

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับข้อกำหนดสัญญาเช่าในธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย¹

ชญาณี ชูคง²

ปัจจุบันกฎหมายที่ใช้กับการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ได้ปรากฏเฉพาะในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น หากแต่มีการเช่าในลักษณะให้เช่าเป็นการประกอบธุรกิจ ซึ่งรัฐได้เข้ามามีบทบาทในการควบคุมดูแลการเช่าในลักษณะดังกล่าวและปัจจุบันสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) อาศัยอำนาจพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2541 ได้มีการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 เพื่อควบคุมรายละเอียด เนื้อหา สาระสำคัญ และเงื่อนไขในสัญญาเช่าเป็นการเฉพาะ เพื่อมีเจตนารมณ์ที่มุ่งคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรม

ในบทความนี้ผู้เขียนได้นำเสนอปัญหาในมุมมองของผู้ให้เช่า ดังนี้

1. ปัญหาการเรียกเก็บค่าบริการกระแสไฟฟ้า น้ำประปา และสาธารณูปโภคอื่น ๆ เกินอัตราที่กฎหมาย

กำหนด

สัญญาเช่าทรัพย์ที่ปรากฏในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้ความหมายของการเช่าทรัพย์ไว้อย่างชัดเจนว่า เป็นสัญญาระหว่างบุคคล 2 ฝ่าย คือ ฝ่ายผู้ให้เช่า และฝ่ายผู้เช่ามาทำการแสดงเจตนาดลลงกันว่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ในระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทนในการที่ได้ใช้หรือรับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่มีการเช่าอยู่นั้น เห็นได้ว่าจากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีหลักเสรีภาพในการทำสัญญาจะเห็นได้ว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งนั้นเป็นสัญญาในลักษณะที่คู่สัญญาต่างมีอิสระ และมีฐานะเท่าเทียมกันในการเข้าทำสัญญาเป็นไปตาม

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับข้อกำหนดสัญญาเช่าในธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร. พันธุ์เทพ วิทิตอนันต์และคณะกรรมการสอบ คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คนพร จิตต์จรัสเกียรติ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.มณฑิลา ภักดีคง

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตบางนา

หลักเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาบนพื้นฐานแนวคิดที่ว่าคู่สัญญามีความเท่าเทียมกันนั้น อย่างไรก็ตามในปัจจุบันพบว่ากฎหมายที่ใช้กับการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ได้ปรากฏเฉพาะในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น หากแต่มีการเช่าในลักษณะให้เช่าเป็นการประกอบธุรกิจ ซึ่งไม่ได้อยู่บนพื้นฐานที่ว่า “คู่สัญญาต่างมีอิสระ และมีฐานะเท่าเทียมกันในการเข้าทำสัญญา” เหตุนี้เอง รัฐจึงจำเป็นต้องเข้ามาบีบหนทางด้วยการแทรกแซง หรือควบคุมการทำสัญญาเช่าของกลุ่มสัญญาที่เป็นเอกชน โดยในปี พ.ศ. 2561 ได้มีการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 แต่พบว่าเกิดปัญหาคือ การให้ประโยชน์แก่ผู้เช่าที่ไม่สุจริตมากเกินไป ทั้งมีหลายประเด็นที่ยากต่อการปฏิบัติได้ในความเป็นจริง ต่อมาในปี พ.ศ. 2562 คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาได้ออกประกาศฉบับใหม่ เพื่อแก้ไขปัญหาดูช่องว่างของกฎหมายเดิม โดยออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ที่ได้กำหนดการเรียกเก็บค่าบริการกระแสไฟฟ้า น้ำประปา และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ไว้ในข้อ 5(6) กำหนดห้ามผู้ให้เช่าเก็บค่าน้ำค่าไฟเกินอัตราที่การไฟฟ้าและการประปาเรียกเก็บ โดยหากพบว่ามี การร้องเรียนจากผู้เช่าว่าผู้ประกอบการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยไม่ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ฯ แล้ว สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ก็จะตรวจสอบเรื่องร้องเรียน หากเป็นจริงก็จะดำเนินการเปรียบเทียบปรับผู้ประกอบการ และยังสามารถดำเนินการฟ้องคดีแพ่งแทนผู้บริโภค หรือผู้บริโภคสามารถฟ้องคดีแพ่งเพื่อเรียกค่าเสียหายหรือบังคับให้เป็นไปตามประกาศต่อศาลโดยตรงอีกช่องทางหนึ่งด้วยส่วนในทางอาญานั้นพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 57 ได้กำหนดบทลงโทษ สำหรับผู้ประกอบการที่ไม่ส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญาหรือมีข้อสัญญาและแบบถูกต้องตามมาตรา 35 ทวิ ให้ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

