สัญญาเช่าตึกแถว

ทำที่............................................

วันที่.......... เดือน..........................พ.ศ. ..................

สัญญานี้เช่าตึกแถวฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง..........................................................อายุ...............ปี   
บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่.....................................อยู่บ้านเลขที่................ตราก/ซอย.................  
ถนน...................แขวง/ตำบล...........................เขต/อำเภอ...............................จังหวัด............................... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “**ผู้ให้เช่า**” ฝ่ายหนึ่งกับ

............................................อายุ..............ปี บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่..............................  
อยู่บ้านเลขที่...................ตรอก/ซอย..................ถนน................แขวง/ตำบล.................................  
เขต/อำเภอ...................................จังหวัด.................................................ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า   
“**ผู้เช่า**” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

**ข้อ 1.** ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงรับเช่าตึกแถวเลขที่......................ถนน........................ แขวง/ตำบล..................................เขต/อำเภอ..................................จังหวัด..........................................  
เพื่อใช้เป็นสำนักงานประกอบการค้า มีกำหนดเวลา.............. (..................) ปี นับตั้งแต่วันที่.............  
เดือน........................พ.ศ. ............... ถึงวันที่................. เดือน......................พ.ศ. .......... และผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน เป็นเงินจำนวนเดือนละ....................บาท (.....................................)

**ข้อ 2.** ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นการล่วงหน้าภายในวันที่...............ของเดือนทุก ๆ เดือน

**ข้อ 3.** ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้มอบเงินประกันค่าเช่าเป็นระยะเวลา....................เดือน   
คิดเป็นเงินจำนวน...................บาท (.....................................) และเป็นประกันค่าน้ำประปา ไฟฟ้า   
และโทรศัพท์จำนวน.......................... (.....................................) ซึ่งผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินไว้แล้ว และเงินจำนวนนี้เป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา เมื่อสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาและมิได้ค้างชำระเงินต่าง ๆ ตามสัญญานี้ผู้ให้เช่าจะคืนเงินจำนวนนี้ให้

เมื่อการเช่าสิ้นสุดลง ถ้าปรากฏว่าทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายเนื่องจากการกระทำของ  
ผู้เช่า และหรือบริวารของผู้เช่า และผู้เช่ามิได้จัดการซ่อมแซมให้คืนดีอยู่ในสภาพเดิม ผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดเงินประกันนี้ไว้เป็นค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า เหลือเท่าใดจึงคืนให้ผู้เช่าไป หากเงินประกันนี้ไม่พอกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องเงินจากผู้เช่าเพิ่มขึ้นจนครบจำนวนค่าซ่อมแซมนั้น ๆ

**ข้อ 4.** ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระชำระค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ และจะนำใบเสร็จการชำระเงินมามอบให้ผู้ให้เช่าในวันชำระค่าเช่าของทุกเดือน

**ข้อ 5.** ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนแทนผู้ให้เช่า

**ข้อ 6.** ผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าดังเช่นวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย

**ข้อ 7.** หากผู้เช่าประสงค์จะดัดแปลงก่อสร้างเพิ่มเติมสถานที่เช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องเสนอแบบแปลนรายการให้ผู้ให้เช่าพิจารณา เมื่อผู้ให้เช่าให้ความยินยอมเป็นหนังสือแล้วผู้เช่าจึงจะสามารถทำการดัดแปลงก่อสร้างเพิ่มเติมสถานที่เช่าได้ โดยสิ่งก่อสร้างเพิ่มเติมนี้ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที   
ผู้เช่าจะรื้อถอนไปไม่ได้ และจะเรียกร้องค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายใด ๆ ก็มิได้ด้วย

**ข้อ 8.** บรรดาสิ่งที่ผู้เช่านำมาตกแต่งในสถานที่เช่า ถ้าเป็นสิ่งที่ติดตรึงตรากับตัวอาคารที่เช่าแล้ว   
เมื่อสัญญาเลิกกันหรือสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะรื้อถอนออกไปไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

**ข้อ 9.** ผู้เช่าสัญญาว่าจะนำอาคารที่เช่านี้ไปประกันอัคคีภัยไว้เป็นเงิน.............................บาท(........................) กับบริษัทที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบด้วย โดยผู้เช่าเป็นผู้เสียเบี้ยประกัน และระบุชื่อผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยนั้น และมอบกรมธรรม์ประกันภัยนั้นให้ผู้ให้เช่ายึดถือไว้  
โดยการประกันนี้ให้ประกันเป็นระยะติดต่อกันไปตลอดอายุสัญญาเช่านี้

**ข้อ 10.** ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่ให้เช่าเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะอันสมควรได้ ถ้าผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าเห็นว่าทรัพย์สินที่เช่าหรืออุปกรณ์เครื่องใช้หรือทรัพย์สินอื่นใดที่ติดอยู่กับทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพชำรุดทรุดโทรม และหรือน่าจะเป็นอันตรายเสียหาย ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทำการแก้ไขหรือซ่อมแซมด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง   
ซึ่งผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการโดยพลัน หากละเลยและเกิดความเสียหายอย่างใด ๆ ขึ้น ผู้เช่าต้อรับผิดชอบต่อความเสียหายนั้น

