

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่าในห้างสรรพสินค้า ภายหลังเกิดการระบาดโคโรนาไวรัส¹

กรณัฐ รัฐ มนุษุทธิพงศ์²

เหตุการณ์สถานการณ์โรคระบาดโคโรนาไวรัส 2019 หรือ COVID-19 ด้วยเหตุระยะเวลาที่ผ่านมาหลายปี โดยรัฐบาลได้มีมาตรการออกคำสั่งให้มีการล็อกดาวน์เพื่อให้มีการแพร่เชื้อให้ลดลงน้อยอย่างที่สุดนอกเหนือจากที่มีการล็อกดาวน์แล้ว ยังมีมาตรการต่างๆ อาทิ การจัดให้มีการเพิ่มระยะห่างกันเพื่อป้องกันการติดเชื้อซึ่งเรียกว่า Social Distancing หรืออีกหนึ่งมาตรการคือ การให้บุคคลกรต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นบุคคลกรที่ทำในภาครัฐหรือเอกชนให้ปฏิบัติงานหน้าที่บ้านตามโอกาสที่ควร ไม่ว่าจะเป็นสถาบันให้การศึกษาหรือบริษัทต่างๆ หรือเรียกว่า Partial Work from Home เพื่อเป็นการรักษาความสมดุลหรือสถานภาพต่างๆ ให้ดำเนินการต่อไปได้โดยให้มีความเสียหายน้อยที่สุด ส่งผลทำให้ผู้คนจำนวนมากตัดสินใจต้องการกลับภูมิลำเนาหรือบุคคลที่เช่าห้องหรืออาคารต่างๆ เพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อทำงาน ดังนั้นผู้เช่าจึงมีความปรารถนาต้องการขอเจรจากับผู้ให้เช่าเพื่อขอยุติสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดเวลาในสัญญา ถึงแม้ว่าผู้ให้เช่าจะตกลงยินยอมด้วย แต่ในหลายกรณีผู้ให้เช่าขอใช้สิทธิรับเงินประกันความเสียหายและ ค่าเช่าล่วงหน้าจากผู้เช่าชำระไว้ตั้งแต่เวลาทำสัญญา โดยอ้างข้อสัญญาเช่าที่อนุญาตให้ผู้ให้เช่าดำเนินการเช่นนั้นได้เพื่อชดเชยการที่ผู้เช่าขอลิสัญญาเช่าก่อนกำหนด การใช้สิทธิเช่นนี้ก่อให้เกิดความเดือดร้อนเสียหายแก่ผู้เช่าเกินสมควร เกิดปัญหาในทางกฎหมายว่าผู้ให้เช่ามีและผู้เช่ามีสิทธิอย่างไรบ้าง ซึ่งมีหลายประการดังนี้

ประเด็นปัญหาแรกคือ ปัญหาเกี่ยวกับเงินประกันความเสียหาย การที่ในสัญญาเช่าระบุว่าในกรณีที่ผู้เช่าหยุดให้บริการในระหว่างเวลาทำการของห้างสรรพสินค้าที่ตนเช่า ผู้เช่าจะต้อง

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่องปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่าในห้างสรรพสินค้า

ภายหลังเกิดการระบาดโคโรนาไวรัส โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือรองศาสตราจารย์สุเมธ จานประดับ และคณะกรรมการสอบคือรองศาสตราจารย์จุฑามาศ นิสารัตน์ และ รองศาสตราจารย์ ดร.ปภาศรี บัวสวรรค์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนภูมิภาค) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ยินยอมให้ ผู้ให้เช่าปรับ เป็นเงินจำนวนหนึ่งตามที่ได้ตกลงในสัญญา ต่อจำนวนวันที่หยุดให้บริการ และหากปิดบริการเป็นระยะเวลานาน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่เป็นธรรมกับผู้เช่าอย่างมาก หรือจะเป็นเรื่องที่ผิดนัดชำระหนี้ไม่ว่างวดใดงวดหนึ่งของผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบมัดจำที่ได้ให้ไว้ก่อนการส่งมอบทรัพย์สินหรือขณะทำสัญญาได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 378 (2) ซึ่งสามารถตกลงกันได้มิได้มีการขัดต่อบทกฎหมายแต่อย่างใดซึ่งมาตราดังกล่าวเป็นเพียงมาตราเดียวที่ศาลมีอำนาจปรับลดจำนวนเงินจำนวนที่สามารถริบได้ของเงินมัดจำเท่าที่ความเสียหายที่แท้จริงเท่านั้นตามมาตรา 7 พระราชบัญญัติข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มิได้ให้เกิดความเป็นธรรมดังเช่นมาตรานี้ดังกล่าวนั้นในเรื่องของมัดจำจึงไม่ได้อยู่ในบังคับของมาตรา 10 ที่จะต้องนำปัจจัยต่างๆมาประกอบความเห็นและพิจารณาในการตัดสินคดีหรือข้อพิพาท นอกจากนั้นยังต้องนำบทบัญญัติมาตรา 35 ทวิ ของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 และมาตรา 3 แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542 ซึ่งจะต้องเป็นไปตามกฎเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้เพื่อให้มีโอกาสได้ตรวจสอบข้อกฎหมายและให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภคด้วยกัน

