

ปัญหาของกฎหมายของการให้เช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย :  
เน้นศึกษากรณีการให้ความคุ้มครองผู้ให้เช่า

LEGAL PROBLEMS ON RENT FOR LIVING:  
STUDY IN THE FRAME WORK OF LESSOR PROTECTION\*

รศ.ดร.วิศฎา เอกบุตร\*\*

สุภัค สวัสดิ์ประทานชัย\*\*\*

## 1. บทนำ

จากสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบันที่เติบโตอย่างรวดเร็วไม่อาจปฏิเสธได้เลยว่าปัจจัยสี่ด้านที่พักอาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ และเพราะด้วยเหตุปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาของสภาพการจราจรในเขตตัวเมืองอุตสาหกรรม หรือในด้านการศึกษาที่มีคุณภาพ หรือด้านสาธารณสุขที่ทันสมัย ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วมักจะกระจุกตัวอยู่ในตัวเมืองใหญ่ๆ เป็นต้น ซึ่งทำให้ประชากรมีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยด้วยเหตุผลต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นด้านความสะดวกสบายของคนทำงานในเมืองหลวงหรือด้านการศึกษาของเด็กต่างจังหวัดที่เข้ามาศึกษาในเมืองหลวง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้เป็นสาเหตุให้ธุรกิจที่พักอาศัยให้เช่าเกิดขึ้นอย่างมากมายทั่วประเทศและมีอยู่อย่างหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการเช่าแบบรายวัน รายสัปดาห์ หรือรายเดือน และมีการเรียกชื่อที่พักเหล่านี้กันอย่างหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น เกสต์เฮ้าส์ อพาร์ทเมนต์ แมนชั่น หรือหอพัก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดที่เป็นจุดศูนย์รวมของแหล่งงาน เขตอุตสาหกรรม และสถานศึกษา เช่น กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนถึงจังหวัดใหญ่ๆ ที่เป็นที่ตั้งของเขตอุตสาหกรรม

โดยทั่วไปผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยและผู้เช่าจำนวนไม่น้อยยังขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเงื่อนไขข้อตกลงทางการเช่า เช่น กฎหมายที่ใช้ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ข้อปฏิบัติของผู้เช่าและผู้ให้เช่า ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ทั้งของผู้เช่าและผู้ให้เช่า เป็นต้น ซึ่งทำให้เกิดปัญหาและความยุ่งยากตามมาระหว่างตัวผู้เช่าและผู้ให้เช่าเอง ซึ่งโดยทั่วไปแล้วข้อปฏิบัติระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่านั้นจะถูกกำหนดในรูปแบบของสัญญาระหว่างกัน โดยฝ่ายผู้ให้เช่าเป็นผู้ร่างสัญญาเช่าและเงื่อนไขต่างๆ ในการอยู่อาศัย และด้วยเหตุนี้เองทำให้สัญญาเช่าที่ร่างโดยผู้ให้เช่าหรือผู้ประกอบการนั้นให้สิทธิประโยชน์แก่ตัวผู้ให้เช่ามากกว่าผู้เช่า ซึ่งถือเป็นสัญญาเช่าที่ไม่เป็นธรรมและจำกัดสิทธิของผู้เช่าอย่างตามอำเภอใจ และด้วยเหตุนี้เองจึงทำให้กฎหมาย กฎระเบียบข้อบังคับ และรวมถึงประกาศต่างๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามลำดับศักดิ์ของกฎหมายที่สูงกว่าออกมาเพื่อมุ่งเน้นการคุ้มครองสิทธิของผู้เช่าที่เช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นสำคัญ อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้ออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่า

อาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2561<sup>1</sup> เพื่อเป็นแนวทางให้การกำหนดข้อสัญญาระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

อย่างไรก็ตามหากพิจารณาในแง่มุมมองของผู้ให้เช่าที่ถูกควบคุมและจำกัดสิทธิและหน้าที่ในการประกอบธุรกิจให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ก็มักพบปัญหาข้อพิพาทระหว่างฝ่ายผู้เช่าและฝ่ายผู้ให้เช่าในหลายรูปแบบ ได้แก่ การไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า การอยู่อาศัยโดยการละเมิดสิทธิผู้ให้เช่า การดำเนินการฟ้องร้องทางแพ่งของฝ่ายผู้ให้เช่าเพื่อเรียกร้องความเสียหายที่ใช้เวลานานและไม่เป็นธรรมต่อผู้ให้เช่า ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว การไม่ชำระค่าเช่า หรือการสร้าง ความเสียหายต่อทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นต้น การที่กฎหมายเปิดช่องให้อำนาจแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีอำนาจออกกฎระเบียบมาควบคุมสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าอย่างไม่มี การกำหนดแนวทางและขอบเขตที่ชัดเจน จึงอาจทำให้สิทธิในแง่ มุมของผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยอาจถูกกลืนสิทธิโดยชอบตามกฎหมายได้ กล่าวคือ การที่ผู้ให้เช่าไม่อาจกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของตนในระยะเวลาที่เหมาะสมก่อให้เกิดผลเสียแก่ผู้ให้เช่า ไม่ว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีเรียกร้องค่าเสียหาย การไม่สามารถนำอสังหาริมทรัพย์ที่ดินมีกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายไปใช้สอยหรือพัฒนาให้เกิดผลประโยชน์ที่เพิ่มพูนได้ ซึ่งโดยธรรมชาติของธุรกิจนั้นมีการแข่งขันที่สูง มีปัจจัยที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการบริหารจัดการจำนวนมากซึ่งล้วนแล้วแต่ใช้ความรวดเร็วในการตัดสินใจและบริหารจัดการ โดยหากปฏิบัติตามกระบวนการทางกฎหมายปัจจุบันที่ต้องใช้ระยะเวลาและมีขั้นตอนที่ยุ้งยากต่อไปย่อมส่งผลกระทบต่อผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายในอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศเนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของตนและนารายได้มาพัฒนาคุณภาพชีวิตและนารายได้มาคำนวณเป็นภาษีเพื่อพัฒนาประเทศ อีกทั้งเมื่อพิจารณาปัญหาในแง่ มุมของการตีความกฎหมาย เนื่องจากบทกฎหมายที่เป็นแม่บทเรื่องเช่าทรัพย์ได้บัญญัติไว้อย่างกว้างขวางการใช้กฎหมายจึงต้องอาศัยการตีความจากผู้ใช้ซึ่งผู้ใช้บทกฎหมายดังกล่าวควรตีความตามเจตนารมณ์ของกฎหมายเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทั้งฝ่ายผู้เช่าและฝ่ายผู้ให้เช่า อย่างเท่าเทียมกันตามหลักเสมอภาค มิใช่มุ่งเน้นให้ความคุ้มครองสิทธิของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเท่านั้น

---

\*บทความนี้เรียบเรียงจากสารนิพนธ์ เรื่อง ปัญหาของกฎหมายของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย: เน้นศึกษากรณี การให้ความคุ้มครองผู้ให้เช่า ซึ่งได้ผ่านการสอบสารนิพนธ์เรียบร้อยแล้ว

\*\*ผู้ร่วมดำเนินการจัดทำสารนิพนธ์และที่ปรึกษาสารนิพนธ์

\*\*\*นักศึกษาศรีปริญญาโท คณะนิติศาสตร์ สาขากฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม

<sup>1</sup> ราชกิจจานุเบกษา. (2561). *ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑.* (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2561/E/035/12.PDF> [2563, 17 เมษายน].

จากสภาพปัญหาดังกล่าวจะเห็นได้ว่าการที่บทกฎหมายเปิดช่องให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีอำนาจออกกฎระเบียบข้อบังคับเพื่อควบคุมธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญานั้น ยังไม่สามารถให้การคุ้มครองผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้อย่างครบถ้วนและครอบคลุม จึงจำเป็นต้องมีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยให้มีความครอบคลุมและมีการกำหนดขอบเขตการใช้และตีความอย่างชัดเจนมากขึ้นเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้เช่าและผู้ให้เช่าจากการทำสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย อันจะนำมาซึ่งให้เกิดความเป็นธรรมตามเจตนารมณ์ของกฎหมายต่อไป

## 2. หลักเกณฑ์การควบคุมสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของต่างประเทศและของประเทศไทย

### 2.1 หลักเกณฑ์ทางกฎหมายของต่างประเทศ

#### 2.1.1 หลักเกณฑ์ของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี

การเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีมีลักษณะเป็นสัญญา (Agreement) ซึ่งจะเหมือนการเช่าสิ่งของอื่นทั่วไป กล่าวคือ การที่ผู้ให้เช่าผูกพันตนโดยการให้ผู้เช่าได้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในระยะเวลาที่ตกลงเช่า (The Term of the Lease) และผู้เช่าผูกพันตนในการจ่ายค่าเช่าตามจำนวนที่ตกลงกันโดยสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเกินหนึ่งปี (Exceeding One Year) หรือการเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา (A Lease for an Indefinite term) ต้องทำเป็นหนังสือ (Written Document) ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือสัญญาไม่เป็นโมฆะแต่จะมีผลใช้บังคับได้ในช่วงเวลาอย่างน้อยที่สุด 1 ปี

สัญญาเช่าของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีส่วนใหญ่สัญญาเช่าจะระบุจำนวนค่าเช่าที่ไม่รวมเครื่องทำความร้อน โดยปกติแล้วจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสำหรับค่าใช้จ่ายเสริม ซึ่งจะจ่ายให้กับเจ้าของบ้านทุกเดือนพร้อมกับค่าเช่าพื้นฐาน สิ่งที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายเสริมอาจแตกต่างกันไปในแต่ละสัญญาเช่า ไฟฟ้า ก๊าซ และน้ำมันจะรวมอยู่ด้วย กล่าวคือ การเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (Mietwohnung) ในประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีนั้นสามารถแบ่งการเช่าได้เป็น 2 แบบคือ Warmmiete และ Kaltmieten กล่าวคือ การเช่าแบบ Kaltmieten จะเป็นการเช่าในรูปแบบของห้องพักอย่างเดียวไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ค่าทีวี ค่าขยะ ค่าส่วนกลาง ค่าประกัน เป็นต้น ส่วนการเช่าแบบ Warmmiete จะมีการคิดค่าเช่าแบบรวมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ค่าเครื่องทำความร้อน เข้าไปกับค่าเช่าในแต่ละเดือนด้วยแต่ทั้งนี้ก็ไม่รวมค่าใช้จ่ายสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆอีกซึ่งส่วนใหญ่แล้วแต่ละตกลงกันระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า ส่วนเรื่องค่าไฟ ค่าน้ำ ทุกสิ้นปีจะมีเจ้าหน้าที่มาจดมิเตอร์น้ำและไฟแต่ละบ้าน แต่โดยทั่วไปแล้วผู้ให้เช่าจะจัดเก็บค่าน้ำ ค่าไฟกับผู้เช่าในอัตราเหมาจ่ายเป็นรายเดือนล่วงหน้าก่อนแล้วและพอรู้ค่าน้ำ ค่าไฟตอนสิ้นปี เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการคำนวณหักลบหากเก็บอัตราเหมาจ่ายเกินจริงก็เป็นหน้าที่ผู้ให้เช่าในการคืน

ค่าน้ำค่าไฟในส่วนที่เกินให้แก่ผู้เช่า แต่หากอัตราเช่าที่จัดเก็บล่วงหน้าไม่เพียงพอก็เป็นหน้าที่ของผู้เช่าในการจ่ายเพิ่มเติม<sup>2</sup>

นอกจากนี้ ในกรณีของการเลิกสัญญาเช่าโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา นั้น จะเลิกสัญญาเช่าได้ก็ต่อเมื่อมีเหตุจำเป็นเพียงพอต่างๆ และต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้าก่อนเลิกสัญญาด้วย เพื่อต้องการคุ้มครองให้คนมีที่อยู่อาศัย แต่ก็มีการคุ้มครองสิทธิของผู้ให้เช่าเช่นกัน เนื่องจากกฎหมายของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีนั้นมีการบัญญัติกฎหมายในลักษณะคุ้มครองปกป้องสิทธิระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยอย่างถ่วงดุลกัน ดังนั้น จึงอนุญาตให้ผู้ให้เช่าสิ้นสุดสัญญาเช่าเพื่อการอยู่อาศัยได้ภายใต้ข้อกำหนดอย่างเด็ดขาดของประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันเท่านั้น<sup>3</sup> เช่น กรณีผู้ให้เช่ามีความจำเป็นที่จะต้องใช้ทรัพย์สินเพื่อตนเองหรือคนในครอบครัว กล่าวคือ เดิมผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าเช่าบ้านของตนเพื่ออยู่อาศัย ต่อมาผู้ให้เช่ามีบุตรและมีความจำเป็นที่จะต้องให้บุตรอยู่ในอาศัยในบ้านที่ให้เช่า กรณีเช่นนี้ถือว่าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นต้องใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อตนเองหรือคนในครอบครัว ผู้ให้เช่าจึงอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ หรือกรณีการให้คงสัญญาเช่าต่อไปจะเป็นการขัดขวางมูลค่าอย่างเหมาะสมทางเศรษฐกิจของที่ดินและทำให้ผู้ให้เช่าสูญเสียผลประโยชน์อย่างมาก<sup>4</sup> เป็นเรื่องความจำเป็นในทางเศรษฐกิจ เช่น ผู้ให้เช่าทำสัญญาให้ผู้เช่าบ้านหลังหนึ่งมาเป็นระยะเวลาาน โดยคิดอัตราค่าเช่า 1000 บาท ต่อมาภายหลังบริเวณนี้กลายเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจที่สำคัญ ถ้าผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่ให้เช่าไปให้บุคคลอื่นเพื่อประกอบธุรกิจ ผู้ให้เช่าจะได้รับผลประโยชน์เพิ่มขึ้นหลายเท่าตัว ดังนั้นเพื่อสภาพแวดล้อมเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ผู้ให้เช่าเสียโอกาสเป็นอย่างมาก กฎหมายให้อำนาจผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ซึ่งถือเป็นเหตุจำเป็นอย่างเพียงพอ เป็นต้น

### 2.1.2 หลักเกณฑ์ของประเทศญี่ปุ่น

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศญี่ปุ่น ว่าด้วยเรื่องเช่าทรัพย์สินได้กำหนดเรื่องการค้ำประกันในสัญญาเช่าทรัพย์สินไว้เป็นการเฉพาะ แต่อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าส่วนใหญ่ในประเทศญี่ปุ่นกำหนดให้มี “ผู้ค้ำประกัน” ซึ่งต้องเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่าค้างค่าเช่าหรือไม่สามารถติดต่อได้ และผู้ค้ำประกันจะต้องเป็นผู้ที่อาศัยอยู่ในประเทศญี่ปุ่นเท่านั้นเพื่อให้สามารถติดต่อได้ในกรณีฉุกเฉิน โดยปกติผู้ค้ำ

<sup>2</sup> German with Onya. (2564). *Mietwohnung การเช่าอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุด*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://germanwithonya.com/mietwohnung>. [2564, 5 พฤศจิกายน].

<sup>3</sup> Markesinis. (1997). *The German Law of Obligations*. New York: Oxford University Press. P. 39. อ้างถึงใน สุจิตรา ใจเอื้อ. (2551). *การคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 62-63.

<sup>4</sup> Fikentscher Wolfgang. (1997). *Schuldrecht 9<sup>TH</sup> ed. De gruyter lehrbuch*. P. 500-502. อ้างถึงใน สุจิตรา ใจเอื้อ. เรื่องเดียวกัน, หน้า 63.

ประกันมักจะเป็นพ่อแม่หรือญาติพี่น้อง แต่ในบางกรณีไม่สามารถหาคนญี่ปุ่นมาช่วยค้ำประกันได้ทำให้ต้องจ้างบริษัทค้ำประกันแทน<sup>5</sup>

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่นนอกจากจะกำหนดให้มีคนค้ำประกันแล้วยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆอีก ดังต่อไปนี้<sup>6</sup>

- (1) เงินมัดจำ ซึ่งเป็นเงินที่ฝากไว้กับผู้ให้เช่าในลักษณะเงินประกัน ซึ่งเงินมัดจำจะได้คืนเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าไม่เกิดความเสียหายหรือชำรุดทรุดโทรม
- (2) เงินกินเปล่า เป็นวัฒนธรรมของญี่ปุ่นเท่านั้นที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายเงินกินเปล่าให้กับผู้ให้เช่า
- (3) ค่านายหน้า ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทจัดหาอสังหาริมทรัพย์ที่มีหน้าที่จัดทำสัญญาเช่าให้ ตามกฎหมายกำหนดให้อัตราสูงสุดของค่านายหน้าเท่ากับค่าเช่าห้อง 1 เดือน
- (4) ค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งเป็นค่าเช่าที่ต้องจ่ายเป็นครั้งแรกเมื่อทำสัญญา โดยจะนำค่าเช่า 1 เดือนมาคิดเป็นต่อวัน โดยส่วนใหญ่จำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะเท่ากับจำนวนวันตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจนถึงวันจ่ายค่าเช่าครั้งถัดไป จึงทำให้จำนวนเงินเปลี่ยนไปตามช่วงเวลาที่ทำสัญญา
- (5) ค่าประกันภัย ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องทำประกันภัยกรณีเกิดภัยพิบัติ
- (6) ค่าใช้จ่ายประจำเดือนอื่นๆ เช่น ค่าดูแล/ค่าใช้พื้นที่ร่วมกัน ค่าเคเบิ้ล เป็นต้น

## 2.2 หลักเกณฑ์ทางกฎหมายของประเทศไทย

### 2.2.1 หลักเกณฑ์การจัดทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย

สาระสำคัญของสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยนั้น พิจารณาได้จากสัญญาเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ซึ่งมีลักษณะเบื้องต้น 4 ประการ

- 1) เป็นสัญญาระหว่างบุคคลสองฝ่าย คือฝ่ายผู้ให้เช่าและฝ่ายผู้เช่า
- 2) ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า
- 3) สัญญาเช่ามีกำหนดชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด

<sup>5</sup> Tsunagulocal คนไทยในญี่ปุ่น. (2565). *10 เรื่องน่ารู้สำหรับชาวต่างชาติที่จะมาอาศัยในญี่ปุ่น*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.tsunagulocal.com>. [2565,18 มีนาคม].

<sup>6</sup> Japan-Property. (2565). *วิธีการเช่าอพาร์ทเมนท์ในญี่ปุ่น*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <https://www.japan-property.jp/th/guide-to-renting-properties>. [2565,18 มีนาคม].

4) ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทนในการที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า<sup>7</sup>

หลักเกณฑ์ในการทำสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยสามารถจำแนกได้ 2 ประเภทคือ

1) การเช่าที่อยู่อาศัยที่มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี และไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการเช่าตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่าที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ นอกเหนือจากเรือ แพ และรถที่นำมาดัดแปลงเพื่อการอยู่อาศัยส่วนมีลักษณะเป็นทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน จึงถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 139 ซึ่งการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นกฎหมายมิได้กำหนดแบบหรือวิธีการในการแสดงเจตนาทำนิติกรรมซึ่งถ้าไม่ทำแล้วจะมีผลให้นิติกรรมเป็นโมฆะเอาไว้ กรณีจึงเป็นไปตามหลักทั่วไปที่ว่า สัญญาจะเกิดก็ต่อเมื่อมีคำเสนอคำสนองต้องตรงกัน ดังนั้น หากผู้เช่าแสดงเจตนาทำคำเสนอขอเช่าที่อยู่อาศัย และผู้ให้เช่าแสดงเจตนาสนองรับคำเสนอนั้นไม่ว่าจะด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร สัญญาเช่าที่อยู่อาศัยก็เกิดขึ้นทันที

ส่วนคู่สัญญาจะสามารถฟ้องบังคับคดีกันได้หรือไม่ ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 538 กล่าวคือ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญแล้ว จะฟ้องร้องให้บังคับคดีกันได้ โดยหลักฐานเป็นหนังสือนั้นไม่จำเป็นต้องเป็นหนังสือที่ทำขึ้น โดยเฉพาะเพื่อการนั้นๆ แต่อาจเป็น จดหมาย บันทึกข้อความ หรือการทำเป็นลายลักษณ์อักษรในลักษณะอื่นใดก็ได้ที่เป็นหลักฐานว่าได้มีการทำนิติกรรมนั้นขึ้นจริงๆ ที่สำคัญคือ ในเอกสารดังกล่าวจะต้องมีการลงลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ ซึ่งหมายความว่า ถ้าต้องการจะฟ้องร้องบังคับคดีกับใครก็จะต้องมีลายมือชื่อของผู้ถูกฟ้องกำกับอยู่และต้องเป็นลายมือชื่อที่แท้จริงที่มีการลงนามกันจริงเท่านั้น แต่หากหลักฐานเป็นหนังสืออยู่ในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ก็จะต้องใช้วิธีการที่สามารถระบุตัวเจ้าของลายมือชื่อและสามารถแสดงได้ว่า เจ้าของลายมือชื่อรับรองข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นว่าเป็นของตน และวิธีการดังกล่าวเป็นวิธีการที่เชื่อถือได้โดยเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของการสร้างหรือส่งข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงพฤติการณ์แวดล้อมหรือข้อตกลงของคู่กรณี จึงจะถือว่าข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นมีการลงลายมือชื่อแล้ว กฎหมายจึงจะรับรองให้ใช้เป็นหลักฐานในการฟ้องร้องบังคับคดีกันได้

2) การเช่าที่อยู่อาศัยที่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปีขึ้นไปหรือการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาตลอดอายุของผู้เช่าหรือของผู้ให้เช่า

กรณีต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายในเรื่อง การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ในมาตรา 538 ซึ่งกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้เพียง 3 ปี นอกจากนี้ กฎหมาย

<sup>7</sup> สำเรียง เหมเกรียงไกร. (2555). *คำอธิบายกฎหมายเช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ลีสซิ่ง*. กรุงเทพฯ: นิติธรรม. หน้า 11-12.

ยังกำหนดห้ามมิให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กันเป็นกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 30 ปี โดยหากคู่สัญญาได้ทำสัญญากันไว้เป็นกำหนดเวลาที่นานกว่านั้น กฎหมายกำหนดให้ลดลงมาเป็น 30 ปี แต่เมื่อกำหนดเวลา 30 ปีสิ้นสุดลงแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกิน 30 ปีนับแต่วันที่ต่อสัญญา ตามมาตรา 540

ส่วนในเรื่องการค้ำประกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย บรรพ 3 ลักษณะ 4 ว่าด้วยเรื่องเช่าทรัพย์สินได้กำหนดถึงหลักเกณฑ์เรื่องการค้ำประกันไว้โดยเฉพาะ จึงต้องนำหลักเกณฑ์เรื่องการค้ำประกันในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 11 ปรบใช้

หลักประกันการเช่า คือ สิ่งที่ผู้เช่าได้ให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อขณะทำสัญญาเช่า ไม่ว่าจะเงิน ทรัพย์สิน หรือด้วยการค้ำประกัน เพื่อเป็นค่าประกันในการเช่าสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันความเสียหายสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าอาจก่อขึ้น หรือค่าประกันในเหตุต่างๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะกำหนดเหตุในการบังคับหลักประกันเอาไว้ตามแต่วัตถุประสงค์ของการเรียกหลักประกันการเช่า นั้น โดยทั่วไป การเรียกหลักประกันการเช่ามีวัตถุประสงค์หรือจุดมุ่งหมายหลัก 2 ประการ ดังต่อไปนี้

1) ประกันความเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่า เช่น ผู้ให้เช่าอาจกำหนดเหตุในการบังคับหลักประกันการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าก่อความเสียหายแก่สิ่งปลูกสร้างที่เช่าหรือไม่ยอมซ่อมแซมบำรุงรักษาสิ่งปลูกสร้างตามหน้าที่ของผู้เช่า โดยให้สิทธิผู้ให้เช่าสามารถนำเงินประกันหรือหลักประกันนั้นมาใช้ในการชดใช้หรือดำเนินการซ่อมแซมความเสียหายสิ่งปลูกสร้างนั้น

2) ประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า เช่น ผู้ให้เช่าอาจกำหนดเหตุในการบังคับหลักประกันการเช่า ในกรณีที่ ผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญ ไม่ชำระค่าเช่า บอกลเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด โดยให้สิทธิผู้ให้เช่าสามารถนำเงินประกันหรือหลักประกันนั้นมาใช้ในการชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อสัญญานั้น

ตามกฎหมายของประเทศไทยความสิ้นสุดของสัญญาเช่าสามารถสิ้นสุดได้ใน 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

ในกรณีเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยนั้น ลักษณะของการชำระหนี้ไม่ได้เป็นการชำระหนี้ครั้งเดียวคราวเดียว แต่เป็นการที่ผู้เช่าได้ใช้หรือได้ประโยชน์จากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าก็จะชำระค่าเช่าเป็นการตอบแทนเป็นระยะๆ ซึ่งทำให้หนี้ในช่วงนั้นๆระงับไป ความระงับของหนี้ของสัญญาเช่าจึงมีผลระงับเมื่อมีการชำระหนี้ในแต่ละคราวในปัจจุบัน และจะมีผลต่อไปเมื่อมีการชำระหนี้ในอนาคต แต่จะไม่มีผลย้อนหลัง ไปยังหนี้ที่ได้มีการชำระและระงับกันไปแล้ว แม้กรณีนี้จะไม่มีบทกฎหมายกำหนดไว้อย่างชัดเจน แต่ด้วยเหตุผลแห่งความยุติธรรมและความถูกต้องในทางปฏิบัติประกอบกับลักษณะธรรมชาติของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ความระงับแห่งสัญญาเช่าทรัพย์สินจึงมีผลระงับในปัจจุบันและอนาคต แต่ไม่มีผลระงับย้อนหลัง<sup>8</sup>

ดังนั้น เมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยชอบแล้ว ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว โดยไม่มีการดัดแปลงต่อเติม และต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าเสียหายทดแทนในความสูญหายหรือบุบสลายที่เกิดกับอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพราะการใช้ทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบหรือไม่สงวนทรัพย์สินเช่น วิทยุ โทรทัศน์ รวมถึงความเสียหายจากการกระทำของบริวารผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงด้วย ส่วนค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระแก่ผู้ให้เช่าไปนั้น ผู้เช่าไม่มีสิทธิได้รับคืนเพราะเป็นเงินที่ผู้เช่าได้จ่ายไปเพื่อการได้ใช้ทรัพย์สินนั้นในแต่ละคราว

#### 2.2.2 หลักเกณฑ์การควบคุมโดยภาครัฐในการจัดทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายอื่นๆ

มีหลักเกณฑ์ทางกฎหมายอื่นๆในการควบคุมสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กล่าวคือ “ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ธุรกิจการเช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562” ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 นี้ได้ออกประกาศมีเนื้อหาสาระสำคัญในการใช้อำนาจแทรกแซงควบคุมเสรีภาพในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ดังจะกล่าวต่อไปนี้ คือ

(1) ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ ข้อ 4(5) ได้ให้สิทธิผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาก่อนสิ้นสุดระยะเวลาในสัญญาเช่าได้ แต่มีเงื่อนไขว่าผู้เช่าต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาเช่าทั้งหมด เช่น ถ้าทำสัญญาเช่ารายปี ก็จะต้องเช่ามาอย่างน้อย 6 เดือน นอกจากนี้ต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันและผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่า

(2) ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ กำหนดห้ามผู้ให้เช่าเรียกเก็บเงินประกัน และเงินค่าเช่าล่วงหน้า รวมกันมีจำนวนเกินกว่า 3 เดือนของอัตราค่าเช่ารายเดือนของสิ่งปลูกสร้างนั้น เช่น ค่า

<sup>8</sup> ศนันท์กรณ (จำปี) โสติพันธ์. (2554). *คำอธิบายเช่าทรัพย์สิน - เช่าซื้อ พร้อมคำบรรยายในส่วนขอ พ.ร.บ. ว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง* (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ: วิทยุชน. หน้า 21.



เช่าบ้าน เดือนละ 50,000 บาท ผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและเงินค่าเช่าล่วงหน้าจากผู้เช่า รวมกันได้ไม่เกิน 150,000 บาท เท่านั้น

(3) ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ กำหนดให้เมื่อการเช่าสิ่งปลูกสร้างสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าย่อมมีหน้าที่ต้องคืนหลักประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่า ดังต่อไปนี้

- คืนหลักประกันทั้งจำนวน หากไม่พบความเสียหายในสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ
- คืนหลักประกันหลังจากหักค่าเสียหาย หากพบความเสียหายในสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ

หากมีกำหนดระยะเวลาการคืนหลักประกันการเช่าเอาไว้ในสัญญา ผู้ให้เช่าก็ย่อมต้องคืนภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 7 วันนับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้ให้เช่าได้กลับเข้าครอบครองสิ่งปลูกสร้างนั้น อนึ่ง ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนหลักประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าด้วย ทั้งนี้ ตามวิธีการที่ผู้เช่ากำหนด

(4) ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ กำหนดห้ามให้ผู้ประกอบการกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ หรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าถ้ายังไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย

(5) ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ ได้กำหนดแนวทางการเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ให้เช่า ในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นอันเกิดจากความรับผิดชอบของผู้เช่าเอง โดยวิธีการหักเงินประกันความเสียหายที่ผู้เช่าได้มอบไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าเพียงเท่านั้น

เมื่อพิจารณาแล้วจะเห็นได้ว่าประกาศของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ได้เข้ามาแทรกแซงหลักเสรีภาพในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า โดยประกาศดังกล่าวมุ่งคุ้มครองผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ ซึ่งทำให้ฝ่ายผู้ให้เช่าถูกควบคุมสิทธิเสรีภาพในการการทำสัญญามากเกินไปซึ่งขัดต่อเจตนารมณ์ตามกฎหมายที่มุ่งให้เกิดความยุติธรรม

### 3.วิเคราะห์ปัญหากฎหมายต่างประเทศและกฎหมายไทยในประเด็นที่เกี่ยวกับปัญหาความไม่เป็นธรรมที่เกิดกับผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

3.1 วิเคราะห์เปรียบเทียบประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเกี่ยวกับความไม่เป็นธรรมที่เกิดกับผู้เช่าในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ประเด็นปัญหาความไม่เป็นธรรมที่เกิดกับผู้ให้เช่าในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยประการแรก กล่าวคือ ในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 538 มิได้กำหนดแบบหรือวิธีการในการแสดงเจตนาทำนิติกรรมไว้ใน สัญญาจะเกิดเมื่อมีคำเสนอคำสนองต้องตรงกัน ดังนั้นหากผู้เช่าแสดงเจตนาทำคำเสนอขอเช่าที่อยู่อาศัยและผู้ให้เช่าทำคำสนองรับคำเสนอนั้น ไม่ว่าจะด้วยวาจาหรือเป็นลัษณ์อักษร สัญญาเช่าที่อยู่อาศัยก็เกิดขึ้นแล้ว แต่มาตรา 538 ได้กำหนดเรื่องสิทธิในการฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ซึ่งหมายความว่าเมื่อกรณีที่คุณสัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยถ้าไม่ได้มีหลักฐานเป็นหนังสือที่ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ก็ไม่สามารถฟ้องร้องบังคับคดีกันได้

หากเปรียบเทียบกับสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี การทำสัญญาเช่าหอพักหรืออพาร์ทเมนท์ของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนีมีลักษณะเป็นสัญญาซึ่งจะเหมือนกันการเช่าสิ่งของอื่นทั่วไป<sup>9</sup> ซึ่งหมายถึง การที่ผู้ให้เช่าผูกพันตนในการให้ผู้เช่าได้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในระยะเวลาที่ตกลงเช่า และผู้เช่าผูกพันตนในการจ่ายค่าเช่าตามจำนวนที่ตกลงกัน โดยสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเกินหนึ่งปี หรือการเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาโดยต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือสัญญาไม่เป็นโมฆะ แต่จะมีผลใช้บังคับได้ในช่วงเวลาอย่างน้อยที่สุด 1 ปี<sup>10</sup>

ประเด็นปัญหาความไม่เป็นธรรมประการถัดมามีว่า หลักเกณฑ์เรื่องค่าประกันความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่า ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยส่วนใหญ่ใช้เงินมัดจำเป็นหลักประกันในความเสียหายต่อทรัพย์สินที่ให้เช่า ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่องให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ข้อ 5 (2) ได้กำหนด “ห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจสามารถเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าสามเดือนของอัตราค่าเช่าคิดเป็นรายเดือน” เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีที่ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ ได้กำหนดเงื่อนไขการเรียกเก็บเงินค่าประกันความเสียหายในอัตราที่แน่นอนโดยไม่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจในแต่ละพื้นที่ที่มีความแตกต่างกัน กล่าวคือ ในเมืองใหญ่ค่าครองชีพรวมถึงค่าก่อสร้างปรับปรุงทรัพย์สินที่ให้เช่านั้นย่อมมีราคา ค่าใช้จ่ายที่สูงกว่าอสังหาริมทรัพย์ในเมืองเล็กๆหรือต่างจังหวัด อีกทั้งหากจะให้ผู้ประกอบการคิดอัตราค่าเช่าต่อเดือนเพิ่มมากขึ้น เมื่อคำนึงถึงปัจจัยและการแข่งขันทางเศรษฐกิจย่อมมีผลกระทบต่อการค้าตัดสินใจของผู้เช่า เมื่อเปรียบเทียบ

<sup>9</sup> Frowde, Henry. (n.d.). *Third Book Law Of thing*. London: The University of Oxford and Steven & Sons Limited. P.237. อ้างถึงใน สุจิตรา ใจเอื้อ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3. หน้า 60.

<sup>10</sup> ประมวลกฎหมาย BGB ใน Book2 “Law of Obligations “Division 8 “Particular types of obligation” Title 5” Lease, Usufructuary Lease “Subtitle 2 “Leases for residential space” Chapter 1 “General provisions” Section 550”From of the lease agreement”. อ้างถึงใน สุจิตรา ใจเอื้อ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 3. หน้า 60.

กับหลักกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยส่วนใหญ่จะกำหนดให้มี “ผู้ค้ำประกัน” ซึ่งต้องเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่าค้างค่าเช่าหรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่ให้เช่าเกิดความเสียหายซึ่งโดยปกติผู้ค้ำประกันจะต้องเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในประเทศญี่ปุ่นเท่านั้น แต่ในบางกรณีที่ไม่สามารถหาได้ก็ต้องมีการจ้างบริษัทค้ำประกันมาค้ำประกันแทน นอกจากเรื่องผู้ค้ำประกันแล้วสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่นยังกำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ทำประกันภัยกรณีเกิดภัยพิบัติอีกด้วย

### 3.2 วิเคราะห์เปรียบเทียบประเด็นปัญหาเกี่ยวกับความไม่เป็นธรรมในการบอกเลิกสัญญาและผลของการสิ้นสุดสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

จากการศึกษาประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2562 ข้อ 4(5) วางหลักเกณฑ์ว่า “กรณีสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าโดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวันและผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดค้างค่าเช่า” จะเห็นได้ว่าประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ ให้สิทธิแก่ฝ่ายผู้เช่าเพียงฝ่ายเดียวในการบอกเลิกสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลาโดยไม่มีเหตุอันสมควร ถ้ามองในมุมมองของผู้ให้เช่าถือว่าไม่ได้รับความเป็นธรรมที่กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวได้เพียงฝ่ายเดียว ซึ่งถ้าหากที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ต้องอาศัยปัจจัยช่วงเวลาในการปล่อยเช่า ยกตัวอย่างเช่น กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัยนั้นตั้งอยู่บริเวณมหาวิทยาลัยซึ่งมีกำหนดการเปิดเทอมและปิดเทอมเป็นช่วงเวลา กล่าวคือโดยปกติผู้เช่าจะมาหาห้องพักประมาณเดือนมิถุนายนของทุกปี และได้กำหนดระยะเวลาเช่าหนึ่งปี ถ้าหากผู้เช่าใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาตามประกาศ ข้อ 4(5) บอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาผู้ให้เช่าย่อมเสียโอกาสในทางธุรกิจจากเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาเช่นนั้น เป็นต้น ในทางกลับกันตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ ข้อ 5 (9) วางหลักเกณฑ์ในการจำกัดสิทธิของผู้ให้เช่าว่า “มิให้ใช้บังคับข้อสัญญาที่มีลักษณะที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใด” จะเห็นได้ว่ากฎหมายจำกัดสิทธิการบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าซึ่งจะทำให้ผู้ให้เช่าไม่ได้รับความเป็นธรรม หากกรณีการให้คงไว้ซึ่งสัญญาเช่าต่อไปจะเป็นการขัดขวางมูลค่าอย่างเหมาะสมทางเศรษฐกิจของที่ดินและทำให้ผู้ให้เช่าสูญเสียผลประโยชน์เป็นอย่างมาก

หากเปรียบเทียบกับกฎหมายของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ในสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดระยะเวลานอกจากกฎหมายจะบัญญัติข้อบังคับให้คุ้มครองสิทธิของผู้เช่าแล้ว ยังมีบทบัญญัติที่กำหนดเหตุจำเป็นที่ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยได้คำนึงถึงสิทธิประโยชน์ที่ผู้ให้เช่าควรจะได้รับคุ้มครองโดยกฎหมายด้วย กล่าวคือ ตามประมวลกฎหมายแพ่งของสาธารณรัฐเยอรมนี มาตรา 573 ได้อนุญาตให้ผู้ให้เช่าสิ้นสุดสัญญาเช่าเพื่อการอยู่อาศัยได้ภายใต้ข้อกำหนดอย่างเด็ดขาด ดังต่อไปนี้คือ เหตุที่ผู้เช่าผิดสัญญาใน

เรื่องสำคัญ หรือ เหตุที่ผู้ให้เข้ามีความจำเป็นที่จะต้องใช้ทรัพย์สินเพื่อตนเองหรือคนในครอบครัว หรือ เหตุการณ์ให้คงไว้ซึ่งสัญญาเช่าต่อไปจะเป็นการขัดขวางมูลค่าอย่างเหมาะสมทางเศรษฐกิจของที่ดิน และเหตุแห่งความตายของคู่สัญญา ถ้าหากมีเหตุจำเป็นดังที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าในการบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าได้

### 3.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเกี่ยวกับขอบเขตของการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต หรือการกระทำละเมิดและการแย่งการครอบครองหรือการบุกรุกในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่า

จากการศึกษาหลักเกณฑ์ตามกฎหมายของไทยในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าโดยการบอกเลิกสัญญาหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยผลของกฎหมายแม้จะมีได้มีการบอกเลิกสัญญาก็ตามหน้าที่ที่สำคัญของผู้เช่าประการหนึ่งคือ การย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่าและส่งมอบสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่ผู้ให้เช่า แต่ปัญหาที่เห็นเป็นส่วนใหญ่และเป็นปัญหาหลักของผู้ให้เช่าคือ เมื่อสัญญาเช่าเลิกกันเพราะฝ่ายผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือเลิกกันโดยผลของกฎหมายก็ตาม เช่น ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า เป็นต้น ผู้เช่าไม่กระทำการขนย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพื่อการอยู่อาศัยซึ่งการกระทำดังกล่าวเป็นการอยู่อาศัยโดยละเมิดสิทธิการครอบครองของผู้ให้เช่า แทนที่ผู้ให้เช่าจะได้เข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว ผู้ให้เช่าจึงต้องดำเนินการทางศาลเพื่อขับไล่ผู้เช่าซึ่งกระบวนการทางศาลในการพิจารณาคดีฟ้องขับไล่ นั้นมีหลายขั้นตอนและใช้ระยะเวลานาน ยิ่งไปกว่านั้นการประวิงคดีของผู้เช่าเมื่อถูกฟ้องขับไล่เป็นสาเหตุประการสำคัญที่ทำให้กระบวนการทางศาลต้องล่าช้าเพิ่มมากขึ้น ความล่าช้าในการบังคับผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในหลายประการ และเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าไม่ว่าจะเป็นค่าธรรมเนียมศาล ค่าจ้างทนายความ เป็นต้น ผู้ให้เช่าจึงได้ค้นหาวิธีการต่างๆ เช่น การบังคับผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าด้วยตนเองโดยไม่ผ่านกระบวนการทางศาล โดยการกำหนดเป็นข้อตกลงในสัญญาเช่าว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้วผู้ให้เช่าสามารถกลับเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ทันที ซึ่งการกำหนดข้อตกลงในสัญญาเช่าเช่นนี้ถือเป็นการผลักภาระหน้าที่ที่เป็นสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายแก่ผู้ให้เช่าในการกำหนดข้อตกลงนั้นๆ ผู้เขียนขอตั้งข้อสังเกตอีกประการหนึ่งว่าหากเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยโดยไม่ได้มีการทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือระหว่างกันเมื่อสัญญาเช่าเลิกกันผู้เช่าไม่ยอมขนย้ายออกหรือส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าผู้ซึ่งมีสิทธิโดยชอบธรรมตามกฎหมายย่อมต้องได้รับความเสียหายจากการถูกละเมิดสิทธิจนกว่าจะดำเนินการฟ้องขับไล่ทางศาลจนแล้วเสร็จ ถือได้ว่ากฎหมายเปิดช่องให้ผู้เช่าที่ไม่มีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายได้อยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์นั้นและเป็นการที่ผู้ให้เช่าไม่ได้รับความเป็นธรรมโดยผลของกฎหมายนั่นเอง<sup>11</sup>

<sup>11</sup> กุริวัฒน์ รัศมีสุวรรณ. (2559). *ปัญหาการบังคับผู้เช่าให้ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า : ศึกษากรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในเชิงธุรกิจ*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 18

ในกฎหมายต่างประเทศกระบวนกรจับไล่ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ามีทั้งการฟ้องร้องคดีทางศาลและยังมีการกำหนดสิทธิให้ผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้อยค่าเสียหายที่เกิดจากการกระทำของผู้เช่าโดยตรงได้อีกด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศญี่ปุ่น มาตรา 620 วางหลักว่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในกรณีที่มีความเสียหายเกิดจากความประมาทเลินเล่อของฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด ก็ไม่เป็นการตัดสิทธิในการเรียกร้อยค่าเสียหายได้ และนอกจากนี้ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่นส่วนใหญ่ จะกำหนดให้มีผู้ค้ำประกันเพื่อรับผิดชอบในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่ารวมถึงกรณีที่เกิดความเสียหายของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าขึ้นอีกด้วย

#### 4. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

##### 4.1 บทสรุป

การที่กฎหมายลำดับรองออกมาเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้เช่าเป็นสำคัญโดยไม่มีขอบเขตการใช้และการตีความกฎหมายอย่างถูกต้อง ทำให้เกิดความไม่เท่าเทียมกันระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยทำให้ผู้ให้เช่าไม่ได้รับความเป็นธรรมตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ประกอบกับประเทศไทยตามกฎหมายหลักไม่มีการบัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยไว้เป็นการเฉพาะคงมีแต่กฎหมายเช่าทรัพย์สินในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่กำหนดหน้าที่และสิทธิของคู่สัญญาไว้เท่านั้น ในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยจึงมีช่องว่างของกฎหมายและความให้สิทธิการคุ้มครองตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยข้อสัญญาฯที่ไม่เท่าเทียมกัน

ดังนั้น หากมีกฎหมายที่เกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย โดยมีมาตรฐานเป็นการทั่วไปซึ่งไม่มุ่งเน้นให้ประโยชน์แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ก็จะก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและรวมถึงตัวผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั่นเองด้วย

##### 4.2 ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาดังที่กล่าวมา ผู้เขียนขอเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปรับปรุงประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 รวมถึงบทบัญญัติ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบทบัญญัติของกฎหมายเหล่านี้ยังไม่ครอบคลุมเพียงพอเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพสูงสุดแก่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย ดังจะกล่าวต่อไปนี้

1) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 538 ที่บัญญัติไว้ว่า “เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้ามิได้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ

ท่านว่าจะฟ้องร้องให้บังคับคดีหาได้ไม่ ถ้าเขามีกำหนดกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าไซ้ หากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ ท่านว่าการเช่านั้นจะฟ้องร้องให้บังคับคดีได้แต่เพียงสามปี” ผู้เขียนเห็นว่าควรแก้ไขเป็น “การเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือมิฉะนั้นถือเป็นโมฆะ” กล่าวคือควรกำหนดแบบของการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยและเห็นควรกำหนดองค์ประกอบในส่วนของกฎเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆที่จำเป็นในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยโดยไม่มุ่งเน้นคุ้มครองคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด เช่นกำหนดระยะเวลาการเช่า รายละเอียดการวางเงินประกันความเสียหาย ระยะเวลาการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง เป็นต้น ลงในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็น มาตรา 538/1 อีกบทหนึ่งด้วย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและมีแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจนในการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยยิ่งขึ้น

2) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 544 วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติไว้ว่า “ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า” ผู้เขียนเห็นควรให้แก้ไขเป็น “ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือ โอนสิทธิของตนอันมีในทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกได้ก็ต่อเมื่อ ได้ทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเป็นสำคัญ”

และเห็นควรเพิ่มบทบัญญัติ มาตรา 544 วรรคท้ายว่า “ท่านว่าการทำสัญญาเช่าช่วง จะมีผลบังคับได้ตามกฎหมายก็ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ให้เช่าเป็นสำคัญ อีกทั้ง การให้ความยินยอมของผู้ให้เช่าไม่ถือเป็นการตัดสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายต่อผู้เช่าเดิมเพราะเหตุแห่งผู้เช่าช่วงเป็นผู้ก่อให้เกิดขึ้น” การบัญญัติกฎหมายให้มีการกำหนดแบบและวิธีให้ความยินยอม และขอบเขตของความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วง โดยให้กำหนดไว้ในกฎหมายดังกล่าวนี้ อีกทั้งยังสงวนไว้ซึ่งสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดจากการกระทำของผู้เช่าช่วงต่อผู้เช่าเดิมแม้ผู้ให้เช่าจะอนุญาตให้มีการเช่าช่วงก็ตาม ทั้งนี้จะทำข้อตกลงเพื่อจำกัดความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงหาได้ไม่ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

3) แก้ไขประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 ข้อ 5 (2) ที่กำหนดให้ห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันความเสียหายรวมกันมีจำนวนไม่เกินสามเดือนของอัตราค่าเช่าคิดเป็นเดือน ผู้เขียนเห็นว่าในการกำหนดอัตราเงินประกันความเสียหายควรคำนึงถึงมูลค่าและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาของทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยดูจากทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้นเข้ามาเป็นปัจจัยสำคัญด้วย

นอกจากนี้ควรบัญญัติกฎหมายเพิ่มเติมไว้ในประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 เป็น ข้อ 8 “ให้กำหนดให้มีผู้ค้ำประกัน

ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยซึ่งจะเป็นผู้ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่ผู้เช่าก่อให้เกิดขึ้น” และ การที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเป็นสัญญาเช่าที่พิจารณาคุณสมบัติของตัวบุคคล ควรกำหนดให้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการตรวจสอบประวัติอาชญากรรมของผู้เช่าได้หรืออาจจะกำหนดให้หน่วยงานของรัฐมีหน้าที่ ขึ้นทะเบียนผู้อยู่อาศัยในท้องที่ เพื่อเป็นมาตรการด้านความปลอดภัยแก่ทั้งฝ่ายผู้ให้เช่าและตัวผู้เช่าเอง ทั้งนี้ควร บัญญัติไว้ในข้อที่ 9 ของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็น ธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562

4) ควรแก้ไขบทบัญญัติของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ ข้อ 4 (5) ที่บัญญัติว่า “กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็น หนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวันและผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่า หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น” จะเห็นได้ว่าบทบัญญัตินี้ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่าแต่เพียงผู้เดียวในสัญญาเช่าที่มี กำหนดระยะเวลาโดยไม่มีเหตุอันสมควร จึงควรแก้ไขบทบัญญัติโดยการกำหนดเงื่อนไขในการบอกเลิกสัญญา ใ้ได้อย่างชัดเจนมิใช่มีเพียงเงื่อนไขระยะเวลาในการเช่าที่ผู้เช่าได้พักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง อีกทั้งควร กำหนดแนวทางการเยียวยาความเสียหายที่เกิดจากการบอกเลิกสัญญานั้นไว้ในกฎหมายด้วยเพื่อให้เกิดความเป็น ธรรมต่อผู้ให้เช่า ตลอดจนกำหนดเงื่อนไขในการใช้สิทธิของการบอกเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่า ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นไว้ในกฎหมายด้วยซึ่งนอกจากจะคุ้มครองตัวผู้ให้เช่าแล้วยังจะคุ้มครองตัวผู้เช่าอีกด้วย

5) ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 4 หมวด 4 ความระงับแห่งสัญญาเช่า มาตรา 571/1 ที่กำหนดหลักเกณฑ์การเรียกค่าเสียหายในพฤติการณ์พิเศษกรณีที่ผู้เช่า ใจไม่ย้ายออกหรือจงใจประวิงคดีฟ้องขับไล่ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพื่อจูงใจให้ผู้เช่าย้ายออกจาก ทรัพย์สินที่เช่า และกำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองประ โยชน์โดยชอบธรรมของผู้ให้เช่าต่อทรัพย์สิน ที่ให้เช่านั้นก่อนมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้ผู้เช่าออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

6) เพิ่มเติมบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเพิ่มบทบัญญัติเกี่ยวกับการ กำหนดโทษทางอาญาแก่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่โดยละเมิดสิทธิโดยชอบธรรมของผู้ให้เช่าเมื่อผู้ให้เช่าได้ ส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าแล้วโดยมีกำหนดระยะเวลาพอสมควรแล้วในกรณีที่ผู้ เช่าเพิกเฉยไม่ย้ายออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

ทั้งนี้ เพื่อให้บทบัญญัติแห่งกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อันเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การอยู่อาศัยและประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 มีผลบังคับใช้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้เช่าและผู้ ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยอย่างเท่าเทียมกัน และเพื่อให้ข้อตกลงในสัญญาสามารถ

บังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้การแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้มีความชัดเจนดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นจะทำให้ช่วยลดความขัดแย้งและขั้นตอนการดำเนินการระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าในทางปฏิบัติอีกด้วย และเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า หรือเป็นประโยชน์ต่อสาธารณชนที่มีความสนใจต่อธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยต่อไปในอนาคต