จากการประกาศฯ ข้อ 5(6) จะเห็นได้ว่า เป็นกรณีการห้ามผู้ประกอบการ ที่ดำเนินการทำธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยซึ่งรวมถึงห้องพัก บ้าน อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่นที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพักและโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งมีกฎหมายเฉพาะกำกับดูแลไว้ต่างหากแล้ว โดยกำหนดห้ามมิให้เก็บค่าน้ำค่าไฟเกินอัตราที่การไฟฟ้าและการประปาเรียกเก็บ ซึ่งหากฝ่าฝืนก็มีโทษทางอาญากำหนดไว้ด้วยนั้น ในการกำหนดประกาศฯ ข้อ 5(6) ดังกล่าวนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการคุ้มครองผู้บริโภค เนื่องจากแต่เดิมนั้นพบที่มีการร้องเรียนไปที่ สคบ.เกี่ยวกับการเก็บค่าน้ำค่าไฟ ที่มีอัตราสูงเกินไปส่งผลให้ผู้บริโภคเดือดร้อน

จึงได้มีการกำหนดห้ามมิให้เก็บค่าน้ำค่าไฟเกินอัตราที่การไฟฟ้าและการประปาเรียกเก็บ ซึ่งการกำหนดดังกล่าวผู้ศึกษาเห็นว่า ไม่สอดคล้องกับทางปฏิบัติแม้ว่าค่าน้ำค่าไฟที่ถูกเรียกเก็บนั้นมีอัตราแปรผันไม่เท่ากันในแต่ละเดือนขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยที่ใช้ก็ตาม อีกทั้งผู้ให้เช่ามีภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าไฟหล่อเลี้ยงกล้องวงจรปิด ค่าไฟทางเดินส่วนกลาง ทางเดินพื้นที่ส่วนกลางบริเวณอาคาร เป็นต้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการนั้นจะต้องคิดค่าไฟฟ้าเกินกว่าที่รัฐกำหนดไว้เพื่อเอาไปเป็นค่าส่วนกลาง หรือภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยค่าใช้จ่ายส่วนอื่นๆนี้ถือเป็นประโยชน์ของผู้เช่าอีกทั้งทำให้ผู้เช่าได้รับความปลอดภัยในระหว่างที่อยู่อาศัย และแม้ว่าตามประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ พ.ศ. 2562 จะกำหนด “อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ให้กำหนดเพียงเท่าที่ จ่ายไปจริงและมีเหตุอันสมควร โดยแสดงวิธีการคำนวณและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ” ซึ่งขึ้นอยู่กับข้อตกลงของผู้เช่าว่าจะยอมรับค่าใช้จ่ายในการให้บริการดังกล่าวได้หรือไม่

จะเห็นได้ว่าการที่ประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ พ.ศ. 2562 กำหนดนั้นเป็นเพียงหลักการกว้างๆว่าห้ามมิให้เก็บค่าน้ำค่าไฟเกินอัตราที่การไฟฟ้าและการประปาเรียกเก็บนั้น อาจจะส่งผลให้ผู้ประกอบการแต่ละแห่งมีหลักการคิดที่แตกต่างกัน ยังจะส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริโภค ซึ่งประเด็นดังกล่าวก็ยังถือเป็นช่องว่างของกฎหมายในการกำหนดอัตราเรียกเก็บค่าส่วนกลางดังกล่าว เพราะอาจทำให้ผู้ประกอบการใช้สิทธิในการเรียกเก็บโดยไม่เป็นธรรมกับผู้เช่าหรือผู้บริโภคได้ ดังนั้นเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภคที่จะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าบริการกระแสไฟฟ้า น้ำประปา และสาธารณูปโภคอื่น ๆ อีกทั้งเพื่อเป็นหลักการในทางปฏิบัติต่อผู้ให้เช่าในการเรียกเก็บควรจะมีการกำหนดเป็นมาตรฐานที่ชัดเจน โดยไม่ทำให้ผู้ให้เช่าจะต้องรับภาระเงินสมควร

2. ปัญหาการเข้าตรวจดูทรัพย์สินซึ่งให้เช่ากรณีมีเหตุอันควรสงสัย

จากการศึกษาสัญญาเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นสัญญาที่ก่อตั้งบุคคลสิทธิ หมายถึง สิทธิที่มีอยู่เหนือบุคคลในอันที่จะบังคับบุคคลซึ่งเป็นคู่สัญญา ให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือให้งดเว้นมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือให้ส่งมอบทรัพย์สินให้ ซึ่งผู้ให้เช่ามีสิทธิบังคับผู้เช่าให้ชำระค่าตามสัญญาเช่าได้ และผู้เช่าก็มีสิทธิบังคับผู้ให้เช่าให้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยลักษณะของสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่มุ่งที่จะโอนสิทธิครอบครอง กล่าวคือทรัพย์สินที่เช่ายังเป็นของผู้ให้เช่า เพียงแต่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า เช่น ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า

ได้เข้าบ้านเพื่ออยู่อาศัย ผู้เช่าก็ได้ใช้ประโยชน์จากบ้านเป็นที่อยู่อาศัย เป็นต้น จึงอาจกล่าวได้ว่า สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่สมบูรณ์ด้วยความยินยอม กล่าวคือ เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างแสดงเจตนายินยอมเข้าทำสัญญาเสนอสนองต้องตรงกันแล้ว ด้วยความยินยอมที่มาร่วมกันดังกล่าวส่งผลให้สัญญาเช่าทรัพย์สินสมบูรณ์ทันทีโดยไม่ต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินหรือไม่ ต้องทำตามแบบใด ๆ ที่กฎหมายกำหนดเพื่อความสมบูรณ์ของสัญญาอีก สำหรับหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่านั้นก็กำหนดไว้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเกี่ยวกับการดูแลทรัพย์สินที่เช่า เนื่องจากผู้เช่านั้นมีสิทธิเพียงครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่า จึงจำเป็นจะต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอันเป็นปกติ หรือตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินเท่านั้น รวมถึงมีหน้าที่ต้องรักษาทรัพย์สินที่เช่าเสมือนเป็นทรัพย์สินของผู้เช่าเองตลอดและต้องช่วยดูแลซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่านั้นตามสมควร ผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะอันสมควร ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 555 แต่ผู้ให้เช่าก็มีหน้าที่ที่จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนเข้าไป เพื่อคุ้มครองความเป็นส่วนตัวของผู้เช่า ในขณะที่ผู้ให้เช่า มีหน้าที่บำรุงทรัพย์สินที่ให้เช่า

สำหรับธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจนั้น ก็ได้มีการกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า หรือผู้ประกอบการไว้อย่างชัดเจนแยกต่างหากจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ข้อ 5 (5) ที่เป็นการจำกัดหรือข้อห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจปฏิบัติ โดยการห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารที่พักโดยมิได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉิน การที่คณะกรรมการฯได้กำหนดข้อห้ามดังกล่าวนี้ อาจจะเนื่องมาจากลักษณะของสัญญาเช่า ที่ผู้เช่ามีสิทธิที่จะครอบครองทรัพย์สินหรือห้องเช่า หากผู้ให้เช่าเข้าไปรบกวนการครอบครองอาจจะส่งผลให้ผู้ให้เช่ามีความผิด โดยในทางปฏิบัติก็ยังมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1/2512 วางหลักไว้ว่า แม้ห้องพิพาทจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ของจำเลย แต่เมื่อโจทก์ยังครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นและยังได้แย่งสิทธิตามสัญญาเช่าอยู่ ถ้าจำเลยเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองของโจทก์โดยปกติสุข จำเลยก็มีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 ได้ การที่จำเลยใช้ไม้กระดานตีขวางทับประตูห้องที่โจทก์ครอบครองในขณะที่โจทก์ไม่อยู่และปิดห้องไว้ ทำให้โจทก์เข้าอยู่ในห้องไม่ได้ เป็นการล่วงล้ำเข้าไปในอำนาจการครอบครองของโจทก์ ถือได้ว่าเข้าไปกระทำการรบกวนการครอบครองของโจทก์โดยปกติสุขตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 แล้ว

จากแนวคำพิพากษาของศาลฎีกาที่ตัดสินในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงแล้ว แต่ผู้เช่ายังคงอาศัยในห้องเช่าต่อไป ซึ่งศาลฎีกาตัดสินว่า ผู้เช่ายังคงมีสิทธิครอบครอง การที่ผู้ให้เช่าเอากุญแจไปปิดล็อกจึงเป็นความผิดฐานบุกรุก

เห็นได้ว่า ผู้ให้เช่าจะต้องใช้ความระมัดระวังอย่างมากในการที่จะเข้าไปในห้องเช่าดังกล่าว การที่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ข้อ 5 (5) กำหนดเป็นหลักว่าผู้ประกอบการธุรกิจ หรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารที่פקได้ ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉิน ที่หากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหาย หรือมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการ หรือผู้เช่ารายอื่น อย่างไรก็ตาม แม้ว่าโดยหลักแล้วผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะอันสมควร ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 555 แต่ผู้ให้เช่าก็มีหน้าที่ที่จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนเข้าไปเพื่อคุ้มครองความเป็นส่วนตัวของผู้เช่า การกำหนดอนุญาตให้ผู้ประกอบการธุรกิจ หรือตัวแทนสามารถเข้าตรวจสอบอาคารที่פקได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนนั้น จะต้องมิ “เหตุฉุกเฉิน” ซึ่งความหมายตามพจนานุกรม หมายถึง เป็นไปโดยปัจจุบันทันด่วนและจะต้องรีบแก้ไขโดยฉับพลัน หรือเหตุการณ์ที่ไม่สามารถควบคุมได้ทันทีทันใด นั้นหมายความว่ากรณีที่อนุญาตให้ผู้ประกอบการธุรกิจ หรือตัวแทนสามารถเข้าตรวจสอบอาคารที่פקได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนนั้นต้องเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นปัจจุบันทันด่วน และจะต้องรีบแก้ไขโดยฉับพลัน เพราะหากไม่รีบดำเนินการจะเกิดความเสียหาย หรือมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการ หรือผู้เช่ารายอื่น ก็จะต้องมีเหตุการณ์หรือพฤติกรรมเกิดขึ้นก่อน เช่น ผู้เช่าลี้มปิดแก๊สไว้ในห้องเช่าแล้วจะทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ประกอบการ หรือผู้เช่ารายอื่น เป็นต้น

