

บทที่ 3

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของต่างประเทศกับประเทศไทย

ในบทนี้จะทำการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ซึ่งได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประมวลกฎหมายอาญา พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 และกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของสหราชอาณาจักรและสหรัฐอเมริกา ซึ่งมีรายละเอียดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ ดังต่อไปนี้

3.1 กฎหมายของต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ในส่วนนี้จะทำการศึกษากฎหมายการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของต่างประเทศ ซึ่งได้แก่กฎหมายของสหราชอาณาจักรและกฎหมายของสหรัฐอเมริกา ซึ่งมีรายละเอียดสาระสำคัญในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ ดังต่อไปนี้

3.1.1 กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 ของสหราชอาณาจักร (The civil procedure code, Section 55 of UK)

ในสหราชอาณาจักรกฎหมายเรื่องการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง การที่เจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า (Landlord) ยอมให้บุคคลหนึ่งซึ่งเรียกว่า “ผู้เช่า” (Tenant) ได้ครอบครองและให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินด้วยตัวผู้เช่าเท่านั้น (Exclusively) ตามระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ในข้อตกลงของสัญญา โดยเจ้าของที่ดินจะได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน

กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในสหราชอาณาจักรนั้น ได้มีการแบ่งแยกลักษณะการเช่าที่สำคัญออกเป็นสามประเภท คือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัย (Resident Tenancies) ตามกฎหมาย The Housing Act 1980 การเช่าอสังหาริมทรัพย์

เพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ (Business Tenancies) ตามกฎหมาย The Landlord and Tenant Act 1954 และการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตรกรรม (Agricultural Tenancies)¹

“การเช่าเพื่อธุรกิจ” คือการเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่ารวมถึงสถานที่เช่าจะถูกครอบครองโดยผู้เช่าและการครอบครองนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อการประกอบธุรกิจด้วยตนเองหรือบุคคลเหล่านั้นด้วยวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งมีการให้คำนิยามของคำว่า “ธุรกิจ” ไว้ว่าหมายถึง การซื้อขายแลกเปลี่ยนใดๆ โดยการประกอบวิชาชีพหรือการจ้างงาน รวมถึงกิจกรรมอื่นที่กระทำโดยคณะบุคคลไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบองค์กรหรือไม่ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึง

- 1) การเช่าสำหรับธุรกิจการเกษตรหรือธุรกิจประเภทการทำฟาร์ม
- 2) การเช่าเพื่อทำเหมืองแร่
- 3) การเช่าในลักษณะการให้สวัสดิการ เช่น กรณีที่ผู้ประกอบการอาชีพให้เช่าที่พักอาศัยเพื่อพนักงานได้อาศัยในระหว่างที่ทำงานให้ผู้ประกอบการ
- 4) การเช่าในระยะสั้นซึ่งระบุระยะเวลาไว้แน่นอน ไม่เกิน 6 สัปดาห์ เว้นแต่มีการระบุไว้ในสัญญาว่าจะมีการต่อระยะเวลาเช่าออกไปภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้ทำสัญญาเช่าครั้งแรก²

ส่วนลักษณะของการเช่าเพื่อการอยู่อาศัยนั้น คือผู้เช่าเพื่อให้ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะอยู่อาศัยอย่างสงบ ปราศจากการรบกวนที่ไม่จำเป็นของผู้ให้เช่า ซึ่งหมายถึง การมีอิสระในการใช้ทรัพย์สินได้อย่างเต็มที่ซึ่งเจ้าของทรัพย์สิน การรบกวนที่เกิดจากเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ให้เช่าที่ไม่จำเป็นจึงถือว่ามีคามผิดทางอาญา³ และผู้เช่าจะมีสิทธิที่จะอาศัยต่อเมื่อได้รับเอกสารใบอนุญาตให้พักอาศัย (License to occupy) หรือสัญญาเช่า (Tenancy Agreement) เท่านั้น โดยใบอนุญาตให้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเพียงความยินยอมเฉพาะรายบุคคลจะได้รับความคุ้มครองจากการขับไล่น้อยกว่าการใช้สัญญาเช่า

ลักษณะของสัญญาเช่าตามกฎหมายของสหราชอาณาจักร คล้ายคลึงกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย มีการกล่าวถึงรายละเอียดในสัญญาเช่าและสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และยังให้ความคุ้มครองเกี่ยวกับเนื้อหาของสัญญาหรือเงื่อนไขที่ไม่เป็นธรรม เช่น กรณีที่

¹ ฐิติวัฒน์ รัศมีสุวรรณ. (2559). *ปัญหาการบังคับผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า : ศึกษากรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในเชิงธุรกิจ*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 86.

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 87.

³ นิชดา ศิริสัมพันธ์. (2552). *ปัญหากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ศึกษากรณีสัญญาเช่าเพื่อพักอาศัย*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ. หน้า 60.

ผู้ให้เช่าระบุค่าปรับสูงเกินไป การให้สิทธิผู้เช่าเข้าไปตรวจสอบสถานที่โดยไม่แจ้งล่วงหน้า การให้อิสระแก่ผู้เช่าสร้างเงื่อนไขตามอำเภอใจให้ชำระค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ⁴

แม้ว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงจะต้องมีการฟ้องขับไล่ผู้เช่าผ่านกระบวนการทางศาล เช่นเดียวกับไทย แต่กฎหมายของสหราชอาณาจักรก็มีการกำหนดวิธีการบางประการซึ่งอนุญาตให้มีการบังคับให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ก่อนเข้าสู่กระบวนการทางศาลหรือก่อนที่จะกระบวนการพิจารณาดีของศาลจะเสร็จสิ้น โดยมีการกำหนดให้มีการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยสงบ (Peaceable re-entry) และกระบวนการขับไล่ผู้บุกรุกให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ก่อนศาลพิพากษาเสร็จเด็ดขาด (Interim Possession Order)

3.1.1.1 การกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยสงบ (Peaceable re-entry)

การกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยสงบ (Peaceable re-entry) ซึ่งจะใช้ในกรณีของการเช่าเพื่อการประกอบธุรกิจเท่านั้น ไม่รวมการเช่าเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งวิธีการกลับเข้าครอบครองโดยสงบ มีดังนี้

- 1) ต้องมีข้อตกลงในสัญญาว่าให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิกลับเข้าครอบครองโดยสงบได้
- 2) วันที่จะเข้าดำเนินการ ต้องตรวจสอบอย่างละเอียดรอบคอบว่าไม่มีผู้ใดอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หากมีผู้ใดอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้น จะไม่สามารถดำเนินการในครั้งนั้นได้
- 3) เมื่อสำรวจแน่ชัดว่าไม่มีผู้ใดอยู่ข้างใน ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซึ่งควรเข้าไปในเวลากลางวัน หลังจากนั้นทำการเปลี่ยนลูกบิดหรือกุญแจใหม่หรือใช้โซ่คล้องประตูได้ตามสะดวก

4) ดึงหนังสือแจ้งเตือนไว้ที่ประตูหรือหน้าต่าง หรือสถานที่ที่มองเห็นได้ง่ายว่า

ก) ผู้เช่าได้เปลี่ยนกุญแจและระงับสัญญาเช่าด้วยการกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าอย่างสงบและระบุเหตุที่ทำให้มีสิทธิทำเช่นนั้น เช่น ผู้เช่าไม่จ่ายค่าเช่า

ข) สัญญาเช่าระงับลงในวันที่ผู้ให้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สิน

ค) ระบุเบอร์โทรหรือวิธีการติดต่อและระบุชื่อผู้ที่สามารถติดต่อได้

ในกรณีมีข้อสงสัยในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่า หรือเพื่อให้ผู้เช่าติดต่อเอาทรัพย์สินข้างในคืน

5) ในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าต้องไม่แตะต้องทรัพย์สินใดๆของผู้เช่า จากนั้นควรถ่ายรูปทรัพย์สินต่างๆและทำรายการสิ่งของผู้เช่าที่มีอยู่เพื่อเป็นหลักฐาน

⁴ นีชดา ศิริสัมพันธ์. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 3. หน้า 78.

6) ผู้ให้เช่าควรส่งจดหมายถึงผู้เช่าหลังจากวันเข้าครองทรัพย์สิน พร้อมส่งรายการทรัพย์สินของผู้เช่าที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้ทราบเพื่อให้ผู้เช่ามารับของคืน⁵

ในคดี *Billson V Residential Apartments Apartment Ltd* [1992] ได้ให้ความเห็นในคำพิพากษาไว้ว่า “การกลับเข้าครองทรัพย์สินโดยสงบนั้น เป็นวิธีการที่คลุมเคลือและมีความเสี่ยงต่อการพิจารณาคดี” ด้วยเหตุผลที่สำคัญ คือ อาจเป็นการกระทำที่มีความผิดทางอาญา เนื่องจาก *The Criminal Law Act 1977 Section 6* ได้บัญญัติว่า “บุคคลใดกระทำการโดยคุกคามหรือใช้กำลังหรือความรุนแรง เพื่อเข้าไปในสถานที่ใดๆ ด้วยเหตุผลเพื่อยึดคืน การครอบครองด้วยตนเอง หรือด้วยบุคคลใดๆที่มีความผิดฐานบุกรุก ถ้าหากว่า

1) มีบุคคลใด อยู่ในสถานที่นั้น ในขณะที่ได้ทำการเข้าไปยึดคืนการครอบครองโดยใช้กำลังหรือความรุนแรง

2) การกระทำดังกล่าวโดยเจตนา คือ รู้ว่ากำลังกระทำการยึดคืนโดยใช้กำลังหรือความรุนแรง

ข้อสังเกตของคำพิพากษาเรื่องนี้ คือ ในการกลับเข้าครองอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่านั้น กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เป็นการเช่าเพื่ออยู่อาศัยและการประกอบธุรกิจในขณะเดียวกัน ในคดี *Prabhakaran V Patel* [2006] EWCA Civ 685 ซึ่งมีข้อเท็จจริงว่าผู้ให้เช่าได้อนุญาตให้ผู้เช่าอยู่อาศัยด้านบนของสถานที่เช่าที่ได้เช่าไว้เพื่อทำธุรกิจ ต่อมาผู้ให้เช่าต้องการกลับเข้าครองทรัพย์สินโดยสงบ ศาลได้ตีความว่า การห้ามกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยสงบ สำหรับสถานที่เช่าเพื่ออยู่อาศัย หมายถึง “สถานที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใด” ดังนั้น เมื่อสถานที่เช่าดังกล่าวได้เช่าไว้เพื่อทำธุรกิจแต่ผู้เช่าได้ใช้อยู่อาศัยจึงได้รับการคุ้มครอง คือ ห้ามทำการกลับเข้าครองทรัพย์สินโดยสงบ⁶

3.1.1.2 กระบวนการขับไล่ผู้บุกรุกให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ก่อนศาลพิพากษาเสร็จเด็ดขาด (Interim Possession Order)

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของสหราชอาณาจักร (Civil Procedure Rule Section 55) นอกจากบทบัญญัติเกี่ยวกับการฟ้องขับไล่ทั่วไปแล้ว ยังมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการฟ้องขับไล่ผู้เช่าหรือผู้บุกรุกออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อนศาลพิพากษาเด็ดขาด

การฟ้องขับไล่ผู้บุกรุกคือ การฟ้องเรียกคืนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครอบครองโดยบุคคลคนเดียวหรือหลายคนซึ่งได้เข้าไปในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมถึงการฟ้องร้องต่อผู้เช่า

⁵ กุริวัฒน์ รัศมีสุวรรณ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 109.

⁶ กุริวัฒน์ รัศมีสุวรรณ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 110 – 111.

หรือผู้เช่าช่วงไม่ว่าสัญญาเช่าจะถูกยกเลิกแล้วหรือไม่ โดยได้กำหนดเงื่อนไขวิธีการ ในการขับไล่ ผู้บุกรุก คือ

- 1) ใช้สำหรับการขับไล่ผู้บุกรุกเท่านั้น
- 2) ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการได้คืนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในทันที
- 3) สิทธิในการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นมีอยู่ตลอดเวลาในการฟ้องเรียกคืน

การครอบครอง

4) ผู้ให้เช่าฟ้องผู้บุกรุกภายใน 28 วันนับตั้งแต่โจทก์รู้หรือควรจะรู้ว่ามี การบุกรุก⁷ สำหรับชั้นตอนนั้น สามารถยื่นฟ้องได้ตามปกติ โดยแนบพยานหลักฐานเป็นลายลักษณ์อักษร กรณีไม่ทราบชื่อผู้บุกรุก สามารถระบุในคำฟ้องว่าเป็น “บุคคลที่ไม่รู้จัก” เมื่อยื่นฟ้องภายใน 24 ชั่วโมงศาลจะกำหนดวันพิจารณาคำร้องขอที่ส่งมาพร้อมคำฟ้อง ในกรณีที่ผู้บุกรุกในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัยนั้น เอกสารจะส่งให้จำเลยก่อนวันพิจารณาคำร้องไม่น้อยกว่า 2 วัน วันพิจารณาจะถูกกำหนดอย่างรวดเร็วที่สุดไม่น้อยกว่า 3 วันนับแต่ยื่นฟ้อง และศาลจะมีคำสั่งขับไล่ผู้บุกรุกให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ก่อนศาลพิพากษาเสร็จเด็ดขาดต่อเมื่อเป็นที่พอใจต่อศาลว่าโจทก์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขและโจทก์ได้วางเงินประกันความเสียหายอย่างเพียงพอในกรณีที่ศาลมีคำสั่งขับไล่ผู้บุกรุกให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ก่อนศาลพิพากษาเสร็จเด็ดขาด แล้วปรากฏว่าโจทก์ไม่มีสิทธิในการยื่นคำร้อง และหากศาลคืนสิทธิครอบครองให้แก่จำเลยพร้อมกำหนดค่าเสียหายที่จำเลยมีสิทธิได้รับ เมื่อศาลออกคำสั่งขับไล่ผู้บุกรุกให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ก่อนศาลพิพากษาเสร็จเด็ดขาด โจทก์จะต้องนำคำสั่งนั้นไปยื่นให้แก่จำเลยภายใน 48 ชั่วโมงและคำสั่งนี้จะมีผลเป็นการบังคับให้จำเลยต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ภายใน 24 ชั่วโมงนับแต่รับคำสั่ง⁸

3.1.1.3 คำสั่งคุ้มครองชั่วคราว (Interim Injunction)

บทบัญญัติเรื่องการคุ้มครองชั่วคราวถูกบัญญัติไว้ใน Civil Procedure Rule Section 25 และ Practice Direction 25 A โดยทั้งฝ่ายโจทก์และจำเลยสามารถใช้สิทธินี้ได้ไม่ว่าก่อนเริ่มกระบวนการทางศาลหรือในระหว่างการพิจารณาของศาล

คำสั่งคุ้มครองชั่วคราว เป็นคำสั่งที่ห้ามบุคคลกระทำการ (A Prohibitory Injunctions) หรือให้กระทำการบางอย่าง (A Mandatory Injunctions) เบื้องต้นเพื่อรอคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดของศาล เพื่อเป็นการรักษาสถานภาพของคู่ความให้เป็นเช่นเดิมในระหว่างพิจารณาจนกว่าจะมีคำพิพากษา เพื่อปกป้องสิทธิไม่ให้เกิดความเสียหายและประโยชน์ในการบังคับคดีในอนาคต โดย

⁷ ฎีกาวิวัฒน์ รัชย์สุวรรณ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 112.

⁸ ฎีกาวิวัฒน์ รัชย์สุวรรณ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 115.

ก่อนออกคำสั่งคุ้มครองชั่วคราว ศาลจะกำหนดให้คู่ความฝ่ายที่ร้องขอนำเงินประกันมาวางต่อศาล เพื่อประกันความเสียหายที่อาจจะเกิดกับคู่ความอีกฝ่าย ซึ่งคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวมีประโยชน์ต่อผู้ให้เช่าเกี่ยวกับการเรียกคืนการครอบครอง ดังต่อไปนี้

1) สามารถร้องขอคุ้มครองชั่วคราว ได้หากผู้เช่าอาจมีพฤติกรรมก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือทรัพย์สิน

2) สามารถร้องขอคุ้มครองชั่วคราวได้หากผู้เช่าอาศัยสถานที่เช่ากระทำการผิดกฎหมาย ก่อความรุนแรง ก่อความเดือดร้อนรำคาญ

เมื่อศาลมีคำสั่งให้คุ้มครองชั่วคราวแล้ว คู่ความฝ่ายที่ได้รับคำสั่งต้องปฏิบัติตาม หากฝ่าฝืนคำสั่งจะมีความผิดฐานปฏิเสธคำสั่ง ซึ่งอาจถูกสั่งจำคุกหรือปรับหรือยึดทรัพย์⁹

3.1.2 รัฐบาลบัญญัติว่าด้วยการเช่าที่อยู่อาศัยระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้เช่าของรัฐบาลกลางในสหรัฐอเมริกา (Uniform Residential Landlord and Tenant Act)

การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกานั้น การเกิดขึ้นของสัญญาอาจเกิดจากการทำสัญญาด้วยวาจาหรือด้วยลายลักษณ์อักษรก็ได้ แต่จะมีผลใช้บังคับได้เพียงหนึ่งปีเท่านั้น หากไม่ทำเป็นหนังสือ กำหนดระยะเวลาเช่าที่แน่นอน คู่สัญญาไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ไม่ว่าจะเช่ากันนานเท่าไรก็ตาม ซึ่งมีกฎหมาย Uniform Residential Landlord and Tenant Act เป็นกฎหมายสำคัญที่เป็นแม่แบบในเรื่องการเช่าทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อควบคุมสิทธิหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่า นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดข้อตกลงที่ห้ามมิให้ใช้ในสัญญาเช่าไว้ ดังต่อไปนี้

- 1) ตกลงเพื่อละเว้นหรือสละสิทธิหรือการเยียวยาต่างๆภายใต้กฎหมาย
- 2) ให้สิทธิแก่บุคคลใดๆที่จะยอมรับในการเรียกร้องที่เกิดขึ้น นอกจากที่มีในสัญญาเช่า
- 3) ตกลงที่จะชำระค่าทนายความของผู้ให้เช่า
- 4) ตกลงในอันที่จะให้พ้นความรับผิดชอบหรือการจำกัดความผิดในเรื่องใดๆ ที่ผู้ให้เช่าภายใต้กฎหมายนี้ หรือการชดเชยค่าเสียหายในเรื่องความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าหรือค่าใช้จ่ายใดๆที่เกี่ยวข้องนอกจากนั้น

ข้อตกลงที่ห้ามมิให้ใช้ในสัญญาเช่าดังกล่าวหากมีการตกลงในสัญญาเช่าข้อตกลงนี้ไม่สามารถใช้บังคับได้และกฎหมายยังกำหนดในลักษณะที่เป็นโทษกับผู้ให้เช่าที่รู้อยู่แล้วยังนำข้อตกลงที่กฎหมายห้ามมาใช้ในสัญญา โดยนอกจากจะต้องรับผิดชอบชำระค่าเสียหายที่เกิดขึ้นตามปกติ

⁹ ฐริวัฒน์ รัชย์สุวรรณ. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 121.

