

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบ
	ธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
คำสำคัญ	ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคาร/การขับไล่ผู้เช่า
นักศึกษา	กิตติศักดิ์ พิสัย
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	รองศาสตราจารย์ ดร.รัศญา เอกบุตร
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2564

### บทคัดย่อ

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารของประเทศไทย ไม่ว่าจะเป็นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ต่างก็มุ่งเน้นในการคุ้มครองสิทธิของผู้เช่าไม่ให้ตกอยู่ภายใต้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม แต่ในแง่ของการคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่า หากผู้เช่าไม่ออกจากทรัพย์สินที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ากลับไม่มีอำนาจตามกฎหมายในการติดตามเอาทรัพย์สินคืนด้วยตนเอง ทำให้เกิดปัญหาผู้เช่ายังคงใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ทั้งที่เป็นการอยู่อาศัยโดยละเมิดอยู่ทุกวัน ผู้ให้เช่าทำได้เพียงแต่ใช้สิทธิฟ้องคดีต่อศาลเพื่อขับไล่และเรียกค่าสินไหมทดแทน

ผลการศึกษาพบว่า ผู้ให้เช่าได้กำหนดข้อสัญญาในรูปแบบต่างๆเพื่อไม่ให้ผู้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน เช่น ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าไปในสถานที่เช่า การตัดน้ำตัดไฟ การรื้อถอนทรัพย์สินของผู้เช่าออกไป ซึ่งข้อสัญญาในลักษณะนี้ ตามแนวทางที่ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกาหลายฉบับไม่ถือว่าเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 สามารถบังคับได้ระหว่างคู่สัญญาก่อให้เกิดอำนาจแก่ผู้ให้เช่าในการกระทำการดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นการกระทำละเมิดหรือเป็นการกระทำความผิดอาญาต่อผู้เช่า แต่เนื่องจากข้อสัญญาย่อมผูกพันเฉพาะแต่คู่สัญญา จึงทำให้เกิดข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าขึ้นสู่ศาลอยู่เสมอเพื่อขับไล่ผู้เช่าออกจากสถานที่และเรียกค่าเสียหาย และต้องรอนจนกว่าคดีที่ถึงที่สุด ศาลไม่สามารถออกคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวเพื่อให้ผู้เช่าออกไปได้ ทำให้ผู้ให้เช่ายังได้รับความเสียหายตลอดเวลาที่ไม่สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ซึ่งจากการศึกษากฎหมายของสหราชอาณาจักรนั้นให้อำนาจผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้โดยไม่ต้องฟ้องคดี หรือสามารถที่จะฟ้องคดีและขอให้ศาลมีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวเพื่อให้ผู้เช่าออกไปจาก

ทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างรวดเร็ว และในสหรัฐอเมริกายังให้อำนาจผู้ให้เช่าสามารถบังคับขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เช่าที่ทิ้งร้างทรัพย์สินที่เช่าเพื่อชำระค่าเช่าและค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าได้

ด้วยเหตุนี้ จึงควรแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เพื่อให้ผู้ให้เช่ามีอำนาจตามกฎหมาย โดยไม่ต้องอาศัยความยินยอมจากผู้เช่าตามข้อสัญญาในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและให้ศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่ให้เช่าหรือให้บังคับชำระค่าเช่าและค่าเสียหายจากทรัพย์สินของผู้เช่าได้

<b>THEMATIC TITLE</b>	LEGAL PROBLEMS CONCERNING PROTECTION OF RENTAL BUSINESS OPERATOR WHEN RENTAL AGREEMENT FOR BUILDING TERMINATES
<b>KEYWORDS</b>	RENTAL BUSINESS OPERATOR'S RIGHTS / EVICTION
<b>STUDENT</b>	KITTISAK PHILAI
<b>THEMATIC ADVISOR</b>	ASSOC. PROF. DR. RASADA AEKAPUTRA
<b>LEVEL OF STUDY</b>	MASTER OF LAWS BUSINESS LAW
<b>FACULTY</b>	SCHOOL OF LAW SRIPATUM UNIVERSITY
<b>YEAR</b>	2021

### **ABSTRACT**

In Thailand, the laws related to the residential property leasing business such as the Civil and Commercial Code or the Notification of the Contract Committee Re: The Stipulation of Residential Property Leasing as a Contract-Controlled Business B.E. 2562 (2019) are generally focused on the protection of Lessees' rights from falling under unfair contract terms. However, in terms of the rights and protection of the Lessors, for example, if Lessee refuses to vacate the Leased Premises after the end of the contract period, there is no law applicable for the Lessors to take a legal action to retake possession of the Leased Premises. Lessee still can take advantage of the leased area by prolonging their stay even though it is considered as trespassing each day after expiry of the contract. Lessors can only exercise their right to file a case in the court for eviction and claim for compensation.

According to the research, Lessors stipulate many terms and conditions in Lease Agreement to prevent Lessees from returning and repossessing the leased premises after the contract expires, such as closing the leased premises area entrance, discontinuation of electricity and water supply and moving Lessees' properties out of the leased premises. These terms and conditions according to the Supreme Court guideline and several Supreme Court judgements are not considered unfair under the Unfair Contract Terms Act B.E. 2540 (1997), are enforceable

between the parties, thereby giving more power to Lessors and are not a violation of Lessees' rights. However, since the agreement is only binding on the parties, in a dispute caused between Lessors and Lessees, after Lessors file a case in the court, it is always up to the court to evict Lessees from the property and award damages to Lessors, for which Lessors must wait until the case is finalized. The court cannot issue a temporary injunction requiring Lessees to vacate the Leased Premises, which causes damage to the Lessor as the latter cannot take possession of the Leased Premises. Based on the law of the United Kingdom, Lessors are authorized to repossess the Leased Premises without prosecution or by requesting the court to issue a temporary injunction instructing Lessee to vacate the leased area immediately. Moreover, the law in the United States also authorizes Lessors to sell Lessees' abandoned property in the Leased premises at a public sale to repay for rent and damages.

Therefore, the provisions in the Civil and Commercial Code should be amended to grant Lessors the right to take possession of the Leased Premises from Lessees after the expiration of the contract and to grant power to the court to order eviction of Lessees from the Leased Premises or instruct Lessees to make a rental payment and compensate Lessor for his damages.