แต่ในทางปฏิบัตินั้น การที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ประกอบการจะเข้าไปโดยมิเหตุสงสัยว่าในห้องหรืออาคารที่פקอาจจะมีการทำอะไรที่มันไม่ดีทั้งต่อผู้ให้เช่าหรือผู้อื่น เช่นนี้ไม่อนุญาตให้ผู้ประกอบการธุรกิจ หรือตัวแทนสามารถเข้าตรวจสอบอาคารที่פקได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อน เช่น ในบางครั้งอาจมีกรณีเป็นที่สงสัยว่ามีการทำร้ายร่างกาย หรือมีการเก็บซ่อนสิ่งผิดกฎหมายไว้ในที่פק หากตรวจสอบล่าช้าก็อาจส่งผลเสียหายได้ เป็นต้น หรือในบางกรณีที่ผู้เช่าอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ห้องפקก่อนที่จะหนีออกห้องפק เช่น กรณีคอนโดแห่งหนึ่งในเขตพญา อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งภายในห้องเต็มไปด้วยขยะที่ถูกทิ้งไว้เกลื่อนห้อง รวมถึงไม่มีการทำความสะอาดใดๆ ส่งผลให้คอนโดมีเหม็น ราคา 10 กว่าล้านห้องสไลด์โมเดิร์นอย่างสวย เป็นสภาพสกปรกมากแล้วหนีออกไปโดยไม่จ่ายค่าเช่า หรือกรณีที่ผู้เช่าเช่า

ห้องมานานกว่า 1 ปีแล้ว ต่อมาสังเกตว่าไม่ค่อยมาพักที่ห้อง แต่ยังคงจ่ายค่าเช่า และล่าสุดก็หายตัวไปเลย เปิดห้องพักพบว่าทั้งขยะเกลื่อนห้อง สกปรกจนไม่สามารถจะพักอาศัยได้ เป็นต้น กรณีดังกล่าวนี้ไม่ถือเป็น เหตุฉุกเฉินที่จะทำให้ผู้ประกอบธุรกิจ หรือตัวแทนสามารถเข้าตรวจสอบอาคารที่พักได้

ดังนั้นจากการศึกษาที่ผู้ศึกษาพิจารณาเกี่ยวกับ “เหตุฉุกเฉิน” ที่ปรากฏในประกาศคณะกรรมการว่า ด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ที่อนุญาตให้ สามารถเข้าไปตรวจสอบอาคารที่พักได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อน กับ “เหตุอันควรสงสัย” ตามที่ อธิบายไว้ข้างต้นนั้นความหมายของเหตุฉุกเฉินไม่ได้ครอบคลุมถึงกรณีเหตุอันควรสงสัย จึงส่งผลกระทบต่อ ให้เกิดปัญหาการเข้าตรวจดูทรัพย์สินซึ่งให้เช่ากรณีมีเหตุอันควรสงสัย เพราะประกาศคณะกรรมการว่า ด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ไม่ได้อนุญาตให้ สามารถเข้าไปตรวจสอบอาคารที่พักได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อน จึงเป็นผลกระทบต่อผู้ประกอบ ธุรกิจอย่างมากและต่อมายังก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของผู้ประกอบธุรกิจได้ในเวลาต่อมา เพราะ หากต้องรอให้ผู้เช่าอนุญาต ผู้เช่าย่อมไม่อนุญาตให้เข้าไปตรวจสอบแต่อย่างใด และหากพิจารณาตามคำ พิพากษาศาลฎีกาที่ 1/2512 ที่ได้นำเสนอข้างต้น การที่ผู้ให้เช่าเข้าห้องพักโดยผู้เช่ายังครอบครอง อสังหาริมทรัพย์ ถ้าผู้ให้เช่าเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองของผู้เช่า ผู้ให้เช่าก็มี ความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 ได้ ในทางปฏิบัติผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจจึงมีความ มัธยัสถ์อย่างมาก

