

ปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

LEGAL PROBLEMS CONCERNING PROTECTION OF RENTAL BUSINESS
OPERATOR WHEN RENTAL AGREEMENT
FOR BUILDING TERMINATES*

รัชฎา เอกบุตร**

กิตติศักดิ์ พิลัย***

1. บทนำ

การเช่าอาคาร เป็นการประกอบธุรกิจรูปแบบหนึ่งซึ่งผู้เช่ามักมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย หรือเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจ ด้วยเหตุจากการที่ไม่ทันเพียงพอในการซื้ออาคารมาเป็นกรรมสิทธิ์ของตนในทำเลที่ต้องการและเพื่ออำนวยความสะดวกในการทำงานหรือการประกอบธุรกิจ และการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นนิติกรรมสัญญาประเภทหนึ่งซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดสิทธิและหน้าที่เอาไว้ โดยเป็นสัญญาต่างตอบแทนชนิดหนึ่งระหว่างบุคคลสองฝ่าย¹ คือ ฝ่ายผู้ให้เช่า และฝ่ายผู้เช่ามาทำการแสดงเจตนาตกลงกันว่าผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ในระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทนในการที่ได้ใช้หรือรับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาที่มีการเช่าอยู่นั้น² คู่สัญญาเช่าอาจตกลงทำสัญญาเช่ากัน โดยมีกำหนดเวลาเช่าไว้หรือไม่มีกำหนดเวลาเช่าไว้ก็ได้ เป็นการตกลงกันไว้แต่แรกเลยทีเดียว แม้จะเป็นการเช่ากัน โดยไม่มีกำหนดเวลาเช่ากัน

*บทความนี้เรียบเรียงจากสารนิพนธ์ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

**ผู้ร่วมดำเนินการจัดทำสารนิพนธ์และที่ปรึกษาสารนิพนธ์

*** นักศึกษาปริญญาโท คณะนิติศาสตร์ สาขากฎหมายเอกชน มหาวิทยาลัยศรีปทุม

¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 บัญญัติว่า “อันว่าเช่า ทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น ”

² สำเรียง เมฆเกรียงไกร. (2523). *คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย เช่าทรัพย์สิน*. กรุงเทพฯ: คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. หน้า 10.

ไว้ ก็ยังถือว่าเป็นการได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินชั่วคราวระยะเวลาจำกัดอยู่นั่นเอง เพราะผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้³

สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แต่มุ่งที่จะโอนสิทธิครอบครอง กล่าวคือทรัพย์สินที่เช่ายังเป็นของผู้ให้เช่า เพียงแต่ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า เช่น ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย ผู้เช่าก็ได้ใช้ประโยชน์จากบ้านเป็นที่อยู่อาศัย เป็นต้น จึงอาจกล่าวได้ว่า สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่สมบูรณ์ด้วยความยินยอม กล่าวคือ เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างแสดงเจตนายินยอมเข้าทำสัญญาเสนอสอนองต้องตรงกันแล้ว ด้วยความยินยอมที่มีร่วมกันดังกล่าวส่งผลให้สัญญาเช่าทรัพย์สินสมบูรณ์ทันทีโดยไม่ต้องมีการส่งมอบทรัพย์สินหรือไม่ ต้องทำตามแบบใดๆที่กฎหมายกำหนดเพื่อความสมบูรณ์ของสัญญาอีก

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดให้การเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อเป็นสำคัญจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ตามมาตรา 538 โดยที่กฎหมายไม่ได้กำหนดแบบหรือรายละเอียดของสัญญาเช่าเอาไว้ โดยให้อิสระแก่คู่สัญญาในการตกลงทำสัญญากันได้อย่างอิสระ เพียงแต่กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าให้ส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้วและมีความรับผิดชอบในกรณีชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 546 -551 เท่านั้น แต่ในส่วนของการทำสัญญาเช่าอาคารระหว่างผู้เช่าอาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยกับผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย นอกจากสิทธิหน้าที่ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ได้อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 โดยประกาศฉบับนี้มุ่งเน้นให้ความคุ้มครองผู้เช่าอาคารเป็นที่อยู่อาศัย ได้รับความคุ้มครองในฐานะผู้บริโภค ได้รับความคุ้มครองในเรื่องเกี่ยวกับการเรียกเก็บเงินประกัน ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ค่าเช่าล่วงหน้า รวมทั้งกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารว่าต้องมีสาระสำคัญอย่างไรบ้าง

เมื่อสัญญาเช่าระงับสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้วโดยไม่มีการดัดแปลงต่อเติม ทั้งต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายหรือบุบสลายที่เกิดกับอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพราะการใช้ทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบหรือไม่สงวน ทรัพย์สินเช่น วิทยุชุมชน รวมถึงความเสียหายจากการกระทำของบริวารผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และเมื่อสัญญาเช่าระงับสิ้นสุดลง ปัญหาที่เกิดขึ้นตามมาภายหลังจากการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

³ ไพจิตร บุญญพันธ์. (2521). ความหมายของชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน. *บทบัญญัติ*. 41(1). หน้า 26.

