สัญญาเช่าอย่างไร? สบายใจทั้งสองฝ่าย

การทำสัญญาเช่าทรัพย์ เป็นสัญญาซึ่งตกลงกันระหว่าง "ผู้ให้เช่า" และ "ผู้เช่า" ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในช่วงระยะเวลาที่กำหนด โดยผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อตอบแทนประโยชน์นั้นๆ ซึ่งสัญญานี้มีลักษณะว่าคู่สัญญาต่างเป็นทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ซึ่งกันและกัน การที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีเจตนาตกลงกันก็ถือว่าเกิดสัญญาเช่าทรัพย์แล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสัญญาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ มิฉะนั้นจะใช้ฟ้องร้องบังคับคดีในศาลไม่ได้ เช่นสัญญาเช่า ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าเป็นต้น

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างมีหน้าที่ คือ ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัญญา โดยทรัพย์สินนั้นๆต้องอยู่ในสภาพที่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าด้วยตลอดระยะเวลาการเช่า เช่น

เจ้าของบ้านเช่าต้องดูแล บำรุง รักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่า ยกเว้นการซ่อมที่มีกฎหมายหรือประเพณีกำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้ซ่อมเอง ได้แก่ การซ่อมแซมเล็กน้อย อย่างมุ้งลวดประตู หน้าต่างฉีกขาด กระเบื้องปูพื้นแตก และในส่วนของผู้เช่าเองมีหน้าที่จะต้องชำระค่าเช่าให้แก่ ผู้ให้เช่านั้นๆ เพราะถือว่าเป็นลูกหนี้มีหน้าที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนจากประโยชน์ที่ได้รับจากการเช่า ซึ่งจะมีการตกลงเวลาการชำระหนี้ไว้ในแต่ละคราว นอกจากนี้ผู้เช่าต้องรักษาสภาพของที่อยู่ให้เรียบร้อยตามสภาพที่ได้รับมอบมาและต้องส่งคืนในสภาพเดิม หรือซ่อมแซมให้เรียบร้อย หากชำรุดโดยในกรณีผู้เช่าต่อเติมหรือดัดแปลงทรัพย์สินโดยพลการ ไม่ได้รับความยินยอมก่อนจากผู้ให้เช่านั้น กฎหมายได้ปกป้องผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องกับผู้เช่าต้องทำให้ทรัพย์สินกลับสู่สภาพเดิมและต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้น แต่ถ้าหากผู้ให้เช่ารับรู้เรื่องการต่อเติมดัดแปลงแต่ไม่ได้ทักทวงตั้งแต่แรกแล้วถือว่าผู้ให้เช่าอนุญาตให้ดัดแปลงโดยปริยาย

ดังนั้นการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะต้องระบุรายละเอียดประเภทของสัญญา สถานที่ทำสัญญา รายละเอียดผู้เช่าและผู้ให้เช่า ระยะเวลาในการเช่า เงื่อนไขการชำระเงินและเงินประกัน ข้อตกลงหรือข้อห้าม เงื่อนไขการผิดสัญญาและอัตราค่าปรับ เอกสารแนบท้ายสัญญา เช่น สำเนาโฉนดที่ดิน แปลนภาพถ่ายบ้านและห้องต่าง ๆ ระบุรอยตำหนิ รอยขีดข่วนต่าง ๆ ให้ชัดเจน เพื่อป้องกันกรณีพิพาท ในกรณีที่ผู้เช่าอาศัยอยู่เป็นเวลานาน เมื่อจะต้องย้ายออกอาจจำไม่ได้ว่าสิ่งใดเป็นของตัวเอง หรือสิ่งใดเป็นของเจ้าของห้องและที่ผู้ให้เช่าควรให้ความสำคัญคือการจัดทำสัญญาเช่า 2 ฉบับ โดยมอบให้แก่ทั้งผู้เช่าและตนเองและที่สำคัญที่สุดคือก่อนจะลงนามในสัญญาใดๆ จะต้องอ่านรายละเอียดต่างๆ ให้เข้าใจ ถ้าสงสัยให้สอบถาม มิเช่นนั้นจะนำมาร้องเรียนภายหลังไม่ได้