

สัญญาเช่าที่ดิน

วัด.....จังหวัด.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....  
ระหว่างวัด.....โดย.....ไวยาวัจกรผู้รับมอบอำนาจ  
ปรากฏตามหนังสือมอบอำนาจของเจ้าอาวาส ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญานี้  
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....(๑).....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่า.....(๒).....  
ซึ่งตั้งอยู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....  
จังหวัด.....ตามแผนที่ระวาง.....หมายเลขที่ดิน.....  
โฉนดที่ดินเลขที่.....เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา  
ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ที่ดินที่เช่า” เพื่อ.....  
มีกำหนดเวลา.....(.....)ปี นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....  
ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยมีอัตราค่าเช่าดังต่อไปนี้

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่เช่าแนบท้ายสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

ข้อ ๒ ในขณะที่ทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติ  
ตามสัญญานี้เป็น.....(๓).....จำนวนเงิน.....บาท (.....)  
มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....  
พ.ศ.....

หลักประกันที่ผู้เช่านำมามอบไว้ตามวรรคหนึ่งผู้ให้เช่าจะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ยเมื่อผู้เช่าพ้น  
จากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว

ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าอันเนื่องมาจาก  
สัญญานี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักหรือเรียกจ้องจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาได้

ข้อ ๓ ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าเป็นรายปีสำหรับค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่เดือน.....พ.ศ.....ถึงเดือน.....พ.ศ.....เป็นเงิน.....บาท (.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายปีในปีต่อ ๆ ไป ถัดจากปีที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว ให้แก่ผู้ให้เช่า ณ .....ภายใน.....(๔).....ของทุก ๆ ปี ถ้าผู้เช่าส่งคืนการเช่าหรือเลิกการเช่าด้วยเหตุใดๆ ก่อนครบครึ่งปี ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้ครึ่งปี แต่ถ้าผู้เช่าส่งคืนการเช่าหรือเลิกการเช่าเกินครึ่งปี ผู้เช่าจะต้องชำระให้เต็มปี

ข้อ ๔ ในการได้เช่าที่ดินที่เช่าตามข้อ ๑ ผู้เช่าได้ชำระเงินบำรุงศาสนสมบัติวัดต่างหากจากค่าเช่าอีกเป็นเงินจำนวน.....บาท (.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันทำสัญญานี้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้อ ๕ ผู้ให้เช่าตกลงจะออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าทุก ๆ คราวที่ได้รับชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินทุกฉบับจะต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- ๑) ชื่อสถานที่อยู่ หรือที่ทำการของผู้ให้เช่า
- ๒) ตราประทับของผู้ให้เช่า (ถ้ามี)
- ๓) หมายเลขประจำของที่ดินที่เช่า และชื่อผู้เช่า
- ๔) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- ๕) ลายมือชื่อผู้รับเงิน
- ๖) จำนวนเงินทั้งตัวเลขและตัวอักษร

ใบเสร็จรับเงินที่ไม่ปรากฏรายการดังกล่าวข้างต้นครบถ้วนไม่ถือเป็นหลักฐานการรับชำระหนี้ ค่าเช่าของผู้ให้เช่า

ข้อ ๖ ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่า ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ๆ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรัฐบาลเทศบาลหรือองค์การบริหารอื่นใดเรียกเก็บจากที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีใช้บังคับต่อไปภายหน้าแทนผู้ให้เช่า เป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหากจากค่าเช่าด้วย โดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน ๑๕ (สิบห้า) วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๗ การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ (หนึ่งจุดห้า) ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือน ให้นับเป็นหนึ่งเดือน

ข้อ ๘ ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดจนบำรุงรักษาที่ดินที่เช่า ให้อยู่ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ และจะต้องไม่เปลี่ยนแปลงหรือขุดคู คลอง บ่อ สระ หรือแหล่งขังน้ำใด ๆ หรือตัดฟันต้นไม้ในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๙ ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่า หรือตัดแปลง ต่อเติม หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินที่เช่า จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงกระทำได้

หากผู้เช่ากระทำการใด ๆ ฝ่าฝืนวรรคหนึ่ง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบังคับให้รื้อถอน หรือทำให้กลับคืนสภาพเดิม โดยที่ผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายเอง หรือมิฉะนั้นผู้เช่าจะต้องชำระเบี้ยปรับตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด

ข้อ ๑๐ ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าหรือนำที่ดินที่เช่า อาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าหรือนำไปใช้ ประโยชน์อื่นนอกจาก เพื่อวัตถุประสงค์ในการเช่าตามข้อ ๑ ไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๑๑ ผู้เช่าจะต้องไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจ แก่สังคมหรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือ ผู้อยู่ข้างเคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดี ของประชาชน

ข้อ ๑๒ ผู้เช่าจะต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนของผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจที่ดินที่เช่า ได้ตามสมควรโดยผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือในสิ่งจำเป็น เพื่อป้องกันความเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า

