

ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่า¹

จิโรจน์ เรืองธีรณ²

ในปัจจุบัน สังคมไทยกำลังเผชิญกับปัญหาการใช้พื้นที่เช่าเป็นแหล่งซ่อนสมออาชญากรรมที่ซับซ้อน ไม่ว่าจะเป็นค้ายาเสพติด บ่อนการพนัน หรือการค้าประเวณี ซึ่งปัญหาเหล่านี้รุนแรงขึ้นเนื่องจากช่องว่างทางกฎหมาย ที่ยึดหลักความรับผิดชอบทางอาญาเฉพาะผู้ที่มีเจตนาโดยตรงเท่านั้น และบุคคลจะต้องรับโทษทางอาญาต่อเมื่อได้กระทำการอันกฎหมายที่ใช้ในขณะกระทำนั้นบัญญัติไว้เป็นความผิด และกำหนดโทษไว้ ซึ่งมาจากหลักทั่วไปที่ว่า “ไม่มีความผิด ไม่มีโทษ ถ้าไม่มีกฎหมาย” กล่าวคือ หากขณะกระทำนั้น ไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นความผิด จะถือว่ากระทำนั้นเป็นความผิดไม่ได้³ และบุคคลจะมีความรับผิดชอบทางอาญาได้ก็ต่อเมื่อได้กระทำการ โดยเจตนา เว้นแต่กฎหมายจะกำหนดให้รับผิดชอบแม้กระทำโดยประมาทหรือโดยไม่เจตนา และการกระทำนั้นเข้าองค์ประกอบความผิดที่กฎหมายบัญญัติไว้ ดังนั้นภายใต้ประมวลกฎหมายอาญา ผู้ให้เช่าจึงมักหลุดพ้นจากความรับผิดชอบในฐานะตัวการ ผู้ใช้ หรือผู้สนับสนุน เพราะสามารถอ้างได้ว่าเจตนาพื้นฐานคือการทำสัญญาเช่าเพื่อรายได้ ไม่ใช่เพื่อร่วมกระทำความผิด นิติสัมพันธ์จึงถูกจำกัดอยู่เพียงเรื่องทางแพ่งที่ผู้ให้เช่าไม่มีภาระหน้าที่ในการตรวจสอบพฤติกรรมของผู้เช่าอย่างเคร่งครัด

สถานการณ์นี้นำไปสู่ผลกระทบเชิงโครงสร้างที่สำคัญ คือการขาดกลไกในการป้องปรามอาชญากรรม เนื่องจากผู้ให้เช่าไม่มีแรงจูงใจในการสอดส่องดูแลพื้นที่ของตน แม้จะพบความผิดปกติหรือได้รับการแจ้งเตือนจากชุมชน แต่หากผลประโยชน์จากค่าเช่าสูงกว่าราคาตลาด ผู้ให้เช่ามักเลือกที่จะเพิกเฉยปล่อยให้พื้นที่กลายเป็นจุดอับในการบังคับใช้กฎหมาย ซึ่งไม่เพียงแต่สร้างความหวาดกลัวและลดคุณภาพชีวิตของคนในชุมชนเท่านั้น แต่ยังเพิ่มภาระอย่างมากแก่เจ้าหน้าที่รัฐในการสืบสวนสอบสวน ดังจะเห็นได้จากสถิติการจับกุมผู้กระทำความผิดทั่วประเทศ ของสำนักงานตำรวจแห่งชาติ ในปี 2566 พบกระทำความผิดประเภทการพนันมากกว่า 74,000 คดี และมีผู้กระทำความผิดกว่า 94,000 คน แต่กลับพบว่าในจำนวนดังกล่าว การกระทำความผิดที่มีลักษณะเป็นบ่อนการพนันที่ต้องใช้สถานที่ในการกระทำความผิดมีเพียง 70 คดี

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษาคือ อาจารย์ ดร.พิรพงศ์ จงไพศาลสกุล และคณะกรรมการสอบคือ รองศาสตราจารย์ สุเมธ งานประดับ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สลิล สิริพิฑูร

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนภูมิภาค) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

³ สหรัถ กิติ สุกการ, *กฎหมายอาญา หลักและคำพิพากษา*, พิมพ์ครั้งที่ 11 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์อมรินทร์, 2564), หน้า 45.

และมีผู้กระทำความผิดเพียง 1,719 คนเท่านั้น⁴ สะท้อนให้เห็นว่าหากไม่มีกฎหมายที่กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบให้แก่ผู้ให้เช่าอย่างชัดเจน พื้นที่เช่าจะยังคงเป็นจุดเปราะบางที่เอื้อต่อการขยายตัวของอาชญากรรมในอนาคต

เพื่อวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่าได้อย่างเป็นระบบ ผู้ศึกษาจึงได้ศึกษาถึงความหมาย แนวคิด ทฤษฎี และหลักการเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่า ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศไทยและต่างประเทศ ดังนี้

1. ความหมายของความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่า

1.1 ความหมายของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาทางแพ่งรูปแบบหนึ่งที่มุ่งเน้นการโอนสิทธิครอบครองเพื่อใช้ประโยชน์ แลกเปลี่ยนกับค่าเช่า โดยไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น⁵ ในระบบกฎหมายชีวิตลอร์ สัญญาเช่าจัดอยู่ในประเภทสัญญาเชิงทรัพย์สินที่ให้สิทธิกับผู้เช่าในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่ตกลงกันได้ ส่วนในระบบกฎหมายคอมมอนลอร์ สัญญาเช่าเป็นนิติสัมพันธ์เชิงทรัพย์สินที่ให้สิทธิการครอบครองโดยชอบแก่ผู้เช่า แตกต่างจากอนุญาตให้ใช้ (license) ซึ่งเป็นการให้สิทธิชั่วคราวและไม่มีความถาวรหรือสิทธิเกี่ยวกับการครอบครองอันสมบูรณ์⁶ นอกจากนี้ องค์ประกอบสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินคือ ต้องมีทรัพย์สินที่เป็นวัตถุแห่งการเช่า มีค่าเช่าเป็นค่าตอบแทน และเวลาการเช่าที่มีจำนวนจำกัด

1.2 ความหมายของทรัพย์สินที่ให้เช่า

ตามหลักสากลทั่วไป ทรัพย์สินที่ให้เช่า หมายถึง ทรัพย์สินที่เจ้าของหรือผู้มีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายโอนสิทธิในการใช้และการได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้อื่นเป็นการชั่วคราว โดยมีค่าตอบแทนเป็นค่าเช่าสาระสำคัญของทรัพย์สินที่ให้เช่าตามแนวคิดสากลอยู่ที่การแยกกรรมสิทธิ์ออกจากสิทธิในการใช้และรับประโยชน์ ทรัพย์สินที่ให้เช่าอาจเป็นได้ทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นทรัพย์สินที่สามารถใช้หรือก่อให้เกิดประโยชน์ได้โดยไม่สิ้นเปลืองไปในตัวทรัพย์สินนั้น⁷ ในทางกฎหมายไทย ทรัพย์สินที่ให้เช่า หมายถึงทรัพย์สินที่เป็นวัตถุแห่งสัญญาเช่า ไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์

⁴ กองแผนงานอาชญากรรม สำนักงานยุทธศาสตร์ตำรวจ, สถิติฐานความผิดคดีอาญา(คดี 4 กลุ่ม) หน่วยงานทั่วประเทศ [Online], Available URL: <https://thaicrimes.org/pdf/crimes/2566.pdf>, (พฤศจิกายน, 23).

⁵ ไพฑูริศ เอกจริยกร, คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน - เช่าซื้อ, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2557), หน้า 14.

⁶ Christopher Coble, **What Is The Difference Between a Lease and a License?** [Online], Available URL: <https://www.findlaw.com/legalblogs/law-and-life/what-is-the-difference-between-a-lease-and-a-license>, 2019 (March, 21).

⁷ Henry Campbell Black, **Black's Law Dictionary**, 6th ed. (St. Paul, Minn. : West Publishing Co., 1990) p.889.

หรือสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า เพียงแต่ต้องมีสิทธิในทรัพย์สินนั้นในอันที่จะให้เช่าได้⁸

1.3 ความหมายของความรับผิดจากการกระทำความผิดของบุคคลอื่น

ความรับผิดจากการกระทำความผิดของบุคคลอื่น หมายถึง หลักกฎหมายอาญาที่กำหนดให้บุคคลต้องรับผิดในผลแห่งความผิดซึ่งผู้อื่นเป็นผู้ลงมือกระทำ ทั้งที่ตนมิได้กระทำการเข้าองค์ประกอบความผิดด้วยตนเอง อันเป็นข้อยกเว้นจากหลักทั่วไปที่ความรับผิดทางอาญาจะเกิดขึ้นได้ต่อเมื่อมีการกระทำหรืองดเว้นโดยสมัครใจประกอบด้วยเจตนาหรือความผิดทางจิตใจตามกฎหมาย⁹ หลักดังกล่าวอาศัยเหตุแห่งความสัมพันธ์หรือบทบาทที่กฎหมายถือว่าบุคคลมีอำนาจควบคุม ชี้นำ หรือมีหน้าที่ตามกฎหมายต่อการกระทำของผู้อื่น จนสมควรให้รับผิดในผลแห่งการกระทำนั้นเสมือนเป็นการกระทำของตนเอง ซึ่งในทางทฤษฎีเรียกว่า “ความรับผิดในการกระทำของบุคคลอื่น” (vicarious liability) และมีเป้าประสงค์เพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยงความรับผิดและคุ้มครองประโยชน์สาธารณะ

2. แนวคิดเกี่ยวกับความรับผิดของผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่า

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับความรับผิดจากการกระทำความผิดของบุคคลอื่น

ในแก่นแท้ของกฎหมายอาญาตั้งอยู่บนหลักความรับผิดเป็นเรื่องเฉพาะตัวบุคคล (Personal Culpability) โดยการลงโทษจะกระทำได้ต่อเมื่อผู้กระทำความผิดอันนำดำเนินในทางศีลธรรมจากการกระทำของตนเองเท่านั้น หลักการดังกล่าวสะท้อนผ่านหลัก “nullum crimen, nulla poena sine lege” หรือ “ไม่มีการลงโทษหากปราศจากความผิด” ซึ่งจำกัดอำนาจลงโทษของรัฐให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติกฎหมายที่มีอยู่ล่วงหน้า ทั้งยังมุ่งคุ้มครองปัจเจกชนจากการใช้อำนาจตามอำเภอใจของรัฐ และสร้างความแน่นอนแห่งกฎหมายโดยทำให้บุคคลสามารถคาดหมายได้ว่าการกระทำใดเป็นความผิดและมีโทษประการใด โดยมีองค์ประกอบคือ กฎหมายต้องเป็นลายลักษณ์อักษร ต้องมีอยู่ก่อนการกระทำ ต้องมีความชัดเจนแน่นอน และต้องตีความโดยเคร่งครัด¹⁰

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าเป็นนิติกรรมที่ก่อให้เกิดความสัมพันธ์ทางกฎหมายเฉพาะระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินเป็นการชั่วคราว และผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเป็น

⁸ สำเรียง เมตเกรียงไกร, คำอธิบายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ลีสซิ่ง, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพ-มหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2563), หน้า 42.

⁹ ญาดา เดชชัย, “ความรับผิดทางอาญาของผู้สนับสนุน: กรณีศึกษาเปรียบเทียบ สหราชอาณาจักร (อังกฤษและเวลส์, สกอตแลนด์) และไทย,” วารสารกฎหมายนิติพัฒน์ นิต้า 10, 2 (2564): หน้า 25.

