

คำอธิบาย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บรรพ ๓

โดย

หลวงประดิษฐมนูธรรม

(ปรดี พนมยงค์)

(ต่อจากปีที่ ๔ เล่ม ๗)

มาตรา ๔๕๗ สิทธิใน
ไถ่ทรัพย์สินนั้น จะพึง
ได้แต่บุคคลเหล่านี้ คือ
(๑) ผู้ขายเดิม หรือ
ทายาทของผู้ขายเดิม หรือ
(๒) ผู้รับโอน สิทธิ
หรือ
(๓) บุคคลซึ่งในสัญญา
ยอมไว้โดยจะเพาะว่า
เป็นผู้ไถ่ได้

497.-The right of redemption
may be exercised only by :

(1) The original seller or
his heirs, or

(2) The transferee of the
right, or

(3) Any person expressly
allowed to redeem by the
contract

คำอธิบาย

มาตรานี้ได้ระบุบุคคล ซึ่งอาจได้ทรัพย์สิน ที่ขาย ผ่ากได้ คือ นอกจากผู้ขาย เดิม ซึ่ง นับว่า เป็น คู่สัญญาหรือผู้เป็น ฝ่ายโดยตรงแล้ว ยังมีบุคคลอื่น ๆ อีก คือ

ข้อ ๑ ทายาทของผู้ขายเดิม ในเรื่องนี้ถ้าผู้ขายมี ทายาทผู้เดียว ทรัพย์สินมรดกก็ตกมาเป็นของทายาทผู้หนึ่ง ทั้งหมด การได้ทรัพย์สินคืนทายาทก็ต้องได้ทั้งหมด แต่ ถ้าผู้ขายมีทายาทหลายคน ปัญหาอาจเกิดขึ้นได้ ใน การ ร่างกฎหมายว่า สิทธิได้คืนนี้จะเป็น สิทธิ ซึ่ง แบ่ง แยก ได้ หรือไม่ กล่าวคือทายาทคนหนึ่งจะขอได้แต่เฉพาะส่วน ของตนเท่านั้น ในกฎหมายฝรั่งเศสได้ มีบทบัญญัติ กล่าว ไว้เป็นใจความว่า ประโยชน์แห่งสิทธิได้ ทรัพย์สิน ที่ ขาย ผ่ากคืนนั้น ย่อมแบ่งกันได้ระวางทายาททั้งหลาย แต่ การใช้สิทธิได้คืนนั้นแบ่งแยกไม่ได้ กล่าวคือจะได้จาก ผู้ซื้อ ก็ต้อง ได้ ทั้งหมด (เทียบ ดูประมวลกฎหมาย แห่ง ฝรั่งเศส มาตรา ๑๖๗๐)

การที่ทายาทมีสิทธิได้คืนนี้ ขอให้ระลึกถึงหลักทั่วไป

ในเรื่องสัญญา^๑ ว่า ตามหลักทั่วไปแล้ว ผู้เป็นฝ่ายในสัญญาเท่านั้นเอง เป็นผู้มีสิทธิที่จะได้รับ การปฏิบัติหนี้ตามสัญญา หรือใช้สิทธิตามสัญญา ข้อยกเว้นอาจมีได้ เช่นในเรื่องผู้รับโอน^๒ ซึ่งอาจมีได้ ๒ ชนิดคือ

ก) ผู้รับโอนทั่วไป (Successeur universel) คือ ผู้รับโอนทรัพย์สินทั่วไปของผู้เป็นฝ่ายได้แก่ทายาท

ข) ผู้รับโอนเฉพาะ (Successeur particulier) ซึ่งไม่ใช่ทายาทของคู่สัญญา คือ ไม่ได้รับโอน กองทรัพย์สิน (Patrimoine) ของคู่สัญญา แต่รับโอนเพียงทรัพย์สินอันใดอันหนึ่งโดยเฉพาะ ซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในข้อ ๒