คือ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว แต่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าและไม่ส่งมอบการเช่าคืนแก่ผู้ให้เช่า ส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ให้เช่าอย่างมาก เนื่องจากผู้ให้เช่าจะต้องไปดำเนินการใช้สิทธิในทางศาลเพื่อขับไล่ผู้เช่าออกจากอาคารที่ให้เช่าซึ่งใช้ระยะเวลาเนิ่นนาน การที่ผู้ให้เช่าไม่อาจกลับไปครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของตนทำให้เกิดผลเสียแก่ผู้ให้เช่าเป็นอย่างมาก แต่จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 กลับไม่มีบทบัญญัติที่ชัดเจนในการกำหนดสิทธิต่างๆ ให้แก่ผู้ให้เช่าในฐานะเจ้าของผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวโดยตรง ทำให้มักจะเกิดข้อพิพาทระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าอยู่เสมอ ทั้งในเรื่องของการที่ผู้ให้เช่ากีดกันมิให้ผู้เช่าเข้าไปในสถานที่ การงดจ่ายน้ำประปา งดจ่ายกระแสไฟฟ้า เพื่อกดดันให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินให้แก่ตน จนอาจจะเกินเลยไปถึงขนาดที่ผู้ให้เช่าเข้าไปในสถานที่ของผู้เช่า

2. กฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของต่างประเทศและในประเทศไทย

2.1 การคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของต่างประเทศ

จากการศึกษาเปรียบเทียบมาตรการทางกฎหมาย กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของไทย ซึ่งได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 กฎหมายของอังกฤษ ซึ่งได้แก่ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัย (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 ทำให้ทราบว่าต่างก็ใช้ระบบการทำสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งในสหราชอาณาจักรมีการแบ่งแยกกฎหมายที่ใช้บังคับเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามวัตถุประสงค์ของการใช้ทรัพย์สินนั้น คือ

ใช้เพื่อการเกษตรกรรม ใช้เพื่อการพาณิชย์และเพื่อการอยู่อาศัย อย่างชัดเจน ซึ่งสามารถเปรียบเทียบกฎหมายของประเทศต่างๆกับประเทศไทย ได้ดังต่อไปนี้

2.1.1 หลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่า

กฎหมายของประเทศไทย กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าไม่มีแบบเพียงแต่จะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ การเช่าที่มีหลักฐานเป็นหนังสือ หากเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 3 ปี หรือตลอดอายุผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ถ้าไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วจะฟ้องร้องบังคับคดีกันได้เพียง 3 ปี แต่สำหรับกฎหมายของสหรัฐอเมริกา การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยกฎหมายของสหรัฐอเมริกานั้น การเกิดขึ้นของสัญญาอาจเกิดจากการทำสัญญาด้วยวาจาหรือด้วยลายลักษณ์อักษรก็ได้ แต่จะมีผลใช้บังคับได้เพียงหนึ่งปีเท่านั้นหากไม่ทำเป็นหนังสือ กำหนดระยะเวลาเช่าที่แน่นอน คู่สัญญาไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ไม่ว่าจะเช่ากันนานเท่าไรก็ตาม

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

ดังนั้น จึงเป็นที่สังเกตว่ากฎหมายของสหราชอาณาจักรและสหรัฐอเมริกาต่างก็มีการแบ่งแยกการเช่าเพื่ออยู่อาศัยและการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจออกจากกันอย่างชัดเจนทำให้สามารถบังคับใช้กฎหมายได้อย่างเหมาะสมกับสภาพที่แท้จริงของการเช่าแต่ละชนิดได้ดีกว่าการใช้กฎหมายเช่าทรัพย์สินโดยไม่มีการแบ่งแยกกฎหมายออกไปตามประเภทของการเช่า

2.1.2 สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของคู่สัญญา

ในเรื่องนี้กฎหมายของประเทศไทย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้วางหลักเกณฑ์เรื่องค่าเสียหายที่เกิดกับผู้ให้เช่าหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไว้ว่าผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าเสียหาย แต่อย่างไรก็ดี หากมีการผิดสัญญาจากฝ่ายผู้เช่าเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าจะต้องไปฟ้องคดีต่อศาลเพื่อบังคับชำระหนี้ต่อไป

กรณีนี้แตกต่างไปจาก กฎหมายของสหรัฐอเมริกาที่กำหนดว่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้เช่าทิ้งร้างสถานที่เช่าไป ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เช่านั้นได้ ขึ้นอยู่กับมูลค่าของสิ่งของที่ทิ้งไว้ โดยก่อนที่จะมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินผู้เช่าจะต้องมีหนังสือแจ้งผู้เช่าและจะต้องรอนกว่าจะครบ 45 วัน จึงจะดำเนินการขายได้ แต่ทั้งนี้รูปภาพครอบครัว ของที่ระลึก เอกสารส่วนตัว ไม่สามารถนำไปขายรวมกับทรัพย์สินอื่นได้ เงินที่

