเช่าที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการ โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าแต่อย่างใด สัญญาเช่าซื้อทรัพย์สินทุกชนิดต้องทำตามแบบ คือทำเป็นหนังสือ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ แต่สัญญาเช่านั้นไม่ต้องทำตามแบบ เฉพาะสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ในส่วนค่าเช่าซื้อตามปกติจะรวมส่วนหนึ่งของราคาทรัพย์สินเข้าไปด้วย ค่าเช่าซื้อจึงสูงกว่าค่าเช่า นอกจากนั้นยังแตกต่างกันในข้อที่ว่า ค่าเช่านั้นจะกำหนดเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ได้ แต่ค่าเช่าซื้อจะต้องชำระด้วยเงินเท่านั้น สำหรับการเลิกสัญญา ผู้เช่าซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้โดยมิต้องบอกกล่าวล่วงหน้า แต่สำหรับสัญญาเช่านั้นผู้เช่าหาสิทธิเช่นนั้นไม่²⁰

2.2.2 สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบกับสัญญาซื้อขาย

สัญญาเช่าซื้อกับสัญญาซื้อขายมีความคล้ายคลึงกันมากโดยต่างมีวัตถุประสงค์ในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน นอกจากนี้สัญญาเช่าซื้อและสัญญาซื้อขายยังคล้ายคลึงในข้อที่ว่าค่าเช่าซื้อทั้งหมดที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระเพื่อจะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นมีจำนวนเกินกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่าธรรมดา และค่าเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระทั้งหมดมักจะมีจำนวนใกล้เคียงกับราคาทรัพย์สินนั้นเมื่อขายเป็นเงินผ่อน แต่อย่างไรก็ตาม สัญญาซื้อขายยังมีข้อแตกต่างกับสัญญาเช่าซื้อ กล่าวคือ สัญญาซื้อขายนั้นฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสัญญาตามใจชอบไม่ได้ แต่สำหรับสัญญา

¹⁹ สุทัศน์ ศิริมหาพฤกษ์. เล่มเดิม. หน้า 16-20.

²⁰ มานะ พิทยาภรณ์. เล่มเดิม. หน้า 224.

เช่าซื้อผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้โดยส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่เจ้าของ²¹ ในการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายอาจจะชำระครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้ แต่ในการชำระค่าเช่าซื้อนั้นต้องชำระเป็นงวดๆ มากกว่า 1 งวดขึ้นไป ถ้ากำหนดชำระกันงวดเดียวก็ไม่ใช้สัญญาเช่าซื้อ การโอนไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายโดยทั่วไปจะโอนไปทันทีที่ทำสัญญาซื้อขายกัน ส่วนสัญญาเช่าซื้อนั้นกรรมสิทธิ์จะยังไม่โอนไปจนกว่าจะมีการชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วน ในส่วนค่าเช่าซื้อนั้น เมื่อผู้เช่าซื้อเลิกสัญญาแล้วจะเรียกค่าเช่าซื้อที่ชำระไปแล้วคืนไม่ได้ แต่ในการซื้อขายหากมีการเลิกสัญญาและคืนทรัพย์สินแก่ผู้ขายแล้วผู้ขายจะยึดเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปหาได้ไม่ นอกจากนี้ยังแตกต่างกันในเรื่องแบบของสัญญา โดยสัญญาเช่าซื้อทุกชนิดจะต้องทำเป็นหนังสือ มิฉะนั้นตกเป็น โฆษ ส่วนสัญญาซื้อขายนั้นไม่ต้องทำตามแบบ เว้นแต่การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 456 วรรคหนึ่ง

2.2.3 สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบกับสัญญาซื้อขายเงินผ่อน

สัญญาเช่าซื้อและสัญญาซื้อขายเงินผ่อนเป็นสัญญาที่คล้ายคลึงกันมาก โดยต่างเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่มีวัตถุประสงค์โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน การชำระราคาหรือค่าเช่าซื้อที่กำหนดเป็นงวดๆ เช่นเดียวกัน รวมทั้งมีเงื่อนไขเรื่องกรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปจนกว่าจะมีการชำระราคาหรือค่าเช่าซื้อแล้วแต่กรณีจนครบถ้วนเช่นเดียวกัน แต่อย่างไรก็ตามสัญญาทั้งสองก็มีข้อแตกต่างกันเช่นเดียวกับข้อแตกต่างระหว่างสัญญาเช่าซื้อกับสัญญาซื้อขาย²² ข้อแตกต่างที่สำคัญที่สุดคือ ในสัญญาเช่าซื้อผู้เช่าซื้อไม่มีความผูกพันที่จะต้องซื้อตลอดไปโดยสามารถบอกเลิกสัญญาในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้ แต่ตรงกันข้ามผู้ซื้อในสัญญาซื้อขายมีหน้าที่ต้องชำระราคาและรับโอนกรรมสิทธิ์

2.2.4 สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบกับสัญญาซื้อขายโดยมีเงื่อนไข

สัญญาซื้อขายโดยมีเงื่อนไขตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 459 นั้น หมายถึง สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดและมีเงื่อนไขด้วย²³ สัญญาเช่าซื้อกับสัญญาซื้อขายโดยมีเงื่อนไขนั้นมีความคล้ายคลึงกันมากเช่นกัน โดยต่างเป็นสัญญาที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังไม่โอนไปในขณะทำสัญญา ซึ่งในส่วนของสัญญาซื้อขายโดยมีเงื่อนไขกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยัง

²¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573

²² มานะ พิทยาภรณ์. เล่มเดิม. หน้า 227.

²³ ประพนธ์ ศาคะมาน และไพจิตร ปุญญพันธ์. (2539). คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย. หน้า 107.

ไม่โอนไปจนกว่าจะเป็นไปตามเงื่อนไขหรือถึงกำหนดเวลานั้น²⁴ แต่อย่างไรก็ตามสัญญาทั้งสองมีข้อแตกต่างกัน กล่าวคือ สัญญาซื้อขายโดยมีเงื่อนไขนั้นผู้ซื้อตอกอยู่ภายใต้ข้อผูกมัดที่จะต้องซื้อทรัพย์สินนั้นๆ ส่วนสัญญาเช่าซื้อนั้นผู้เช่าซื้อไม่มีความผูกพันที่จะต้องซื้อตลอดไป สามารถบอกเลิกสัญญาเสียในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืน

2.2.5 สัญญาเช่าซื้อเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าโดยมีสิทธิที่จะเลือกซื้อ

สัญญาเช่าทรัพย์สินโดยมีสิทธิที่จะเลือกซื้อหรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า สัญญาเช่าแบบลิสซิ่ง หมายถึง สัญญาเช่าที่มีข้อตกลงเป็นพิเศษให้ผู้เช่าสามารถเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้ สัญญาเช่าโดยมีสิทธิที่จะเลือกซื้อนี้มีความคล้ายคลึงอย่างมากกับสัญญาเช่าซื้อ แต่ก็มีข้อแตกต่างสำคัญตรงที่สัญญาเช่าซื้อนั้นเมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปยังผู้เช่าซื้อทันที แต่สัญญาเช่าโดยมีสิทธิที่จะเลือกซื้อ กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนจนกว่าผู้เช่าได้แสดงเจตนาที่จะซื้อทรัพย์สินที่ตนเช่า

สำหรับสัญญาเช่าโดยมีสิทธิที่จะเลือกซื้อได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8810/2543 (ประชุมใหญ่) ข้อตกลงต่างๆ ในสัญญาเช่าทรัพย์สินแบบลิสซิ่งล้วนแต่เป็นลักษณะของการเช่าทรัพย์สินทั้งสิ้น แม้จะมีข้อตกลงเป็นพิเศษที่กำหนดให้ผู้เช่าสามารถเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้โดยต้องส่งคำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้ให้เช่าทราบ ไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง ก็เป็นเพียงข้อยกเว้นในทางให้สิทธิแก่ผู้เช่าบางประการในการเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ได้เท่านั้น มิใช่เรื่องที่คุณสัญญาทั้งสองฝ่ายต่างมีเจตนาจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กันมาตั้งแต่เริ่มแรกดังสัญญาเช่าซื้อไม่ สัญญาตามฟ้องดังกล่าวถือว่าเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินอย่างหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 วรรคสอง โดยอาศัยเทียบบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่ง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 491/2546 สัญญาให้ผู้เช่าทรัพย์สินแบบลิสซิ่ง แม้จะมีข้อตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลงแล้วก็เป็นเพียงคำมั่นจะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า ถ้าผู้เช่าไม่ใช้สิทธิก็ต้องคืนทรัพย์สินแก่ผู้ให้เช่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่ได้ตกเป็นของผู้เช่าทันที จึงแตกต่างจากสัญญาเช่าซื้อในสาระสำคัญตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 ที่หากผู้เช่าชำระค่าเช่าซื้อครบตามสัญญา กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมตกเป็นของผู้เช่าทันที สัญญาให้ผู้เช่าทรัพย์สินแบบลิสซิ่งจึงเป็นสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 735/2548 สัญญามีข้อความและรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า ระยะเวลาการเช่า ค่าเช่าที่ผู้เช่าตกลงชำระเป็นรายเดือน หน้าที่ของผู้เช่า การสูญหายและเสียหาย

²⁴ วรวิทย์ ฤทธิพิศ. (2535). คำอธิบายกฎหมายลักษณะเช่าซื้อพร้อมคำพิพากษาศาลฎีกา. หน้า 28.

ของทรัพย์สินที่เช่า การผิดสัญญา สิทธิในการยกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่า อันเป็นลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยไม่มีข้อความตอนใดแสดงว่าคู่สัญญาได้ตกลงซื้อหรือเช่าซื้อทรัพย์สินที่เช่า และไม่ปรากฏว่าค่าเช่าที่ชำระให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของราคาทรัพย์สินที่เช่า แม้ตามสัญญาข้อ 6 จะให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่าก็เป็นเพียงคำมั่นจะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าหากประสงค์จะซื้อในอนาคต คู่สัญญามีได้มีเจตนาที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กันมาตั้งแต่เริ่มแรกตั้งสัญญาเช่าซื้อ สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สิน

2.3 หน้าที่ของคู่สัญญาอันเกิดจากสัญญาเช่าซื้อ

เนื่องจากสัญญาเช่าซื้อ มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนอย่างหนึ่ง กล่าวคือ ทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่าซื้อต่างเป็นเจ้าของหนี้และลูกหนี้ซึ่งกันและกัน โดยผู้ให้เช่าซื้อเป็นเจ้าหนี้ คือ มีสิทธิที่จะได้รับค่าเช่าซื้อ ส่วนผู้เช่าซื้อเป็นลูกหนี้ คือ มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าซื้อ และในขณะเดียวกันผู้เช่าซื้อก็เป็นเจ้าหนี้ในส่วนที่ตนมีสิทธิได้ใช้หรือได้รับใช้ประโยชน์จากตัวทรัพย์สินที่เช่าซื้อและได้กรรมสิทธิ์เมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบตามงวด ในส่วนนี้ผู้ให้เช่าซื้อย่อมมีหนี้หรือหน้าที่ที่จะต้องทำให้ผู้เช่าซื้อได้ใช้ทรัพย์สินและได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อครบตามงวด²⁵

การที่คู่สัญญาตกลงทำสัญญาเช่าซื้อกันก่อให้เกิดหน้าที่ที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะต้องปฏิบัติต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งจะได้อธิบายเป็นลำดับดังต่อไปนี้

2.3.1 หน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อ

ทั่วไปแล้ว หน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อในระหว่างที่ยังชำระเงินค่าเช่าซื้อไม่ครบถ้วนนั้น จะคล้ายกับหน้าที่ของผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าทรัพย์สิน แต่เมื่อมีการชำระเงินค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วและจะต้องมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้น หน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อจึงจะเหมือนกับหน้าที่ของผู้ขาย²⁶

โดยหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อที่มีต่อผู้เช่าซื้อนั้นอาจแบ่งออกได้ดังนี้²⁷

2.3.1.1 หน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อ

แม้ในสัญญาเช่าซื้อจะไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อไว้ แต่ก็เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อเช่นเดียวกับผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยผู้ให้เช่าซื้อนั้นจำต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อเพื่อให้ผู้เช่าซื้อได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น แม้ในขณะที่ทำสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อจะยังไม่ได้เป็นเจ้าของ

²⁵ ศนันทกรณ โสคติพันธุ์. เล่มเดิม. หน้า 181.

²⁶ มานะ พิทยาภรณ์. เล่มเดิม. หน้า 226.

²⁷ แหล่งเดิม.

ทรัพย์สินที่เช่าซื้อก็ตาม²⁸ ดังนั้น หากผู้ให้เช่าซื้อไม่สามารถส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อได้หรือส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อในสภาพที่ไม่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ ผู้เช่าซื้อย่อมมีสิทธิที่จะไม่ชำระค่าเช่าซื้อได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 369²⁹

สำหรับเวลา สถานที่ และวิธีการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อนั้น หากมิได้มีการตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาซื้อขายเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ หากมิได้มีการกำหนดเวลาส่งมอบเอาไว้โดยเฉพาะ ผู้ให้เช่าซื้อจะมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินนั้นภายในเวลาอันควร หรือจะต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าซื้อทันทีที่ผู้เช่าซื้อทวงถาม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 203³⁰ ส่วนสถานที่ส่งมอบทรัพย์สินนั้น หากวัตถุประสงค์สัญญาเช่าซื้อเป็นทรัพย์สินเฉพาะสิ่ง ผู้ให้เช่าซื้อจะมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สิน ณ สถานที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นได้อยู่ในเวลาเมื่อก่อนให้เกิดหนี้ขึ้น หรือในเวลาที่ทำสัญญาเช่าซื้อนั่นเอง ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 324 สำหรับวิธีการส่งมอบทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าซื้อจะทำการหนึ่งอย่างใดก็ได้ สุดแต่ว่าเป็นผลให้ทรัพย์สินนั้น ไปอยู่ในเงื้อมมือของผู้เช่าซื้อ หรือกล่าวได้ว่าให้ทรัพย์สินนั้นอยู่ในความครอบครองของผู้เช่าซื้อเพื่อที่ผู้เช่าซื้อจะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

2.3.1.2 หน้าที่เกี่ยวกับสภาพและความเหมาะสมของทรัพย์สินที่เช่าซื้อ

จากที่กล่าวไปแล้วว่า ผู้ให้เช่าซื้อจะมีหน้าที่ที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อ แต่ก็ได้หมายความว่าผู้ให้เช่าซื้อจะส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อในสภาพอย่างไรก็ได้ตามอำเภอใจ เพราะหากผู้ให้เช่าซื้อส่งมอบทรัพย์สินในสภาพที่ไม่สามารถใช้งานได้หรือไม่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าซื้อแล้ว ก็จะถือว่าผู้ให้เช่าซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา³¹ ดังนั้น ผู้ให้เช่าซื้อจึงมีหน้าที่เพิ่มขึ้น คือ นอกจากหน้าที่ที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อแล้ว ยังต้องส่งมอบทรัพย์สินในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ด้วย

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาบทบัญญัติตามกฎหมายลักษณะเช่าซื้อแล้ว ไม่มีการบัญญัติในเรื่องนี้ไว้โดยเฉพาะ กรณีจึงต้องปรับใช้ตามกฎหมายลักษณะเช่าทรัพย์สินและลักษณะซื้อขายแทน กล่าวคือ ผู้ให้เช่าซื้อจะมีหน้าที่เพิ่มขึ้นจากหน้าที่ที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ดังนี้

1) หน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินในสภาพที่ซ่อมแซมดีแล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 546

²⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3350/2542.

²⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 951/2544.

³⁰ ศนันทกรณ โสคติพันธุ์. เล่มเดิม. หน้า 181.

³¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4974/2545.

2) หน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 548

กรณีดังกล่าวนี้ หากผู้ให้เช่าซื้อส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อ โดยมีสภาพที่ไม่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

3) หน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ไม่ชำรุดบกพร่อง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 548 ประกอบมาตรา 472

ในกรณีดังกล่าวนี้ หากผู้ให้เช่าซื้อส่งมอบทรัพย์สินที่มีความชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใดอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติ หรือประโยชน์ที่มุ่งหมายตามสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องนั้น โดยไม่ต้องคำนึงว่าผู้ให้เช่าซื้ออยู่แล้วหรือไม่รู้ในเวลาทำสัญญาเช่าซื้อว่าความชำรุดบกพร่องนั้นมีอยู่

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าซื้ออาจไม่ต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ ถ้าหากว่าผู้เช่าซื้อได้รู้อยู่แล้วแต่ในเวลาทำสัญญาเช่าซื้อว่ามีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจควรจะได้รู้เช่นนั้นหากได้ใช้ความระมัดระวังอันจะพึงคาดหมายได้ หรือถ้าความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นอันเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบและผู้เช่าซื้อรับเอาทรัพย์สินนั้นไว้โดยมิได้อิดเอื้อน

4) หน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ผู้เช่าซื้อได้ใช้หรือได้รับประโยชน์โดยปกติสุข

กรณีนี้ถือว่าผู้เช่าซื้อได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ โดยปกติสุขนั้น คือ กรณีที่ผู้เช่าซื้อไม่ถูกรอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นเพราะบุคคลอื่นมีสิทธิดีกว่า ดังนั้น หากมีบุคคลใดมาก่อนการรบกวนสิทธิของผู้เช่าซื้อในเวลาเช่าซื้อเพราะความผิดของผู้ให้เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อ ก็จะต้องรับผิดชอบในผลนั้น ซึ่งความรับผิดชอบในเรื่องการรอนสิทธิเพราะบุคคลภายนอกมีสิทธิดีกว่านี้ จะต้องเป็นกรณีที่สิทธิของบุคคลภายนอกมีอยู่ก่อนสัญญาเช่าซื้อ หรือก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อด้วย กล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ ถ้าผู้เช่าซื้อทราบถึงสิทธิของผู้ก่อการรบกวนนั้นแล้วแต่ในขณะที่ทำสัญญาเช่าซื้อต่อกัน ผู้ให้เช่าซื้อย่อมไม่ต้องรับผิดชอบในการที่มีการรอนสิทธิโดยบุคคลภายนอก

2.3.1.3 หน้าที่ในการรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อ

แม้วัตถุประสงค์ในการเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อมุ่งหมายที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อมากกว่าก็ตาม แต่ในระหว่างที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อยังไม่โอนไปยังผู้เช่าซื้อผู้ให้เช่าซื้อซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริงย่อมมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ด้วย จนกว่าจะได้ส่งมอบ หากในระหว่างช่วงเวลาดังกล่าวทรัพย์สินนั้นชำรุดบกพร่อง

ลงไม่ว่าจะเป็นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าซื้อหรือไม่ก็ตาม ผู้ให้เช่าซื้อ มีหน้าที่ต้องซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพเดิม

แต่อย่างไรก็ตาม ก็ยังมีข้อยกเว้น โดยถือว่าเป็นหน้าที่ของผู้เช่าซื้อที่จะต้องทำการซ่อมแซมเอง คือ การซ่อมแซมในกรณีที่มีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่า ผู้ซื้อพึงต้องกระทำเองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 550 แต่ผู้ให้เช่าซื้อกับผู้เช่าซื้ออาจตกลงกันไว้ว่าให้ผู้เช่าซื้อรับผิดชอบต่อในการซ่อมแซมแต่ผู้เดียวก็ได้

2.3.1.4 หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อ

หน้าที่ดังกล่าวนี้หากมีข้อกำหนดในสัญญาว่าฝ่ายใดมีหน้าที่ที่จะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ ฝ่ายนั้นก็มีหน้าที่ซ่อมแซม ถ้าไม่มีข้อกำหนดในสัญญาว่าฝ่ายใดมีหน้าที่ที่จะต้องซ่อมแซมก็ต้องนำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะเช่าทรัพย์สินมาบังคับใช้โดยอนุโลม

2.3.1.5 หน้าที่ในการรับเงินค่าเช่าซื้อ

ผู้ให้เช่าซื้อ มีหน้าที่ที่จะต้องรับชำระเงินค่าเช่าซื้อซึ่งได้เสนอชำระโดยถูกต้อง ผู้ให้เช่าซื้อจะมีสิทธิปฏิเสธไม่รับเงินค่าเช่าซื้อก็ต่อเมื่อมีเหตุผลอันสมควร

2.3.1.6 หน้าที่ในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อแก่ผู้เช่าซื้อ

หน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อในกรณีนี้ เหมือนกับหน้าที่ของผู้ขาย แต่ในกฎหมายเรื่องเช่าซื้อไม่มีการบัญญัติเอาไว้โดยตรง ดังนั้นจึงต้องนำบทบัญญัติเรื่องซื้อขายมาใช้บังคับกับเรื่องเช่าซื้อโดยอนุโลม กล่าวคือ เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อครบทุกงวดแล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อย่อมตกเป็นของผู้เช่าซื้อทันที เพราะถือว่าเงื่อนไขตามสัญญาเช่าซื้อได้สำเร็จลงแล้ว และเป็น การซื้อขายเสร็จเด็ดขาดตั้งแต่นั้นเป็นต้นไป และหากสัญญาเช่าซื้อกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ให้เช่าซื้อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น ดำเนินการ โอนทางทะเบียนให้แก่ผู้เช่าซื้อ ก็เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อที่จะต้องปฏิบัติเช่นนั้น มิฉะนั้นถือว่าผู้ให้เช่าซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา แต่ในกรณีที่เป็นการสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรก ผู้ให้เช่าซื้อต้องไปดำเนินการ โอนกรรมสิทธิ์ทางทะเบียนให้ถูกต้อง กล่าวคือ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ทำการ โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตหาได้ไม่³²

³² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคสอง

2.3.2 หน้าทีของผู้เช่าซื้อ

หน้าที่ของผู้เช่าซื้อที่มีต่อผู้ให้เช่าซื้ออาจแบ่งออกได้ดังนี้

2.3.2.1 หน้าที่ในการรับมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ซึ่งผู้เช่าซื้อจะปฏิเสธไม่ยอมรับมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยไม่มีเหตุอันสมควรหาได้ไม่

2.3.2.2 หน้าที่ต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยชอบ

หน้าที่ดังกล่าวนี้ ผู้เช่าซื้อจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อเป็นอย่างอื่นนอกจากเพื่อการดังที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาหรือตามปกติประเพณีนิยมไม่ได้ เนื่องจากในระหว่างที่ยังชำระค่าเช่าซื้อ ไม่ครบถ้วน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังเป็นของผู้ให้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อมีฐานะเพียงผู้เช่า จะใช้สอยทรัพย์สินที่เช่าซื้อตามอำเภอใจหาได้ไม่ การใช้ทรัพย์สินโดยชอบนั้น คือ

1) การใช้ตามประเพณีนิยม เช่น การเช่าซื้อม้ามีประเพณีนิยมกันว่าไว้ใช้ขี่ ถ้านำไปไถนาก็ถือว่าเป็นการใช้ทรัพย์สินโดยมิชอบ

2) การใช้ตามปกติ เช่น การเช่าซื้อรถยนต์เก๋งหากนำไปบรรทุกดินก็ถือว่าเป็นการใช้ผิดปกติและมิชอบ

3) การใช้ตามสัญญา การใช้ทรัพย์สินนั้นเมื่อกำหนดไว้ในสัญญาอย่างใดก็ต้องเป็นไปตามนั้น เช่น เช่าซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจะนำไปใช้เป็นสถานค้าประเวณีหรือโรงแรมหาได้ไม่

เหตุผลที่กฎหมายกำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้นนั้น เนื่องจากในระหว่างการเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้ออาจเลิกสัญญาเสียเมื่อใดก็ได้โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืน ดังนั้น หากผู้เช่าซื้อใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยมิชอบทำให้ทรัพย์สินเสียหายแล้วมาเลิกสัญญาโดยส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ เช่นนี้ ย่อมไม่เป็นธรรมแก่ผู้ให้เช่าซื้อที่จะต้องรับทรัพย์สินคืนมาต่างๆ ที่มีความเสียหาย

2.3.2.3 หน้าที่ในการสงวนทรัพย์สินที่เช่าซื้อ

ผู้เช่าซื้อ มีหน้าที่ต้องสงวนทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อเช่นเดียวกับผู้เช่า ดังนั้นผู้เช่าซื้อจึงต้องสงวนรักษาทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้ออย่างวิญญูชนพึงสงวนทรัพย์สินของตน เช่น เช่าซื้อม้าก็จะต้องเอาไว้ในคอกและให้หญ้ากิน ระดับการสงวนทรัพย์สินเยี่ยงวิญญูชนนี้ ถือระดับความระมัดระวังของบุคคลที่มีความระมัดระวังอย่างธรรมดาเป็นเกณฑ์ จึงอาจจะสูงหรือต่ำกว่าเกณฑ์ปกติซึ่งผู้เช่าซื้อสงวนทรัพย์สินของตนเอง

อนึ่ง สัญญาเช่าซื้ออาจกำหนดหน้าที่ของผู้เช่าซื้อไว้สูงหรือต่ำกว่าที่วิญญูชนจะต้องพึงสงวนรักษาทรัพย์สินของตนได้ เช่น กำหนดให้รับผิดชอบแม้ความเสียหายจะเกิดจากเหตุสุดวิสัย ข้อตกลงดังกล่าวก็ใช้บังคับได้ ดังคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 575/2518 ซึ่งวินิจฉัยว่า ข้อสัญญา

ที่ว่า ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบในเหตุสุดวิสัย ข้อมความรวมถึงกรณีที่รถยนต์ที่เช่าซื้อถูกลักไปด้วย ดังนั้นผู้เช่าซื้อจึงต้องรับผิดชอบ

นอกจากหน้าที่ที่จะต้องสงวนทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าซื้อยังมีหน้าที่ที่จะต้องละเว้นการตัดแปลงต่อเติมอย่างหนึ่งอย่างใดต่อทรัพย์สินที่เช่าซื้อด้วย เนื่องจากผู้เช่าซื้อยังไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้เช่าซื้อจึงไม่ควรจะมีสิทธิที่จะทำการตัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าซื้อ เพราะอาจทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ ยกเว้นผู้ให้เช่าซื้อจะอนุญาต โดยการอนุญาตนั้นไม่จำเป็นต้องระบุไว้ในสัญญาเช่าซื้อและและอาจให้ความยินยอมโดยตรงหรือโดยปริยายก็ได้

2.3.2.4 หน้าที่ในการให้ผู้ให้เช่าซื้อหรือตัวแทนเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ

เนื่องจากผู้ให้เช่าซื้อยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าซื้อหรือตัวแทนมีสิทธิที่จะเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะเวลาอันสมควร

2.3.2.5 หน้าที่ในการแจ้งเหตุการณ์บางอย่างให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบ อันได้แก่

- 1) ถ้าทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อชำรุดครุที่ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องซ่อมแซม
- 2) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อปกป้องภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้น
- 3) ถ้าบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อหรือเรียกร้องสิทธิ

อย่างไรอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้น

2.3.2.6 หน้าที่ในการรับผิดชอบในวินาศหรือเสียหายแห่งทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้ออันเกิดจากความผิดของผู้เช่าซื้อ

แม้โดยปกติแล้ว ผู้เช่าซื้อจะไม่ต้องรับผิดชอบในความสูญหาย หรือบอบสลายในทรัพย์สินที่เช่าซื้อเพราะยังไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อก็ตาม แต่หากความสูญหายหรือบอบสลายเกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้เช่าซื้อ หรือมีข้อตกลงให้ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบ ผู้เช่าซื้อก็ต้องรับผิดชอบในผลนั้น

2.3.2.7 หน้าที่ในการชำระเงินค่าเช่าซื้อ

หน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าซื้อ นั้น ถือเป็นหน้าที่สำคัญอย่างหนึ่งของสัญญาเช่าซื้อ โดยถือกันว่าค่าเช่าซื้อ คือ เงินค่าตอบแทนในการที่ผู้เช่าซื้อได้ใช้สอย หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ขณะเดียวกัน ส่วนหนึ่งก็เป็นการชำระราคาในการที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อด้วย ซึ่งต่างกับค่าเช่าตรงที่ว่าค่าเช่านั้นเป็นค่าตอบแทนการที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น

ค่าเช่าซื้อหรือราคาเช่าซื้อนั้น ตามปกติได้แก่ ราคาสินค้าที่เช่าซื้อ (ที่ซื้อขาย) ในท้องตลาด (ราคาเงินสด) บวกกับผลประโยชน์หรือดอกเบี้ยทั้งหมด ซึ่งการคิดคำนวณผลประโยชน์หรือดอกเบี้ยทั้งหมดนั้นคำนวณจาก

ราคาสินค้า คุณ อัตราดอกเบี้ย คุณ จำนวนปี

100

การชำระค่าเช่าซื้อนั้น ผู้ให้เช่าซื้อก็จะบวกกำไรไว้แล้ว เมื่อได้ค่าเช่าซื้อทั้งหมด จะนำจำนวนงวดที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระหารออกมาเป็นเงินค่าเช่าซื้อแต่ละงวดที่ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระ โดยไม่มีการลดเงินต้นและลดผลประโยชน์หรือดอกเบี้ยลงแต่อย่างใด

สำหรับกำหนดเวลาชำระค่าเช่าซื้อนั้น ต้องถือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเป็นสำคัญ ถ้าไม่มีปรากฏไว้ในสัญญาต้องถือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 559 เมื่อผู้เช่าซื้อไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามกำหนดดังกล่าวต้องถือว่าผู้เช่าซื้อผิดนัดทันที แต่หากผู้ให้เช่าซื้อมิได้ถือเด็ดขาดว่าจะต้องชำระค่าเช่าซื้อเมื่อถึงกำหนดชำระค่าเช่าซื้อ กล่าวคือ ได้ผ่อนผันเลื่อนเวลาชำระค่าเช่าซื้อให้ผู้เช่าซื้อ และยังคงรับชำระค่าเช่าซื้อต่อมาภายหลัง เช่นนี้จะถือว่าผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อหาได้ไม่

2.3.2.8 หน้าที่ในการส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อ

ผู้เช่าซื้อต้องส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าซื้อในกรณี ดังต่อไปนี้

1) เมื่อผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาด้วยการส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้แก่เจ้าของ หรือผู้ให้เช่าซื้อ โดยเสียค่าใช้จ่ายของตนเองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573

2) เมื่อผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินสองคราวติดกัน หรือกระทำความผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญ ผู้ให้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ เงินที่เข้ามาแล้วแต่ก่อน ให้รับเป็นของเจ้าของทรัพย์สินและเจ้าของชอบที่จะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้น ได้ด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 574

3) เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาตามกฎหมายหรือข้อตกลงในสัญญา โดยผู้เช่าซื้อกระทำความผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิจะบอกเลิกสัญญาได้

เมื่อเข้ากรณีใดกรณีหนึ่งดังกล่าวผู้ให้เช่าซื้อย่อมมีสิทธิที่จะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ ผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ที่จะต้องส่งคืนทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อนั้น ส่วนในสภาพของทรัพย์สินที่จะส่งคืน โดยปกติถ้าสัญญาเช่าซื้อกำหนดไว้อย่างไรก็ต้องเป็นไปตามสัญญา แต่ถ้าไม่กล่าวไว้เป็นอย่างอื่นก็ต้องคืนทรัพย์สินตามสภาพที่รับมา และผู้เช่าซื้อไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบหรือการใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อ โดยชอบ ในกรณีที่ผู้สัญญามิได้ทำเป็นหนังสือกำหนดสภาพของทรัพย์สินที่เช่าซื้อไว้ เนื่องจากกฎหมายสันนิษฐานเป็นคุณแก่ผู้ให้เช่าซื้อว่า ผู้เช่าซื้อได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อไปในสภาพอันซ่อมแซมดี เวลาส่งคืนผู้เช่าซื้อก็ต้องส่งคืนในสภาพอันซ่อมแซมดีเช่นกัน

แต่ข้อสันนิษฐานดังกล่าวมิใช่บทสันนิษฐานเด็ดขาด กฎหมายเปิดช่องให้ผู้เช่าซื้อพิสูจน์หักล้างได้ถึงสภาพของทรัพย์สินที่เช่าซื้อว่าไม่อยู่ในสภาพอันซ่อมแซมค้ำจึงได้ส่งคืนในสภาพเช่นนั้น

เมื่อได้ศึกษาถึงรายละเอียดต่างๆ ในสัญญาเช่าซื้อแล้ว ในบทต่อไปผู้วิจัยจะได้พิจารณาว่า เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกัน และคดีขึ้นสู่ศาลแล้ว ศาลจะมีคำพิพากษาอย่างไร และการที่ศาลมีคำพิพากษาดังกล่าวนั้นมีความรัดกุม ชัดเจน รวมถึงเป็นธรรมแก่คู่ความทั้งสองฝ่ายเพียงใด โดยมีปัจจัยอย่างไรที่อาจส่งผลให้คำพิพากษาของศาลในการกำหนดค่าเสียหายในคดีเช่าซื้อประสบปัญหาอยู่ในปัจจุบัน