

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสิทธิของผู้ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์¹

ชารัตน์ดา รุ่งวรรณ²

การทำสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยได้อาศัยบทบัญญัติพื้นฐานจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มารองรับในการทำสัญญาต่าง ๆ ที่คู่สัญญาพึงต้องปฏิบัติต่อกัน แต่กฎหมายมิได้มีการกำหนดขอบเขตการใช้อย่างชัดเจนว่าสัญญาที่เป็นธรรมควรมีลักษณะอย่างไร การให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยเป็นช่องทางหนึ่งที่ช่วยให้ประชาชนสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้โดยไม่ต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เอง ทำให้ในปัจจุบันการเช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบของหอพัก อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม บ้านเช่า และรูปแบบอื่น ๆ โดยเฉพาะในเขตเมืองที่มีความต้องการสูง ดังนั้นจึงเป็นสิทธิของคู่สัญญาที่มีเสรีภาพในการทำสัญญาเช่าทราบเท่าที่เงื่อนไขนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายและศีลธรรมอันดีของประชาชน สัญญานั้นย่อมมีผลบังคับใช้กันได้

สำหรับหน้าที่ในการจัดทำสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยนั้น โดยทั่วไป ผู้ให้เช่าเป็นผู้กำหนดเนื้อหา เงื่อนไขและข้อตกลงในสัญญาเช่านั้น หากมองในแง่ของผู้เช่าอาจมองได้ว่า สัญญาเช่าที่จัดทำขึ้นนั้นจะทำให้ผู้เช่าอาจถูกเอารัดเอาเปรียบได้ เพราะเป็นการร่างสัญญาฝ่ายเดียว แต่ในทางกลับกันประเทศไทยได้มีการออกกฎหมายมาเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้เช่า และจำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าเพื่อไม่ให้ผู้เช่าถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ให้เช่า

ปัจจุบันการเช่าที่พักอาศัยในประเทศไทยได้อาศัยหลักเกณฑ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์ หากวิเคราะห์ในแง่มุมมองของผู้ให้เช่าที่ถูกควบคุมและจำกัดสิทธิในสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยมักพบปัญหาข้อพิพาทระหว่างฝ่ายผู้เช่าและฝ่ายผู้ให้เช่าในหลายรูปแบบ ได้แก่ การไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า การไม่ชำระค่าเช่า หรือการสร้างความเสี่ยงหายต่อทรัพย์สินที่ให้เช่า การเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนของผู้ให้เช่า รวมถึงสัญญาเช่าระงับไปโดย ความตายของผู้เช่า ซึ่งทำให้เกิดปัญหาและความยุ่งยากตามมาระหว่างตัวผู้เช่าและผู้ให้เช่าเอง

เมื่อการเช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยในประเทศไทยอาศัยหลักเกณฑ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์ ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวออกมาเพื่อมุ่งเน้นการ

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสิทธิของผู้ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร. มัลลิกา พินิจจันทร์ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร. ปภาศรี บัวสวรรค์ และ รองศาสตราจารย์กัทร กำประเสริฐ

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง สาขาวิทยบริการเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดอุทัยธานี

คุ้มครองสิทธิของผู้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัยเป็นสำคัญ กฎหมายไม่ได้มีการคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยเป็นการเฉพาะ อันส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่ให้เช่าอันอันเกิดจากความรับผิดชอบของผู้เช่าเอง โดยกฎหมายให้สิทธิประโยชน์แก่ตัวผู้เช่ามากกว่าผู้ให้เช่า ซึ่งถือเป็นสัญญาเช่าที่ไม่เป็นธรรมและจำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าเป็นอย่างมาก จึงก่อให้เกิดประเด็นปัญหาที่สำคัญต่าง ๆ ตามมา