ได้จากการขายทรัพย์สินให้เป็นการชำระหนี้แก่เจ้าของบ้าน เช่น หนี้ค้ำชำระค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บสิ่งของ หากยังมีเงินเหลือเจ้าของบ้านจะต้องเก็บเงินไว้เป็นเวลาหนึ่งปี และหากไม่มีการมารับไปภายในระยะเวลาดังกล่าวให้ตกเป็นของเจ้าของบ้าน

นอกจากนั้น ยังเป็นที่น่าสังเกตว่ากฎหมายของสหราชอาณาจักร ได้มีการกำหนดหน้าที่ของผู้เช่าไว้อย่างชัดเจนว่าห้ามมิให้ผู้เช่ากระทำการรบกวนหรือตอบโต้เจ้าของบ้านในการดำเนินการซ่อมแซมบ้านหรือจัดการสาธารณูปโภค เช่น การซ่อมแซมระบบไฟฟ้าตามแต่กรณีที่เหมาะสม เว้นแต่จะปรากฏว่าผู้เช่าหรือเจ้าของบ้านจงใจก่อความรำคาญ ชัดขวางการเช่าอาศัยโดยปกติสุขของผู้เช่า ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของบ้านจึงมีความผิดทางอาญา⁴

อย่างไรก็ดี หากมีข้อสัญญาตกลงกันระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ามีสิทธิกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าได้ ผู้ให้เช่าย่อมสามารถกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าได้ โดยสงบ

สำหรับกรณีที่ผู้เช่ายังคงอยู่ต่อไปในสถานที่เช่านั้นทั้งที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว กรณีเช่นนี้กฎหมายของสหราชอาณาจักรนั้นให้ถือว่าผู้เช่าอยู่โดยไม่มีสิทธิและเป็นการละเมิดต่อสิทธิอันชอบด้วยกฎหมายของผู้ให้เช่าอยู่ทุกวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ด้วยเหตุนี้เอง ผู้ให้เช่าจึงสามารถติดตามเอาทรัพย์สินคืนด้วยการเข้าไปในในอสังหาริมทรัพย์ ที่เช่าซึ่งควรเข้าไปในเวลากลางวัน หลังจากนั้น อาจทำการเปลี่ยนลูกบิดหรือกุญแจใหม่หรือใช้โซ่คล้องประตูได้ตามสะดวก และติดประกาศแจ้งเตือนไว้ ระบุเหตุที่ทำให้มีสิทธิทำเช่นนั้น เช่น ผู้เช่าไม่จ่ายค่าเช่า สัญญาเช่าระงับลงในวันที่ผู้ให้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สิน

กฎหมายของสหราชอาณาจักรและกฎหมายของสหรัฐอเมริกา มีการคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่าให้กลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้โดยไม่ต้องฟ้องร้องบังคับคดี ในขณะที่ประเทศไทยจะต้องนำข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลเท่านั้น

2.1.3 ข้อยกเว้นความรับผิดของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

โดยที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่มีบทบัญญัติซึ่งมีสภาพบังคับให้ผู้เช่าคืนทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์ในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่าและตามแนวคำพิพากษา ผู้ให้เช่าจะต้องกระทำผ่านกระบวนการทางศาลเท่านั้น โดยจะต้องมีคำพิพากษาถึงที่สุดเสียก่อนซึ่งตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา ในกรณีที่มีข้อสัญญากำหนดสิทธิให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครอง

⁴ นิชดา สิริสัมพันธ์. (2552). *ปัญหากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ศึกษากรณีสัญญาเช่าเพื่อพักอาศัย*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ. หน้า 60.

ทรัพย์สินได้ ผู้ให้เช่าสามารถกระทำได้อีก ทั้งนี้ เพราะตามแนวคำพิพากษาถือเป็นข้อยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงนั่นเอง

ในทางกลับกันกฎหมายของสหรัฐอเมริกา นั้น หากผู้เช่าทิ้งร้างสถานที่เช่าผู้ให้เช่าสามารถนำทรัพย์สินของผู้เช่ามาขายเพื่อหักลบกลบหนี้เป็นค่าเสียหายได้ โดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล แต่ต้องส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้เช่าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือในบางกรณีไม่น้อยกว่า 45 วันก่อนที่จะทำการขายทอดตลาด ทำให้ลดข้อพิพาทที่จะขึ้นสู่ศาลและทำให้ผู้ให้เช่าได้รับค่าเสียหายอย่างรวดเร็วกว่ามาก⁵

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 ในการที่เป็นการเช่าตามปกตินั้นข้อกำหนดในรัฐบัญญัติของมลรัฐซีแอตเทิลกำหนดห้ามมิให้ผู้เช่ารบกวนหรือตอบโต้ผู้ให้เช่าด้วยการเปลี่ยนหรือ

⁵ ภูริวัฒน์ รัชต์สุวรรณ, (2559). *ปัญหาการบังคับผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า : ศึกษากรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในเชิงธุรกิจ*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 86.

เพิ่มล็อกประตูออกหรือสิ่งติดตั้งเฟอร์นิเจอร์หรือใจสร้างความเสียหายแก่ตัวอาคารซึ่งจะถือว่าเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ให้เช่า แต่ถ้าเป็นกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว หากผู้ให้เช่าไม่ยอมออกจากสถานที่เช่า ผู้ให้เช่าย่อมมีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินที่ให้เช่ากลับคืนมาได้และอาจขอให้เจ้าหน้าที่ของรัฐดำเนินการเตือนผู้เช่าให้ย้ายออกไป หากฝ่าฝืนจะต้องถูกลงโทษและชดใช้ค่าเสียหายได้และผู้ให้เช่ายังอาจนำทรัพย์สินของผู้เช่าที่ทิ้งเอาไว้ออกขายทอดตลาดได้ หากได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบทางไปรษณีย์ของสหรัฐอเมริกาโดยชอบแล้ว⁶

ในส่วนกฎหมายของสหราชอาณาจักรมีบทบัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยให้อำนาจผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้โดยสงบและยังให้อำนาจแก่ศาลสามารถออกคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวสั่งให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ทันที หากผู้เช่ามีพฤติการณ์ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ชีวิตหรือทรัพย์สิน ทำผิดกฎหมาย ก่อความเดือดร้อนรำคาญ ทั้งนี้ผู้ให้เช่าต้องนำเงินมาวางเป็นประกันความเสียหายด้วย ซึ่งมาตรการที่ให้อำนาจศาลออกคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวโดยให้ผู้ให้เช่าวางหลักประกันนั้น จะทำให้เกิดความเป็นธรรมแก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ทำให้ต่างฝ่ายต่างได้รับความเสียหายในระหว่างที่พิพาทว่าฝ่ายใดเป็นฝ่ายผิดสัญญาอย่างน้อยที่สุด

ดังนั้น บทบาทและอำนาจหน้าที่ของรัฐตามกฎหมายไทยกับกฎหมายต่างประเทศจึงแตกต่างกันอย่างมาก เนื่องจากคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค มุ่งเน้นในการให้ความคุ้มครองผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว จึงเป็นกรณีที่แตกต่างกัน กับกลไกการบริหารของต่างประเทศที่จะพิจารณาว่าฝ่ายใดเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่าก็จะคุ้มครองประโยชน์ให้แก่เฉพาะฝ่ายที่เสียหายจากการกระทำผิดสัญญาเช่าเท่านั้น

2.2 การคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงของประเทศไทย

จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ซึ่งได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ประมวลกฎหมายอาญา พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ทำให้

⁶ เทศบาลซีแอตเทิล มลรัฐวอชิงตัน แผนก่อสร้างและตรวจสอบ. (2561). *กฎหมายเจ้าของบ้านเช่าผู้เช่าในซีแอตเทิล*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก:

ทราบว่าเป็นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 บัญญัติว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น” และต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือจึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้ สิทธิการเช่าเป็นบุคคลสิทธิชนิดหนึ่งมิใช่ทรัพย์สิน แต่ได้มีกฎหมายบัญญัติเป็นพิเศษสำหรับกรณีสังหาริมทรัพย์ว่าให้ตกคิดไปยังบุคคลภายนอกได้ ในกรณีของการเช่าเพื่อการอยู่อาศัยนั้น มีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 กำหนดแบบของสัญญาไว้ในเรื่องต้นและได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมไว้ใน ข้อ 5 (7) เกี่ยวกับข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ในอาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยผู้ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย

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

หรือมีคำสั่งให้หยุดหรือป้องกันการเปลืองไปเปล่าหรือการบุบสลายซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว จนกว่าคดีจะถึงที่สุดหรือศาลจะมีคำสั่ง

3. แนวคิดและทฤษฎีว่าด้วยการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

จากการศึกษาประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและหลักทั่วไปเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงทำให้ทราบว่า การเช่าทรัพย์สิน คือ การที่ผู้ให้เช่าสัญญาหรือผู้ให้เช่าอนุญาติให้ผู้รับสัญญาหรือผู้เช่าใช้ทรัพย์สินซึ่งมีรูปร่างหรือไม่มีรูปร่างได้ ซึ่งการเช่าทรัพย์สินในประเทศไทยปรากฏหลักฐานตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา การทำสัญญาเช่าคู่สัญญาสามารถตกลงกันได้โดยอิสระตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา และไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือ เพียงแต่หากไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือจะไม่สามารถฟ้องร้องบังคับคดีได้เท่านั้น อย่างไรก็ตาม ข้อตกลงในสัญญาเช่าของคู่สัญญาอาจทำให้ผู้ให้เช่ามีอำนาจกระทำการต่างๆเพื่อเข้าครอบครองทรัพย์สินได้โดยไม่ถือว่าเป็นการกระทำละเมิด แต่ทั้งนี้ก็ต้องอยู่บนพื้นฐานของความสุจริต และรัฐก็ควบคุมไม่ให้คู่สัญญากระทำการใดที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนได้ การที่กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องขับไล่ผู้เช่าผ่านการใช้สิทธิทางศาลก็เพื่อป้องกันข้อพิพาทที่รุนแรงอันเกิดจากการขับไล่ด้วยช่องทางที่ผิดกฎหมายระหว่างคู่สัญญา

4. วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

จากการวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เข้าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

4.1 ปัญหาเกี่ยวกับข้อสัญญากำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าภายหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กล่าวคือ จากการศึกษาคำพิพากษาศาลฎีกาซึ่งวางหลักเกี่ยวกับข้อสัญญาเพื่อให้นักกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินหรือการรื้อถอนนำทรัพย์สินของผู้เช่าไปเก็บรักษาไว้ไปในแนวทางที่ว่า กรณีมีข้อกำหนดในสัญญาเช่าเกี่ยวกับสิทธิให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นผู้เช่าไม่ให้เข้าไปในสถานที่ให้เช่า เช่น การปิดล็อกกุญแจ การตอกตะปูขวางประตู งดจ่ายกระแสไฟฟ้า น้ำประปา หรือข้อสัญญาที่กำหนดสิทธิให้ผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ทันทีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง การกระทำการในลักษณะใดๆเพื่อไม่ให้ผู้เช่าได้เข้าไปครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยพลการ ก่อนเข้าสู่กระบวนการทางศาล ภายหลังจากมีการบอกเลิกสัญญาแล้วนั้น ศาลฎีกาได้

วินิจฉัยวางแนวทางไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกาหลายฉบับว่า ข้อสัญญาในลักษณะนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนสามารถใช้บังคับได้ มิใช่ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม และเมื่อมีการเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่ายอมไม่มีสิทธิในทรัพย์สินอีกต่อไป ผู้ให้เช่าทรงสิทธิในการกลับไปครอบครองทรัพย์สิน แต่การที่ผู้ให้เช่าจะกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินหรือกระทำการใดๆ เพื่อขัดขวางไม่ให้ผู้เช่าเข้าครอบครองทรัพย์สินอีก รวมทั้งการทำลายสิ่งกีดกั้น เช่น การตัดกุญแจ เปลี่ยนลูกบิดประตู ก็มีสิทธิทำได้โดยอาศัยอำนาจตามสัญญา จึงเป็นการเข้าไปกระทำการอันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์โดยปกติสุขทำให้ขาดเจตนาอันเป็นความผิดอาญาฐานบุกรุก แต่หากไม่มีข้อสัญญาให้อำนาจผู้ให้เช่ากระทำได้ การกระทำของผู้ให้เช่าอาจเป็นละเมิด อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนเห็นว่า การที่ผู้เช่าอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ทั้งที่ ผู้เช่าไม่มีสิทธิใดๆตามกฎหมายในทรัพย์สินอีกแล้ว ผู้เช่าจึงอยู่ในทรัพย์สินโดยละเมิดสิทธิของผู้ให้เช่าอันเป็นการกระทำฝ่าฝืนกฎหมาย เมื่อผู้กระทำผิดกฎหมายละเมิดสิทธิของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจึงควรที่จะสามารถใช้สิทธิของตนได้โดยสุจริตในการเข้าครอบครองทรัพย์สินของตนในรูปแบบต่างๆ ได้โดยไม่ถือว่าเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้เช่า

4.2 ปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิกลับเข้าไปครอบครองอาคารของผู้ให้เช่ากล่าวคือ การใช้สิทธิฟ้องขับไล่ต่อศาลแม้ว่าประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 จะให้อำนาจโจทก์ขอคุ้มครองชั่วคราวได้ แต่ศาลยังไม่สามารถมีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวเพื่อให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ หากโจทก์ยื่นขอคุ้มครองชั่วคราว โดยบังคับให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาด จะมีลักษณะเป็นการขอคุ้มครองชั่วคราวในลักษณะที่ก้าวล่วงลงไปวินิจฉัยหรือสั่งในเนื้อหาของคดี อันทำให้เห็นข้อแย้งกัน เพราะจะทำให้ผู้เช่าต้องออกจากสถานที่เช่าไปตามคำขอท้ายฟ้องของผู้ให้เช่า เสมือนว่าผู้เช่าถูกพิพากษาให้แพ้คดีทั้งที่ยังไม่มีการสืบพยานหรือพิจารณาคดีและมีคำพิพากษาอย่างเด็ดขาด ซึ่งในการคุ้มครองชั่วคราวนั้นต้องไม่ทำให้โจทก์ถึงกับชนะคดีไปเลย หากมีผลถึงกับทำให้โจทก์ชนะคดี ก็ต้องถือว่าไม่มีเหตุอันสมควร ศาลต้องยกคำร้องเมื่อผู้ให้เช่าซึ่งฟ้องขับไล่ผู้เช่าไม่สามารถใช้วิธีการร้องขอคุ้มครองชั่วคราวตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาเป็นเครื่องมือในการบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายของตนได้ นอกเสียจากต้องรอให้มีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาดเท่านั้น ด้วยเหตุนี้เอง จึงทำให้จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าประวิงคดีเพื่อให้ตนยังสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้แม้ว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงแล้วก็ตาม การศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองชั่วคราวของประเทศอังกฤษ พบว่าในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 25 (Civil Procedure Rule Section 25 และ Practice Direction 25A Interim Injunction) ให้อำนาจโจทก์สามารถยื่นคำขอชั่วคราวเพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้เช่าออกไปได้ทันทีหากผู้ให้เช่าได้แจ้งผู้เช่าตามเงื่อนไขแล้วโดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าได้รับ

ความเสียหายเนื่องจากการที่ผู้เช่าไม่ออกจากอาคารและมีโอกาสได้รับค่าเสียหายมากขึ้น นอกจากนั้นหากมีข้อสัญญาให้อำนาจไว้ยังสามารถกลับเข้าไปครอบครองทรัพย์สินได้โดยสงบ โดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาลได้อีกด้วย

4.3 ปัญหาเกี่ยวกับการเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ให้เช่า กล่าวคือ การที่สัญญาเช่าระงับลงแล้วแต่ผู้เช่ายังคงครอบครองอาคารที่เช่าอยู่ต่อไป ทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีกับผู้เช่าเพื่อขับไล่ ผู้ให้เช่าต้องขาดประโยชน์จากอาคารอันไม่ได้ใช้ประโยชน์ในเชิงทรัพย์สิน เช่น การใช้อาคารเพื่อการอยู่อาศัยเองหรือประกอบการค้าด้วยตนเอง หรือผู้ให้เช่าอาจต้องขาดประโยชน์ใช้สอยอาคารในเชิงทรัพย์สินในรูปแบบของการนำทรัพย์สินให้ผู้เช่ารายใหม่เช่า ไม่สามารถนำไปปรับปรุงพัฒนาเพื่อให้ได้รับผลประโยชน์เพิ่มเติม แม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีสิทธิได้รับค่าปรับตามสัญญาในฐานะค่าเสียหาย แต่ค่าปรับนั้นหากสูงเกินส่วนศาลสามารถใช้อำนาจตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 383 ลดลงเป็นจำนวนตามสมควรได้ และเมื่อเจ้าหนี้ได้เรียกเอาเบี้ยปรับแล้วสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นย่อมเป็นอันหายไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 382 ด้วยเหตุนี้เองจึงทำให้ผู้ให้เช่าอาจได้รับค่าเสียหายจากการที่ผู้เช่าไม่คืนทรัพย์สินที่เช่า

จากการศึกษาพบว่า ค่าเสียหายโดยตรงที่เกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากทรัพย์สินที่เช่า ความเสียหายตามปกติที่เกิดขึ้น คือ ผู้ให้เช่าต้องขาดประโยชน์จากการได้ใช้ทรัพย์สินและไม่ได้รับค่าเช่าในระหว่างพิพาท ซึ่งเป็นค่าเสียหายที่วิญญูชนคนปกติพึงคาดหมายได้ โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับค่าเช่าในระหว่างฟ้องคดีหรือค่าขาดประโยชน์รายเดือน แต่ไม่มีสิทธิได้รับดอกเบี้ย แม้ว่าผู้เช่าจะไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลาซึ่งเป็นการผิดนัดอยู่แล้ว เพราะศาลเห็นว่าเป็นค่าเสียหายที่ซ้ำซ้อนกันจึงยิ่งกลายเป็นช่องทางที่เป็นประโยชน์กับจำเลยที่ต้องการประวิงคดีเมื่อถูกฟ้องขับไล่ เพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินต่อไป สามารถชำระหนี้ค่าเช่าล่าช้าได้โดยไม่ต้องเสียดอกเบี้ย ทั้งที่ผู้ให้เช่าต้องเป็นฝ่ายได้รับความเสียหายและต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี การที่ผู้ให้เช่าอาจต้องสูญเสียโอกาสในการนำอาคารไปพัฒนาทำประโยชน์หรือเสียโอกาสที่จะได้ค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าจาก ผู้เช่ารายอื่น ซึ่งความรับผิดชอบตามสัญญาเช่า นั้น จึงถือว่าเป็นค่าเสียหายพิเศษซึ่งไม่ได้เกิดจากความเสียหายตามปกติหรือตามปกติจากการไม่ชำระหนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 222 ทำให้ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบก็ต่อเมื่อได้คาดเห็นตามความจริงหรือควรจะคาดเห็นได้ และยิ่งกลายเป็นภาระการพิสูจน์ของผู้ให้เช่าด้วย การที่ไม่สามารถนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปให้บุคคลอื่นซึ่งมีบุคคลอื่นให้ค่าเช่ามากกว่า ซึ่งในความเป็นจริงแล้วย่อมไม่มีบุคคลอื่นประสงค์จะเช่าทำสัญญาเช่าหากผู้เช่ารายเดิมยังครอบครองอาคารอยู่ทำให้ผู้ให้เช่าขาดหลักฐานในการพิสูจน์ความเสียหายซึ่งการที่ศาลกำหนดค่าเสียหายให้ผู้ครอบครองอาคารภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

ในจำนวนค่าเสียหายที่มากกว่าปกติ โดยใช้วิธีการกำหนดค่าเสียหายจากพฤติการณ์พิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่าได้เร็วขึ้น เพราะค่าเสียหายที่ตนต้องรับผิดชอบนั้นสูงกว่าค่าเช่าทรัพย์สินทั่วไปเพื่อการใช้ประโยชน์ของตนมากจนไม่คุ้มค่าที่จะกระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย ซึ่งจะเป็แรงจูงใจให้ผู้เช่ามาอาศัยใช้ประโยชน์อยู่ในอสังหาริมทรัพย์เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและป้องปรามการประวิงคดีเมื่อมีการฟ้องขับไล่ เนื่องจากจำเลยเกรงกลัวว่าจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายตามปกติและค่าเสียหายในพฤติการณ์พิเศษต่อผู้ให้เช่า

5. สรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุป

การที่สัญญาเช่าระงับลงแล้วแต่ผู้เช่ายังคงครอบครองอาคารที่เช่าอยู่ต่อไป ทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่าในด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีกับผู้เช่าเพื่อขับไล่ ผู้เช่าต้องขาดประโยชน์จากอาคารอันไม่ใช่ประโยชน์ในเชิงทรัพย์สิน ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้ให้อำนาจผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินหากผู้เช่ามายอมส่งมอบทรัพย์สินคืน ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่มีบทบัญญัติในเรื่องนี้ไว้โดยเฉพาะ ดังนั้น ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าสามารถทำการปิดล้อมกุญแจ การตอกตะปูขวางประตู งดจ่ายกระแสไฟฟ้า น้ำประปา หรือข้อสัญญาที่กำหนดสิทธิให้ผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ทันทีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง การกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าได้เข้าไปครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยพลการก็ต่อเมื่อในสัญญาเช่ามีระบุข้อสัญญาให้อำนาจไว้ หากไม่มีข้อสัญญาให้อำนาจไว้การกระทำของผู้ให้เช่าอาจเป็นการกระทำละเมิดหรือเป็นการกระทำความผิดอาญาได้ หากผู้เช่าไม่ยอมออกจากสถานที่เช่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง จากการศึกษาแนวทางตามคำพิพากษาศาลฎีกาวางหลักว่า หากโจทก์ยื่นขอคุ้มครองชั่วคราว โดยบังคับให้ผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษาเสร็จเด็ดขาด จะมีลักษณะเป็นการขอคุ้มครองชั่วคราวในลักษณะที่ก้าวล่วงลงไปวินิจฉัยหรือสั่งในเนื้อหาของคดี อันทำให้เห็นข้อแพ้ชนะกัน เพราะจะทำให้ผู้เช่าต้องออกจากสถานที่เช่าไปตามคำขอท้ายฟ้องของผู้ให้เช่า เสมือนว่าผู้เช่าถูกพิพากษาให้แพ้คดีทั้งที่ยังไม่มีการสืบพยานหรือพิจารณาคดีและมีคำพิพากษาอย่างเด็ดขาด ซึ่งในการคุ้มครองชั่วคราวนั้นต้องไม่ทำให้โจทก์ถึงกับชนะคดีไปเลย หากมีผลถึงกับทำให้โจทก์ชนะคดีไปเลย การที่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากอาคารที่เช่า ผู้เช่าจึงยังคงได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในขณะที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ใดๆ ได้ หรือในกรณีที่ตัวผู้เช่าละทิ้งอาคารไปโดยไม่นำทรัพย์สินต่างๆ ของผู้เช่าออกไปด้วยทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถกลับเข้าไปครอบครองอาคารได้ ผู้ให้เช่าจะต้องใช้สิทธิทางศาลฟ้องคดีเพื่อขับไล่ผู้ให้เช่า แต่ความล่าช้าของกระบวนการ

ทางศาลจึงทำให้ผู้ให้เช่ายังได้รับความเสียหายไปตลอดเวลาที่ผู้เช่ายังไม่ส่งมอบความครอบครองคืนผู้ให้เช่า ไม่ได้รับการเยียวยาอย่างรวดเร็ว ซึ่งบทบัญญัติกฎหมายของต่างประเทศมีการคุ้มครองสิทธิของผู้เช่าในเรื่องของการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากปัญหาที่ได้กล่าวมาข้างต้น ผู้เขียนขอเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมสำหรับการแก้ไขปัญหาดังกล่าวในการคุ้มครองสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงดังต่อไปนี้

5.2.1 ปัญหาเกี่ยวกับข้อสัญญากำหนดสิทธิของผู้ให้เช่าภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

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

- 1) ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นผู้เช่าไม่ให้เข้าไปในสถานที่ให้เช่า เช่น การปิดล็อกกุญแจ การตอกตะปูขวางประตู งัดสายกระแสไฟฟ้า น้ำประปา
- 2) ผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ทันที
- 3) ผู้ให้เช่ามีสิทธิรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกจากพื้นที่เช่าเพื่อนำไปเก็บรักษาไว้เพื่อให้ผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของนำหลักฐานมาแสดงและรับของคืนไป
- 4) ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษาทรัพย์สิน 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) ปัดประกาศหนังสือแจ้งเตือนไว้ที่ประตูหรือหน้าต่าง หรือสถานที่ที่มองเห็นได้ง่ายว่า ผู้ให้เช่าได้เปลี่ยนกุญแจและระงับสัญญาเช่าด้วยการกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าอย่างสงบและระงับเหตุที่ทำให้มีสิทธิทำเช่นนั้น เช่น ผู้เช่าไม่จ่ายค่าเช่า และสัญญาเช่าระงับลงในวันที่ผู้ให้เช่าได้เข้าครอบครองทรัพย์สิน โดยต้องระบุเบอร์โทรหรือวิธีการติดต่อและระบุชื่อผู้ที่สามารถติดต่อได้ในกรณีมีข้อสงสัยในการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินของผู้ให้เช่าหรือเพื่อให้ผู้เช่าติดต่อเอาทรัพย์สินคืน

4) เมื่อกลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าต้องไม่ละทิ้งทรัพย์สินใดๆ ของผู้เช่า จากนั้นควรถ่ายรูปทรัพย์สินต่างๆ และทำรายการสิ่งของผู้เช่าที่มีอยู่เพื่อเป็นหลักฐาน

5) ผู้ให้เช่าควรส่งจดหมายถึงผู้เช่าหลังจากวันเข้าครอบครองทรัพย์สิน พร้อมส่งรายการทรัพย์สินของผู้เช่าที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าให้ทราบเพื่อให้ผู้เช่ามารับของคืน”

บทบัญญัติตามวรรคหนึ่งไม่นำมาใช้บังคับกับการเช่าเพื่อการอยู่อาศัย

ผู้เขียนเห็นด้วยกับแนวทางการกลับเข้าครอบครองทรัพย์สิน โดยสงบ โดยที่ไม่ละทิ้งทรัพย์สินใดๆ ของผู้เช่า และจะต้องถ่ายรูปทรัพย์สินต่างๆ และทำรายการสิ่งของผู้เช่าที่มีอยู่เพื่อเป็นหลักฐานของสหราชอาณาจักร 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 โดยเพิ่มเติมวรรคสามในเรื่องค่าเสียหายกรณีผิดสัญญาเช่าเพื่อให้ศาลมีอำนาจกำหนดค่าเสียหายให้ผู้ครอบครองอาคาร

ภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงในจำนวนค่าเสียหายที่มากกว่าปกติ โดยใช้วิธีการกำหนดค่าเสียหายจากพฤติการณ์พิเศษเพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่เช่าได้เร็วขึ้น

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

การแก้ไขกฎหมายดังกล่าวข้างต้น จะทำให้สิทธิของผู้ให้เช่าในฐานะผู้มีสิทธิในทรัพย์สิน ได้รับความคุ้มครองอย่างเท่าเทียมกันกับสิทธิของผู้เช่า ซึ่งมีหน่วยงานของรัฐ คือ คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้การดูแลในเรื่องข้อสัญญาที่เป็นธรรม และการกำหนดอำนาจที่ชัดเจนให้ผู้ให้เช่ากลับเข้าครอบครองทรัพย์สินของตนจะช่วยลดข้อพิพาทระหว่างกันที่จะขึ้นสู่ศาลระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า ลดปัญหาการที่ผู้เช่าใช้สิทธิฟ้องศาลโดยทุจริตเพื่อประวิงคดีให้ตนยังได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าทั้งที่ผู้เช่าไม่มีสิทธิอีกแล้ว นอกจากนั้น ยังเกิดผลดีทำให้ผู้ให้เช่าไม่ต้องใช้สิทธิในทางศาลซึ่งใช้ระยะเวลาานกว่าที่จะได้รับการเยียวยาค่าเสียหายอีกด้วย