ข้อ ๒ ผู้รับโอนสิทธินั้น ผู้รับโอนสิทธินั้นในที่นี้ หมายความว่าผู้รับโอนเฉพาะ (Successeur particulier) คือผู้รับโอนเฉพาะสิทธิในการได้ทรัพย์สิน ไม่ใช่ทายาท เช่น ก. ขายฝากแหวน ๑ วงแก่ ข. และ ก. โอนสิทธิได้ทรัพย์สินนี้ให้แก่ ค. ดังนั้น ค. ก็มีสิทธิได้แหวนวงนั้นจาก ข. ได้ ผู้รับโอนสิทธินี้แม้ในสัญญาขายฝากจะมีได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงก็ได้ เพราะการที่ผู้รับโอนสิทธิได้ทรัพย์สิน

๑ ดูหนังสือบันทึก ๑ บรรพ ๒ ตอน ๒ หน้า ๖๐-๗๐

๒ หนังสือบันทึก ๑ บรรพ ๒ ตอน ๒ หน้า ๖๔-๖๕

สินค้านี้เนื่องจากข้อยกเว้นแห่งหลักทั่วไปในเรื่องผลแห่งสัญญาตั้งได้กล่าวข้างต้น

ข้อ ๓ บุคคลซึ่งใน สัญญา ยอมไว้โดย เฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้ บุคคลนี้คงจะมุ่งถึงบุคคลอื่น ซึ่งมีใช่ เป็นผู้รับโอนสิทธิไถ่ทรัพย์สินดังกล่าวในข้อ ๒ แต่บุคคลที่สัญญา ยอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้นี้ โดยมากก็มักจะ เป็นผู้รับโอน กล่าวคือเป็นผู้ที่จะได้รับทรัพย์สินนั้นจากผู้ขาย บุคคลอื่นนอกจากผู้รับโอนก็อาจมีได้ เช่นตัวแทน แต่ตัวแทนก็คงทำการแทนคู่สัญญาหรือ ผู้เป็น ฝ่ายนั่นเอง หลักในเรื่องตัวแทนมีอยู่แล้ว ไม่เกี่ยวกับมาตรา ๔๕๗ นี้

มาตรา ๔๕๗ (๓) นี้ เนื่อง มาจาก คำพิพากษาฎีกา เดิมๆ ซึ่งได้เคยตัดสินไว้ เป็นบรรทัดฐานว่า ถ้าในสัญญา ขายฝากมีข้อความ ยอมให้คน นอกสัญญา พ้อง ร้องได้แล้ว คนนอกสัญญานั้นพ้องร้องได้ ดูคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๒ ร.ศ. ๑๒๑ และเทียบดูคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๕/๑๑๕

แต่ขอให้สังเกตว่า เมื่อได้ ใช้ประมวล กฎหมายแพ่ง และพาณิชย์แล้ว มีบทบัญญัติใน มาตรา ๓๗๔-๓๗๖ อัน เกี่ยวแก่กรร ที่ คู่สัญญา ทำ สัญญา ตกลง ว่า จะชำระหนี้ แก่ บุคคลภายนอกขอให้ พิจารณาบทบัญญัติเหล่านี้ ซึ่งมีความ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๓๗๔ ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทำสัญญาตกลงว่าจะชำระหนี้แก่บุคคลภายนอกไซ้ ท่านว่าบุคคลภายนอกมีสิทธิจะเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้โดยตรงได้

ในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น สิทธิของบุคคลภายนอกย่อมเกิดขึ้นตั้งแต่เวลาที่แสดงเจตนา แก่ ลูกหนี้ว่าจะถือเอาประโยชน์จากสัญญานั้น

มาตรา ๓๗๕ เมื่อสิทธิของบุคคลภายนอกได้เกิดขึ้นตามบทบัญญัติแห่งมาตราก่อนแล้ว คู่สัญญาหาอาจจะเปลี่ยนแปลง ภาระบังคับสิทธินั้นในภายหลังได้ไม่

