

บทที่ 4

วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิ ของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ในบทนี้จะทำการศึกษาวิเคราะห์ถึงมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในแง่มุมมองของผู้ให้เช่าว่าควรได้รับสิทธิและความคุ้มครองทางกฎหมายอย่างไร ตามบังคับใช้กับกรณีนี้ คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประมวลกฎหมายอาญา พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ซึ่งสามารถแบ่งเป็นประเด็นปัญหาต่าง ๆ ได้ดังต่อไปนี้

4.1 ปัญหาเกี่ยวกับข้อสัญญากำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าภายหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

การทำสัญญาเช่าอาคารนั้น เป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่ง ซึ่งผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน อย่างหนึ่งอย่างใดในช่วงระยะเวลาหนึ่งโดยได้รับเงินค่าเช่าเป็นการตอบแทนซึ่งผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สิน แต่ต้องมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ให้เช่านั้น ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดให้เป็นนิติกรรมสัญญาซึ่งต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องพบว่ามุ่งเน้นในการคุ้มครองสิทธิของผู้เช่าซึ่งอยู่ในฐานะผู้บริโภคแต่ยังไม่มีการมาตรการทางกฎหมายที่มุ่งคุ้มครองผู้ให้เช่าอย่างเป็นทางการและชัดเจน และทั้งสองฝ่ายสามารถตกลงข้อสัญญาต่างๆเพิ่มเติมในสัญญาเช่าได้อย่างอิสระ ด้วยเหตุนี้ ผู้ให้เช่าจึงมักจะกำหนดข้อสัญญากำหนดสิทธิของตนเองหลังจากเลิกสัญญาเช่าเอาไว้ในสัญญาเช่าอาคาร เช่น เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาแล้วผู้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองอาคารได้ทันที หากผู้เช่าไม่ออกจากอาคารให้ผู้เช่ามีสิทธิตัดน้ำตัดไฟ สามารถกีดกันไม่ให้ผู้เช่าเข้าไปในอาคารหรือใช้ประโยชน์จากอาคารในรูปแบบต่างๆ ได้ มีสิทธิรื้อถอนทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกไปหรือให้ทรัพย์สินต่างๆในอาคารตกเป็นของผู้ให้เช่าโดยไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทน เป็นต้น ซึ่งข้อสัญญาเหล่านี้แม้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ให้เช่าก็ตาม แต่ก็มักจะมีข้อโต้แย้งจากฝ่ายผู้เช่าว่าข้อสัญญาต่างๆดังกล่าวมีผลใช้บังคับได้ หรือมีลักษณะเป็นข้อสัญญาที่ขัดต่อ

ความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนหรือเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมหรือไม่จนเกิดเป็นคดีพิพาทขึ้นสู่ศาลว่าผู้ให้เช่ากระทำละเมิดต่อผู้เช่าซึ่งยังครอบครองอาคารอยู่

จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารของประเทศไทย พบว่ากฎหมายมุ่งเน้นไปที่การคุ้มครองสิทธิของผู้เช่าในฐานะที่เป็นผู้บริโภคร โดยจะเห็นได้จาก พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 โดยไม่ปรากฏบทบัญญัติที่คุ้มครองผู้ให้เช่าที่เท่าควร โดยมีเพียงบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 546 -563 เท่านั้น ทั้งที่ผู้ให้เช่าในฐานะผู้มีสิทธิในทรัพย์สินมากกว่าผู้เช่า ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายควรจะได้รับ ความคุ้มครองอย่างเสมอภาคกัน และแม้ว่าจะมีประกาศของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เพื่อควบคุมสัญญาเช่าโดยกำหนดเนื้อหาสาระของสัญญาเช่า แต่เพื่อมุ่งเน้นคุ้มครองผู้บริโภคเท่านั้น ยังมีการเช่าอาคารอีกหลายรูปแบบที่ไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายฉบับนี้ และคู่สัญญาผู้เช่าและผู้ให้เช่าสามารถตกลงข้อสัญญากันได้อย่างอิสระ ตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา เมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้นตามสัญญาจึงเป็นหน้าที่ของศาลในการตีความข้อสัญญาที่คู่สัญญาได้ตกลงกันว่าใช้บังคับได้หรือไม่ ทำให้เกิดข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า เนื่องจากข้อสัญญาที่คู่สัญญากำหนดขึ้นมาว่าสามารถบังคับใช้ได้ตามกฎหมายมากขึ้น เมื่อผู้ให้เช่าต้องการบังคับตามข้อสัญญาเพื่อกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินด้วยวิธีการต่างๆ ทำให้กระทบสิทธิของผู้เช่าและเกิดข้อพิพาทขึ้นว่าข้อสัญญาบังคับได้หรือไม่

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติในพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาตรา 5 จะต้องมีลักษณะสำคัญประการหนึ่ง คือ ผู้กำหนดสัญญาสำเร็จรูปได้เปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายเกินสมควรซึ่งผู้เขียนเห็นว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น มีทั้งสัญญาที่เป็นสัญญาสำเร็จรูปซึ่งมักจะพบในสัญญาประเภทการเช่าที่อยู่อาศัย และไม่ใช้สัญญาสำเร็จรูปอย่างเช่นในกรณีของสัญญาเช่าระหว่างผู้ประกอบการซึ่งไม่ถือว่าเป็นผู้บริโภคร ผู้เช่าจึงอยู่ในฐานะคู่สัญญาที่สามารถปรับแก้สัญญาตามความต้องการได้ ฝ่ายผู้ให้เช่าไม่ใช่ผู้กำหนดข้อสัญญาแต่เพียงผู้เดียว แต่ผู้เช่าก็มีอำนาจต่อรองเช่นกัน ซึ่งไม่อยู่ในบังคับของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า การกำหนดสิทธิในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงหรือสิทธิที่ผู้ให้เช่าสามารถรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าเพื่อนำไปเก็บรักษาเพื่อคืนแก่เจ้าของนั้น ไม่ได้มีลักษณะเป็นข้อสัญญาที่ทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหรือผู้เช่าต้องเสียเปรียบแต่อย่างใด แต่หากไม่ให้อำนาจผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน โดยวิธีการในลักษณะการกระทำการปิดกั้นไม่ให้ ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ในอาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าทั้งที่

มีการบอกเลิกสัญญาแล้ว จะทำให้ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายเสียเปรียบมากกว่า เนื่องจากผู้ให้เช่ายังสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินได้ทั้งที่สัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงแล้ว

อย่างไรก็ตาม ข้อสัญญาใดจะเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมและใช้บังคับไม่ได้นั้นตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 แม้ว่าศาลในคดีหนึ่งจะเคยวินิจฉัยในเรื่องเดียวกันไว้แล้ว คำพิพากษาดังกล่าวย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีนั้นเท่านั้น แต่ไม่ผูกพันคู่สัญญาในสัญญาเช่ารายอื่นๆ แม้ว่าจะใช้ข้อตกลงในลักษณะเดียวกันซึ่งศาลได้วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานแล้ว ด้วยเหตุนี้เองจึงทำให้มีข้อพิพาทในลักษณะเดิมระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าขึ้นสู่ศาลเสมอ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยที่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากอาคาร

จากการศึกษาแนวคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งวางแนวทางเกี่ยวกับข้อสัญญาเพื่อให้เกิดการคุ้มครองทรัพย์สินมีหลายกรณีด้วยกัน กล่าวคือ

กรณีแรก กรณีมีข้อกำหนดในสัญญาเช่าเกี่ยวกับสิทธิให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นผู้เช่าไม่ให้เข้าไปในสถานที่ให้เช่า เช่น การปิดล็อกกุญแจ การตอกตะปูขวางประตู งดจ่ายกระแสไฟฟ้า น้ำประปา หรือข้อสัญญาที่กำหนดสิทธิให้ผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ทันทีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง การกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อไม่ให้ผู้เช่าได้เข้าไปครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยพลการ ก่อนเข้าสู่กระบวนการทางศาล ภายหลังจากมีการบอกเลิกสัญญาแล้วนั้น ศาลฎีกาได้วินิจฉัยวางแนวทางไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกาหลายฉบับว่า ข้อสัญญาในลักษณะนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนสามารถใช้บังคับได้ มิใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม และเมื่อมีการเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่าย่อมไม่มีสิทธิในทรัพย์สินอีกต่อไป ผู้ให้เช่าทรงสิทธิในการกลับไปครอบครองทรัพย์สิน¹ แต่การที่ผู้ให้เช่าจะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินหรือกระทำการใดๆ เพื่อขัดขวางไม่ให้ผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินอีก รวมทั้งการทำลายสิ่งกีดกั้น เช่น การตัดกุญแจ เปลี่ยนลูกบิดประตู ก็มีสิทธิทำได้โดยอาศัยอำนาจตามสัญญา จึงเป็นการเข้าไปกระทำการอันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์โดยปกติสุขทำให้ขาดเจตนาอันเป็นความผิดอาญาฐานบุกรุก²

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าไม่มีการกำหนดข้อสัญญาในสัญญาเช่าเกี่ยวกับสิทธิให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นผู้เช่าไม่ให้เข้าไปในสถานที่ให้เช่า เช่น การปิดล็อกกุญแจ การตอกตะปูขวางประตู งดจ่ายกระแสไฟฟ้า น้ำประปาหรือการกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อไม่ให้ผู้เช่าได้เข้าไปครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยพลการ ก่อนเข้าสู่กระบวนการทางศาล เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดและผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่าจำต้องออกไปจากที่

¹ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ที่ 4854/2537, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ที่ 5396/ 2549, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ที่ 3025/ 2541.

² คำพิพากษาศาลฎีกาที่ที่ 363/2518.

เช่า เมื่อสัญญาเช่าเลิกต่อกันแล้วผู้เช่าไม่ยอมออกไปจากที่เช่า ผู้ให้เช่าชอบที่จะใช้สิทธิฟ้องร้องทางศาลเนื่องจากผู้เช่ากระทำการอันเป็นการโต้แย้งสิทธิผู้ให้เช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 55 สิทธิของผู้ให้เช่าที่จะขับไล่ให้ผู้เช่าออกจากที่เช่าต้องกระทำโดยทางศาลให้ศาลเป็นผู้บังคับ ผู้ให้เช่าห้ามสิทธิที่จะทำการบุกรุกเข้าไปปิดประตูใส่กุญแจห้ามมิให้กรรมการผู้จัดการของผู้เช่าเข้าไปภายในอาคารไม่ ดังนั้น การที่จำเลยทั้งสองเข้าไปในอาคารของโจทก์แล้วทำการปิดประตูใส่กุญแจห้ามมิให้ผู้เช่าหรือบริวารเข้าไปภายในอาคารจึงเป็นการทำละเมิดตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 420³

จากแนวทางตามคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น ด้วยความเคารพในคำพิพากษาศาลฎีกา ผู้เขียนเห็นว่า วัตถุประสงค์ที่ศาลกำหนดแนวทางให้ผู้ให้เช่าจะต้องใช้สิทธิทางศาล เนื่องด้วยต้องการรักษาความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนมิให้เกิดข้อพิพาทระหว่างกันขึ้น จึงไม่สนับสนุนให้ผู้ให้เช่าเข้าไปในทรัพย์สินที่เช่าโดยพลการ โดยวางหลักในการพิจารณาว่าผู้ให้เช่าจะมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินของตนภายหลังที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยไม่ถือว่าเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้เช่าและไม่กระทำความผิดอาญาต่อผู้เช่า ศาลฎีกาได้วางหลักว่า ต้องอาศัยสิทธิตามสัญญาซึ่งผู้เช่าได้ให้ความยินยอมไว้ก่อนแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับหลักความยินยอมไม่เป็นละเมิดทั้งที่ เมื่อมีการเลิกสัญญา ทำให้คู่สัญญากลับคืนสู่ฐานะเดิม ผู้เช่าย่อมสิ้นสิทธิซึ่งตนพึงมีตามสัญญาเช่า ไม่มีสิทธิครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอีกต่อไป ด้วยเหตุนี้เอง ผู้เขียนเห็นว่า การครอบครองทรัพย์สิน โดยไม่มีสิทธิตามสัญญาจึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ให้เช่า เพราะผู้เช่าจะต้องเคารพสิทธิของผู้ให้เช่าและมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังนั้น ภายหลังจากที่ผู้ให้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า การที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิปิดกั้นผู้เช่าไม่ให้เข้าไปในสถานที่ให้เช่า เช่น การปิดล็อกกุญแจ การตอกตะปูขวางประตู หรือการกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อไม่ให้ผู้เช่าได้เข้าไปครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยพลการ ก่อนเข้าสู่กระบวนการทางศาล จึงเป็นการกระทำตามสมควรเพื่อป้องกันสิทธิของตนเอง

นอกจากนั้น จากการศึกษาพบว่า ในกรณีของการเช่าเพื่อการอยู่อาศัยนั้น จะมีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 กำหนดแบบของสัญญาไว้ในเรื่องต้นและได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมไว้ใน ข้อ 5 (7) เกี่ยวกับข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าไปใช้ประโยชน์ในอาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยผู้ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าหากพิจารณาจากประกาศคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคฉบับนี้ ผู้ให้เช่าที่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว

³ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4207/2551 และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 399/2525.

ยังสามารถที่จะใช้สิทธิของตนเพื่อกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้อีก ในลักษณะการกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ในอาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าได้โดยชอบธรรม ไม่ถือว่าเป็นการกระทำผิดกฎหมาย

กรณีที่สอง กรณีมีข้อกำหนดในสัญญาเช่าเกี่ยวกับสิทธิของผู้ให้เช่าในการรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าเพื่อนำไปเก็บรักษาไว้เพื่อให้ผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของนำหลักฐานมาแสดงและรับของคืนไป ศาลฎีกาได้วินิจฉัยวางแนวทางไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกาว่า ข้อสัญญาในลักษณะนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนสามารถใช้บังคับได้ มิใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม⁴ เป็นการใช้สิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายไม่เป็นความผิดฐานลักทรัพย์เนื่องจากขาดเจตนาทุจริต

ผู้เขียนเห็นด้วยกับ แนวทางตามคำพิพากษาของศาลฎีกาข้างต้น ซึ่งถือว่ามีข้อดีในเรื่องการคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่า ทำให้ผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้เร็วขึ้น ได้รับความเสียหายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าน้อยลง แต่หากปล่อยให้คู่สัญญาสามารถบังคับใช้ข้อสัญญาในลักษณะนี้ได้โดยอิสระตามความตกลงแล้วย่อมเกิดการกระทบกระทั่งและอาจทำให้เกิดข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลมากขึ้น ทั้งในเรื่องทรัพย์สินของผู้เช่าสูญหายหรือถูกทำลายและอาจทำให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้ให้เช่าซึ่งต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินของผู้ให้เช่าเพิ่มขึ้น จึงควรมีการกำหนดให้ผู้เช่าต้องจัดทำบัญชีและมีพยานในการเข้าไปในสถานที่ของผู้เช่าเพื่อขนย้ายทรัพย์สินด้วย

การที่ปล่อยให้คู่สัญญากำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าเพื่อกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินภายหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ทำให้เกิดปัญหาเมื่อมีการบังคับตามข้อสัญญา เพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจกระทำต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าเหนือทรัพย์สินของตนหลังจากบอกเลิกสัญญา โดยไม่ต้องใช้สิทธิทางศาล ด้วยเหตุนี้เอง ผู้เขียนเห็นว่าเพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่าโดยกฎหมายที่ชัดเจน โดยไม่ต้องอาศัยสิทธิตามสัญญา ซึ่งอาจทำให้เกิดข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลว่าผู้เช่ากระทำละเมิดหรือกระทำความผิดอาญาต่อผู้เช่า จึงควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในหมวด 4 ความระงับแห่งสัญญาเช่า โดยเพิ่มเติมมาตรา 571/1 โดยมีรายละเอียดว่า “เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ามีอำนาจดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นผู้เช่าไม่ให้เข้าไปในสถานที่ให้เช่า เช่น การปิดล็อกกุญแจ การตอกตะปูขวางประตู งัดสายกระแสไฟฟ้าประปา
- 2) ผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ทันที

⁴ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12265/2556.

3) ผู้ให้เช่ามีสิทธิหรือถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าเพื่อนำไปเก็บรักษาไว้เพื่อให้ผู้ที่ยังว่าเป็นเจ้าของนำหลักฐานมาแสดงและรับของคืนไป

4) ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าใช้จ่าในการเก็บรักษาทรัพย์สิน ทั้งนี้ ต้องไม่มากกว่าจำนวนค่าเช่าที่ต้องชำระในแต่ละงวด”

4.2 ปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิกลับเข้าไปครอบครองอาคารของผู้ให้เช่าก่อนคดีถึงที่สุด

เมื่อผู้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้เช่าไม่ยอมออกจากอาคาร แม้ว่าจะมีข้อสัญญาให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ก็ตาม หากในที่สุดแล้วเมื่อผู้เช่าไม่ยอมออกจากอาคารผู้ให้เช่าจะต้องเสนอคดีต่อศาลเท่านั้น ผู้ให้เช่าไม่สามารถกลับเข้าไปครอบครองทรัพย์สินได้อย่างแท้จริง ซึ่งยังผู้เช่าอยู่ในอาคารเป็นเวลานานมากเท่าไร ผู้ให้เช่าก็จะได้รับความเสียหายมากขึ้นเท่านั้น

จากการศึกษาพบว่าประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองชั่วคราวก่อนพิพากษาคดี กล่าวคือ ศาลมีอำนาจสั่งให้โจทก์วางเงินค่าธรรมเนียมศาลก่อนได้ในกรณีที่ โจทก์ไม่มีภูมิลำเนาในประเทศไทยและโจทก์ยังสามารถยื่นคำขอคุ้มครองชั่วคราวตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 อีกด้วย

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 (2) ซึ่งให้อำนาจศาลมีคำสั่งห้ามชั่วคราวซึ่งการละเมิดหรือการผิดสัญญาหรือการกระทำที่ถูกฟ้องร้อง หรือคำสั่งอื่นใดอันจะบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายที่โจทก์อาจได้รับต่อเนื่องจากการกระทำของจำเลย หรือมีคำสั่งห้ามชั่วคราว มิให้จำเลยโอน ขาย ยักย้าย หรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สินที่พิพาทหรือทรัพย์สินของจำเลยหรือมีคำสั่งให้หยุดหรือป้องกันการเปลืองไปเปล่าหรือการบุบสลายซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว จนกว่าคดีจะถึงที่สุดหรือศาลจะมีคำสั่ง จากบทบัญญัติในมาตรานี้ เมื่อพิจารณาเทียบเคียงกับกรณีที่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากอาคารเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ซึ่งมีลักษณะเป็นการผิดสัญญาและการละเมิดอยู่ในตัวเอง และทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเดือดร้อนเสียหายตลอดเวลาที่ผู้เช่ายังใช้ประโยชน์ในอาคารนั้นอยู่ แต่จากการศึกษาคำพิพากษาของศาลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้ พบว่าแนวทางตามคำพิพากษาศาลฎีกากว้างหลักว่าจะต้องเป็นกรณีขอให้คุ้มครองประโยชน์ของผู้ขอเพื่อให้ทรัพย์สิน สิทธิประโยชน์อย่างหนึ่งอย่างใดที่พิพาทกันในคดีได้รับการคุ้มครองไว้จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาด⁵ ดังนั้น หากโจทก์ยื่นขอคุ้มครองชั่วคราว โดยบังคับให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาด จะมีลักษณะเป็นการขอคุ้มครองชั่วคราวในลักษณะที่ก้าวล่วงลงไปวินิจฉัยหรือสั่งในเนื้อหาของคดี อันทำให้เห็นข้อแพ้ชนะกัน เพราะจะทำให้

⁵ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5997/2533.

ผู้เช่าต้องออกจากสถานที่เช่าไปตามคำขอท้ายฟ้องของผู้ให้เช่า เสมือนว่าผู้เช่าถูกพิพากษาให้แพ้คดี ทั้งที่ยังไม่มีการสืบพยานหรือพิจารณาคดีและมีคำพิพากษาอย่างเด็ดขาด ซึ่งในการคุ้มครองชั่วคราวนั้นต้องไม่ทำให้โจทก์ถึงกับชนะคดีไปเลย หากมีผลถึงกับทำให้โจทก์ชนะคดีไปเลย ก็ต้องถือว่าไม่มีเหตุอันสมควร ศาลต้องยกคำร้อง เมื่อผู้ให้เช่าซึ่งฟ้องขับไล่ผู้ให้เช่าไม่สามารถใช้วิธีการร้องขอคุ้มครองชั่วคราวตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเป็นเครื่องมือในการบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายของตนได้ นอกเสียจากต้องรอให้มีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดเท่านั้น ด้วยเหตุนี้เอง จึงทำให้จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าประวิงคดีเพื่อให้ตนยังสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่านั้นได้ แม้ว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงแล้วก็ตาม

จากการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองชั่วคราวของสหราชอาณาจักร พบว่าในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 25 (Civil Procedure Rule Section 25 และ Practice Direction 25A Interim Injunction) ให้อำนาจทั้งโจทก์และจำเลยสามารถยื่นคำขอชั่วคราวได้ โดยแสดงหลักฐานของตนและส่งสำเนาให้คู่ความอีกฝ่ายไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนการพิจารณาคำร้องอย่างช้าที่สุดคือต้องยื่นคำร้องก่อนศาลพิจารณา 2 ชั่วโมงก่อนศาลพิจารณาคดี ซึ่งหากผู้เช่ามีพฤติกรรมที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายแก่ชีวิตหรือทรัพย์สิน หรือได้ทำสิ่งผิดกฎหมายในสถานที่เช่าก่อความรุนแรงหรือเดือดร้อนรำคาญ ศาลสามารถออกคำสั่งบังคับให้ผู้เช่าออกจากอาคารได้ทันที

นอกจากแนวทางการคุ้มครองชั่วคราวแล้ว จากการศึกษากฎหมายของสหราชอาณาจักร แม้ว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงจะต้องมีการฟ้องขับไล่ผู้เช่าผ่านกระบวนการทางศาลเช่นเดียวกับประเทศไทย แต่กฎหมายของสหราชอาณาจักรก็มีการกำหนดวิธีการบางประการซึ่งอนุญาตให้มีการบังคับให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ก่อนเข้าสู่กระบวนการทางศาลหรือก่อนที่จะกระบวนการพิจารณาคดีของศาลจะเสร็จสิ้น โดยมีการกำหนดให้มีการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยสงบ (Peaceable re-entry) ซึ่งจะใช้ในกรณีของการเช่าเพื่อการประกอบธุรกิจเท่านั้น ไม่รวมการเช่าเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งวิธีการกลับเข้าครอบครองโดยสงบ มีดังนี้

ขั้นตอนแรก ต้องมีข้อตกลงในสัญญาว่าให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิกลับเข้าครอบครองโดยสงบได้

ขั้นตอนที่สอง วันที่จะเข้าดำเนินการ ต้องตรวจสอบอย่างละเอียดรอบคอบว่าไม่มีผู้ใดอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หากมีผู้ใดอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้น จะไม่สามารถดำเนินการในครั้งนั้นได้

ขั้นตอนที่สาม เมื่อสำรวจแน่ชัดว่าไม่มีผู้ใดอยู่ข้างใน ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ ที่เช่าซึ่งควรเข้าไปในเวลากลางวัน หลังจากนั้นทำการเปลี่ยนลูกบิดหรือกุญแจใหม่หรือใช้โซลคต่องประตูได้ตามสะดวก

ขั้นตอนที่สี่ ดัดหนังสือแจ้งเตือนไว้ที่ประตูหรือหน้าต่าง หรือสถานที่ที่มองเห็นได้ง่ายว่า ผู้เช่าได้เปลี่ยนกุญแจและระงับสัญญาเช่าด้วยการกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าอย่างสงบ

และระบุเหตุที่ทำให้มีสิทธิทำเช่นนั้น เช่น ผู้เช่าไม่จ่ายค่าเช่า และสัญญาเช่าระงับลงในวันที่ผู้ให้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สิน โดยต้องระบุเบอร์โทรหรือวิธีการติดต่อและระบุชื่อผู้ที่สามารถติดต่อได้ในกรณีมีข้อสงสัยในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่า หรือเพื่อให้ผู้เช่าติดต่อเอาทรัพย์สินข้างในคืน

ขั้นตอนที่ห้า ในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าต้องไม่จะต้องทรัพย์สินใดๆของผู้เช่า จากนั้นควรถ่ายรูปทรัพย์สินต่างๆและทำรายการสิ่งของผู้เช่าที่มีอยู่เพื่อเป็นหลักฐาน

ขั้นตอนที่หก ผู้ให้เช่าควรส่งจดหมายถึงผู้เช่าหลังจากวันเข้าครอบครองทรัพย์สินพร้อมส่งรายการทรัพย์สินของผู้เช่าที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้ทราบเพื่อให้ผู้เช่ามารับของคืน

อย่างไรก็ตาม การกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยสงบนั้น จะไม่นำมาใช้ในการเช่าเพื่อการอยู่อาศัย แม้ว่าจะใช้อาศัยเพียงบางส่วนก็ตามก็ได้รับการคุ้มครอง ซึ่งผู้เขียนเห็นด้วยกับการนำแนวทางการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน โดยสงบมาใช้กับผู้เช่าอาคารในประเทศไทย โดยมีให้ใช้มาตรการนี้กับผู้เช่าโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย เนื่องจากจะเป็นการละเมิดต่อสิทธิความเป็นอยู่ส่วนตัวของผู้เช่ามากเกินไป

จากการศึกษากฎหมายของสหราชอาณาจักร จะเห็นได้ว่าการกำหนดแนวทางและสิทธิหน้าที่ของผู้ให้เช่าไว้อย่างชัดเจน ทำให้ผู้ให้เช่าสามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินของตนได้โดยปราศจากข้อพิพาทขึ้นสู่ศาล รวมทั้งสหรัฐอเมริกายังกำหนดให้ผู้ให้เช่ายังสามารถเจ้าของบ้านสามารถเข้าไปในบ้านและหยิบยกล้างของที่ถูกทิ้งไว้ ไปเก็บไว้ในปลดคภัยพอสมควรและให้มีจดหมายแจ้งไปยังผู้เช่าได้ทราบว่าสิ่งของของผู้เช่าเก็บอยู่ที่ใดและจะถูกนำออกขายทอดตลาด หากเจ้าของบ้านไม่มีที่อยู่ใหม่ของผู้เช่า จดหมายต้องส่งไปที่ห้องเช่าเพื่อจัดส่งต่อ โดยบริการของไปรษณีย์สหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่าให้กลับเข้าครอบครองทรัพย์สินและใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินซึ่งตนมีสิทธิได้อย่างรวดเร็ว เพราะหากผู้ให้เช่าจะต้องฟ้องคดีเพื่อขับไล่ผู้เช่าซึ่งยังมีสิทธิครอบครองทรัพย์สิน ในระหว่างคดี ก็จะทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายมากยิ่งขึ้น

ด้วยเหตุนี้ ผู้เขียนเห็นว่า เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่าจึงควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในหมวด 4 ความระงับแห่งสัญญาเช่า โดยเพิ่มเติมมาตรา 571/2 โดยมีรายละเอียดว่า เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้ให้เช่ามีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยสงบ โดยจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

1) วันที่จะเข้าดำเนินการ ต้องตรวจสอบอย่างละเอียดรอบคอบว่าไม่มีผู้ใดอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หากมีผู้ใดอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้น จะไม่สามารถดำเนินการในครั้งนั้นได้

2) เมื่อสำรวจแน่ชัดว่าไม่มีผู้ใดอยู่ข้างใน ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซึ่งควรเข้าไปในเวลากลางวัน หลังจากนั้นทำการเปลี่ยนลูกบิดหรือกุญแจใหม่หรือใช้โซ่คล้องประตูได้ตามสะดวก

3) คิดหนังสือแจ้งเตือนไว้ที่ประตูหรือหน้าต่าง หรือสถานที่ที่มองเห็นได้ง่ายว่า ผู้เช่าได้เปลี่ยนกุญแจและระงับสัญญาเช่าด้วยการกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าอย่างสงบและระบุนเหตุที่ทำให้มีสิทธิทำเช่นนั้น เช่น ผู้เช่าไม่จ่ายค่าเช่า และสัญญาเช่าระงับลงในวันที่ผู้ให้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์ โดยต้องระบุนเบอร์โทรหรือวิธีการติดต่อและระบุชื่อผู้ที่สามารถติดต่อได้ ในกรณีมีข้อสงสัยในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์ของผู้ให้เช่า หรือเพื่อให้ผู้เช่าติดต่อเอาทรัพย์สินข้างในคืน

4) ในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์ ผู้ให้เช่าต้องไม่แตะต้องทรัพย์สินใดๆของผู้เช่า จากนั้นควรถ่ายรูปทรัพย์สินต่างๆและทำรายการสิ่งของผู้เช่าที่มีอยู่เพื่อเป็นหลักฐาน

5) ผู้ให้เช่าควรส่งจดหมายถึงผู้เช่าหลังจากวันเข้าครอบครองทรัพย์ พร้อมส่งรายการทรัพย์สินของผู้เช่าที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้ทราบเพื่อให้ผู้เช่ามารับของคืน

บทบัญญัติตามวรรคหนึ่งไม่นำมาบังคับใช้กับการเช่าเพื่อการอยู่อาศัย

นอกจากนั้น ยังควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเพื่อให้อำนาจศาล สามารถออกคำสั่งคุ้มครองชั่วคราว หากผู้เช่ามีพฤติกรรมที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายแก่ชีวิตหรือทรัพย์สิน หรือได้ทำสิ่งผิดกฎหมายในสถานที่เช่า ก่อความรุนแรงหรือเดือดร้อนรำคาญ ศาลสามารถออกคำสั่งบังคับให้ผู้เช่าออกจากอาคารได้ทันที

4.3 ปัญหาเกี่ยวกับการเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ให้เช่า

การที่สัญญาเช่าระงับลงแล้วแต่ผู้เช่ายังคงครอบครองอาคารที่เช่าอยู่ต่อไป ทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่าในด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีกับผู้เช่าเพื่อขับไล่ ผู้เช่าต้องขาดประโยชน์จากอาคารอันไม่ใช่ประโยชน์ในเชิงทรัพย์สิน เช่น การใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัยเองหรือประกอบการค้าด้วยตนเอง หรือผู้ให้เช่าอาจต้องขาดประโยชน์ใช้สอยอาคารในเชิงทรัพย์สินในรูปแบบของการนำทรัพย์สินให้ผู้เช่ารายใหม่เช่า ไม่สามารถนำไปปรับปรุงพัฒนาเพื่อให้ได้รับผลประโยชน์เพิ่มเติมด้วย

จากความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้เช่าไม่ยอมออกจากอาคารที่เช่า ผู้เช่าจึงยังคงได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในขณะที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ใดๆได้ หรือในกรณีที่ตัวผู้เช่าละทิ้งอาคารไปโดยไม่นำทรัพย์สินต่างๆของผู้เช่าออกไปด้วยทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถกลับเข้าไปครอบครองอาคารได้ ผู้ให้เช่าจะต้องใช้สิทธิทางศาลฟ้องคดีเพื่อขับไล่ผู้ให้เช่า แต่ความล่าช้าของกระบวนการทางศาลจึงทำให้ผู้ให้เช่ายังได้รับความเสียหาย

ไปตลอดเวลาที่ผู้เช่ายังไม่ส่งมอบความครอบครองคืนผู้ให้เช่า ไม่ได้รับการเยียวยาอย่างรวดเร็ว จนอาจนำไปสู่วิธีการขับไล่ที่ผิดกฎหมายเกิดความเสียหายแก่ร่างกายและทรัพย์สินของผู้เช่า

เมื่อมีการผิดสัญญาและมีการละเมิดเกิดขึ้นพร้อม ๆ กันตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาวางหลักว่า เมื่อสัญญาเช่าเลิกกันผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งคืนอาคารที่เช่าแก่ผู้ให้เช่า การที่ผู้เช่าไม่ยอมส่งคืนอาคารที่เช่าเป็นการผิดสัญญาเช่าและการที่ผู้เช่ายังคงครอบครองอาคารที่เช่าต่อไปโดยผู้ให้เช่าไม่ยินยอมเป็นการทำละเมิดต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ทั้งฐานผิดสัญญาและฐานละเมิด เพียงแต่เมื่อใช้สิทธิเรียกเอาเบี้ยปรับฐานผิดสัญญาแล้วผู้ให้เช่าไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนฐานละเมิดได้ เพราะเป็นค่าเสียหายมูลกรณีเดียวกัน หากสัญญาเช่ามีการกำหนดอัตราเบี้ยปรับไว้ เช่น สัญญาเช่าระบุเมื่อเลิกสัญญาแล้วผู้เช่าต้องย้ายออกไป ถ้าไม่ย้ายยอมเสียค่าปรับวันละ 2,000 บาท ถือว่าเป็นเงื่อนไขยอมให้ค่าเสียหายเฉพาะ กรณีมีการบอกเลิกสัญญาเช่าเท่านั้น แต่แม้กรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงหรือระงับลงเพราะฐานผิดสัญญาเช่า โจทก์ก็มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากจำเลยฐานละเมิดได้ เมื่อสัญญาเช่าเลิกกันแล้วผู้เช่ายังคงอยู่ในที่พิพาทต่อมาย่อมทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้ให้เช่าได้ในช่วงเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิเรียกค่าเสียหายได้นับแต่วันที่สัญญาเลิกกันจนถึงวันฟ้อง⁷

จะเห็นได้ว่า จากแนวทางของคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น แม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีสิทธิได้รับค่าปรับตามสัญญาในฐานะค่าเสียหาย แต่ค่าปรับนั้นหากสูงเกินส่วน ศาลสามารถใช้อำนาจตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 383 ลดลงเป็นจำนวนตามสมควรได้ และเมื่อเจ้าหน้าที่ได้เรียกเอาเบี้ยปรับแล้วสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นย่อมเป็นอันขาดไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 382 ด้วยเหตุนี้เองจึงทำให้ผู้เช่าอาจได้รับค่าเสียหายจากการที่ผู้เช่าไม่คืนทรัพย์สินที่เช่า โดยอาศัยสัญญาเช่าน้อยลง

จากการศึกษาพบว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 กำหนดให้เจ้าหน้าที่มีสิทธิเรียกเอาค่าเสียหาย คือ ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายตามปกติ ซึ่งย่อมเกิดขึ้นแต่การไม่ชำระหนี้ นั่นคือ ค่าเสียหายโดยตรงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากทรัพย์สินที่เช่า ความเสียหายตามปกติที่เกิดขึ้น คือ ผู้ให้เช่าต้องขาดประโยชน์จากการได้ใช้ทรัพย์สินและไม่ได้รับค่าเช่าในระหว่างพิพาท ซึ่งเป็นค่าเสียหายที่วิญญูชนคนปกติพึงคาดหมายได้ โดยผู้เช่ามีสิทธิได้รับค่าเช่าในระหว่างฟ้องคดีหรือค่าขาดประโยชน์รายเดือน แต่ไม่มีสิทธิได้รับดอกเบี้ยแม้ว่าผู้เช่าจะไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาซึ่งเป็นการผิดนัดอยู่แล้ว เพราะศาลเห็นว่าเป็นค่าเสียหายที่ซ้ำซ้อนกัน⁸ จึงยัง

⁶ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 923/2549.

⁷ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5333/2553.

⁸ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 12803/2557.

กลายเป็นช่องทางที่เป็นประโยชน์กับจำเลยที่ต้องการประวิงคดีเมื่อถูกฟ้องขับไล่ เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินต่อไป สามารถชำระหนี้ค่าเช่าล่าช้าได้โดยไม่ต้องเสียดอกเบี้ย ทั้งที่ผู้ให้เช่าต้องเป็นฝ่ายได้รับความเสียหายและต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี

นอกจากค่าเสียหายที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว การที่ผู้ให้เช่าอาจต้องสูญเสียโอกาสในการนำอาคารไปพัฒนาทำประโยชน์หรือเสียโอกาสที่จะได้ค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าจากผู้เช่ารายอื่น ซึ่งความรับผิดชอบตามสัญญาเช่านั้น จึงถือว่าเป็นค่าเสียหายพิเศษซึ่งไม่ได้เกิดจากความเสียหายตามปกติหรือตามปกติจากการไม่ชำระหนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 วรรคสองหรือไม่นั้น ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบก็ต่อเมื่อได้คาดเห็นตามความจริงหรือควรจะคาดเห็นได้และยังกลายเป็นภาระการพิสูจน์ของผู้ให้เช่าด้วย จึงกลายเป็นภาระการพิสูจน์ของผู้ให้เช่าจะต้องพิสูจน์ในศาลเห็นในฐานะผู้ที่กล่าวอ้างข้อเท็จจริงดังกล่าว เช่น การที่ไม่สามารถนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปให้บุคคลอื่นซึ่งมีบุคคลอื่นให้ค่าเช่ามากกว่า ซึ่งในความเป็นจริงแล้วยอมไม่มีบุคคลอื่นประสงค์จะเช่าทำสัญญาเช่าหากผู้เช่ารายเดิมยังครอบครองอาคารอยู่ทำให้ผู้ให้เช่าขาดหลักฐานในการพิสูจน์ความเสียหายในส่วนนี้ หรือการที่จะนำสืบว่าไม่สามารถนำอสังหาริมทรัพย์ไปพัฒนาทำประโยชน์อย่างอื่นก็เป็นเรื่องยากที่จะพิสูจน์ต่อศาลอย่างชัดเจน

ผู้เขียนเห็นว่า การที่ศาลกำหนดค่าเสียหายให้ผู้ที่ยึดครองอาคารภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงในจำนวนค่าเสียหายที่มากกว่าปกติ โดยใช้วิธีการกำหนดค่าเสียหายจากพฤติการณ์พิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่าได้เร็วขึ้น เพราะค่าเสียหายที่ตนต้องรับผิดชอบสูงกว่าค่าเช่าทรัพย์สินต่างๆ ไปเพื่อการใช้ประโยชน์ของตนมากจนไม่คุ้มค่าที่จะกระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจให้ผู้เช่ามาอาศัยใช้ประโยชน์อยู่ในอสังหาริมทรัพย์เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและป้องปรามการประวิงคดีเมื่อมีการฟ้องขับไล่ เนื่องจากจำเลยเกรงกลัวว่า จะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายตามปกติและค่าเสียหายในพฤติการณ์พิเศษต่อผู้ให้เช่า

ในที่สุดแล้วแม้ว่าผู้เช่าจะออกจากทรัพย์สินที่เช่าไป แต่จากการศึกษาขั้นตอนการบังคับชำระหนี้ค่าเสียหายจากผู้ที่ยึดครองทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงของประเทศไทย พบว่าเมื่อเข้าสู่กระบวนการฟ้องขับไล่และศาลมีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดแล้ว ก็ต้องเข้าสู่กระบวนการในการบังคับคดีต่อไป ซึ่งใช้เวลานานกว่าที่ผู้ให้เช่าจะได้รับค่าเสียหาย ซึ่งจากการศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายเกี่ยวกับการเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าทำให้ทราบว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา นั้น การเกิดขึ้นของสัญญาอาจเกิดจากการทำสัญญาด้วยวาจาหรือด้วยลายลักษณ์อักษรก็ได้ แต่จะมีผลใช้บังคับได้เพียงหนึ่งปีเท่านั้นหากไม่ทำเป็นหนังสือ กำหนดระยะเวลาเช่าที่แน่นอน คู่สัญญาไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ไม่ว่าจะเช่ากันนานเท่าไรก็ตาม ซึ่งมีกฎหมาย Uniform Residential Landlord and tenant Act ซึ่ง

เทศบาลซีแอตเทิล มลรัฐวอชิงตัน มีการกำหนดมาตรการให้ผู้ให้เช่าสามารถบังคับชำระค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่าทิ้งบ้านไปหลังจากไม่ได้รับชำระค่าเช่า โดยกฎหมายกำหนดว่า หากผู้เช่ามีพฤติการณ์ทิ้งทรัพย์สินที่เช่าไปและได้บอกกล่าวอย่างชัดเจนโดยคำพูดหรือการกระทำถึงความตั้งใจที่จะไม่พักอาศัยอยู่ต่อไป เมื่อผู้เช่าทิ้งห้องพักไป เจ้าของบ้านสามารถเข้าไปในบ้านและหยิบยกสิ่งของที่ถูกทิ้งไว้ ไปเก็บไว้ที่ในปลอดภัยพอสมควรและให้มีจดหมายแจ้งไปยังผู้เช่าได้ทราบว่าจะนำสิ่งของของผู้เช่าเก็บอยู่ที่ใดและจะถูกนำออกขายทอดตลาด หากเจ้าของบ้านไม่มีที่อยู่ใหม่ของผู้เช่า จดหมายต้องส่งไปที่ห้องเช่าเพื่อจัดส่งต่อโดยบริการของไปรษณีย์ สหรัฐอเมริกา

สำหรับการขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เช่านั้น ขึ้นอยู่กับมูลค่าของสิ่งของที่ทิ้งไว้ กล่าวคือ

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

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

เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้เป็นการชำระหนี้แก่เจ้าของบ้าน เช่น ค้างเช่าค้างชำระ และค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บสิ่งของ หากยังมีเงินเหลือเจ้าของบ้านจะต้องเก็บเงินไว้เป็นเวลาหนึ่งปี และหากไม่มีการมารับไปภายในระยะเวลาดังกล่าวให้ตกเป็นของเจ้าของบ้าน

หากเจ้าของบ้านยึดสิ่งของของผู้เช่าไปและศาลเห็นว่าไม่ใช่กรณีที่ผู้เช่าละทิ้งบ้านไปในภายหลัง เจ้าของบ้านอาจถูกสั่งให้ชดเชยความเสียหายที่ผู้เช่าต้องสูญเสียทรัพย์สินได้ พร้อมทั้งต้องชดเชยค่าใช้จ่ายในศาลและค่าทนายความภายใน 14 วันนับแต่วันที่รู้ว่าบ้านถูกทิ้ง และเจ้าของบ้านต้องคืนมัดจำหรือแจ้งเหตุของการไม่คืนมัดจำด้วย

ผู้เขียนเห็นด้วยกับแนวทางการขายทอดตลาดทรัพย์สินเพื่อนำเงินค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่จำเป็นต้องฟ้องคดีผ่านกระบวนการทางศาลที่ใช้ระยะเวลานาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีของผู้ให้เช่าที่ค่าเช่าไม่สูงมากนัก อาจไม่คุ้มค่ากับค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ซึ่งการขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เช่าที่ทิ้งร้างทรัพย์สินไปโดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนทั้งในเรื่องจำนวนเงินค่าเสียหายและวิธีการก่อนที่จะมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เช่า ซึ่งควรแนวทางนี้มาปรับใช้กับประเทศไทยด้วย