จากการศึกษากฎหมาย Protected (Rent act) tenancy 1977 การเช่าทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยของ ประเทศอังกฤษได้กำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าที่จะเข้าตรวจสอบสถานที่เช่าได้ ผู้ให้เช่าสามารถที่จะเข้าตรวจสอบสภาพ ของทรัพย์สินที่ให้เช่าได้ในบางโอกาสที่มีความจำเป็นเท่านั้น แต่ต้องมีการแจ้งกำหนดการล่วงหน้าให้ผู้เช่า ได้ทราบก่อนทุกครั้ง รวมไปถึงการนัดหมายระยะเวลาที่เหมาะสมด้วย จะเห็นได้ว่าทั้งกฎหมายของประเทศ ไทยและประเทศอังกฤษ ต่างก็อนุญาตให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าที่จะสามารถเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่าได้ อาจจะ เป็นไปเพราะลักษณะของสัญญาเช่านั้นเป็นสัญญาที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่มุ่งที่จะโอน สิทธิครอบครอง ที่ทรัพย์สินที่เช่ายังเป็นของผู้ให้เช่า เพียงแต่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น ดังนั้นผู้ให้เช่าควรมีสิทธิเข้าไปตรวจสอบว่าผู้เช่านั้นยังคงดูแลรักษา ทรัพย์สินที่เช่าเสมือนเป็นทรัพย์สินของ ตนเองหรือไม่ ดังนั้นแม้ว่ากฎหมายจะกำหนดเพื่อให้ความคุ้มครองสิทธิส่วนบุคคลในการใช้

อสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่า ในขณะที่เดียวกันก็ควรคำนึงถึงผู้ประกอบการที่จะได้รับความเสียหายจากการใช้ทรัพย์สินหรืออาคารที่ใช้สำหรับเช่าเพื่ออยู่อาศัยด้วย

3. ปัญหาเกี่ยวกับการเลิกสัญญาเช่า

ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ข้อ 4(5) กำหนดว่า กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคาร ก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายอื่น จากข้อกำหนดดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ว่า เป็นสิทธิของผู้เช่าที่สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าได้โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

- (1) ต้องเป็นการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลา
- (2) ผู้เช่าต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่า
- (3) โดยต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่ารับทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน
- (4) ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายอื่น

จะเห็นได้ว่า การกำหนดสิทธิของผู้เช่าอย่างชัดเจนในประเด็นนี้ จะช่วยสร้างความกระจ่างให้กับผู้ให้เช่า เนื่องจากมีผู้ให้เช่าบางรายที่เข้าใจผิดว่า ผู้เช่าไม่สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น จึงรับเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกัน กรณีที่ผู้เช่าย้ายออกก่อนสัญญาหมดอายุ การให้สิทธิผู้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาได้ แต่มีเงื่อนไขว่าผู้เช่าต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาเช่าทั้งหมด เช่นถ้าทำสัญญาเช่ารายปี ก็จะต้องเช่าอาศัยอย่างน้อย 6 เดือน นอกจากนี้ต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน และผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่า การกำหนดดังกล่าวจะมีความแตกต่างจากคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2561 คือตัดคำว่า “ผู้เช่าต้องมีเหตุจำเป็นอันสมควร” ออกไป เพราะเหตุจำเป็นของผู้เช่าแต่ละรายย่อมไม่เหมือนกันยากที่จะหาหลักเกณฑ์ชี้วัด เช่น ถูกออกจากงาน หรือย้ายกลับภูมิลำเนา การแก้ไขจุดนี้ทำให้กฎหมายใหม่มีความชัดเจนในทางปฏิบัติมากขึ้น

แต่อย่างไรก็ดี ก็ยังคงเป็นปัญหาสำหรับผู้เช่าที่ไม่อาจทราบล่วงหน้า และมีความจำเป็นเร่งด่วน ทำให้ไม่อาจอยู่อาศัยได้ตามกำหนดตามระยะเวลาแห่งกฎหมาย ก็อาจเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่ารับเงินประกันการ