ข้อ ๑๓ ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือ การรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้นผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๔ หากผู้เช่ามิได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ตามข้อ ๑ ภายใน๑ (หนึ่ง) ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ ๑๘ ได้

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงในที่ดินที่เช่าถูกเพลิงไหม้ เสียหายสิ้นไปหรือถูกบังคับให้ขายทอดตลาด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับทันที โดยผู้ให้เช่ามีพัก ต้องบอกกล่าวก่อน

ข้อ ๑๖ ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนด.....(.....) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๗ ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลบังคับ หากผู้เช่าถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือ เต็ดขาด หรือต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลายก็ดี ให้ถือว่าสิทธิการเช่าตามสัญญานี้สิ้นสุดลง นับแต่วันที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาเช่นว่านั้น ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าได้ทันที

ข้อ ๑๘ ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที และเมื่อ ผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับเงินค่าเช่าและเงินบำรุงศาสนสมบัติวัด ตามข้อ ๓ และข้อ ๔ ทั้งหมดที่ได้มอบไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว และรับหลักประกันสัญญาตามข้อ ๒ ทั้งหมด หรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) จากผู้เช่าได้อีกด้วย

ข้อ ๑๙ เมื่อสัญญานี้จะครบกำหนดเวลาตามอายุสัญญาแล้ว หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าที่ดิน ที่เช่าต่อไปผู้เช่าจะต้องแจ้งขอต่อสัญญาเช่าเป็นหนังสือต่อผู้ให้เช่าภายใน ๖๐ (หกสิบ) วัน ก่อนวันที่สัญญานี้ จะสิ้นสุดลง ถ้าผู้เช่ามิได้ขอต่อสัญญาภายในกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะเช่าต่อไป และผู้เช่า จะต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าได้ทันที นับแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุด

ข้อ ๒๐ ที่อยู่ของผู้เช่าที่ปรากฏในสัญญานี้ ให้ถือเป็นภูมิลำเนาของผู้เช่าที่ผู้ให้เช่าจะส่งคำสั่ง หนังสือแจ้ง คำบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ภายใต้อายุสัญญา นี้ ไปยังผู้เช่าโดยชอบด้วยกฎหมาย หากผู้เช่ามีการ เปลี่ยนแปลงที่อยู่ ผู้เช่าต้องมีหนังสือแจ้งผู้ให้เช่าทราบทันทีการละเลยไม่แจ้ง การเปลี่ยนแปลงที่อยู่ดังกล่าว ให้ผู้ให้เช่าทราบ หากผู้ให้เช่าได้ส่งคำสั่ง หนังสือแจ้ง คำบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ไปยังผู้เช่าตามที่อยู่ ที่ปรากฏในสัญญานี้ ให้ถือว่าเสมือนหนึ่งว่าผู้เช่าได้ทราบข้อความในเอกสารดังกล่าวโดยชอบแล้ว โดยผู้เช่าจะไม่ ยกเป็นข้อกล่าวอ้างหรือข้อต่อสู้ใด ๆ ต่อผู้ให้เช่า

ข้อ ๒๑ ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินที่เช่า และต้องปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย หรือดีตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารต้องออกจากที่ดินที่เช่า พร้อมขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า หรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน.....(.....) วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โดยยินยอมมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้ให้เช่าได้รับมอบกรรมสิทธิ์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามความในวรรคหนึ่ง ผู้ให้เช่ามีสิทธิจัดหรือจ้างให้ผู้อื่นทำการแทน โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักหรือเรียกวงเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาในข้อ ๒ หรือเรียกเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (๕)

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า  
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า  
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)

## คำแนะนำ

(๑) ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดาให้ใช้ข้อความว่า “กับ.....  
อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....  
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....”

ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลให้ใช้ข้อความว่า “กับ.....  
โดย.....ซึ่งมีสำนักงานอยู่เลขที่.....ถนน.....  
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....  
ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ปรากฏตามหนังสือรับรองการจดทะเบียนของสำนักงานทะเบียน  
หุ้นส่วนบริษัท.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....และหนังสือมอบอำนาจ  
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา”

(๒) ให้ระบุว่าเป็นที่ดินวัดหรือที่ธรณีสงฆ์

(๓) หลักประกันสัญญาอาจเป็นเงินสดหรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารก็ได้

(๔) ให้ระบุวันที่ เดือน ให้ชัดเจน

(๕) ในกรณีที่ทำสัญญาเช่าเกินสามปี ให้ทำสัญญาขึ้นสามฉบับ และเพิ่มข้อความต่อท้ายว่า  
“อีกฉบับหนึ่งนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่”

(๖) ถ้ามีรอยชดเชย ตกเติม แก้ไข หรือขีดฆ่า ผู้ให้เช่าและผู้เช่าลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

## ข้อแนะนำเพิ่มเติม

บริเวณที่เว้นว่างให้ระบุระยะเวลา แนะนำให้ระบุดังนี้

ข้อ ๑๖ ภายในกำหนด ๓๐ วัน

ข้อ ๒๑ ภายใน ๖๐ วัน