ดังนั้น เมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นว่า ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้า เป็นธุรกิจที่มีการใช้ข้อตกลงที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่า ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของข้อตกลงในสัญญา หรือกรณีที่ไม่มีข้อกำหนดการชดเชยค่าเสียหาย ดอกเบี้ย เบี้ยปรับหรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าทำผิดตามข้อตกลงในสัญญาอย่างเห็นได้ชัด ดังกล่าวปัญหาส่วนใหญ่เกิดในสัญญาสำเร็จรูปที่ทำให้ผู้ประกอบการได้รับผลประโยชน์และเอาเปรียบแก่ผู้บริโภคมากเกินไปจึงเป็นสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามกฎหมายที่ได้กล่าวไป

ประเด็นที่สองคือ ปัญหาเกี่ยวกับการหลุดพ้นความรับผิดชอบตามสัญญาเช่า ประเทศไทยได้เกิดเหตุการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อโคโรนาไวรัสหรือ โควิด-19 เป็นเหตุให้สถานะต่างๆของประเทศไทยได้รับความเสียหายหรือหยุดชะงักลงไม่ว่าจะเป็นระบบเศรษฐกิจหรือระบบการศึกษาล้วนแต่มีปัญหาเกิดขึ้นรวมทั้งปัญหาที่เกิดภายหลังการแพร่ระบาดคือปัญหาด้านกฎหมาย เช่นเกิดปัญหาสัญญาเช่าที่มักไม่ค่อยได้พบเห็นหรือพบได้ยากในชีวิตประจำวัน กล่าวคือเป็นกรณีที่เกิดจาก

สัญญาเช่าที่ทำการขึ้นก่อนการแพร่ระบาดของโคโรนาไวรัสซึ่งในข้อสัญญาจะต้องมีการส่งมอบพื้นที่เช่าในห้างสรรพสินค้าตามข้อสัญญาแต่เมื่อเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิดเกิดขึ้นการแพร่ระบาดของเชื้อโคโรนาได้ทำให้ประเทศไทยไม่สามารถควบคุมการแพร่ระบาดได้อีก จึงเป็นเหตุที่จะต้องมีการถือถาวรจังหวัดต่างๆในประเทศไทยด้วยเหตุนี้ผู้เช่าไม่อาจส่งมอบทรัพย์สินที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าคือพื้นที่ในห้างสรรพสินค้าให้กับผู้เช่าได้ทำให้กิจการอันเป็นวัตถุประสงค์หลักของสัญญาเช่ามีอาจเริ่มได้ เช่นกรณีวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าที่ทำการขึ้นต้องการพื้นที่ในการจัดนิทรรศการหรือกิจกรรมกลางแจ้งที่มีการรวมตัวเป็นจำนวนมาก ซึ่งกรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่ไม่ได้ขัดต่อบทกฎหมายใดโดยปกติแต่ทั้งนี้วิกฤตการณ์ได้เกิดขึ้นจึงได้มีพระราชกำหนดฉุกเฉินเพื่อควบคุมสถานการณ์การระบาดของโรคไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ใหม่ 2019 ที่ประกาศขึ้นเพื่อป้องกันมิให้มีการรวมตัวหรือ การทำกิจกรรมที่มีจำนวนคนมารวมตัวมากกว่าห้าคนขึ้นไปและยังควบคุมระยะเวลาในการเข้าออกบ้านเรือนซึ่งผู้ใดฝ่าฝืนจะต้องได้รับบทลงโทษตามพระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 เว้นแต่เสียว่ามีเหตุจำเป็นที่สามารถออกข้างนอกได้สืบเนื่องเป็นเหตุให้การส่งมอบพื้นที่ที่ไม่สามารถกระทำได้และวัตถุประสงค์ของสัญญาย่อมไม่บรรลุตามที่ผู้เช่าต้องการ

ทั้งนี้จึงเกิดปัญหาขึ้นว่าผู้ใดจะต้องรับบาปเคราะห์ในความเสี่ยงนี้ ซึ่งหากว่ามองผิวเผินผู้เช่าจะต้องแบกรับความเสี่ยงไว้เองอีกทั้งหากคิดตามหลักกฎหมายว่าด้วยเรื่องการหลุดพ้นความรับผิดตามสัญญาเช่าอาจทำให้เกิดความเสียหายแก่ทั้งสองฝ่ายเพราะผู้ให้เช่าอาจมิได้รับเงินค่าเช่าตามสัญญา หรือผู้เช่าไม่ได้ใช้พื้นที่ตามวัตถุประสงค์ย่อมอาจถูกริบเงินมัดจำและภาระค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาในทุกกรณีโดยไม่มีข้อยกเว้นซึ่งอาจจะไม่เป็นธรรมแก่ผู้เช่าในบางกรณีเช่นกัน ซึ่งผู้เขียนได้คิดว่ากฎหมายอาจยังมีความไม่แน่นอนในเรื่องของการผูกพันตามสัญญาเช่าซึ่งอาจเกิดได้ในอนาคตและจะต้องหาจุดสมดุลภายใต้หลักกฎหมายการตีความให้เป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายและมีเหตุผลควรและเหมาะสมต่อไป

โดยจะต้องพิจารณาถึงเหตุการณ์ต่างๆหรือสถานการณ์ที่เกิดขึ้นตัวอย่างเช่น การชำระหนี้เป็นพันธียที่ที่ไม่สามารถโทษฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ลูกหนี้ย่อมหลุดพ้นจากหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและผู้ให้เช่าย่อมหลุดพ้นจากหน้าที่ในการส่งมอบ ทรัพย์สินที่เช่าให้กับลูกหนี้พร้อม

ทั้งนี้ไม่สามารถรับชำระหนี้เป็นค่าเช่าต่างตอบแทนเช่นกัน หรืออาจเป็นกรณีความเสี่ยงจากการค้าหรือภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจมิใช่ข้ออ้างที่จะยกขึ้นต่อสู้เพื่อให้ตนหลุดพ้นจากความรับผิดชอบได้ อีกทั้งผู้ให้เช่ายังสามารถส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าได้ตามปกติ กรณีเช่นนี้จึงไม่สามารถนำเรื่องการชำระหนี้ที่เป็นการผันวิสัยมาปรับใช้ได้สัญญาเช่ายังคงมีผลผูกพันกับผู้เช่าและผู้ให้เช่าต่อไปและหากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาเช่าโดยการไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ตนได้ทำกับผู้ให้เช่าและเลิกสัญญาเช่าก่อนถึงกำหนดเวลาเป็นเพียงเรื่องของการผิดสัญญาที่ศาลจะต้องนำบทบัญญัติเกี่ยวกับมัดจำและเบี้ยปรับหรือการผิดสัญญามาปรับใช้ให้เหมาะสมแก่พฤติการณ์เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม เป็นต้น

ประเด็นปัญหาที่สามคือ ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการเช่า ดังกล่าวประชาชนที่มีความสนใจจะริเริ่มธุรกิจใหม่แต่พื้นที่เช่าดังกล่าว ซึ่งผู้เริ่มธุรกิจใหม่บางรายมิได้รู้ถึงว่าพื้นที่ดังกล่าว เป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าอีกทีโดยผู้ประกอบการมิได้รู้เห็นแต่อย่างใด อีกทั้งได้เช่าทำสัญญาโดยที่คิดว่าผู้นั้นเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในตัวพื้นที่ทรัพย์สินที่ให้เช่า เมื่อมีการเลิกสัญญาเป็นเหตุให้ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องคืนทรัพย์สินที่ตนเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าโดยทรัพย์สินที่คืนนั้นจะต้องมีสภาพสมบูรณ์ดังเช่นที่ได้รับมาก่อนที่ผู้เช่าจะนำมาใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าซึ่งโดยปกติจะต้องเป็นเช่นนั้น

แต่ปัญหาดังกล่าวเกิดขึ้นเมื่อผู้ให้เช่ามิได้รู้ว่าผู้เช่าของตนได้ไปทำสัญญาเช่าให้คนอื่นเช่าอีกทีซึ่งทำให้เกิดปัญหาว่าผู้เช่าเดิมได้คืนทรัพย์สินไปแล้วให้แก่ผู้ให้เช่าผู้เช่าช่วงจึงไม่สามารถนำทรัพย์สินที่ตนได้ทำสัญญากับผู้ให้เช่ามาใช้งานได้อีกทั้งที่ตนได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือมัดจำให้แก่ผู้เช่าแล้วแต่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินนั้นให้เกิดประโยชน์แก่ตนตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าช่วงได้อีก

การคุ้มครองสิทธิผู้เช่าช่วงนั้นในประมวลแพ่งและพาณิชย์นั้นมิใช่น้อยหากเทียบกับกฎหมายฉบับอื่น นอกจากมีการคุ้มครองที่น้อยแล้วยังกล่าวไม่ชัดเจนอาจจะทำให้เกิดความไม่เท่าเทียมและไม่เป็นธรรมเกิดขึ้นได้เนื่องจากการทำสัญญากับผู้ประกอบการค้าหรือวิชาชีพที่มีสถานะที่สูงกว่าบุคคลทั่วไปไม่ว่าจะเป็นเรื่องฐานะทางสังคมหรือฐานะทางการเงินย่อมทำให้การ

ติดต่อเจรจาอาจจะถูกเอาเปรียบได้ปัญหาสิทธิการเช่าอาจเข้าองค์ประกอบของข้อสัญญาไม่เป็นธรรมได้

จากปัญหานี้จะต้องพิจารณาจากข้อสัญญาที่เข้าลักษณะข้อสัญญาไม่เป็นธรรมโดยต้องดูพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ทวิ ซึ่งกฎหมายนี้บัญญัติว่าจะต้องเป็นผู้ประกอบการและได้ทำสัญญาที่ขายหรือให้บริการทรัพย์สินนั้น โดยจะต้องเข้าข้อสัญญาตามลักษณะ (1)-(3) ทั้งนี้ตามองค์ประกอบหรือหลักเกณฑ์ดังกล่าวเพื่อเป็นการควบคุมสัญญาให้กระทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดเพื่อส่วนรวมและประโยชน์ของผู้บริโภคทั้งนี้ต้องอาศัยมาตรา 3 ของพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542 ด้วยจึงเป็นการวิเคราะห์พิจารณาที่เป็นไปด้วยความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภค

วิเคราะห์ได้ว่าเป็นข้อสัญญาไม่เป็นธรรมที่ข้อกำหนดสัญญาดังกล่าวผู้จัดขึ้นโดยผู้ประกอบการโดยเอาเปรียบผู้บริโภคโดยลักษณะดังกล่าวเป็นสัญญาสำเร็จรูปซึ่งลักษณะของสัญญานั้นไม่ได้มีการเปิดโอกาสให้ผู้บริโภคได้มีการต่อรองหรือเจรจาเพื่อกำหนดข้อสัญญาที่ตกลงร่วมกัน การที่ผู้เช่าระบุข้อสัญญาที่มีลักษณะว่า ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในการนำพื้นที่ออกเช่าแต่ ผู้ให้เช่าเองนั้นไม่ใช่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ที่แท้จริง ทำให้บุคคลอื่นที่ไม่รู้ข้อเท็จจริงหลงเชื่อว่าตนได้เช่าทำสัญญากับผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงทั้งนี้ โดยทางปฏิบัติผู้ให้เช่าที่ไม่ได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในพื้นที่มิได้มีบอกให้กับบุคคลภายนอกทราบข้อเท็จจริงแต่อย่างใดในขณะที่ทำสัญญาและในข้อสัญญาดังกล่าวยังมิได้มีการบอกกล่าวให้ผู้เช่าช่วงมีสิทธิในพื้นที่เช่าได้อย่างไรเช่น หากผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ตามสัญญาเช่าให้กับผู้เช่าช่วงได้ใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าช่วง ผู้ให้เช่าจะต้องมีความรับผิดชอบอะไรหรือต้องรับผิดชอบในจำนวนเงินเท่าไรเป็นต้น ซึ่งหากทำสัญญาไปแล้วผู้เช่าช่วงย่อมไม่มีสิทธิในการแก้ไขสัญญาอะไรใดๆได้อีกเลย

หากผู้ให้เช่าที่ไม่ได้ส่งมอบพื้นที่ให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงในช่วงเกิดเหตุการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสแม้ภายหลังผู้เช่าจะเลิกสัญญากับผู้ให้เช่าย่อมไม่เป็นการหลุดพ้นความรับผิดชอบในสัญญาที่ตนได้ทำกับผู้เช่าช่วงและยังมีความผูกพันในสัญญาเช่าช่วงต่อไป กรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้พื้นที่ดังกล่าวให้เกิดประโยชน์ตามสัญญาได้ ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิอันใดไปร้องต่อผู้ให้เช่าเดิมได้ในเรื่องค่าเช่าที่ส่งมอบให้แก่ผู้เช่าและหากผู้ให้เช่าจะอ้างข้อสัญญาประการใดที่ทำให้ตนพ้น

ความรับผิดชอบกับผู้เช่าช่วงได้นั้นจะต้องไม่เป็นข้อสัญญาไม่เป็นธรรมดา 4 ประกอบมาตรา 10 ตามพระราชบัญญัติข้อสัญญาไม่เป็นธรรมและต้องเป็นไปตามพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542 กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. 2542 มาตรา 3 ด้วยจึงมีผลเป็นการใช้บังคับกับผู้บริโภค

หากเกิดกรณีที่ผู้ให้เช่าทราบและต้องการให้ผู้เช่าช่วงเช่าต่อไป ผู้เช่าช่วงมีอาจจะยกข้อต่อสู้เรื่องค่าเช่าที่ตนได้ส่งมอบให้กับผู้ให้เช่าตามหนังสือสัญญาเช่าช่วงมาสู้ต่อกับผู้ให้เช่าเดิมได้หากแต่ผู้ให้เช่าเดิมมีความต้องการให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินของตนต่อแทนผู้เช่าอาจตกลงให้มีการทำสัญญาใหม่เกิดขึ้นได้และอาจเอาผิดกับผู้เช่าเดิมได้ในกรณีที่ทำให้ตนนั้นเสียหาย

ทางผู้เขียนได้ทำการคิดทางแก้ไขให้กับประเด็นต่างๆที่ได้กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ โดยมีแนวทางดังนี้

แนวทางการแก้ไขปัญหากับเงินประกันความเสียหาย ควรออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยเรื่องสัญญาเกี่ยวกับการเช่าในพื้นที่ธุรกิจการค้าที่สามารถควบคุมสัญญาให้มีการระบุในข้อสัญญาให้เรียบร้อยว่าการใดที่เป็นการทำให้เกิดความเสียหายซึ่งความเสียหายนั้นจะต้องเป็นความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงและสามารถพิสูจน์ได้เป็นการทั่วไปให้เห็นประจักษ์แก่สายตาคนทั่วไป อีกทั้งต้องกำหนดในเรื่องของการก่อสร้างนั้นจะต้องมีข้อกำหนดว่าต้องมีการส่งการดำเนินงานการก่อสร้างเป็นช่วงๆหรือหากไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างได้จะต้องมีการบอกลักษณะว่าไม่สามารถกระทำได้ด้วยเหตุจำเป็นด้วยคุณลักษณะอะไรให้กับผู้ให้เช่า หากไม่ได้กระทำตามที่กล่าวไปผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และผู้ให้เช่าจะต้องให้ผู้เช่าเสียค่าเสียหายตามความเป็นจริง นอกจากการกำหนดการดำเนินการและความเสียหายได้แล้วนั้น การขอให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเช่น กรมที่ดินหรือสำนักงานเขต เป็นต้น ให้ช่วยประเมินงานก่อสร้างที่ให้ความเหมาะสมเพื่อเป็นหลักฐานว่าตนได้ทำถูกต้องและสมควรแก่เวลาอีกทั้งให้

แนวทางการแก้ไขปัญหามาในประเด็นปัญหากับการหลุดพ้นความรับผิดชอบตามสัญญาเช่า ควรออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยเรื่องสัญญาเกี่ยวกับการเช่าในพื้นที่ธุรกิจการค้าที่สามารถควบคุมสัญญาที่เป็นเรื่องการพ้นวิสัยควรมีการระบุในข้อสัญญาว่าในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบ

ทรัพย์ในช่วงล็อกดาวน์ซึ่งไม่สามารถกระทำได้ จึงเป็นเหตุให้วัตถุประสงค်สิ้นไปแม้จะมีวิธีที่จะส่งมอบได้ในภายหลังเช่น การหยุดพักการชำระค่าเช่าหรือการบอกเลิกสัญญาในกรณีและผู้บริโภคได้รับการมากจนเกินไป โดยนำหลักของกฎหมายของต่างประเทศที่ได้ทำการศึกษาไปมาปรับใช้ให้เข้ากับสถานการณ์ในประเทศไทย หากเกิดกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบได้เป็นเหตุให้วัตถุประสงค်ของสัญญาสูญสิ้นไปทั้งหมดและไม่สามารถส่งมอบได้อีกในภายหลังจึงมีการบอกเลิกสัญญาเกิดขึ้น หากความเสียหายที่ไม่สามารถพิสูจน์ได้อย่างเห็นประจักษ์มิให้ผู้ให้เช่ารับเงินมัดจำแต่อย่างใดพร้อมทั้งส่งคืนแก่ผู้บริโภคเต็มจำนวน

และแนวทางการแก้ไขของปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการเช่า ควรออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยเรื่องสัญญาเกี่ยวกับการเช่าในพื้นที่ธุรกิจการค้าที่สามารถควบคุมสัญญาในกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ นำพื้นที่ของตนเองออกให้บุคคลภายนอกเช่าโดยต้องนำเอกสารที่แสดงถึงผู้มีสิทธิให้เช่าพร้อมเอกสารการเช่าพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าที่ตนเป็นเจ้าของอยู่นั้นแสดงต่อบุคคลภายนอกเพื่อเป็นการยืนยันตัวว่าตนเป็นเจ้าของหรือเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หากเป็นผู้เช่าต้องการที่จะให้ผู้อื่นเช่าช่วงต่อต้องมีเอกสารหรือหนังสือได้รับอนุญาตจากผู้เป็นเจ้าของนั้นแสดงต่อผู้ที่เช่าช่วง โดยในหนังสือสัญญาจะต้องมีการระบุสถานที่ ระยะเวลา สถานการณ์กรณีเกิดเหตุการณ์ที่ไม่สามารถใช้พื้นที่ได้ หรือในเรื่องความรับผิดชอบทั้งจำนวนเงินต่างๆ ให้มีความชัดเจนปราศจากข้อสงสัยที่เอาเปรียบผู้อื่นได้

หากเป็นกรณีผู้เช่าผิดสัญญากับเจ้าของพื้นที่ในห้างสรรพสินค้า จึงเป็นเหตุให้มีการสิ้นสุดของสัญญาหรือบอกเลิกสัญญาและต้องส่งมอบทรัพย์คืนแก่เจ้าของที่แท้จริงทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้พื้นที่ดังกล่าวตามสัญญาเช่าช่วงแม้ว่าสัญญาดังกล่าวจะมีการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและมัดจำไปแล้วจึงเป็นข้อสัญญาที่ไม่มีความเป็นธรรมแต่ดังกล่าวระยะเวลาการเช่ายังมีได้สิ้นสุดยังคงมีผลสมบูรณ์กรณีดังกล่าวจะให้ถือว่าผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงสามารถเรียกค่าเช่าที่มีการชำระให้ไปและค่าเสียหายที่เกิดจริงพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปีกับผู้ให้เช่าพร้อมทั้งบอกเลิกสัญญาและยังสามารถดำเนินคดีอาญาฐานฉ้อโกงกับผู้เช่าช่วงเพราะผู้ให้เช่าช่วงมีเจตนาทุจริตตั้งแต่แรกในการปกปิดความจริงซึ่งควรให้ผู้เช่าทราบวาพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวไม่ใช่ของผู้ให้เช่าช่วง ทำให้ผู้เช่าช่วงหลงเชื่อและเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว

เอกสารอ้างอิง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะ
ของสัญญา พ.ศ. 2542