

### สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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 และผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร.....(๒).....  
จำนวน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....  
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รวมทั้งที่ดิน  
อันเป็นที่ตั้งของอาคารซึ่งเป็นที่ดินของผู้ให้เช่าตามโฉนดที่ดินเลขที่.....ปรากฏตามรูปแผนที่  
แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “สถานที่เช่า” เพื่อ.....  
มีกำหนดเวลา.....(.....) ปี นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....  
ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยมีอัตราค่าเช่าดังต่อไปนี้

แผนที่แสดงที่ตั้งของสถานที่เช่าแนบท้ายสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

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

/หลักประกัน.....

หลักประกันที่ผู้เช่านำมามอบไว้ตามวรรคหนึ่งผู้ให้เช่าจะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ย เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว

ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าอันเนื่องมาจากสัญญานี้ ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักหรือเรียกจ้องจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาได้

ข้อ ๓ ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าสำหรับค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่เดือน..... พ.ศ..... ถึง เดือน ..... พ.ศ..... เป็นเงิน ..... บาท (.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่..... เลขที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... และผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน/ปีในปีต่อ ๆ ไป ถัดจากเดือนที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว ให้แก่ผู้ให้เช่า ณ..... ภายใน..... (๔)..... ของทุก ๆ ปี ถ้าผู้เช่าส่งคืนการเช่าหรือเลิกการเช่าด้วยเหตุใด ๆ ก่อนครบครึ่งปี ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้ครึ่งปี แต่ถ้าผู้เช่าส่งคืนการเช่าหรือเลิกการเช่าเกินครึ่งปี ผู้เช่าจะต้องชำระให้เต็มปี

ข้อ ๔ ในการได้เช่าสถานที่เช่าตามข้อ ๑ ผู้เช่าได้ชำระเงินบำรุงศาสนสมบัติวัดต่างหาก จากค่าเช่าอีกเป็นเงินจำนวน..... บาท (.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันทำสัญญานี้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่..... เลขที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้อ ๕ ผู้ให้เช่าตกลงจะออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าทุก ๆ คราวที่ได้รับชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินทุกฉบับจะต้องมีรายการดังต่อไปนี้

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

ใบเสร็จรับเงินที่ไม่ปรากฏรายการดังกล่าวข้างต้นครบถ้วนไม่ถือเป็นหลักฐานการรับชำระหนี้ ค่าเช่าของผู้ให้เช่า

ข้อ ๖ ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่า ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรัฐบาล เทศบาล หรือองค์การบริหารอื่นใดเรียกเก็บจากสถานที่เช่าตามสัญญานี้ 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 ผู้เช่า.....

ข้อ ๘ ผู้เช่าต้องรักษาสถานที่เช่า เช่น วิทยุชุมชน พิงระวัง รักษาทรัพย์สินของตนเอง และมีหน้าที่บำรุงรักษาซ่อมแซมเล็กน้อยและซ่อมแซมใหญ่ เพื่อรักษาสถานที่ที่เช่า สาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา ฯลฯ และเครื่องอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมตลอดผู้เช่าต้องดูแล รักษา ท่อระบายน้ำกำจัดขยะมูลฝอย สภาพแวดล้อมส่วนรวมในบริเวณสถานที่เช่า ให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อยและสะอาดตลอดระยะเวลาการเช่า ตามสัญญาฯ ทั้งนี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการซ่อมแซมตามวรรคหนึ่งภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด และผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวแล้วยังเพิกเฉย ผู้ให้เช่ามีสิทธิจัดการซ่อมแซมเองโดยผู้เช่าต้องออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

ข้อ ๙ ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะตัดแปลง ต่อเติม รื้อถอนสถานที่เช่าหรือปลูกสร้างสิ่งใด ๆ ลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่า จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงกระทำได้

หากผู้เช่ากระทำการใด ๆ ผ่าฝืนวรรคหนึ่ง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบังคับให้รื้อถอนหรือทำให้กลับคืนสภาพเดิม โดยที่ผู้เช่าออกค่าใช้จ่ายเอง หรือมิฉะนั้นผู้เช่าจะต้องชำระเบี้ยปรับตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ทำลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ตัดแปลง ต่อเติม ในสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ซ่อมแซมตามสัญญาข้อ ๙ ก็ดีให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๐ ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าหรือนำสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าหรือนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ในการเช่า ตามข้อ ๑ ไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๑๑ ผู้เช่าจะต้องไม่ใช่หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้สถานที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจ แก่สังคมหรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่สถานที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ แก่ผู้ให้เช่า หรือผู้อยู่ข้างเคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดี ของประชาชน

ข้อ ๑๒ ผู้เช่าจะต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนของผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่าได้ตามสมควรโดยผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือในสิ่งจำเป็น เพื่อป้องกันความเสียหายแก่สถานที่เช่า

ข้อ ๑๓ ในการส่งมอบสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิ์ในสถานที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้นผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๔ ผู้เช่าจะต้องทำสัญญาประกันอัคคีภัยสำหรับสถานที่เช่าต่อบริษัทประกันภัย ในวงเงินที่ผู้ให้เช่ากำหนดตลอดระยะเวลาที่เช่า ในนามผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประโยชน์ โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยและผู้เช่าจะต้องนำกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวมามอบให้ผู้ให้เช่าเก็บรักษา ภายใน.....(.....) วัน นับแต่วันทำสัญญาเช่านี้ ส่วนกรมธรรม์ประกันภัยฉบับเดิมจะสิ้นอายุ

