

บทที่ 3

หลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของต่างประเทศแล้วของประเทศไทย

การให้ความคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในต่างประเทศมีหลายรูปแบบไม่ว่าจะเป็นโดยทางมาตรการของหน่วยงานของรัฐหรือการกำหนดบทบัญญัติของกฎหมายไว้ชัดเจน แต่ทั้งนี้ตามกฎหมายต่างประเทศแม้จะมุ่งเน้นการคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ แต่ก็มีใช้ให้ความคุ้มครองฝ่ายผู้เช่าเพียงอย่างเดียวแต่เป็นการให้ความคุ้มครองแก่ฝ่ายผู้ให้เช่ามิให้ถูกละเมิดหรือลดทอนสิทธิตามกฎหมายอีกด้วย

3.1 หลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีและประเทศญี่ปุ่น

3.1.1 หลักเกณฑ์ของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี

ตามกฎหมายของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี อนุญาตให้บุคคลไม่ว่าจะมีสัญชาติเยอรมันหรือไม่ สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ (Freehold) หรือทรัพย์สินต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างไม่มีข้อจำกัด การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือจากการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์นั้นแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

1) การเช่าทั่วไป ซึ่งเป็นบุคคลสิทธิ บัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่ง

2) การเช่าที่เป็นทรัพย์สิน (Leasehold) คือ สิทธิการเช่าซึ่งให้สิทธิผู้เช่าสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า โดยบัญญัติไว้ใน Hereditary Building Right Act และต่อมาได้มีการบัญญัติสิทธิการเช่าห้องชุดในลักษณะที่เป็นทรัพย์สิน (Permanent Residential Right) ไว้ใน Act on the Ownership of Apartments and the Right of Permanent Residency

ในที่นี้ผู้เขียนมุ่งศึกษา ลักษณะของการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยโดยทั่วไป การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีมีลักษณะเป็นสัญญา (Agreement) ซึ่งจะเหมือนการเช่าสิ่งของอื่นทั่วไป กล่าวคือ การที่ผู้ให้เช่าผูกพันตนโดยการให้ผู้เช่าได้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในระยะเวลาที่ตกลงเช่า (The Term of the Lease) และผู้เช่าผูกพันตนในการจ่ายค่าเช่าตามจำนวนที่ตกลงกัน โดยสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเกินหนึ่งปี

(Exceeding One Year) หรือการเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา (A Lease for an Indefinite term) ต้องทำเป็นหนังสือ (Written Document) ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือสัญญาไม่เป็น โฉมจะแต่จะมีผลใช้บังคับได้ในช่วงเวลาอย่างน้อยที่สุด 1 ปี

สัญญาเช่าของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีส่วนใหญ่ สัญญาเช่าจะระบุจำนวนค่าเช่าที่ไม่รวมเครื่องทำความร้อน โดยปกติแล้วจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสำหรับค่าใช้จ่ายเสริม ซึ่งจะจ่ายให้กับเจ้าของบ้านทุกเดือนพร้อมกับค่าเช่าพื้นฐาน สิ่งที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายเสริมอาจแตกต่างกันไปในแต่ละสัญญาเช่า ไฟฟ้า ก๊าซ และน้ำมันจะรวมอยู่ด้วย กล่าวคือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (Mietwohnung) ในประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี นั้นสามารถแบ่งการเช่าได้เป็น 2 แบบคือ Warmmiete และ Kaltmieten กล่าวคือ การเช่าแบบ Kaltmieten จะเป็นการเช่าในรูปแบบของห้องพักอย่างเดียวไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ค่าทีวี ค่าขยะ ค่าส่วนกลาง ค่าประกัน เป็นต้น ส่วนการเช่าแบบ Warmmiete จะมีการคิดค่าเช่าแบบรวมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ค่าเครื่องทำความร้อน เข้าไปกับค่าเช่าในแต่ละเดือนด้วยแต่ทั้งนี้ก็ไม่รวมค่าใช้จ่ายสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆอีกซึ่งส่วนใหญ่แล้วแต่จะตกลงกันระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า ส่วนเรื่องค่าไฟ ค่าน้ำ ทุกสิ้นปีจะมีเจ้าหน้าที่มาจดมิเตอร์น้ำและไฟแต่ละบ้าน แต่โดยทั่วไปแล้วผู้ให้เช่าจะจัดเก็บค่าน้ำ ค่าไฟกับผู้เช่าในอัตราเหมาจ่ายเป็นรายเดือนล่วงหน้าก่อนแล้วและพอรู้ค่าน้ำ ค่าไฟตอนสิ้นปี เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการคำนวณหักลบหากเก็บอัตราเหมาจ่ายเกินจริงก็เป็นหน้าที่ผู้ให้เช่าในการคืนค่าน้ำค่าไฟในส่วนที่เกินให้แก่ผู้เช่า แต่หากอัตราเหมาจ่ายที่จัดเก็บล่วงหน้าไม่เพียงพอก็เป็นหน้าที่ของผู้เช่าในการจ่ายเพิ่มเติม¹

นอกจากนี้ ผู้ที่อาศัยอยู่ในประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีกฎหมายบังคับว่าจะต้องลงทะเบียนกับหน่วยงานท้องถิ่น และควรดำเนินการภายในไม่เกินสองสัปดาห์หลังจากย้ายเข้ามา โดยต้องมีเอกสารระบุตัวตนที่ถูกต้องและผู้เช่าต้องส่งหนังสือรับรองที่สมบูรณ์ของเจ้าของบ้าน (Wohnungsgeberbescheinigung) ซึ่ง โดยทั่วไปสามารถค้นหาแบบฟอร์มและที่อยู่ของสำนักทะเบียนที่รับผิดชอบได้บนเว็บไซต์ของเมืองนั้นๆ

¹ German with Onya. (2564). *Mietwohnung การเช่าอพาร์ทเมนท์/ห้องชุด*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://germanwithonya.com/mietwohnung>. [2564, 5 พฤศจิกายน].

กฎหมายสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี แบ่งการเช่าได้ 2 ชนิด คือ

1) Ordinary Lease หมายถึง สัญญาที่ผู้ให้เช่าถูกผูกพันที่จะต้องให้ผู้เช่าได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่า (Lease Thing) ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าถูกผูกพันที่จะจ่ายค่าเช่าที่ตกลงกันให้แก่ผู้เช่า² ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 535

2) Usufructuary Lease หมายถึง สัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่าถูกผูกพันที่จะต้องให้ผู้เช่าได้ใช้วัตถุที่เช่า (Object Leased) และได้รับประโยชน์จากดอกผลของวัตถุที่เช่าตลอดระยะเวลาที่ตกลงกัน โดยอยู่ภายใต้กฎแห่งการจัดการอย่างระมัดระวัง (The Rule of Proper Husbandry) และผู้เช่าถูกผูกพันที่จะจ่ายค่าเช่าตามที่ตกลงกันไว้

ทั้งนี้ อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยตามกฎหมายของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าตกลงผูกพันตนในการให้ผู้เช่าได้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าผูกพันตนในการจ่ายค่าเช่าตามจำนวนที่ตกลงกัน โดยมีลักษณะการเช่าแบบมีกำหนดระยะเวลา และไม่มีกำหนดระยะเวลา

ระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายแพ่งของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ระยะเวลาการเช่าจะกำหนดอย่างไรก็ตามแต่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งย่อมครบกำหนดเมื่อถึงเวลาสิ้นสุดตามที่ตกลงกันนั้น แต่การเช่ามีระยะเวลา (Duration of Lease) สูงสุด 30 ปี หรือตลอดชีวิตของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด ถ้าเช่าเกิน 30 ปี คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

1) หลักเกณฑ์ในเรื่องสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้เช่าเพื่อการอยู่อาศัย

ก) หน้าที่ของผู้เช่า

ในสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีมีหลักว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิส่งมอบการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ตนเช่าไปให้บุคคลที่สามเช่าช่วงต่อได้ถ้าผู้ให้เช่าไม่อนุญาต ยกเว้นถ้ามีข้อตกลงเช่าแสดงการอนุญาตให้บุคคลที่สามใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยบุคคลที่สามนั้นมีเหตุผลสำคัญในการอยู่และขออนุญาตใช้สอยทรัพย์สินที่เช่านั้น ผู้ให้เช่าอาจอนุญาตให้บุคคลที่สามอาศัยอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้ให้เช่าอาจบอกกล่าวยกเลิกการเช่าเสียภายในระยะเวลาที่กำหนดตามกฎหมายเมื่อใดก็ได้ และผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความผิดหรือความเสียหายที่กระทำโดย

² Marco Ardizzoni. (2005). *German Tax and Business Law*. London: Sweet & Maxwell. P. 1039. อ้างถึงใน สุจิตรา ใจเอื้อ. (2551). *การคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 59-61.

³ Chung Hui Wang. (n.d.). *The German Civil Code*. Stevens and sons Ltd. p. 126. อ้างถึงใน สุจิตรา ใจเอื้อ. เรื่องเดียวกัน, หน้า 59-61.