ปัญหาที่เกิดขึ้นภายหลังจากการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่น กรณีผู้เช่าไม่อนุญาตให้ผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจสอบอาคารที่เช่านั้น เมื่อเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่ให้เช่านั้น ซึ่งเกิดจากความผิดของผู้เช่า หากความเสียหายที่เกิดขึ้นมีเป็นจำนวนมาก และเงินประกันความเสียหายมักไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่ผู้เช่าทำให้เกิดขึ้นจริง หลังส่งคืนสถานที่เช่าแล้ว หรือการเรียกเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าเพิ่มกรณีให้ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปตรวจสอบอาคารที่เช่าแล้ว พบว่า ทรัพย์สินหรืออาคารที่เกิดความเสียหาย รวมตลอดถึงการระงับของสัญญาเช่าในกรณีที่ผู้เช่าถึงแก่ความตาย ซึ่งสิทธิของผู้ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยเป็นประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายและสัญญาเช่า ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่า ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการกำหนดเงื่อนไขการเช่า เก็บค่าเช่า และบำรุงรักษาทรัพย์สินของตน หากเป็นเช่นนี้ต่อไปและมีกรณีพิพาทเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากย่อมเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เพราะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของตนและนำรายได้มาพัฒนาคุณภาพชีวิตและนำรายได้คำนวณเป็นภาษีเพื่อพัฒนาประเทศ

อย่างไรก็ตาม การเช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยจะนำบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับ แต่ก็ยังเป็นเพียงหลักเกณฑ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปที่ยังไม่สามารถให้การคุ้มครองผู้ให้เช่าได้อย่างครบถ้วนและครอบคลุม ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ให้เช่าเป็นอย่างยิ่ง ทำให้ผู้ให้เช่าได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจซึ่งเป็นประเด็นปัญหาที่ควรค่าแก่การศึกษา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับการเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่ให้เช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 555

มาตรา 555 บัญญัติไว้ว่า “ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราว ในเวลาและระยะอันสมควร”

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและโดยผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินนั้น โดยไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน กฎหมายจึงได้กำหนดให้ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าได้เป็นครั้งคราวในเวลา และระยะอันสมควร ตามมาตรา 555

เมื่อการตรวจดูทรัพย์สินที่เช่านั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ให้เช่าสามารถตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน ความเสียหาย หรือการใช้งานที่ผิดปกติ เพื่อให้สามารถดูแลและรักษาสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และสามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้อย่างทันท่วงที ดังที่ปรากฏให้พบเห็นตามข่าวสาร

อย่างต่อเนื่องในปัจจุบัน เช่น กรณีหอพักเดอะพาลเลซย่านกังสดาล ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น ไกล้มหาวิทยาลัยขอนแก่น ที่ผู้เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่ห้องพักก่อนที่จะหนีออกจากห้องพักไป โดยค้างชำระค่าเช่ามากกว่า 2 สัปดาห์ และภายในห้องเต็มไปด้วยขยะที่ถูกทิ้งไว้เกลื่อนห้อง รวมถึงไม่มีการทำความสะอาดใด ๆ มีความสกปรกจนไม่สามารถจะพักอาศัยได้ ซึ่งเจ้าของหอพักได้ติดต่อไปยังผู้เช่า แต่ทางผู้เช่าได้เลื่อนชำระค่าห้องมาโดยตลอด จนกระทั่งไม่สามารถติดต่อผู้เช่าห้องได้แล้ว ซึ่งส่งผลเสียหายทำให้เจ้าของหอพักดังกล่าวไม่สามารถนำห้องดังกล่าวออกให้ผู้อื่นเช่าต่อได้³ หรือกรณีคอนโดมิเนียมแห่งหนึ่งในเขตพัทยา มีราคามูลค่ากว่า 10 ล้านบาท ตกแต่งห้องสไตล์โมเดิร์น อยู่ในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งภายในห้องพักเต็มไปด้วยขยะที่ถูกทิ้งไว้เกลื่อนห้องรวมถึงไม่มีการทำความสะอาดใด ๆ โดยผู้เช่าห้องดังกล่าวนี้ได้ถูกเจ้าของคอนโดมิเนียมแจ้งความไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้วเนื่องจากผู้เช่าได้หลบหนีไป⁴ เป็นต้น

เมื่อพิจารณาจากบทกฎหมายมาตรา 555 ประกอบกับตัวอย่างเหตุการณ์ข้างต้น จะเห็นได้ว่า มีปัญหาเกี่ยวกับการเข้าไปในสถานที่พักอาศัยของผู้ให้เช่าในการตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราว ภายในเวลาและระยะอันสมควร ซึ่งคำว่า “ครั้งคราว ภายในเวลาและระยะอันสมควร” กฎหมายไม่ได้กำหนดไว้ อย่างชัดเจนว่าจะต้องเป็นระยะเวลาเท่าใดและต้องดำเนินการอย่างไร ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวมุ่งคุ้มครองสิทธิของผู้เช่าในอันที่จะครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามากกว่าคุ้มครองสิทธิให้แก่ผู้ให้เช่า กล่าวคือ หากผู้ให้เช่าต้องการเข้าไปในสถานที่พักอาศัย การที่ผู้ให้เช่าจะเข้าไปตรวจดู ได้นั้นต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงความสะดวกและความเป็นส่วนตัวของผู้เช่าเป็นสำคัญ เมื่อผู้ให้เช่าได้เข้าไปตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าโดยพลการหรือบ่อยครั้ง อาจถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้เช่าได้ รวมถึงหากผู้ให้เช่าเข้าไปรบกวนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า อาจจะส่งผลให้ผู้ให้เช่ามีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญาได้ ดังนั้น จึงเป็นการจำกัดสิทธิผู้ให้เช่ามากเกินไปจนเกินสมควรในการเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่ให้เช่า ซึ่งเกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ให้เช่า

2. ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนของผู้ให้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420

มาตรา 420 บัญญัติไว้ว่า “ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่าผู้นั้นทำละเมิดจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น”

เมื่อพิจารณาถึงบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น เห็นได้ว่า มีปัญหาเกี่ยวกับสิทธิในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนของผู้ให้เช่า กรณีผู้เช่าทำให้สิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยเสียหาย เนื่องจากยังไม่มีกำหนด

³สนธิ ลิ้มทองกุล, แทบผงะ! หนีค่าเช่ากว่า 2 สัปดาห์ เจ้าของหอพักเปิดห้องพบขยะทิ้งเกลื่อนห้อง [Online], available URL: <https://sondhitalk.com/detail/9670000042935>, 2568 (เมษายน, 20).

⁴MGR Online, อยู่ไม่ไหว! ประจานผู้เช่าคอนโดหรู ปลอมขยะเกลื่อนห้อง ขวณต์สงสัยสร้างภาพหรือไม่ [Online], available URL: <https://mgronline.com/online/section/detail/9610000049739>, 2568 (เมษายน, 20).

ไว้อย่างชัดเจนเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องของผู้ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย อันเนื่องมาจากกรณีให้ผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจสอบอาคารที่เช่าแล้วพบว่าปัญหาห้องเช่ามีสภาพไม่เรียบร้อย มีการทำลายทรัพย์สิน ทิ้งขยะไว้ในสถานที่ให้เช่า รวมถึงแก้ไขเปลี่ยนแปลงสิ่งปลูกสร้างที่เช่า ทำให้อาคารที่ให้เช่าแทบไม่เหลือสภาพเดิม ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซมต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก สำหรับการใช้สิทธิในทางกฎหมายเพื่อเรียกร้องความเสียหายนั้น จำต้องอาศัยมาตรา 420 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในการใช้สิทธิเรียกร้อง ซึ่งมาตรา 420 ที่กำหนดสิทธิในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนกรณีความเสียหายเกิดขึ้นแก่ชีวิต ร่างกาย อนามัย เสรีภาพ ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใด แต่ไม่มีบทบัญญัติกำหนดไว้ชัดเจนว่า ถ้าความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้นจะรวมถึงการได้รับผลกระทบกรณีเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่ให้เช่าแล้วพบความเสียหายจากการกระทำของผู้เช่า

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า สิทธิในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนของผู้ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย ไม่สามารถคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมได้อย่างครอบคลุมกับความเสียหาย เพราะในปัจจุบันประเทศไทยไม่ได้มีกฎหมายการคุ้มครองสิทธิผู้ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยเป็นการเฉพาะ การใช้สิทธิในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนของผู้ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยจึงเป็นปัญหาทางกฎหมายที่ควรศึกษาเพื่อหาแนวทางในการพัฒนาหรือปรับปรุงแก้ไขกฎหมายให้มีความชัดเจน เพื่อให้ผู้ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยสามารถใช้สิทธิในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายที่ได้รับได้อย่างเต็มที่ ประกอบกับหากความเสียหายที่เกิดขึ้นมีเป็นจำนวนมาก แม้จะมีการเก็บเงินประกันความเสียหาย แต่เงินประกันความเสียหายนั้นก็มักจะไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่ผู้เช่าทำให้เกิดขึ้นจริงหลังส่งคืนสถานที่เช่า อันเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายที่มุ่งหมายให้เกิดความยุติธรรมในสังคม

3. ปัญหาเกี่ยวกับสัญญาเช่าระงับไปโดยความตายของผู้เช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544

มาตรา 544 บัญญัติไว้ว่า “ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า”

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้บัญญัติให้สัญญาเช่าระงับสิ้นไปเพราะเหตุที่ผู้เช่าถึงแก่ความตายไว้เป็นการเฉพาะ แต่เกิดจากการตีความของศาลฎีกา โดยอาศัยบทบัญญัติมาตรา 537 ที่ได้ตีความในเบื้องต้นว่า สัญญาเช่าก่อให้เกิดเพียงบุคคลสิทธิและไม่ใช่สิทธิในทรัพย์สิน ประกอบกับบทบัญญัติในมาตรา 544 ที่พิจารณาได้ว่ากรณีที่ถูกกฎหมายห้ามมิให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมของผู้ให้เช่าเสียก่อน⁵ จึงสรุปได้ว่า สิทธิการเช่าเป็นสิทธิ

⁵ไทยรัฐออนไลน์, *ควรรู้ก่อนพังและ! เปิดสิทธิ์เจ้าของ ตรวจบ้านขณะปล่อยเช่า ทำง่าย ฟันข้อหาบุกรุก* [Online], available URL: <https://www.thairath.co.th/scoop/1431145>, 2568 (เมษายน, 20).

⁶DDproperty Editorial Team, *ทำคุณพระ! เจ้าของบ้านเช่าตาย ทำไงดี* [Online], available URL: <https://shorturl.asia/H4Zq8>, 2568 (กรกฎาคม, 12).

เฉพาะตัวของผู้เช่า ประกอบกับบริบทการเช่าที่เปลี่ยนแปลงไป อาจถือได้ว่า กฎหมายการเช่าทรัพย์สินของไทย ล้าสมัย ขาดความยืดหยุ่นเพื่อบังคับใช้ให้ทันต่อสภาพการณ์ของเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายแล้ว สัญญาเช่าจึงระงับสิ้นไปและไม่ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่า ในทุกกรณี ทำให้สัญญาเช่าต้องหยุดชะงักและระงับสิ้นไป ส่งผลให้ผู้ให้เช่าไม่ได้รับประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าอย่างต่อเนื่อง ผู้ให้เช่าต้องขาดรายได้จากค่าเช่าที่ควรจะได้รับ แต่ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าต้องรับภาระ ไม่ได้หยุดลงตามไปด้วย ทำให้ผู้ให้เช่าต้องรีบแก้ไขให้อสังหาริมทรัพย์ของตนมีผู้เช่า ให้เร็วที่สุด ซึ่งการหาผู้เช่ารายใหม่อาจต้องยุ่งยาก มีความเสี่ยงที่ไม่อาจวางใจได้ว่าผู้เช่ารายใหม่จะมีวินัย ในการจ่ายค่าเช่าที่ตรงต่อเวลา รวมถึงผู้เช่ารายใหม่นั้นจะรักษาความสะอาดและสามารถดูแลทรัพย์สิน ที่เช่าได้หรือไม่ เมื่อสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ปัญหาเกี่ยวกับสัญญาเช่าระงับไปโดยความตายของผู้เช่าจึงยังไม่มี ความเหมาะสมและไม่สอดคล้องกับ สภาพการณ์ของสังคมและเศรษฐกิจในปัจจุบัน

ดังนั้น เมื่อผู้เช่าเสียชีวิต สัญญาเช่าจะระงับสิ้นไป และไม่ตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่า ซึ่งมีผลทำให้สัญญาเช่าระงับสิ้นไปก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากทายาทของผู้เช่าไม่ประสงค์ที่จะ เช่าทรัพย์สินต่อไป หรือเสนอเงื่อนไขเพื่อบังคับให้ผู้ให้เช่าต้องยอมเข้าทำสัญญาเช่าต่อโดยเป็นไปในทาง เสียเปรียบอย่างมาก เนื่องจากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะขาดรายได้จากค่าเช่านั้น ซึ่งโดยปกติของการดำเนิน ธุรกิจนั้นย่อมต้องมีการแข่งขันที่สูง และมีปัจจัยที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการบริหารจัดการจำนวนมาก ซึ่งล้วนต้องใช้ความรวดเร็วในการตัดสินใจและบริหารจัดการ ซึ่งหากปฏิบัติตามกระบวนการทางกฎหมาย ในปัจจุบันที่ต้องใช้ระยะเวลาและมีขั้นตอนที่ยุ่งยาก ย่อมส่ง ผลเสียต่อผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยชอบ ด้วยกฎหมายในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัยได้

อีกทั้งเมื่อพิจารณาปัญหาในแง่มุมของการตีความกฎหมาย เนื่องจากบทกฎหมายที่เป็นแม่บทเรื่อง เช่าทรัพย์สินได้บัญญัติไว้อย่างกว้างๆ ไม่ชัดเจน การใช้กฎหมายจึงต้องอาศัยการตีความจากผู้บังคับใช้กฎหมาย ซึ่งผู้บังคับใช้บทกฎหมายดังกล่าวควรตีความตามเจตนารมณ์ของกฎหมายเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทั้ง ฝ่ายผู้เช่าและฝ่ายผู้ให้เช่า อย่างเท่าเทียมกันตามหลักความเสมอภาค มิใช่มุ่งเน้นให้ความคุ้มครองสิทธิของ ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเท่านั้น

ตามที่คุณศึกษาได้การศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสิทธิของผู้ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมทั้งความหมาย ความเป็นมา แนวคิด หลักการและทฤษฎีที่เกี่ยวกับ สิทธิของผู้ให้เช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย รวมถึงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่าทรัพย์สิน ทำให้ได้บทสรุปสำคัญสำหรับปัญหากฎหมายดังกล่าว เพื่อจะ ได้นำมาปรับปรุงแก้ไขให้เกิดความเป็นธรรม ต่อผู้เสียหาย โดยผู้ศึกษาขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับการเช่าตรวจดูทรัพย์สินที่ให้เช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กฎหมายเดิม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 555 บัญญัติว่า “ผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะอันสมควร”

ขอเสนอให้แก้ไขใหม่เป็น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 555 ดังนี้

“ผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าได้ในกรณีที่มีความจำเป็น เหตุฉุกเฉิน หรือมีเหตุสงสัยตามสมควรอันส่งผลกระทบต่อผู้ให้เช่าหรือผู้เช่ารายอื่น แต่ต้องมีการแจ้งกำหนดการล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ทราบก่อนทุกครั้ง รวมไปถึงการนัดหมายระยะเวลาที่เหมาะสมด้วยความ

ความจำเป็น เหตุฉุกเฉิน หรือมีเหตุสงสัยตามสมควร ตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงสถานการณ์ที่ต้องมีการตอบสนองอย่างเร่งด่วนและพิเศษ เนื่องจากเหตุการณ์นั้นอาจเป็นอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน หรือความสงบเรียบร้อยของประชาชน ซึ่งอาจมีการบังคับใช้กฎหมายเฉพาะเพื่อจัดการกับสถานการณ์นั้น ๆ”

2. ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนของผู้ให้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420

กฎหมายเดิม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 บัญญัติว่า “ผู้ใดจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมายให้เขาเสียหายถึงแก่ชีวิตก็ดี แก่ร่างกายก็ดี อนามัยก็ดี เสรีภาพก็ดี ทรัพย์สินหรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดก็ดี ท่านว่า ผู้นั้นทำละเมิดจำต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อการนั้น”

ขอเสนอให้แก้ไขใหม่ โดยเพิ่มเติมมาตรา 560/1 ดังนี้

“อันอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้น ห้ามมิให้ผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันเมื่อรวมกันแล้วเกินกว่าจำนวนสามเดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน เว้นแต่ในการเรียกเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าเพิ่ม กรณีผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าตาม มาตรา 555 พบความเสียหายหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้ หรือประโยชน์ที่มุ่งหมายภายใต้สัญญาเช่าอันเป็นความผิดของผู้เช่า เมื่อคู่สัญญายังไม่ได้เลิกกันตามกฎหมาย”

3. ปัญหาเกี่ยวกับสัญญาเช่าระงับไปโดยความตายของผู้ให้เช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544

กฎหมายเดิม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 บัญญัติว่า “ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้ผู้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า”

ขอเสนอให้แก้ไขใหม่เป็น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 ดังนี้

“ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้ผู้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่ จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

ในกรณีเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อยู่อาศัย หากผู้เช่าตาย สัญญาเช่าไม่ระงับสิ้นไป และตกทอดเป็นมรดกแก่ทายาทของผู้เช่า เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า”

เอกสารอ้างอิง

กรศุทธิ์ ขอฟ่วงกลาง. นิติกรรม สัญญา และคำมั่น. พิมพ์ครั้งที่ 1. ปทุมธานี: โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2565.

กล้า สมุทวณิช. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ศาลรัฐธรรมนูญ เพื่อการส่งเสริมการปกครองในระบอบประชาธิปไตย และคุ้มครองสิทธิเสรีภาพของประชาชน. กรุงเทพมหานคร: สถาบันพระปกเกล้า, 2558.

ไทยรัฐออนไลน์. ควรรู้ก่อนฟังและ! เปิดสิทธิ์เจ้าของ ตรวจสอบขณะปล่อยเช่า ทำง่าย พิมพ์หาบูกรุก

[Online]. Available URL: <https://www.thairath.co.th/scoop/1431145>, 2568 (เมษายน, 20).

พจนารถ อิ่มสอน และไพบุลย์ อาชารุ่งโรจน์. “ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเช่าอพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภคในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร.” วารสารบริหารธุรกิจศรีนครินทรวิโรฒ 62, 1 (กรกฎาคม-ธันวาคม 2558): 6.

สนธิ ลิ้มทองกุล. แสบผะ! หนุ่มค้ายเช่านานกว่า 2 สัปดาห์ เจ้าของหอพักเปิดห้องพบขยะทิ้งเกลื่อนห้อง

[Online]. Available URL: <https://sondhitalk.com/detail/9670000042935>, 2568 (เมษายน, 20).

MGR Online. อยู่ไม่ไหว! ประจานผู้เช่าคอนโดหรู ปล่อยขยะเกลื่อนห้อง ชาวเน็ตสงสัยสร้างภาพหรือไม่

[Online]. Available URL: <https://mgronline.com/online/section/detail/9610000049739>, 2568 (เมษายน, 20).

DDproperty Editorial Team. ทำคุณพระ! เจ้าของบ้านเช่าตาย ทำไงดี [Online]. Available URL: <https://shorturl.asia/H4Zq8>, 2568 (กรกฎาคม, 12).