ข้อ ๑๕ ในระหว่างอายุสัญญาฯ ถ้าสถานที่เช่าได้เกิดภัยพิบัติหรือถูกทำลายด้วยประการใด ๆ โดยมีใช้ความผิดของผู้เช่า จนเป็นเหตุให้สถานที่เช่าชำรุด เสียหายและไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามข้อ ๑ ให้ถือว่าสัญญาฯ เป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่ามีพัก ต้องบอกกล่าวก่อน และผู้เช่าจะไม่เรียกร้องเอาค่าเช่า รวมทั้งเงินบำรุงศาสนสมบัติวัดที่ได้ส่งมอบ หรือชำระไว้แล้วคืน

ในกรณีเกิดอัคคีภัย ถ้าทำให้สถานที่เช่าเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วน และผู้เช่ามีความประสงค์จะขอเช่าต่อไป ให้ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน.....(.....)วัน นับแต่วันเกิดอัคคีภัย โดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสถานที่เช่าเสียหาย โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง เมื่อผู้เช่าดำเนินการแล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าจะนำเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยมอบให้ผู้เช่าเพื่อช่วยเป็นค่าก่อสร้างหรือซ่อมแซมสถานที่เช่าดังกล่าว

บรรดาสິงปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าวในวรรคสอง ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

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

ข้อ ๑๗ ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลบังคับ หากผู้เช่าถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือเด็ดขาด หรือต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลายก็ดี ให้ถือว่าสิทธิการเช่าตามสัญญานี้สิ้นสุดลง นับแต่วันศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาเช่นนั้น ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าได้ทันที

ข้อ ๑๘ ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ ได้ทันที และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับเงินค่าเช่าและเงินบำรุงศาสนสมบัติวัดตามข้อ ๓ และข้อ ๔ ทั้งหมดที่ได้มอบไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว และรับหลักประกันสัญญาตามข้อ ๒ ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี)จากผู้เช่าได้อีกด้วย

ข้อ ๑๙ เมื่อสัญญานี้จะครบกำหนดเวลาตามอายุสัญญาแล้ว หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าสถานที่เช่าต่อไปผู้เช่าจะต้องแจ้งขอต่อสัญญาเช่าเป็นหนังสือต่อผู้ให้เช่าภายใน ๖๐ (หกสิบ) วัน ก่อนวันที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลง ถ้าผู้เช่ามิได้ขอต่อสัญญาภายในกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะเช่าต่อไป และผู้เช่าจะต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าได้ทันที นับแต่วันสัญญาสิ้นสุด

ข้อ ๒๐ ที่อยู่ของผู้เช่าที่ปรากฏในสัญญานี้ ให้ถือเป็นภูมิลำเนาของผู้เช่าที่ผู้ให้เช่าจะส่งคำสั่งหนังสือแจ้ง คำบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ภายใต้สัญญานี้ ไปยังผู้เช่าโดยชอบด้วยกฎหมาย หากผู้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ผู้เช่าต้องมีหนังสือแจ้งผู้ให้เช่าทราบทันทีการละเลยไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบ หากผู้ให้เช่าได้ส่งคำสั่ง หนังสือแจ้งคำบอกกล่าว หรือเอกสารใด ๆ ไปยังผู้เช่าตามที่ปรากฏในสัญญานี้ ให้ถือเสมือนหนึ่งว่าผู้เช่าได้ทราบข้อความในเอกสารดังกล่าวโดยชอบแล้ว โดยผู้เช่าจะไม่ยกเป็นข้อกล่าวอ้างหรือข้อต่อสู้ใด ๆ ต่อผู้ให้เช่า

ข้อ ๒๑ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อย ปราศจากความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากไม่ได้ใช้งานตามปกติ และถ้าเกิดความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพดีก่อนการส่งมอบด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น หรือมิฉะนั้น ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเอาจากหลักประกันหรือเรียกร้องเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี เพื่อเป็นค่าซ่อมแซมแก้ไขดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากสถานที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่า และส่งมอบสถานที่เช่า ให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน.....(.....)วัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

/สัญญานี้.....

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) ให้ระบุประเภทของอาคาร เช่น อาคารพาณิชย์ ๒ ชั้น, ห้องชุด เป็นต้น

(๓) หลักประกันสัญญาอาจเป็นเงินสดหรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารก็ได้

(๔) ให้ระบุวันที่ เดือน ให้ชัดเจน

(๕) ในกรณีที่ทำสัญญาเช่าเกินสามปี ให้ทำสัญญาขึ้นสามฉบับ และเพิ่มข้อความต่อท้ายว่า  
“อีกฉบับหนึ่งนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่”

(๖) ถ้ามีรอยชดเชย ตกเติม แก้ไข หรือขีดฆ่า ผู้ให้เช่าและผู้เช่าลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

## ข้อแนะนำเพิ่มเติม

บริเวณที่เว้นว่างให้ระบุระยะเวลา แนะนำให้ระบุดังนี้

ข้อ ๑๔ ภายใน ๑๕ วัน

ข้อ ๑๕ ภายใน ๗ วัน

ข้อ ๑๖ ภายในกำหนด ๓๐ วัน

ข้อ ๒๑ ภายใน ๖๐ วัน