

# สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าเลขที่ ..... /.....

สัญญานี้ทำขึ้น ณ ..... เมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .... ระหว่าง ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง (กรณีนิติบุคคล) กับ ..... มีสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่..... ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โดย.....ผู้มิอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลปรากฏตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท..... ลงวันที่.....(และหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....)\* แนบท้ายสัญญานี้

(ในกรณีที่บุคคลธรรมดา) กับ.....อยู่บ้านเลขที่..... ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....)\* ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันทำสัญญานี้ขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... ตามแผนที่ระวาง..... หมายเลขที่ดิน ..... โฉนดเลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... จำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้ เพื่อใช้ประโยชน์.....

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินท้ายสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

ข้อ ๒ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดิน ตามข้อ ๑ มีกำหนด.....เดือน/ปี นับตั้งแต่วันที่ ..... เดือน..... พ.ศ..... ถึงวันที่ .....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๓ ผู้เช่าต้องชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่าจากการเข้าใช้ที่ดิน ดังนี้

๓.๑ ค่าเช่าในอัตรา ..... บาท (.....) ต่อเดือน

๓.๒ ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า เป็นเงินจำนวน ..... บาท (.....) ต่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้

ข้อ ๔ ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าสำหรับเดือน..... พ.ศ..... ถึงเดือน..... พ.ศ..... เป็นเงิน.....บาท (.....) และค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า เป็นเงิน .....บาท (.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่ ..... เล่มที่ .....ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ..... และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนในเดือนต่อๆ ไป ณ ..... ภายในวันที่ ..... ของทุกเดือน

ข้อ ๕ ในวันทำสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าประพดีฝ่าฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมาย เป็นเงินสดจำนวน ..... บาท (.....) ปรากฏตามใบเสร็จรับเงินเลขที่ .....เล่มที่ ..... ลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ.....

หลักประกันสัญญาเช่า จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า หรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระอันเนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ ผู้ให้เช่าหักเอาจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

ข้อ ๖ ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญานี้ไม่ว่าจะเป็นที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีบังคับใช้ต่อไปภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๗ ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดทั้งบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยเสมอ และจะไม่ทำการใช้สารที่มีพิษตกค้างในการทำการเกษตรในที่ดินที่เช่า หรือเปลี่ยนแปลงหรือขุดคู คลอง บ่อ สระ หรือแหล่งขังน้ำใดๆ หรือขุดดินเพื่อจำหน่ายหรือตัดพินต้น ไม้ยืนต้นในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๘ ผู้เช่าจะไม่ปลูกสร้างอาคารที่มีลักษณะถาวรหรือเรือนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินที่เช่าไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๙ ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วงหรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อนและจะนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ในการเช่าตามข้อ ๑ ไม่ได้

ข้อ ๑๐ ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใดๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า หรือผู้อยู่ใกล้เคียงหรือกระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๑๑ ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือผู้แทนเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๒ การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

ข้อ ๑๓ ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้นผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๔ ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๕ ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกราวที่ได้รับชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อสถานที่อยู่ของผู้รับเงิน
  - (๒) วันเดือนปีที่รับเงิน
  - (๓) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า
  - (๔) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ
  - (๕) ลายมือชื่อผู้รับเงิน ของผู้ให้เช่าหรือผู้ได้รับมอบหมาย
- ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะสำคัญดังกล่าวมานี้

ข้อ ๑๖ ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้น ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๗ ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีข้อขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๓ ครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๑๘ ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๕ เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๑๙ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าจะต้องปรับพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยหรือตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากที่ดินที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่า ไปจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๓๐ วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

กรณีตามความวรรคแรก ถ้าวัตถุประสงค์การเช่าเป็นเพื่อการเกษตรตามข้อ ๑ เป็นจำพวกปลูกไม้ยืนต้น ผู้เช่ายินยอมให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยไม่เรียกค่าตอบแทนใดๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น แต่ถ้าผู้ให้เช่าไม่ต้องการ ผู้เช่าจะต้องตัด รื้อ ถอนและปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยและดีตามสภาพเดิมส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าวด้วย

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามในเวลาที่กำหนดตามความข้างต้นดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่นทำการแทนผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันข้อ ๕ หรือเรียกเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญาตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และผู้ให้เช่าเก็บไว้สองฉบับ ผู้เช่าเก็บไว้หนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ..... ผู้ให้เช่า  
(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้เช่า  
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน  
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน  
(.....)