เข้าได้ ในขณะที่เดียวกันฝ่ายผู้ให้เช่าก็สามารถบอกเลิกสัญญาได้เช่นเดียวกัน จากเดิมที่กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องรอให้ครบ 30 วัน หลังบอกกล่าวเป็นหนังสือจึงจะเลิกสัญญาได้ ก็เพิ่มข้อความว่าให้ระยะเวลาการบอกกล่าวขึ้นอยู่กับเหตุหรือความรุนแรงในการบอกเลิกการเช่า เช่น ถ้าการกระทำของผู้เช่าส่งผลกระทบต่อ การพักอาศัยร่วมกันโดยปกติสุขของผู้เช่ารายอื่น ก็บอกกล่าวล่วงหน้าแค่ 7 วัน ในทางกลับกัน ผู้ให้เช่าจะสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามประกาศคณะกรรมการฯ ปี 2562 ข้อ 4 (6) ซึ่งกำหนดว่า เงื่อนไขการผิดสัญญาที่ผู้ประกอบการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบการระบุไว้เป็นการ เฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดง หรือตัวสีดำหนาหรือตัวเอนและขีดเส้นใต้หรือโดยประการอื่นที่เห็นเด่นชัดกว่า ข้อความทั่วไป และใน (7) กำหนดว่า การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบการตาม (6) ให้ทำเป็นหนังสือ บอกกล่าวเลิกสัญญาไปยังผู้เช่าให้ทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยทั้งนี้ผู้ประกอบการ จะสามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ก็ต่อเมื่อเหตุผิดสัญญานั้นจะต้องถูกระบุไว้ในสัญญาเช่าเป็นสำคัญ โดยต้องระบุเป็นตัวอักษรสีแดง หรือตัวสีดำหนา หรือตัวเอนและขีดเส้นใต้ หรือโดยประการอื่นที่เห็น เด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป หากสัญญาเช่าไม่ได้ระบุไว้ผู้ประกอบการก็จะใช้เหตุอื่นมาเป็นเหตุในการบอก เลิกสัญญากับผู้เช่าก่อนสัญญาเลิกกัน หากทำได้แต่โดยประการใดไม่

จากการค้นคว้าปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับข้อกำหนดสัญญาเช่าในธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. เพิ่มเติมประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็น ธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ข้อ 5 โดยกำหนดเพิ่มเติมให้ชัดเจนเกี่ยวกับการคิดอัตราที่ค่ากระแสไฟฟ้า และน้ำประปา เพื่อให้เป็นเกณฑ์กลางสำหรับผู้ประกอบการเรียกเก็บจากผู้เช่า ทั้งนี้เพื่อให้ผู้เช่าได้รับทราบ ก่อนที่จะทำสัญญาเช่า

2. เพิ่มเติมประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็น ธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ข้อ 5 (5) “และหรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าจะมีการกระทำที่ส่งผลกระทบต่อ ผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายอื่น” ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ประกอบการ หรือตัวแทนสามารถเข้าตรวจสอบอาคารที่ พักได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อน

3. ควรแก้ไขที่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็น ธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ควรกำหนดเพียงให้ผู้ให้เช่าต้องรอให้ครบ 30 วันหลังบอกกล่าวเป็น หนังสือจึงจะเลิกสัญญาได้ โดยไม่ต้องพิจารณากับเหตุหรือความรุนแรงในการบอกเลิกการเช่า

เอกสารอ้างอิง

คาราพร ถิรวัดน์. กฎหมายสัญญา สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 2.

กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542.

วนิดา อินทรอำนวย. สัญญาเช่าที่อยู่อาศัย (ตอน 2). กรุงเทพมหานคร: สำนักงานเลขาธิการสภา

ผู้แทนราษฎร, 2560.

สัญญา สัจจวานิช. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ว่าด้วยเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ จ้าง

แรงงาน จ้างทำของ รับขน. กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณาการ, 2515.

สุขุม ศุภนิคย์. คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่ง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

ธิดิ์ คุ้มรักษ์. “ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่า.” วิทยานิพนธ์, นิติศาสตร

มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

นัยดา ศิริสัมพันธ์ “ปัญหากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ศึกษากรณีสัญญาเช่าเพื่อที่พักอาศัย”. วิทยานิพนธ์นิติ

ศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ, 2552.

พิชชาภา แก้วศิริ. “มาตรการทางกฎหมายในการควบคุมสัญญาเช่าหอพัก.” การค้นคว้าอิสระ, ปริญญานิติ

ศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ, 2563.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

พ.ศ. 2562