¹⁰ Letzte Aktualisierung, **nullum crimen (nulla poena) sine lege** [Online] Available URL: <https://www.mtrlegal.com/wiki/nullum-crimen-nulla-poena-sine-lege>, 2025 (August 25).

การตอบแทน ทั้งนี้ สัญญาเช่ามีบทบาทในการสร้างดุลยภาพระหว่างสิทธิในความเป็นเจ้าของทรัพย์สินของผู้ให้เช่า กับสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้เช่า

2.2.1 สิทธิของผู้ให้เช่า

สิทธิของผู้ให้เช่า หมายถึง ประโยชน์ตอบแทนและอำนาจตามกฎหมายที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับจากการยินยอมให้ผู้เช่าเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของตนเป็นการชั่วคราว อันเป็นการคุ้มครองทั้งผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ การลงทุน และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ตลอดจนเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินจะได้รับการใช้และดูแลรักษาอย่างเหมาะสม และถูกส่งคืนในสภาพอันควรเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยสิทธิของผู้ให้เช่ามีลักษณะเป็นสิทธิพื้นฐานที่กฎหมายรับรองในความสัมพันธ์ตามสัญญาเช่า ซึ่งมีสิทธิที่สำคัญ คือ สิทธิในการได้รับค่าเช่า สิทธิในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน สิทธิในการได้รับการส่งมอบทรัพย์สินคืนในสภาพดี และสิทธิในการเข้าตรวจตราและซ่อมแซมทรัพย์สิน

2.2.2 หน้าที่ของผู้เช่า

หน้าที่ของผู้ให้เช่าคือภาระผูกพันที่ผู้เช่ามีต่อผู้เช่า และถือเป็นสาระสำคัญของประโยชน์ที่ผู้เช่าพึงได้รับจากการชำระค่าเช่า ซึ่งมีหน้าที่ที่สำคัญ คือ หน้าที่ในการส่งมอบการครอบครอง หน้าที่ในการรับประกันสิทธิการใช้ทรัพย์สินอย่างสงบ หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม และหน้าที่ในการเปิดเผยข้อบกพร่องที่สำคัญ

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

วิวัฒนาการทางนิติปรัชญาว่าด้วยความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าเป็นผลสะท้อนของการปรับตัวของกฎหมายต่อการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางสังคมจากสังคมเกษตรกรรมสู่สังคมเมืองสมัยใหม่¹¹ ในระยะแรกกฎหมายจารีตประเพณีให้ความสำคัญคุ้มครองผู้ให้เช่าอย่างกว้างขวางภายใต้หลักผู้ซื้อพึงระวัง จนแทบปราศจากความรับผิด¹² อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงทางสังคมและเศรษฐกิจได้นำไปสู่การพัฒนากฎหมายให้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการยอมรับรับรองโดยปริยายว่าด้วยความเหมาะสมแก่การอยู่อาศัย ซึ่งขยายขอบเขตความรับผิดให้สอดคล้องกับสภาพสังคมร่วมสมัย โดยก่อให้เกิดแนวคิดความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าขึ้น เช่น ความรับผิดเกี่ยวกับความชำรุดบกพร่อง ความรับผิดเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลาง และความรับผิดเพื่อการรอนสิทธิ

3. ทฤษฎีการลงโทษแบบอรรถประโยชน์ (Utilitarian Theory)

¹¹ Jerald Clifford McKinney II, "Caveat Who?: A Review of the Landlord/ Tenant Relationship in the Context of Injuries and Maintenance Obligations," *University of Arkansas at Little Rock Law Review* 35, 4 (2013): 1052.

¹² Meredith J. Lintott, "The Landlord as a Retailer? Strict Products Liability and the Landlord-Tenant Relationship in California: *Becker v. IRM Corporation*," *California Western Law Review* 21, 3 (1985): 526.

ทฤษฎีการลงโทษเชิงอรรถประโยชน์ วางรากฐานอยู่บนสมมติฐานว่ามนุษย์เป็นสัตว์สังคมที่มีเหตุผลและมีเสรีในการเลือกกระทำการใด ๆ โดยผ่านกระบวนการวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างอรรถประโยชน์ที่จะได้รับและผลเสียที่อาจตามมา การลงโทษผู้กระทำความผิดจึงเป็นสิ่งจำเป็น เพื่อชี้ให้เห็นถึงความไม่อาจยอมรับของการกระทำความผิด¹³ ดังนั้น การลงโทษโดยรัฐจึงมิใช่เพียงการแก้แค้นตอบแทน แต่มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการป้องปรามอาชญากรรม และการรักษาความสงบเรียบร้อยของสังคม โดยรัฐมีหน้าที่กำหนดบทบัญญัติทางกฎหมายและสภาพบังคับที่รวดเร็ว แน่นอน เสมอภาค และเหมาะสมกับพฤติกรรมที่ถูกห้าม เพื่อให้การลงโทษมีลักษณะเชิงรุกในการยับยั้งการตัดสินใจกระทำผิด

4. หลักการเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ให้เข้าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เข้าในทรัพย์สินที่ให้เช่า

รากฐานของการกำหนดความรับผิดชอบตั้งอยู่บนหลักที่ว่าบุคคลพึงรับผิดชอบเฉพาะต่อการกระทำของตนเอง โดยความรับผิดชอบทางอาญาไม่อาจโอนให้แก่กันได้และจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีการกระทำและเจตนาครบองค์ประกอบตามที่กฎหมายบัญญัติ การลงโทษบุคคลเพียงเพราะมีความสัมพันธ์กับผู้กระทำความผิดย่อมขัดต่อความยุติธรรมตามธรรมชาติ อย่างไรก็ดี พัฒนาการของกฎหมายในสังคมที่ซับซ้อนได้ก่อให้เกิดข้อยกเว้น เช่น หลักความรับผิดชอบจากการกระทำของบุคคลอื่น ซึ่งเมื่อพิจารณาในบริบทสัญญาเช่าความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าเป็นความสัมพันธ์เชิงพาณิชย์ มิใช่ความสัมพันธ์ในลักษณะบังคับบัญชา ปัญหาจึงอยู่ที่การกำหนดเงื่อนไขว่ากรณีใดผู้ให้เช่าควรถูกขยายขอบเขตความรับผิดชอบทางอาญาเมื่อผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นเครื่องมือในการกระทำความผิด

4.1 หลักกฎหมายทั่วไปเกี่ยวกับความรับผิดชอบทางอาญา

โครงสร้างความรับผิดชอบทางอาญาในระดับสากลและกฎหมายไทย วางรากฐานอยู่บนหลักการที่มีองค์ประกอบสองส่วน คือ องค์ประกอบภายนอก (Actus Reus) อันได้แก่การกระทำที่ครบถ้วนตามที่กฎหมายบัญญัติ และองค์ประกอบภายใน (Mens Rea) หรือสภาพจิตใจที่ชั่วร้าย¹⁴ ซึ่งสะท้อนผ่านทฤษฎีเจตจำนงอิสระ (Free Will) ที่เชื่อว่ามนุษย์มีอำนาจในการตัดสินใจเลือกกระทำความผิดด้วยตนเองและต้องรับผิดชอบต่อผลนั้น โดยในทางทฤษฎีได้จำแนกความผิดออกเป็นสองประเภทหลัก คือ ความผิดในตัวเอง (Mala in se) ซึ่งเป็นการกระทำที่ขัดต่อศีลธรรมสากลอย่างรุนแรงและต้องอาศัยเจตนาเป็นสาระสำคัญในการพิจารณาโทษ และ ความผิดเพราะกฎหมายห้าม (Mala prohibita) ซึ่งเป็นการบัญญัติกฎระเบียบเพื่อรักษา

¹³ ชินวัต จันทรานนท์, “การใช้ดุลยพินิจลงโทษและการกำหนดโทษทางอาญา,” (การค้นคว้าอิสระนิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2557), หน้า 31-32.

¹⁴ สุพิศ ปราณีตพลกรัง, *หลักและทฤษฎีกฎหมายอาญา*, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพ-มหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2566), หน้า 22-23.

ความสงบเรียบร้อยและประโยชน์สาธารณะ¹⁵ โดยในกรณีหลังนี้ กฎหมายอาจมุ่งเน้นการควบคุมพฤติกรรมจนนำไปสู่หลักความรับผิดชอบเด็ดขาด (Strict Liability) ซึ่งอาจไม่จำเป็นต้องพิสูจน์ถึงเจตนาที่ชั่วร้ายของผู้กระทำเสมอไป เพื่อประสิทธิภาพในการบังคับใช้กฎหมายและการคุ้มครองสังคมเป็นส่วนรวม

4.2 หลักการกำหนดความรับผิดชอบจากการกระทำความผิดของบุคคลอื่น

กฎหมายที่กำหนดความรับผิดชอบทางอาญาจากการกระทำของผู้อื่นมีรากฐานความชอบธรรมจากทั้งนิติปรัชญา สังคม และนโยบายสาธารณะ ในเชิงนิติปรัชญา หลักดังกล่าวตั้งอยู่บนแนวคิดว่าคุณคดียิ่งอยู่เบื้องหลังและก่อให้เกิดผู้อื่นกระทำความผิดย่อมมีความผิดทางศีลธรรมไม่ต่างจากผู้ลงมือเอง ตามหลัก *qui facit per alium facit per se* อันทำให้การลงโทษสอดคล้องกับหลักความรับผิดชอบเฉพาะตัวในเชิงสาระ¹⁶ ขณะที่ในเชิงสังคม หลักความรับผิดชอบนี้มีบทบาทในการป้องกันมิให้ผู้กระทำผิดหลบเลี่ยงกฎหมายโดยใช้ผู้อื่นเป็นเครื่องมือ และคุ้มครองกลุ่มเปราะบางจากการถูกชักจูงหรือบงการให้กระทำความผิด¹⁷ ส่วนในเชิงนโยบายกฎหมาย การกำหนดความรับผิดชอบดังกล่าวมุ่งเสริมประสิทธิภาพในการป้องปรามอาชญากรรม ยกเว้นมาตรฐานความระมัดระวังและการกำกับดูแลในกิจกรรมที่มีความเสี่ยงต่อสังคม โดยมีเป้าหมายสูงสุดเพื่อคุ้มครองประโยชน์สาธารณะและอุดช่องโหว่ของกระบวนการยุติธรรมทางอาญาไม่ให้ผู้กระทำผิดหลีกเลี่ยงความรับผิดชอบได้

4.3 หลักความรับผิดชอบจากการกระทำของบุคคลอื่น

หลักความรับผิดชอบจากการกระทำของบุคคลอื่น (vicarious liability) ในกฎหมายอาญาเป็นหลักยกเว้นที่รับมาจากกฎหมายแพ่งอย่างจำกัด โดยกำหนดให้บุคคลต้องรับผิดชอบในความผิดอาญาของผู้อื่นทั้งที่ตนมิได้ลงมือกระทำและปราศจากเจตนาหรือความผิดทางจิตใจ¹⁸ ความรับผิดชอบดังกล่าวเกิดขึ้นจากสถานะหรือความสัมพันธ์พิเศษในลักษณะการควบคุมดูแล อาศัยรากฐานจากหลัก *respondeat superior* อย่างไรก็ดีเนื่องจากหลักการนี้ขัดต่อหลักความรับผิดชอบส่วนบุคคลอันเป็นรากฐานของกฎหมายอาญา การนำมาปรับใช้จึง

¹⁵ พระครูโกศลธรรมานุสิฐ และพระอธิการจาลึก สดายุโต, “หลักเกณฑ์เกี่ยวกับความแตกต่างของความผิดทางอาญาและความผิดทางปกครอง,” วารสารสหวิทยาการนวัตกรรมการบริหาร 8, 1 (มกราคม - กุมภาพันธ์ 2568): 278.

¹⁶ Law Notes, **Qui Facit Per Alium Facit Per Se** [Online], Available URL: <https://lawnotes.co/qui-facit-per-alium-facit-per-se>, 2024 (November, 18).

¹⁷ ทวีเกียรติ มีนะกนิษฐ, **กฎหมายอาญาภาคทั่วไป**, (กรุงเทพมหานคร: สำนัก พิมพ์วิญญูชน, 2560), หน้า 133 อ้างถึงในฉันทน์ ฌัฐพร โชค, ปัญหาการกำหนดเหตุ เพิ่มโทษให้กับผู้กระทำความผิด ร่วมกับผู้บอบบาง (วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, 2561), หน้า 34.

¹⁸ สุนทรี กลิ่งกระจ่าง, “ความรับผิดชอบทางอาญา: ศึกษาเฉพาะกรณีความรับผิดชอบของบิดามารดา ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองเด็ก พ.ศ. 2546.” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, 2549), หน้า 35.

ต้องกระทำอย่างจำกัดและตีความ โดยเคร่งครัด ทั้งนี้ หลัก vicarious liability ต้องแยกให้ชัดจากหลักความรับผิดฐานเป็นผู้สนับสนุน ซึ่งเป็นความรับผิดโดยตรงที่เกิดจากการกระทำและเจตนาของผู้สนับสนุนเอง มิใช่ความรับผิดโดยผลของสถานะในความสัมพันธ์ดังเช่นกรณีความรับผิดจากการกระทำของบุคคลอื่น¹⁹

5. กฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดของผู้ให้เข้าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เข้าในทรัพย์สินที่ให้เข้าในประเทศไทย

5.1 บทบัญญัติเกี่ยวกับความรับผิดของผู้มีส่วนร่วมในการกระทำความผิด

ตามหลักทั่วไปของประมวลกฎหมายอาญา ความรับผิดทางอาญามีได้จำกัดอยู่เฉพาะผู้ที่ลงมือกระทำความผิดโดยตรงเท่านั้น หากยังขยายไปถึงบุคคลที่มีส่วนร่วมในกระบวนการก่ออาชญากรรมตามบทบาทที่กฎหมายกำหนดไว้อย่างชัดเจน ได้แก่ ตัวการ ผู้ใช้ และผู้สนับสนุน อันสะท้อนหลักการว่าการกระทำความผิดอาจเกิดจากการร่วมมือกันหลายลักษณะ ตัวการตามมาตรา 83 หมายถึงบุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปร่วมกันกระทำความผิดด้วยเจตนาพร้อม โดยอาจเป็นการลงมือกระทำโดยตรงหรือการแบ่งหน้าที่กันทำเพื่อให้ความผิดสำเร็จ ซึ่งกฎหมายถือว่าการกระทำของแต่ละคนเป็นการกระทำของทุกคน²⁰ ผู้ใช้ตามมาตรา 84 คือบุคคลที่ก่อให้เกิดผู้อื่นตัดสินใจกระทำความผิดผ่านการใช้ ชูเชื้อ จ้าง วาน หรือยุยงส่งเสริม โดยถือว่าผู้ใช้มีบทบาทเป็นผู้ริเริ่มเจตนาการกระทำความผิด²¹ จึงต้องรับโทษเสมือนตัวการหากความผิดสำเร็จ และในบางกรณีต้องรับโทษหนักขึ้นเป็นพิเศษเพื่อคุ้มครองบุคคลในสถานะเปราะบาง ส่วนผู้สนับสนุนตามมาตรา 86 คือผู้ที่ช่วยเหลือหรืออำนวยความสะดวกแก่ผู้กระทำความผิดก่อนหรือระหว่างการกระทำ ไม่ว่าจะเป็นการจัดเตรียมเครื่องมือ ใ้ที่ที่พักพิง วางแผน หรือช่วยเหลือหนี²² ซึ่งแม้จะมีได้มีบทบาทถึงขั้นก่อให้เกิดการกระทำโดยตรง แต่กฎหมายเห็นว่าการช่วยเหลือดังกล่าวมีส่วนส่งเสริมให้ความผิดเกิดขึ้นได้ จึงกำหนดให้ต้องรับโทษในอัตราที่ลดหลั่นลงมา ทั้งนี้ โครงสร้างความรับผิดดังกล่าวสะท้อนหลักการสำคัญของกฎหมายอาญาที่มุ่งเอาผิดบุคคลตามระดับการมีส่วนร่วมและความน่าตำหนิในทางศีลธรรม โดยยังคงยึดหลักความรับผิดส่วนบุคคลภายใต้กรอบที่กฎหมายบัญญัติไว้อย่างชัดเจน

5.2 ลักษณะความผิดที่เจ้าของสถานที่ต้องรับผิด

¹⁹ ศิสรณ์ ลิขิตวิทิตา, “ความรับผิดทางอาญาของนิติบุคคล : ศึกษากรณีความรับผิดฐานอาชญากรรมต่อมวลมนุษยชาติโดยเปรียบเทียบเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับประเทศไทย,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2560), หน้า 29-30.

²⁰ สหรัฐ กิติ สุภการ, *หลักและคำพิพากษากฎหมายอาญา*, พิมพ์ครั้งที่ 14 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์อมรินทร์, 2567), หน้า 195 – 198.

²¹ เรื่องเดียวกัน, 201 – 202.

²² เรื่องเดียวกัน, 211 – 216.

การกำหนดความรับผิดชอบทางอาญาของผู้ให้เช่าหรือเจ้าของสถานที่จากการที่ผู้เช่าหรือบุคคลอื่นใช้สถานที่ในการกระทำความผิด จำเป็นต้องพิจารณาภายใต้บทบัญญัติกฎหมายเฉพาะซึ่งมีแนวทางแตกต่างกันไปตามลักษณะของฐานความผิด โดยเฉพาะความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด การพนัน การตั้งสถานบริการโดยมิชอบด้วยกฎหมาย และการค้ามนุษย์ ซึ่งเป็นกลุ่มความผิดที่มีความเชื่อมโยงกับการใช้สถานที่ที่เป็นเครื่องมือในการกระทำความผิดอย่างเด่นชัด

5.2.1 ความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด

ในกรณีความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าหรือเจ้าของสถานที่ตามประมวลกฎหมายยาเสพติด พ.ศ. 2564 สามารถจำแนกได้เป็นสองลักษณะอย่างชัดเจน ได้แก่ ความรับผิดชอบทางอาญาในฐานะผู้สนับสนุน และความรับผิดชอบจากการปล่อยปละละเลยในลักษณะมาตรการทางปกครอง ประการแรก ความรับผิดชอบในฐานะผู้สนับสนุนการกระทำความผิดร้ายแรงเกี่ยวกับยาเสพติด ตามมาตรา 125 (2) และ (3) ซึ่งบัญญัติให้การจัดหา หรือยินยอมให้ใช้สถานที่ ทรัพย์สิน หรือที่พำนัก เพื่อประโยชน์หรืออำนวยความสะดวกแก่การกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด หรือเพื่อช่วยให้ผู้กระทำความผิดพ้นจากการถูกจับกุม เป็นฐานความผิดที่ต้องรับโทษในระดับเดียวกับตัวการ บทบัญญัติดังกล่าวกำหนดมาตรฐานความรับผิดชอบไว้ในระดับสูง โดยมีไม่เพียงการพิสูจน์ว่าผู้ให้เช่ารู้ถึงการกระทำความผิดในสถานที่เช่าเท่านั้น หากยังต้องพิสูจน์ถึงเจตนาพิเศษว่าผู้ให้เช่ามุ่งเอื้อประโยชน์หรือให้ความสะดวกแก่การกระทำความผิด หรือช่วยให้ผู้กระทำความผิดพ้นจากการถูกลงโทษหรือจับกุม จึงจะก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางอาญาแก่ผู้ให้เช่าตามบทบัญญัติดังกล่าว ประการที่สอง ความรับผิดชอบจากการปล่อยปละละเลย เป็นความรับผิดชอบที่มีได้มีลักษณะเป็นโทษทางอาญา แต่เป็นมาตรการบังคับทางปกครองตามประมวลกฎหมายยาเสพติด มาตรา 56 และมาตรา 57 ซึ่งให้อำนาจคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด (ป.ป.ส.) กำหนดมาตรการป้องกัน ปราบปราม และแก้ไขปัญหาคriminalการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติดในสถานประกอบการ หากเจ้าพนักงานตรวจพบว่ามี การฝ่าฝืนมาตรการดังกล่าว หรือพบว่ามี การกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติดเกิดขึ้นในสถานประกอบการ และเจ้าของหรือผู้ดำเนินกิจการไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแก่กรณีแล้ว เลขาธิการ ป.ป.ส. หรือคณะกรรมการ ป.ป.ส. มีอำนาจสั่งให้ดำเนินมาตรการที่จำเป็น สั่งปิดสถานประกอบการชั่วคราว หรือสั่งพักใช้ใบอนุญาตประกอบการได้ บทบัญญัตินี้สะท้อนการกำหนดภาระหน้าที่เชิงป้องกันแก่เจ้าของสถานที่ โดยยกภาระการพิสูจน์ไปยังผู้ประกอบการ และมุ่งใช้กลไกทางปกครองเพื่อควบคุมและลดความเสี่ยงในการใช้สถานที่เป็นฐานในการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด มากกว่าการลงโทษทางอาญาโดยอาศัยหลักเจตนาเป็นสำคัญ

5.2.2 ความผิดเกี่ยวกับการพนัน

ในความผิดเกี่ยวกับการพนัน พระราชบัญญัติการพนัน พ.ศ. 2478 เป็นกฎหมายหลักที่ใช้บังคับ โดยความรับผิดของผู้ให้เช่าหรือเจ้าของสถานที่ที่จะเกิดขึ้นต่อเมื่อพฤติกรรมเข้าข่ายเป็นผู้จัดให้มีการเล่นการพนันโดยมิได้รับอนุญาต²³ ซึ่งต้องปรากฏการมีส่วนร่วมด้วยเจตนาในการจัดให้มีการเล่น เช่น การจัดหาอุปกรณ์ เป็นเจ้ามือ หรือมีส่วนได้เสียในผลประโยชน์จากการพนัน โดยเพียงการเป็นเจ้าของหรือให้เช่าสถานที่โดยปราศจากบทบาทในการบริหารจัดการย่อมไม่เพียงพอให้ถือว่าเป็นผู้จัดให้มีการเล่น ทั้งนี้พระราชบัญญัติการพนันฯ ได้กำหนดข้อสันนิษฐานว่าผู้ซึ่งเป็นผู้จัดให้มีการเล่นย่อมกระทำเพื่อประโยชน์แห่งตนเอง²⁴ อย่างไรก็ดี ข้อสันนิษฐานดังกล่าวจะใช้บังคับได้ต่อเมื่อพิสูจน์ได้ก่อนว่าบุคคลนั้นมีสถานะเป็นผู้จัดให้มีการเล่นตามความหมายของกฎหมายแล้ว

5.2.3 ความผิดเกี่ยวกับการตั้งสถานบริการ

พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509 วางระบบควบคุมกิจการสถานบริการโดยผูกความรับผิดไว้กับการได้รับใบอนุญาตเป็นหลัก มิใช่กรรมสิทธิ์ในสถานที่ โดยกำหนดให้ผู้ประสงค์จะตั้งสถานบริการต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่²⁵ และในกรณีที่สถานที่เป็นของผู้อื่น ผู้ขออนุญาตต้องแสดงหนังสือยินยอมจากเจ้าของอาคารหรือสถานที่²⁶ ซึ่งทำหน้าที่เป็นหลักฐานเชิงนิตินัยที่ยืนยันถึงการรับรู้ของเจ้าของทรัพย์สินว่าทรัพย์สินของตนจะถูกนำไปใช้ประกอบกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมพิเศษ แม้การยินยอมดังกล่าวจะไม่ทำให้เจ้าของอาคารต้องรับผิดทางอาญาในฐานะตัวการโดยอัตโนมัติ แต่ก็มิมีนัยสำคัญในการเชื่อมโยงองค์ประกอบด้านจิตใจ หากต่อมามีข้อกล่าวหาว่าเจ้าของสถานที่มีส่วนสนับสนุนหรือช่วยเหลือการกระทำความผิด ทั้งนี้ กฎหมายได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดไว้กับผู้รับอนุญาตตั้งสถานบริการโดยตรง ตามมาตรา 16(5) ซึ่งห้ามมิให้ยินยอมหรือปล่อยให้ละเลยให้เกิดการกระทำที่เป็นภัยต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรม เช่น การใช้แรงงานเด็ก การจำหน่ายสุราแก่ผู้มีนเมา การพักอาศัยในสถานบริการ การนำอาวุธเข้าไป และโดยเฉพาะการปล่อยให้ละเลยให้มีการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด โดยถ้อยคำ “ปล่อยให้ละเลย” สะท้อนว่ากฎหมายกำหนดมาตรฐานความรับผิดในระดับที่ต่ำกว่าเจตนาโดยตรง เน้นหน้าที่ในการสอดส่องดูแลอย่างเหมาะสม หากผู้ให้เช่าและผู้รับอนุญาตเป็นคนละบุคคลกัน ความรับผิดตามพระราชบัญญัตินี้ย่อมตกอยู่กับผู้รับอนุญาตเป็นหลัก กลไกการบังคับใช้จึงมุ่งควบคุมผู้ประกอบการผ่านมาตรการทางปกครอง เช่น การพักใช้หรือเพิกถอนใบอนุญาต อันเป็นเครื่องมือของรัฐในการป้องกันและ

²³ พระราชบัญญัติการพนัน พ.ศ. 2478, มาตรา 12.

²⁴ พระราชบัญญัติการพนัน พ.ศ. 2478, มาตรา 5.

²⁵ พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509, มาตรา 4.

²⁶ พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509, มาตรา 8.

ควบคุมอาชญากรรมที่มีประสิทธิภาพและรวดเร็วกว่าการดำเนินคดีอาญาเพื่อพิสูจน์เจตนาของเจ้าของทรัพย์สิน

5.2.4 ความผิดเกี่ยวกับการค้ำมนุษย์

มาตรา 7 (2) แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์ พ.ศ. 2551 บัญญัติให้ผู้ใดอุปการะโดยให้ทรัพย์สินหรือจัดหาที่ประชุมหรือที่พำนักแก่ผู้กระทำความผิดฐานค้ำมนุษย์ ต้องรับโทษเช่นเดียวกับผู้กระทำความผิดฐานค้ำมนุษย์ ซึ่งสะท้อนถึงนโยบายอาญาที่มองว่าการให้ที่พักพิงหรือสถานที่อันเอื้อต่อขบวนการค้ำมนุษย์มีความร้ายแรงทัดเทียมกับการกระทำความผิดโดยตรง บทบัญญัตินี้มีได้จัดให้ผู้ให้เช่าอยู่ในฐานะผู้สนับสนุนที่ต้องรับโทษลดหย่อนจากตัวการ แต่ยกระดับความรับผิดชอบให้เสมือนเป็นตัวการเอง โดยการตีความองค์ประกอบทางจิตใจจำเป็นต้องพิสูจน์ว่าผู้ให้เช่ารู้ว่าผู้เช่าเป็นผู้กระทำความผิดฐานค้ำมนุษย์ และรู้ว่าสถานที่ที่ตนให้เช่าจะถูกใช้เป็นที่พำนักหรือที่ประชุมอันเกี่ยวเนื่องกับการกระทำความผิดนั้น เพียงการให้เช่าสถานที่ภายใต้ความรู้นี้ก็เพียงพอให้เกิดความรับผิดชอบในระดับสูงสุดแล้ว กลไกดังกล่าวจึงเป็นการส่งสัญญาณเชิงนโยบายอย่างชัดเจนว่าการอำนวยความสะดวกแก่การค้ามนุษย์ในทุกรูปแบบเป็นสิ่งที่กฎหมายไม่อาจยอมรับได้ และทำให้ผู้ให้เช่าต้องเผชิญความเสี่ยงทางกฎหมายที่รุนแรงที่สุดเมื่อเทียบกับฐานความผิดอื่น ๆ

5.3 บทลงโทษเจ้าของสถานที่

บทลงโทษสำหรับผู้ให้เช่าหรือเจ้าของสถานที่ที่ต้องรับผิดชอบจากการกระทำความผิดในพื้นที่ของตน มีทั้งบทลงโทษทางอาญาและบทลงโทษทางปกครอง ซึ่งแตกต่างกันไปตามฐานความผิด ดังนี้

5.3.1 ความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด

สำหรับความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด กฎหมายได้กำหนดความรับผิดชอบของเจ้าของสถานที่ไว้เป็นสองระดับ ได้แก่ ความรับผิดทางอาญาสำหรับกรณีที่มีส่วนร่วมโดยตรง และความรับผิดทางปกครองสำหรับกรณีการปล่อยปละละเลย อันสะท้อนเจตนารมณ์ในการจัดการปัญหาอย่างครอบคลุม ในส่วนความรับผิดทางอาญา หากผู้ให้เช่ามีพฤติการณ์เข้าข่ายเป็นการสนับสนุนความผิดร้ายแรงเกี่ยวกับยาเสพติด ไม่ว่าจะโดยการจัดหาหรือให้เงิน ทรัพย์สิน ยานพาหนะ หรือสถานที่เพื่อประโยชน์หรืออำนวยความสะดวกแก่การกระทำความผิด หรือเพื่อช่วยให้ผู้กระทำความผิดหลีกเลี่ยงการถูกลงโทษหรือการจับกุม ผู้ให้เช่าจะต้องรับโทษเช่นเดียวกับตัวการ²⁷ โดยอัตราโทษจะผูกพันกับความผิดหลักที่สนับสนุน ซึ่งอาจมีโทษตั้งแต่จำคุกระยะยาวไปจนถึงจำคุกตลอดชีวิตและปรับในอัตราสูง แสดงให้เห็นว่ากฎหมายมุ่งตัดทอนปัจจัยสนับสนุนการค้ายาเสพติดควบคู่ไปกับการลงโทษผู้กระทำโดยตรง ขณะเดียวกัน ในกรณีที่เจ้าของหรือผู้ดำเนินกิจการสถานประกอบการมิได้มีเจตนาสนับสนุน แต่ละเลยไม่สอดส่องดูแลจนเกิดการกระทำความผิด กฎหมายได้

²⁷ ประมวลกฎหมายยาเสพติด, มาตรา 125.

กำหนดมาตรการบังคับทางปกครอง โดยให้อำนาจคณะกรรมการ ป.ป.ส. สั่งปิดสถานประกอบการเป็นการชั่วคราวมีกำหนดไม่เกินครั้งละสามสิบวัน²⁸ ทั้งนี้มีไว้เพื่อสร้างความเป็นอาชญากรแก่บุคคล แต่เป็นกลไกเชิงป้องกันและระงับยับยั้งการใช้สถานที่ที่เป็นแหล่งกระทำความผิด พร้อมทั้งผลักระยะให้เจ้าของหรือผู้ดำเนินกิจการต้องพิสูจน์ว่าตนได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรแล้ว ซึ่งเป็นมาตรการที่มีประสิทธิภาพและรวดเร็วกว่าการดำเนินคดีอาญา

5.3.2 ความผิดเกี่ยวกับการพนัน

ความผิดเกี่ยวกับการพนันตามพระราชบัญญัติการพนัน พ.ศ. 2478 ได้กำหนดความรับผิดชอบทางอาญาแก่ผู้จัดให้มีการเล่นการพนันที่ผิดกฎหมาย โดยผู้ให้เช่าสถานที่อาจต้องรับผิดชอบในฐานะผู้จัดให้มีการเล่นได้ หากปรากฏพฤติการณ์ว่ามีส่วนร่วมเกินกว่าการให้เช่าตามปกติ อัตราโทษจะแตกต่างกันตามประเภทและระดับความร้ายแรงของการพนัน หากเป็นการจัดให้มีการเล่นการพนันตามบัญชี ก. ซึ่งเป็นการพนันที่กฎหมายถือว่ามีความร้ายแรงสูง เช่น บาคารา ไฮโลว์ หรือสลากกินรวบ ผู้จัดต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่สามเดือนถึงสามปี และปรับตั้งแต่ห้าร้อยบาทถึงห้าพันบาท²⁹ โดยการกำหนดโทษจำคุกขั้นต่ำสะท้อนทัศนคติของกฎหมายที่มองการพนันประเภทนี้เป็นภัยต่อความสงบเรียบร้อยของสังคมในระดับสูง ส่วนการจัดให้มีการเล่นการพนันประเภทอื่นนอกเหนือจากบัญชี ก. ซึ่งรวมถึงการพนันตามบัญชี ข. หรือการพนันที่ไม่ได้รับอนุญาต กฎหมายกำหนดโทษเบากว่า คือ จำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามดุลยพินิจของศาล ทั้งนี้ ความเสี่ยงทางอาญาของผู้ให้เช่าจึงผูกพันโดยตรงกับลักษณะและประเภทของการพนันที่ถูกจัดให้มีขึ้นในสถานที่ของตน

5.3.3 ความผิดเกี่ยวกับการตั้งสถานบริการ

พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509 วางระบบความรับผิดชอบแบบสองแนวทางควบคู่กัน คือ บทลงโทษทางปกครองและบทลงโทษทางอาญา เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมและป้องกันปัญหาอาชญากรรมในสถานบริการ ในด้านมาตรการทางปกครอง กฎหมายให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการกับผู้รับอนุญาตที่ฝ่าฝืนหน้าที่ตามมาตรา 16 เช่น กรณียินยอมหรือปล่อยให้พลละละเลยให้มีการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติดตามมาตรา 16(5) โดยสามารถสั่งไม่ต่ออายุ พักใช้ใบอนุญาตไม่เกินเก้าสิบวัน³⁰ หรือเพิกถอนใบอนุญาตได้ในกรณีที่มีความร้ายแรง มาตรการดังกล่าวส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการและเป็นแรงกดดันให้ผู้รับอนุญาตต้องใช้ความระมัดระวังในการควบคุมดูแลสถานบริการอย่างเข้มงวดควบคู่กันนั้น กฎหมายยังบัญญัติบทลงโทษทางอาญาสำหรับการฝ่าฝืนหน้าที่ตามมาตรา 16(5) และ (6) คือ

²⁸ ประมวลกฎหมายยาเสพติด, มาตรา 57.

²⁹ พระราชบัญญัติการพนัน พ.ศ. 2478, มาตรา 12.

³⁰ พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509, มาตรา 21.

การปล่อยปลະละเลยให้มีการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติดหรือการนำอาวุธเข้าไปในสถานบริการ โดยกำหนดโทษปรับไม่เกินหกหมื่นบาท³¹ แม้โทษทางอาญาจะไม่รุนแรงในเชิงโทษจำคุก แต่การมีมาตรการทั้งสองรูปแบบเปิดโอกาสให้หน่วยงานบังคับใช้กฎหมายเลือกใช้เครื่องมือที่เหมาะสมกับพฤติกรรม ทั้งการระงับปัญหาเฉพาะหน้าและการลงโทษเพื่อป้องปรามในระยะยาวอย่างสอดคล้องกัน

5.3.4 ความผิดเกี่ยวกับการค้ามนุษย์

ความผิดเกี่ยวกับการค้ามนุษย์เป็นฐานความผิดที่กฎหมายกำหนดบทลงโทษรุนแรงที่สุดสำหรับผู้จัดหาที่ประชุมหรือที่พำนักให้แก่ผู้กระทำความผิด โดยสะท้อนทัศนคติของกฎหมายไทยและมาตรฐานสากลที่มองว่าการค้ามนุษย์เป็นอาชญากรรมร้ายแรงที่ละเมิดศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์อย่างร้ายแรงตามมาตรา 7(2) แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์ พ.ศ. 2551 ผู้ให้เช่าที่จัดหาที่ประชุมหรือที่พำนักให้แก่ผู้กระทำความผิดฐานค้ามนุษย์ต้องรับโทษเช่นเดียวกับตัวการค้ามนุษย์ ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากฎหมายยกระดับการกระทำความผิดจากสถานะผู้สนับสนุนให้มีความรับผิดชอบเท่าตัวการโดยตรง อัตราโทษพื้นฐานของความผิดฐานค้ามนุษย์ตามมาตรา 52 คือ จำคุกตั้งแต่สี่ปีถึงสิบสองปี และปรับตั้งแต่สี่แสนบาทถึงหนึ่งล้านสองแสนบาท และหากมีพฤติกรรมพิเศษ เช่น กระทำต่อเด็กหรือผู้พิการหรือเป็นเหตุให้ผู้เสียหายได้รับอันตรายสาหัสหรือถึงแก่ความตาย โทษจะทวีความรุนแรงขึ้นถึงจำคุกตลอดชีวิตหรือประหารชีวิต³² บทบัญญัติดังกล่าวจึงเป็นการส่งสัญญาณเชิงนโยบายที่ชัดเจนว่าการอำนวยความสะดวกในทุกรูปแบบแก่ขบวนการค้ามนุษย์เป็นสิ่งที่ไม่อาจยอมรับได้ และเป็นการวางภาระความรับผิดชอบกฎหมายในระดับสูงสุดแก่เจ้าของสถานที่เพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินของตนถูกใช้เป็นส่วนหนึ่งของอาชญากรรมร้ายแรงดังกล่าว

6. กฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้มีส่วนร่วมในการกระทำความผิดของประเทศสหรัฐอเมริกา

6.1 ความผิดเกี่ยวกับการตอบสนองของตำรวจที่มากเกินไป ตาม ANCHORAGE MUNICIPAL CHARTER, CODE AND REGULATIONS CHAPTER 8.80

กฎหมายของเมืองแองเคอเรจ รัฐอะแลสกา ว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับการตอบสนองของตำรวจที่มากเกินไป มีลักษณะที่มุ่งใช้มาตรการเชิงบริหารและเชิงป้องกัน เป็นกลไกหลักในการควบคุมปัญหาอาชญากรรมในระดับพื้นที่ โดยมีได้ตั้งอยู่บนฐานความรับผิดชอบทางอาญาในความหมายดั้งเดิมที่เน้นเจตนาหรือการมีส่วนร่วมโดยตรงของผู้ให้เช่า โดยใช้จำนวนและลักษณะของการเรียกเจ้าหน้าที่ตำรวจเพื่อเข้าไประงับเหตุ ณ สถานที่ใดสถานที่หนึ่งเกินกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด เช่น ครั้งที่ 9 สำหรับที่อยู่อาศัย และ

³¹ พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509, มาตรา 28.

³² พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์ พ.ศ. 2551, มาตรา 53/1.

ครั้งที่ 101 สำหรับหน่วยพาณิชย์กรรม ภายในหนึ่งปีปฏิทิน³³ เป็นดัชนีชี้วัดความเสี่ยงของสถานที่ หากสถานที่ใดมีการเรียกเจ้าหน้าที่ตำรวจเข้าจากเหตุที่กระทบต่อความสงบเรียบร้อยหรือความปลอดภัยสาธารณะ กฎหมายถือว่าสถานที่นั้นก่อภาระต่อรัฐและสังคม โดยเทศบาลมีหน้าที่ต้องแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรต่อผู้มีส่วนรับผิดชอบผ่านวิธีการที่ยืนยันได้ว่าการรับทราบจริง ภายหลังจากได้รับแจ้ง เจ้าของหรือผู้ครอบครองในฐานะผู้มีอำนาจควบคุมทรัพย์สินย่อมมีหน้าที่ต้องเข้ามาจัดการความเสี่ยงดังกล่าวภายในกรอบเวลา เพื่อขจัดหรือบรรเทาต้นเหตุของอาชญากรรมในพื้นที่ อันเป็นการสร้างนิติสมมติที่เปลี่ยนภาระทางการบริหารของหน่วยงานรัฐให้กลายเป็นฐานแห่งความรับผิดชอบทางกฎหมายของเอกชน ซึ่งสะท้อนถึงปรัชญาการบังคับใช้กฎหมายที่มุ่งเน้นการเรียกคืนค่าใช้จ่ายของรัฐเป็นสำคัญ³⁴

6.2 ความผิดเกี่ยวกับสถานที่ก่อความรำคาญเรื้อรัง ตาม MUNICIPAL CODE CITY OF CINCINNATI, OHIO CHAPTER 761

กฎหมายของเมืองซินซินแนติ รัฐโอไฮโอ ได้นำโมเดลข้อบัญญัติว่าด้วยสถานที่สร้างความเดือดร้อนรำคาญเรื้อรัง (Chronic Nuisance Premises Ordinance หรือ CNOs) มาปรับใช้ ซึ่งเป็นการผสมผสานระหว่าง ฐานความผิดเชิงพฤติกรรม (Qualitative Trigger) และ ฐานความผิดเชิงปริมาณ (Quantitative Trigger)³⁵ กล่าวคือ สถานที่แห่งหนึ่งจะถูกประกาศให้เป็นสถานที่สร้างความเดือดร้อนรำคาญเรื้อรังได้นั้น จะต้องมียอดประกอบสองส่วน คือ ต้องมีการกระทำที่เข้าข่ายเป็นกิจกรรมที่สร้างความเดือดร้อนรำคาญ เกิดขึ้น เช่น การทำร้ายร่างกาย การข่มขู่ การสร้างความตื่นตระหนก การขัดขวางบริการสาธารณะ การทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด การค้าประเวณี หรือการพนัน เป็นต้น³⁶ และการกระทำนั้นต้องเกิดขึ้นตามจำนวนครั้งที่และกรอบเวลาที่กำหนด เช่น สามครั้งหรือมากกว่าภายในระยะเวลา 60 วัน หรือเจ็ดครั้งหรือมากกว่าภายในระยะเวลา 12 เดือน เป็นต้น โดยเทศบาลมีหน้าที่แจ้งเตือนอย่างเป็นทางการ และกำหนดให้เจ้าของสถานที่ต้องจัดทำแผนการระงับเหตุเป็นลายลักษณ์อักษร ภายในเวลาที่กำหนด และมีหน้าที่ตามกฎหมาย ในการขจัดปัญหาให้เสร็จสิ้น มิเช่นนั้นจะมีบทลงโทษตามกฎหมาย ตั้งแต่ค่าปรับ คำสั่งศาล ไปจนถึงมาตรการจำกัดการใช้ทรัพย์สิน

จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าจากการทำความผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่าแล้วนั้น พบว่ายังมีปัญหาอยู่หลายประการ ดังนี้

³³ Anchorage, Alaska, Anchorage Municipal Code, § 8.80.010.

³⁴ Kathleen Gallagher, **Chronic Nuisance Ordinances** [Online], Available URL: https://www.lisc.org/media/filer_public/16/04/16046c59-6f06-45f7-89f9-274da3430edf/chronic_nuisance_ordinances.pdf, 2025 (October, 20).

³⁵ McCarthy Law Office, **An Introduction to Chronic Nuisance Ordinances** [Online], Available URL: <https://www.danmccarthylaw.com/2015-3-10-an-introduction-to-chronic-nuisance-ordinances>, 2015 (March, 10).

³⁶ Cincinnati, Ohio, Cincinnati Municipal Code, § 761-1-N.

ประการแรก คือ ปัญหาเกี่ยวกับความผิดของผู้เช่าที่ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ ภายใต้กรอบกฎหมายไทยในปัจจุบัน ความรับผิดของผู้ให้เช่าต่อการกระทำความผิดของผู้เช่าถูกผูกโยงอยู่กับการพิสูจน์เจตนาหรือการมีส่วนร่วมในการกระทำความผิดเป็นสำคัญ ซึ่งในทางปฏิบัติเป็นภาระการพิสูจน์ที่ทำได้ยาก เนื่องจากผู้ให้เช่าสามารถอ้างได้ว่าเป็นเพียงการให้เช่าทรัพย์สินตามปกติ โดยมีเจตนาส่งเสริมหรือยินยอมให้เกิดการกระทำความผิด การตีความในลักษณะดังกล่าวส่งผลให้ความรับผิดของผู้ให้เช่าในความผิดที่มีลักษณะต่อเนื่องและอาศัยสถานที่เป็นปัจจัยหลักถูกจำกัดอย่างมาก ทั้งที่ในทางข้อเท็จจริง ผู้ให้เช่ามักมีพฤติการณ์หรือโอกาสรับรู้ถึงการเช่าทรัพย์สินในทางที่ผิดกฎหมายจากสภาพแวดล้อมและพฤติกรรมแวดล้อมต่าง ๆ แต่กลับเพิกเฉยไม่ตรวจสอบหรือแจ้งเจ้าหน้าที่ ซึ่งอาจสะท้อนการรู้เห็นโดยปริยายหรือการปล่อยปละละเลยที่มีลักษณะสนับสนุนการกระทำความผิด นอกจากนี้ ควรแยกพิจารณาความผิดส่วนตัวของผู้เช่า ซึ่งเป็นพฤติกรรมเฉพาะบุคคลและไม่เกี่ยวข้องกับการใช้สถานที่เช่าโดยตรง ออกจากความผิดที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสาธารณะและเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินให้กลายเป็นแหล่งช่องสุ่มหรือเหตุรำคาญต่อสังคม อันเป็นภัยต่อความสงบเรียบร้อยโดยรวม ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีการป้องกันสังคมที่มุ่งคุ้มครองสาธารณะและรักษาความเป็นระเบียบของสังคมเป็นหลัก มากกว่าการยึดติดกับการพิสูจน์เจตนาของผู้ให้เช่าเพียงอย่างเดียว แม้ฝ่ายนิติบัญญัติจะตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้พยายามบัญญัติความรับผิดไว้ในกฎหมายพิเศษบางฉบับ แต่บทบัญญัติเหล่านั้นยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างเป็นระบบ และยังปรากฏข้อบกพร่องทั้งในด้านขอบเขตของการใช้บังคับและในด้านองค์ประกอบความรับผิดที่กำหนดไว้

ในความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด ประมวลกฎหมายยาเสพติดได้กำหนดความผิดเกี่ยวกับการจัดหาสถานที่เพื่อประโยชน์หรือให้ความสะดวกแก่การกระทำความผิดไว้อย่างชัดเจน ในมาตรา 125(2) อันแสดงถึงการมุ่งเป้าไปที่การใช้ทรัพย์สินเป็นฐานในการกระทำความผิด แต่ในทางปฏิบัติกลับเผชิญกับอุปสรรคในการพิสูจน์เจตนาพิเศษ เนื่องจากต้องพิสูจน์ให้สิ้นสงสัยว่าผู้ให้เช่ามีเจตนาที่จะสนับสนุนการกระทำความผิดนั้นโดยตรง ซึ่งผู้ให้เช่ามักใช้ข้อต่อสู้ว่าตนมีเจตนาเพียงเพื่อแสวงหาผลประโยชน์จากการเช่าตามปกติเท่านั้น นอกจากนี้ แม้ตามมาตรา 57 แม้จะมีการกำหนดกลไกการลงโทษสำหรับการปล่อยปละละเลย โดยให้อำนาจเลขาธิการ ป.ป.ส. สั่งปิดหรือพักใช้ใบอนุญาต หากเจ้าของในสถานประกอบการไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการป้องกัน ปราบปราม และแก้ไขปัญหาการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติดในสถานประกอบการ แต่กฎหมายกลับจำกัดขอบเขตการบังคับใช้ไว้เพียงเจ้าของหรือผู้ดำเนินกิจการสถานประกอบการเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงผู้ให้เช่าบ้านพักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ทั่วไป ซึ่งเป็นช่องว่างขนาดใหญ่ที่กลุ่มอาชญากรอาจนำไปใช้ประโยชน์ได้

สำหรับความผิดเกี่ยวกับการพนัน ปัญหาที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน กล่าวคือ พระราชบัญญัติการพนัน พ.ศ. 2478 มุ่งเน้นการเอาผิดผู้จัดให้มีการเล่นพนันตามมาตรา 12 เป็นสำคัญ โดยมีได้กล่าวถึงบทบาทหรือ

ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าสถานที่โดยตรง การกำหนดองค์ประกอบความผิดในลักษณะนี้เปิดโอกาสให้ผู้ให้เช่าสามารถอ้างความเป็นบุคคลภายนอกและปฏิเสธความรับผิดได้โดยง่าย แม้จะมีข้อเท็จจริงแวดล้อมที่บ่งชี้ถึงการรับรู้หรือการยอมรับต่อกิจกรรมผิดกฎหมายที่เกิดขึ้นในทรัพย์สินของตน เช่น การมีคนเช่าออกจำนวนมากผิดปกติ การเกิดเสียงดังรบกวน หรือการได้รับค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าปกติ สภาพปัญหาดังกล่าวสะท้อนออกมาอย่างชัดเจนผ่านสถิติการบังคับใช้กฎหมายที่มีจำนวนคดีการพินัยจำนวนมาก แต่กลับมีการดำเนินคดีกับบ่อนการพนันในเชิงสถานที่เพียงส่วนน้อย แสดงให้เห็นถึงความล้มเหลวในการเชื่อมโยงความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าสถานที่เข้ากับการกระทำความผิด

ในส่วนของความผิดเกี่ยวกับการค้ามนุษย์และการค้าประเวณี แม้กฎหมายจะไม่มีช่องว่างในแง่ของการกำหนดความรับผิด แต่กลับก่อให้เกิดปัญหาในเชิงความได้สัดส่วนของบทลงโทษ เนื่องจากบทบัญญัติที่กำหนดให้ผู้จัดหาที่พักพิงหรือที่ประชุมแก่ผู้กระทำความผิดต้องรับโทษในระดับเดียวกับตัวการค้ามนุษย์โดยตรง แม้จะสะท้อนนโยบายปราบปรามที่เข้มงวดและเด็ดขาด แต่ก็อาจนำไปสู่ความไม่สมดุลระหว่างระดับความผิดกับระดับโทษ โดยเฉพาะในกรณีให้ผู้เช่ามีเพียงพฤติการณ์เพิกเฉยหรือขาดความระมัดระวังมิได้มีส่วนร่วมเชิงรุกในการแสวงหาประโยชน์จากการค้ามนุษย์

ข้อจำกัดประการสำคัญของกฎหมายไทยในปัจจุบันคือการมุ่งเน้นควบคุมเพียงอาชญากรรมในรูปแบบดั้งเดิม ซึ่งไม่เท่าทันต่อพลวัตของอาชญากรรมยุคใหม่ที่ใช้พื้นที่เช่าเป็นฐานปฏิบัติการหลัก เช่น การจัดตั้งศูนย์ปฏิบัติการแก๊งคอลเซ็นเตอร์ ฐานระบบเว็บพนันออนไลน์ หรือการใช้ที่พักอาศัยเป็นสตูดิโอผลิตสื่อลามกอนาจาร ส่งผลให้เมื่อเกิดกรณีดังกล่าว รัฐจำเป็นต้องหันกลับไปใช้หลักทั่วไปตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 86 ว่าด้วยการสนับสนุนการกระทำความผิด ซึ่งประสบปัญหาในเชิงพิสูจน์เจตนา เช่นเดิมโดยผู้ให้เช่าสามารถยกข้อต่อสู้เพื่อปฏิเสธความรับผิดได้โดยง่ายว่า ตนดำเนินการให้เช่าพื้นที่ตามวัตถุประสงค์ปกติทางการค้า และปราศจากความรับรู้ถึงพฤติการณ์ที่ผู้เช่านำสถานที่ไปใช้ในการกระทำความผิดทางเทคโนโลยีหรือหลอกลวงประชาชน

เมื่อเปรียบเทียบกับระบบกฎหมายต่างประเทศ โดยเฉพาะข้อบัญญัติเทศบาลของสหรัฐอเมริกา จะเห็นได้ถึงการเปลี่ยนแปลงกระบวนทัศน์อย่างมีนัยสำคัญ จากการมุ่งพิจารณาความผิดอาญาของผู้เช่า ไปสู่การประเมินผลกระทบของสถานที่ต่อความสงบเรียบร้อยและความปลอดภัยของชุมชน โดยนำแนวคิดเรื่องความเดือดร้อนรำคาญมาใช้เป็นฐานแห่งความรับผิด กฎหมายเหล่านี้ใช้องค์ประกอบเชิงปริมาณและเชิงบริหารจัดการ เช่น จำนวนครั้งของการเรียกใช้บริการของรัฐ ควบคู่กับกลไกการแจ้งเตือนและการเปิดโอกาสให้ผู้ให้เช่าแก้ไขปัญหา ก่อนจะนำไปสู่บทลงโทษ ซึ่งสะท้อนวัตถุประสงค์ในเชิงอรรถประโยชน์และการป้องกันสังคมมากกว่าการลงโทษเพื่อทดแทนความผิด

ประการที่สอง คือ ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า ภายใต้กรอบกฎหมายไทยปัจจุบัน การเอาผิดผู้ให้เช่าในฐานะผู้สนับสนุนการกระทำความผิดของผู้เช่าแทบไม่สามารถทำได้ในทางปฏิบัติ เพราะประมวลกฎหมายอาญายึดโยงความรับผิดชอบเข้ากับหลักเจตนาและการมีส่วนร่วมโดยตรง เมื่อวิเคราะห์ถึงรากของปัญหา พบว่าข้อจำกัดดังกล่าวมิได้เกิดจากการตีความบทบัญญัติ แต่เกิดจากการขาดหน้าที่ตามกฎหมายของผู้ให้เช่าโดยตรง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญในการก่อให้เกิดความรับผิดทางอาญาจากการงดเว้นการกระทำ ที่บุคคลจะต้องรับผิดทางอาญาได้ก็ต่อเมื่อมีหน้าที่ตามกฎหมายให้ต้องกระทำการเพื่อป้องกันผลร้าย แต่กลับงดเว้นไม่กระทำ อย่างไรก็ตามก็ดี กฎหมายไทยในปัจจุบันมิได้บัญญัติหน้าที่เช่นนี้ไว้แก่ผู้ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ทั้งในมิติของกฎหมายแพ่งและกฎหมายอาญา โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าไว้เพียงการส่งมอบและบำรุงรักษาสภาพทางกายภาพของทรัพย์สินให้เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ มิได้ขยายไปถึงหน้าที่ในการสอดส่องควบคุมการใช้ทรัพย์สินหรือพฤติกรรมของผู้เช่า เมื่อไม่มีหน้าที่ดังกล่าว การนิ่งเฉยของผู้ให้เช่า แม้จะรับรู้ถึงการใช้สถานที่ในทางที่ผิดกฎหมาย ก็ไม่อาจถือเป็นการงดเว้นที่เข้าองค์ประกอบความผิดฐานเป็นผู้สนับสนุนตามมาตรา 86 ได้ ซึ่งก่อให้เกิดสภาวะย้อนแย้งในเชิงนโยบาย เพราะในความเป็นจริง ผู้ให้เช่าเป็นบุคคลที่อยู่ในสถานะเหมาะสมที่สุดในการป้องกันอาชญากรรมที่ใช้สถานที่เป็นฐาน เนื่องจากเป็นผู้มีอำนาจในการคัดกรองผู้เช่าและมีสิทธิตามสัญญาในการบอกเลิกการเช่าเมื่อมีการใช้ทรัพย์สินในทางผิดกฎหมาย แต่กฎหมายกลับไม่กำหนดให้ต้องใช้อำนาจดังกล่าวเพื่อคุ้มครองประโยชน์สาธารณะ การสร้างความรับผิดโดยตรงจากการงดเว้นการกระทำ ผ่านการบัญญัติหน้าที่ทางกฎหมายใหม่ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยเฉพาะ จะทำให้ความรับผิดในลักษณะนี้มีใช้ความรับผิดแทนผู้เช่า แต่เป็นความรับผิดของผู้ให้เช่าเองจากการละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หลังจากได้รับการแจ้งเตือนจากรัฐให้ระงับเหตุเดือดร้อนรำคาญหรือพฤติกรรมที่เป็นภัยต่อสาธารณะในทรัพย์สินที่ให้เช่า

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อบัญญัติของเมืองแอตแลนตา จะเห็นว่ากฎหมายดังกล่าวสร้างหน้าที่ของผู้ให้เช่าบนฐานของการบริหารทรัพยากรสาธารณะและเหตุผลทางเศรษฐศาสตร์ โดยไม่ให้ความสำคัญกับองค์ประกอบภายในทางจิตใจ แต่พิจารณาจากผลลัพธ์เชิงประจักษ์ คือ การเรียกใช้บริการของตำรวจเกินเกณฑ์ที่กำหนด เมื่อถึงเกณฑ์ดังกล่าว รัฐจะส่งหนังสือแจ้งเตือนซึ่งก่อให้เกิดหน้าที่แก่เจ้าของทรัพย์สินในการดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด และความรับผิดในรูปของค่าธรรมเนียมหรือค่าปรับจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อเจ้าของละเลยไม่ดำเนินการภายหลังได้รับแจ้ง ซึ่งเป็นการลงโทษจากความล้มเหลวของเจ้าของเอง มิใช่จากการกระทำผิดของผู้เช่า

ในทำนองเดียวกัน ข้อบัญญัติของเมืองซินซินเนติ ใช้หลักความรับผิดบนฐานของการแจ้งเตือนเช่นกัน แต่มีลักษณะเข้มงวดกว่า โดยกำหนดขั้นตอนชัดเจนให้สถานที่ที่เช่าเกณฑ์เป็นแหล่งก่อความรำคาญเรื้อรังต้องอยู่ภายใต้คำสั่งทางปกครองของอัยการเมือง การแจ้งเตือนดังกล่าวก่อให้เกิดหน้าที่ตามกฎหมาย

ให้เจ้าของต้องจัดทำและปฏิบัติตามแผนระงับเหตุ หากเจ้าของล้มเหลวในการปฏิบัติตาม ความรับผิดชอบจะเกิดขึ้นในฐานะการฝ่าฝืนคำสั่งทางปกครอง ซึ่งอาจนำไปสู่โทษทางอาญา ทางแพ่ง หรือการสั่งปิดสถานที่ได้ กลไกดังกล่าวสะท้อนการกำหนดความรับผิดชอบจากการละเลยหน้าที่โดยตรง และเป็นตัวอย่างของการออกแบบกฎหมายที่มุ่งระงับปัญหาเชิงโครงสร้างมากกว่าการไล่ตามพิสูจน์เจตนาของบุคคล

ประการที่สาม คือ ปัญหาเกี่ยวกับโทษที่ลงแก่ผู้ให้เช่าจากการกระทำผิดทางอาญาของผู้เช่า การกำหนดโทษหรือมาตรการลงโทษผู้ให้เช่าที่ปล่อยให้ผู้ทรัพย์สินของตนถูกใช้เป็นฐานในการกระทำความผิดทางอาญา เป็นประเด็นที่มีความซับซ้อน เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกันระหว่างหลักความรับผิดชอบเฉพาะตัวตามกฎหมายอาญา ซึ่งยึดโยงกับการกระทำโดยเจตนาและหลักไม่มีโทษหากปราศจากความผิด กับแนวคิดความรับผิดชอบป้องกันเพื่อประโยชน์สาธารณะ ซึ่งคาดหวังให้ผู้ให้เช่ามีบทบาทในการป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินของตนก่อให้เกิดภัยต่อสังคม ความขัดแย้งดังกล่าวทำให้การกำหนดโทษต้องเผชิญกับปัญหาความได้สัดส่วน กล่าวคือ การใช้โทษอาญาที่รุนแรงอาจไม่เป็นธรรมต่อผู้ให้เช่าที่มีเจตนาโดยตรง ขณะที่โทษที่เบาเกินไปก็ไม่อาจบรรลุผลในการป้องปรามหรือป้องกันอาชญากรรมได้อย่างแท้จริง

ในระบบกฎหมายไทย บทลงโทษผู้ให้เช่าถูกกำหนดไว้อย่างกระจัดกระจายในกฎหมายเฉพาะ โดยขาดหลักเกณฑ์กลางที่เป็นเอกภาพ เนื่องจากกฎหมายบางฉบับ เช่น ประมวลกฎหมายยาเสพติด มาตรา 125 กำหนดให้ผู้จัดหาหรือให้สถานที่เพื่อประโยชน์ในการกระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติดต้องระวางโทษเทียบเท่าตัวการ หรือพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์ พ.ศ. 2551 มาตรา 7 (2) ที่บัญญัติให้ผู้จัดหาที่พักพิงหรือสถานที่ให้แก่ผู้กระทำความผิดฐานค้ามนุษย์ต้องรับโทษเสมือนตัวการ แม้จะเป็นการแสดงให้เห็นถึงความมุ่งหมายของรัฐในการควบคุมสังคมผ่านกฎหมายที่มีโทษขั้นรุนแรง แต่ก็ยังเป็นบทลงโทษที่เป็นมาตรฐานที่เข้มงวดอย่างยิ่ง ขณะที่กฎหมายบางประเภท เช่น กฎหมายสถานบริการ กลับใช้บทลงโทษทางปกครองเป็นหลักผ่านกระบวนการควบคุมใบอนุญาตในการพักใช้หรือเพิกถอนใบอนุญาต ความแตกต่างดังกล่าวสะท้อนความไม่สอดคล้องกันทางนิรนัย และก่อให้เกิดความไม่แน่นอนในการบังคับใช้ อีกทั้งยังเผยให้เห็นข้อจำกัดของบทลงโทษทางปกครอง เนื่องจากการให้เช่าทรัพย์สินทั่วไปเป็นสิทธิในทรัพย์สินที่ไม่อยู่ภายใต้ระบบการอนุญาตของรัฐ และที่สำคัญคือความไม่สอดคล้องระหว่างระดับโทษกับระดับความเกี่ยวข้องของผู้ให้เช่ากับการกระทำความผิด ในบางกรณี ผู้ให้เช่าอาจเพียงขาดความระมัดระวังหรือเพิกเฉย แต่กลับต้องรับโทษรุนแรงเทียบเท่าตัวการ ขณะที่ในบางกรณี ผู้ให้เช่าที่มีพฤติการณ์รู้เห็นกลับไม่ต้องรับโทษใด เนื่องจากกฎหมายไม่ครอบคลุมพฤติการณ์นั้น ความไม่สมดุลเช่นนี้ขัดต่อหลักความได้สัดส่วน ซึ่งเป็นหลักสากลของความยุติธรรมทางอาญา และบั่นทอนประสิทธิภาพของกฎหมายทั้งในเชิงลงโทษและเชิงป้องกัน ยิ่งไปกว่านั้น การใช้โทษทางอาญาเป็นเครื่องมือหลักในการจัดการกับผู้ให้เช่าทุกรูปแบบย่อมขัดต่อหลักพื้นฐานของความยุติธรรมทางอาญา เนื่องจากโทษอาญากระทบต่อเสรีภาพและ

ชื่อเสียงของบุคคล และควรจำกัดใช้เฉพาะกรณีที่มีเจตนาโดยตรงเท่านั้น ขณะที่กฎหมายไทยยังมีได้บัญญัติหน้าที่เชิงบวกให้ผู้ให้เช่าทั่วไปต้องตรวจสอบหรือป้องกันการใช้ทรัพย์สินในทางที่ผิดกฎหมาย ส่งผลให้การเพิกเฉยของผู้ให้เช่าไม่อาจก่อให้เกิดความรับผิดจากการรบกวนได้ตามประมวลกฎหมายอาญา

เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ โดยเฉพาะระบบคอมมอนลอว์ของสหรัฐอเมริกา จะเห็นถึงพัฒนาการของแนวคิดเรื่องหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการใช้ความระมัดระวังตามสมควร ซึ่งเน้นความสามารถในการคาดหมายความเสี่ยงมากกว่าเจตนาโดยตรง หลักการดังกล่าวสะท้อนผ่านทั้งแนวคำพิพากษาและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่สร้างความรับผิดเชิงป้องกันแก่เจ้าของทรัพย์สิน ตัวอย่างเช่น กฎหมายของเมืองแอองเคอเรจที่ใช้มาตรการทางเศรษฐกิจผูกโยงความรับผิดเข้ากับการใช้ทรัพยากรของรัฐ โดยต้องชำระค่าปรับหรือค่าบริการแก่เทศบาลตามจำนวนครั้งที่เจ้าหน้าที่ต้องเข้าระงับเหตุ การเรียกเก็บค่าปรับเช่นนี้มีใช้การลงโทษทางอาญาโดยตรง แต่เป็นมาตรการทางเศรษฐกิจที่ออกแบบมาเพื่อให้เจ้าของทรัพย์สินมีแรงจูงใจในการป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินของตนกลายเป็นแหล่งปัญหาสังคม และกฎหมายของเมืองซินซินเนติที่กำหนดหน้าที่ตามคำสั่งทางปกครองเพื่อระงับเหตุร้ายราคาถูกรื้อร้าง หากเพิกเฉยหรือไม่ดำเนินการ เจ้าหน้าที่สามารถออกใบสั่งสำหรับกิจกรรมที่ก่อให้เกิดความรำคาญ ออกคำสั่งปิดอาคารชั่วคราว หรือดำเนินการทางแพ่งเพื่อให้ศาลมีคำสั่งบังคับแก้ไขได้ แนวทางเหล่านี้มิได้มุ่งลงโทษเจ้าของแทนผู้กระทำผิด แต่เอาผิดจากการละเลยหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สินของตนภายหลังได้รับการแจ้งเตือน

ดังนั้นแล้วเพื่อปรับปรุงและแก้ไขปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดของผู้ให้เช่าจากการกระทำผิดทางอาญาของผู้เช่าในทรัพย์สินที่ให้เช่าให้มีความชัดเจนและสอดคล้องกับประเด็นปัญหา จึงได้วิเคราะห์แนวทางแก้ไขโดยมีเป้าหมายสูงสุดเพื่อสร้างสมดุลระหว่างการคุ้มครองสังคม กับการคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินของผู้ให้เช่า และต้องอยู่ภายใต้หลักความยุติธรรม ซึ่งรวมถึงหลักความได้สัดส่วนในการลงโทษ ดังนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับความผิดของผู้เช่าที่ผู้ให้เช่าต้องรับผิด ผู้ศึกษาเห็นว่า ขอบเขตของลักษณะความผิดที่ผู้ให้เช่าควรต้องรับผิดยังถูกจำกัดอยู่ภายใต้กรอบกฎหมายอย่างแคบ โดยความรับผิดของผู้ให้เช่าถูกกำหนดกระจัดกระจายอยู่ในกฎหมายเฉพาะเพียงไม่กี่ฉบับ และมุ่งเน้นเฉพาะอาชญากรรมร้ายแรงในลักษณะดั้งเดิม เช่น ความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด การพนัน หรือการค้ำมนุษย์เท่านั้น ส่งผลให้เกิดช่องว่างทางกฎหมายอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากกฎหมายดังกล่าวไม่ครอบคลุมอาชญากรรมรูปแบบใหม่ที่อาศัยสถานที่เช่าเป็นฐานปฏิบัติการ

เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว จึงมีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนกรอบความคิดทางกฎหมาย โดยนำแนวคิดและต้นแบบจากกฎหมายต่างประเทศมาประยุกต์ใช้ โดยเฉพาะข้อบัญญัติว่าด้วยสถานที่ที่ก่อความเดือดร้อนรำคาญรื้อร้างของสหรัฐอเมริกา ตามโมเดลของเมืองซินซินเนติ ซึ่งเปลี่ยนจุดเน้นจากการพิจารณา

ประเภทของอาชญากรรมที่ผู้เช่ากระทำ ไปสู่การพิจารณาผลกระทบต่อชุมชนและสาธารณะอันเกิดจากการใช้ทรัพย์สินนั้นเป็นสำคัญ ข้อเสนอแนะที่เป็นรูปธรรม คือ การยกเว้นพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดการสถานที่ที่ก่อความเดือดร้อนรำคาญเรื้อรัง พ.ศ. โดยกำหนดนิยามของกิจกรรมที่ก่อความเดือดร้อนรำคาญให้มีขอบเขตกว้างและชัดเจน ไม่จำกัดเฉพาะความผิดปกติร้ายแรง แต่ครอบคลุมถึงกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อชุมชนและสังคม เช่น ความผิดปกติเกี่ยวกับยาเสพติด การพนัน การค้าประเวณี การใช้ความรุนแรง การข่มขู่คุกคาม การสร้างความตื่นตระหนก การทะเลาะวิวาท การมั่วสุม การใช้เสียงดังเกินควร ตลอดจนพฤติกรรมแวดล้อมที่สื่อถึงการ ใช้สถานที่เป็นฐานปฏิบัติการของอาชญากรรม เช่น การเข้าออกของบุคคลแปลกหน้า ในลักษณะผิดปกติ หรือการใช้สาธารณูปโภคในระดับที่ผิดปกติของการอยู่อาศัยทั่วไป

2. ปัญหาเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า ผู้ศึกษาเห็นว่า กฎหมายไทยขาดหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าอย่างเป็นระบบ มิได้กำหนดหน้าที่เชิงบวกให้ผู้ให้เช่าต้องสอดส่อง ดูแล หรือควบคุมการใช้ทรัพย์สินของตนให้อยู่ในกรอบของความสงบเรียบร้อยของสังคม โดยยังคงยึดโยงความรับผิดชอบไว้กับหลักผู้สนับสนุนตามกฎหมายอาญา ซึ่งบังคับให้ต้องพิสูจน์เจตนาพิเศษ

เพื่ออุดช่องว่างทางหน้าที่ดังกล่าว และลดข้อโต้แย้งทางกฎหมายเกี่ยวกับการปฏิเสธความรับผิดชอบ จึงเสนอให้ปรับเปลี่ยนหลักเกณฑ์ความรับผิดชอบจากการพิสูจน์เจตนา ไปสู่ความรับผิดชอบจากการงดเว้นการกระทำ โดยใช้กลไกความรับผิดชอบพื้นฐานของการแจ้งเตือน ซึ่งเป็นกลไกหลักของข้อบัญญัติว่าด้วยความเดือดร้อนรำคาญของเมืองแองเคอเรจและเมืองซินซินเนติ หลักการสำคัญคือ เมื่อรัฐตรวจพบว่าสถานที่ใดก่อให้เกิดปัญหาและได้ออกหนังสือแจ้งเตือนอย่างเป็นทางการไปยังเจ้าของหรือผู้ให้เช่าแล้ว การแจ้งเตือนดังกล่าวจะก่อให้เกิดหน้าที่ ทางกฎหมายโดยตรง หากผู้ให้เช่าละเลยหรือเพิกเฉยต่อหน้าที่นั้น ความรับผิดชอบที่เกิดขึ้นจะเป็นความรับผิดชอบจากการงดเว้นของผู้ให้เช่าเอง มิใช่การรับผิดชอบแทนการกระทำของผู้เช่า

ในเชิงโครงสร้างทางกฎหมาย ข้อเสนอจึงมุ่งให้ยกเว้นพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดการสถานที่ที่ก่อความเดือดร้อนรำคาญเรื้อรัง พ.ศ. โดยกำหนดกระบวนการที่ชัดเจน ว่าสถานที่นั้นต้องเข้าเกณฑ์เชิงปริมาณ เช่น เกิดเหตุ 3 ครั้ง ใน 60 วัน และหลังจากนั้นเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแจ้งเตือนที่ถือเป็นคำสั่งทางกฎหมายไปยังเจ้าของหรือผู้ครอบครอง โดยผู้รับแจ้งจะมีหน้าที่ในการระงับเหตุ โดยต้องตอบกลับพร้อมแผนการระงับเหตุ เช่น ดำเนินการทางกฎหมายเพื่อขับไล่ ภายในเวลาที่กำหนด และกำหนดให้ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อ ล้มเหลวในการปฏิบัติตามหน้าที่ เช่น เพิกเฉยต่อการแจ้งเตือน และปล่อยให้เกิดเหตุซ้ำ

นอกจากนี้ ในระยะสั้น เพื่อแก้ไขปัญหาย่างเร่งด่วน เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเดิมที่มีอยู่ โดยนำกลไกการแจ้งเตือนมาใช้ ในประมวลกฎหมายยาเสพติด ที่ปัจจุบันมาตรา 57 ใช้บังคับเฉพาะสถานประกอบการ เสนอให้เพิ่มเติมบทบัญญัติใหม่ให้ใช้บังคับกับผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป โดยกำหนดว่า

เมื่อได้รับหนังสือแจ้งเตือน จาก ป.ป.ศ. หรือตำรวจ แล้วเพิกเฉย จนเกิดเหตุซ้ำ ให้ถือว่ามีความผิด และพระราชบัญญัติการพนัน พ.ศ. 2478 ที่ปัจจุบัน มาตรา 12 เอาผิดเฉพาะผู้จัดให้มีการเล่น โดยเสนอให้เพิ่มเติมบทบัญญัติใหม่ โดยกำหนดว่าเมื่อผู้ให้เช่าได้รับหนังสือแจ้งเตือนจากตำรวจเกี่ยวกับการพนัน แล้วเพิกเฉย จนเกิดเหตุซ้ำ ให้ถือว่ามีความผิด

3. ปัญหาเกี่ยวกับโทษที่ลงแก่ผู้ให้เช่าจากการกระทำความผิดทางอาญาของผู้เช่า ผู้ศึกษาเห็นว่า จากความไม่สมดุลของมบทลงโทษที่กฎหมายไทยกำหนดไว้ในปัจจุบัน ซึ่งขัดต่อหลักความได้สัดส่วน เนื่องจากระดับความน่าตำหนิตามศีลธรรมของผู้ให้เช่าที่เพียงปล่อยปละละเลยยอมไม่อาจเทียบเท่ากับตัวการที่กระทำความผิดโดยตรง การนำโทษอาญารุนแรง เช่น โทษจำคุก มาใช้กับผู้ให้เช่าที่ไม่มีเจตนาชั่วร้าย ย่อมขัดต่อหลักพื้นฐานของกฎหมายอาญา และไม่สอดคล้องกับนโยบายการจำกัดการใช้โทษอาญา

ด้วยเหตุนี้ บทลงโทษที่เหมาะสมจึงควรสะท้อนลักษณะการกระทำที่แท้จริงของผู้ให้เช่า ซึ่งคือการละเลยหน้าที่ภายหลังได้รับการแจ้งเตือน มิใช่การร่วมกระทำความผิดอาชญากรรม บทลงโทษที่เหมาะสมจึงควรเป็นบทลงโทษทางปกครอง ค่าปรับทางแพ่ง หรือค่าปรับทางอาญา ตามแนวทางของข้อบัญญัติว่าด้วยความเดือดร้อนรำคาญของสหรัฐอเมริกา เช่น การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมชดเชยทรัพยากรของรัฐ หรือการปรับและการสั่งปิดสถานที่ชั่วคราว โดยในระยะยาว เสนอให้ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดการสถานที่ที่ก่อความเดือดร้อนรำคาญเรือริง พ.ศ. ให้กำหนดบทบังคับเก็บค่าธรรมเนียมชดเชยทรัพยากรโดยให้รัฐเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่ตำรวจต้องไประงับเหตุเมื่อถึงเกณฑ์ที่กำหนดไว้ กำหนดบทลงโทษทางปกครอง เช่น การยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อสั่งปิดสถานที่ชั่วคราว และกำหนดโทษสูงสุดไว้เป็นโทษปรับอย่างเดียว โดยกำหนดให้ความผิดตามร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดการสถานที่ที่ก่อความเดือดร้อนรำคาญเรือริง พ.ศ. อยู่ในบัญชีท้ายพระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัย พ.ศ. 2565 เพื่อให้ความผิดตามร่างพระราชบัญญัตินี้เป็นความผิดทางพินัย ที่ถูกออกแบบมาเพื่อแยกการฝ่าฝืนกฎหมายที่ไม่มีเจตนาชั่วร้าย ออกจากความผิดอาญา

ส่วนในระยะสั้น เสนอให้แก้ไขกฎหมายเดิม โดยเสนอให้เพิ่มเติมในประมวลกฎหมาย ยาสเสพติด และ พ.ร.บ. การพนันฯ ให้กำหนดโทษสำหรับความผิดที่ละเลยการแจ้งเตือนจากรัฐดังที่ได้เสนอแนะไปให้มีโทษปรับสถานเดียว และระบุให้ชัดเจนว่าความผิดนี้เป็นความผิดทางพินัย เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการแก้ไขปัญหาระยะยาว สำหรับพ.ร.บ. ป้องกันและปราบปรามการค้ามนุษย์ฯ เพื่อแก้ปัญหาความไม่สมดุล ให้เพิ่มเติมบทบัญญัติใหม่เพื่อสร้างทางเลือกในการลงโทษ โดย คงมาตรา 7(2) ที่กำหนดให้มีโทษเสมือนตัวการไว้ สำหรับกรณีพิสูจน์เจตนาได้ และเพิ่มมาตราใหม่สำหรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่พิสูจน์เจตนาไม่ได้ แต่มีความผิดฐานเพิกเฉยต่อหนังสือแจ้งเตือน โดยให้รับโทษที่เบากว่า คือโทษปรับสถานเดียวโดยให้เป็นความผิดทางพินัยเช่นเดียวกัน เพื่อให้เกิดความได้สัดส่วนในการลงโทษ

สำเรียง เมตเกรียงไกร. คำอธิบายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ลีสซิ่ง. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2563.

Anchorage, Alaska, Anchorage Municipal Code

Christopher Coble. **What Is The Difference Between a Lease and a License?** [Online]. Available URL: <https://www.findlaw.com/legalblogs/law-and-life/what-is-the-difference-between-a-lease-and-a-license>, 2019 (March, 21).

Cincinnati, Ohio, Cincinnati Municipal Code

Henry Campbell Black. **Black's Law Dictionary**. St. Paul, Minn: West Publishing Co., 1990.

Jerald Clifford McKinney II. "Caveat Who?: A Review of the Landlord/Tenant Relationship in the Context of Injuries and Maintenance Obligations." **University of Arkansas at Little Rock Law Review** 35, 4 (2013): 1052.

Kathleen Gallagher. **Chronic Nuisance Ordinances** [Online]. Available URL:

https://www.lisc.org/media/filer_public/16/04/16046c59-6f06-45f7-89f9-274da3430edf/chronic_nuisance_ordinances.pdf, 2025 (October, 20).

Law Notes. **Qui Facit Per Alium Facit Per Se** [Online]. Available URL: <https://lawnotes.co/qui-facit-per-alium-facit-per-se>, 2024 (November, 18).

Letzte Aktualisierung, **nullum crimen (nulla poena) sine lege** [Online]. Available URL:

<https://www.mtrlegal.com/wiki/nullum-crimen-nulla-poena-sine-lege>, 2025 (August 25).

McCarthy Law Office, **An Introduction to Chronic Nuisance Ordinances** [Online]. Available

URL: <https://www.danmccarthylaw.com/2015-3-10-an-introduction-to-chronic-nuisance-ordinances>, 2015 (March, 10).

Meredith J. Lintott, "The Landlord as a Retailer? Strict Products Liability and the Landlord-Tenant

Relationship in California: Becker v. IRM Corporation." **California Western Law Review** 21, 3 (1985): 526.