

บทคัดย่อ

สัญญาเช่าเชื่อนับว่าเป็นสัญญาที่เกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันของคนในสังคมอยู่เป็นจำนวนมาก และเมื่อมีการทำสัญญากันแล้วมีคู่สัญญาอยู่จำนวนไม่น้อยเช่นเดียวกันที่ยังไม่ทราบความหมายของสัญญาเช่าซื้อที่ต่างกันว่ามีความหมายอย่างไร คู่สัญญามีสิทธิและหน้าที่ต่อกันอย่างไรบ้าง หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจะมีสิทธิอย่างไรบ้างต่อคู่สัญญาที่ผิดสัญญา

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น ผู้เขียนจึงได้เขียนบทความนี้ขึ้นมาเพื่ออธิบายถึงลักษณะของสัญญาเช่าซื้อพอสังเขป ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาพอสังเขปว่าแต่ละฝ่ายมีสิทธิและหน้าที่ต่อกันอย่างไรบ้าง โดยผู้เขียนได้ยกประเด็นปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นมากในชีวิตประจำวันขึ้นมาเป็นข้อพิจารณา อาทิเช่น ในระหว่างสัญญาเช่าซื้อซึ่งความจริงแล้วผู้เช่าซื้อยังไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ แต่เป็นเพียงผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่าซื้อเท่านั้น อย่างไรก็ตามผู้เช่าซื้อก็ย่อมเป็นผู้มีสิทธิครอบครองใช้สอยทรัพย์สินนั้น จึงย่อมจะสามารถใช้สอยและมีสิทธิใดๆ ในตัวทรัพย์สินนั้นได้ และตามสัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าซื้อ หากผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญาโดยไม่ชำระเงินค่าเช่าซื้อและเบียดบังเอาทรัพย์สินนั้นไปโดยทุจริต ดังนี้ ผู้เช่าซื้อย่อมมีความรับผิดชอบทางแพ่งตามสัญญาต่อผู้ให้เช่าซื้อและยังถือเป็นความผิดทางอาญาด้วย และอีกประเด็นหนึ่งที่เกิดขึ้นมากคือเมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้วแต่ก่อนเลิกสัญญาผู้เช่าซื้อยังค้างชำระค่าเช่าซื้ออยู่เช่นนี้ ผู้ให้เช่าซื้อย่อมไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระจากผู้เช่าซื้อได้ คงเรียกได้เฉพาะค่าขาดประโยชน์หรือค่าใช้ทรัพย์สินจากผู้เช่าซื้อได้เท่านั้น เป็นต้น

ประการสุดท้ายที่ผู้เขียนหยิบยกขึ้นพิจารณาคือ เมื่อคู่สัญญาเช่าซื้อถึงแก่ความตายหาเป็นเหตุให้สัญญาเช่าซื้อระงับไปไม่ สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาเช่าซื้อย่อมเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของคู่สัญญาฝ่ายที่ตายที่จะต้องรับสิทธิและหน้าที่นั้นมาปฏิบัติตามสัญญาต่อไป

ABSTRACT

Hire purchase is a contract that greatly involves with daily lives of people in society. However, when it is being formed, there are still numerous contractual parties who do not know the meaning of hire purchase contract, the rights and duties toward each other and the rights that a party will have when the other party is in breach of the contract.

Due to the above mentioned problem, the author has written this article to briefly explain about the characteristic of the hire purchase contract and also the rights and duties of the parties toward each other by raising problems that often occur in daily life to be considered, e.g. during the term of the hire purchase contract, the hirer is yet to be the owner of the subject property, but is merely a person who is entitled to possess the property, however, the hirer has rights of possession and use over property, he therefore can use and exercise any right over the property. Additionally, a hirer's duty in a hire purchase contract is to pay for the property's price, if the hirer fails to comply with the contract by nonpayment and taking the subject property with bad faith, the hirer will have to be liable civilly to the owner of the property and also be subject to criminal liability. Another issue that vastly occurs is the case that the hirer still has not paid the due hire purchase price to the owner and the contract is terminated afterward. In such case, the property owner, not being able to claim for the unpaid hire purchase price from the hirer, will be entitled to claim only for compensation for lost earning or for use of the property.

The last issue that the author raises is that the death of the party to the hire purchase contract does not cause the contract to be terminated. Instead, the rights and duties of the deceased party will be inherited to be continued by the party's heir.

สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตาม สัญญาเช่าซื้อ

รศ.พรชัย สุนทรพันธุ์*

สัญญาเช่าซื้อนับว่าเป็นสัญญาที่เกิดขึ้นและเกี่ยวข้องกับบุคคลในภาวะสังคมปัจจุบันเป็นอย่างมาก และมักจะเกิดปัญหาข้อพิพาทระหว่างคู่สัญญาเข้าสู่ศาลเป็นจำนวนมากและผู้เขียนเข้าใจว่าหลายๆ คนขณะทำสัญญาเช่าซื้อยังไม่ทราบถึงลักษณะที่แท้จริงของสัญญาเช่าซื้อคืออะไร เนื่องจากขณะทำสัญญาเช่าซื้อก็ทำในลักษณะที่คนในสังคมทำกัน แต่ไม่เคยสังเกตหรืออ่านข้อความตามสัญญาในขณะที่ตนลงลายมือชื่อในสัญญาเลย ดังนั้น ผู้เขียนจึงเห็นควรอธิบายลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ พร้อมทั้งยกปัญหาที่เกิดขึ้นบางประการมาประกอบการอธิบายพอสังเขป ดังนี้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 บัญญัติคํานิยามของสัญญาเช่าซื้อว่า “อันว่าเช่าซื้อนั้นคือสัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้คํามั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว

สัญญาเช่าซื้อนั้นถ้าไม่ทำเป็นหนังสือ ท่านว่าเป็นโมฆะ”

จากคํานิยามตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว จะเห็นว่าสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาลักษณะผสมกันมากกว่าหนึ่งสัญญา คือ เริ่มต้นเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยผู้ให้เช่าซื้อให้คํามั่นว่าจะขายทรัพย์สินหรือให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อภายใต้เงื่อนไขที่ผู้เช่าซื้อได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญา ดังนั้น ผลสุดท้ายของสัญญาเช่าซื้อกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าซื้อจะมีการโอนจากผู้ให้เช่าซื้อไปยังผู้เช่าซื้อทำนองเดียวกับสัญญาซื้อขายและกฎหมายยังกำหนดไว้อีกว่าผู้ให้เช่าซื้อจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ เพราะหากไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินแล้วก็ไม่อาจโอนกรรมสิทธิในทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าซื้อได้ เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อครบทุกคราวตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา

แต่อย่างไรก็ตาม คำพิพากษาฎีกาก็ไม่ได้ตีความโดยเคร่งครัดว่าในขณะที่ทำสัญญาเช่าซื้อผู้ให้เช่าซื้อจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ฉะนั้น เพียงแต่จะมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินในอนาคต

* คณบดี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ก็สามารถเป็นผู้ให้เช่าซื้อได้ เพราะผู้ให้เช่าซื้อไม่มีหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้เช่าซื้อในขณะที่ทำสัญญาแต่มีหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ในอนาคตเมื่อผู้เช่าซื้อชำระราคาค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญาแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 7404/2547 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 เช่าซื้อคือสัญญาที่ “เจ้าของ” เอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้น หรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของผู้เช่าโดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าซื้อได้ให้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านั้นคราว ผู้มีอำนาจทำสัญญาจึงต้องเป็น “เจ้าของ” แต่โดยสภาพของสัญญาเช่าซื้อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมจะโอนไปยังผู้เช่าซื้อในอนาคต หากได้โอนทันทีในขณะที่ทำสัญญาไม่ “เจ้าของ” ซึ่งหมายถึง ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินขณะทำสัญญาเช่าซื้อและหมายความรวมถึงผู้ที่จะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในอนาคตโดยชอบด้วย โจทก์เป็นผู้เช่าซื้อรถยนต์บรรทุกพิพาทจากบริษัท ต. แม้จะเป็นสัญญาซื้อขายโดยมีเงื่อนไขที่จะได้กรรมสิทธิ์ต่อเมื่อได้ชำระราคาเป็นเงินสดครบถ้วนแล้ว แต่โจทก์เป็นผู้ซื้อรถยนต์บรรทุกพิพาทโดยเจตนาครอบครองใช้สอยอย่างเจ้าของและจะได้กรรมสิทธิ์ในรถยนต์บรรทุกพิพาทเมื่อชำระราคาเป็นเงินสดครบถ้วนตามสัญญาแล้ว โจทก์จึงจะโอนกรรมสิทธิ์รถยนต์บรรทุกให้แก่จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้อได้ กรณีจึงถือได้ว่าโจทก์เป็น “เจ้าของ” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 572 ซึ่งมีอำนาจทำสัญญาเช่าซื้อได้ สัญญาเช่าซื้อย่อมสมบูรณ์ไม่เป็นโมฆะ

ปัญหาที่จะต้องพิจารณาต่อไปว่าในระหว่างสัญญาเช่าซื้อซึ่งผู้เช่าซื้อครอบครองทรัพย์สินอยู่ และยังชำระเงินค่าเช่าซื้อไม่ครบตามสัญญา กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซื้อจึงยังไม่โอนจากผู้ให้เช่าซื้อมายังผู้เช่าซื้อ แต่ผู้เช่าซื้อในฐานะผู้มีสิทธิครอบครองใช้สอยทรัพย์สินย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินนั้น จึงอาจจะใช้สิทธิใดๆ อันเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินนั้นได้ เช่น มีสิทธิเอาประกันภัยในทรัพย์สิน หรือหากมีผู้มาทำละเมิดต่อทรัพย์สินจนทำให้ทรัพย์สินนั้นได้รับความเสียหาย ผู้เช่าซื้อย่อมเป็นผู้เสียหายใช้สิทธิฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้มาทำละเมิดได้ รวมทั้งมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนจากผู้ไม่มีสิทธิยึดถือไว้ได้ดังคำพิพากษาฎีกาต่อไปนี้

คำพิพากษาฎีกา 4835/2540 โจทก์ในฐานะผู้เช่าซื้อย่อมมีสิทธิที่จะยึดถือและใช้ประโยชน์ตลอดจนมีหน้าที่ต้องดูแลรักษารถจักรยานยนต์ที่เช่าซื้อให้อยู่ในสภาพใช้การได้ดีตลอดไป และเมื่อได้ชำระเงินให้ครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อแล้ว รถจักรยานยนต์ย่อมตกเป็นสิทธิแก่โจทก์หรือหากเลิกสัญญาเช่าซื้อกัน โจทก์มีหน้าที่ต้องส่งมอบรถจักรยานยนต์คืนให้ผู้เช่าซื้อในสภาพเดิม ดังนั้น เมื่อรถจักรยานยนต์ที่โจทก์นำมาฝากจำเลยได้สูญหายในระหว่างอยู่ในความดูแลของจำเลย จนเป็นเหตุให้จำเลยไม่สามารถคืนรถจักรยานยนต์ซึ่งรับฝากนั้นให้โจทก์ผู้ฝาก จำเลยต้องรับผิดชอบทรัพย์สินซึ่งรับฝากหรือชดเชยราคา โจทก์ซึ่งเป็นผู้ฝากจึงมีสิทธิฟ้องจำเลยให้รับผิดชอบราคาทรัพย์สินซึ่งรับฝากได้

คำพิพากษาฎีกา 4273/2548 โจทก์ที่ 1 เช่าซื้อรถยนต์คันเกิดเหตุจากบริษัท ต. เมื่อ ส. ทำละเมิดจนเป็นเหตุให้รถยนต์ของโจทก์ที่ 1 ที่เช่าซื้อมาเสียหายใช้การไม่ได้ โจทก์ที่ 1 ย่อมมีสิทธิ

เรียกค่าเสียหายราคารถยนต์ของโจทก์ที่ 1 ที่เข้าซื้อมาจาก ส. ผู้ทำละเมิดและจำเลยที่ 2 ผู้รับประกันภัยรถยนต์ของ ส. ตามมูลละเมิดและกรรมธรรม์ประกันภัย แม้ว่าบริษัท ก. ผู้รับประกันภัยรถยนต์ของโจทก์ที่ 1 ผู้เข้าซื้อจะได้ชำระค่าสินไหมทดแทนราคารถยนต์ให้แก่บริษัท ค. ไปแล้วก็ตาม ก็เป็นเพียงการชำระค่าเสียหายเท่ากับราคาค่าเช่าซื้อที่ยังขาดจำนวนอยู่เท่านั้น จึงเป็นการชำระราคารถยนต์เพียงบางส่วน มิได้ชำระราคารถยนต์ทั้งหมด ราคารถยนต์ส่วนที่มิได้ชำระจึงเป็นราคารถยนต์หรือค่าเสียหายที่โจทก์ที่ 1 มีสิทธิเรียกร้องเอาจากผู้ทำละเมิดและจำเลยที่ 2 ผู้รับประกันภัยรถยนต์ของผู้ทำละเมิดได้

อย่างไรก็ตาม มักจะมีข่าวปรากฏทางสื่อมวลชนเป็นประจำว่าผู้เช่าซื้อไม่สุจริต หลอกทำสัญญาเช่าซื้อทรัพย์สินกับผู้ให้เช่าซื้อ หลังจากได้ทรัพย์สินมาแล้วชำระเงินค่าเช่าซื้อเพียง 1 หรือ 2 งวด หรือบางรายไม่ชำระเลย แล้วมีเจตนาไม่สุจริตได้นำทรัพย์สินส่งออกไปขายยังประเทศเพื่อนบ้าน ดังนั้น นอกจากจะถือว่าผู้เช่าซื้อผิดสัญญาเช่าซื้ออันเป็นความผิดทางแพ่งต่อผู้ให้เช่าซื้อแล้ว ผู้เช่าซื้อย่อมมีความผิดทางอาญาในความผิดฐานยักยอกทรัพย์สินด้วย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7727/2544 จำเลยทำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์บรรทุกจากบริษัท อ. โดยชำระเงินในวันจัดทำสัญญาบางส่วน ที่เหลือผ่อนชำระเดือนละงวด รวม 36 งวด มีชาวบ้านที่จำเลยจ้างมาเป็นผู้ค้าประกันหลังจากทำสัญญาเช่าซื้อและรับรถไปแล้วจำเลยไม่ชำระค่าเช่าซื้อและไม่ติดต่อกับผู้เสียหายอีกเลย บริษัท อ. จึงบอกเลิกสัญญาแต่จำเลยไม่ส่งมอบรถคืนเมื่อสอบถามจำเลยจำเลยอ้างว่าขายไปแล้วแต่ไม่ยอมบอกว่าขายให้ผู้ใด การที่จำเลยทำสัญญาเช่าซื้อและชำระเงินล่วงหน้าก็เพื่อให้ได้รถยนต์ไปไว้ในครอบครองมิได้มีเจตนาจะชำระราคาอีก พฤติการณ์ของจำเลยดังกล่าวเป็นการเบียดบังเอาทรัพย์สินของบริษัท อ. ที่อยู่ในครอบครองของจำเลยไปโดยทุจริตเป็นความผิดฐานยักยอก หากใช้เป็นเพียงการกระทำผิดสัญญาทางแพ่งเท่านั้นไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6540/2548 จำเลยเช่าซื้อรถจักรยานยนต์ของโจทก์ร่วมไป แม้จำเลยจะมีสิทธิใช้สอยและครอบครองรถจักรยานยนต์ตามสัญญาเช่าซื้อ แต่รถจักรยานยนต์ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ร่วม เมื่อโจทก์ร่วมประสงค์จะตรวจดูจำเลยจึงต้องยอมให้ผู้เช่าซื้อตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้เป็นครั้งคราวในเวลาและระยะอันสมควรตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 555 การที่จำเลยไม่สามารถนำรถจักรยานยนต์มาให้โจทก์ร่วมตรวจดูได้แม้จำเลยได้แสดงเจตนาที่จะชำระค่าเช่าซื้อให้โจทก์ร่วม แต่จำเลยกับพวกลำรถไปขายที่ต่างประเทศแล้ว ถือได้ว่าจำเลยเบียดบังเอารถจักรยานยนต์ของโจทก์ร่วมไปเป็นของตนเองหรือบุคคลอื่นโดยทุจริตเป็นความผิดฐานยักยอก

ปัญหาต่อมา เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้ว¹ ผู้ให้เช่าซื้อได้รับทรัพย์สินกลับคืนไปแล้ว แต่ก่อนที่สัญญาเช่าซื้อจะเลิกกันนั้น ผู้เช่าซื้อค้างชำระค่าเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อไม่สามารถที่จะเรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระจากผู้เช่าซื้อได้ เพราะถือว่าสัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้ว สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาสิ้นสุดลง แต่อย่างไรก็ตาม การที่ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อแต่ครอบครองใช้สอยทรัพย์สินก่อนที่ผู้ให้เช่าซื้อจะได้รับทรัพย์สินคืน ถือว่าผู้เช่าซื้อได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น ผู้ให้เช่าซื้อคงมีสิทธิเรียกค่าใช้ทรัพย์สินจากผู้เช่าซื้อได้เท่านั้น แม้คู่สัญญาจะมีข้อตกลงในสัญญาเช่าซื้อให้เรียกค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระก่อนเลิกสัญญาได้ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวใช้บังคับได้ แต่ศาลจะกำหนดให้ในลักษณะเป็นเบี้ยปรับ ซึ่งเมื่อศาลเห็นว่าสูงเกินส่วนศาลมีอำนาจลดลงได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 356/2548 เมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกัน โจทก์มีสิทธิรับเงินค่าเช่าซื้อที่จำเลยที่ 1 ชำระแล้วก่อนเลิกสัญญาและกลับเข้าครอบครองรถยนต์ที่เช่าซื้อเท่านั้น แต่ไม่มีสิทธิเรียกค่าเช่าซื้อส่วนที่ค้างชำระตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 574

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3213/2550 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 574 บัญญัติไว้เพียงว่าเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ เพราะผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อจะมีสิทธิรับเงินที่ผู้ให้เช่าซื้อได้รับไว้และกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อเท่านั้น ถ้าโจทก์ยังมีสิทธิเรียกเงินค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระด้วยก็ไม่มีเหตุที่กฎหมายบัญญัติไว้เพียงให้รับเงินที่ส่งใช้ก่อนเลิกสัญญา โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยที่ 1 ชำระค่าเช่าซื้อที่ค้างก่อนเลิกสัญญาได้คงเรียกได้แต่เฉพาะค่าใช้ทรัพย์สินตลอดเวลาที่จำเลยที่ 1 ครอบครองทรัพย์สินอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 วรรคสาม

อีกกรณีหนึ่ง ที่มักจะเกิดปัญหาในทางปฏิบัติคือเมื่อสัญญาเช่าซื้อเลิกกันแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อ

¹ การเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ 2 กรณี คือ

1) ผู้เช่าซื้อเป็นฝ่ายเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 573 บัญญัติว่า “ผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาในเวลาใดเวลาหนึ่งก็ได้ ด้วยส่งมอบทรัพย์สินกลับคืนให้แก่เจ้าของโดยเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง”

2) ผู้ให้เช่าซื้อเป็นฝ่ายเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 574 บัญญัติว่า “ในกรณีผิดนัดไม่ใช้เงินสองคราวติดๆ กัน หรือกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นส่วนสำคัญเจ้าของทรัพย์สินจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ ถ้าเช่นนั้นบรรดาเงินที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อนให้รับเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน และเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นได้ด้วย

อนึ่ง ในกรณีกระทำผิดสัญญาเพราะผิดนัดไม่ใช้เงินซึ่งเป็นคราวที่สุดนั้น ท่านว่าเจ้าของทรัพย์สินชอบที่จะรับบรรดาเงินที่ได้ใช้มาแล้วแต่ก่อนและกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ต่อเมื่อระยะเวลาใช้เงินได้พ้นกำหนดไปอีกงวดหนึ่ง”

ได้รับทรัพย์สินกลับคืนแล้วก็จะเรียกร้องให้ผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้อให้ครบตามสัญญาโดยอ้างว่าเป็นข้อตกลงกันตามสัญญาเช่าซื้อ เช่นนี้เห็นว่าผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าซื้อชำระเงินให้ครบตามสัญญาเช่าซื้อเนื่องจากราคาตามสัญญาเช่าซื้อเป็นค่าเช่ารวมกับราคาทรัพย์สิน การที่ผู้ให้เช่าซื้อจะได้รับเงินครบถ้วนตามที่ตกลงในสัญญาน่าจะเป็นกรณีที่ผู้เช่าซื้อได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อจนครบระยะเวลาตามที่ตกลงกัน เมื่อผู้ให้เช่าซื้อได้รับทรัพย์สินกลับคืนไปก่อนที่จะครบระยะเวลาตามสัญญาผู้ให้เช่าซื้อก็ไม่ควรที่จะได้รับเงินเต็มตามสัญญาเช่นกัน ถึงแม้จะมีข้อตกลงกันไว้ในสัญญาก็ตามถือว่าเป็นการกำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้า อันมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับซึ่งศาลมีอำนาจลดลงได้เช่นกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2755/2544 ข้อสัญญาเช่าซื้อที่ระบุว่าถึงเจ้าของจะได้ขายทรัพย์สินที่เช่าซื้อไปแล้วยังไม่คุ้มราคาเช่าซื้อที่ต้องชำระทั้งหมด ตามสัญญากับค่าเสียหายอื่นๆ ผู้เช่าซื้อจะชดใช้เงินให้เจ้าของจนครบถ้วน เป็นวิธีการคำนวณค่าเสียหายที่กำหนดไว้ล่วงหน้า เมื่อมีการผิดสัญญาเช่าซื้อจะมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับศาลจะลดลงเป็นจำนวนพอสมควรก็ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4634/2549 สัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินประเภทหนึ่งจึงต้องนำบทบัญญัติลักษณะเช่าทรัพย์สินมาบังคับด้วย เมื่อรถยนต์ที่เช่าซื้อสูญหายสัญญาเช่าซื้อย่อมระงับไปตั้งแต่วันที่รถยนต์สูญหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567 จำเลยที่ 1 จึงไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าซื้ออีกต่อไป ส่วนข้อกำหนดตามสัญญาเช่าซื้อข้อ 5 ที่ระบุว่า “ถ้าทรัพย์สินที่เช่าซื้อถูกโจรภัยหรือสูญหาย ผู้เช่าซื้อยอมชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาจนครบข้อกำหนดนั้น ถือได้ว่าเป็นการกำหนดค่าเสียหายให้ผู้ให้เช่าซื้อไว้ล่วงหน้า อันมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับ ซึ่งศาลมีอำนาจที่จะกำหนดให้ตามที่เห็นสมควรตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 383 วรรคหนึ่ง จำเลยที่ 1 จึงต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าซื้อดังกล่าว

ปัญหาข้อสุดท้าย ผู้เขียนขอยกมาพิจารณา คือ เมื่อคู่สัญญาเช่าซื้อตายจะทำให้สัญญาเช่าซื้อระงับไปหรือไม่ เห็นว่าสัญญาเช่าซื้อหาใช่สิทธิเฉพาะตัวของคู่สัญญาแต่อย่างใดไม่ เพราะสัญญาดังกล่าวมุ่งที่ตัวทรัพย์สินเป็นหลัก ดังนั้น ไม่ว่าผู้ให้เช่าซื้อหรือผู้เช่าซื้อตายหาทำให้สัญญาเช่าซื้อระงับไปแต่อย่างใดไม่ แต่สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าซื้อย่อมตกทอดแก่ทายาทของคู่สัญญาที่ตายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 วรรคหนึ่ง และมาตรา 1600

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8475/2540 สิทธิที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญาเช่าซื้อ ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าซื้อตายทายาทจึงสืบสิทธิของผู้เช่าซื้อได้ และจำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกซึ่งมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องจัดการแบ่งปันทรัพย์มรดก จึงมีสิทธิที่จะเข้าสืบสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อเพื่อดำเนินการแบ่งปันให้ทายาทต่อไปได้