จะต้องมีข้อตกลงนั้นแล้ว ผู้ให้เช่ายังต้องรับผิดชอบชำระค่าเสียหายให้กับผู้เช่าเท่ากับค่าเช่าเป็นเวลาสามเดือน รวมทั้งต้องชำระค่าทนายความให้กับผู้เช่าด้วย¹⁰

ในข้อบังคับของเทศบาลซีแอตเทิล มลรัฐวอชิงตัน ยังกำหนดข้อห้ามมิให้ทำการรบกวนหรือตอบโต้ผู้เช่า ซึ่งการกระทำของผู้ให้เช่าที่จะถือว่าเป็นการกระทำล่วงละเมิดต่อผู้เช่าด้วยดังต่อไปนี้

- 1) การเปลี่ยนหรือแก้ไขล็อกประตู
- 2) ถอดประตู หน้าต่างหรือกล่องไฟสวิตช์ติดตั้งอื่นๆ
- 3) ปิดสาธารณูปโภคต่างๆที่จัดให้โดยเจ้าของบ้าน
- 4) ให้ผู้เช่าย้ายออกจากสถานที่เช่า ยกเว้นการผ่านกระบวนการขับไล่ตามกฎหมาย
- 5) ทำการขับไล่ เพิ่มค่าเช่าหรือข่มขู่ผู้เช่าเนื่องจากผู้เช่าได้ใช้สิทธิร้องเรียนต่อ

หน่วยงานของรัฐตามกฎหมาย

6) เข้าไปห้องผู้เช่า ยกเว้นในกรณีฉุกเฉินหรือในช่วงเวลาที่เหมาะสม หลังจากที่แจ้งให้ทราบถึงเจตนาที่จะเข้าไปอย่างน้อยสองวันหรือหนึ่งวันเพื่อพาผู้ที่ซื้อหรือผู้จะเช่ารายใหม่เข้าไปชมบ้าน

7) ห้ามมิให้ผู้เช่าหรือตัวแทนผู้เช่ามาพร้อมกับผู้เช่าทำการกระจายข้อมูลในอาคาร ปิดข้อมูลบนกระดานข่าวตามหลักเกณฑ์อาคาร ติดต่อผู้เช่ารายอื่นๆให้ความช่วยเหลือผู้เช่า เพื่อจัดการประชุมหรือพื้นที่ทั่วไป

8) เพิ่มค่าเช่าโดยไม่มีแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร 30 วัน สำหรับการเพิ่มค่าเช่าที่เพิ่มไม่เกิน ร้อยละ 10 และแจ้งล่วงหน้า 60 วันสำหรับการขึ้นค่าเช่า ร้อยละ 10 ขึ้นไป

9) เพิ่มค่าที่พักอาศัยรายเดือน โดยที่หน่วยที่พักอาศัยไม่เป็นไปตามมาตรฐานพื้นฐานสำหรับการอยู่พักอาศัย

หากมีการกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดข้างต้นภายใน 90 วันหลังจากที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามกฎหมายร้องเรียนผู้ให้เช่ากับหน่วยงานของรัฐในสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเจ้าของบ้านได้กระทำการตอบโต้ผู้เช่า

ส่วนผู้เช่าห้ามทำการรบกวนหรือตอบโต้เจ้าของบ้าน โดยวิธีการดังต่อไปนี้

- 1) การเปลี่ยนหรือเพิ่มล็อกประตู
- 2) ถอดหรือสิ่งติดตั้ง เฟอร์นิเจอร์หรือบริการเจ้าของ

¹⁰ ลี สกร ศรีสวัสดิ์. (2557). *ปัญหาข้อกฎหมายในการคุ้มครองผู้เช่าหอพักและอพาร์ทเมนท์*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม. หน้า 43.

3) จงใจสร้างความเสียหายแก่ตัวอาคาร¹¹

3.1.2.1 การกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยสงบ

มีการกำหนดมาตรการให้ผู้ให้เช่าสามารถบังคับชำระค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่าทิ้งบ้านไป หลังจากไม่ได้รับชำระค่าเช่า โดยกฎหมายกำหนดว่า หากผู้เช่ามีพฤติการณ์ทิ้งทรัพย์สินที่เช่าไปและได้บอกกล่าวอย่างชัดเจนโดยคำพูดหรือการกระทำถึงความตั้งใจที่จะไม่พักอาศัยอยู่ต่อไป เมื่อผู้เช่าทิ้งห้องพักไป เจ้าของบ้านสามารถเข้าไปในบ้านและหยิบยกลสิ่งของที่ถูกทิ้งไว้ ไปเก็บไว้ที่ในปลอดภัยพอสมควรและให้มีจดหมายแจ้งไปยังผู้เช่าได้ทราบว่สิ่งของของผู้เช่าเก็บอยู่ที่ใดและจะถูกนำออกขายทอดตลาด

3.1.2.2 การขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เช่าโดยไม่ต้องฟ้องศาล

มีการกำหนดมาตรการให้ผู้ให้เช่าสามารถบังคับชำระค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่าทิ้งบ้านไป หลังจากไม่ได้รับชำระค่าเช่า โดยกฎหมายกำหนดว่า หากผู้เช่ามีพฤติการณ์ทิ้งทรัพย์สินที่เช่าไปและได้บอกกล่าวอย่างชัดเจนโดยคำพูดหรือการกระทำถึงความตั้งใจที่จะไม่พักอาศัยอยู่ต่อไป เมื่อผู้เช่าทิ้งห้องพักไป เจ้าของบ้านสามารถเข้าไปในบ้านและหยิบยกลสิ่งของที่ถูกทิ้งไว้ ไปเก็บไว้ที่ในปลอดภัยพอสมควรและให้มีจดหมายแจ้งไปยังผู้เช่าได้ทราบว่สิ่งของของผู้เช่าเก็บอยู่ที่ใดและจะถูกนำออกขายทอดตลาด หากเจ้าของบ้านไม่มีที่อยู่ใหม่ของผู้เช่า จดหมายต้องส่งไปที่ห้องเช่าเพื่อจัดส่งต่อโดยบริการของไปรษณีย์ สหรัฐอเมริกา

สำหรับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เช่า นั้น ขึ้นอยู่กับมูลค่าของสิ่งของที่ทิ้งไว้ กล่าวคือ

กรณีแรก หากมูลค่ารวมของทรัพย์สินมีค่าน้อยกว่า \$250 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเจตนาการขายให้กับผู้เช่าทราบทางจดหมายและรอเจ็ดวันจึงจะขายทอดตลาดได้ แต่ทั้งนี้ รูปภาพครอบครัว ของที่ระลึก เอกสารส่วนตัวไม่สามารถที่ขายได้จนกว่าจะครบ 45 วัน และไม่สามารถนำไปขายรวมกับทรัพย์สินอื่นได้

กรณีที่สอง หากมูลค่ารวมของทรัพย์สินมีค่ามากกว่า \$250 ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเจตนาการขายให้กับผู้เช่าทราบทางจดหมายและรอจนกว่าจะครบกำหนด 45 วัน แต่ทั้งนี้ รูปภาพครอบครัว ของที่ระลึก เอกสารส่วนตัว ไม่สามารถนำไปขายรวมกับทรัพย์สินอื่นได้

¹¹ เทศบาลซีแอตเทิล มลรัฐวอชิงตัน แผนกก่อสร้างและตรวจสอบ. (2561). *กฎหมายเจ้าของบ้านเช่า-ผู้เช่าในซีแอตเทิล*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: http://www.seattle.gov/dpd/publications/landlord_tenant/InformationforTenantsThai.pdf [2564, 20 มีนาคม].

เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้เป็นการชำระหนี้แก่เจ้าของบ้าน เช่น ค้างเช่าค้างชำระ และค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บสิ่งของ หากยังมีเงินเหลือเจ้าของบ้านจะต้องเก็บเงินไว้เป็นเวลาหนึ่งปี และหากไม่มีการมารับไปภายในระยะเวลาดังกล่าวให้ตกเป็นของเจ้าของบ้าน

หากเจ้าของบ้านยึดสิ่งของของผู้เช่าไปและศาลเห็นว่าไม่ใช่กรณีที่ผู้เช่าละทิ้งบ้านไปในภายหลัง เจ้าของบ้านอาจถูกสั่งให้ชดเชยความเสียหายที่ผู้เช่าต้องสูญเสียทรัพย์สินได้ พร้อมทั้งต้องชดเชยค่าใช้จ่ายในศาลและค่าทนายความภายใน 14 วันนับแต่วันที่รู้ว่าบ้านถูกทิ้ง และเจ้าของบ้านต้องคืนมัดจำหรือแจ้งเหตุของการไม่คืนมัดจำด้วย

3.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของประเทศไทย

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกำหนดสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาเช่าอาคาร ซึ่งได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประมวลกฎหมายอาญา พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.2.1 มาตรการทางกฎหมายในการทำสัญญาเช่าอาคาร

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 บัญญัติว่า “อันว่าเช่า ทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้ให้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น”

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่มีทรัพย์สินเป็นวัตถุแห่งสัญญา คำว่า “ทรัพย์สิน” ตามมาตรา 138 หมายความว่าทั้งทรัพย์ คือวัตถุที่มีรูปร่างและรวมทั้งวัตถุไม่มีรูปร่างซึ่งอาจมีราคาและอาจถือเอาได้ ฉะนั้นการเช่าทรัพย์สินตามมาตรา 537 จึงหมายถึงการเช่าทรัพย์สินที่มีรูปร่าง อันได้แก่อสังหาริมทรัพย์ สสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ รวมตลอดถึงสิทธิต่าง ๆ ที่ไม่มีรูปร่าง เช่น ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร สิทธิในเครื่องหมายการค้า เป็นต้น

การทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 4 นี้ ถือว่าเป็นการเช่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจจะเป็นการเช่าทรัพย์สินที่มีรูปร่างและเช่าทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ด้วย คู่สัญญาเช่าอาจตกลงทำสัญญาเช่ากันโดยมีกำหนดเวลาการเช่าไว้หรือไม่ มีกำหนดเวลาการเช่าไว้ก็ได้ เป็นการตกลงกันไว้แต่แรกเลยทีเดียว แม้จะเป็นการเช่ากันโดยไม่มี

กำหนดเวลาการเช่ากันไว้ ก็ยังถือว่าเป็นการได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วคราวระยะเวลาจำกัดอยู่นั่นเอง เพราะผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้ตาม มาตรา 566

สำหรับความหมายของ “ค่าเช่า” นั้นได้มีนักนิติศาสตร์ ท่านหนึ่ง¹² ได้ให้คำอธิบายว่า “ค่าเช่า มักจะกำหนดกันเป็นเงินตรา แต่อาจจะตกลงค่าเช่ากันเป็นทรัพย์สินอย่างอื่น เช่น เช่านาตกลงค่าเช่าเป็นข้าว หรือแม้จะตกลงค่าเช่าเป็นการทำงานตอบแทน เช่น ให้เช่าห้องโดยให้ถางหญ้าให้เป็นการตอบแทน เช่นนี้ย่อมทำได้”

สิทธิการเช่าตามกฎหมายไทย มีลักษณะดังนี้

1) สิทธิการเช่าเป็นบุคคลสิทธิชนิดหนึ่งมิใช่ทรัพย์สิน แต่ได้มีกฎหมายบัญญัติ เป็นพิเศษ สำหรับกรณีสังหาริมทรัพย์ว่าให้ตกคิดไปยังบุคคลภายนอกได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “อันสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไป เพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน ซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย”

2) สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ (สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว) หลักการนี้ถึงแม้กฎหมายจะมีได้บัญญัติไว้โดยตรงก็ตาม แต่เมื่อพิจารณาบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 แล้วจะเห็นได้ว่าสิทธิของผู้เช่าในอันที่จะเรียกร้องให้ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าต่อผู้ให้เช่านั้นเป็นสิทธิเฉพาะตัว

จากบทบัญญัติข้างต้น การเช่าสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าจะให้ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังนี้ คือ

1) ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

คำว่า “มีหลักฐานเป็นหนังสือ” นั้น ไม่ใช่แบบของสัญญาเช่า เพราะถึงแม้จะมีได้มีหลักฐานเป็นหนังสือสัญญาเช่าก็ยังสมบูรณ์ เพียงแต่ฟ้องร้องบังคับคดีกันไม่ได้เท่านั้น ดังนั้น การเช่าที่ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ถ้าได้มีการชำระค่าเช่ากันไปแล้ว ก็ถือว่าเป็นการชำระหนี้ที่สมบูรณ์จะมาเรียกคืนโดยอ้างว่าไม่มีหลักฐานไม่ได้

2) หลักฐานเป็นหนังสือนั้นต้องลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ

ลายมือชื่อ หมายถึง ลายมือชื่อของฝ่ายที่จะต้องถูกบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่า ถ้าหากปรากฏว่าหลักฐานเป็นหนังสือนั้น ไม่มีลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบแล้วก็ไม่อาจจะนำมา

¹² อานันท์ คล้ายสังข์. (2555). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ. กรุงเทพฯ: พิมพ์ลักษณ์. หน้า 90.

ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ เช่น ผู้เช่าลงลายมือชื่อฝ่ายเดียว แต่ผู้เช่าซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ มิได้ลงลายมือชื่อ ดังนี้ ผู้เช่าจะฟ้องร้องบังคับคดีกับผู้ให้เช่าไม่ได้

3) การจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุผู้เช่าหรือผู้ให้เช่านั้น ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว จะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เพียง 3 ปี หากมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ

3.2.2 ข้อกำหนดในสัญญาเช่าอาคารภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีบทบัญญัติกำหนดสิทธิหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่า ในระหว่างที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้อยู่ แต่เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็มีบทบัญญัติให้คู่สัญญาคืนสู่สถานะเดิม ผู้เช่าจึงมีหน้าที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน หากมีความเสียหายใดๆเกิดขึ้นผู้ให้เช่าต้องไปดำเนินการเรียกค่าเสียหายเองและไม่ได้กำหนดว่าผู้ให้เช่าจะมีสิทธิกระทำการอย่างใดๆได้บ้างเพื่อกลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน ด้วยเหตุนี้เองที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่มีบทบัญญัติซึ่งมีสภาพบังคับให้ผู้เช่าคืนทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ในสัญญาเช่าจึงมักจะมีการกำหนดข้อสัญญาเพิ่มเติมต่างๆ เมื่อผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพิ่มเติม ซึ่งหากข้อสัญญาดังกล่าวมีลักษณะที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนย่อมเป็นข้อสัญญาที่ไร้บังคับไม่ได้และอาจทำให้การกระทำใดๆเพื่อกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่ากลายเป็นการกระทำละเมิดหรือมีความผิดอาญาฐานบุกรุกได้

ในการพิจารณาว่าการกระทำใดๆเพื่อกลับเข้าไปครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่าเป็นความผิดฐานบุกรุกหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 ซึ่งเป็นการกรทำความผิดฐานบุกรุกจะต้องพิจารณาองค์ประกอบความผิดดังต่อไปนี้

องค์ประกอบแรก การเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อการถือครอบครองอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน

องค์ประกอบที่สอง การเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเพื่อกระทำการใดๆอันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นโดยปกติสุข

ผู้ให้เช่าจะกระทำความผิดอาญาหรือไม่นั้น เมื่อพิจารณาถึงเรื่องเจตนา วัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าแล้วจะเห็นได้ว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ผู้ให้เช่าได้ครอบครองและใช้ประโยชน์ และผู้เช่าได้ให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทนการได้ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ดังนั้น ผู้เช่าจึงเป็นผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย แม้ผู้ให้เช่าจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินก็ไม่มีสิทธิไปรบกวนการครอบครอง

ทรัพย์สินของผู้เช่า แม้ว่าผู้เช่าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญาไม่ชำระค่าเช่าและผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญาแล้วก็ตาม ดังนั้นการกระทำใดๆของผู้เช่าแม้ว่าจะกระทำไปเพื่อบรรเทาความเสียหายที่ตนได้รับจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาแล้วไม่ยอมออกจากทรัพย์สินที่เช่า ก็อาจเป็นการกระทำความผิดกฎหมายฐานบุกรุกได้เช่นเดียวกัน

ส่วนการพิจารณาว่าข้อสัญญาใดจะมีลักษณะเป็นการได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกินสมควรจนถือว่าเป็นสัญญาที่ไม่เป็นธรรมได้ตามที่พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 นั้น อาจจัดแบ่งได้ดังนี้

1) สัญญาที่มีข้อยกเว้นหรือข้อจำกัดความรับผิดชอบข้อยกเว้นหรือข้อจำกัดความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจการค้าในสัญญาซึ่งจะถือว่าเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมที่มีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ให้เป็น โฆษะ

ประการแรก เป็นข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบที่เกิดจากการผิดหรือ เป็นกรณีที่มีการชำระหนี้ด้วยการส่งมอบทรัพย์สินจะตกลงยกเว้นหรือ

ประการที่สอง จำกัดความรับผิดชอบในเรื่องความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธิในทรัพย์สินที่ส่งมอบให้แก่ผู้บริโภค ตามมาตรา 6

ประการที่สาม เป็นข้อยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบเกี่ยวกับข้อตกลง ประกาศหรือคำแจ้งความที่ได้ทำไว้ล่วงหน้าเกี่ยวกับความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรืออนามัยของผู้อื่น ตามมาตรา 8

2) สัญญาที่มีข้อกำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาในระยะเวลาที่ล่าช้าได้โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

ข้อตกลงให้สิทธิที่จะปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาในระยะเวลาที่ล่าช้าได้ โดยไม่มีเหตุผลอันสมควรเป็นข้อตกลงที่มุ่งเอาเปรียบกันโดยให้สิทธิพิเศษแก่คู่สัญญาฝ่ายที่มีอำนาจต่อรองเหนือกว่ามีสิทธิที่จะไม่ปฏิบัติตามพันธกรณีในสัญญาข้อหนึ่งข้อใดได้ โดยไม่มีเหตุผลอันสมควรกรณีหนึ่งกับข้อตกลงที่ให้สิทธิที่จะล่าช้าในการปฏิบัติตามสัญญาได้โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ซึ่งมุ่งจะให้เป็นตัวกำกับทั้งกรณีของสิทธิที่จะล่าช้าและสิทธิที่จะไม่ปฏิบัติตามสัญญาด้วย ดังนั้น ข้อตกลงที่ให้สิทธิ คู่สัญญาที่จะไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดได้โดยไม่มีเหตุผลอันสมควรจึง ไม่ถือว่าเป็นข้อตกลงที่ทำให้ได้เปรียบกันตามกรณีนี้

3) สัญญาที่ให้สิทธิเรียกร้อง ดอกเบี้ย หรือค่าปรับเกินสมควร

4) สัญญาที่จำกัดสิทธิในการประกอบวิชาชีพ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 5 ซึ่งไม่เป็น โฆษะเนื่องจากมีกฎหมายรับรองให้กระทำได้ ทำให้ผู้ถูกจำกัดสิทธิหรือเสรีภาพต้องรับภาระมากกว่าที่จะพึงคาดหมายได้หรือไม่ให้พิจารณาถึงขอบเขตในด้านพื้นที่และระยะเวลาของการ

จำกัดสิทธิหรือเสรีภาพ รวมทั้งความสามารถและโอกาสในการประกอบอาชีพจำกัดสิทธิหรือเสรีภาพ ประกอบกับทางได้เสียทุกอย่างอันชอบด้วยกฎหมายของคู่สัญญาด้วย ข้อตกลงในลักษณะดังกล่าวข้างต้น เป็นข้อตกลงที่ทำให้ผู้จำกัดสิทธิหรือเสรีภาพต้องรับภาระมากกว่าที่จะพึงคาดหมายได้ตามปกติให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรมและพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น

5) สัญญาสำเร็จรูป ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีการกำหนดข้อสัญญาที่เป็นสาระสำคัญไว้ล่วงหน้าไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดนำมาใช้ในการประกอบกิจการของตน

จากการศึกษาข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยวางหลักว่า ข้อตกลงระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมหรือไม่ และการกระทำของผู้ให้เช่าเพื่อกลับเข้าไปครอบครองทรัพย์สินเป็นการกระทำละเมิดหรือกระทำความผิดอาญา มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.2.2.1 ข้อกำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นผู้เช่าไม่ให้เข้าไปในสถานที่ให้เช่า เช่น การปิดล็อกกุญแจ การตอกตะปูขวางประตู หรือการกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อไม่ให้ผู้เช่าได้เข้าไปครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยพลการ ก่อนเข้าสู่กระบวนการทางศาล ซึ่งมีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยไว้มีทั้งกรณีที่เป็นความผิดทางอาญารฐานบุกรุกและไม่เป็นความผิดอาญารฐานบุกรุก ดังต่อไปนี้

1) คำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยว่าผู้ให้เช่ามีความผิดอาญารฐานบุกรุก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1/2512 วินิจฉัยวางหลักว่า “แม้ห้องพิพาทจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ของจำเลย แต่เมื่อโจทก์ยังครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นและยังได้แย่งสิทธิตามสัญญาเช่าอยู่จำเลยเข้าไปกระทำการใดๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองของโจทก์โดยปกติสุข จำเลยก็มีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 ได้

การที่จำเลยใช้ไม้กระดานตีขวางทับประตูห้องที่โจทก์ครอบครองในขณะที่โจทก์ไม่อยู่และปิดห้องไว้ ทำให้โจทก์เข้าอยู่ในห้องไม่ได้เป็นการล่วงล้ำเข้าไปในอำนาจการครอบครองของโจทก์ถือได้ว่าเข้าไปกระทำการรบกวนการครอบครองของโจทก์โดยปกติสุขตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 แล้ว

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1980/2514 วินิจฉัยวางหลักว่า “โจทก์ร่วมทำสัญญาเช่าห้องพิพาทมาจากจำเลยที่ 1 แม้โจทก์ร่วมจะเอาไปให้เช่าช่วง เมื่อการเช่าช่วงไม่มีหลักฐานการเช่า ก็ต้องถือว่าโจทก์ร่วมยังเป็นผู้ครอบครองห้องพิพาทนั้นอยู่โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่ากับจำเลยที่ 1 การที่จำเลยที่ 1 ถือโอกาสให้ผู้เช่าช่วงอยู่ออกไปจากห้องพิพาทโดยโจทก์ร่วมไม่ทราบแล้วช่วงชิงใส่

กุญแจห้องมิให้โจทก์ร่วมเข้าใช้ห้องพิพาท ถือได้ว่าเป็นการรบกวนการครอบครองของโจทก์ร่วม โดยปกติสุข จำเลยที่ 1 จึงต้องมีความผิดฐานบุกรุกตามมาตรา 362 ประมวลกฎหมายอาญา”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4477/2531 วินิจฉัยวางหลักว่า “เมื่อโจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าและครอบครองอาคารพิพาทค้างชำระค่าเช่าหากจำเลยประสงค์จะขับไล่โจทก์ก็ชอบที่จะดำเนินการตามกฎหมายจำเลยไม่มีอำนาจกระทำโดยพลการใช้กุญแจพร้อมโซ่เหล็กคล้องและปิดประตูเหล็กอันเป็นทางเข้าออกอาคารพิพาท ทำให้โจทก์เข้าไปในอาคารพิพาทไม่ได้ เป็นการล่วงล้ำเข้าไปในอำนาจการครอบครองของโจทก์ถือได้ว่าจำเลยเข้าไปกระทำการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์โดยปกติสุขตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 362”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 363/2518 วินิจฉัยวางหลักว่า “โจทก์เช่าบ้านของ ส. ภรรยา จำเลยที่ 1 แล้วต่อมาถูก ส. ฟ้องขับไล่ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืนตามศาลชั้นต้นให้ขับไล่โจทก์ออกจากบ้านนั้น โจทก์ฎีกา และศาลฎีกายังไม่มีคำสั่งให้ทุเลาการบังคับ ขณะคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา โจทก์ไปต่างจังหวัดและใส่กุญแจบ้านพิพาทไว้โดยฝากให้เพื่อนบ้านช่วยดูแลให้ จำเลยที่ 1 ได้ให้จำเลยที่ 2 ตัดหุรัยกุญแจบ้านออก และให้จำเลยที่ 2 เข้าไปอยู่อาศัยในบ้านดังกล่าว ดังนี้ เมื่อปรากฏว่าหลังจากอ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ที่ให้ขับไล่โจทก์แล้ว ศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งขับให้โจทก์ออกจากบ้านพิพาทภายใน 1 เดือน แต่ในวันอ่านคำพิพากษาดังกล่าว โจทก์ไม่ได้มาศาลและไม่ได้ลงลายมือชื่อรับทราบคำสั่งไว้ ทั้งเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาก็ไม่ได้นำส่งคำสั่งไปยังโจทก์ซึ่งเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 272 โจทก์จึงยังมีสิทธิอยู่ในบ้านพิพาท และยอมเป็นผู้เสียหาย มีอำนาจฟ้องจำเลยในความผิดฐานบุกรุกได้ โจทก์ถูกศาลพิพากษาให้ขับไล่ ได้ออกจากบ้านพิพาทและขนย้ายสิ่งของออกไปหมดสิ้นแล้วแต่เมื่อยังไม่ส่งมอบบ้านพิพาทคืน โดยได้ใส่กุญแจไว้และฝากให้เพื่อนบ้านช่วยดูแลให้ ทั้งโจทก์ยังมีสิทธิอยู่ในบ้านพิพาท ดังนี้ ถือว่าโจทก์ครอบครองบ้านพิพาทอยู่โดยปกติสุข การกระทำของจำเลยที่ 1 ที่ให้จำเลยที่ 2 ตัดหุรัยกุญแจบ้านและให้จำเลยที่ 2 เข้าไปอยู่อาศัย จึงเป็นการใช้ให้จำเลยที่ 2 เข้าไปกระทำการอันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์โดยปกติสุขตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362,83”

จากการศึกษาคำวินิจฉัยของศาลฎีกาข้างต้นทำให้ทราบว่าศาลได้วางแนวทางในการพิจารณาว่า การที่ผู้ให้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินในระหว่างพิพาทหรือในระหว่างที่ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่และคดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล ถือว่าผู้เช่ายังมีสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ ไม่ว่าตัวผู้เช่าจะอยู่ในสถานที่เช่าเองหรือเพียงแต่ใช้สิทธิในลักษณะหวงกันมิให้บุคคลอื่นเข้าไป กล่าวคือ ยังไม่ละสิทธิครอบครอง ทำให้การกระทำของผู้ให้เช่าจึงเป็นการล่วงล้ำเข้าไปใน

อำนาจการครอบครองของโจทก์ถือได้ว่าจำเลยเข้าไปกระทำการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์โดยปกติสุขตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 362

2) คำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยว่าผู้ให้เช่าไม่มีความผิดอาชญาฐานบุกรุก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2609/2522 วินิจฉัยวางหลักว่า “โจทก์ร่วมทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทจากจำเลยซึ่งมีเงื่อนไขข้อตกลงระบุไว้ในสัญญาเช่าความว่า หากผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ายึดทรัพย์สินของผู้เช่าได้ และให้มีอำนาจใส่กุญแจอาคารวัตถุแห่งสัญญาเช่าได้ทันทีเมื่อโจทก์ร่วมผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า จำเลยบอกเลิกสัญญาเช่า และต่อมาได้นำเอาโซ่ล่ามใส่กุญแจเปิดทางเข้าออกตึกแถวพิพาทที่ให้เช่าครั้งนี้ การกระทำของจำเลยสืบเนื่องมาจากโจทก์ร่วมกระทำผิดสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งให้อำนาจแก่จำเลยที่จะกระทำการตามข้อสัญญาและโดยความยินยอมของโจทก์ร่วมได้จำเลยกระทำไปเพราะเชื่อโดยสุจริตว่า มีสิทธิที่กระทำตามสัญญาได้ การกระทำของจำเลยจึงขาดเจตนาอันเป็นความผิดทางอาญาไม่มีความผิดฐานบุกรุก”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4854/2537 วินิจฉัยวางหลักว่า “หนังสือสัญญาเช่าห้องพักระหว่างบ.ผู้เช่ากับจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าข้อ 3 ระบุว่า “ผู้เช่ายอมชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 30 ของเดือนทุก ๆ เดือน ถ้าไม่ชำระตามกำหนดนี้ ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินประกันของผู้เช่าได้และใส่กุญแจห้องผู้เช่าก็ได้ หรือผู้เช่ายินยอมอนุญาตให้ขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากห้องเช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบ” ข้อ 9 ระบุว่า “ถ้าผู้เช่าประพฤติผิดล่วงละเมิดสัญญาแม้แต่ข้อหนึ่งข้อใดหรือกระทำผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้ายึดครอบครองสถานที่และสิ่งของที่เช่าได้โดยพลันและมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที” และข้อ 10 ระบุว่า “เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าก็ดีหรือผู้เช่าผิดสัญญาเช่าก็ดี ผู้เช่ายอมให้ถือว่าผู้เช่ายอมออกจากที่เช่า” ข้อสัญญาดังกล่าวนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้ เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาและจำเลยที่ 1 ได้บอกเลิกสัญญาเช่าด้วยแล้ว บ.และผู้เสียหายซึ่งอยู่ในห้องพิพาทโดยอาศัยสิทธิ บ. ย่อมไม่มีสิทธิอยู่ในห้องพิพาทต่อไป เมื่อ บ. ไม่ยอมออกไปจากห้องพิพาทจำเลยที่ 1 จึงใช้สิทธิตามหนังสือสัญญาเช่าห้องพัก โดยเข้าไปในห้องพิพาทแล้วใช้คีมหนีบกุญแจลูกบิดประตู บานพับหน้าต่างถอดเอาสะพานไฟฟ้าและเครื่องรับโทรศัพท์ในห้องพิพาทออกไปจึงไม่มีมูลความผิดฐานบุกรุก”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5396/2549 วินิจฉัยวางหลักว่า “โจทก์ซึ่งเป็นผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่า จำเลยที่ 1 จึงให้จำเลยที่ 2 ไปล็อกกุญแจเปิดร้านอาหารเพื่อมิให้โจทก์เช่าต่อไป โดยจำเลยที่ 1 คิดว่าตนเองมีอำนาจกระทำการได้ตามสัญญาเช่าที่ระบุว่าถ้าผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าภายในกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ ผู้ให้เช่ายอมทรงสิทธิในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้โดยพลัน การกระทำของจำเลยทั้งสองจึงเป็นการขาดเจตนาที่จะกระทำผิดฐานบุกรุก ทั้งข้อ

สัญญาดังกล่าวมิได้ขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชนและมิได้เป็นสัญญาที่ไม่เป็นธรรม จำเลยทั้งสองไม่มีความผิดฐานบุกรุก “

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3025/2541 วินิจฉัยวางหลักว่า “โจทก์เป็นผู้เช่าตึกแถวที่เกิดเหตุจากเจ้าของเดิมเมื่อครบกำหนดแล้ว โจทก์ไม่ออกไปจากตึกแถวและไม่ชำระค่าเช่า แก่เจ้าของเดิม บุตรสาวโจทก์ได้ทำบันทึกข้อตกลงยอมชำระ ค่าเช่าที่ค้างชำระนั้น และจะชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนต่อ ๆ ไป ถ้าผิดข้อตกลงยอมให้เจ้าของเดิมเข้าครอบครองตึกแถว ที่เกิดเหตุได้ ซึ่งไม่ปรากฏว่าโจทก์คัดค้านโต้แย้งข้อตกลงนี้ ข้อตกลงดังกล่าวจึงผูกพัน โจทก์โดยมิพักต้องคำนึงว่ามีหนังสือมอบอำนาจจากโจทก์ให้บุตรสาวโจทก์ทำบันทึกข้อตกลงนั้น หรือไม่ และข้อตกลงนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรม อันดีของประชาชนจึงใช้บังคับได้ ต่อมาบุตรสาวโจทก์และโจทก์ ผิดข้อตกลง จำเลยทั้งสองยังให้โอกาสแก่ฝ่ายโจทก์ ขอเวลาขนย้ายทรัพย์สินโดยไม่คิดใจเรียกร้อยเอาค่าเช่าที่ค้างชำระแต่อย่างใด แต่โจทก์และครอบครัวก็มีได้ขนย้ายออกไป การที่ จำเลยทั้งสองเปิดกุญแจตึกแถวที่เกิดเหตุ หลังจากนั้นจึงใช้ กุญแจของจำเลยปิดตึกแถวที่เกิดเหตุไว้ย่อมเป็นอำนาจของ จำเลยทั้งสองที่จะกระทำได้และถือว่าจำเลยทั้งสองได้ใช้สิทธิ เข้ายึดถือครอบครองตึกแถวที่เกิดเหตุแล้วโดยชอบตามที่ได้ตกลงกันไว้ การกระทำของจำเลยทั้งสองจึงหาเป็นความผิดฐาน ทำให้เสียทรัพย์หรือฐานบุกรุกไม่”

จากคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น ทำให้ทราบแนวทางซึ่งศาลฎีกาใช้ในการพิจารณาว่า หากผู้ให้เช่ากระทำการโดยอาศัยอำนาจตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าจะทำให้ผู้ให้เช่าได้รับการคุ้มครองตามสัญญาดังกล่าว ทรงสิทธิในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาและทำให้การกระทำของผู้ให้เช่าไม่เป็นการโต้แย้งสิทธิผู้เช่า จึงไม่มีความผิดอาญาฐานบุกรุก

3.2.2.2 ข้อกำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิตัดน้ำตัดไฟและระบบสาธารณูปโภคในสถานที่เช่า ซึ่งมีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1523/2535 วินิจฉัยวางหลักว่า “จำเลยเช่าอู่รถยนต์พิพาทจากโจทก์โดยคิดค่าเช่ารวมกับค่าน้ำประปาด้วย มีกำหนดเวลาเช่าที่แน่นอน สัญญาเช่าย่อมระงับสิ้นไปตามวันเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ จำเลยครอบครองทรัพย์สินที่เช่าอยู่ต่อมาหลังจากนั้นย่อมเป็นการครอบครองโดยไม่มีสิทธิเป็นการละเมิดต่อโจทก์ โจทก์ชอบที่จะตัดไม่ให้จำเลยใช้น้ำประปาเพื่อบรรเทาความเสียหายที่โจทก์ได้รับอยู่ได้ ไม่เป็นการละเมิดต่อจำเลย จำเลยจะเรียกร้อยให้โจทก์รับผิดชอบใช้ค่าเสียหายใด ๆ หาได้ไม่”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3921/2535 วินิจฉัยวางหลักว่า “การที่โจทก์เช่าพื้นที่ในโรงแรมของจำเลยที่ 1 เปิดกิจการร้านเสริมสวยและตัดผม แต่ได้เปิดกิจการอาบ อบ นวด ขึ้นนอกเหนือข้อตกลงในสัญญาและ โจทก์มีพฤติการณ์รู้เห็นยินยอมให้พนักงานนวดของโจทก์

คำประณัยกับแขกที่มาพักโรงแรม เป็นการฝ่าฝืนต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน ถือได้ว่าโจทก์ได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติหรือการดังกล่าวไว้ในสัญญาเช่า เมื่อจำเลยบอกกล่าวแล้ว โจทก์เลยไม่ปฏิบัติตาม จำเลยที่ 1 จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 554

เมื่อจำเลยที่ 1 บอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว สัญญาเช่าจึงเป็นอันสิ้นสุดลง โจทก์ไม่มีสิทธิครอบครองใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าอีกต่อไป การที่จำเลยไม่จ่ายกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาให้โจทก์ แล้วต่อมาจำเลยได้ใส่กุญแจไม่ให้โจทก์เข้าไปใช้สถานที่เช่าเป็นการกระทำภายหลังสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงโดยได้กำหนดเวลาให้โจทก์พอสมควรแล้ว จึงไม่เป็นการละเมิด โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายที่ขาดรายได้จากกิจการของโจทก์และค่าชดเชยที่จ่ายให้แก่พนักงานของโจทก์นับแต่วันที่สัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงที่”

จากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น ทำให้ทราบว่าศาลฎีกาได้วางแนวทางไว้ว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้วไม่ว่าเนื่องจากครบกำหนดเวลาหรือได้บอกเลิกสัญญากันโดยชอบแล้ว ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิตัดน้ำตัดไฟและระบบสาธารณูปโภคในสถานที่เช่า

3.2.2.3 ข้อกำหนดในสัญญาเช่าว่า หากผู้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สิน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าครอบครองอาคารได้ทันที ซึ่งมีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 788/2519 วินิจฉัยวางหลักว่า “ข้อสัญญาเช่าสำนักงานมีว่า ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนด ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองสถานที่ ย้ายบุคคลออก ฯลฯ ได้ข้อสัญญานี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าผู้ให้เช่าใช้ลวดไขกุญแจห้องเช่าออกเอากุญแจใหม่ใส่แทน ผู้เช่าเข้าห้องเช่าไม่ได้ ดังนี้ เป็นการใช้สิทธิตามสัญญาเช่า ไม่เป็นความผิดอาญา”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5854/2537 วินิจฉัยวางหลักว่า “หนังสือสัญญาเช่าห้องพักระหว่างบ.ผู้เช่ากับจำเลยที่ 1 ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าข้อ 3 ระบุว่า “ผู้เช่ายอมชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 30 ของเดือนทุก ๆ เดือน ถ้าไม่ชำระตามกำหนดนี้ ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินประกันของผู้เช่าได้และใส่กุญแจห้องผู้เช่าก็ได้ หรือผู้เช่ายินยอมอนุญาตให้ขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากห้องเช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบ” ข้อ 9 ระบุว่า “ถ้าผู้เช่าประพฤติผิดล่วงละเมิดสัญญาแม้แต่ข้อหนึ่งข้อใดหรือกระทำผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้ายึดครอบครองสถานที่และสิ่งของที่เช่าได้โดยพลันและมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที” และข้อ 10 ระบุว่า “เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าก็ดีหรือผู้เช่าผิดสัญญาเช่าก็ดี ผู้เช่ายอมให้ถือว่าผู้เช่ายอมออกจากที่เช่า” ข้อสัญญาดังกล่าวนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน จึงใช้บังคับได้ เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาและจำเลยที่ 1 ได้บอกเลิกสัญญาเช่าด้วยแล้ว บ.และผู้เสียหายซึ่งอยู่ในห้อง

พิพาทโดยอาศัยสิทธิ บ. ย่อมไม่มีสิทธิอยู่ในห้องพิพาทต่อไป เมื่อ บ. ไม่ยอมออกไปจากห้องพิพาท
 จำนวนที่ 1 จึงใช้สิทธิตามหนังสือสัญญาเช่าห้องพัก โดยเข้าไปในห้องพิพาทแล้วใช้คีมหนีบกุญแจ
 ถูกบิดประตู บานพับหน้าต่างถอดเอาสะพานไฟฟ้าและเครื่องรับโทรศัพท์ในห้องพิพาทออกไปจึง
 “ไม่มีมูลความผิดฐานบุกรุก”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12265/2556 วินิจฉัยวางหลักว่า “สัญญาเช่าระหว่างโจทก์
 ร่วมที่ 1 กับจำเลยที่ 1 มีข้อความระบุชัดเจนว่ามีกำหนดอายุของสัญญาเช่าเป็นเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่
 1 ตุลาคม 2529 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2544 ซึ่งเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกิน 3 ปี ตาม
 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 538 บัญญัติให้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ
 พนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าสัญญาเช่าทุกฉบับมีข้อตกลงในข้อ 7.9 ว่า เมื่อสัญญาเช่า
 สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุประการใดก็ตาม ผู้เช่าจะต้องออกจากสถานที่เช่าทันที ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้า
 ครอบครองสถานที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้โดยปราศจากความรับผิดชอบ
 ใด ๆ ข้อตกลงดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของ
 ประชาชน ย่อมใช้บังคับได้โดยชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น สัญญาเช่าระหว่างโจทก์ร่วมที่ 1 กับจำเลย
 ที่ 1 จึงสิ้นสุดลงในวันที่ 30 กันยายน 2544 ตามที่ระบุไว้ในสัญญา เมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงที่มีการ
 ต่อสัญญาเช่าหรือทำสัญญาเช่ากันใหม่ การที่จำเลยที่ 1 กับพวกกลับเข้าครอบครองพื้นที่เช่าโดยใช้
 ไม่กระดานปิดกั้นและขนย้ายทรัพย์สินของโจทก์ร่วมที่ 1 ออกจากพื้นที่เช่าไปเก็บไว้ในที่อื่นและ
 พร้อมกับปิดประกาศ ณ บริเวณพื้นที่เช่าชั้นที่ 1 และชั้นที่ 3 ว่า สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้วให้ผู้ที่ยังอ้างว่า
 เป็นเจ้าของนำหลักฐานไปปรับทรัพย์สินคืน จึงเป็นการใช้สิทธิโดยชอบตามข้อตกลงแห่งสัญญาเช่า
 การกระทำของจำเลยที่ 1 กับพวกจึงไม่เป็นความผิดฐานบุกรุก และฐานทำให้เสียทรัพย์สิน สำหรับ
 ข้อหาสิทธิได้ความจากพยาน โจทก์และโจทก์ร่วมที่ 1 ว่ามีการรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สิน
 ของโจทก์ร่วมที่ 1 ออกจากพื้นที่เช่าไปเก็บไว้ที่ลานจอดรถชั้นที่ 3 และโกดังชั้นที่ 6 บางส่วนนำไป
 ไว้ที่ทิ้งขยะชั้นล่าง แต่ไม่มีพยานหลักฐานใดยืนยันว่าจำเลยทั้งหกเอาไปซึ่งทรัพย์สินของโจทก์ร่วม
 ที่ 1 ทั้งการที่จำเลยที่ 1 กับพวกรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าก็เพื่อนำไปเก็บรักษา
 ไว้เพื่อให้ผู้ที่ยังอ้างว่าเป็นเจ้าของนำหลักฐานไปปรับทรัพย์สินคืน และยังอ้างด้วยว่าทรัพย์สินนั้นตก
 เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ 1 ตามข้อตกลงในสัญญาถือว่าจำเลยทั้งหกขาดเจตนาทุจริต จึงไม่มี
 ความผิดฐานลักทรัพย์ อนึ่ง ตามฟ้องโจทก์ขอคืนของกลางตามบัญชีทรัพย์สินที่ตรวจพบแก่โจทก์ร่วม
 ที่ 1 ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ไม่ได้มีคำสั่งเป็นการไม่ชอบ ศาลฎีกาเห็นสมควรแก้ไขเมื่อ
 ข้อเท็จจริงปรากฏว่าทรัพย์สินของกลางตามบัญชีทรัพย์สินเป็นของโจทก์ร่วมที่ 1 จึงให้คืนแก่เจ้าของตาม
 ป.วิ.อ. มาตรา 49 และมาตรา 186 (9) ส่วนการคืนหรือใช้ราคาทรัพย์สินอื่น ๆ เมื่อจำเลยทั้งหกไม่ได้
 กระทำผิด จึงไม่มีหน้าที่ต้องคืนหรือใช้ราคาทรัพย์สิน”

จากคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น ทำให้ทราบแนวทางซึ่งศาลฎีกาใช้ในการพิจารณาว่า หากผู้ให้เช่ากระทำการโดยอาศัยอำนาจตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าจะทำให้ผู้ให้เช่าได้รับการคุ้มครองตามสัญญาดังกล่าว สามารถกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาและทำให้การกระทำของผู้ให้เช่าไม่เป็นการโต้แย้งสิทธิผู้เช่า จึงไม่มีความผิดอาชญาฐานบุกรุก

3.2.2.4 ข้อกำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิหรือถอนทรัพย์สินและขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกไป ซึ่งมีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้ดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 399/2525 วินิจฉัยวางหลักว่า “โจทก์มีสิทธิครอบครองที่พิพาทโดยเช่าจากจำเลย แม้จะผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า จำเลยก็ชอบที่จะเสนอคดีต่อศาลขอให้ชำระค่าเช่าและขับไล่ การที่จำเลยนำรถไถเข้าไปไถในที่พิพาทโดยผลการ เป็นการรบกวนการครอบครองที่พิพาทของโจทก์โดยปกติสุข จำเลยจึงมีความผิดฐานบุกรุก ความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์สินมิได้รวมอยู่ในองค์ประกอบความผิดฐานบุกรุก เมื่อภรรยาโจทก์มิได้แจ้งความด้วยการไต่ถามกล่าวเป็นเหตุให้ต้นกล้วยที่ปลูกไว้เสียหาย ถือได้ว่าโจทก์มิได้ร้องทุกข์ในความผิดฐานทำให้เสียทรัพย์สินซึ่งเป็นการผิดอันยอมความได้ด้วย เมื่อมาฟ้องเกิน 3 เดือน นับแต่วันที่โจทก์รู้เรื่องความผิดและรู้ตัวผู้กระทำผิด จึงขาดอายุความ”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 47/2518 วินิจฉัยวางหลักว่า “แม้เรือนจะเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยแต่จำเลยอนุญาตให้โจทก์ครอบครองอยู่อาศัย โจทก์บุกรุกรบกวนการครอบครองของจำเลยโดยปกติสุขเป็นความผิดตามมาตรา 362 ได้”

จากคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น ทำให้ทราบว่าศาลฎีกาวางแนวทางในการพิจารณาว่า ผู้ให้เช่าไม่มีอำนาจในการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าและการกระทำดังกล่าวเป็นความผิดทางอาชญาฐานบุกรุก ผู้ให้เช่าต้องใช้สิทธิทางศาลเท่านั้น

จากการศึกษาแนวทางตามคำพิพากษาศาลฎีกาทำให้ทราบว่า ศาลฎีกาได้วางแนวทางกำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าไปครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในรูปแบบต่างๆ เช่น การปิดล็อกสถานที่เช่าในรูปแบบต่างๆ การตัดน้ำตัดไฟ หากมีข้อสัญญากำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าไว้ให้สามารถกระทำได้ ตามหลักความยินยอมไม่เป็นละเมิด ซึ่งหากมีข้อสัญญากำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าเอาไว้ในสัญญาเช่าจะเป็นการให้อำนาจแก่ผู้ให้เช่าตามข้อสัญญา ทำให้การกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ไม่เป็นความผิดฐานบุกรุกตามประมวลกฎหมายอาญาเนื่องจากขาดเจตนาเพราะผู้ให้เช่าเชื่อว่าตนมีอำนาจกระทำได้ตามสัญญา และไม่ถือว่าเป็นการกระทำละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่หากไม่มีข้อสัญญากำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าเอาไว้ตามแนวของคำพิพากษาศาลฎีกาก็จะต้องใช้สิทธิในทางศาลเท่านั้น การกระทำ

ใดๆอันเป็นการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินโดยปกติสุขของผู้เช่าจะถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของผู้เช่า เป็นการกระทำละเมิดและเป็นความผิดทางอาญาในเรื่องการบุกรุกได้

3.2.3 ความระงับของสัญญาเช่าอาคาร

ความระงับของสัญญาเช่าตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ ได้แก่ ครบกำหนดเวลาเช่า เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่าตามข้อตกลงการเช่า เมื่อวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าถูกทำลาย หรือเสื่อมสลาย จนไม่สามารถใช้ประโยชน์ในการเช่าได้ เมื่อผู้เช่าตาย เมื่อฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาเช่า เมื่อมีเหตุสุดวิสัย ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.2.3.1 ครบกำหนดเวลาเช่า

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 บัญญัติไว้ว่า “อันสัญญาเช่านั้น ท่านว่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มีพักต้องบอกกล่าวก่อน” ดังนั้น เมื่อสัญญาเช่ามีกำหนดเวลาแล้ว สัญญาเช่าย่อมจะระงับทันทีเมื่อสิ้น กำหนดเวลาโดยไม่ต้องบอกกล่าวกัน ถ้าหากทำสัญญาเช่ากันอันมีกำหนดกี่วัน กี่เดือน หรือกี่ปี เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าวแล้วสัญญาเช่าก็เป็นอันระงับไป หากเป็นการเช่าที่กำหนดระยะเวลาเช่าไว้ตลอดอายุของผู้เช่าเมื่อผู้เช่าตายหรือผู้ให้เช่าตาย สัญญาเช่าก็เป็นอันระงับความระงับแห่งสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่านี้ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าไม่จำเป็นที่จะต้องบอกกล่าวเลิกสัญญาให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบก่อน เพราะว่าแต่ละฝ่ายย่อมที่จะทราบได้ว่าตนได้เช่าทำสัญญาเช่าเพื่อกำหนดระยะเวลาเท่าใด

ดังนั้น ความสำคัญของสัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาแน่นอน คือ ผู้ให้เช่าไม่ต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนถือว่าสัญญาสิ้นสุดลงทันทีเมื่อครบกำหนดเวลา

แต่หากระยะเวลาในสัญญาเช่าไม่ปรากฏในความตกลงหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 566 บัญญัติไว้ว่า

“ถ้ากำหนดเวลาเช่าไม่ปรากฏในความที่ตกลงกันหรือไม่พึงสันนิษฐานได้ไซ้รู้ท่านว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะที่เมื่อสุทธระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าก็ได้ทุกระยะแต่ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนชั่วกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อยแต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่าสองเดือน”

กรณีการก่อให้เกิดสัญญาขึ้นใหม่โดยไม่มีกำหนดเวลา มาตรา 570 บัญญัติไว้ว่า “ในเมื่อสิ้นกำหนดเวลาเช่าซึ่งได้ตกลงกันไว้แล้ว ถ้าผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่ และผู้ให้เช่ารู้ความนั้นแล้วไม่ทักท้วงไซ้รู้ ท่านให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนด”

อย่างไรก็ตามในกรณีดังกล่าวนี้มีคำพิพากษาฎีกาได้ตัดสินไว้เป็นบรรทัดฐาน ดังนี้

- 1) กรณีถือว่ามีพฤติกรรมการทักท้วง ทำให้ไม่เป็นการก่อสัญญาขึ้นใหม่ ตามมาตรา

คำพิพากษาฎีกาที่ 299/2508 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้เช่าทราบว่าจะไม่ต่อสัญญาเช่าให้อีก และเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด ผู้ให้เช่าก็มีหนังสือบอกกล่าวอีกฉบับหนึ่งให้ผู้เช่าออกไปและให้ส่งคืนค้ำที่เช่า ดังนี้ แม้ผู้เช่าจะยังคงครอบครองค้ำพิพาทอยู่อีกก็จะถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันได้ทำกันต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาหาได้ไม่ ต้องถือว่าสัญญาเช่าระงับไปแล้ว และการที่ผู้ให้เช่ายังคงเก็บค่าเช่าต่อไปอีก 3 เดือนนั้น เป็นเรื่องผู้ให้เช่ากระทำเพื่อบรรเทาความเสียหายที่ได้รับอยู่เท่านั้น หาใช่เป็นการทำสัญญาเช่ากันใหม่ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 1988/2511 กรณีจะต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 570 ก็เฉพาะแต่ผู้ให้เช่าหนึ่งเฉยมิได้ทั่วทั้ง ขอมให้ผู้เช่าอยู่ในห้องเช่าต่อไป การที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกการเช่าแล้วแต่ยังคงรับเงินค่าเช่าจากผู้เช่าภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นอายุ ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ถือว่าผู้สัญญาทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลา การที่จำเลยชำระเงินค่าเช่าให้โจทก์ถึงหากเจตนาจำเลยประสงค์จะเช่าห้องพิพาทอยู่ต่อไปก็เป็นแต่เจตนาของจำเลยแสดงออกแต่ฝ่ายเดียว หากมีผลเกิดเป็นสัญญาเช่าไม่

2) กรณีที่ถือว่ามิมีพฤติการณ์ไม่ทั่วทั้งทำให้สัญญาที่ระงับลงไปนั้นเกิดเป็นสัญญาขึ้นมาใหม่ ตามมาตรา 570 การบอกเลิกต้องปฏิบัติตามมาตรา 566 ด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 5142/2549 จำเลยทำสัญญาเช่ากับโจทก์มีกำหนด 1 ปี ชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายในวันที่ 19 ของทุกเดือน เมื่อสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาเช่าแล้วโจทก์รับเงินค่าเช่าที่ชำระล่วงหน้าจากจำเลยในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2543 ก่อนหน้าที่โจทก์จะมีหนังสือบอกเลิกการเช่าถึงจำเลยในวันที่ 21 พฤศจิกายน 2543 ถือได้ว่าโจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาเช่าใหม่ต่อไปโดยไม่มีกำหนดเวลาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 570 การทั่วทั้งไปถึงจำเลยภายหลังสัญญาเช่าเดิมครบกำหนดถึง 3 วัน ไม่อาจแสดงว่าโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยเช่าต่อไป ดังนั้นการบอกเลิกการเช่าของโจทก์จึงอยู่ในบังคับของมาตรา 566 เมื่อการบอกเลิกการเช่าของโจทก์ไม่ชอบโจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

3.2.3.2 เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่าตามข้อตกลงการเช่า

คู่สัญญา คือ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ตกลงกันไว้ในสัญญาว่ามีเหตุ กรณีใดบ้างที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ เป็นไปตามบทบัญญัติประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 386 ที่บัญญัติว่า

“ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาโดยข้อสัญญาหรือโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย การเลิกสัญญาเช่นนั้นย่อมทำด้วยแสดงเจตนาแก่อีกฝ่ายหนึ่ง การแสดงเจตนาดังกล่าวมาในวรรคก่อนเท่านั้นว่าหาอาจจะถอนได้ไม่”

สัญญาเช่าระงับตามเงื่อนไข หรือตามข้อตกลงในสัญญา การระงับในประการนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขหรือข้อตกลงที่คู่สัญญาได้กำหนดไว้ในสัญญา และต้องเป็นข้อตกลงที่ไม่ขัดต่อ ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

3.2.3.3 เมื่อวัตถุแห่งสัญญาเช่าถูกทำลาย หรือเสื่อมสลาย จนไม่สามารถใช้ประโยชน์ ในการเช่าได้

ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหมด มาตรา 567 วางหลักไว้ว่า "ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญ หายไปทั้งหมดไซ้รู้ ท่านว่าสัญญาเช่าก็ย่อมระงับไปด้วย" เมื่อทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าจะเป็น สัตว์หรือทรัพย์สิน หรืออสังหาริมทรัพย์ก็ตาม ได้สูญหายไปทั้งหมดแล้ว ก็จะมีผลทำให้สัญญาเช่า ทรัพย์สินนั้นระงับลงไปทันทีโดยไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงว่าการสูญหายของทรัพย์สินที่เช่าจะเกิดขึ้น จากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดหรือ เกิดจากเหตุสุดวิสัย เพราะกรณีนั้นเป็นเรื่องที่ว่าคู่สัญญาฝ่ายใด จะต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่กัน เหตุผลที่กฎหมายกำหนดให้สัญญาเช่าเป็นอัน ระงับลงก็เพราะว่าเมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปหมดก็ไม่มีวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาเช่าอยู่อีกต่อไป

3.2.3.4 เมื่อผู้เช่าตาย

แม้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องเช่าทรัพย์สินจะมีได้กำหนดให้สัญญาเช่า ระงับเพราะเหตุผู้เช่าถึงแก่ความตายก็ตาม แต่การเช่าทรัพย์สินนั้น ปกติฝ่ายผู้ให้เช่าย่อมพึงเล็งถึง คุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสำคัญว่าจะสมควรได้รับความไว้วางใจในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและในการดูแล รักษาทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ สิทธิของผู้เช่าจึงมีสภาพเป็นการเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายสัญญา เช่าย่อมเป็นอันระงับไปไม่ตกทอดแก่ทายาท

ดังนั้น แม้ทายาทของผู้เช่าอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าต่อมาก็ไม่ก่อให้เกิดสัญญาเช่าใหม่แต่อย่าง ใดแต่เป็นการอยู่โดยอาศัยสิทธิของผู้ให้เช่าเท่านั้น¹³ นอกจากนั้นสิทธิการเช่าไม่ใช่ทรัพย์สินจึงไม่ อาจตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่าได้

เมื่อสัญญาเช่าระงับไปด้วยความตายของผู้เช่า หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ให้ทายาทของผู้ เช่าอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าต่อไปย่อมฟ้องขับไล่ได้ทันทีเพราะไม่มีกฎหมายให้บอกกล่าวก่อนฟ้องแต่ อย่างใด¹⁴

แม้สัญญาเช่าทรัพย์สินย่อมระงับไปด้วยความตายของผู้เช่าและสิทธิการเช่าไม่ตกทอดไป ยังทายาทของผู้เช่า เพราะถือว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า แต่สำหรับผู้ให้เช่านั้นถือว่าคุณสมบัติ ของผู้ให้เช่าไม่ใช่สาระสำคัญของสัญญาเช่า ดังนั้นแม้ผู้ให้เช่าจะถึงแก่ความตายสัญญาเช่าก็ไม่

¹³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 119/2509.

¹⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 540/2517.

ระงับทายาทของผู้ให้เช่ายอมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า¹⁵ และด้วยหลักที่ว่าผู้ให้เช่าหาจำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าไม่¹⁶ ซึ่งบ้างกรณีทรัพย์สินที่เช่าอาจตกอยู่ในสิทธิเก็บกินและผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้นำทรัพย์สินนั้นออกให้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจึงเป็นผู้ให้เช่าได้ (มาตรา 1417) แต่ปัญหาว่าหากผู้ทรงสิทธิถึงแก่ความตายและทำให้สิทธิเก็บกินนั้นสิ้นไปตามมาตรา 1418 วรรคท้าย จะทำให้สัญญาเช่าระงับไปด้วยหรือไม่ ซึ่งเรื่องนี้ศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยไว้ในคำพิพากษาฎีกาที่ 2297/2541 “...ท. ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินพร้อมตึกแถว มีกำหนดเวลา 30 ปี โดยมีการทำสัญญาเช่าและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้หลังจากทำสัญญาเช่า ท. ผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตายอันเป็นผลให้สิทธิเก็บกินสิ้นไปตาม มาตรา 1418 วรรคท้าย ก็ตาม แต่ก็ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลยซึ่งเป็นบุคคลภายนอก การสิ้นไปของสิทธิเก็บกินหาไม่ผลทำให้สัญญาเช่าระงับไปไม่”

เมื่อระยะเวลาตามสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาเช่าแล้วโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า หากผู้เช่ายังคงอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าย่อมเป็นการผิดสัญญาเช่าและเป็นละเมิดต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ทั้งในฐานะผิดสัญญาเช่าและฐานกระทำละเมิด ตามมาตรา 420¹⁷

3.2.3.5 เมื่อฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาเช่า

1) กรณีเป็นความผิดของผู้ให้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา มีดังนี้

(1) กรณีส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าโดยสภาพอันไม่เหมาะสมแก่การใช้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 548 บัญญัติไว้ว่า “ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น โดยสภาพไม่เหมาะสมแก่การใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้” เนื่องจากผู้เช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินก็เพื่อประโยชน์ในการใช้สอยทรัพย์สินนั้น ดังนั้นหากทรัพย์สินที่เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ตามสัญญาก็ถือว่าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาซึ่งเป็นเหตุเหมาะสมที่ผู้เช่าจะสามารถเลิกสัญญาเช่าได้

(2) ผู้เช่าบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าแก้ไขความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่า ถ้าผู้ให้เช่าไม่จัดการทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ ตามมาตรา 551

¹⁵ คำพิพากษาฎีกาที่ 698/2540.

¹⁶ คำพิพากษาฎีกาที่ 102/2525, 7252/2543, 1035/2547.

¹⁷ คำพิพากษาฎีกาที่ 923/2549.

(3) ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปบางส่วนและมีใช้ความผิดของผู้เช่า ถ้าผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินส่วนที่เหลือให้สมประโยชน์ดังที่ได้มุ่งหมายเข้าทำสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ ตามมาตรา 568 วรรคสอง

2) กรณีเป็นความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่า มีสิทธิบอกเลิกสัญญา มีดังนี้

(1) กรณีผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า

(ก) ถ้าเป็นการเช่าที่มีระยะเวลาชำระค่าเช่าต่ำกว่าเดือน ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ทันทีไม่ต้องบอกกล่าวก่อน ตามมาตรา 560 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้”

กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าในการเลิกสัญญาเช่าหากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า แต่การที่ผู้ให้เช่าจะระงับสัญญาเช่าด้วยเหตุที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าเช่นนั้น ก่อนเลิกสัญญาผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องปฏิบัติก่อนคือ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 387 “ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง ไม่ชำระหนี้ อีกฝ่ายหนึ่งจะกำหนดระยะเวลาพอสมควร แล้วบอกกล่าวให้ฝ่ายนั้นชำระหนี้ภายในระยะเวลานั้นก็ได้ ถ้าและฝ่ายนั้นไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ไว้ อีกฝ่ายหนึ่งจะเลิกสัญญาเสียก็ได้”

ดังนั้น ก่อนที่จะมีการเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าต้องกำหนดระยะเวลาพอสมควรเพื่อให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าก่อน หากไม่ชำระภายในระยะเวลาที่กำหนดผู้เช่าจึงจะมีสิทธิเลิกสัญญาได้

(ข) ถ้าเป็นการเช่าที่มีระยะเวลาชำระค่าเช่า ตั้งแต่รายเดือนขึ้นไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าวให้เวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ ตามมาตรา 560 วรรคสอง

(2) กรณีผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกโดยไม่ชอบ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 บัญญัติไว้ว่า “ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่ บางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ว่าแต่จะได้อดกลางกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้” ดังนั้นหากผู้เช่าโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ผู้ให้เช่าสามารถขอเลิกสัญญาเช่าได้โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้า เว้นแต่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

(2.1) ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินโดยไม่ชอบ

(ก) ผู้เช่า ผ่าฝืน ตามมาตรา 552 โดยการนำทรัพย์สินที่เช่าไปใช้เพื่อการ
อย่างอื่นนอกเหนือจากการใช้ตามประเพณีนิยมปกติ หรือที่กำหนดในสัญญาเช่า

(ข) ผู้เช่า ผ่าฝืน ตามมาตรา 553 โดยการไม่สงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่า
ผู้ให้เช่าบอกกล่าวให้ปฏิบัติให้ถูกต้องแต่ผู้เช่าละเลยเสีย ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตาม
มาตรา 554

3) กรณีเป็นสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาคู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกได้แม้ไม่มี
ฝ่ายใดผิดสัญญา มีดังนี้

สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลา มีลักษณะดังนี้

(1) สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาในสัญญา คือ ทำสัญญาเช่ากันแต่ไม่ได้
กำหนดเวลาการเช่าว่าจะเช่ากันนานเท่าใดและสิ้นสุดลงเมื่อใด

(2) สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาโดยข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ซึ่งพิจารณา
ได้จากมาตรา 570 ซึ่งมีหลักเกณฑ์ คือ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ตกลงกันไว้ แต่ผู้เช่ายังคงครอบครอง
ทรัพย์สินนั้นอยู่ต่อ โดยที่ผู้ให้เช่าทราบและแต่ไม่ทักท้วง หรือมีพฤติการณ์ที่ไม่ทักท้วง กฎหมายให้
ถือว่าคู่สัญญาได้ทำสัญญาเช่ากันใหม่แบบไม่มีกำหนดเวลา

คำพิพากษาฎีกาที่ 5387/2549 จำเลยได้ทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทกับโจทก์
โจทก์ยอมมีสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาและจำเลยต้องผูกพันตามสัญญาเช่าที่ทำกับ
โจทก์ไว้ เมื่อจำเลยไม่ชำระค่าเช่าอันเป็นการผิดสัญญาและ โจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว โจทก์จึงมี
อำนาจฟ้องคดีนี้ ปัญหาที่ว่า โจทก์ไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินที่ให้เช่าจึงไม่เป็นสาระแก่คดี และตาม
สัญญาเช่าอาคารกำหนดอัตราค่าเช่าไว้เดือนละ 17,000 บาท เมื่อครบกำหนดการเช่า 1 ปี จำเลยยังคง
อยู่ในตึกแถวพิพาทต่อมา ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 570 ให้ถือว่าโจทก์จำเลย
เป็นอันได้ทำสัญญาใหม่ต่อไปไม่มีกำหนดเวลาซึ่งหมายความว่า ข้อตกลงเกี่ยวกับกำหนดเวลาไม่มี
ผลบังคับกันต่อไป ส่วนสัญญาข้ออื่นคงเป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม รวมทั้งอัตราค่าเช่าด้วย และโดย
เหตุที่การเช่าอสังหาริมทรัพย์นี้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 538 บังคับให้มีหลักฐาน
เป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดี
ไม่ได้ ดังนั้นเมื่อโจทก์จะขอบังคับให้จำเลยชำระค่าเช่า ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าที่กำหนดไว้ใน
หนังสือสัญญาเช่าอาคาร โจทก์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อจำเลยมา
แสดงว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่าดังที่โจทก์อ้าง การที่โจทก์นำสืบพยานบุคคลว่าได้มีการตกลงขึ้นค่า
เช่าในอัตราเดือนละ 20,000 บาท จึงเป็นการต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 94 จำเลยคงต้องรับผิดชอบ
ชำระค่าเช่าที่ค้างชำระเดือนละ 17,000 บาท ตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าเดิม

3.3.2.6 เมื่อมีเหตุสุดวิสัย

1) กรณีทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมด

สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า หากทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไป มาตรา 567 จึงบัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด ไซ้รู้ ท่านว่าสัญญาเช่าก็ย่อมระงับไปด้วย” กล่าวคือสัญญาเช่าย่อมระงับไปด้วยเหตุที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด ไม่ว่าทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นจะเป็นสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ก็ตาม เมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมดย่อมทำให้สัญญาเช่าระงับไปทันที ส่วนสาเหตุที่กฎหมายให้สัญญาเช่าระงับไปด้วยเหตุทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมดก็เพราะตัวทรัพย์สินที่เช่านั้นเป็นวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาเช่าทรัพย์ เมื่อทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมดย่อมไม่มีวัตถุแห่งหนี้อยู่อีกต่อไป¹⁸

ส่วนการสูญหายจะเป็นเพราะความผิดของกลุ่มสัญญาฝ่ายใดฝ่ายใด หรือเป็นความผิดของบุคคลภายนอก หรือเป็นเพราะเหตุสุดวิสัยก็ทำให้สัญญาเช่าระงับสิ้นไปเช่นกัน¹⁹

สัญญาเช่าย่อมระงับไปด้วยเหตุที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายไปทั้งหมด เช่น เมื่อตึกแถวซึ่งเป็นวัตถุแห่งการเช่า ซึ่งโจทก์เช่าจากจำเลย ถูกเพลิงไหม้หมดสิ้นสัญญาเช่าย่อมระงับไป²⁰ หรือห้องแถวไม่ถูกไฟไหม้เหลือแต่พื้นซีเมนต์ชั้นล่างกับเสาที่ไหม้เกรียม ผู้เช่าซ่อมเพิ่มเติมชั้นล่างแล้วอยู่ทำการค้า ถือว่าห้องแถวหมดสภาพสัญญาเช่าระงับไปตามมาตรา 567 แล้ว²¹ หรือเมื่อห้องแถวซึ่งเป็นวัตถุแห่งการเช่าถูกไฟไหม้หมดสิ้นสัญญาเช่าย่อมระงับไปตามมาตรา 567²² ที่ว่าทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปทั้งหมดทำให้สัญญาเช่าระงับไปนั้นจะต้องเป็นทรัพย์สินที่เช่าสูญหาย เสียหาย หรือถูกทำลายไปทั้งหมด ไม่คงสภาพที่จะเป็นวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาเช่าได้อีก ดังนั้นสิ่งที่สูญหายเสียหายหรือถูกทำลายไปไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าย่อมไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับไป เช่น เช่าที่ดินเพื่อปลูกบ้านอาศัย แม้บ้านนั้นจะถูกไฟไหม้เสียหายทั้งหลังก็ไม่ทำให้สัญญาเช่าระงับ

หากการสูญหายของทรัพย์สินที่เช่าเป็นความผิดของกลุ่มสัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ศาสตราจารย์อานันท์ คล้ายสังข์ อธิบายไว้ว่า “คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก็ฟ้องเรียกค่าเสียหายได้ เช่น ผู้ให้เช่าประสงค์จะรื้อบ้านเช่าเพื่อปลูกเป็นตึกแถวให้เช่าเรียกเงินกินเปล่า ได้บอกเลิกสัญญาและให้

¹⁸ ไพทิต เอกจริยกร. (2551). *คำอธิบาย เช่าทรัพย์ – เช่าซื้อ*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 179.

¹⁹ อานันท์ คล้ายสังข์. *อ้างแล้ว*เชิงอรรถที่ 12. หน้า 90.

²⁰ คำพิพากษาฎีกาที่ 1292/2509.

²¹ คำพิพากษาฎีกาที่ 1057/2520

²² คำพิพากษาฎีกาที่ 1346/2517

ผู้เช่าขนย้ายไป แต่เนื่องจากสัญญาเช่ายังไม่ครบกำหนด ผู้เช่าไม่ยอมเลิกสัญญาและคงครอบครองอยู่อาศัยในบ้านเช่าตลอดมา ผู้ให้เช่าจึงใช้ผู้อื่นลอบวางเพลิงไฟไหม้บ้านและทรัพย์สินของผู้เช่าที่อยู่ในบ้านเช่าหมดสิ้น ดังนี้สัญญาเช่าระงับ และผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าสินไหมทดแทนความเสียหายที่ทรัพย์สินของผู้เช่าถูกไฟไหม้ นั่นด้วย”²³

2) กรณีทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วน

กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วนบังคับตามมาตรา 568 ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปแต่เพียงบางส่วนและมีได้เป็นเพราะความผิดของผู้เช่า ท่านว่าผู้เช่าจะเรียกให้ลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหายก็ได้”

ในกรณีเช่นนี้ ถ้าผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยทรัพย์สินส่วนที่ยังคงเหลืออยู่นั้นสำเร็จประโยชน์ได้ดังที่ได้มุ่งหมายเข้าทำสัญญาเช่าไว้ ท่านว่าผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้” กล่าวคือ เมื่อทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายไปเพียงบางส่วน กฎหมายมิได้กำหนดให้สัญญาเช่าระงับเพราะทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งหนี้ตามสัญญาเช่ายังคงมีอยู่ กฎหมายกำหนดเพียงให้ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าลดค่าเช่าลงตามส่วนที่สูญหาย แต่ต้องเป็นกรณีที่ความสูญหายบางส่วนแห่งทรัพย์สินนั้นมิได้เกิดจากความผิดของผู้เช่า

แต่ถ้าปรากฏว่าทรัพย์สินที่ยังคงเหลืออยู่นั้น ผู้เช่าไม่สามารถใช้สอยให้สำเร็จประโยชน์ตามที่มุ่งหมายที่เข้าทำสัญญาเช่า ได้กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเช่า นั้นเสียก็ได้

ตัวอย่างเช่น เช่าบ้านแฝด 3 หลัง เป็นบ้าน 3 ฤดู หลังหนึ่งๆ เหมาะสำหรับ ฤดูฝน ฤดูหนาว และฤดูร้อน ค่าเช่าเดือนละ 6,000 บาท หากไฟไหม้ไปเสีย 1 หลัง โดยมีใช้ความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าก็มีสิทธิเรียกร้องให้ลดค่าเช่าลงเหลือเดือนละ 4,000 บาท หรือ เช่าบ้านที่มีเรือนคนใช้ เมื่อเรือนคนใช้ถูกไฟไหม้หมดทั้งหลังหากการที่ผู้เช่าจะอยู่ในบ้านที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องมีและใช้เรือนคนใช้ให้คนใช้อยู่ เมื่อขาดเรือนคนใช้ ทั้งบ้านก็คับแคบไม่สามารถอยู่ต่อไปได้ตามปกติสุข ดังที่มุ่งหมายเข้าทำสัญญา ผู้เช่าก็บอกเลิกสัญญาได้²⁴

คู่สัญญาอาจตกลงว่าหากทรัพย์สินที่เช่าสูญหายหรือเสียหายไปบางส่วนสัญญาเช่า นั้นระงับไปได้ เช่น สัญญาเช่าห้องเพื่ออยู่อาศัย โดยมีข้อสัญญาว่า ถ้าห้องเช่าเกิดอัคคีภัย สัญญาเช่า

²³ อรรถกถา คติยสังข. อ่างแก้วเชิงอรุณที่ 12. หน้า 91.

²⁴ อรรถกถา คติยสังข. อ่างแก้วเชิงอรุณที่ 12. หน้า 92.

เป็นอันระงับ ห้องเช่าถูกไฟไหม้ไปบางส่วนซ่อมแซมก็ใช้อาศัยได้ แต่เมื่อห้องเช่าถูกไฟไหม้ ย่อมทำสัญญาเช่าระงับไป²⁵

3.2.4 ผลของความระงับของสัญญาเช่าอาคาร

การเลิกสัญญาธรรมดาในลักษณะของการชำระหนี้ครั้งเดียวคราวเดียวนั้น ผลของการเลิกสัญญาจะเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 ซึ่งบัญญัติว่า “เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำเป็นต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม แต่ทั้งนี้จะเป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่

ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น ท่านให้บวกดอกเบี้ย เข้าด้วยคิดตั้งแต่เวลาที่ได้รับไว้

ส่วนที่เป็นงานอันได้กระทำไปและเป็นการยอมให้ใช้ทรัพย์สินนั้น การที่จะชดใช้คืน ท่านให้ทำได้ด้วยใช้เงินตามควรค่าแห่งการนั้น ๆ หรือถ้าในสัญญามีกำหนดว่าให้ใช้เงินตอบแทนก็ให้ใช้ตามนั้น

การใช้สิทธิเลิกสัญญานั้นหากกระทบกระทั่งถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายไม่”

ตามบทบัญญัตินี้ เมื่อสัญญาระงับแล้วย่อมหมายความว่าสัญญาสูญสิ้นย้อนหลังไป ตั้งแต่แรกเหมือนกับไม่มีการทำสัญญากันมาก่อนเลย เสมือนการทำลายสัญญาที่เคยมีมาทั้งหมด คู่สัญญาได้ให้อะไรไว้แก่กันต้องคืนกันให้หมด การคืนเงินต้องให้ดอกเบี้ย การคืนทรัพย์สินต้องให้ค่าใช้ทรัพย์สินเป็นต้น

แต่ในกรณีของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ลักษณะของการชำระหนี้ไม่ได้เป็นการชำระหนี้ครั้งเดียวคราวเดียว แต่เป็นการที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้ประโยชน์จากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าก็จะชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทนเป็นระยะ ๆ ซึ่งทำให้หนี้ในช่วงนั้นระงับไป ความระงับของหนี้ สัญญาเช่าจึงมีผลระงับเมื่อมีการชำระหนี้ในแต่ละคราวในปัจจุบัน และจะมีผลต่อไปเมื่อมีการชำระหนี้ในอนาคต แต่จะไม่มีผลย้อนหลังไปยังหนี้ที่ได้มีการชำระและระงับกันไปแล้ว แม้กรณีนี้จะไม่มีบทกฎหมายกำหนดไว้อย่างชัดเจน แต่ด้วยเหตุผลแห่งความยุติธรรมและความถูกต้องในทางปฏิบัติประกอบกับลักษณะธรรมชาติของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ความระงับแห่งสัญญาเช่าทรัพย์สินจึงมีผลระงับในปัจจุบันและอนาคต แต่ไม่มีผลระงับย้อนหลัง

ดังนั้น เมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยชอบแล้ว ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว โดยไม่มีการดัดแปลงต่อเติม และต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนในความสูญหายหรือบุบสลายที่เกิดกับอสังหาริมทรัพย์ที่

²⁵ คำพิพากษาฎีกาที่ 177-186/2519 และ 1443/2503 (ประชุมใหญ่)

เช่าเพราะการใช้ทรัพย์สิน โดยมิชอบหรือไม่สงวนทรัพย์สินเช่นวิญญาณ รวมถึงความเสียหายจากการกระทำของบริวารผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงด้วย ส่วนค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระแก่ผู้ให้เช่าไปนั้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับคืน เพราะเป็นเงินที่ผู้เช่าได้จ่ายไปเพื่อการได้ใช้ทรัพย์สินนั้นในแต่ละคราว

3.2.5 การคุ้มครองชั่วคราว

การคุ้มครองชั่วคราวก่อนพิพากษาเมื่อได้ยื่นฟ้องคดีขับไล่ผู้เช่าต่อศาล ในระหว่างการพิจารณาซึ่งใช้ระยะเวลาานาน หากรอจนกระทั่งศาลมีคำพิพากษาอาจทำให้คู่ความได้รับความเสียหายมากเกินไปจนสมควรหรืออาจไม่สามารถที่จะบังคับคดีได้สมประโยชน์ที่จะได้รับ จึงต้องมีวิธีการชั่วคราวเพื่อคุ้มครองก่อนศาลพิพากษา

วิธีการคุ้มครองชั่วคราวก่อนพิพากษานั้นมีทั้งวิธีการคุ้มครองชั่วคราวฝ่ายโจทก์และฝ่ายจำเลย โดยการคุ้มครองจำเลย เป็นไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 253 และมาตรา 253 ทวิ ถ้าโจทก์มิได้มีภูมิลำเนาในราชอาณาจักร และไม่มีทรัพย์สินที่อาจถูกบังคับคดีได้เป็นที่เชื่อได้ว่าหากแพ้คดีแล้วจะหลีกเลี่ยงไม่ชำระค่าฤชาธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย จำเลยอาจยื่นต่อศาลก่อนศาลพิพากษา ให้โจทก์วางเงินต่อศาลหรือหาประกันมาเพื่อให้ชำระค่าฤชาธรรมเนียม หากศาลไต่สวนแล้วเชื่อว่าเป็นเช่นนั้น ให้มีคำสั่งโจทก์วางเงิน หากโจทก์ไม่ปฏิบัติตามให้จำหน่ายคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 253 เพื่อป้องกันการที่โจทก์กลับแก้งฟ้องร้องคดีที่ไม่มีมูล ทำให้จำเลยต้องเสียค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี โดยสามารถยื่นคำร้องขอได้ทั้งในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์และศาลฎีกา หากเป็นการให้โจทก์วางเงินในศาลอุทธรณ์หรือศาลฎีกา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 253 ทวิ

ส่วนการคุ้มครองชั่วคราวทางฝ่ายโจทก์ มีทั้งสองกรณี คือ การคุ้มครองชั่วคราวในกรณีธรรมดาและการคุ้มครองชั่วคราวในกรณีฉุกเฉิน ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254

3.2.5.1 การคุ้มครองชั่วคราวในกรณีธรรมดา

การคุ้มครองชั่วคราวในกรณีธรรมดา มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) โจทก์ในคดีมโนสาเร่ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 189 ขอคุ้มครองชั่วคราวไม่ได้ แต่คดีไม่มีข้อยุ่งยากตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 186 ซึ่งศาลให้นำบทบัญญัติว่าด้วยคดีมโนสาเร่มาบังคับใช้ สามารถร้องขอคุ้มครองชั่วคราวได้

2) เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอื่นซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ไม่มีสิทธิร้องขอคุ้มครองชั่วคราว²⁶

3) คำขอคุ้มครองชั่วคราว ต้องอยู่ในขอบเขตดังนี้

²⁶ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 322/2502.

(1) ต้องอยู่ในขอบเขตประเด็นแห่งคดี หรือการกระทำที่ถูกฟ้องร้องหรือตามคำขอท้ายฟ้อง ทั้งนี้เพราะวัตถุประสงค์ของการคุ้มครองชั่วคราวก่อนพิพากษาก็เพื่อให้โจทก์สามารถที่จะบังคับคดีได้หลังจากชนะคดี

(2) ต้องอยู่ในขอบเขตของมาตรา 254 (1) – (4) กล่าวคือ

(ก) ให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สินที่พิพาทหรือทรัพย์สินของจำเลยทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนพิพากษา รวมทั้งจำนวนเงินหรือทรัพย์สินของบุคคลภายนอกซึ่งถึงกำหนดชำระแก่จำเลย

(ข) ให้ศาลมีคำสั่งห้ามชั่วคราวมิให้จำเลยกระทำซ้ำหรือกระทำต่อไป ซึ่งการละเมิดหรือการผิดสัญญาหรือการกระทำที่ถูกฟ้องร้อง หรือมีคำสั่งอื่นใดในอันที่จะบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายที่โจทก์อาจได้รับต่อไปเนื่องจากการกระทำของจำเลยหรือมีคำสั่งห้ามชั่วคราวมิให้จำเลยโอน ขาย ยักยอกหรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สินที่พิพาทหรือทรัพย์สินของจำเลย หรือมีคำสั่งให้หยุดหรือป้องกันการเคลื่อนไปเปล่าหรือการบอบสลายซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ จนกว่าคดีจะถึงที่สุดหรือศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1868/2548 วางหลักว่า โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งจำเลยเช่าจากโจทก์เนื่องจากจำเลยผิดสัญญาโดยนำทรัพย์สินไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง และยังปลูกสร้างอาคารหรือยินยอมให้ผู้อื่นปลูกสร้างอาคารในที่ดินของโจทก์โดยไม่ได้รับอนุญาต การที่โจทก์ยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวในระหว่างพิจารณาขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามจำเลยมิให้นำทรัพย์สินของโจทก์ออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วงและให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ศาลชั้นต้นมีคำสั่งห้ามจำเลยนำทรัพย์สินของโจทก์ตามฟ้องออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วงจนกว่าคดีถึงที่สุด เป็นคำสั่งที่ออกภายในขอบเขตตามความจำเป็นเพื่อคุ้มครองโจทก์มิให้เสียหายจากการกระทำผิดสัญญาของจำเลยต่อไปจึงชอบด้วย ป.วิ.พ. มาตรา 254 (2) ประกอบมาตรา 255

(ค) ให้ศาลมีคำสั่งให้นายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ระงับการจดทะเบียน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หรือการเพิกถอนการจดทะเบียนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่พิพาทหรือทรัพย์สินของจำเลยหรือที่เกี่ยวกับการกระทำที่ถูกฟ้องร้องไว้ชั่วคราวจนกว่าคดีจะถึงที่สุดหรือศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ง) ให้จับกุมและกักขังจำเลยไว้ชั่วคราว

(3) คำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวต้องมีมูลและมีเหตุผลเพียงพอที่จะนำวิธีการชั่วคราวมาใช้

3.2.5.2 การคุ้มครองชั่วคราวในกรณีฉุกเฉิน

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 266 จะใช้ในกรณีที่มีเหตุฉุกเฉิน และจะใช้ได้กับกรณีที่โจทก์เป็นฝ่ายขอคุ้มครองชั่วคราวตามมาตรา 254 เท่านั้นและคำขอในเหตุฉุกเฉินต้องยื่นคำร้องต่างหากจากคำขอคุ้มครองชั่วคราวก่อนศาลพิพากษาซึ่งเป็นคำขอฝ่ายเดียว ซึ่งมีการบรรยายเหตุผลและรายละเอียดที่โจทก์ต้องการขอให้ศาลมีคำสั่งคุ้มครองก่อนศาลพิพากษาตามมาตรา 254 ส่วนคำขอในเหตุฉุกเฉินต้องบรรยายให้เห็นว่ามีเหตุใดที่ศาลจะต้องมีคำสั่งคุ้มครองในส่วนในทันที ศาลจะมีคำสั่งอนุญาตได้ต้องเป็นที่พอใจว่าคดีมีเหตุฉุกเฉินและคำขอนั้นมีเหตุอันสมควรเมื่อศาลอนุญาตแล้วจำเลยมีสิทธิอุทธรณ์หรือฎีกาได้ตาม มาตรา 228 (2) แต่หากศาลยกคำขอ คำสั่งเช่นว่านั้นถือเป็นที่สุด ตามมาตรา 267 วรรคหนึ่ง

3.2.5.3 การขอคุ้มครองประโยชน์ในระหว่างการพิจารณาหรือบังคับตามคำพิพากษา

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 264 เป็นบทบัญญัติที่ทั้ง โจทก์และจำเลยมีสิทธิขอคุ้มครองประโยชน์ได้ โดยต้องทำเป็นคำร้องแยกต่างหาก นอกเหนือจาก มาตรา 253 และมาตรา 254 โดยกำหนดให้มีตัวอย่างในการคุ้มครองประโยชน์ไว้ เช่น ให้นำทรัพย์สินที่พิพาทมาวางต่อศาลหรือต่อบุคคลภายนอก ให้ตั้งผู้จัดการหรือผู้รักษาทรัพย์สินของห้างร้านที่ทำการค้าพิพาท จัดตั้งให้บุคคลผู้ไร้ความสามารถอยู่ในความปกครองของบุคคลภายนอก ซึ่งยังสามารถร้องขอคุ้มครองประโยชน์นอกเหนือจากนี้ได้

จากการศึกษาแนวทางคำพิพากษาศาลฎีกาในเรื่องของการยื่นคุ้มครองก่อนพิพากษามาตรา 254 หรือขอคุ้มครองประโยชน์ในระหว่างการพิจารณาหรือบังคับตามคำพิพากษามาตรา 264 โดย โจทก์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับ การฟ้องขับไล่ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า มีดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1868/2548 วินิจฉัยว่า “โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งจำเลยเช่าจากโจทก์ เนื่องจากจำเลยผิดสัญญาโดยนำทรัพย์สินไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง และยังปลูกสร้างอาคารหรือยินยอมให้ผู้อื่นปลูกสร้างอาคารในที่ดินของโจทก์โดยไม่ได้รับอนุญาต การที่โจทก์ยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวในระหว่างพิจารณาขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามจำเลยมิให้นำทรัพย์สินของโจทก์ออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วงและให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ศาลชั้นต้นมีคำสั่งห้ามจำเลยนำทรัพย์สินของโจทก์ตามฟ้องออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วงจนกว่าคดีถึงที่สุด เป็นคำสั่งที่ออกภายในขอบเขตตามความจำเป็นเพื่อคุ้มครองโจทก์มิให้เสียหายจากการกระทำผิดสัญญาของจำเลยต่อไปจึงชอบด้วย ป.วิ.พ. มาตรา 254 (2) ประกอบมาตรา 255”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5997/2533 วินิจฉัยว่า “การร้องขอคุ้มครองประโยชน์ในระหว่างการพิจารณาหรือเพื่อบังคับตามคำพิพากษา โดยมีคำขอในเหตุผลเงินตาม ป.วิ.พ. มาตรา 254,266 จะต้องเป็นการขอให้คุ้มครองประโยชน์ของผู้ขอเพื่อให้ทรัพย์สิน สิทธิหรือประโยชน์อย่างหนึ่งอย่างใดที่พิพาทกันในคดีได้รับการคุ้มครองไว้จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษา ผู้ร้องยื่นคำร้องในชั้นบังคับคดีอ้างว่าผู้ร้องมิใช่บริวารของจำเลย ซึ่งมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยชี้ขาดเพียงว่า ผู้ร้องเป็นบริวารของจำเลยหรือไม่ ส่วนที่ผู้ร้องอ้างว่ามีสิทธิครอบครองเหนือที่พิพาทด้วยนั้น เป็นเรื่องที่ผู้ร้องจะไปว่ากล่าวเอากับ โจทก์ต่างหากจากคดีนี้ จึงไม่มีเหตุที่จะนำวิธีการคุ้มครองชั่วคราวก่อนพิพากษามาใช้ในชั้นนี้ได้”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3092/2524 วินิจฉัยว่า “โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยออกจากตึกแถวของโจทก์ จำเลยให้การและฟ้องแย้งให้โจทก์โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและตึกแถวพิพาทให้จำเลย และรับเงินค่าที่ดินและตึกแถวพิพาทจากจำเลยระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น จำเลยยื่นคำร้องขอคุ้มครองประโยชน์ชั่วคราวอ้างว่าหลังจากโจทก์ฟ้องแล้วโจทก์ได้กระทำความผิดสิทธิและประโยชน์ของจำเลย โดยตัดท่อน้ำบาดาลไม่ให้มีการจ่ายน้ำบริโภคมายังตึกแถวพิพาทที่จำเลยอยู่อาศัยจำเลยในฐานะผู้เช่าไม่สามารถร้องขอให้การประปานครหลวงเดินท่อส่งน้ำให้ได้ เพราะโจทก์ไม่ยอมให้วางท่อผ่านที่ดินของโจทก์ ขอให้ศาลสั่งให้โจทก์ต่อท่อและจ่ายน้ำบริโภคให้ตึกแถวพิพาทโดยใช้น้ำบาดาลของโจทก์เช่นเดิม หรือให้โจทก์ดำเนินการยื่นคำร้องต่อกรมประปานครหลวงเพื่อติดตั้งประปาให้จำเลย คำร้องของจำเลยดังกล่าวหาได้ร้องขอให้ศาลสั่งการอย่างใดอย่างหนึ่งดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254ไม่ฉะนั้น จึงยกเอามาตรา 254 มาปรับสั่งให้เป็นประโยชน์แก่คดีของจำเลยตามที่จำเลยร้องขอไม่ได้”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1578/2514 วินิจฉัยว่า “โจทก์ฟ้องจำเลยให้โอนที่พิพาทตามข้อตกลงซื้อขาย โดยจำเลยได้ส่งมอบให้โจทก์ครอบครองมาตั้งแต่ซื้อขายกันแล้ว จำเลยให้การต่อสู้ว่าไม่เคยขายให้โจทก์ เป็นแต่ให้โจทก์เช่าทำนา ศาลชั้นต้นฟังว่าโจทก์เช่าที่พิพาทของจำเลยพิพากษายกฟ้องโจทก์อุทธรณ์ ระหว่างพิจารณาของศาลอุทธรณ์โจทก์ยื่นคำร้องต่อศาลอุทธรณ์ว่าโจทก์ทำนาพิพาทมาทุกปี จำเลยบุกรุกเข้าทำนาพิพาท ขอให้สั่งห้ามจำเลยมิให้เข้ารบกวนการครอบครองของโจทก์ไว้ชั่วคราวจนกว่าคดีจะถึงที่สุด ดังนี้ เป็นเรื่องขอให้คุ้มครองชั่วคราวในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์มีอำนาจสั่งไปได้ เมื่อศาลอุทธรณ์ยกคำร้องโดยเห็นว่าโจทก์ชอบที่จะร้องขอต่อศาลชั้นต้น และโจทก์ฎีกาคำสั่งต่อมา แต่เมื่อศาลอุทธรณ์ได้พิพากษายืน ให้ยกฟ้องโจทก์เสียแล้ว การที่ศาลฎีกาจะยื่นไปให้ศาลอุทธรณ์มีคำสั่งใหม่ก็หาเป็นประโยชน์แก่โจทก์ในชั้นนี้ไม่ศาลฎีกาย่อมพิพากษายกฎีกาโจทก์”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2149/2516 วินิจฉัยว่า “ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 255 วรรคแรก เป็นบทบัญญัติบังคับไว้ว่า ศาลจะส่งอนุญาตตามคำร้องขอ โดยไม่ได้สวนฟัง ข้อเท็จจริงให้ได้ความตามอนุมาตรา (1)(2)ของมาตรา 255 เสียก่อนไม่ได้ ส่วนในกรณีพิเคราะห์คำร้องแล้วเห็นว่า ไม่มีเหตุสมควรก็ดี ไม่มีเหตุเพียงพอที่จะนำวิธีคุ้มครองตามคำขอมาใช้ ก็ดี ศาลย่อมมีอำนาจสั่งยกคำร้องเสียได้โดยหาจำต้องได้สวนฟังพยานผู้ร้องขอเสียก่อนไม่

โจทก์ฟ้องขอให้ศาลพิพากษาว่า โจทก์มีสิทธิครอบครองเหนือที่ดินพิพาทห้ามจำเลย เข้าเกี่ยวข้อง จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่าเป็นที่ของจำเลย ขอให้ห้ามโจทก์เกี่ยวข้องเป็นกรณี ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการครอบครองที่พิพาทคู่ความยังได้แย้งฟ้องและฟ้องแย้งขอบังคับมิให้อีกฝ่าย หนึ่งเกี่ยวข้อง และอยู่ระหว่างสืบพยานหลักฐานเกี่ยวกับข้อเท็จจริงนี้อยู่ จึงยังไม่มีเหตุสมควร และไม่มีเหตุเพียงพอที่จะนำวิธีคุ้มครองตามคำขอของโจทก์ ที่ขอให้ศาลสั่งห้ามจำเลยและบริวาร ขัดขวางการครอบครองของโจทก์อ้างว่าเป็นการกระทำซ้ำในเรื่องที่ถูกฟ้องไว้ก่อนมีคำพิพากษา ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 มาใช้ ศาลชอบที่จะสั่งยกคำร้องของโจทก์ เสียได้โดยไม่ต้องได้สวนพยานของโจทก์ก่อน”

3.2.6 การกำหนดค่าเสียหาย

ในทางสัญญา นั้น หากเกิดความเสียหายที่เป็นผลมาจากการไม่ชำระหนี้ผิดสัญญา ตาม มาตรา 222 กำหนดให้เจ้าหนี้เรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายเช่นที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้นแต่ การไม่ชำระหนี้ รวมตลอดถึงเรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ หากคู่กรณีได้คาดเห็นพฤติการณ์เช่นนั้นล่วงหน้าก่อนแล้ว

อย่างไรก็ตาม อาจพิจารณาได้ว่า บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่ง มาตรา 222 มีจุดมุ่งหมายและขอบเขตที่แตกต่างจากมาตรา 438 ดังนั้น ความหมายของค่าสินไหมทดแทนแล ค่าเสียหายจึงไม่เหมือนกันกับกฎหมายลักษณะละเมิด จากการศึกษาพบว่า บทบัญญัติในมาตรา 222 ของไทยมีลักษณะเช่นเดียวกับกฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กล่าวคือ ในกฎหมายสาธารณรัฐ ฝรั่งเศส ผู้ที่ทำผิดสัญญาจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเพียงคุ้มครองความเสียหายซึ่งอาจคาดคะเนได้ เท่านั้น หากเกิดความเสียหายอื่นอันไม่อาจคาดคะเนได้แล้ว ผู้ที่ทำผิดสัญญาไม่จำเป็นต้องใช้ค่า สินไหมในความเสียหายนั้นด้วย นอกจากว่าเป็นการกระทำผิดสัญญาด้วยความจงใจของเขา²⁷ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของสาธารณรัฐฝรั่งเศส เช่น กรณีที่มีผู้โดยสารรถไฟคนหนึ่ง ได้ใส่ของมีค่ามากมายเอาไว้ในหีบเดินทาง เมื่อเกิดมีความรับผิดชอบทางสัญญาเกิดขึ้นแก่ผู้ขนส่ง ศาล สาธารณรัฐฝรั่งเศสตัดสินว่าผู้ขนส่งคงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายเกี่ยวกับของเพียงเท่าจำนวนซึ่งคน

²⁷ ศักดิ์ สนองชาติ. (2551). คำอธิบายโดยย่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยละเมิดและความรับผิดชอบ ละเมิดตามพระราชบัญญัติความรับผิดชอบละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ. 2539. หน้า 181.

โดยสารคนธรรมดาพึงใส่ของในหีบเดินทางเท่านั้น ส่วนที่เกินกว่านั้นเรียกว่าเป็นความเสียหายอันไม่อาจคาดคะเนได้ ผู้ขนส่งไม่จำเป็นจะต้องใช้ค่าเสียหาย ซึ่งหากพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยแล้ว มาตรา 222 บัญญัติว่า “การเรียกเอาค่าเสียหายนั้นได้แก่เรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายเช่นที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้นแต่การชำระหนี้” เจ้าหนี้จะเรียกค่าสินไหมทดแทนได้แม้กระทั่งเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ หากว่าคู่กรณีที่เกี่ยวข้องได้คาดเห็น ควรจะคาดเห็นพฤติการณ์เช่นนั้นล่วงหน้าก่อนแล้วเป็นบทบัญญัติความรับผิดชอบในทางสัญญาซึ่งในทางละเมิดไม่ได้บัญญัติในทำนองนี้ปล่อยให้เป็นการกำหนดค่าเสียหายอย่างเต็มที่

ข้อแตกต่างนี้ ศาสตราจารย์จิด เศรษฐบุตร ได้ให้ความเห็นไว้ว่า ตามความจริงก็เป็นของที่มีเหตุผลเข้าใจง่ายในความรับผิดชอบตามสัญญาได้มีหนี้เป็นนิติสัมพันธ์ระหว่างเจ้าหนี้และลูกหนี้อยู่ก่อนแล้วและก่อนที่จะมีหนี้ขึ้นนั้นจะต้องคาดเห็นถึงผลแห่งการไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์แห่งหนี้เป็นที่ตกลงกันแล้ว ฉะนั้นหากมีความเสียหายเกินการคาดคะเนแล้ว จะให้ผู้ผิดทางสัญญาจำต้องใช้แทนทั้งสิ้นดูเกินข้อตกลงแต่เดิมไป แต่ในความรับผิดชอบทางละเมิดนั้น ปัญหาเรื่องต้องจำกัดจำนวนค่าสินไหมทดแทนเนื่องจากการคาดคะเนจะมีขึ้นไม่ได้ เพราะก่อนเกิดละเมิดไม่มีการตกลงกันแต่อย่างใดเลย²⁸

การกำหนดค่าเสียหายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 สามารถแยกพิจารณาได้เป็นสองกรณี คือ

กรณีแรก ความเสียหายที่เกิดขึ้นตามปกติจากการไม่ชำระหนี้ กรณีที่ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบตามมาตรา 222 วรรคหนึ่ง ซึ่งจากแนวคำวินิจฉัยของศาลฎีกา ยกตัวอย่างเช่น

ก) ราคาทรัพย์สินที่สูงขึ้นเป็นค่าเสียหายตามปกติ เมื่อผู้ขายผิดสัญญาต้องรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว การที่จำเลยไม่โอนอาคารพิพาทให้แก่โจทก์ตามสัญญา ซึ่งขณะที่จำเลยเสนอขายอาคารพิพาทมีราคาห้องละ 2,00,000 บาท แต่จำเลยก็เบิกความรับว่าขณะเบิกความอาคารที่พิพาทมีราคา 3,000,000 บาท การไม่โอนอาคารพิพาทให้โจทก์ตามสัญญา เมื่ออาคารพิพาทมีราคาเพิ่มขึ้น ถือว่าราคาที่เพิ่มขึ้นเป็นค่าเสียหายที่เกิดขึ้นตามปกติ เนื่องจากการที่จำเลยที่ 2 ไม่โอนอาคารให้โจทก์จึงต้องรับผิดชอบ²⁹ ส่วนกรณีที่ผู้ซื้อผิดสัญญา ทำให้ผู้ขายต้องขายทรัพย์สินให้ผู้อื่นในราคาที่ต่ำกว่าราคาที่ได้ออกไป ถือว่าเป็นความเสียหายตามปกติที่เกิดจากการไม่ชำระหนี้³⁰

²⁸ จิด เศรษฐบุตร. (2548). *หลักกฎหมายแพ่งลักษณะละเมิด* (พิมพ์ครั้งที่ 8). กรุงเทพฯ: พิมพ์ลักษณ์. หน้า 73.

²⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2101/2514.

³⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4129/2550.

ข) การที่ผู้ขายไม่ยอมก่อสร้างอาคารตามสัญญาจะซื้อจะขายอาคารและที่ดินเป็นเหตุให้โอนให้ผู้ซื้อไม่ได้ ผู้ซื้อต้องไปซื้อจากรายใหม่ในราคาที่สูงกว่าเดิม เงินที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้นนั้นเป็นค่าเสียหายที่ตามปกติย่อมเกิดขึ้นได้³¹

ค) ค่าขาดประโยชน์จากการได้ใช้รถ เป็นค่าเสียหายโดยตรง³²

กรณีที่สอง ความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ กรณีที่ลูกหนี้ต้องรับผิดชอบเมื่อได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นล่วงหน้าก่อนแล้ว ตามมาตรา 222 วรรคสอง

ส่วน คำว่า “ต่อเมื่อได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นล่วงหน้าก่อนแล้ว” ตามมาตรา 222 วรรคสอง ไม่จำเป็นต้องเป็นความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วจริง³³ ค่าเสียหายอันเกิดจากพฤติการณ์พิเศษจะเรียกได้ ต่อเมื่อฝ่ายหนึ่งได้คาดเห็นล่วงหน้าก่อนแล้ว คำว่า “ล่วงหน้าก่อน” หมายถึง ก่อนผิดสัญญา ไม่ใช่จำกัดเพียงก่อนทำสัญญาเท่านั้น³⁴ ซึ่งจากการศึกษาแนวคำพิพากษาศาลฎีกาสามารถยกตัวอย่างได้ดังต่อไปนี้

ก) กำไรที่ผู้ซื้อคาดว่าจะได้รับจากการนำทรัพย์สินที่ซื้อขายไปขายต่อบุคคลอื่นนั้น เป็นความเสียหายอันเกิดจากพฤติการณ์พิเศษ ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบเมื่อได้คาดเห็นหรือควรจะได้คาดเห็นล่วงหน้า³⁵

ข) การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ผู้ซื้อได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายต่อให้บุคคลภายนอก เมื่อผู้ขายผิดสัญญา ค่าปรับที่ถูกบุคคลภายนอกปรับ เป็นค่าเสียหายในพฤติการณ์พิเศษ³⁶ ถ้าผู้ซื้อได้แจ้งให้ผู้ขายทราบก่อนแล้ว แต่ผู้ขายไม่ยอมโอนขายให้ผู้ซื้อ ดังนี้ค่าปรับเป็นค่าเสียหายในพฤติการณ์พิเศษที่ผู้ขายจะต้องรับผิดชอบ³⁷ แต่ถ้าผู้ซื้อบอกแต่เพียงว่าจะเอาทรัพย์สินที่ซื้อไปขาย โดยไม่ได้แจ้งว่าจะถูกปรับถ้าผิดสัญญา ดังนี้ เป็นค่าเสียหายในพฤติการณ์พิเศษที่ผู้ขายไม่อาจคาดเห็นได้ ผู้ขายไม่ต้องรับผิดชอบ³⁸

ค) ค่าเสียหายที่เกิดจากคู่สัญญาถูกบุคคลภายนอกกริบบัดจำ เป็นค่าเสียหายอันเกิดจากพฤติการณ์พิเศษ³⁹

³¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1836/2528.

³² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1585/2517.

³³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 699/2545.

³⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1599/2527.

³⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4844/2545.

³⁶ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1252/2521.

³⁷ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 556/2511.

³⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 824/2491.

³⁹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7633/2538.

ง) กำไรที่อ้างว่าได้จากการนำเงินไปลงทุน เป็นค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุการณ์พิเศษ⁴⁰

ส่วนกรณีที่ไม่ถือว่าเป็นค่าเสียหายจากการไม่ชำระหนี้ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา เช่น

ก) ค่าใช้จ่ายในการทวงถามและการฟ้องคดี ไม่ใช่ค่าเสียหายตามปกติจากการไม่ชำระหนี้ และไม่ใช่ว่าความเสียหายอันเกิดแต่เหตุการณ์พิเศษอันลูกหนี้อาจคาดเห็นหรือควรคาดเห็นได้⁴¹

ข) ในคดีที่ฟ้องขับไล่ออกจากอสังหาริมทรัพย์ ค่าเสียหาย คือ ค่าขาดประโยชน์ซึ่งก็เท่ากับค่าเช่า ข้ออ้างว่าหากจำเลยออกไปโจทก์สามารถโอนขายให้ผู้อื่นได้เงินไปฝากธนาคาร ได้ดอกเบี้ยหรือโจทก์ต้องถูกผู้ซื้อปรับ ดอกเบี้ยและค่าปรับเป็นค่าเสียหายที่ไกลเกินกว่าเหตุ⁴²

ค) โจทก์เรียกค่าเสียหายที่ขาดรายได้จากการที่ใช้รถพิพาทที่จำเลยยึดไว้ออกฉายภาพยนตร์เร่ไม่ได้ เพราะ โจทก์อาจใช้รถยนต์อื่นได้ รายได้จากการฉายภาพยนตร์เร่มิใช่ค่าเสียหายโดยตรง⁴³

ง) ผู้จะซื้อทรัพย์สินมีหน้าที่ที่จะต้องนำเงินมาชำระค่าทรัพย์สินที่ซื้อนั้นอยู่แล้ว ถ้าผู้จะซื้อไปเอาเงินเขามาชำระแล้วต้องเสียดอกเบี้ย เรื่องดอกเบี้ยนั้นย่อมเป็นภาระส่วนตัวของผู้ซื้ออันมีอยู่ก่อนแล้วก่อนคิด การที่ผู้ขายคิดไม่โอนทรัพย์สินที่จะขายให้ ไม่เป็นเหตุโดยตรงที่ทำให้ผู้จะซื้อต้องไปเสียดอกเบี้ย ผู้จะซื้อเรียกให้ผู้จะขายชดใช้เป็นค่าเสียหายหาได้ไม่⁴⁴

จ) กรณีเป็นค่าเสียหายอันเกิดแต่เหตุการณ์พิเศษ แต่ฟังไม่ได้ว่าลูกหนี้ได้คาดเห็นหรือควรคาดเห็นเหตุการณ์ดังกล่าวล่วงหน้าอยู่ก่อนแล้ว เช่น โจทก์ชำระหนี้ครบถ้วนแล้วและจำเลยคือบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด ยังคงแจ้งว่าเป็นหนี้อยู่จึงเป็นการกระทำละเมิดทำให้โจทก์ไม่สามารถที่กู้ยืมเงินดอกเบี้ยราคาถูกกับสถาบันการเงินได้ต้องไปกู้ยืมเงินดอกเบี้ยนอกระบบ ค่าเสียหายอันเกิดจากผลต่างดอกเบี้ยระหว่างการขอสินเชื่อจากธนาคารกับดอกเบี้ยนอกระบบ มิใช่ค่าเสียหายโดยตรงจากการที่จำเลยแจ้งข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด แต่เป็นค่าเสียหายอันเกิดจากเหตุการณ์พิเศษในกรณีที่ไม่ชำระหนี้ ซึ่งต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าจำเลยคาดเห็นหรือควรจะได้คาด

⁴⁰ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2423/2551.

⁴¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2147/2551 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1346/2517(ประชุมใหญ่), คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 280/2490.

⁴² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1715/2523 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 939/2538.

⁴³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2199/2514.

⁴⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 912/2514.

เห็นตามพฤติการณ์ดังกล่าวล่วงหน้าแล้ว เมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ โจทก์จึงไม่อาจเรียกค่าเสียหายอันเกิดจากพฤติการณ์พิเศษนี้ได้

เมื่อสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงแล้ว แต่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากสถานที่เช่า การกระทำของผู้เช่าอาจเป็นได้ทั้งการผิดสัญญาเช่าและเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้เช่าได้ ซึ่งผู้ให้เช่าสามารถฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ทั้งในฐานะผิดสัญญาและฐานกระทำละเมิด ดังตัวอย่างในคำพิพากษาดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 923/2549 วินิจฉัยว่า สัญญาเช่าอาคารทั้งสองฉบับครบกำหนดเวลาเช่าตามที่ได้ตกลงกันไว้แล้ว สัญญาเช่าย่อมระงับลง โดยมีพักต้องบอกกล่าวก่อน จำเลย ซึ่งเป็นผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งคืนอาคารที่เช่าแก่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า การที่จำเลยไม่ยอมส่งคืนอาคารที่เช่า เป็นการผิดสัญญาเช่าและการที่จำเลยยังครอบครองอาคารที่เช่าต่อไปโดยโจทก์ไม่ยินยอมเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยได้ทั้งฐานผิดสัญญาและฐานละเมิด เพียงแต่เมื่อใช้สิทธิเรียกเอาเบี้ยปรับฐานผิดสัญญาแล้ว โจทก์ไม่อาจใช้สิทธิเรียกค่าเสียหายทดแทนฐานละเมิดได้ เพราะเป็นค่าเสียหายมูลกรณีเดียวกัน สัญญาเช่าอาคารห้องเลขที่ 10 ข้อ 1 วรรคสองระบุว่า เมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงด้วยเหตุใดก็ตาม “ผู้เช่า” ต้องส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ “ผู้ให้เช่า” ทันที ในกรณีที่ “ผู้เช่า” ไม่สามารถส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ “ผู้ให้เช่า” “ผู้เช่า” ยินยอมชำระค่าปรับให้แก่ “ผู้ให้เช่า” วันละ 2,000 บาท นับแต่วันครบกำหนดส่งมอบจนถึงวันที่ได้ส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ “ผู้ให้เช่า” เรียบร้อยแล้ว ซึ่งเป็นข้อตกลงกำหนดค่าเสียหายไว้ล่วงหน้าในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาไม่สามารถส่งมอบอาคารที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ในทันที โจทก์จึงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายตามสัญญาเช่าข้อ 1 วรรคสอง ได้ แต่เบี้ยปรับที่กำหนดไว้นั้นสูงเกินส่วน ศาลมีอำนาจลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 383 สัญญาเช่าอาคารห้องเลขที่ 11 ข้อ 8 วรรคสอง ระบุว่า เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ ก็ตาม “ผู้เช่า” จะต้องย้ายออกไปจากที่เช่าทันที ถ้าไม่ขนย้ายออกไปยอมให้ค่าเสียหายค่าปรับเป็นเงินวันละ 2,000 บาท แก่ “ผู้ให้เช่า” ทุกวันจนกว่าจะขนย้ายออกไป ซึ่งระบุเงื่อนไขในการยอมให้ค่าเสียหายเฉพาะกรณีมีการบอกเลิกสัญญาเช่าเท่านั้น แตกต่างจากสัญญาเช่าอาคารห้องเลขที่ 10 แต่แม้จะเป็นกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดหรือระงับลงเพราะครบกำหนดเวลาเช่าไม่เข้าเงื่อนไขที่โจทก์จะมีสิทธิเรียกค่าเสียหายฐานผิดสัญญาเช่า แต่โจทก์ก็มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยฐานละเมิดได้ซึ่งโจทก์ได้บรรยายมาในฟ้องและนำสืบถึงจำนวนค่าเสียหายที่เกิดจากการกระทำละเมิดแล้ว ศาลมีอำนาจกำหนดค่าเสียหายให้ตามควรแก่พฤติการณ์และความร้ายแรงแห่งละเมิดตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 438 วรรคหนึ่ง

จากคำพินิจศาลฎีกาข้างต้น จะเห็นได้ว่า หากโจทก์ผู้ให้เช่าฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายในฐานะผิดสัญญาแล้วก็ไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนในกรณีผิดสัญญาด้วย มิเช่นนั้นแล้ว คงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายเฉพาะมูลละเมิดเท่านั้น ซึ่งในเรื่องนี้มีคำพิพากษาศาลฎีกาได้วางหลักไว้ว่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2153/2552 วินิจฉัยว่า จำเลยทำสัญญาเช่าแผงจำหน่ายอาหารจากโจทก์โดยสัญญาเช่าระบุว่ กรณีที่มีปัญหาข้อพิพาทในการปฏิบัติตามสัญญา ผู้เช่ายอมให้โจทก์เป็นคณะอนุญาโตตุลาการทำการชี้ขาดและผู้เช่าต้องปฏิบัติตามคำชี้ขาดนั้น ข้อตกลงดังกล่าวเป็นกรณีที่ระบุถึงปัญหาข้อพิพาทในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า แต่โจทก์ฟ้องคดีนี้เพราะเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้วจำเลยไม่ยอมออกจากแผงที่เช่า มิใช่เป็นกรณีที่มีปัญหาข้อพิพาทในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องคดีได้โดยไม่ต้องเสนอข้อพิพาทต่ออนุญาโตตุลาการก่อน

เมื่อสัญญาเช่าแผงจำหน่ายอาหารครบกำหนดเวลาเช่าตามที่ได้ตกลงกันไว้สัญญาเช่าเป็นอันระงับลงโดยมิพักต้องบอกกล่าวก่อน จำเลยมีหน้าที่ต้องส่งคืนแผงที่เช่าแก่โจทก์ การที่จำเลยไม่ยอมส่งคืนแผงที่เช่าแก่โจทก์เป็นการผิดสัญญาเช่าและการที่จำเลยยังครอบครองแผงที่เช่าต่อไปโดยโจทก์ไม่ยินยอมเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายด้วย โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากจำเลยได้ทั้งฐานผิดสัญญาและฐานกระทำละเมิด แต่ตามสัญญาเช่าไม่มีข้อความใดกำหนดให้โจทก์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายฐานผิดสัญญาเช่าในกรณีสัญญาเช่าสิ้นสุดหรือระงับลงเพราะครบกำหนดเวลาเช่า จึงไม่กำหนดค่าเสียหายจากการผิดสัญญาเช่าให้แก่โจทก์ โจทก์คงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายในมูลละเมิดจากจำเลยนับแต่วันที่จำเลยไม่ยอมออกจากแผงที่เช่า แต่ค่าเสียหายในมูลละเมิดดังกล่าวที่เกิดขึ้นก่อนวันฟ้องคดีย้อนขึ้นไปเกิน 1 ปี เป็นอันขาดอายุความตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 448 วรรคหนึ่ง

ดังนั้น หากมีข้อตกลงกำหนดไว้ในสัญญาเช่าว่า หากสัญญาเช่าระงับลงไม่ว่าด้วยเหตุสิ้นสุดระยะเวลาที่ตกลงไว้ในสัญญาหรือสัญญาเช่าระงับเนื่องจาก ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า มิเช่นนั้นจะต้องชดใช้ค่าเสียหายหรือเสียค่าปรับในอัตราที่กำหนด ผู้ให้เช่าก็สามารถฟ้องผู้เช่าและเรียกค่าเสียหายในฐานะผิดสัญญาเช่าได้ อย่างไรก็ตาม ค่าเสียหายที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าล่วงหน้ามีลักษณะเป็นเบี้ยปรับ หากสูงเกินส่วนศาลอาจปรับลงมาได้ ดังที่คำพิพากษาศาลฎีกาได้วางหลักไว้ดังต่อไปนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2744/ 2541 วางหลักว่า เมื่อสัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยระงับไปแล้วแม้จำเลยยังคงอยู่ในที่ดินพิพาทตลอดมา โจทก์ก็ไม่อาจเรียกค่าเช่าหลังจากนั้นได้คงเรียกได้แต่ค่าเสียหาย และเมื่อจำเลยได้ทำบันทึกข้อตกลงยินยอมชดใช้ค่าเสียหาย

ให้แก่โจทก์เดือนละ 6,000 บาท หากครบกำหนดตามบันทึกข้อตกลงแล้ว ยังไม่ออกไปจากที่ดินพิพาท การกำหนดค่าเสียหายดังกล่าวมีลักษณะเป็นการกำหนดเบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 379 ซึ่งหากกำหนดไว้สูงเกินส่วน ศาลย่อมลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 383

อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าผู้ให้เช่าจะเลือกฟ้องผู้เช่าโดยอาศัยมูลละเมิดหรือการผิดสัญญาก็ตาม ก็ล้วนแล้วแต่เป็นความเสียหายทางแพ่งทั้งสิ้น หากผู้ให้เช่าได้บรรยายฟ้องมาทั้งสองกรณี ทั้งการผิดสัญญาและการละเมิด ก็เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของศาลที่จะใช้ดุลพินิจในการเลือกกฎหมายมาปรับใช้แก่คดีให้ถูกต้องและเหมาะสมกับกรณี โดยเป็นดุลพินิจของศาลในการพิจารณาความเสียหายว่ามากน้อยเพียงใด

ในกรณีที่ในสัญญาเช่ากำหนดว่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดลงหรือระงับลง ผู้เช่าต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า มิเช่นนั้นผู้ให้เช่าสามารถที่จะฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายได้ แต่ถ้าสัญญาเช่าไม่ได้มีข้อตกลงกันไว้ในเรื่องค่าเสียหาย การเรียกค่าเสียหายก็จะต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 ซึ่งคำว่า “ค่าเสียหาย” ในความหมายทั่วไป คือจำนวนเงินที่ถูกกำหนดขึ้นเพื่อทดแทนความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้น หรือเพื่อชดใช้ความเสียหาย อันก่อให้เกิดความพึงพอใจแก่คู่กรณีอีกฝ่ายที่ได้รับความเสียหายจากการไม่ชำระหนี้

3.2.7 การควบคุมดูแลสัญญาเช่าของรัฐ

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้มีการวางแนวทางภายใต้แนวคิดที่ต้องแก้ไขความไม่เป็นธรรมในการดำเนินคดีข้อพิพาทที่เกี่ยวกับการบริโภคสินค้าหรือบริการซึ่งคู่ความแต่ละฝ่ายมีอำนาจต่อรองไม่เท่าเทียมกัน ซึ่งกฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นมานั้นแตกต่างไปจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อให้ใช้บังคับกับคดีคุ้มครองผู้บริโภคเป็นการเฉพาะ โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้ให้ความหมายของคำว่า “ผู้บริโภค” เอาไว้ว่า หมายถึง ผู้ซื้อหรือผู้ได้รับบริการจากผู้ประกอบธุรกิจ หรือผู้ซึ่งได้รับการเสนอหรือการชักชวนจากผู้ประกอบกิจการเพื่อให้ซื้อสินค้าหรือรับบริการและหมายความรวมถึงผู้ใช้สินค้าหรือผู้ได้รับบริการจากการประกอบธุรกิจจากผู้ประกอบธุรกิจโดยชอบ แม้มิได้เป็นผู้เสียค่าตอบแทนก็ตาม จากคำนิยามของคำว่า ผู้บริโภค นี้เอง ทำให้ผู้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยได้รับความคุ้มครองในฐานะที่เป็นผู้บริโภคไปด้วย ซึ่งคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้มีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ให้ความคุ้มครองในด้านต่างๆดังต่อไปนี้

3.2.7.1 บุคคลที่อยู่ในบังคับของกฎหมาย

“ผู้ประกอบการธุรกิจ” หมายความว่า ผู้ประกอบการธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า ซึ่งธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยต้องเป็นการประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบการธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น โดยมีสถานที่ที่จัดแบ่งให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน ไม่ว่าจะอาคารนั้นจะมีลักษณะเป็น ห้องพัก บ้าน อาคารชุด อพาร์ตเมนต์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพัก ตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ส่วน “ผู้เช่า” หมายความว่า รวมถึงผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาด้วย⁴⁵

3.2.7.2 การเรียกร้องผลประโยชน์ตอบแทนจากการให้เช่าอาคาร

การเช่าอาคารนั้น ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน แต่นอกจากค่าเช่าแล้ว ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ยังกำหนดให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิรับผลประโยชน์อื่นอีก ดังต่อไปนี้

1) เงินประกัน หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าวางเป็นประกัน ไว้กับผู้ประกอบการธุรกิจเป็นค่าประกันความเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกัน เพื่อประกันความเสียหายที่ผู้เช่าก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบการธุรกิจจัดไว้ให้ผู้เช่าใช้สอยและค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระซึ่งมิใช่ค่าเช่าอาคาร

2) ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ หมายความว่า ค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการธุรกิจที่เกิดขึ้นจากการให้บริการเพื่ออำนวยความสะดวกหรือความปลอดภัยในการใช้บริการเช่าอาคารของผู้เช่า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับต้นทุนในการประกอบกิจการให้เช่าอาคารของผู้ประกอบการธุรกิจ

3) ค่าเช่าล่วงหน้า หมายความว่า ค่าเช่าอาคารที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจเก็บรักษาไว้เพื่อเป็นประกันค่าเช่าอาคาร และจะชำระคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดหรือนำมาชำระเป็นค่าเช่าอาคารเดือนสุดท้ายตามสัญญาเช่า⁴⁶

⁴⁵ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562. ข้อ 3.

⁴⁶ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562. ข้อ 3.

3.2.7.3 รายละเอียดของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้เช่า ต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนตัวอักษรไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- 1) ชื่อและที่อยู่ของผู้ประกอบการธุรกิจหรือผู้มีอำนาจกระทำการแทน
- 2) ชื่อและที่อยู่ของผู้เช่า ซึ่งที่สามารถติดต่อได้
- 3) ชื่อและสถานที่ตั้งของอาคาร
- 4) รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆของอาคาร
- 5) กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร โดยระบุวัน เดือน ปี ที่เริ่มต้น และวัน เดือน ปีที่สิ้นสุดการเช่า
- 6) อัตราค่าเช่าอาคาร และกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร
- 7) อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์โดยแสดงวิธีการคำนวณและกำหนดระยะเวลาชำระค่าสาธารณูปโภค
- 8) อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ให้กำหนดเพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการคำนวณและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ
- 9) จำนวนเงินประกันและจำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า⁴⁷

3.2.7.4 ข้อสัญญาที่ห้ามปรากฏในสัญญาเช่า

ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้เช่าต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมายในลักษณะทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

- 1) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบการธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ โดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ
- 2) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าสามเดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน
- 3) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค และอัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง
- 4) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า

⁴⁷ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562. ข้อ 4(1).

5) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคาร โดยมี ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหายหรือ มีผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้เช่ารายอื่น

6) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและ น้ำประปาซึ่งเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ

7) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้ให้เช่าเข้า ใช้ประโยชน์อาคาร หรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยผู้ ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย

8) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้ เช่ารายเดิม

9) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา⁴⁸

3.2.7.5 หน้าที่ของผู้ให้เช่าเมื่อมีการบอกเลิกสัญญา

เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หากผู้เช่ามิได้ทำ ความเสียหาย ให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตาม วิธีการที่ผู้เช่าแจ้งให้ทราบ⁴⁹

3.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบหลักเกณฑ์ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิของ ผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของต่างประเทศกับประเทศไทย

จากการศึกษาเปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมาย กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครอง สิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของไทย ซึ่งได้แก่ ประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประกาศคณะกรรมการว่า ด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 กฎหมายของอังกฤษ ซึ่งได้แก่ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

⁴⁸ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562. ข้อ 5.

⁴⁹ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562. ข้อ 4(4).

วัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัย (Resident Tenancies) ตามกฎหมาย The Housing Act 1980 การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ (Business Tenancies) ตามกฎหมาย The Landlord and Tenant Act 1954 และการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตรกรรม (Agricultural Tenancies) และกฎหมาย Uniform Residential Landlord and Tenant Act ของสหรัฐอเมริกา ทำให้ทราบว่าการใช้ระบบการทำสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งในสหราชอาณาจักรมีการแบ่งแยกกฎหมายที่ใช้บังคับเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามวัตถุประสงค์ของการใช้ทรัพย์สินนั้น คือใช้เพื่อการเกษตรกรรม ใช้เพื่อการพาณิชย์และเพื่ออยู่อาศัย อย่างชัดเจน ซึ่งสามารถเปรียบเทียบกฎหมายของประเทศต่างๆกับประเทศไทย ได้ดังต่อไปนี้

3.3.1 หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่า

กฎหมายของประเทศไทย กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าไม่มีแบบเพียงแต่จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ การเช่าที่มีหลักฐานเป็นหนังสือหากเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว จะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เพียง 3 ปีแต่

สำหรับกฎหมายของสหรัฐอเมริกา การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยกฎหมายของสหรัฐอเมริกานั้น การเกิดขึ้นของสัญญาอาจเกิดจากการทำสัญญาด้วยวาจาหรือด้วยลายลักษณ์อักษรก็ได้ แต่จะมีผลใช้บังคับได้เพียงหนึ่งปีเท่านั้นหากไม่ทำเป็นหนังสือ กำหนดระยะเวลาเช่าที่แน่นอน คู่สัญญาไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ไม่ว่าจะเช่ากันนานเท่าไรก็ตาม

ในส่วนของกฎหมายของสหราชอาณาจักรผู้เช่าจะมีสิทธิที่จะอาศัยต่อเมื่อได้รับเอกสารใบอนุญาตให้พักอาศัย (License to Occupy) หรือสัญญาเช่า (Tenancy Agreement) เท่านั้น โดยใบอนุญาตให้อยู่อาศัยซึ่งเป็นเพียงความยินยอมเฉพาะรายบุคคลจะได้รับความคุ้มครองจากการขับไล่น้อยกว่าการใช้สัญญาเช่า

ดังนั้น จึงเป็นที่สังเกตว่ากฎหมายของสหราชอาณาจักรและสหรัฐอเมริกาต่างก็มีการแบ่งแยกการเช่าเพื่ออยู่อาศัยและการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจออกจากกันอย่างชัดเจนทำให้สามารถบังคับใช้กฎหมายได้อย่างเหมาะสมกับสภาพที่แท้จริงของการเช่าแต่ละชนิด ได้ดีกว่าการใช้กฎหมายเช่าทรัพย์สินโดยไม่มีการแบ่งแยกกฎหมายออกไปตามประเภทของการเช่า

3.3.2 สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของคู่สัญญา

ในเรื่องนี้กฎหมายของประเทศไทย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้วางหลักเกณฑ์เรื่องค่าเสียหายที่เกิดกับผู้ให้เช่าหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไว้ว่าผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าเสียหาย แต่อย่างไรก็ดี หากมีการผิดสัญญาจากฝ่ายผู้เช่าเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าจะต้องไปฟ้องคดีต่อศาลเพื่อบังคับชำระหนี้ต่อไป

กรณีนี้แตกต่างไปจาก กฎหมายของสหรัฐอเมริกาที่กำหนดว่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้เช่าทิ้งร้างสถานที่เช่าไป ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เช่านั้นได้ ขึ้นอยู่กับมูลค่าของสิ่งของที่ทิ้งไว้ โดยก่อนที่จะมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินผู้เช่าจะต้องมีหนังสือแจ้งผู้เช่าและจะต้องรอจนกว่าจะครบ 45 วัน จึงจะดำเนินการขายได้ แต่ทั้งนี้ รูปภาพครอบครัว ของที่ระลึก เอกสารส่วนตัว ไม่สามารถนำไปขายร่วมกับทรัพย์สินอื่นได้ เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้เป็นการชำระหนี้แก่เจ้าของบ้าน เช่น หนี้ค้ำชำระค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บสิ่งของ หากยังมีเงินเหลือเจ้าของบ้านจะต้องเก็บเงินไว้เป็นเวลาหนึ่งปี และหากไม่มีการมารับไปภายในระยะเวลาดังกล่าวให้ตกเป็นของเจ้าของบ้าน

นอกจากนั้น ยังเป็นที่น่าสังเกตว่ากฎหมายของสหราชอาณาจักรได้มีการกำหนดหน้าที่ของผู้เช่าไว้อย่างชัดเจนว่าห้ามมิให้ผู้เช่ากระทำการรบกวนหรือตอบโต้เจ้าของบ้านในการดำเนินการซ่อมแซมบ้านหรือจัดการสาธารณูปโภค เช่น การซ่อมแซมระบบไฟฟ้าตามแต่กรณีที่เหมาะสม เว้นแต่จะปรากฏว่าผู้เช่าหรือเจ้าของบ้านจงใจก่อความรำคาญ ชัดขวางการเช่าอาศัยโดยปกติสุขของผู้เช่า ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของบ้านจึงมีความผิดทางอาญา

อย่างไรก็ดี หากมีข้อสัญญาตกลงกันระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ามีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าได้ ผู้ให้เช่าย่อมสามารถกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าได้ โดยสงบ

สำหรับกรณีที่ผู้เช่ายังคงอยู่ต่อไปในสถานที่เช่านั้นทั้งที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว กรณีเช่นนี้กฎหมายของสหราชอาณาจักรนั้นให้ถือว่าผู้เช่าอยู่โดยไม่มีสิทธิและเป็นการละเมิดต่อสิทธิอันชอบด้วยกฎหมายของผู้ให้เช่าอยู่ทุกวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ด้วยเหตุนี้เอง ผู้ให้เช่าจึงสามารถติดตามเอาทรัพย์สินคืนด้วยการเข้าไปในในอสังหาริมทรัพย์ ที่เช่าซึ่งควรเข้าไปในเวลา กลางวัน หลังจากนั้น อาจทำการเปลี่ยนลูกบิดหรือกุญแจใหม่หรือใช้โซ่คล้องประตูได้ตามสะดวก และติดประกาศแจ้งเตือนไว้ ระบุเหตุที่ทำให้มีสิทธิทำเช่นนั้น เช่น ผู้เช่าไม่จ่ายค่าเช่า สัญญาเช่าระงับลงในวันที่ผู้ให้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สิน

กฎหมายของสหราชอาณาจักรและกฎหมายของสหรัฐอเมริกามีการคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่าให้กลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้โดยไม่ต้องฟ้องร้องบังคับคดี ในขณะที่ประเทศไทยจะต้องนำข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลเท่านั้น

3.3.3 ข้อยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

โดยที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่มีบทบัญญัติซึ่งมีสภาพบังคับให้ผู้เช่าคืนทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่าและตามแนวคำพิพากษา ผู้ให้เช่าจะต้องกระทำผ่านกระบวนการทางศาลเท่านั้น โดยจะต้องมีคำพิพากษาถึงที่สุดเสียก่อนซึ่ง

ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา ในกรณีที่มีข้อสัญญากำหนดสิทธิให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ ผู้ให้เช่าสามารถกระทำได้ ทั้งนี้ เพราะตามแนวคำพิพากษาถือเป็นข้อยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงนั่นเอง

ในทางกลับกันกฎหมายของสหรัฐอเมริกา นั้น หากผู้เช่าทิ้งร้างสถานที่เช่าผู้ให้เช่าสามารถนำทรัพย์สินของผู้เช่ามาขายเพื่อหักลบกลบหนี้เป็นค่าเสียหายได้ โดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล แต่ต้องส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้เช่าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือในบางกรณีไม่น้อยกว่า 45 วันก่อนที่จะทำการขายทอดตลาด ทำให้ลดข้อพิพาทที่จะขึ้นสู่ศาลและทำให้ผู้ให้เช่าได้รับค่าเสียหายอย่างรวดเร็วกว่ามาก

ในส่วนกฎหมายของสหราชอาณาจักร ก็มีบทบัญญัติที่ให้อำนาจศาลในการคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่าให้เข้ากลับเข้าไปครอบครองทรัพย์สินทั้งก่อนฟ้องคดีหรือในระหว่างการพิจารณาคดี และก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษาถึงที่สุดได้ด้วย

ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่ากฎหมายของต่างประเทศมีข้อกำหนดเพื่อคุ้มครองสิทธิผู้ให้เช่าให้กลับเข้าครอบครองทรัพย์สินและได้รับชำระค่าเสียหายโดยไม่ต้องนำคดีขึ้นสู่ศาล

3.3.4 การควบคุมดูแลของรัฐในการประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ได้ตรากฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้เช่าซึ่งอยู่ในฐานะผู้บริโภค ซึ่งคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้มีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ซึ่งกำหนดไว้ว่า ผู้ให้เช่าห้ามกำหนดข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้ให้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคาร หรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยผู้ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น หากผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้วผู้ให้เช่าย่อมไม่สามารถกระทำการปิดกั้นผู้ให้เช่าไม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์อาคาร หรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าได้ อันเป็นการกระทำที่ต่างไปจากกฎหมายของต่างประเทศ กล่าวคือ

ในส่วนของกฎหมายของสหรัฐอเมริกา ในการที่เป็นการเช่าตามปกตินั้นข้อกำหนดในรัฐบัญญัติของมลรัฐซีแอตเทิลกำหนดห้ามมิให้ผู้เช่ารบกวนหรือตอบโต้ผู้ให้เช่าด้วยการเปลี่ยนหรือเพิ่มล็อกประตูถอดหรือสิ่งติดตั้งเฟอร์นิเจอร์หรือจงใจสร้างความเสียหายแก่ตัวอาคารซึ่งจะถือว่าเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ให้เช่า แต่ถ้าเป็นกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว หากผู้ให้เช่าไม่ยอมออกจากสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินที่ให้เช่ากลับคืนมาได้และอาจขอให้เจ้าหน้าที่ของรัฐดำเนินการเตือนผู้เช่าให้ย้ายออกไป หากฝ่าฝืนจะต้องถูกลงโทษและชดใช้

ค่าเสียหายได้และผู้ให้เช่ายังอาจนำทรัพย์สินของผู้เช่าที่ทิ้งเอาไว้ออกขายทอดตลาดได้ หากได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบทางไปรษณีย์ของสหรัฐอเมริกาโดยชอบแล้ว

ในส่วนกฎหมายของสหราชอาณาจักรมีบทบัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยให้อำนาจผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้โดยสงบและยังให้อำนาจแก่ศาลสามารถออกคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวสั่งให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ทันที หากผู้เช่ามีพฤติการณ์ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ชีวิตหรือทรัพย์สิน ทำผิดกฎหมาย ก่อความเดือดร้อนรำคาญ ทั้งนี้ผู้ให้เช่าต้องนำเงินมาวางเป็นประกันความเสียหายด้วย ซึ่งมาตรการที่ให้อำนาจศาลออกคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวโดยให้ผู้ให้เช่าวางหลักประกันนั้น จะทำให้เกิดความเป็นธรรมแก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ทำให้ต่างฝ่ายต่างได้รับความเสียหายในระหว่างที่พิพาทว่าฝ่ายใดเป็นฝ่ายผิดสัญญาน้อยที่สุด

ดังนั้น บทบาทและอำนาจหน้าที่ของรัฐตามกฎหมายไทยกับกฎหมายต่างประเทศจึงแตกต่างกันอย่างมาก เนื่องจากคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค มุ่งเน้นในการให้ความคุ้มครองผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว จึงเป็นกรณีที่แตกต่างกัน กับกลไกการบริหารของต่างประเทศที่จะพิจารณาว่าฝ่ายใดเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าก็จะคุ้มครองประโยชน์ให้แต่เฉพาะฝ่ายที่เสียหายจากการกระทำผิดสัญญาเช่าเท่านั้น