

พระราชบัญญัติ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม
พ.ศ. ๒๕๔๒

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๒
เป็นปีที่ ๕๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

ว่า
พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศ

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและ
อุตสาหกรรม

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา
ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม
และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒”

มาตรา ๒^[๑] พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็น
ต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้
“การเช่า” หมายความว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่
กำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี
“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ดิน

มาตรา ๔ การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกันและต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

มาตรา ๕ ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

การเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

การจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ การกำหนดประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้ทำการเช่า และการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ตามที่เช่า ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้อธิบดีมีอำนาจเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าที่ฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามความในวรรคสอง และวรรคสาม

มาตรา ๖ สิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ให้สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้และให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๗ สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

มาตรา ๘ การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การโอนสิทธิการเช่าหรือการตกทอดทางมรดกต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้

มาตรา ๙ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดินในหมวด ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และหมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาใช้บังคับแก่การสอบสวน การจดทะเบียน และการเพิกถอน การจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจ ออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังไม่สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและการลงทุนเพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม บางประเภทที่ต้องมีการลงทุนในระยะยาวและต้องการความมั่นคงของสิทธิตามสัญญาเช่า ดังนั้นจึงต้องมีการตรา กฎหมายรองรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมในระยะยาว โดยให้สิทธิการเช่ามีความ มั่นคงมากขึ้น โดยให้สิทธิการเช่าสามารถโอนสิทธิติดกทอดทางมรดกให้เช่าช่วงและใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองได้ อันจะเป็นการส่งเสริมการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม ในระยะยาว ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ชาญ/ผู้จัดทำ

๑๑ มกราคม ๒๕๕๖

^[๑] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๖/ตอนที่ ๓๙ ก/หน้า ๑๐/๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๖