มาตรา ๓๗๖ ข้อต่อสู้อันเกิดแต่มูลสัญญา ดังกล่าวมาในมาตรา ๒๗๔ นั้น ลูกหนี้อาจจะยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้จะได้รับประโยชน์จากสัญญานั้นได้

เหตุฉะนั้นจึงควรพิจารณาหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๒ ดังกล่าวข้างต้นประกอบด้วย

หนึ่งในเรื่องและผู้เป็นฝ่ายใน สัญญา เท่านั้น มีสิทธิ ตามสัญญา ยังมีข้อยกเว้นอยู่อีกอย่างหนึ่ง คือเจ้าหนี้ของผู้

ขายเดิมหรือผู้มีสิทธิได้ แต่ในมาตรานี้มิได้ระบุไว้จึงน่าจะ
คิดว่า เจ้าหนี้จะมีสิทธิได้ทรัพย์สินที่ขายฝากได้หรือไม่ ถ้า
จะพิจารณาตามหลักทั่วไปใน ประมวลกฎหมายแพ่ง และ
พาณิชย์ บรรพ ๒ แล้วจะเห็นได้ว่า เจ้าหนี้มีสิทธิใช้สิทธิ
เรียกร้องของลูกหนี้ได้ใน บาง เรื่อง (ให้อำนาจมาตรา ๒๓๓-
๒๓๖) และเจ้าหนี้มีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินของ
ลูกหนี้ (ดูมาตรา ๒๑๔)

มาตรา ๔๘๘ สิทธิใน
การไถ่ทรัพย์สินนั้น จะพึง
ใช้ได้ เฉพาะ ต่อ บุคคล
เหล่านี้ คือ

- (๑) ผู้ซื้อเดิม หรือ
ทายาทของผู้ซื้อเดิม หรือ
(๒) ผู้รับโอน ทรัพย์สิน
หรือรับโอนสิทธิเหนือ
ทรัพย์สินนั้น แต่ในข้อนี้
ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์จะใช้
สิทธิได้ ต่อเมื่อผู้รับโอนได้
รู้ในเวลาโอน ว่าทรัพย์สิน
ตกอยู่ใน บังคับ แห่ง สิทธิ
ไถ่คืน

498.-The right of redemption
may be exercised only against :

- (1) The original buyer or
his heirs, or
(2) The transferee of the
property or of a right on the
property, provided that, in case
of movable property, he knew
at the time of transfer that
such property was subject to
a right of redemption.

คำอธิบาย

มาตรา นี้ได้ ระบุบุคคล ซึ่ง ผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินจะพึงใช้
สิทธิต่อบุคคลนั้นได้ กล่าวคือ นอกจากผู้ซื้อเดิมอันเป็น

คู่สัญญาโดยตรง และทายาทของผู้ซื้อเดิม ซึ่งเป็นผู้
รับโอนทั่วไป (Successeur universel) ตามที่ได้อธิบาย
มาแล้วในมาตรา ๔๕๗) สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น ยัง
พึงใช้ได้ แก่ผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือรับโอนสิทธิเหนือ
ทรัพย์สินนั้น

แต่ในเรื่องผู้รับโอน ซึ่ง คงหมายถึง ผู้รับโอนเฉพาะ
Successeur particulier (คือ รับโอน เฉพาะ ทรัพย์ สินที่
ขายฝากนั้น หรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์ สิน ที่ขาย ฝาก
นั้น) ควรต้องสังเกตว่า ทรัพย์สิน ที่ขาย ฝากอาจเป็น
อสังหาริมทรัพย์ หรือ สังหาริมทรัพย์

ถ้า เป็นอสังหาริมทรัพย์ แล้วการขายฝากก็ต้อง ทำเป็น
หนังสือและ จดทะเบียนกับพนักงาน เจ้าหน้าที่ เหตุฉะนั้น
ผู้รับโอนสิทธิจากผู้ซื้อ ย่อมรู้ได้ว่า ทรัพย์ สินนั้น เป็น
ทรัพย์สิน ที่ขาย ฝาก กรรมสิทธิ์ ของ ผู้ซื้อ อาจสูญสิ้นลงได้
เหตุฉะนั้น ถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์แล้ว
สิทธิไถ่คืนก็ย่อมพึงใช้ได้ แก่ผู้รับโอน เสมอไป

แต่ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์แล้ว เรื่องก็เปลี่ยนแปลงไป
โดยเหตุที่การขายฝาก สังหาริมทรัพย์ไม่ต้องทำเป็นหนังสือ

หรือจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ นอกจากสังหาริมทรัพย์ บางประเภท ตามมาตรา ๔๕๖ ผู้รับโอน ทรัพย์สินอาจไม่ทราบว่า ทรัพย์สิน นั้นตก อยู่ใน บังคับ แห่งสิทธิ ใดก็ตาม เหตุฉะนั้น มาตรา ๔๕๘ (๒) นี้ จึงบัญญัติไว้ ว่า สิทธิใดก็ตามจะใช้ได้ต่อ เมื่อ ผู้รับโอน ได้รู้ ใน เวลาโอน ว่าทรัพย์สินตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิใดก็ตาม มิฉะนั้นผู้มี สิทธิใด ก็ จะเรียกทรัพย์สินคืนไม่ได้ นอกจาก เรียก ค่า เสีย หาย จากผู้ซื้อ

แต่ ถ้าประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ บรรพ ๔ ได้ ใช้แล้ว (ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน พ.ศ. ๒๔๗๕ เป็นต้น ไป) ปัญหาอาจเกิดขึ้นได้ว่า ผู้รับโอน ที่จะมีสิทธิเอา ทรัพย์สิน นั้นไว้ได้ เป็น สิทธิ จะ หมายถึง ผู้รับโอน ที่มีค่า ตอบแทนอย่าง เดียว หรือจะรวมทั้ง ผู้รับโอน โดยไม่มีค่า ตอบแทนด้วย เพราะ มาตรา ๑๓๐๓ มีความว่า

“ถ้า บุคคล หลาย คน เรียก เอา สังหาริมทรัพย์ เดียว กัน โดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกันไซ้ ท่าน ว่า ทรัพย์สิน ตก อยู่ในครอบครองของบุคคลใด บุคคล นั้น มีสิทธิ ยิ่ง กว่า บุคคลอื่น ๆ แต่ต้องได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยมีค่าตอบแทนและ

“ได้การครอบครองโดยสุจริต”

ถ้าจะถือว่ามาตรา ๔๕๘ เป็นบทเฉพาะขายฝาก
หลักมาตรา ๑๓๐๓ อาจจะนำมาใช้ไม่ได้ คือผู้รับโอน
โดยสุจริตนั้นหมายถึง ผู้รับโอนโดยมีค่าตอบแทนและ
โดยไม่มีค่าตอบแทน แต่ถ้าจะถือว่ามาตรา ๔๕๘ จะ
ต้องวินิจฉัยรวมกับหลัก มาตรา ๑๓๐๓ แล้ว ปัญหาในทาง
อรรถคดีที่น่าจะเกิดขึ้น ก็อาจเป็นไปได้ดัง กล่าวแล้ว
ข้างต้น

มาตรา ๔๕๕ สินใถ่นั้น
ถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่า
เท่าใดไซ้ร้ ท่านให้ใถ้ตาม
ราคาซื้อขายฝาก

มาตรา ๕๐๐ ค่าฤชา
ธรรมเนียมการขายฝากซึ่ง
ผู้ชื้อได้ออกไปนั้น ผู้ใถ้
ต้องชื้อให้แก่ผู้ชื้อพร้อม
กับสินใถ้

ส่วนค่าฤชาธรรมเนียม
การใถ้ทรัพย์สินนั้น ผู้ใถ้พึง
ออกชื้อ

499.-If no price of redemption
is fixed, the property may be
redeemed by reimbursing the
price of the sale.