**ข้อ 11.** ผู้เช่าสัญญาว่าเมื่อครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญานี้แล้ว หากผู้ให้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่านี้ต่อไปอีก ผู้เช่ามีความยินดีที่จะต่ออายุสัญญาให้ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งความจำนงยืนยันขอต่ออายุสัญญาเช่านี้ไปยังผู้ให้เช่า ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่าผู้เช่าต้องมิได้ปฏิบัติ  
ผิดสัญญาเช่าตามสัญญานี้มาก่อน

เมื่อผู้เช่าได้แจ้งความจำนงเป็นหนังสือยืนยันไปยังผู้ให้เช่าดังกล่าวในวรรคต้นแล้ว ผู้ให้เช่าจะปฏิเสธมิได้ และผู้ให้เช่ายอมให้ถือว่าการแจ้งความจำนงขอต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวแล้ว ก่อให้เกิดสัญญาเช่ามีอายุต่อไปอีก..................ปี นับต่อจากวันสิ้นอายุสัญญาเช่านั้น

**ข้อ 12.** ถ้าผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามสัญญานี้ก็ดี หรือผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าต้องใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเสียดังจะกล่าวในข้อต่อไปก็ดี ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันตามที่กล่าวในข้อ 3. ไว้ทั้งหมด

**ข้อ 13.** ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที นอกจากนี้ ในระหว่างอายุสัญญาเช่านี้ ถ้าผู้เช่าถูกยึดทรัพย์ พิทักษ์ทรัพย์ หรือล้มละลาย ตามคำสั่งศาลก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันเลิกกันทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องบอกเลิก

**ข้อ 14.** ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่าสัญญาว่าผู้เช่าและบริวารของผู้เช่าจะออกไปจากทรัพย์สินที่เช่าโดยขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าและบริวารออกไปด้วยแล้วส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพดีและเป็นปกติที่จะให้ผู้ให้เช่าใช้ประโยชน์ได้ทันที ทั้งนี้ภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 7 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่าได้สิ้นสุดลง

หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้เช่ายังไม่ปฏิบัติตามสัญญาไม่ว่าจะเป็นด้วยเหตุใด ๆ อันมิใช่เป็นเพราะความผิดของผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมชดใช้ค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายวัน เป็นเงินจำนวน  
วันละ................บาท (.............................) จนกว่าผู้เช่าจะปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว และหากผู้เช่า  
ไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวภายในกำหนดเวลา 15 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ดำเนินการเองโดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบชดใช้ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าต้องเสียไป  
เพราะเหตุที่เข้าดำเนินการดังกล่าว และผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายหรือสูญหายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของผู้เช่าด้วย

**ข้อ 15.** ในกรณีที่ผู้เช่าจะต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหาย หรือค่าขนย้ายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

**ข้อ 16.** ในวันทำสัญญานี้ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้กับผู้เช่าแล้ว และผู้เช่าได้ตรวจดูแล้ว เห็นว่าทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดีและเป็นปกติที่ผู้เช่าจะได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ตามวัตถุประสงค์  
แห่งการเช่านี้ทุกประการแล้ว

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับมีข้อความตรงกัน คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่านโดยตลอดแล้วยืนยันว่าถูกต้องตามเจตนา จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและแต่ละฝ่ายยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ..........................................ผู้ให้เช่า

(..........................................)

ลงชื่อ..............................................ผู้เช่า

(..........................................)

ลงชื่อ............................................พยาน

(..........................................)

ลงชื่อ............................................พยาน

(..........................................)

\*สัญญานี้เป็นแบบสัญญาทั่วไป กรุณาปรับใช้ตามความเหมาะสม หากมีข้อสงสัย สัญญามีมูลค่ามาก ซับซ้อน กรุณาปรึกษานักกฎหมาย   
หรือทนายความ และหากต้องการติดต่อใช้บริการ สามารถติดต่อได้ที่ [info@legalclinic.co.th](mailto:info@legalclinic.co.th)

**Note**

1. การเช่าตึกแถว (อสังหาริมทรัพย์) ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อ (ควรทั้งสองฝ่าย เพื่อง่ายต่อการฟ้องเป็นคดี)
2. การเช่ามากกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่  
   มิฉะนั้น จะสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เพียง 3 ปี เท่านั้น
3. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ สามารถทำการเช่าต่อกันได้เพียง 30 ปี หากเกินกว่าก็จะต้องลดลงมาเหลือ 30 ปี
4. ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมตามปกติและเล็กน้อยเอง
5. หากผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ากันในสภาพไม่เหมาะแก่ประโยชน์ที่จะใช้สอย ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้
6. หากเกิดความชำรุดบกพร่องในทรัพย์ที่เช่าอันไม่เป็นเหตุให้ต้องปราศจากการใช้สอย และผู้เช่ายังแก้ไขได้ ผู้เช่าต้องแจ้งผู้ให้เช่าให้แก้ไข หากผู้ให้เช่าไม่จัดการแก้ไข ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ (หากความชำรุดบกพร่องร้ายแรงถึงสมควร)
7. ผู้เช่าต้องรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดกับทรัพย์ที่เช่า (หากเป็นความผิดของผู้เช่า/บุคคลที่อยู่กับผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง)