

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

จากการศึกษาประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและหลักทั่วไปเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงทำให้ทราบว่า การเช่าทรัพย์สิน คือ การที่ผู้ให้เช่าสัญญาหรือผู้ให้เช่าอนุญาติให้ผู้รับสัญญาหรือผู้เช่าใช้ทรัพย์สิน ซึ่งมีรูปร่างหรือไม่มีรูปร่างได้ ซึ่งการเช่าทรัพย์สินในประเทศไทยปรากฏหลักฐานตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา การทำสัญญาเช่าคู่สัญญาสามารถตกลงกันได้โดยอิสระตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา และไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือ เพียงแต่หากไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจะไม่สามารถฟ้องร้องบังคับคดีได้เท่านั้น อย่างไรก็ตาม ข้อตกลงในสัญญาเช่าของคู่สัญญาอาจทำให้ผู้ให้เช่ามีอำนาจกระทำการต่างๆเพื่อเข้าครอบครองทรัพย์สินได้โดยไม่ถือว่าเป็นการกระทำละเมิด แต่ทั้งนี้ก็ต้องอยู่บนพื้นฐานของความสุจริต และรัฐก็ควบคุมไม่ให้คู่สัญญากระทำการใดที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนได้ การที่กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องขบไล่ผู้เช่าผ่านการใช้สิทธิทางศาลก็เพื่อป้องกันข้อพิพาทที่รุนแรงอันเกิดจากการขบไล่ด้วยช่องทางที่ผิดกฎหมายระหว่างคู่สัญญา

จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ซึ่งได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประมวลกฎหมายอาญา พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ทำให้ทราบว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 บัญญัติว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น” และต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้ สิทธิการเช่าเป็นบุคคลสิทธิชนิดหนึ่งมิใช่ทรัพย์สิน แต่ได้มีกฎหมายบัญญัติเป็นพิเศษสำหรับกรณีอสังหาริมทรัพย์ว่าให้คิดคิดไปยังบุคคลภายนอกได้ ในกรณีของการเช่าเพื่อการอยู่อาศัยนั้น มีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 กำหนดแบบ

ของสัญญาไว้ในเบื้องต้นและได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมไว้ใน ข้อ 5 (7) เกี่ยวกับข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ในอาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยผู้ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย

เมื่อมีการเลิกสัญญาเช่า ทำให้คู่กรณีกลับคืนสู่ฐานะเดิมการที่ผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินต่อไม่ส่งมอบคืนผู้เช่าจึงเป็นทั้งการผิดสัญญาและการละเมิด จากการศึกษาข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏในคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยว่าหลักกว่าข้อตกลงระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าเป็นข้อสัญญาที่หากเป็นสัญญาสำเร็จรูปและทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายซึ่งเป็นผู้บริโภคต้องเสียเปรียบเกินไปถือว่าเป็นข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ส่วนการกระทำของผู้ให้เช่าเพื่อกลับเข้าไปครอบครองทรัพย์สินเป็นการกระทำละเมิดหรือกระทำ ความผิดอาญาต้องพิจารณาจากข้อสัญญาและเจตนาเป็นสำคัญ ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการให้อำนาจผู้ให้เช่าเพื่อกลับเข้าไปครอบครองทรัพย์สินเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงที่ชัดเจน ทำให้ผู้ให้เช่าจะต้องนำคดีขึ้นสู่ศาลฟ้องขับไล่ผู้เช่าซึ่งผู้ให้เช่าสามารถฟ้องคดีโดยอาศัยมูลเหตุจากการผิดสัญญาหรือมูลเหตุละเมิดอย่างหนึ่งอย่างใดก็ได้ และมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายเนื่องจากการผิดสัญญา ผู้ให้เช่าอาจต้องสูญเสียโอกาสในการนำอาคารไปพัฒนาทำประโยชน์หรือเสียโอกาสที่จะได้ค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าจากผู้เช่ารายอื่น ซึ่งความรับผิดชอบตามสัญญาเช่า นั้น จึงถือว่าเป็นค่าเสียหายพิเศษซึ่งไม่ได้เกิดจากความเสียหายตามปกติหรือตามปกติจากการไม่ชำระหนี้หรือไม่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 ซึ่งเมื่อมีการฟ้องคดีต่อศาลแล้ว ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 (2) ยังให้อำนาจโจทก์ยื่นคำร้องเพื่อให้ศาลมีคำสั่งห้ามชั่วคราวซึ่งการละเมิดหรือการผิดสัญญาหรือการกระทำที่ถูกฟ้องร้อง หรือคำสั่งอื่นใดอันจะบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายที่โจทก์อาจได้รับต่อเนื่องจากการกระทำของจำเลย หรือมีคำสั่งห้ามชั่วคราว มิให้จำเลยโอน ขาย ยักยอก หรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สินที่พิพาทหรือทรัพย์สินของจำเลย หรือมีคำสั่งให้หยุดหรือป้องกันการเปลืองไปเปล่าหรือการบอบสลายซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว จนกว่าคดีจะถึงที่สุดหรือศาลจะมีคำสั่ง

จากการศึกษาพบว่ากฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวกับปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงพบว่า ประเทศอังกฤษมีบทบัญญัติในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งที่ให้อำนาจผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในสถานที่เช่าโดยไม่จำเป็นต้องฟ้องคดี และเมื่อฟ้องคดีแล้วก็ยังสามารถขอให้ศาลมีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวโดยให้ศาลมีคำสั่งขับไล่ผู้เช่าทันทีได้หากผู้เช่ามีพฤติกรรมที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายแก่ชีวิตหรือทรัพย์สิน หรือได้ทำสิ่งผิดกฎหมายในสถานที่เช่า ก่อความรุนแรงหรือเดือดร้อนรำคาญ

ศาลสามารถออกคำสั่งบังคับให้ผู้เช่าออกจากอาคารได้ทันที ส่วนเทศบาลซีแอตเทิล มลรัฐวอชิงตัน ประเทศสหรัฐอเมริกา มีกฎหมายที่ให้อำนาจผู้ให้เช่านำทรัพย์สินของผู้เช่าที่ทิ้งร้างสถานที่เช่าไปขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระค่าเสียหายได้ หากผู้ให้เช่าได้แจ้งผู้เช่าตามเงื่อนไขแล้วโดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ผู้เช่าไม่ออกจากอาคารและมีโอกาสได้รับค่าเสียหายมากขึ้น

จากการวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ประการแรก ปัญหาเกี่ยวกับข้อสัญญากำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กล่าวคือ จากการศึกษาคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งวางหลักเกี่ยวกับข้อสัญญาเพื่อให้กลับเข้าครอบครองทรัพย์สินหรือการรื้อถอนนำทรัพย์สินของผู้เช่าไปเก็บรักษาไว้ในแนวทางที่ว่า กรณีมีข้อกำหนดในสัญญาเช่าเกี่ยวกับสิทธิให้ผู้เช่ามีสิทธิปิดกั้นผู้เช่าไม่ให้เข้าไปในสถานที่ให้เช่า เช่น การปิดล็อกกุญแจ การตอกตะปูวางประตู งดจ่ายกระแสไฟฟ้า น้ำประปา หรือข้อสัญญาที่กำหนดสิทธิให้ผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ทันทีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง การกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าได้เข้าไปครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยพลการ ก่อนเข้าสู่กระบวนการทางศาล ภายหลังจากมีการบอกเลิกสัญญาแล้วนั้น ศาลฎีกาได้วินิจฉัยวางแนวทางไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกาหลายฉบับว่า ข้อสัญญาในลักษณะนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนสามารถใช้บังคับได้ มิใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม และเมื่อมีการเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่าย่อมไม่มีสิทธิในทรัพย์สินอีกต่อไป ผู้ให้เช่าทรงสิทธิในการกลับไปครอบครองทรัพย์สิน แต่การที่ผู้ให้เช่าจะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินหรือกระทำการใดๆ เพื่อขัดขวางไม่ให้ผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินอีก รวมทั้งการทำลายสิ่งกีดกั้น เช่น การตัดกุญแจ เปลี่ยนลูกบิดประตู ก็มีสิทธิทำได้โดยอาศัยอำนาจตามสัญญา จึงเป็นการเข้าไปกระทำการอันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์โดยปกติสุขทำให้ขาดเจตนาอันเป็นความผิดอาญาฐานบุกรุก แต่หากไม่มีข้อสัญญาให้อำนาจผู้ให้เช่ากระทำได้ การกระทำของผู้ให้เช่าอาจเป็นละเมิด อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนเห็นว่า การที่ผู้เช่าอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ทั้งที่ผู้เช่าไม่มีสิทธิใดๆ ตามกฎหมายในทรัพย์สินอีกแล้ว ผู้เช่าจึงอยู่ในทรัพย์สินโดยละเมิดสิทธิของผู้ให้เช่าอันเป็นการกระทำฝ่าฝืนกฎหมาย เมื่อผู้กระทำผิดกฎหมายละเมิดสิทธิของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจึงควรที่จะสามารถใช้อำนาจของตนได้โดยสุจริตในการเข้าครอบครองทรัพย์สินของตนในรูปแบบต่างๆ ได้โดยไม่ถือว่าเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้เช่า

ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิกลับเข้าไปครอบครองอาคารของผู้ให้เช่า กล่าวคือ การใช้สิทธิฟ้องขับไล่ต่อศาลแม้ว่าประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 จะให้อำนาจโจทก์ขอคุ้มครองชั่วคราวได้ แต่ศาลยังไม่สามารถมีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวเพื่อให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ หากโจทก์ยื่นขอคุ้มครองชั่วคราว โดยบังคับให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่า ก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาด จะมีลักษณะเป็นการขอคุ้มครองชั่วคราวในลักษณะที่ก้าวล่วงลงไปวินิจฉัยหรือสั่งในเนื้อหาของคดี อันทำให้เห็นข้อแพ้ชนะกัน เพราะจะทำให้ผู้เช่าต้องออกจากสถานที่เช่าไปตามคำขอท้ายฟ้องของผู้ให้เช่า เสมือนว่าผู้เช่าถูกพิพากษาให้แพ้คดีทั้งที่ยังไม่มีการสืบพยานหรือพิจารณาคดีและมีคำพิพากษาอย่างเด็ดขาด ซึ่งในการคุ้มครองชั่วคราวนั้นต้องไม่ทำให้โจทก์ถึงกับชนะคดีไปเลย หากมีผลถึงกับทำให้โจทก์ชนะคดี ก็ต้องถือว่าไม่มีเหตุอันสมควร ศาลต้องยกคำร้อง เมื่อผู้ให้เช่าซึ่งฟ้องขับไล่ผู้เช่าไม่สามารถใช้วิธีการร้องขอคุ้มครองชั่วคราวตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาเป็นเครื่องมือในการบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายของตนได้ นอกเสียจากต้องรอให้มีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดเท่านั้น ด้วยเหตุนี้เอง จึงทำให้จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าประวิงคดีเพื่อให้ตนยังสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่านั้นได้แม้ว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงแล้วก็ตาม การศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองชั่วคราวของประเทศอังกฤษ พบว่าในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 25 (Civil Procedure Rule Section 25 และ Practice Direction 25A Interim Injunction) ให้อำนาจโจทก์สามารถยื่นคำขอชั่วคราวเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้เช่าออกไปได้ทันทีหากผู้ให้เช่าได้แจ้งผู้เช่าตามเงื่อนไขแล้วโดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ผู้เช่าไม่ออกจากอาคารและมีโอกาสได้รับค่าเสียหายมากขึ้น นอกจากนั้นหากมีข้อสัญญาให้อำนาจไว้ ยังสามารถกลับเข้าไปครอบครองทรัพย์สินได้โดยสงบโดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาลได้อีกด้วย

ประการสุดท้าย ปัญหาเกี่ยวกับการเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ให้เช่า กล่าวคือ การที่สัญญาเช่าระงับลงแล้วแต่ผู้เช่ายังคงครอบครองอาคารที่เช่าอยู่ต่อไป ทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีกับผู้เช่าเพื่อขับไล่ ผู้ให้เช่าต้องขาดประโยชน์จากอาคารอันไม่ได้ใช้ประโยชน์ในเชิงทรัพย์สิน เช่น การใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัยเอง หรือประกอบการค้าด้วยตนเอง หรือผู้ให้เช่าอาจต้องขาดประโยชน์ใช้สอยอาคารในเชิงทรัพย์สินในรูปแบบของการนำทรัพย์สินให้ผู้เช่ารายใหม่เช่า ไม่สามารถนำไปปรับปรุงพัฒนาเพื่อให้ได้รับผลประโยชน์เพิ่มเติมแม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีสิทธิได้รับค่าปรับตามสัญญาในฐานะค่าเสียหาย แต่ค่าปรับนั้นหากสูงเกินส่วน ศาลสามารถใช้อำนาจตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 383 ลดลงเป็นจำนวนตามสมควรได้ และเมื่อเจ้าหนี้ได้เรียกเอาเบี้ยปรับแล้วสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่น

ยอมเป็นอันหายไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 382 ด้วยเหตุนี้เองจึงทำให้ผู้ให้เช่าอาจได้รับค่าเสียหายจากการที่ผู้เช่าไม่คืนทรัพย์สินที่เช่า

จากการศึกษาพบว่า ค่าเสียหายโดยตรงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากทรัพย์สินที่เช่า ความเสียหายตามปกติที่เกิดขึ้น คือ ผู้ให้เช่าต้องขาดประโยชน์จากการได้ใช้ทรัพย์สินและไม่ได้รับค่าเช่าในระหว่างพิพาท ซึ่งเป็นค่าเสียหายที่วิญญูชนคนปกติพึงคาดหมายได้ โดยผู้เช่ามีสิทธิได้รับค่าเช่าในระหว่างฟ้องคดีหรือค่าขาดประโยชน์รายเดือน แต่ไม่มีสิทธิได้รับดอกเบี้ยแม้ว่าผู้เช่าจะไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาซึ่งเป็นการผิดนัดอยู่แล้ว เพราะศาลเห็นว่าเป็นค่าเสียหายที่ซ้ำซ้อนกันจึงยิ่งกลายเป็นช่องทางที่เป็นประโยชน์กับจำเลยที่ต้องการประวิงคดีเมื่อถูกฟ้องขับไล่เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินต่อไป สามารถชำระหนี้ค่าเช่าล่าช้าได้โดยไม่ต้องเสียดอกเบี้ย ทั้งนี้ผู้ให้เช่าต้องเป็นฝ่ายได้รับความเสียหายและต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี การที่ผู้ให้เช่าอาจต้องสูญเสียโอกาสในการนำอาคารไปพัฒนาทำประโยชน์หรือเสียโอกาสที่จะได้ค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าจากผู้เช่ารายอื่น ซึ่งความรับผิดชอบตามสัญญาเช่านั้น จึงถือว่าเป็นค่าเสียหายพิเศษซึ่งไม่ได้เกิดจากความเสียหายตามปกติหรือตามปกติจากการไม่ชำระหนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 ทำให้ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบก็ต่อเมื่อได้คาดเห็นตามความจริงหรือควรจะคาดเห็นได้ และยังกลายเป็นภาระการพิสูจน์ของผู้ให้เช่าด้วย การที่ไม่สามารถนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปให้บุคคลอื่นซึ่งมีบุคคลอื่นให้ค่าเช่ามากกว่า ซึ่งในความเป็นจริงแล้วยอมไม่มีบุคคลอื่นประสงค์จะเช่าทำสัญญาเช่าหากผู้เช่ารายเดิมยังครอบครองอาคารอยู่ทำให้ผู้ให้เช่าขาดหลักฐานในการพิสูจน์ความเสียหายซึ่งการที่ศาลกำหนดค่าเสียหายให้ผู้ครอบครองอาคารภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในจำนวนค่าเสียหายที่มากกว่าปกติ โดยใช้วิธีการกำหนดค่าเสียหายจากพฤติการณ์พิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่าได้เร็วขึ้น เพราะค่าเสียหายที่ตนต้องรับผิดชอบนั้นสูงกว่าค่าเช่าทรัพย์สินต่างๆ ไปเพื่อการใช้ประโยชน์ของตนมากจนไม่คุ้มค่าที่จะกระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย ซึ่งจะเป็แรงจูงใจให้ผู้เช่ามาอาศัยใช้ประโยชน์อยู่ในอสังหาริมทรัพย์เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและป้องปรามการประวิงคดีเมื่อมีการฟ้องขับไล่ เนื่องจากจำเลยเกรงกลัวว่าจะต้องรับผิดชอบค่าเสียหายตามปกติและค่าเสียหายในพฤติการณ์พิเศษต่อผู้ให้เช่า

ด้วยเหตุนี้เอง จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเพื่อให้สามารถใช้บังคับเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่าในฐานะคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างเหมาะสมต่อไป

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากปัญหาที่ได้กล่าวมาข้างต้น ผู้เขียนขอเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมสำหรับการแก้ไข ปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงดังต่อไปนี้

### 5.2.1 ปัญหาเกี่ยวกับข้อสัญญากำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ปัญหานี้ ผู้เขียนเสนอให้กรมการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในหมวด 4 ความระงับแห่งสัญญาเช่า โดยเพิ่มเติมมาตรา 571/1 ใหม่โดยมีรายละเอียดว่า “เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ามีอำนาจดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นผู้เช่าไม่ให้เข้าไปในสถานที่ให้เช่า เช่น การปิดล้อมกุญแจ การตอกตะปูวางประตูดงจ่ายกระแสไฟฟ้าในป่าประปา
- 2) ผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ทันที
- 3) ผู้ให้เช่ามีสิทธิรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าเพื่อนำไปเก็บรักษาไว้ เพื่อให้ผู้เช่าอ้างว่าเป็นเจ้าของนำหลักฐานมาแสดงและรับของคืนไป
- 4) ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้อยค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษาทรัพย์สิน ทั้งนี้ ต้องไม่มากกว่าจำนวนค่าเช่าที่ต้องชำระในแต่ละงวด”

### 5.2.2 ปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิกลับเข้าไปครอบครองอาคารของผู้ให้เช่า

5.2.2.1 เพื่อให้มีการคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่า ผู้เขียนเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในหมวด 4 ความระงับแห่งสัญญาเช่า โดยเพิ่มเติมมาตรา 571/2 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

“ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้ให้เช่ามีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยสงบ โดยจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) วันที่จะเข้าดำเนินการ ต้องตรวจสอบอย่างละเอียดรอบคอบว่าไม่มีผู้ใดอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หากมีผู้ใดอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้น จะไม่สามารถดำเนินการในครั้งนั้นได้
- 2) เมื่อสำรวจแน่ชัดว่าไม่มีผู้ใดอยู่ข้างใน ผู้ให้เช่าสามารถเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซึ่งควรเข้าไปในเวลากลางวัน หลังจากนั้น ให้ทำการเปลี่ยนลูกบิดหรือกุญแจใหม่หรือใช้โซ่คล้องประตูได้ตามสะดวก
- 3) ปิดประกาศหนังสือแจ้งเตือนไว้ที่ประตูหรือหน้าต่าง หรือสถานที่ที่มองเห็นได้ง่ายว่า ผู้ให้เช่าได้เปลี่ยนกุญแจและระงับสัญญาเช่าด้วยการกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าอย่างสงบและระงับเหตุที่ทำให้มีสิทธิทำเช่นนั้น เช่น ผู้เช่าไม่จ่ายค่าเช่า และสัญญาเช่าระงับลงในวันที่

ผู้ให้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สิน โดยต้องระบุเบอร์โทรหรือวิธีการติดต่อและระบุชื่อผู้ที่สามารถติดต่อได้ ในกรณีมีข้อสงสัยในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่า หรือเพื่อให้ผู้เช่าติดต่อเอาทรัพย์สินคืน

4) เมื่อกลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าต้องไม่แคะต้องทรัพย์สินใดๆของผู้เช่า จากนั้นควรถ่ายรูปทรัพย์สินต่างๆและทำรายการสิ่งของผู้เช่าที่มีอยู่เพื่อเป็นหลักฐาน

5) ผู้ให้เช่าควรส่งจดหมายถึงผู้เช่าหลังจากวันเข้าครอบครองทรัพย์สิน พร้อมส่งรายการทรัพย์สินของผู้เช่าที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้ทราบเพื่อให้ผู้เช่ามารับของคืน”

บทบัญญัติตามวรรคหนึ่งไม่นำมาใช้บังคับกับการเช่าเพื่อการอยู่อาศัย

ผู้เขียนเห็นด้วยกับแนวทางการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินโดยสงบ โดยที่ไม่แคะต้องทรัพย์สินใดๆของผู้เช่า และจะต้องถ่ายรูปทรัพย์สินต่างๆและทำรายการสิ่งของผู้เช่าที่มีอยู่เพื่อเป็นหลักฐานของสหราชอาณาจักร เนื่องจากการที่เปิดโอกาสให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าไปครอบครองทรัพย์สินในขณะที่ผู้เช่าไม่อยู่ตามแนวทางกฎหมายของสหราชอาณาจักรจะช่วยลดข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า

5.2.2.2 ผู้เขียนเสนอให้ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254/1 เพื่อให้อำนาจศาล สามารถออกคำสั่งคุ้มครองชั่วคราว หากผู้เช่ามีพฤติกรรมที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายแก่ชีวิตหรือทรัพย์สิน หรือได้ทำสิ่งผิดกฎหมายในสถานที่เช่า ก่อความรุนแรงหรือเดือดร้อนรำคาญ ศาลสามารถออกคำสั่งบังคับให้ผู้เช่าออกจากอาคารได้ทันที

### 5.2.3 ปัญหาเกี่ยวกับการเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ให้เช่า

ผู้เขียนเสนอให้มีการแก้ไขปัญหาลักษณะเกี่ยวกับการเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าดังต่อไปนี้

5.2.3.1 แก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 โดยเพิ่มเติมวรรคสามในเรื่องค่าเสียหายกรณีผิดสัญญาเช่าเพื่อให้ศาลมีอำนาจกำหนดค่าเสียหายให้ผู้ครอบครองอาคารภายหลังที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงในจำนวนค่าเสียหายที่มากกว่าปกติ โดยใช้วิธีการกำหนดค่าเสียหายจากพฤติการณ์พิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่าได้เร็วขึ้น

5.2.3.2 แก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในหมวด 4 ความระงับแห่งสัญญาเช่าโดยเพิ่มเติม มาตรา 571/3 ให้ผู้ให้เช่ามีอำนาจขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เช่าเพื่อนำเงินค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่า โดยควรมีการตรากฎหมายลำดับรองเพื่อกำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการในการบังคับใช้วิธีการนี้อย่างเหมาะสมชัดเจน ทั้งในเรื่องจำนวนเงินค่าเสียหายและวิธีการก่อนที่จะมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เช่า

การแก้ไขกฎหมายดังกล่าวข้างต้น จะทำให้สิทธิของผู้ให้เช่าในฐานะผู้มีสิทธิในทรัพย์สินได้รับความคุ้มครองอย่างเท่าเทียมกันกับสิทธิของผู้เช่า ซึ่งมีหน่วยงานของรัฐ คือ

คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้การดูแลในเรื่องข้อสัญญาที่เป็นธรรม และการกำหนดอำนาจที่ชัดเจนให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินของตนจะช่วยลดข้อพิพาทระหว่างกันที่จะขึ้นสู่ศาลระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า ลดปัญหาการที่ผู้เช่าใช้สิทธิฟ้องศาลโดยทุจริตเพื่อประวิงคดีให้ตนยังได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าทั้งที่ผู้เช่าไม่มีสิทธิอีกแล้ว นอกจากนั้น ยังเกิดผลดีทำให้ผู้ให้เช่าไม่ต้องใช้สิทธิในทางศาลซึ่งใช้ระยะเวลาานกว่าที่จะได้รับการเยียวยาค่าเสียหายอีกด้วย