

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหาทางกฎหมายของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ
คำสำคัญ	อยู่อาศัย : เน้นศึกษากรณีการให้ความคุ้มครองผู้ให้เช่า
นักศึกษา	การคุ้มครองผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	สุภัค สวัสดิ์ประทานชัย
หลักสูตร	รองศาสตราจารย์ ดร.รัศญา เอกบุตร
คณะ	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
พ.ศ.	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
	2565

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นศึกษากรณีการให้ความคุ้มครองผู้ให้เช่าเป็นสำคัญ เพราะการใช้และการตีความประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องเกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในปัจจุบันนั้น มีการตีความที่เน้นให้ความคุ้มครองผู้เช่าในฐานะผู้บริโภคมากกว่าที่จะตีความตามหลักเจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์คืนจากผู้เช่าที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงไปแล้ว นอกจากนี้ยังมีกฎหมายเฉพาะอีกหลายฉบับที่ให้ความคุ้มครองผู้เช่าไว้เป็นการเฉพาะอีกด้วย ได้แก่ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 และ พ.ศ.2541 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 และรวมถึงประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2542 เป็นต้น

จากการศึกษากฎหมายหลักและกฎหมายลำดับรองของไทยที่ต่างมุ่งเน้นให้ความคุ้มครองผู้เช่าเป็นสำคัญ ปัญหาการใช้และการตีความกฎหมายที่ไม่มีขอบเขตความชัดเจนแน่นอนจนเป็นการละเมิดหรือลิดรอนสิทธิของผู้ให้เช่าที่ชอบธรรมตามกฎหมายได้ ซึ่งขัดต่อเจตนารมณ์ที่แท้จริงของกฎหมาย อีกทั้งยังขัดกับหลักเสรีภาพในการทำสัญญาอีกด้วย จนผู้ให้เช่าไม่ได้รับความคุ้มครองตามสิทธิของกฎหมายอย่างเพียงพอและเกิดความไม่เท่าเทียมระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า เมื่อได้ศึกษาถึงกฎหมายต่างประเทศในเรื่องการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย เช่น สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี และประเทศญี่ปุ่น ได้มีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยไว้เป็นการเฉพาะ โดยมีการกำหนดรูปแบบและรายละเอียดของการทำสัญญาไว้ เช่น การให้สิทธิบอกเลิกสัญญาแก่ผู้ให้เช่า การกำหนดเงื่อนไขเรื่องค่าประกันความเสียหาย และรวมถึงการกำหนดค่าเสียหายในกรณีที่ผู้เช่าละเมิดสิทธิของผู้ให้เช่าอีกด้วย ซึ่งในกฎหมายไทยไม่ได้มี

การบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะเหมือนกฎหมายของต่างประเทศ จึงทำให้ผู้เช่าได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายที่มากเกินไปจนขอบเขตและทำให้ผู้ให้เช่าตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบและไม่ได้รับความคุ้มครองตามหลักความเสมอภาคระหว่างคู่สัญญา

ดังนั้น ด้วยเหตุผลดังกล่าวมาแล้ว ประเทศไทยจึงควรกำหนดกฎหมายเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยไว้เป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมในการให้การคุ้มครองตามสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายทั้งฝ่ายผู้เช่าและผู้ให้เช่าเหมือนกันกับกฎหมายของต่างประเทศ โดยการกำหนดหลักเกณฑ์ให้มีความคุ้มครองที่มีลักษณะถ่วงดุลกันไม่ใช่มุ่งให้การคุ้มครองแก่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด เช่น การกำหนดหลักเกณฑ์เรื่องสิทธิและหน้าที่ของทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า หลักเกณฑ์เรื่องการรับประกันความเสียหาย และรวมถึงหลักเกณฑ์เรื่องการสิ้นสุดของสัญญาด้วย

THEMATIC TITLE	LEGAL PROBLEMS ON RENT FOR LIVING: STUDY IN THE FRAMEWORK OF LESSOR PROTECTION
KEYWORDS	THE FRAMEWORK OF LESSOR PROTECTION
STUDENT	SUPAK SAWADPRATANCHAI
THEMATIC ADVISOR	ASSOCIATE PROFESSOR DR. RASADA AEKAPUTRA
LEVEL OF STUDY	MASTER OF LAWS BUSINESS LAW
FACULTY	SCHOOL OF LAW SRIPATUM UNIVERSITY
YEAR	2022

ABSTRACT

This independent study has the objective to study about legal issues of residential real estate rental which mainly emphasized on the case of providing protection to the lessor since the current use and interpretation of the Civil and Commercial Code with respect to lease agreements for residential properties focused on protecting the lessee as a consumer rather than interpreting under the ownership principles that have the right to replevin the property from the lessee whose lease has ended. Besides, there are also several specific laws which provide specific protections for the lessee as well such as the Consumer Protection Act B.E. 2522 & 2541 (Amendment Edition), the Unfair Contract Terms Act B.E. 2540 and the Announcement of the Committee on Contracts subjected to the determination of residential building rental business as a contract regulated business B.E. 2542, etc.

According to the study of the primary law and the secondary law of Thailand which focused on the lessee protection including the problems of the use and interpretation of the law that have no clear boundaries, this can lead to the violation and deprivation of the legal right of the lessor which is contrary to the intendment of law, and it is also against the principle of freedom of contract as well. For this reason, the lessor will not receive adequate protection of legal rights, and there is inequality between the lessee and the lessor. From the studying of foreign law on renting real estate for living such as the Federal Republic of Germany and Japan, a specific law on renting real estate for residential purposes has been established by determining the format and details of the contract. For example, the right to terminate the contract to the lessor has been

provided. The determination of conditions for guarantees against damage and the fine of damages in case that the lessee violates the rights of the lessor has been also established as well. As for Thai laws, these have not been specifically prescribed like foreign laws. As a result, the lessee may receive protection by law beyond the limit. The lessor is at disadvantage, and not protected under the equality principle between the parties.

For the reasons mentioned above, therefore, Thailand should establish a specific law on renting real estate for residential purposes in order to ensure equal protection of legal rights for both the lessee and the lessor like in the laws of foreign countries. This can be achieved by defining the rules and regulations to provide balanced protections that not intended to protect any party such as establishing the rules of rights and duties of both parties, criteria for guarantees of damage and rules on termination of the contract, etc.