บุคคลที่สามในการใช้ทรัพย์สินที่เช่านั้น ไม่ว่าจะการใช้ทรัพย์สินที่เช่านั้นจะเกิดจากความยินยอมของผู้ให้เช่าก็ตาม ถ้ามีการตกลงที่แตกต่างจากที่บัญญัติไว้ข้างต้นการตกลงนั้นย่อมเป็นอันเสียเปล่า⁴ ในเรื่องสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีนั้นไม่สามารถโอนได้ถ้าผู้ให้เช่าไม่อนุญาต

ส่วนในเรื่องความรับผิดชอบในการดูแลอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัยเกือบทุกรัฐในสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีมีข้อตกลงที่ระบุว่าผู้เช่าคนใดมีหน้าที่ทำความสะอาดโถงทางเดินหรือทางเดินหน้าอาคารด้วย⁵

ข) หน้าที่ของผู้ให้เช่า

ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าสำหรับความเสียหายนั้นมาตรา 536 a กล่าวว่า ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าสำหรับการทำให้ผู้เช่าได้รับความเสียหาย เนื่องจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่ให้เช่าหรือการขาดการรับรองคุณภาพของทรัพย์สินที่ให้เช่า ถ้าความบกพร่องเกิดขึ้นแล้วในเวลาทำสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบ ไม่ว่าจะเป็นความผิดของผู้ให้เช่าหรือไม่ ถ้าความบกพร่องเกิดขึ้นภายหลัง ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบเฉพาะที่เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าเท่านั้น หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ซ่อมแซมให้ตามสัญญา

ส่วนการลดค่าเช่าเนื่องจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่านั้น มาตรา 536 กล่าวว่า ผู้เช่าสามารถลดค่าเช่าได้ถ้าเวลาที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าหรือหลังจากนั้นทรัพย์สินที่เช่าปรากฏความบกพร่องไม่สมบูรณ์อย่างมาก ซึ่งทำให้ไม่เหมาะสมที่จะใช้ทรัพย์สินนั้นได้ตามปกติ หรือถ้าทรัพย์สินที่เช่าขาดการรับรองคุณภาพและการเช่าเพื่ออยู่อาศัย ห้ามไม่ให้มีการยกเว้นการรับรองนี้

2) หลักเกณฑ์ในเรื่องการรับประกันความเสียหายในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัย

ประมวลกฎหมายแพ่งสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี มิได้ให้คำจำกัดความของคำว่า “เงินประกันการเช่า” ไว้โดยตรงแต่เมื่อพิจารณาจากถ้อยคำในบทบัญญัติมาตรา 551(1) มีหลักว่า ถ้าผู้เช่าจะต้องวางเงินแก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามหน้าที่ในสัญญาภายใต้ข้อบังคับแห่งมาตรา 551 (3) เงินประกันนี้อาจมีจำนวนได้มากที่สุดเท่ากับ 3 เท่าของค่าเช่าต่อหนึ่งเดือน ทั้งนี้โดยไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (Operating Costs) ที่ได้เหมาะจ่ายหรือได้จ่ายล่วงหน้าแล้ว

⁴ ปาริชาติ สวาตสุ. (2543). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม: ศึกษาเฉพาะกรณีการนำสิทธิการเช่าไปจำนองเป็นหลักประกันในการชำระหนี้*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 45.

⁵ EIO. (2563). *หาที่อยู่อาศัย (Looking for Housing)*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.ieostudyabroad.com>. [2564, 5 พฤศจิกายน].

สำหรับวิธีการเก็บรักษาเงินประกันของผู้ให้เช่ากฎหมายของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีได้กำหนดว่าให้ผู้เช่าจะต้องนำเงินประกันที่ตนได้รับมาไปลงทุน โดยการฝากไว้กับธนาคาร ในอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ปกติ โดยมีกำหนดระยะเวลาออกกล่าวล่วงหน้าก่อนจะมีการถอนเงิน 3 เดือน คู่สัญญาอาจจะมีการตกลงกันนำเงินดังกล่าวไปลงทุนอย่างอื่นก็ได้ อย่างไรก็ตาม เงินลงทุนจะต้องแยกออกจากกองทุนสินของผู้ให้เช่า

ดังนั้นจึงอาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า “เงินประกัน” คือ เงินที่ผู้เช่าวางไว้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติหน้าที่ในสัญญาเช่า หรืออาจกล่าวอีกนัยได้ว่าเงินประกันการเช่าทำหน้าที่ในการให้ความคุ้มครองผู้ให้เช่าในการใช้สิทธิเรียกร้องต่อผู้เช่านั่นเอง

มาตรา 551 (3) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ได้กำหนดไว้ว่า อัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินประกันการเช่าให้เป็นไปตามอัตราดอกเบี้ยที่ได้รับจากการฝากเงินของธนาคาร โดยมีกำหนดเวลาออกกล่าวล่วงหน้าก่อนจะมีการถอนเงิน 3 เดือนคู่สัญญาอาจตกลงกันนำเงินดังกล่าวไปลงทุนในรูปแบบอื่นก็ได้ และผู้เช่าจะต้องมีสิทธิได้รับผลประโยชน์งอกเงยที่อาจเกิดขึ้นจากเงินประกันนั้น เว้นแต่ ในกรณีของหอพักนักเรียนหรือหอพักสำหรับเยาวชน ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องจ่ายดอกเบี้ยจากเงินประกันนั้น

3) หลักเกณฑ์ในเรื่องการสิ้นสุดของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

กฎหมายของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ได้กำหนดเหตุแห่งการสิ้นสุดของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่ตกลงกันได้
- (2) สิ้นสุดเพราะการบอกเลิกสัญญาเช่า โดยมีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าในกรณี

ดังต่อไปนี้

- ก) ถ้าระยะเวลาการเช่าไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- ข) ถ้าการเช่ามีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 30 ปี
- ค) การเช่าเกิน 1 ปีที่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือ
- ง) กรณีผู้เช่าตายมีการบอกเลิกโดยทายาท
- จ) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีการจงใจฝ่าฝืนข้อตกลงหรือผิดสัญญา
- ฉ) ถ้าผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้โอนสิทธิการเช่าหรือให้ผู้เช่าช่วงโดยปราศจากเหตุผลต่อผู้รับ โอนสิทธิการเช่าหรือผู้เช่าช่วง
- ช) ในกรณีเช่าบ้านอยู่อาศัยตามตำแหน่งหน้าที่การงานของผู้เช่า เช่น ตำแหน่งราชการ รัฐวิสาหกิจแล้วมีการเปลี่ยนตำแหน่งหน้าที่การงานนั้น

ข) ถ้าอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าถูกขายไปหลังจากที่มีการส่งมอบการเช่าให้กับผู้เช่าแล้ว ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมเข้าสวามิภักดิ์ของผู้ให้เช่าเดิม ซึ่งเป็นผลให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นและมีสิทธิอันเกิดจากการให้เช่าเท่าที่ระยะเวลาเช่ายังคงดำรงอยู่

ฉ) การเช่าระยะยาว (A Long Term Tenancy)⁶ นั้นถ้าการเช่าสร้างความลำบากเดือดร้อน (Hardship Clause) ให้กับผู้เช่าหรือครอบครัวของผู้เช่าอย่างมาก

ญ) เมื่อผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวก่อนในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเกี่ยวกับค่าเช่าหรือผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าเป็นเวลา 2 ครั้งติดต่อกัน

นอกจากนี้ ในกรณีของการเลิกสัญญาเช่าโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา นั้น จะเลิกสัญญาเช่าได้ก็ต่อเมื่อมีเหตุจำเป็นเพียงพอต่างๆ และต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนเลิกสัญญาด้วย เพื่อต้องการคุ้มครองให้คนมีที่อยู่อาศัย แต่ก็มี การคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่าเช่นกัน เนื่องจากกฎหมายของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีนั้นมีการบัญญัติกฎหมายในลักษณะคุ้มครองปกป้องสิทธิระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยอย่างถ่วงดุลกัน ดังนั้น จึงอนุญาตให้ผู้ให้เช่าสิ้นสุดสัญญาเช่าเพื่อการอยู่อาศัยได้ภายใต้ข้อกำหนดอย่างเด็ดขาดของประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันเท่านั้น⁷

เหตุจำเป็นอย่างเพียงพอที่ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ ในกรณีที่สัญญาเช่าไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุด ตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 573 มีดังต่อไปนี้

1) ผู้เช่าผิดสัญญาในเรื่องสำคัญ ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าได้ แต่ถ้าเป็นความผิดเล็กน้อยจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาไม่ได้ คือ ต้องเป็นความผิดอย่างมากถึงจะเลิกสัญญาได้ ผู้ให้เช่าจะเลิกสัญญาเช่าตามอำเภอใจไม่ได้ เช่น ผู้เช่านำบ้านที่เช่าไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อย่างอื่นนอกเหนือจากการอยู่อาศัยซึ่งทำให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมลงโดยผู้ให้เช่าไม่อนุญาต เช่นนี้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้

2) ผู้ให้เช่ามีความจำเป็นที่จะต้องใช้ทรัพย์สินเพื่อตนเองหรือคนในครอบครัว กล่าวคือ เดิมผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าบ้านของตนเพื่ออยู่อาศัย ต่อมาผู้ให้เช่ามีบุตรและมีความจำเป็นที่จะต้องให้บุตรอยู่ในอาศัยในบ้านที่ให้เช่า กรณีเช่นนี้ถือว่าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อตนเองหรือคนในครอบครัว ผู้ให้เช่าจึงอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

⁶ E.J. Cohn. (1968). *Manual German Law*. London: Oceana, P. 141. อ้างถึงใน สุจิตรา ใจเอื้อ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2. หน้า 62.

⁷ Markesinis. (1997). *The German Law of Obligations*. New York: Oxford University Press. P. 39. อ้างถึงใน สุจิตรา ใจเอื้อ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2. หน้า 62-63.

3) การให้คงสัญญาเช่าต่อไปจะเป็นการจัดขวางมูลค่าอย่างเหมาะสมทางเศรษฐกิจของที่ดินและทำให้ผู้ให้เช่าสูญเสียผลประโยชน์อย่างมาก⁸ เป็นเรื่องความจำเป็นในทางเศรษฐกิจ เช่น ผู้ให้เช่าทำสัญญาให้เช่าบ้านหลังหนึ่งมาเป็นระยะเวลานาน โดยคิดอัตราค่าเช่า 1000 บาท ต่อมาภายหลังบริเวณนี้กลายเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจที่สำคัญ ถ้าผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่ให้เช่าไปให้บุคคลอื่นเพื่อประกอบธุรกิจ ผู้ให้เช่าจะได้รับผลประโยชน์เพิ่มขึ้นหลายเท่าตัว ดังนั้นเพื่อสภาพแวดล้อมเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ผู้ให้เช่าเสียโอกาสเป็นอย่างมาก กฎหมายให้อำนาจผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ซึ่งถือเป็นเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอ

4) ความตายของคู่สัญญา เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่า แต่ถ้าหากทายาทของผู้เช่าไม่ต้องการที่จะเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอีก ทั้งผู้ให้เช่าและทายาทของผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ตามเวลาที่บทบัญญัติกำหนดไว้ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าเมื่อผู้เช่าตายลงสัญญาเช่าไม่ได้ระงับไปโดยผลของกฎหมายเพียงแต่เกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าหรือทายาทของผู้เช่าเท่านั้น ซึ่งผู้ให้เช่าหรือทายาทจะใช้สิทธิหรือไม่ก็ได้ สัญญาเช่ายังมีผลต่อไปไม่ระงับสิ้นลง

กล่าวโดยสรุปได้ว่า ผู้เช่าอาจทำสัญญาเช่าเกิน 1 ปีได้ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ส่วนการเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือก็ไม่เป็นโมฆะแต่บังคับได้ตามกฎหมาย 1 ปี ส่วนการบอกเลิกสัญญาเช่าจะเลิกสัญญาได้ต้องมีเหตุจำเป็นเพียงพอเพื่อต้องการคุ้มครองให้คนมีที่อยู่อาศัย ส่วนเรื่องความตายของคู่สัญญานั้น เมื่อผู้เช่าตายสิทธิการเช่าย่อมตกทอดแก่ทายาทของผู้เช่า สัญญาเช่าไม่ระงับไปเพราะเหตุแห่งความตายแต่เพียงเกิดสิทธิในการบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าหรือทายาทของผู้เช่าเท่านั้น ซึ่งผู้ให้เช่าหรือทายาทอาจจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานั้นหรือไม่ก็ได้

3.1.2 ลักษณะทางกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศญี่ปุ่นได้กำหนดลักษณะเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินไว้ใน ส่วนที่ 7 ว่าด้วยลักษณะการเช่าทรัพย์สิน ตั้งแต่มาตรา 601 ถึงมาตรา 622 ซึ่งในส่วนบทเบ็ดเสร็จทั่วไป มาตรา 601⁹ วางหลักว่า “สัญญาเช่าทรัพย์สินจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งตกลงให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งใช้หรือได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นและคู่สัญญาอีก

⁸ Fikentscher Wolfgang. (1997). Schuldrecht 9TH ed. De gruyter lehrbuch. P. 500-502. อ้างถึงใน สุจิตรา ใจเอื้อ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 2. หน้า 63.

⁹ The Japanese Civil Code Article 601 A lease shall become effective when one of the parties promises to make a certain Thing available for the using and taking the profits by the other party and the other party promises to pay rent for the same.

ฝ่ายหนึ่งตกลงให้ค่าตอบแทนเพื่อการใช้ทรัพย์สินนั้น” ซึ่งสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศญี่ปุ่นสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

1) สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลา

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 602¹⁰ ได้กำหนดขอบเขตระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์แบ่งออกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

ก) การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร กำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 10 ปี

ข) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่นอกเหนือจากข้อข้างต้นมีกำหนดระยะเวลา 5 ปี

ค) การเช่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี

ง) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีกำหนดระยะเวลา 6 เดือน

2) สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 604¹¹ กำหนดว่าสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า เกินกว่า 20 ปีขึ้นไปให้มีผลบังคับใช้ได้ไม่เกิน 20 ปี

1) หลักเกณฑ์ในเรื่องสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรณีให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัย

1.1) ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 606¹² ได้กำหนดให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่

¹⁰ Article 602 In cases where a person with limited capacity to act or a person with no authority with respect to the act of disposition makes a lease contract, the leases listed in the following items shall not exceed the terms prescribed respectively in those items:

- (i) Leases of forest for the purpose of planting or felling trees: 10 years;
- (ii) Leases of land other than the leases listed in the preceding item: 5 years;
- (iii) Lease of a building: 3 years; and
- (iv) Lease of a movable: 6 months.

¹¹ Article 604 (1) The duration of a lease may not exceed twenty years. Even if the contract prescribes a longer term, the term shall be 20 years.

(2) The duration of a lease may be renewed; provided, however, that such period may not exceed twenty years from the time of the renewal.

¹² Article 606 (1) A lessor shall assume an obligation to effect repairs necessary for using and taking the profits of the leased Things.

(2) The lessee may not refuse if the lessor intends to engage in any act that is necessary for the preservation of the leased Thing.

ซ่อมแซมที่จำเป็นของทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นให้อยู่ในสภาพเหมาะแก่การใช้งานของทรัพย์สินนั้น นอกจากนี้ตาม (2) ได้กำหนดว่าหากผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะรักษาซึ่งทรัพย์สินที่ให้เช่านั้น ผู้เช่าจะปฏิเสธผู้ให้เช่าหาได้ไม่

1.2) ผู้เช่ามีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยไม่ชักช้าในกรณีที่ต้องมีการซ่อมแซมทรัพย์สินหรือมีบุคคลอื่นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่านั้น ตามมาตรา 615¹³

1.3) สิทธิในการบอกเลิกสัญญา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 607¹⁴ ได้กำหนดให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่าได้ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดในการรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินที่ให้เช่านั้น และการกระทำดังกล่าวขัดต่อวัตถุประสงค์ของการเช่านั้น

2) หลักเกณฑ์ในเรื่องการค้ำประกันความเสียหายในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัย

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศญี่ปุ่น ว่าด้วยเรื่องเช่าทรัพย์สินมิได้กำหนดเรื่องการค้ำประกันในสัญญาเช่าทรัพย์สินไว้เป็นการเฉพาะ แต่อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าส่วนใหญ่ในประเทศญี่ปุ่นกำหนดให้มี “ผู้ค้ำประกัน” ซึ่งต้องเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่าค้างค่าเช่าหรือไม่สามารถติดต่อได้ และผู้ค้ำประกันจะต้องเป็นผู้ที่อาศัยอยู่ในประเทศญี่ปุ่นเท่านั้นเพื่อให้สามารถติดต่อได้ในกรณีฉุกเฉิน โดยปกติผู้ค้ำประกันมักจะเป็นพ่อแม่หรือญาติพี่น้อง แต่ในบางกรณีไม่สามารถหาคนญี่ปุ่นมาช่วยค้ำประกันได้ทำให้ต้องจ้างบริษัทค้ำประกันแทน¹⁵

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่นนอกจากจะกำหนดให้มีคนค้ำประกันแล้วยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆอีก ดังต่อไปนี้¹⁶

¹³ Article 615 If the leased Thing requires any repair, or if any person asserts rights with respect to the leased Thing, the lessee must notify the lessor without delay; provided, however, that this shall not apply if this is already known to the lessor.

¹⁴ Article 607 In cases where the lessor intends to engage in an act to preserve the leased Thing against the will of the lessee, if the lessee cannot achieve the purpose of the lease as a result of the same, the lessee may cancel the contract.

¹⁵ Tsunagulocal คนไทยในญี่ปุ่น. (2565). *10 เรื่องน่ารู้สำหรับชาวต่างชาติที่จะมาอาศัยในญี่ปุ่น*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.tsunagulocal.com>. [2565,18 มีนาคม].

¹⁶ Japan-Property. (2565). *วิธีการเช่าอพาร์ทเมนท์ในญี่ปุ่น*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.japan-property.jp/th/guide-to-renting-properties>. [2565,18 มีนาคม].

2.1) เงินมัดจำ ซึ่งเป็นเงินที่ฝากไว้กับผู้ให้เช่าในลักษณะเงินประกัน ซึ่งเงินมัดจำจะได้คืนเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าไม่เกิดความเสียหายหรือชำรุดทรุดโทรม

2.2) เงินกินเปล่า เป็นวัฒนธรรมของญี่ปุ่นเท่านั้นที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายเงินกินเปล่าให้กับผู้ให้เช่า

2.3) ค่านายหน้า ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทจัดหาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีหน้าที่จัดทำสัญญาเช่าให้ ตามกฎหมายกำหนดให้อัตราสูงสุดของค่านายหน้าเท่ากับค่าเช่าห้อง 1 เดือน

2.4) ค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งเป็นค่าเช่าที่ต้องจ่ายเป็นครั้งแรกเมื่อทำสัญญา โดยจะนำค่าเช่า 1 เดือนมาคิดเป็นต่อวัน โดยส่วนใหญ่จำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะเท่ากับจำนวนวันตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจนถึงวันจ่ายค่าเช่าครั้งถัดไป จึงทำให้จำนวนเงินเปลี่ยนไปตามช่วงเวลาที่ทำสัญญา

2.5) ค่าประกันภัย ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องทำประกันภัยกรณีเกิดภัยพิบัติ

2.6) ค่าใช้จ่ายประจำเดือนอื่นๆ เช่น ค่าดูแล/ค่าใช้พื้นที่ร่วมกัน ค่าเคเบิล เป็นต้น

3) หลักเกณฑ์ในเรื่องการสิ้นสุดของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย

3.1) เมื่อมีการบอกเลิกสัญญา ปรากฏตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 610, มาตรา 607 เป็นต้น

3.2) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ตามมาตรา 617¹⁷

3.3) ผลของการสิ้นสุดของสัญญาเช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 620¹⁸ กำหนดว่าเมื่อสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลง ในกรณีที่ความเสียหายเกิดจากความประมาทเลินเล่อของฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด ก็ไม่เป็นการตัดสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายได้

¹⁷ Article 617 (1) If the parties do not specify the term of a lease, either party may request to terminate it at any time. In such cases, the leases listed in the following items shall terminate on the expiration of the respective periods from the day of the request to terminate prescribed respectively in those items:

- (i) Leases of land: one year;
- (ii) Leases of buildings: three months; and
- (iii) Leases of movables and seating hire facilities: one day.

¹⁸ Article 620 In cases where a lease is cancelled, the cancellation shall be effective solely toward the future. In such cases, if one of the parties is negligent, claims for damages against that party shall not be precluded.

3.2 หลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในประเทศไทย

3.2.1 หลักเกณฑ์การจัดทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย

สาระสำคัญของสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยนั้น พิจารณาได้จากสัญญาเช่าทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ซึ่งมีลักษณะเบื้องต้น 4 ประการ

- 1) เป็นสัญญาระหว่างบุคคลสองฝ่าย คือฝ่ายผู้ให้เช่าและฝ่ายผู้เช่า
- 2) ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า
- 3) สัญญาเช่ามีกำหนดชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด
- 4) ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทนในการที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า¹⁹ และมีลักษณะสำคัญที่สามารถจำแนกได้ 6 ประการ คือ

4.1) เป็นสัญญาที่ไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ สัญญาเช่าทรัพย์เป็นเรื่องที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เช่น ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย ผู้เช่าก็ได้ใช้ประโยชน์กับบ้านที่อยู่อาศัย สัญญาเช่าทรัพย์จึงเป็นสัญญาที่ไม่มีวัตถุประสงค์โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์หรือโอนทรัพย์สินไปยังผู้เช่า

4.2) เป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นทรัพย์สิน โดยวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยนั้นมักจะ เป็นอสังหาริมทรัพย์

4.3) เป็นสัญญาที่ตกลงชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด กล่าวคือ ระยะเวลาเช่าสามารถหยุดหรือสิ้นสุดลงได้

4.4) เป็นสัญญาที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ ดังนั้น สิทธิการเช่าจึงเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่าเท่านั้น ถ้ามิได้มีข้อตกลงกันไว้ในสัญญาหรือมิได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าแล้ว ก็จะโอนสิทธิการเช่าไปยังบุคคลภายนอกไม่ได้แม้จะเป็นสามีหรือภรรยาหรือทายาทของผู้เช่าก็ตาม โดยเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาเช่าจะต้องระงับหรือสิ้นสุดลงทันที

4.5) เป็นเพียงบุคคลสิทธิไม่ก่อให้เกิดทรัพย์สิน กล่าวคือ สิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์จะผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น ไม่อาจใช้ยื่นแก่บุคคลทั่วไปได้ อย่างไรก็ตาม มาตรา 567 ได้บัญญัติให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่ายอมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย ดังนั้น ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จึงสามารถยกสิทธิหน้าที่ในสัญญาเช่า

¹⁹ สำเรียง เมฆเกรียงไกร. (2555). *คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ สีสซิง*. กรุงเทพฯ: นิติธรรม. หน้า 11-12.

อสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้ทำกับเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมขึ้นกล่าวอ้างต่อผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ด้วย

4.6) เป็นสัญญาต่างตอบแทน คือ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างมีหนี้ที่จะต้องชำระตอบแทนกัน โดยผู้เช่ามีหนี้ที่จะต้องชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า ขณะเดียวกัน ผู้ให้เช่าก็มีหนี้ที่จะต้องให้ผู้เช่าได้ใช้หรือไม่รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่านั้นด้วย²⁰

หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยสามารถจำแนกได้ 2 ประเภทคือ

1) การเช่าที่อยู่อาศัยที่มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี และไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่า

ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ นอกเหนือจากเรือ แพ และรถที่นำมาดัดแปลงเพื่อการอยู่อาศัยล้วนมีลักษณะเป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน จึงถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 139 ซึ่งการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นกฎหมายมิได้กำหนดแบบหรือวิธีการในการแสดงเจตนาทำนิติกรรมซึ่งถ้าไม่ทำแล้วจะมีผลให้นิติกรรมเป็นโมฆะเอาไว้ กรณีจึงเป็นไปตามหลักทั่วไปที่ว่าสัญญาจะเกิดขึ้นต่อเมื่อมีคำเสนอคำสนองต้องตรงกัน ดังนั้น หากผู้เช่าแสดงเจตนาทำคำเสนอขอเช่าที่อยู่อาศัย และผู้ให้เช่าแสดงเจตนาสนองรับคำเสนอนั้น ไม่ว่าจะด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร สัญญาเช่าที่อยู่อาศัยก็เกิดขึ้นทันที

ส่วนคู่สัญญาจะสามารถฟ้องบังคับคดีกันได้หรือไม่ ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 538 กล่าวคือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้ โดยหลักฐานเป็นหนังสือนั้น ไม่จำเป็นต้องเป็นหนังสือที่ทำขึ้น โดยเฉพาะเพื่อการนั้นๆ แต่อาจเป็นจดหมาย บันทึกข้อความ หรือการทำเป็นลายลักษณ์อักษรในลักษณะอื่นใดก็ได้ที่เป็นหลักฐานว่าได้มีการทำนิติกรรมนั้นขึ้นจริงๆ ที่สำคัญคือ ในเอกสารดังกล่าวจะต้องมีการลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ ซึ่งหมายความว่า ถ้าต้องการจะฟ้องร้องบังคับคดีกับใครก็จะต้องมีลายมือชื่อของผู้ถูกฟ้องกำกับอยู่และต้องเป็นลายมือชื่อที่แท้จริงที่มีการลงนามกันจริงเท่านั้น แต่หากหลักฐานเป็นหนังสืออยู่ในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ก็ต้องใช้วิธีการที่สามารถระบุตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงได้ว่า เจ้าของลายมือชื่อรับรองข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นว่าเป็นของตน และวิธีการดังกล่าวเป็นวิธีการที่เชื่อถือได้โดยเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของการสร้างหรือส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงพฤติการณ์แวดล้อมหรือข้อตกลงของกลุ่มกรณี จึงจะถือว่าข้อมูล

²⁰ สำเรียง เมฆเกรียงไกร. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 19. หน้า 28.

อิเล็กทรอนิกส์นั้นมีการลงลายมือชื่อแล้ว กฎหมายจึงจะรับรองให้ใช้เป็นหลักฐานในการฟ้องร้อง บังคับคดีกันได้²¹

ดังนั้น แม้กฎหมายจะมีได้กำหนดแบบของสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยเอาไว้เป็นการเฉพาะ แต่เพื่อให้สัญญาเช่าที่อยู่อาศัยซึ่งมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี มีความมั่นคงแน่นอนว่าได้มีการตกลงทำสัญญากันจริงและมีรายละเอียดอย่างใดบ้าง คู่สัญญาก็ควรจะได้มีการทำหลักฐานการเช่ากัน เป็นหนังสือและลงลายมือชื่อของทั้งสองฝ่าย เพื่อที่ทั้งสองฝ่ายจะสามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ โดยไม่มีฝ่ายใดเสียเปรียบ

2) การเช่าที่อยู่อาศัยที่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปีขึ้นไปหรือการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลา ตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่า

กรณีต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายในเรื่อง การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนด ระยะเวลากว่า 3 ปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ในมาตรา 538 ซึ่งกำหนดว่า จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี นอกจากนี้ กฎหมายยังกำหนดห้ามมิให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์กันเป็นกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 30 ปี โดยหากคู่สัญญาได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลาที่นานกว่านั้น กฎหมายกำหนดให้ลดลงมา เป็น 30 ปี แต่เมื่อกำหนดเวลา 30 ปีสิ้นสุดลงแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกิน 30 ปีนับแต่ วันที่ต่อสัญญา ตามมาตรา 540

1) หลักเกณฑ์ในเรื่องสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า และผู้ให้เช่าไว้ในบรรพ 3 ลักษณะ 4 ตั้งแต่มาตรา 546 ถึงมาตรา 551 ซึ่งพอจะสรุป ดังนี้²²

1.1) หลักเกณฑ์ในเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า

หลักเกณฑ์ในเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 หลักเกณฑ์ใหญ่ๆได้ กล่าวคือ

(1) หน้าที่ในการชำระราคา

(2) หน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าเสมือนวิญญูชนพึงสงวนทรัพย์สิน

ของตนเอง

(3) หน้าที่ในการคืนทรัพย์สินที่เช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1.1.1) หน้าที่ผู้เช่า

²¹ ศนันท์กรณ โสทธิพันธุ์. (2561). *คำอธิบายนิติกรรม-สัญญา* (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 106.

²² ไพทิจิต เอกจริยกร. (2560). *คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน-เช่าซื้อ* (พิมพ์ครั้งที่ 20). กรุงเทพฯ: วิญญูชน. หน้า 105.

(ก) ผู้เช่าต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือตามประเพณีนิยม²³ เช่น ในสัญญาตกลงเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น แต่ผู้เช่ากลับนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในเชิงพาณิชย์นอกเหนือในสัญญาเช่า เป็นต้น

(ข) ผู้เช่าต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าที่นั้นเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย²⁴

(ค) ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะเวลาอันสมควร²⁵

(ง) ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าตามที่กำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่ระบุไว้ในสัญญา ถ้ามิได้กำหนดไว้ให้เป็นไปตามจารีตประเพณี²⁶

(จ) ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ถ้าในระหว่างเช่ามีเหตุจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเป็นการเร่งร้อน และผู้ให้เช่าประสงค์จะทำการอันจำเป็นเพื่อที่จะซ่อมแซมเช่นนั้น แม้ว่าการนั้นจะเป็นความไม่สะดวกแก่ผู้เช่าก็ตาม²⁷

(ฉ) ผู้เช่าต้องแจ้งเหตุการณ์กรณีใดๆ ดังต่อไปนี้ให้ผู้ให้เช่าทราบ

(1) ถ้าทรัพย์สินที่เช่าชำรุด ควรที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมที่ดี

(2) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อป้องกันภัยอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้น

²³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 552 บัญญัติว่า อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่จำกัดตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดังกล่าวไว้ในสัญญานั้น ท่านว่าหาอาจจะทำได้ไม่.

²⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 553 บัญญัติว่า ผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่าที่นั้นเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย.

²⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 555 บัญญัติว่า ผู้เช่าจำต้องยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะเวลาอันสมควร.

²⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 559 บัญญัติว่า ถ้าไม่มีกำหนดโดยสัญญาหรือโดยจารีตประเพณีว่าจะพึงชำระค่าเช่า

ณ เวลาใด ท่านให้ชำระเมื่อสิ้นระยะเวลาอันได้ตกลงกำหนดกันไว้ทุกคราวไป กล่าวคือว่าถ้าเช่ากันเป็นรายปีก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นปี ถ้าเช่ากันเป็นรายเดือนก็พึงชำระค่าเช่าเมื่อสิ้นเดือน.

²⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 556 บัญญัติว่า ถ้าในระหว่างเช่ามีเหตุจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเป็นการเร่งร้อน และผู้ให้เช่าประสงค์จะทำการอันจำเป็นเพื่อที่จะซ่อมแซมเช่นนั้น ไซ้ ท่านว่าผู้เช่าจะไม่ยอมให้ทำนั้นไม่ได้ แม้ถึงว่าการนั้นจะเป็นความไม่สะดวกแก่ตน ถ้าการซ่อมแซมเป็นสภาพซึ่งต้องกินเวลานานเกินสมควร จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นไม่เหมาะแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามาผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้.

(3) ถ้าบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่า หรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้นก็ดี²⁸

(ข) ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน เมื่อสัญญาเช่าได้เลิกหรือระงับลง ถ้ามิได้ทำหน้าที่ดังกล่าวเมื่อชื่อของคู่สัญญากำหนดว่าทรัพย์สินที่ให้เช่ามีสภาพอย่างไรก็ให้สันนิษฐานว่าผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้วและเมื่อส่งคืนก็ต้องส่งคืนในสภาพที่ดีแล้ว เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิได้ซ่อมแซมให้ดีในขณะที่ส่งมอบให้²⁹

(ข) ผู้เช่าจะไม่ทำการตัดแปลงหรือต่อเติมอย่างหนึ่งอย่างใดในทรัพย์สินที่เช่าถ้ามิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ถ้าผู้เช่าฝ่าฝืน เมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้องผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิม³⁰

1.1.2) ความรับผิดชอบของผู้เช่า

(ก) ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเอง หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้น โดยชอบ³¹

²⁸ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 557 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ในกรณีอย่างใด ๆ ดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

- 1) ถ้าทรัพย์สินที่เช่าชำรุด ควรที่ผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซมก็ดี
- 2) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อป้องกันอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้นก็ดี
- 3) ถ้าบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่า หรือเรียกอ้างสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งเหนือทรัพย์สินนั้นก็ดี

ในเหตุดังกล่าวนี้ให้ผู้เช่าแจ้งแก่ผู้ให้เช่าโดยพลันเว้นแต่ผู้ให้เช่าจะได้ทราบเหตุนั้นอยู่ก่อนแล้วถ้าผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ไซ้ ท่านว่าผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าในเมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียหายอย่างใด ๆ เพราะความละเลยซักซ้าของผู้เช่านั้น.

²⁹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 561 บัญญัติว่า ถ้ามิได้ทำหน้าที่ดังกล่าวเมื่อชื่อของคู่สัญญาแสดงไว้ต่อกันว่าทรัพย์สินที่ให้เช่ามีสภาพเป็นอยู่อย่างไร ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่านั้นไปโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว และเมื่อสัญญาได้เลิกหรือระงับลงผู้เช่าก็ต้องส่งคืนในสภาพเช่นนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิได้ซ่อมแซมไว้ดีในขณะที่ส่งมอบ.

³⁰ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 558 บัญญัติว่า อันทรัพย์สินที่เช่านั้น ถ้ามิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าก่อนผู้เช่าจะทำการตัดแปลงหรือต่อเติมอย่างหนึ่งอย่างใดหาได้ไม่ ถ้าและผู้เช่าทำไปโดยมิได้รับอนุญาตของผู้ให้เช่าเช่นนั้นไซ้ เมื่อผู้ให้เช่าเรียกร้อง ผู้เช่าจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิม ทั้งจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดแต่การตัดแปลงต่อเติมนั้นด้วย.

³¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 562 บัญญัติว่า ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าเอง หรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า หรือของผู้เช่าช่วง แต่ผู้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้น โดยชอบ.

(ข) ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดจากการตัดแปลงหรือต่อเติมทรัพย์สินที่เช่า โดยมีได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า

(ค) ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าต้องเสียหายอย่างใด ๆ เพราะความละเลยชกซ้ำของผู้เช่าที่ไม่แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ โดยเร็ว ในกรณีที่

(1) ถ้าทรัพย์สินที่เช่านั้นชำรุดควรถูกผู้ให้เช่าจะต้องซ่อมแซม

(2) ถ้าจะต้องจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อป้องกันอันตรายแก่ทรัพย์สินนั้น

(3) ถ้าบุคคลภายนอกกรุกล้ำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่าหรือเรียกร้องอ้างสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดเหนือทรัพย์สินนั้น เว้นแต่ผู้ให้เช่าได้ทราบเหตุการณ์กรณีดังกล่าวอยู่ก่อนแล้ว ผู้เช่าก็ไม่ต้องรับผิดชอบ

อนึ่ง กรณีที่ผู้ให้เช่าจะฟ้องผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่านั้น ห้ามมิให้ฟ้องเมื่อพ้นกำหนด 6 เดือน นับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่เช่า³²

1.2) หลักเกณฑ์ในเรื่องหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

1.2.1) หน้าที่ของผู้ให้เช่า

(ก) ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว³³ การส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่านั้น ให้บังคับตามกฎหมายซื้อขายโดยอนุโลม กล่าวคือ การส่งมอบนั้นจะส่งมอบโดยวิธีการใดก็ได้ เพียงแต่ทำให้ทรัพย์สินนั้นตกอยู่ในมือของผู้เช่า เช่น การส่งมอบกุญแจบ้านที่เช่าให้แก่ผู้เช่า เป็นต้น

(ข) ผู้ให้เช่าจะต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า สำหรับค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าได้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย³⁴

(ค) ผู้ให้เช่าจะต้องให้ผู้เช่าได้ใช้ หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า³⁵

1.2.2) ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

³² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 557.อ้างแล้ว.หน้า 33.

³³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 546 บัญญัติว่า ผู้ให้เช่าจำต้องส่งมอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้นในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว.

³⁴ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 547 บัญญัติว่า ผู้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใด ผู้ให้เช่าจำต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อย.

³⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 548 บัญญัติว่า ถ้าผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น โดยสภาพไม่เหมาะแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้.

(ก) ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่ง อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติที่ดีประโยชน์ที่มุ่งโดยสัญญาที่ดี ทั้งนี้ โดยมีพักต้องคำนึงว่าผู้ให้เช่าจะรู้หรือไม่ว่าความชำรุดบกพร่องนั้นมีอยู่³⁶

(ข) ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบในกรณีทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นรอนสิทธิ หากว่ามีบุคคลใดมาก่อนกวนขัดสิทธิของผู้เช่าในอันจะครอบครองทรัพย์สิน โดยปกติสุข เพราะบุคคลผู้นั้นมีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่ากันนั้นอยู่ในเวลาเช่าก็ดี เพราะความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าก็ดี ผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบในผลอันนั้น

(ค) ความรับผิดชอบที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่า ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่าและผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมที่มีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าพึงจักต้องทำเอง³⁷

กล่าวโดยสรุป ตามหลักเกณฑ์ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าเรื่องการส่งมอบทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ดังนี้

(1) ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์

(2) วิธีการส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้กำหนดถึงวิธีการไว้ จึงกระทำด้วยวิธีการใดๆก็ได้เพื่อให้ทรัพย์สินที่ให้เช่าตกอยู่ในมือของผู้เช่าเพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้หรือหาประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นได้

(3) ทรัพย์สินที่ผู้ให้เช่าส่งมอบต้องเป็นประเภทเดียวกันตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา

อนึ่ง กรณีเช่าอสังหาริมทรัพย์หากได้มีการระบุจำนวนเนื้อที่ไว้ในสัญญา หากผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินน้อยกว่าหรือมากกว่าตามที่ตกลงกันไว้ ผู้เช่ามีสิทธิรับไว้ทั้งหมดหรือรับไว้ตามส่วนหรือบอกปิดไม่ยอมรับทรัพย์สินนั้นไว้ก็ได้

2) หลักเกณฑ์เรื่องการรับประกันความเสียหายในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

³⁶ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 549 บัญญัติว่า การส่งมอบทรัพย์สินซึ่งเช่าก็ดี ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าในกรณีชำรุดบกพร่องและรอนสิทธิก็ดีผลแห่งข้อสัญญาว่าจะไม่ต้องรับผิดชอบก็ดี เหล่านี้ท่านให้บังคับด้วยบทบัญญัติทั้งหลายแห่งประมวลกฎหมายนี้ ว่าด้วยการซื้อขายอนุโลมความตามควร.

³⁷ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. มาตรา 550 บัญญัติว่า ผู้ให้เช่าย่อมต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า และผู้ให้เช่าต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นขึ้น เว้นแต่การซ่อมแซมชนิดซึ่งมีกฎหมายหรือจารีตประเพณีว่าผู้เช่าจะพึงต้องทำเอง.

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย บรรพ 3 ลักษณะ 4 ว่าด้วยเรื่องเช่าทรัพย์มิได้กำหนดถึงหลักเกณฑ์เรื่องการค้าประกันไว้โดยเฉพาะ จึงต้องนำหลักเกณฑ์เรื่องการค้าประกันในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 11 ปรับใช้

หลักประกันการเช่า คือ สิ่งที่ผู้เช่าได้ให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อขณะทำสัญญาเช่า ไม่ว่าจะ เป็นเงิน ทรัพย์สิน หรือด้วยการค้าประกัน เพื่อเป็นค่าประกันในการเช่าสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกัน ความเสียหายสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าอาจก่อขึ้น หรือค่าประกันในเหตุต่างๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ใน สัญญาเช่า โดยในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะกำหนดเหตุในการบังคับหลักประกันเอาไว้ตามแต่ วัตถุประสงค์ของการเรียกหลักประกันการเช่านั้น โดยทั่วไปการเรียกหลักประกันการเช่ามี วัตถุประสงค์หรือจุดมุ่งหมายหลัก 2 ประการ ดังต่อไปนี้

1) ประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่า เช่น ผู้ให้เช่าอาจกำหนด เหตุในการบังคับหลักประกันการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าก่อความเสียหายแก่สิ่งปลูกสร้างที่เช่าหรือไม่ ขอมซ่อมแซมบำรุงรักษาสิ่งปลูกสร้างตามหน้าที่ของผู้เช่า โดยให้สิทธิผู้ให้เช่าสามารถนำเงิน ประกันหรือหลักประกันนั้นมาใช้ในการชดเชยหรือดำเนินการซ่อมแซมความเสียหายสิ่งปลูกสร้าง นั้น

2) ประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า เช่น ผู้ให้เช่าอาจกำหนดเหตุในการ บังคับหลักประกันการเช่า ในกรณีที่ ผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญ ไม่ชำระค่าเช่า บอกลีก สัญญาเช่าก่อนครบกำหนด โดยให้สิทธิผู้ให้เช่าสามารถนำเงินประกันหรือหลักประกันนั้นมาใช้ในการ ชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อสัญญานั้น

ในการพิจารณาเกี่ยวกับหลักประกันการเช่าในกรณีการเช่าสิ่งปลูกสร้างจากผู้ ประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาตามลำดับ ดังต่อไปนี้

1) ลักษณะของการเช่า

(1.1) กรณีการเช่าทั่วไป

(1.2) กรณีการเช่าสิ่งปลูกสร้างจากผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่ อาศัย (ตกอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ซึ่งกำหนดความสัมพันธ์ เช่น สิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้ให้เช่า และผู้เช่า เพิ่มเติมจากกฎหมายการเช่าทั่วไป (รายละเอียดตามหัวข้อ 3.2.2)

2) ข้อพิจารณาในการเรียกหลักประกันการเช่าจากผู้เช่า

รูปแบบของหลักประกันการเช่าทั้งในกรณีการเช่าทั่วไปและกรณีการเช่าจากผู้ ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัย ก่อนที่จะเข้าทำสัญญาเช่า ไม่ว่าจะเป็นการเช่าทำ

สัญญาเช่าอาคาร/พื้นที่พาณิชย์ สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย หรือ สัญญาเช่าช่วง โดยทั่วไป มักพบได้ 3 รูปแบบ กล่าวคือ

(ก) เงิน เช่น เงินสด

(ข) ทรัพย์สิน เช่น ทองคำ นาฬิกา เครื่องประดับ ของมีค่าต่างๆ

(ค) การค้ำประกัน เช่น การค้ำประกันโดยธนาคาร การค้ำประกันโดยบุคคลที่
น่าเชื่อถือที่ผู้เช่าหามา

โดยที่รูปแบบหลักประกันที่เป็นที่นิยมมากที่สุดก็คือ เงิน เนื่องจาก เงิน มีกระบวนการและข้อจำกัดในการเรียก บังคับ และคืนหลักประกันที่น้อยและง่ายที่สุดและน่าจะ เป็นรูปแบบที่มีประสิทธิภาพมากที่สุดด้วย ซึ่งกรณีการเช่าทั่วไปผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงกำหนด จำนวนเงินประกันหรือมูลค่าหลักประกันเป็นจำนวนเงินเท่าใดก็ได้ โดยอาจพิจารณาให้จำนวนเงิน หรือมูลค่าหลักประกันนั้นครอบคลุมมูลค่าความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้ในกรณีร้ายแรงที่สุด หรือ ตามแนวโน้มตลาดการให้เช่าสิ่งปลูกสร้างในบริเวณนั้น อย่างไรก็ตาม หากผู้ให้เช่าเรียกเงินประกัน หรือมูลค่าหลักประกันที่สูงเกินไปอาจทำให้ผู้เช่าพิจารณาเลือกเช่าสิ่งปลูกสร้างจากผู้ให้เช่า ใกล้เคียงรายอื่นได้

3) ข้อพิจารณาในการบังคับหลักประกันการเช่าของผู้เช่า

ในระหว่างระยะเวลาการเช่าสิ่งปลูกสร้าง หากเกิดเหตุที่กำหนดไว้ในสัญญา เกี่ยวกับการบังคับหลักประกันการเช่า ผู้ให้เช่าอาจพิจารณาได้ ดังต่อไปนี้

(ก) กรณีผู้เช่าก่อความเสียหายแก่สิ่งปลูกสร้าง

(ข) กรณีผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า

(ค) กรณีผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่า

ในกรณีที่เกิดเหตุบังคับหลักประกัน การบังคับหลักประกันย่อมเป็นไปตาม ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าผู้ให้เช่ามีสิทธิบังคับกับหลักประกันดังกล่าวอย่างไรได้บ้าง เช่น สามารถนำไปชำระค่าซ่อมแซมเท่าที่เกิดความเสียหายจริงเท่านั้น หรือสามารถริบหลักประกันได้ ทั้งจำนวน

อย่างไรก็ตามหลักประกันการเช่า ตามกฎหมายถือว่าเป็นมัดจำ ซึ่งตาม พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม³⁸ หากการริบหลักประกันการเช่าที่สูงเกินไป ศาล อาจจะลดลงให้ผู้ให้เช่าสามารถริบได้ไม่เกินความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงเท่านั้น

³⁸ พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 มาตรา 7 บัญญัติว่า ในสัญญาที่มีการให้สิ่งใดไว้เป็น มัดจำ หากมีกรณีที่จะต้องริบมัดจำถ้ามัดจำนั้นสูงเกินส่วน ศาลจะลดลงให้ริบได้เพียงเท่าความเสียหายที่แท้จริงก็ ได้.

4) ข้อพิจารณาในการคืนหลักประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่า

เมื่อการเช่าสิ่งปลูกสร้างสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าย่อมมีหน้าที่คืนหลักประกันการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างและ/หรือตามกฎหมาย โดยอาจมีข้อพิจารณาดังต่อไปนี้

(ก) คืนหลักประกันทั้งจำนวน หากไม่มีเหตุบังคับหลักประกันการเช่าตามสัญญาเช่า

(ข) คืนหลักประกันการเช่าบางส่วนหรือไม่คืนเลย หากมีเหตุบังคับหลักประกันการเช่าตามเงื่อนไขที่คู่สัญญาได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่านั้น

โดยหากมีกำหนดระยะเวลาการคืนหลักประกันการเช่าเอาไว้ในสัญญา ผู้ให้เช่าก็ย่อมต้องคืนภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว หากในสัญญาไม่ได้กำหนดระยะเวลาการคืนหลักประกันเอาไว้ ผู้ให้เช่าต้องคืนหลักประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าทันทีที่ผู้เช่าทวงถาม

3) หลักเกณฑ์เรื่องการสิ้นสุดและผลของการบอกเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

3.1) ความระงับของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย³⁹

สัญญาเช่าที่อยู่อาศัยนั้น อาจระงับไปด้วยสาเหตุต่าง ๆ กัน ดังต่อไปนี้

1) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 564 บัญญัติว่า “อันสัญญาเช่านั้น ท่านว่าย่อมระงับไปเมื่อสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ มีพักต้องบอกกล่าวก่อน”

2) เมื่อทรัพย์สินที่ให้เช่าสูญหายทั้งหมด สัญญาเช่าย่อมระงับไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 567 บัญญัติว่า “ถ้าทรัพย์สินซึ่งให้เช่าสูญหายไปทั้งหมดไซ้รู้ท่านว่าสัญญาเช่าก็ย่อมระงับไปด้วย”

3) เมื่อผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา เพราะผู้เช่ากระทำผิดหน้าที่ตามสัญญาหรือหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด ดังนี้

(1) ไม่ชำระค่าเช่า

(2) ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมตามปกติหรือที่กำหนดไว้ในสัญญา และผู้ให้เช่าบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามบทกฎหมายหรือข้อสัญญานั้นๆ และผู้เช่าละเลยเสีย

³⁹ ไพทิต เอกจริยกร. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 22. หน้า 180.

(3) ผู้เช่าไม่ทำการสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมือนกับที่วิญญาณจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเองหรือไม่ทำการบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยและผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามบทกฎหมายหรือข้อสัญญานั้นๆและผู้เช่าละเลยเสีย

(4) ผู้เช่าให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าโดยมิชอบ คือ ไม่มีระบุไว้ในสัญญาว่าผู้เช่าสามารถจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ หรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน

4) เมื่อผู้เช่าตาย แม้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรื่องเช่าทรัพย์สินจะได้กำหนดว่า ถ้าผู้เช่าตายสัญญาเช่าจะงับไปแต่โดยลักษณะของสัญญาเช่าที่คำนึงถึงคุณสมบัติเฉพาะตัวของผู้เช่าเป็นสำคัญ เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าก็ระงับไปไม่ตกทอดถึงทายาทของผู้เช่า

5) เมื่อผู้เช่าบอกเลิกสัญญา ด้วยเหตุต่างๆ ดังต่อไปนี้

1) ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินซึ่งโดยสภาพไม่เหมาะสมแก่การที่จะใช้ประโยชน์
2) ทรัพย์สินที่เช่าชำรุดบกพร่องและผู้ให้เช่าไม่แก้ไขภายในระยะเวลาอันควรเมื่อผู้เช่าบอกกล่าวแล้ว

3) เมื่อผู้ให้เช่าต้องการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า แต่การซ่อมแซมนั้นใช้เวลานานจนทำให้ไม่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์

6) ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่า

สัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาในการเช่า ได้แก่ สัญญาเช่าที่ได้มีการกำหนดระยะเวลาในการเช่าเป็นวัน เดือน ปี หรืออย่างอื่น หรือมิได้กำหนดระยะเวลาเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าซึ่งบทบัญญัติ มาตรา 566 ได้กำหนดให้สิทธิทั้งแก่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าในขณะเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาอันเป็นกำหนดชำระค่าเช่าได้ทุกระยะ ภายใต้เงื่อนไข คือ ต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้รู้ตัวก่อนซึ่งกำหนดเวลาชำระค่าเช่าระยะหนึ่งเป็นอย่างน้อยแต่ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้ากว่า 2 เดือน

ทั้งนี้ อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า ความสิ้นสุดของสัญญาเช่าสามารถสิ้นสุดได้ใน 2 แนวทาง กล่าวคือ

1) โดยผลทางกฎหมาย คือ

1.1) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา

1.2) เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย

1.3) เมื่อทรัพย์สินที่เช่านั้นสูญหายไปทั้งหมด

2) โดยการบอกเลิกสัญญา

2.1) มีข้อตกลงระบุให้สิทธิบอกเลิกสัญญาแก่คู่สัญญาไว้ เช่น การกำหนดสัญญาเช่าไว้ 5 ปี แต่มีเงื่อนไขให้บอกเลิกสัญญาได้โดยการบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วัน

2.2) คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดหน้าที่ตามสัญญาเช่า

2.3) กรณีไม่ได้กำหนดระยะเวลาการเช่าไว้

3.2) ผลของการบอกเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

การเลิกสัญญาธรรมดาในลักษณะของการชำระหนี้ครั้งเดียวคราวเดียวนั้น ผลของการเลิกสัญญาจะเป็นไปตามบทบัญญัติ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 391 บัญญัติว่า “เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาแล้ว คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจำเป็นต้องให้อีกฝ่ายหนึ่งได้กลับคืนสู่ฐานะดังที่เป็นอยู่เดิม แต่ทั้งนี้จะให้เป็นที่เสื่อมเสียแก่สิทธิของบุคคลภายนอกหาได้ไม่

ส่วนเงินอันจะต้องใช้คืนในกรณีดังกล่าวมาในวรรคต้นนั้น ท่านให้บวกดอกเบี้ยเข้าด้วย คิดตั้งแต่เวลาที่ได้รับไว้

ส่วนที่เป็นงานอันได้กระทำไปและเป็นการยอมให้ใช้ทรัพย์สินนั้น การที่จะขอใช้คืน ท่านให้ทำได้ด้วยใช้เงินตามควรค่าแห่งการนั้น ๆ หรือถ้าในสัญญามีกำหนดว่าให้ใช้เงินตอบแทน ก็ให้ใช้ตามนั้น

การใช้สิทธิเลิกสัญญานั้นหากกระทบกระทั่งถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายไม่”

ตามบทบัญญัตินี้เมื่อสัญญาระงับแล้วย่อมหมายความว่าสัญญาสูญสิ้นย้อนหลังไปตั้งแต่แรกเหมือนกับไม่มีการทำสัญญากันมาก่อนเลย คู่สัญญาได้ให้อะไรกันไว้แก่กันต้องคืนกันให้หมด การคืนเงินต้องให้ดอกเบี้ย การคืนทรัพย์สินต้องให้ค่าใช้ทรัพย์สิน เป็นต้น

ในกรณีเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยนั้น ลักษณะของการชำระหนี้ไม่ได้เป็นการชำระหนี้ครั้งเดียวคราวเดียว แต่เป็นการที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้ประโยชน์จากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าก็จะชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทนเป็นระยะๆ ซึ่งทำให้หนี้ในช่วงนั้นๆระงับไป ความระงับของหนี้ของสัญญาเช่าจึงมีผลระงับเมื่อมีการชำระหนี้ในแต่ละคราวในปัจจุบัน และจะมีผลต่อไปเมื่อมีการชำระหนี้ในอนาคต แต่จะไม่มีผลย้อนหลังไปยังหนี้ที่ได้มีการชำระและระงับกันไปแล้ว แม้กรณีนี้จะไม่มีบทกฎหมายกำหนดไว้อย่างชัดเจน แต่ด้วยเหตุผลแห่งความยุติธรรมและความถูกต้องในทางปฏิบัติประกอบกับลักษณะธรรมชาติของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ความระงับแห่งสัญญาเช่าทรัพย์สินจึงมีผลระงับในปัจจุบันและอนาคต แต่ไม่มีผลระงับย้อนหลัง⁴⁰

ดังนั้น เมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยชอบแล้ว ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว โดยไม่มีการดัดแปลงต่อเติม และต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสินไหมทดแทนในความเสียหายหรือบุบสลายที่เกิดกับ

⁴⁰ ศนันทกรณ (จำปี) โสติพันธ์. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 21. หน้า 147-149.

อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพราะการใช้ทรัพย์สินนั้น โดยมีชอบหรือไม่สงวนทรัพย์สินเช่น วิทยุชุมชน รวมถึงความเสียหายจากการกระทำของบริวารผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงด้วย ส่วนค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระแก่ผู้ให้เช่าไปนั้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับคืนเพราะเป็นเงินที่ผู้เช่าได้จ่ายไปเพื่อการได้ใช้ทรัพย์สินนั้นในแต่ละคราว

4) หลักเกณฑ์เรื่องการละเมิดและการเยียวยาความเสียหายทางแพ่ง

เมื่อสัญญาเช่าระงับสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว โดยไม่มีการตัดแปลงต่อเติม และต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสินไหมทดแทนในความสูญหายหรือบุบสลายที่เกิดกับอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพราะการใช้ทรัพย์สินนั้น โดยมีชอบหรือไม่สงวนทรัพย์สินเช่น วิทยุชุมชน รวมถึงความเสียหายจากการกระทำของบริวารผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงด้วย แต่อย่างไรก็ตามก็มีปัญหาตามมาหลังจากสัญญาเช่าระงับสิ้นสุดลงแล้ว คือ ผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ซึ่งวิธีการอันเป็นวิธีปกติและเป็นวิธีที่มีความเสี่ยงต่อผู้ให้เช่าน้อยที่สุดในการบังคับผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นคือการฟ้องร้องขับไล่ผู้เช่าโดยกระบวนการทางศาล ซึ่งมีขั้นตอน ดังต่อไปนี้

(1) การส่งหนังสือบอกกล่าว

โดยทั่วไปแล้วก่อนการฟ้องคดี ผู้ให้เช่ามักมีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้เช่าด้วยการแจ้งข้อความเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติตามข้อกำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยกำหนดระยะเวลาในการปฏิบัติไว้ช่วงหนึ่ง เช่น ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดภายใน 15 วัน เป็นต้น ซึ่งหากผู้เช่ายังไม่ปฏิบัติตาม ผู้ให้เช่าก็จะดำเนินการฟ้องคดีต่อผู้เช่าต่อไป

(2) การฟ้องคดีต่อศาล

เมื่อผู้เช่ายังฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าภายหลังจากผู้ให้เช่าได้ส่งหนังสือบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามแล้ว ผู้ให้เช่าก็สามารถดำเนินคดีฟ้องขับไล่ผู้เช่าและเรียกค่าเสียหายทางศาล ซึ่งส่วนใหญ่ก็ต้องจ้างทนายเพื่อดำเนินการ โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

(ก) การทำคำฟ้อง

(ข) การยื่นฟ้องต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

(ค) การรับฟ้องและตรวจคำฟ้องเบื้องต้น

(3) การเข้าสู่กระบวนการไต่ถามคดี

(4) การพิจารณาคดีในชั้นศาล

(5) การพิพากษาให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

(6) การอุทธรณ์และฎีกาคำพิพากษาและการขอทุเลาการบังคับคดี

(7) การดำเนินการบังคับคดีให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

กล่าวโดยสรุป จากการศึกษากระบวนการฟ้องคดีและการบังคับคดีให้ผู้เช่าออก จากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยกระบวนการทางศาลนั้นจะเห็นได้ว่ามีกระบวนการหลายขั้นตอน ซึ่งใช้ระยะเวลาที่ยาวนาน เช่น อาจใช้ระยะเวลาหลายเดือนหรือเป็นปีและผู้ให้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่าย ในการดำเนินการเป็นอันมาก แต่ในขณะที่เดียวกันผู้เช่าซึ่งเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่ากลับยังคงครอบครอง และใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าทำให้ผู้ให้เช่าเสียประโยชน์จากการใช้อสังหาริมทรัพย์ ของตนเอง ซึ่งถือว่าเป็นการขัดกับหลักความยุติธรรมของกฎหมาย

ความเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับเมื่อผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเมื่อสัญญาเช่าระงับลงแล้วการที่ผู้เช่าไม่ยอมออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าอาจส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ ผู้ให้เช่า ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ให้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีมากขึ้น เช่น ค่าขึ้นศาลค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดีอื่นๆ ค่าฤชาธรรมเนียมอื่นๆ เป็นต้น

(2) ผู้ให้เช่าขาดประโยชน์ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์อันมิใช่ประโยชน์ในเชิง ทรัพย์สิน เช่นการที่ผู้ให้เช่าได้ใช้อสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่านั้นเพื่อการอยู่อาศัยของตนเองและ ครอบครัว เป็นต้น

(3) ผู้ให้เช่าขาดประโยชน์ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่านั้นในเชิงทรัพย์สิน กล่าวคือ การที่ผู้ให้เช่าประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยก็ย่อมอาศัยค่าเช่าที่เป็น ค่าตอบแทนมาใช้ในการดำรงชีพของผู้ให้เช่าเอง การที่ผู้เช่าอยู่โดยละเมิดสิทธิของผู้ให้เช่าไม่ยอม ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนย่อมทำให้ผู้ให้เช่าเสียประโยชน์ในเชิงทรัพย์สิน

จากความเสียหายของผู้ให้เช่าตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น แม้จะสามารถแก้ไขปัญหาค่าเช่าได้ โดยวิธีการตามกฎหมายได้คือ การฟ้องร้องคดีขับไล่ต่อศาล แต่เนื่องจากความล่าช้าของ กระบวนการทางศาลที่ไม่อาจให้ความช่วยเหลือเยียวยาแก่ผู้ให้เช่าได้อย่างทันที่ อาจจะนำมาสู่ กระบวนนอกกฎหมายซึ่งมีความรุนแรงและผลเสียอย่างอื่นตามมาต่อทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า

3.2.2 หลักเกณฑ์การควบคุมโดยภาครัฐในการจัดทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ อยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายอื่นๆ

ในงานวิจัยนี้ผู้เขียนมุ่งศึกษาปัญหากฎหมายของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่ อาศัยโดยมุ่งเน้นศึกษากรณีการให้ความคุ้มครองแก่ผู้ให้เช่า ซึ่งมีหลักเกณฑ์ทางกฎหมายอื่นๆใน การควบคุมสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กล่าวคือ “ประกาศคณะกรรมการว่าด้วย สัญญา เรื่อง ธุรกิจการเช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562”

- 1) หลักเกณฑ์เรื่องการจดทะเบียนเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา

ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ธุรกิจการเช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัย เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา โดยได้ให้ความหมายไว้ใน ข้อ 3 “ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัย หมายความว่า การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบการธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น โดยมีสถานที่ให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน”

จากประกาศในข้อ 3 ดังกล่าวข้างต้นสามารถสรุปข้อพิจารณาของธุรกิจที่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ธุรกิจการเช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ได้ ดังต่อไปนี้

ก) ต้องเป็นการเช่าเพื่ออยู่อาศัย เช่น ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่า และผู้เช่าใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเพื่ออยู่อาศัย ไม่ว่าจะสิ่งปลูกสร้างนั้นจะมีลักษณะเป็นห้องพัก บ้าน อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ใช้พักอาศัย ทั้งนี้ ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

ข) ผู้ให้เช่าเป็นผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย กล่าวคือ มีสถานที่จัดแบ่งให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป

ค) ผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดาเท่านั้น

หากการเช่าสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามลักษณะที่กล่าวข้างต้น การเช่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวนอกจากจะอยู่ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 ลักษณะ 4 ว่าด้วยเช่าทรัพย์แล้ว ยังจะต้องตกอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ซึ่งกำหนดความสัมพันธ์ (เช่น สิทธิและหน้าที่) ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าเพิ่มเติมจากกฎหมายการเช่าทั่วไปอีกด้วย

2) หลักเกณฑ์การใช้อำนาจแทรกแซงควบคุมเสรีภาพการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยโดยภาครัฐ

โดยปกติสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นเอกเทศสัญญาชนิดหนึ่ง จึงสามารถเกิดขึ้นได้ด้วยกระบวนการและขั้นตอนปกติในการก่อให้เกิดสัญญา กล่าวคือด้วยการทำคำเสนอและสนองที่ต้องตรงกันระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า การเกิดขึ้นของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์จึงต้องตกอยู่ภายใต้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญาซึ่งเป็นบททั่วไปด้วย เช่น หลักการแสดงเจตนา หลักความสามารถของบุคคล หลักวัตถุประสงค์ของนิติกรรมที่ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย พันวิสัย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน รวมถึงหลักเสรีภาพในการทำสัญญาด้วย

ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 นี้ได้ออกประกาศมีเนื้อหาสาระสำคัญในการใช้อำนาจแทรกแซงควบคุมเสรีภาพในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(1) ข้อ 4⁴¹ ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ ได้กำหนดให้สัญญาเช่าต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน ซึ่งต้องระบุรายละเอียดสาระสำคัญและเงื่อนไขของผู้ประกอบการ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่าอย่างชัดเจน

(2) ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ ข้อ 4(5)⁴² ได้ให้สิทธิผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาก่อนสิ้นสุดระยะเวลาในสัญญาเช่าได้ แต่มีเงื่อนไขว่าผู้เช่าต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาเช่าทั้งหมด เช่น ถ้าทำสัญญาเช่ารายปี ก็จะต้องเช่ามาอย่างน้อย 6 เดือน

⁴¹ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ข้อ 4 สัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้เช่า ต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนตัวอักษรไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

- (1) รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบการธุรกิจ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่า
 - (1.1) ชื่อและที่อยู่ของผู้ประกอบการธุรกิจหรือผู้มีอำนาจกระทำการแทน
 - (1.2) ชื่อและที่อยู่ของผู้เช่า ซึ่งที่สามารถติดต่อได้
 - (1.3) ชื่อและสถานที่ตั้งของอาคาร
 - (1.4) รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร
 - (1.5) กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร โดยระบุวัน เดือน ปี ที่เริ่มต้น และวัน เดือน ปีที่สิ้นสุดการเช่า
 - (1.6) อัตราค่าเช่าอาคาร และกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร
 - (1.7) อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์โดยแสดงวิธีการคำนวณและกำหนดระยะเวลาชำระค่าสาธารณูปโภค
 - (1.8) อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ให้กำหนดเพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการคำนวณและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ
 - (1.9) จำนวนเงินประกันและจำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า

⁴² ข้อ 4 (5) กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบการธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวันและผู้เช่าต้องไม่ผิวนัดค้างชำระค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายอื่น.

นอกจากนี้ต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันและผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่า

(3) ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ กำหนดห้ามผู้ให้เช่าเรียกเก็บเงินประกันและเงินค่าเช่าล่วงหน้า รวมกันมีจำนวนเกินกว่า 3 เดือนของอัตราค่าเช่ารายเดือนของสิ่งปลูกสร้างนั้น⁴³ เช่น ค่าเช่าบ้าน เดือนละ 50,000 บาท ผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและเงินค่าเช่าล่วงหน้าจากผู้เช่ารวมกันได้ไม่เกิน 150,000 บาท เท่านั้น

(4) ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ กำหนดให้เมื่อการเช่าสิ่งปลูกสร้างสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าย่อมมีหน้าที่ต้องคืนหลักประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่า ดังต่อไปนี้

(4.1) คืนหลักประกันทั้งจำนวน หากไม่พบความเสียหายในสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ

(4.2) คืนหลักประกันหลังจากหักค่าเสียหาย หากพบความเสียหายในสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ

หากมีกำหนดระยะเวลาการคืนหลักประกันการเช่าเอาไว้ในสัญญา ผู้ให้เช่าก็ย่อมต้องคืนภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 7 วันนับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้ให้เช่าได้กลับเข้าครอบครองสิ่งปลูกสร้างนั้น อนึ่ง ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนหลักประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าด้วย ทั้งนี้ ตามวิธีการที่ผู้เช่ากำหนด

(5) ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ กำหนดให้ห้ามผู้ประกอบการกำหนดอัตราค่าบริการไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บจากผู้ประกอบการ แม้จะมีข้อโต้แย้งว่าค่าน้ำค่าไฟที่ถูกรเรียกเก็บนั้นมีอัตราแปรผันไม่เท่ากันในแต่ละเดือนขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยที่ใช้ก็ตาม⁴⁴

⁴³ ข้อ 5(2) ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการทำกับผู้เช่าต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมายในลักษณะทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(2) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าสามเดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน

⁴⁴ ข้อ 5 (6) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาซึ่งเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบการ

(6) ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ กำหนดห้ามให้ผู้ประกอบการกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ หรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าถ้ายังไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย⁴⁵

3) หลักเกณฑ์เรื่องการเยียวยาความเสียหายอันเกิดจากผลของการสิ้นสุดของสัญญา และการกระทำโดยละเมิด

เมื่อพิจารณาประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ แล้วประกาศดังกล่าวมิได้กำหนดหลักเกณฑ์เรื่องการเยียวยาความเสียหายอันเกิดจากการสิ้นสุดของสัญญาไว้ เพียงแต่มีข้อกำหนดห้ามมิให้ผู้ประกอบการเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าในกรณีที่มีความเสียหายเกิดกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดจากการใช้งานตามปกติ อีกทั้งกรณีความเสียหายต่อทรัพย์สินที่ให้เช่าในเหตุใดๆ ที่มีใจความผิดของตัวผู้เช่าเอง รวมถึงในเหตุสุดวิสัยด้วย

อย่างไรก็ดี ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ ได้กำหนดแนวทางการเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ให้เช่า ในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่ให้เช่าอันอันเกิดจากความรับผิดชอบของผู้เช่าเองโดยวิธีการหักเงินประกันความเสียหายที่ผู้เช่าได้มอบไว้ให้ผู้ให้เช่าเพียงเท่านั้น

เมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่าประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ได้เข้ามาแทรกแซงหลักเสรีภาพในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า โดยประกาศดังกล่าวมุ่งคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ ซึ่งทำให้ฝ่ายผู้ให้เช่าถูกควบคุมสิทธิเสรีภาพในการการทำสัญญามากเกินไปซึ่งขัดต่อเจตนารมณ์ตามกฎหมายที่มุ่งให้เกิดความยุติธรรม

⁴⁵ ข้อ 5 (7) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้ให้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคาร หรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยผู้ประกอบการยังไม่สามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย.