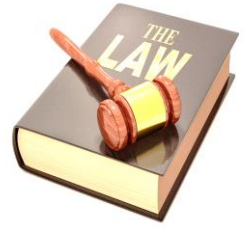




การเช่าสิ่งหาริมทรัพย์กฎหมายกำหนดให้เช่าได้ไม่เกินกี่ปี จะทำสัญญาเช่าที่ดินตลอดชีวิตเลยได้ไหม



ป.พ.พ. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 540 อрендаสิ่งหาริมทรัพย์ ท่านห้ามมิให้เช่ากันเป็นกำหนดเวลาเกินกว่าสามสิบปี
ถ้าได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลานานกว่านั้น ท่านก็ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี

อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวมานี้ เมื่อสิ้นลงแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปี
นับแต่วันต่อสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 4655/2566

การที่โจทก์จำเลยทำสัญญาลักษณะที่รวมการเช่าระยะแรก 30 ปี แต่กำหนดมีค้ำมัดที่โจทก์จะให้เช่าอีกสองคราว
คราวละ 30 ปี ในวันเดียวกัน ทั้งจำเลยยังชำระเงินการเช่าสองคราว คราวละ 30 ปี เช่นที่กล่าวข้างต้น ไม่มีรายละเอียด
กำหนดการเช่าใหม่ เงื่อนไขเช่าใหม่ ใดๆ ที่กำหนดระยะเวลายาวนานลงเลยไปแล้วถึง 30 ปี จะให้ต่อระยะเวลาเช่าไปอีก
2 คราว คราวละ 30 ปี รวมเป็น 90 ปี ซึ่งปกติสภาพความเจริญของที่ดิน สภาวะเศรษฐกิจ ย่อมเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา
แต่การทำค้ำมัดของโจทก์จำเลยเท่ากับถือตามอัตราเช่าเดิม เงื่อนไขการเช่าเดิม ทุกประการ แสดงให้เห็นได้ชัดว่า โจทก์จำเลย
ต่างประสงค์หลีกเลี่ยง ป.พ.พ. มาตรา 540 ที่ห้ามเช่าเกิน 30 ปี ฉะนั้นสัญญาส่วนที่เป็นค้ำมัดที่จะต่อสัญญาเช่าอีก 2 คราวๆ
ละ 30 ปี จึงตกเป็นโมฆะ เนื่องจากวัตถุประสงค์ขัดต่อกฎหมายชัดแจ้ง

“ค้ำมัด” หมายถึง การแสดงเจตนาให้ความแน่นอนว่าตนจะกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง

“ค้ำมัด” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีได้หลายกรณี ค้ำมัดว่าจะให้รางวัล (มาตรา 362), ค้ำมัดว่าจะให้รางวัล
ในการประกวดชิงรางวัล (มาตรา 365), ค้ำมัดว่าจะซื้อหรือจะขาย (มาตรา 454), ค้ำมัดว่าจะให้ (มาตรา 526),
ค้ำมัดว่าจะใช้เงินในตั๋วสัญญาใช้เงิน (มาตรา 982)



กลุ่มนิติการ
สำนักงานเลขาธิการกรม