500.-Costs of the sale borne
by the buyer must be reimbursed
together with the price.

Costs of redemption are borne
by the person who redeems.

คำอธิบาย

ทั้งสองมาตรานี้เกี่ยวแก่จำนวนเงิน ซึ่งผู้ใถ้จะพึงต้อง
ชำระ คือ

๑) สินใถ้ ซึ่งถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้
ใถ้ตามราคาซื้อขายฝาก (มาตรา ๔๕๕)

๒.) คำพิพากษารวมเนียม ขอให้ดูตามตัวบทข้างต้น
 ขอให้สังเกตดูว่าบทบัญญัติทั้งสอง นี้ มิได้กล่าว ถึง ดอก
 เบี้ยในสินไถ่เลย คล้ายกับในกฎหมายฝรั่งเศส เมื่อ
 กฎหมายเปิดโอกาสไว้เช่นนี้ ปัญหาเรื่องดอกผลแห่ง
 ทรัพย์สินซึ่งมีว่าจะคงได้แก่ผู้ซื้อหรือผู้ไถ่ อันเป็นปัญหา
 ที่ได้กล่าวมาแล้วในคำอธิบายใต้มาตรา ๔๕๒ ก็น่าจะ
 วิจัยต่อไปตามทำนองที่ว่า ดอกผลในทรัพย์สินคงเป็นของ
 ผู้ซื้อ คือเท่ากับเป็นการหักกลบลบกันกับดอกเบี้ย (ประ
 มวลแห่งผู้ไถ่ได้กล่าวไว้ชัด) แต่ความเห็น นี้จะใช้ได้
 เพียงไรนั้นยังยืนยันไม่ได้ ขอให้ดูคำอธิบายในหนังสือ
 นิติสารสันเล่มที่แล้วมาในหน้า ๔๘๒ และต่อๆ ไปเถิด

มาตรา ๕๐๑ ทรัพย์สินซึ่ง
ไถ่นั้น ท่านว่าต้องส่งคืน
ตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลา
ไถ่ แต่ถ้าหากว่าทรัพย์สิน
นั้น ถูก ทำลาย หรือ ทำให้
เสื่อมเสียไปเพราะความผิด
ของผู้ซื้อหรือท่านว่าผู้ซื้อ
จะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน

501.-The property must be
returned in the [condition in
which it is at the time of
redemption, provided that if
the property has been destroyed
or deteriorated through the
fault of the buyer he must pay
compensation therefor.

คำอธิบาย

มาตรานี้ เกี่ยวแก่ภาวะ แห่งทรัพย์สินที่ฝ่ายผู้ซื้อ จะต้อง
คืนในเวลาไถ่ คือ จะต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ใน
เวลาไถ่ ปัญหาอันเกี่ยวแก่สภาพแห่งทรัพย์สิน อาจ เกิด
ขึ้นได้เช่น

๑. ในเรื่องความเสื่อม

ความเสื่อมอันเป็นธรรมดา ฝ่ายผู้ซื้อไม่ต้องรับผิดชอบ
นอกจากว่าความเสื่อม นั้นจะเป็นเพราะความผิด ของผู้ซื้อ

เอง ผู้ซื้อก็ต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน เช่น ก. ขาย
 ฝากเรือ ๑ ลำแก่ ข. เรือ นั้น ย่อม เก่าไป กว่าเดิม อันเป็น
 ธรรมดาตั้งนี้ ข. ไม่ต้องรับผิดชอบ แต่ถ้า ข. เอาเรือ นั้น ไปชน
 วัตถุ จนเรือชำรุด ความเสื่อม นี้ เป็นเพราะ ความผิดของ ข.
 ข. ก็ต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนให้ ก.

๒. ในเรื่องทำลาย

ถ้าทรัพย์สินนั้นถูกทำลาย ก็ต้องแยกวินิจฉัยว่า ถูก
 ทำลายเพราะความผิดของผู้ซื้อหรือไม่ ถ้าไม่ใช่เป็นเพราะ
 ความผิดของผู้ซื้อๆ ไม่ต้องรับผิดชอบ ถ้าเป็นเพราะความผิด
 ของผู้ซื้อๆ ต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทน ขอให้
 เที่ยบดูในเรื่องความเสื่อมข้างต้น

มาตรา ๕๐๒ ทรัพย์สิ้น
ซึ่งไถ่นั้น ท่านว่า บุคคลผู้
ไถ่ ย่อมได้รับคืนไป โดย
ปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้
ซื้อเดิม หรือทายาท หรือ
ผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิม ก่อ
ให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่

ถ้าว่าเช่าทรัพย์สินที่อยู่
ในระวางขายฝากอันได้จัด
ทะเบียนเช่าต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่แล้วไซ้ ท่านว่า
การเช่านั้นหากมิได้ ทำขึ้น
เพื่อจะให้ เสียหาย แก่ผู้
ขาย กำหนดเวลาเช่ายังคง
มีเหลืออยู่อีกเพียงใด ก็ให้
คงเป็นอันสมบูรณ์อยู่เพียง
นั้น แต่ มิให้ เกินกว่าปีหนึ่ง

502.-The person who redeems
the property recovers it free
from any rights created by the
original buyer or his heirs or
transferees before redemption.

If a hire of property held
subject to a right of redemption
is registered by the competent
official it shall be valid for not
more than [one] year of its
remaining duration, provided
that it is not made for the
purpose of injuring the seller.

คำอธิบาย

วรรค ๑

วรรค ๑ แห่งมาตรานี้ ได้กล่าวไว้อย่างกว้างๆ ว่า

บุคคลผู้ใด ย่อมได้รับทรัพย์สิน คืนไปโดย ปลอดภัย สติ
 ใจ ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือ ผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิม
 ก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาได้ วรรคนี้ มิได้ แยก การ ขาย
 ฝาก อสังหาริมทรัพย์ กับสังหาริมทรัพย์ ถ้า เป็น อสังหา
 ริมทรัพย์ สติ อันก่อให้เกิดขึ้น เช่นใน เรื่องทรัพย์สิน
 มีภาระจำยอม หรือสิทธิเหนือพื้นดิน ๆ ล ๆ เป็นต้น ผู้
 ทรงสิทธิ เหล่านั้น อาจทราบได้ว่า ทรัพย์สินที่ก่อให้เกิด
 ขึ้นนั้นตกอยู่ในบังคับแห่งสิทธิใดคืน แต่ ถ้า เป็น สังกา
 ริมทรัพย์ (นอกจาก ที่จดทะเบียน) ผู้ได้สิทธิ เช่น ใน
 เรื่องจำนำ เป็นต้น อาจไม่ทราบว่าทรัพย์สินนั้น ตก อยู่ใน บังคับ
 แห่งสิทธิใดคืนก็ได้ และ หลักกฎหมายในเรื่องสังหาริม
 ทรัพย์ มีอยู่ว่า ผู้ใด ครอบครองทรัพย์สิน นั้น กฎหมาย
 สันนิษฐานว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของ น่าคิดเป็นปัญหาว่าผู้รับ
 จำนำสังหาริมทรัพย์ จะมีทางยกข้อขึ้นต่อสู้ได้หรือไม่

วรรค ๒

วรรค ๒ นี้เป็นข้อยกเว้น จากวรรค ๑ คือ สติเข้า
 อันได้จดทะเบียน ยังคงติดอยู่กับทรัพย์สิน คือ ถ้า
 กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่เท่าใด ก็ให้คงสมบูรณ์
 อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าปีหนึ่ง แต่การเช่านั้นจะต้อง
 ไม่กระทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขาย