

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจให้เช่าสังฆาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย¹

ณัฏฐา บัวเกตุ²

ปัจจุบันประเทศไทยได้มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจซึ่งพัฒนามาจากภาคเกษตรกรรมเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรมนั่นเอง ซึ่งภาคอุตสาหกรรมดังกล่าวก็มักจะเจริญเติบโตอยู่ในเมืองใหญ่ๆ และการแปรผัสดังกล่าวก็ทำให้เกิดแรงงานคนจำนวนมากบ้างก็ต้องอพยพมาหางานทำเพื่อพัฒนาความเป็นอยู่ของตัวเองให้ดีขึ้น หรือเพื่อพัฒนาการศึกษาให้ก้าวหน้าเพื่อประโยชน์ต่อหน้าที่การทำงานประชาชนที่อยู่ห่างไกลจากเมืองใหญ่ต่างก็หลั่งไหลกันเข้ามา และสิ่งที่สำคัญต่อความต้องการของเขานั้นคือ ที่พัก หรือที่อยู่อาศัย โดยในสังคมปัจจุบันเห็นได้ชัดที่ที่พักนั้นส่วนใหญ่ก็มักจะมีราคาที่สูงเกินที่จะจับต้องได้ ซึ่งมีเพียงบางกลุ่มเท่านั้นที่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้นประชาชนส่วนใหญ่ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยมักจะมีภาระเช่าที่อยู่อาศัย เนื่องจากการเช่าเพียงระยะเวลาหนึ่งเท่านั้นขึ้นอยู่กับความจำเป็นในช่วงนั้นๆ ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าสังฆาริมทรัพย์ในปัจจุบัน มีกันแพร่หลายในหลายรูปแบบ ซึ่งลักษณะการให้เช่าก็จะมีลักษณะที่แตกต่างกันออกไป เช่น ในรูปแบบของการเช่าอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม หรือ เช่าบ้านพักอาศัย

ธุรกิจการให้เช่าสังฆาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ถือได้ว่าเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญอย่างมากต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์เพื่ออำนวยความสะดวก ประกอบกับปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์มีอัตราผลตอบแทนในระดับที่ต่ำมาก ประชาชนส่วนใหญ่จึงหันมาลงทุน หรือนำเงินที่ออมไว้นั้นไปลงทุนด้วยวิธีอื่นๆ ที่เห็นผลตอบแทนได้ชัดเจนกว่า ตัวอย่างเช่น การนำเงินไปลงทุนในกองทุนรวม ลงทุนในตลาดตราสารทุน หรือตลาดตราสารหนี้ ซึ่งเห็นได้ว่าล้วนแล้วแต่มีความเสี่ยงสูง นอกจากนี้บางรายอาจนำเงินที่ออมไว้ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นการซื้อห้องชุดมาเพื่อปล่อยให้นักคนอื่นเช่า หรือการเข้าซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร และก็ยังจะมีอีกกลุ่มที่นำเงินออมไปลงทุนในธุรกิจให้เช่าที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ก็เพื่ออำนวยความสะดวกสบายให้กับมนุษย์ หรือบุคคลที่ไม่มีกำลังซื้อทรัพย์สินดังกล่าวเป็นของตัวเอง

จะเห็นได้ว่าปัจจุบันประเทศไทยได้มีกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ซึ่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้มีการกำหนดให้มีการ

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจให้เช่าสังฆาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยโดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร.กัลยา ตันศิริ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์จรัส เล็งวิทยา และรองศาสตราจารย์ ดร.ปภาศรี บัวสวรรค์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

จัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อให้มีหน้าที่ในการรับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้บริโภคที่ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายอันเกิดจากการกระทำของผู้ประกอบการธุรกิจ และหนึ่งในนั้นก็เป็นเรื่องร้องทุกข์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย เรื่องของปัญหาการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยก็เป็นเรื่องที่มีผู้ร้องเรียนจำนวนมาก กรณีที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากสัญญาจากสัญญาเช่าที่กำหนดเพื่อประโยชน์ฝ่ายผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ปัญหาดังกล่าวข้างต้นอันเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย เห็นได้ว่าการไม่ได้รับความเป็นธรรมจากข้อสัญญาที่ผู้ให้เช่าได้กำหนดเพื่อประโยชน์ส่วนตนฝ่ายเดียว ไม่ได้คำนึงถึงผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ที่มีฐานะทางเศรษฐกิจด้อยกว่าตน ดังนั้น หากมองย้อนไปยังหลักเสรีภาพในการทำสัญญาและหลักความศักดิ์สิทธิ์ในการแสดงเจตนาบนพื้นฐานแนวคิดที่ว่าคู่สัญญามีความเท่าเทียมกันนั้น ไม่อาจนำมาใช้ได้กับภาวะในปัจจุบัน และด้วยเหตุนี้เอง รัฐจึงจำเป็นต้องเข้ามามีบทบาทด้วยการแทรกแซง หรือควบคุมการทำสัญญาของคู่สัญญาที่เป็นเอกชน แม้ว่าการที่รัฐเข้ามาเช่นนี้จะขัดกับหลักสิทธิเสรีภาพและหลักการพื้นฐานของกฎหมายแพ่งและส่งผลให้เกิดปัญหาตามมาหลายด้านไม่ใช่ผลกระทบเพียงผู้เช่าเท่านั้น ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ก็ได้รับผลกระทบจากการที่รัฐเข้ามาแทรกแซงดังจะกล่าวต่อไปนี้

จากการศึกษาทำให้ทราบว่ามาตรการทางกฎหมายของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ปัญหาเกี่ยวกับกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญ โดยการผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกและการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ แต่กรณีที่ผู้เช่ากระทำผิดสัญญาดำเนินการที่ไม่ใช่เรื่องการค้างชำระค่าเช่าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นต้องบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาโดยไม่ต้องมีการกำหนดกรอบระยะเวลาให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาก่อน เช่น กรณีที่ ผู้เช่าได้มีการใช้สถานที่เช่า ไม่ว่าจะ เป็น อาคาร อพาร์ทเมนต์ บ้านเช่า หรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในลักษณะอื่นๆ เพื่ออยู่อาศัย แต่พบว่าผู้เช่าได้ใช้สถานที่นั้นๆ ในการกระทำความผิดตามกฎหมาย ทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินต่อ ผู้เช่ารายอื่นในอาคารที่เช่า และส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจของผู้ให้เช่าได้

ประเด็นปัญหาที่สอง เกี่ยวกับการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยการผู้ขายฝากนำอสังหาริมทรัพย์ของตนเองไปขายฝากด้วยเหตุจำเป็นใดๆ ก็แล้วแต่ขึ้น แต่ไม่ได้มีความต้องการจะนำทรัพย์สินไปทำนิติกรรมอย่างอื่น หรือผู้ขายฝากไม่ได้ต้องการก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ในอสังหาริมทรัพย์ของตน แต่กฎหมายได้จำกัดสิทธิเอาไว้ในเรื่องของการนำทรัพย์สินที่ขายฝากออกให้เช่า ซึ่งกฎหมายกำหนดว่า เมื่อได้ทำการขายฝากไปแล้ว และผู้ซื้อฝากได้เอาไปให้คนอื่นเช่าต่อ

ต่อมามีการโต้เถียง เช่นนี้ ผู้ขายฝากจะต้องผูกพันตามสัญญาเช่าดังนี้ถ้าการเช่าไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ผู้ขายฝากไม่ต้องผูกพันไปด้วย ซึ่งจะไม่เป็นธรรมกับผู้ขายฝาก แม้จะได้กำหนดไว้ว่าถ้าจดทะเบียนการเช่า ผู้ขายฝากต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่แต่ไม่เกิน 1 ปี ก็ตาม โดยตามวรรคสองของมาตรา 502 ถ้าการเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขาย กฎหมายกำหนดแล้วไม่ให้เสียหายแก่ผู้ขายฝาก โดยคำว่าเสียหายนั้น มีความหมายความครอบคลุมเพียงใดนั้นกฎหมายไม่ได้กำหนดไว้ ซึ่งหากเกิดปัญหาขึ้นระหว่างผู้ขายฝากกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ขายฝากก็ย่อมต้องมีการตีความกฎหมายว่าความเสียหายมีมากน้อยแค่ไหนเพียงไร ซึ่งความเสียหายของฝ่ายผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และฝ่ายผู้ให้เช่าไปขายฝาก ย่อมมีความเสียหายที่แตกต่างกัน ซึ่งปัญหาการตีความคำว่าเสียหายในปัจจุบันยังคงเป็นปัญหาที่ต้องแก้ไขให้ชัดเจน เพื่อลดความขัดแย้ง หรือการตีความเข้าข้างฝ่ายตน เช่น ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างที่ขายฝาก ก็อาจจะโต้แย้งว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของตนไม่ได้ทำให้ผู้ขายฝากเสียหาย แต่กลับกันฝ่ายผู้ขายฝากเมื่อถึงเวลาที่ตนได้ไถ่ถอนทรัพย์กลับคืนมาก็มีความต้องการที่จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์นั้นในทันที เช่น ตนอาจต้องการที่จะนำทรัพย์ออกขายในทันที เช่นนี้ก็เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นด้วยเหตุว่าทรัพย์นั้นติดภาระผูกพันเรื่องการเช่าอยู่ ทำให้สิทธิในการใช้ทรัพย์นั้นไม่สมบูรณ์ ประเด็นนี้ผู้ศึกษามีความเห็นว่าการมีการกำหนดลักษณะความเสียหายให้ชัดเจนและเพิ่มสิทธิเรียกร้องจากการที่ได้รับผลเสียหายดังกล่าวไว้ให้ชัดเจน

ประเด็นปัญหาที่สามเกี่ยวกับปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 แม้เป็นกฎหมายที่ได้มีการปรับปรุงวิธีการจัดเก็บภาษีใหม่ ที่มีเจตนารมณ์พยายามปรับปรุงเปลี่ยนแปลงกฎหมายให้เป็นระบบภาษีทรัพย์สินอย่างแท้จริง เพื่อช่วยลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมแก่บุคคลผู้เสียภาษีให้มีความเท่าเทียมกัน แต่พบว่าอย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ยังมีความไม่ชัดเจนในเรื่องเกี่ยวกับการให้คำนิยามโดยจากการศึกษาพบว่าประเด็นปัญหากฎหมาย ดังต่อไปนี้

ปัญหาคำนิยามของคำว่า ผู้เสียภาษี พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 5 เรื่องคำนิยามของคำว่า ผู้เสียภาษี ในกรณีของผู้ครอบครอง หรือทำประโยชน์ที่ดินของรัฐ หรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐนั้น ยังไม่มีความชัดเจน และไม่ครอบคลุมไปถึงผู้มีหน้าที่เสียภาษี และผู้ที่ต้องรับผิดชอบในหนี้ภาษีอากร เนื่องมาจากยังมีปัญหาในกรณีที่เอกชนได้บุกรุกที่ดินของรัฐ หากเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐ โดยที่รัฐไม่อนุญาต หรือกรณีไม่มีสิทธินั้น รวมถึงปัญหาการยึดครองทรัพย์สินไว้แทนผู้อื่นด้วย ซึ่งเห็นได้ชัดว่าปัจจุบันในสังคมมีเอกชนบางพื้นที่ได้มีการบุกรุกที่ดินของรัฐ เช่น ป่าเสื่อมโทรม หรือป่าสงวนตามกฎหมายป่าไม้ มีเอกชนบางพื้นที่ได้เข้าถือครองที่ดินดังกล่าวโดยไม่ชอบ และนอกจากนี้ยังได้นำพื้นที่ดังกล่าว หรือสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าจะเป็น

ที่อยู่อาศัย ออกให้บุคคลอื่นเช่า ซึ่งค่าเช่าดังกล่าว เป็นผลประโยชน์ที่เอกชนผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ ได้รับไว้ ทั้งที่ตนไม่มีสิทธิจะใช้สอยหรืออยู่อาศัย และผลประโยชน์ที่ได้รับนั้นรัฐซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์นั้นควรจะได้อำนาจ

ปัญหาคำนิยามของคำว่า ใช้สอย ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 5 ในกรณีของสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเช่าอยู่อาศัย หรือใช้สอย หรือเป็นที่เก็บสินค้า หรือประกอบอุตสาหกรรม หรือพาณิชยกรรม คำนิยามของคำว่าใช้สอย นั้นไม่มีความชัดเจน อันทำให้เกิดการตีความกฎหมายภาษีอากรขึ้น และอาจเป็นข้อโต้แย้งของผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่อาจยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ในการโต้แย้งไม่ต้องชำระภาษีได้ จึงขัดต่อเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ที่มีได้กำหนดวัตถุประสงค์ว่าเพื่อใช้บังคับจัดเก็บภาษีจากการถือครองทรัพย์สินจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดไม่ว่าเจ้าของทรัพย์สินจะได้มีการใช้สอยทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม ส่งผลให้ภาครัฐไม่สามารถจัดเก็บภาษีได้ทำให้รัฐขาดรายได้ที่จะนำมาใช้จ่ายในการบริหารงาน

และประการสุดท้ายปัญหาคำนิยามของคำว่า สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 หลักในการคำนวณฐานภาษีนั้น เป็นการคำนวณมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณมูลค่าตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับประเภทของการใช้ประโยชน์ และการไม่ได้ใช้ประโยชน์ โดยกฎหมายได้กำหนดว่าการใช้ประโยชน์ เช่น การทำเกษตรกรรม การใช้เพื่ออยู่อาศัย และการใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการเกษตรกรรม หรือเพื่ออยู่อาศัย หากเข้าลักษณะเช่นนี้ ผู้ที่เป็นเจ้าของหรือผู้ที่ครอบครองที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างก็จะต้องมีหน้าที่เสียภาษี แต่พบว่าการใช้ประโยชน์อื่นกฎหมายไม่ได้มีการกำหนดบทนิยามไว้โดยเฉพาะ จึงทำให้เกิดปัญหาการตีความคำว่าใช้ประโยชน์อย่างอื่น ว่าจะหมายความรวมถึงการเช่าที่ไม่ได้จดทะเบียนการเช่าเป็นระยะเวลาไม่เกินสามปี เช่นนี้ด้วยหรือไม่ หรือเป็นการนำอสังหาริมทรัพย์ก่อสร้างและออกให้เช่าด้วยหรือไม่เพราะเป็นการใช้ประโยชน์อย่างอื่นด้วยเช่นกัน

จากการศึกษาค้นคว้ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 502 วรรคสอง และพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ผู้ศึกษาพบว่ามิชอบเสนอแนะ คือ

1. ปัญหาเกี่ยวกับผลกระทบเรื่องสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจในการบอกเลิกสัญญา เฉพาะในส่วนของการผิดสัญญาจากเหตุอื่นตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (6) เพื่อยกเว้นไม่ต้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาก่อนทำให้ผู้ประกอบธุรกิจเกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญา โดยแก้ไขเพิ่มเติม

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (6) การผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบธุรกิจระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดง หรือตัวดำ หรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และการบอกเลิกสัญญาผู้ประกอบธุรกิจจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาในข้อที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดในทางอาญา หรือการกระทำนั้นขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

2. ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพื่ออยู่อาศัย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 502 วรรคสอง ที่วางหลักว่า ถ้าเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากอันได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วไซ้ ท่านว่าการเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขาย กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่อีกเพียงใด ก็ให้คงเป็นอันสมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าปีหนึ่ง เห็นว่ากฎหมายดังกล่าวปิดปากผู้ขายฝากให้ต้องยอมรับภาระผูกพัน คือสิทธิในการเช่าที่ผู้ซื้อฝากได้จดทะเบียนการเช่าเอาไว้ ดังนั้นเพื่อความเป็นธรรมกับผู้ขายฝาก ด้วยเหตุผลที่ว่าแม้ผู้ขายฝากนำอสังหาริมทรัพย์ของตนเองไปขายฝาก แต่ไม่ได้มีความต้องการจะนำทรัพย์สินไปทำนิติกรรมอย่างอื่น หรือผู้ขายฝากไม่ต้องการที่จะก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ในอสังหาริมทรัพย์ของตน การที่กฎหมายให้สิทธิผู้ซื้อฝากนำทรัพย์สินไปก่อภาระผูกพันเช่นนี้ ส่งผลกระทบต่อผู้ขายฝาก เพราะในบางครั้งผู้ขายฝากไม่ต้องการให้บุคคลอื่นมาข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น ควรแก้ไขโดยการยกเลิกข้อความในมาตรา 502 วรรคสอง และผู้ศึกษาขอเสนอแนะเพิ่มเติม คือ ห้ามให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการเช่าที่อยู่ระหว่างการขายฝาก

3. ประเด็นปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562

3.1 ปัญหาคำนิยามของคำว่า “ผู้เสียภาษีอากร” ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ให้แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 5 ผู้เสียภาษี หมายความว่า บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครอง หรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐ รวมถึงผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และบุคคลที่ยึดถือครองทรัพย์สินไว้แทนผู้อื่นด้วย ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

3.2.ปัญหาคำนิยามของคำว่า “ใช้สอย” ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 5 ควรมีการกำหนด คำว่า ใช้สอย ให้มีความชัดเจนมากขึ้น โดยควรแก้ไขคำนิยาม คำว่า ใช้สอย หมายความว่า การได้รับประโยชน์ จากทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือโดยผู้อื่น และหมายความรวมถึงการครอบครองทรัพย์สินนั้นด้วย เพื่อไม่ให้เกิดการตีความและเป็นการอุดช่องว่างของกฎหมายดังกล่าว รวมทั้งเพื่อให้กฎหมายมีความชัดเจน และแน่นอนและเพื่อให้การจัดเก็บภาษีมีประสิทธิภาพ โดยแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 5 วรรคสอง ใช้สอย หมายความว่า การได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าจะด้วยตนเอง หรือผู้อื่น และหมายความรวมถึงการครอบครองทรัพย์สินนั้นด้วย

3.3 ปัญหาคำนิยามของคำว่า “สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่น” ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 37 (3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (1) หรือ (2) กฎหมายควรขยายความเพิ่มของคำว่าประโยชน์อื่นโดยเจาะจงไปเลยว่า การใช้ประโยชน์อื่นๆ ให้ความหมายรวมถึงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า แต่การเช่านั้นระยะเวลาเช่าต้องไม่เกินสามปี ให้เสียภาษีในอัตราร้อยละหนึ่งจุดสอง

เอกสารอ้างอิง

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 ข้อ 3 (6)

พจนารถ อิ่มสอน และไพบุลย์ อาชารุ่งโรจน์, ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเช่าพาร์ทเมนต์ของผู้บริโภคในเขต พระโขนง กรุงเทพมหานคร , วารสารบริหารธุรกิจศรีนครินทรวิโรฒ 62, กรกฎาคม-ธันวาคม 2558.

คาราพร ธีระวัฒน์, กฎหมายสัญญา สถานะใหม่ของสัญญาปัจจุบันและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม, พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542 .